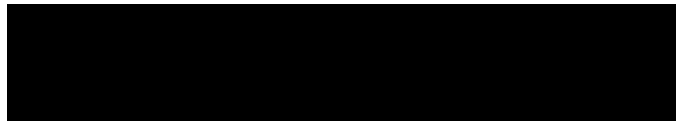


TRIBUNALE DI AVELLINO

SEZIONE FALLIMENTARE

ATTIVITA' TECNICHE PER CONCORDATO PREVENTIVO

OGGETTO: VERIFICARE LA POSSIBILITA' DI FRAZIONARE IL FABBRICATO E L'ANTISTANTE AREA DI PARCHEGGIO, NEL CASO POSITIVO PROCEDERE AL FRAZIONAMENTO DEL TERRENO ED ALLA DIVISIONE DELL'ATTUALE UNITA' IMMOBILIARE IN DUE UNITA' IMMOBILIARI



GIUDICE DELEGATO: dott. Pasquale Russolillo

PROCEDIMENTO R.G. n. 7/2010

FRAZIONAMENTO DEL FABBRICATO E DELL'ANTISTANTE
AREA SITI ALLA VIA VALLE N. 20 DEL COMUNE DI
MONTEFORTE I.

IL TECNICO

Novembre 2019

Indice:

1. Premessa	pag. 3
2. Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 3
3. Descrizione dello stato dei luoghi e delle operazioni effettuate	pag. 5

Allegati:

1. Tipo frazionamento;
2. Variazioni Catastali;
3. CILA;

1. PREMESSA - RIFERIMENTO AL MANDATO -

Il sottoscritto ing. Carmine Vecchiarelli, con studio in Mercogliano alla Via R. Marcone n. 3, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino al n. 1139, nonché Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Avellino, iscritto all'Albo dei consulenti al n. 657 dal 04/06/1993, ha ricevuto, in data 14/01/2018, dal liquidatore giudiziale avv. Serafino Carlo Pionati, autorizzato dall'ill.mo Giudice Delegato dott. Pasquale Russolillo ed acquisito il parere da parte del Comitato dei creditori, del Commissario giudiziale e della società in concordato preventivo, con lettera di interpello del 07/12/2017, il seguente incarico:

verifichi la concreta possibilità del frazionamento del fabbricato e dell'antistante area di parcheggio, siti alla via Valle n. 20 del Comune di Monteforte I., identificato al NCEU al F. 27, p.lla 766, sub 18, in caso positivo, dell'espletanda verifica, proceda al frazionamento dei predetti immobili.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver ricevuto l'incarico descritto in premessa il sottoscritto si è recato presso l'ufficio tecnico del Comune di Monteforte Irpino per verificare la completezza delle autorizzazioni edilizie del fabbricato oggetto della richiesta di frazionamento.

Da una prima verifica documentale è risultato che l'immobile, al momento, era privo del certificato di agibilità, in quanto all'originario certificato di agibilità n. 20/08 del 02/08/2008 aveva fatto seguito il certificato di agibilità n. 23/09 del 07/10/2009, riferito esclusivamente al piano terra dell'edificio, in quanto per il piano primo era stata effettuata separata richiesta di agibilità in data 03/02/2009 con prot. 1047/2009, nonché segnalazione certificata di agibilità p [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della società [REDACTED] con prot. n. 3541, alla quale il Comune di Monteforte aveva riscontrato con raccomandata prot. 4195 del 05/04/2018, rappresentando che, esaminati gli atti

prodotti, i grafici e le planimetrie catastali allegati alla Segnalazione, essi non corrispondevano con i grafici dei provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune,

[redacted] produrre copia dei provvedimenti con i quali si sarebbero autorizzate le variazioni effettuate e riportate nella Segnalazione di Agibilità.

Dunque a seguito della prima verifica documentale, non sussistendo la piena conformità dell'immobile ai titoli autorizzativi non si è potuto procedere all'espletamento dell'incarico.

Il sottoscritto ha continuato a pren [redacted]

[redacted] ha presentato una S.C.I.A. in sanatoria, acquisita al protocollo 14987, relativa alla regolarizzazione delle diverse distribuzioni realizzate al piano terra del centro commerciale [redacted] 03/2019 il Comune riscontrava l'approvazione di detta pratica edilizia.

Infine, in data 12/04/2019, su istanza presentata in data 11/02/2019 al prot. 1923/19

[redacted] in data 10/04/2019 con prot. 4 [redacted]

[redacted] legale rappresentante della socie [redacted]

Comune di Monteforte ha rilasciato il certificato di agibilità n. 09/19 del 12/04/2019, relativo all'unità immobiliare sita in Monteforte I. alla via Valle n. 20, censita al NCEU al F. 27, p.lla 766, sub 18.

Una volta accertatosi della presenza del certificato di agibilità e dunque della conformità urbanistica, catastale ed impiantistica dell'immobile, nonché della regolarità delle autorizzazioni dei VV.FF. e dell'ASL in riferimento alle attività commerciali ivi svolte, il sottoscritto ha proceduto al frazionamento dell'immobile così come richiesto dal Liquidatore Giudiziale.

Per poter frazionare l'immobile in due subalterni, di cui uno individuato nell'intero piano terra e l'altro nell'intero piano primo, garantendo un'area esterna destinata a parcheggio della superficie di 7.553 mq a servizio del piano terra, in modo da

soddisfare ai requisiti minimi previsti dalla licenza commerciale G2CQ, è stato necessario:

1. Richiedere l'autorizzazione al Liquidatore Giudiziale di potersi servire dell'ausilio del geom. Pescatore Gennaro, nato ad Avellino il 02/03/1968 e residente in Mercogliano alla via Vaccaro n. 22, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Avellino al n. 2865, per l'espletamento della pratica di frazionamento, necessitando all'uopo specifica strumentazione topografica;
2. Effettuare tutte le attività topografiche necessarie ad individuare l'effettiva consistenza dello stato dei luoghi e quindi individuare le nuove particelle in cui frazionare l'area esterna;
3. Presentare il frazionamento all'Ufficio Provinciale del Territorio di Avellino ed attendere la sua approvazione;
4. Presentare al Comune di Monteforte la Comunicazione di [REDACTED] Lavori Asseverata, a firma del Liquidatore Giudiziale [REDACTED] avv. Pionati Serafino Carlo, tendente ad ottenere la divisione urbanistica, senza opere, in quanto già dotati di ingressi autonomi, sia il piano terra che il piano primo dell'edificio, con la precisazione che tale divisione non comprometteva la licenza commerciale G2CQ, considerato che si era provveduto a frazionare una porzione di parcheggio a servizio del piano terra di consistenza sufficiente a rispettare lo standard di parcheggio da essa previsto;
5. Presentare la pratica di variazione catastale agli Uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nonché la costituzione al Catasto Urbano delle nuove particelle già frazionate al Catasto Terreni ed attendere l'approvazione dell'Ufficio.

3. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI E DELLE OPERAZIONI EFFETTUATE

L'immobile è composto da un piano terra e da un piano primo, disimpegnati sia per gli ingressi che per le uscite di sicurezza, il piano primo è destinato in parte ad attività commerciale ed in parte a deposito, attualmente vi si svolge un'attività

di esposizione e vendita di mobili, il piano terra è interamente destinato al centro commerciale [REDACTED] distribuzione interna è conforme alla planimetria allegata alla CILA in sanatoria del 06/12/2018 con la presenza di una galleria commerciale che serve un bar, servizi igienici, attività commerciali, depositi.

Il frazionamento, approvato in data 04/07/2019 al prot. 2019/64069, garantisce, nel caso di vendita del solo locale al piano terra, la persistenza del requisito previsto dalla licenza G2CQ del centro commerciale, ovvero di una superficie di parcheggio minimo pari a 7.553 mq, circostanza garantita dalla somma delle superfici delle p.lle 1242, 1244, 1245, 1246, 1248, 1249, 1250, 1252, che in caso di vendita del centro commerciale dovranno seguire il bene principale per consentirne la conservazione della sua destinazione.

La CILA per la divisione urbanistica del piano terra dal piano primo è stata presentata al protocollo del Comune di Monteforte in data 01/10/2019 al n. 12545. Le dichiarazioni al Catasto Urbano delle particelle frazionate al Catasto terreni sono state approvate dalla Direzione Provinciale di Avellino, Ufficio Provinciale del Territorio in data 11/11/2019, prot. AV0099245, AV0099246, AV0099247, AV0099248, AV0099249.

La variazione Catastale è stata approvata dalla Direzione Provinciale di Avellino, Ufficio Provinciale del Territorio in data 11/11/2019, prot. AV0099244.

Si allegano alla presente:

- Tipo frazionamento
- Variazione catastale
- Avvenute dichiarazioni di fabbricato urbano
- CILA per divisione senza opere

Avellino, li 14/11/2019

Ing. Carmine Vecchiarelli
