

TRIBUNALE DI CAMPOBASSO
Settore fallimenti
Giudice Delegato
Dott.ssa Claudia Carissimi
Fallimento n°10/2015
S.A.C. Società Appalti e Calcestruzzi s.r.l.

RELAZIONE TECNICA

Al sottoscritto Ing. Renato Palladino nato a Campobasso il 19 giugno 1971 ed ivi residente in Via De Gasperi, 14 con studio a Campobasso in Via Sicilia, 116, c.f. PLLRNT71H19B 519L, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al n. 899 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Campobasso, in data 12.11.2024 il Dott. Enrico Di Nucci curatore del fallimento in epigrafe, conferiva l'incarico professionale di l'aggiornamento della perizia tecnica al fine di rispondere ai seguenti quesiti posti dall'illustrissima Dott.ssa Claudia Carissimi:

Con riferimento all'unità immobiliare indicata nella perizia di stima depositata come A06 (Comune di Celenza Val Fortore (FG) - Foglio 24 – particella 774)

- 1. Si richiede al consulente valutatore un aggiornamento di perizia alla stregua delle nuove condizioni dell'immobile e richiedere altresì in che periodo detto manufatto aggiuntivo potrebbe essere stato eretto;*
- 2. Determinare il valore eventualmente modificato ma soprattutto di indicare le caratteristiche del manufatto realizzato, se sanabile e con quale procedura, se abusivo che indichi che è da ripristinare allo stato ante.*

PREMESSA

Come descritto nella perizia depositata, il complesso immobiliare oggetto di studio è ubicato in zona periferica rispetto al paese ed è riportato in Catasto al Foglio n. 24 del Comune di Celenza Valfortore (FG).

In particolare il complesso di case a schiera, si estende lungo la direttrice Sud-Ovest-Nord Est, la facciata anteriore è esposta su Via Cairoli, mentre quella posteriore è rivolta verso il campo sportivo comunale.

L'accesso al lato posteriore in corrispondenza dei garage, è garantito da una rampa che si collega a Via Cairoli.

Il sopralluogo ha interessato il fabbricato denominato in perizia A06. Come già indicato nella perizia depositata, l'unità A06 insieme alla A07 fanno parte della particella 774 del foglio 24. L'unità immobiliare A06 risulta accatastata come A/3.

QUANTO SOPRA

Il sottoscritto CTU il giorno 19.11.2024 alle ore 9.15 si recava in Celenza Val Fortore in Via Cairoli al fine di verificare e rispondere ai quesiti richiesti.

Presenti sul posto i signori xxxxxxxxxxxxxxxx dell' IVG e il signor xxxxxxxxxxxxxxxx allo stato attuale occupante la suddetta abitazione.

RISPOSTA AI QUESITI

- 1. Si richiede al consulente valutatore un aggiornamento di perizia alla stregua delle nuove condizioni dell'immobile e richiedere altresì in che periodo detto manufatto aggiuntivo potrebbe essere stato eretto;*

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato quanto segue:

Sul lato posteriore del fabbricato, a ridosso dell'unità A06, è stata realizzata una tettoia fissa e non temporanea aperta su tre lati.

Tale manufatto indicativamente, come si può evincere dalle immagini storiche stralciate da Google Earth, è stato realizzato tra luglio 2021 e aprile 2022.

2. *Determinare il valore eventualmente modificato ma soprattutto di indicare le caratteristiche del manufatto realizzato, se sanabile e con quale procedura, se abusivo che indichi che è da ripristinare allo stato ante.*

Il manufatto realizzato ha una superficie in pianta di circa m 7,00x3,00. L'altezza interna risulta pari a m 2,80. A tale scopo si rimanda per ulteriori dettagli **all'Al.1** (Rilievo stato di fatto).

Come si evince dall'allegato fotografico **Al.2**, parte integrante della presente relazione, il manufatto risulta così realizzato:

- Struttura portante costituita presumibilmente con scatolari in acciaio e rivestiti con pannelli in cartongesso (tipo aquapanel) ancorati alla base in corrispondenza di muretti;
- Muretti rivestiti con piastrelle in gres sormontati da un lamierino preverniciato;
- Pavimentazione interna in lastre di gres;
- Soffitto in cartongesso tinteggiato con pittura bianca;
- Impianto di illuminazione costituito da faretti e strisce led.
- Copertura costituita da pannelli isolati grecati con carter in lamiera.

Tale manufatto seppur funzionale ed esteticamente valido, purtroppo non risulta sanabile e completamente abusivo.

E' stato realizzato senza alcuna richiesta di titolo edilizio su proprietà ceduta dalla S.A.C. srl al Comune di Celenza come opere di urbanizzazione primaria (Al.3.)

In effetti come si evince dall'allegato fotografico la struttura insiste parte sull'area destinata a marciapiede e parte su strada asfaltata.

Allo stato attuale dei luoghi, a parere dello scrivente, nessuno dei soggetti in causa può procedere a sanare quanto realizzato.

Pertanto alla luce di quanto sopra rappresentato, il sottoscritto CTU indica il ripristino dello stato dei luoghi.

Campobasso, 02.12.2024

ALLEGATI:

1. Rilievo
2. Allegato fotografico
3. Opere di urbanizzazione primaria



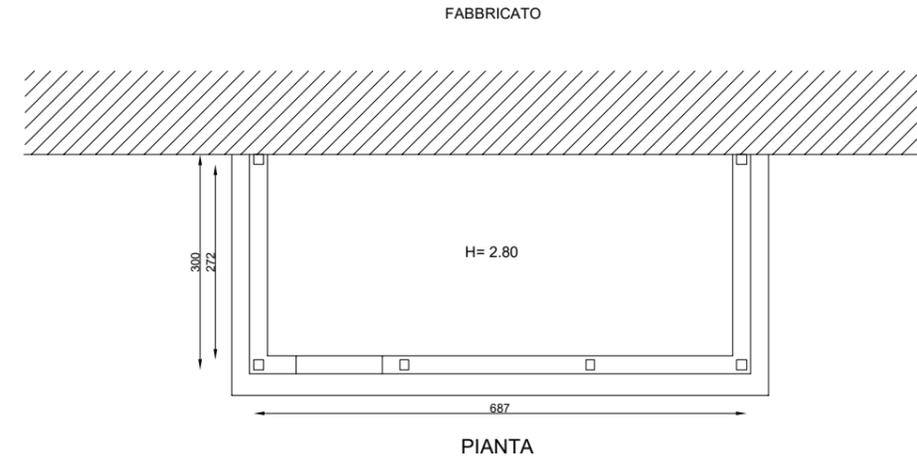
TRIBUNALE DI CAMPOBASSO
Settore fallimenti
Giudice Delegato
Dott.ssa Claudia Carissimi
Fallimento n°10/2015
S.A.C. Società Appalti e Calcestruzzi s.r.l.

CELENZA VAL FORTORE (FG)

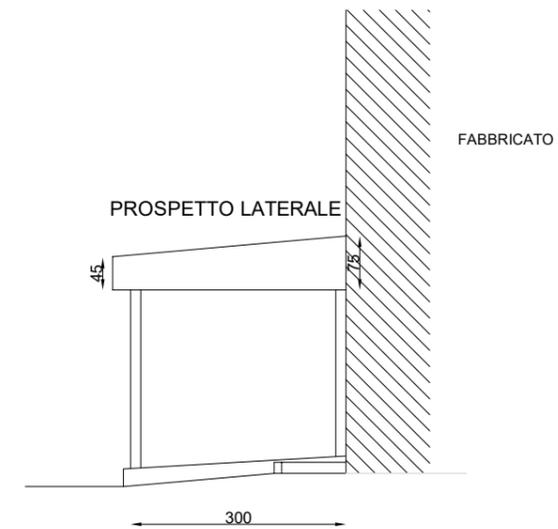
SOPRALLUOGO 19.11.2024

ALL. 1 - RILIEVO DELLO STATO DI FATTO





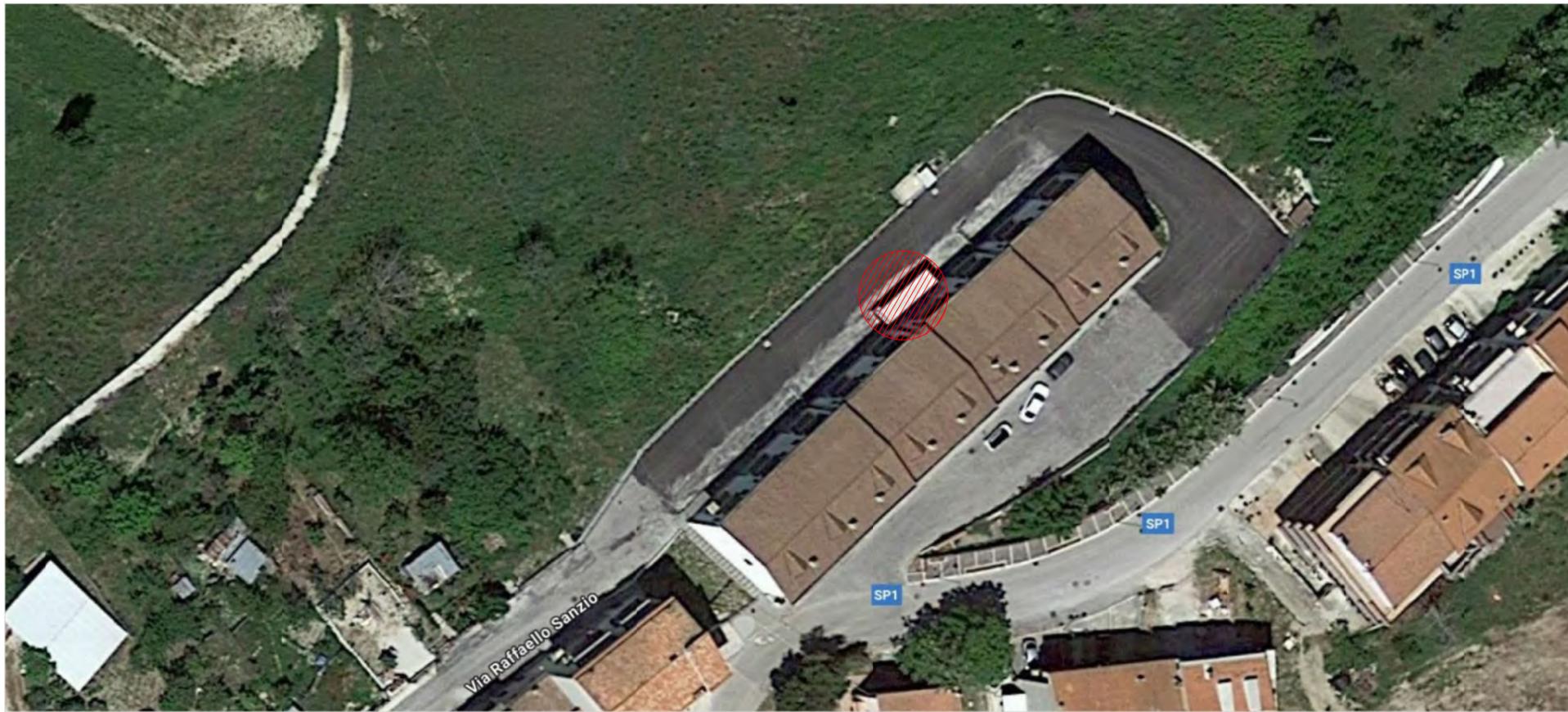
UNITA' ABITATIVA A06



COMUNE DI CELENZA VAL FORTORE (FG)

Foglio 24 - Particella 781

RENATO PALLA
ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CAMPOBASSO
N. 899



RENATO PALLA
ORDINE
DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CAMPOBASSO
N. 899
Renato Palla



COMUNE DI CELENZA VAL FORTORE (FG)

Foglio 24 - Particella 781



TRIBUNALE DI CAMPOBASSO
Settore fallimenti
Giudice Delegato
Dott.ssa Claudia Carissimi
Fallimento n°10/2015
S.A.C. Società Appalti e Calcestruzzi s.r.l.

CELENZA VAL FORTORE (FG)

SOPRALLUOGO 19.11.2024

ALL. 2

ALLEGATO FOTOGRAFICO


RENATO PALLA
ORDINE
DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CAMPOBASSO
N. 899



Foto 1 – Prospetto



Foto 2 – Finiture interne



Foto 3 – Prospetti laterali



Foto 4 – Sistema di illuminazione



Foto 5 – Copertura

Immagini storiche – Possibile date di realizzazione del manufatto



Foto 6 - Stato di Fatto 27.07.2019



Foto 7 - Stato di Fatto 06.07.2021





Foto 8 - Stato di Fatto 12.04.2022



Foto 9 - Stato di Fatto 20.05.2022

ORDINE
DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CAMPOBASSO
N. 899
Renzo Palla
Palla

TRIBUNALE DI CAMPOBASSO
Settore fallimenti
Giudice Delegato
Dott.ssa Claudia Carissimi
Fallimento n°10/2015
S.A.C. Società Appalti e Calcestruzzi s.r.l.

ALL.3 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA



COMUNE DI CELENZA VALFORTORE

(PROV. di Foggia)

2

COSTRUZIONE DI CASE A SCHIERA PER RESIDENZE UNIFAMILIARI

PIANO PARTICOLAREGGIATO
ZONA OMOGENEA "C" - SOTTOZONA "BC"



Committente:

S.A.C. s.r.l.

sede legale: Via Leopardi n°39/a Campobasso

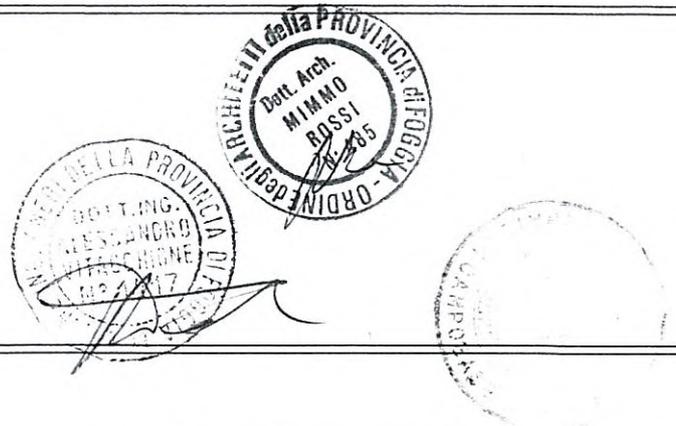
S.A.C. s.r.l.

Società Appalti e Costuzioni
AMMINISTRATORE UNICO

PROGETTO E DIREZIONE LAVORI:

arch. Mimmo ROSSI

Ing. Alessandro VITACCHIONE



TAVOLA

1

URBANIZZAZIONI PRIMARIE

- PLANIMETRIA VIABILITA', AREE A VERDE E PARCHEGGI scala 1:500
- PARTICOLARE SEZIONE STRADALE scala 1:50
- PARTICOLARE MURETTO DI CONTENIMENTO scala 1:50

Scala: varie

Data:

12 DIC, 2006

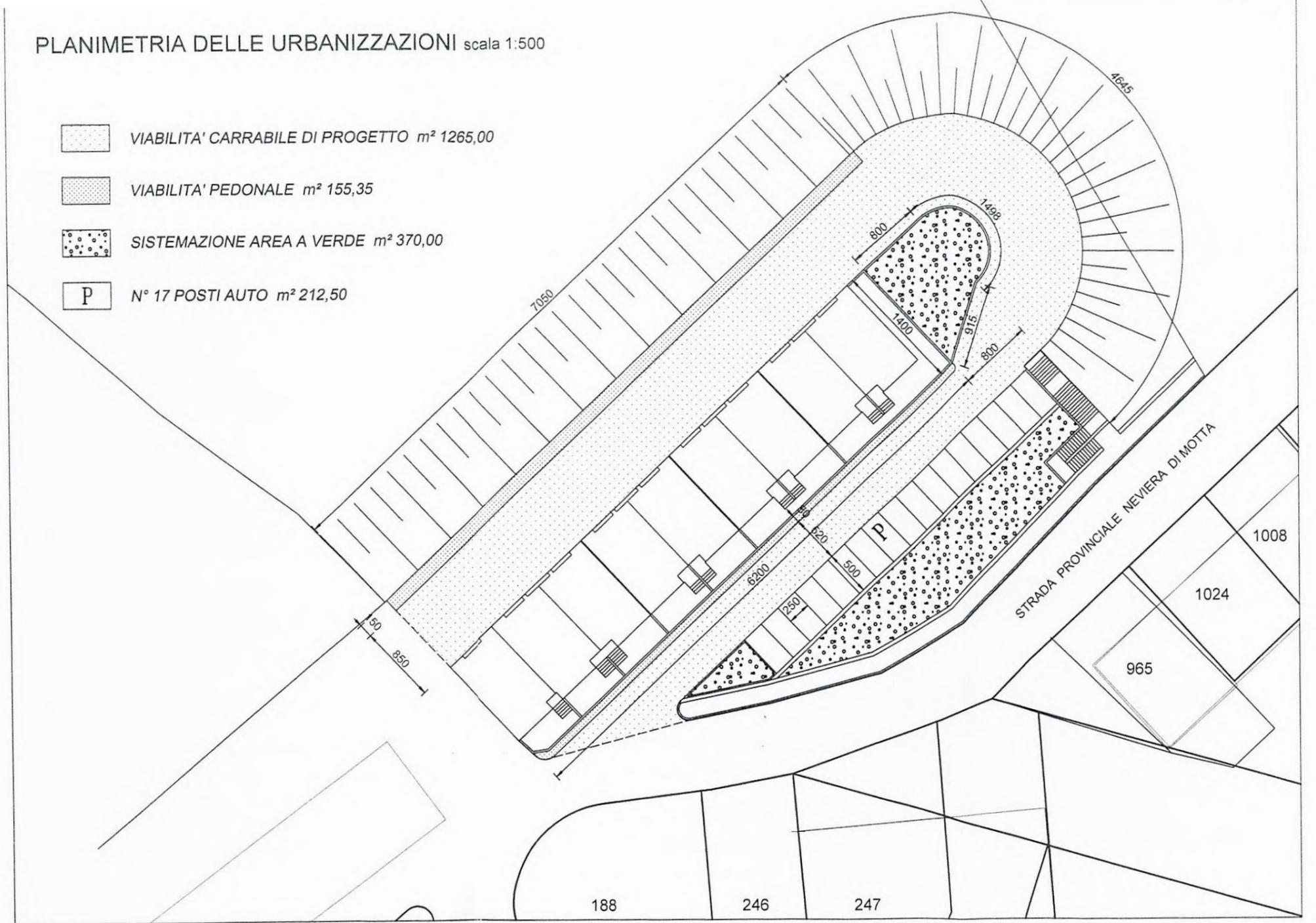
Visto:

VISTO: Il Responsabile del Servizio
IL TECNICO COMUNALE
(Geom. Giovanni GROSSO)



PLANIMETRIA DELLE URBANIZZAZIONI scala 1:500

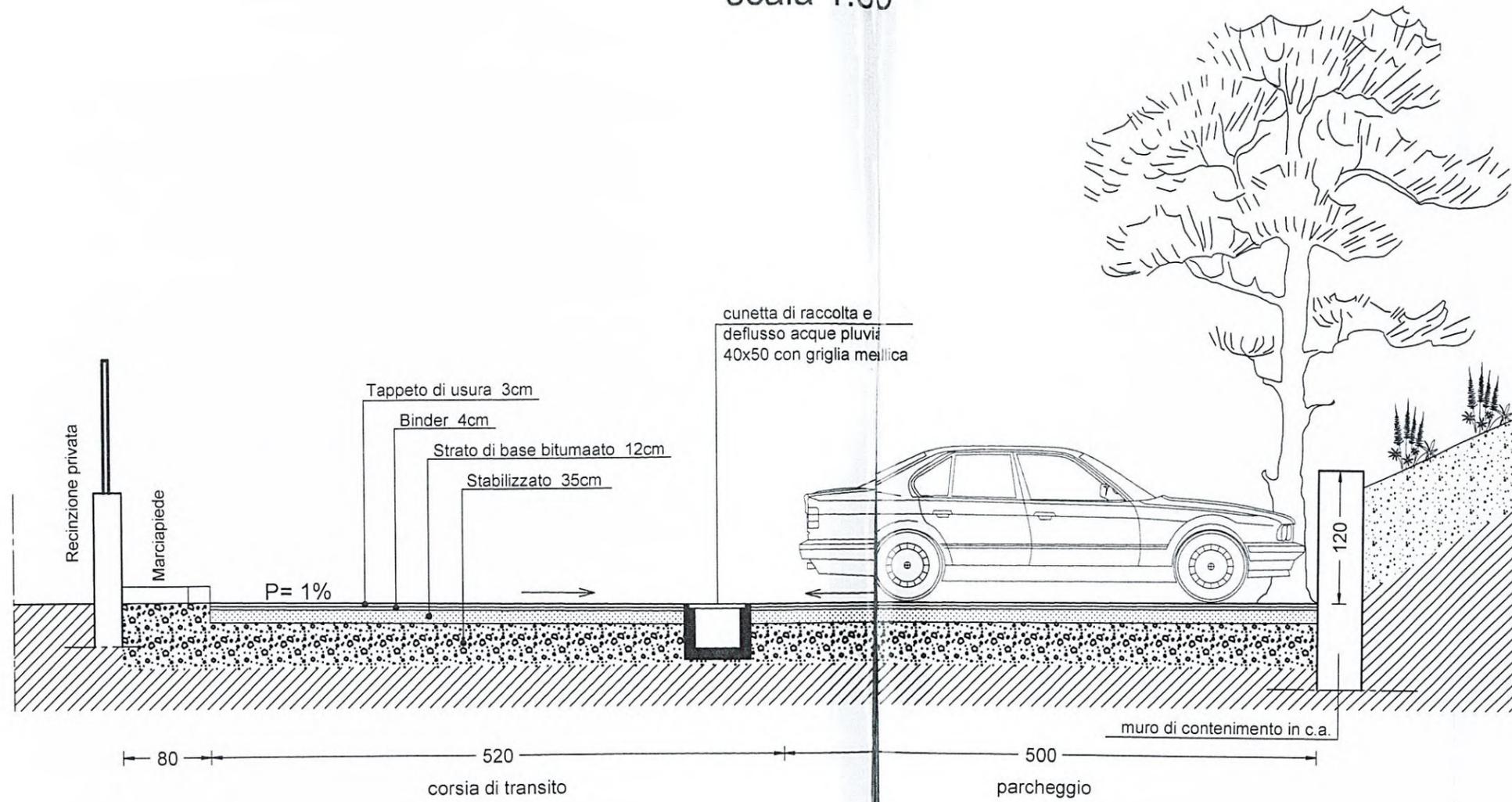
-  VIABILITA' CARRABILE DI PROGETTO m² 1265,00
-  VIABILITA' PEDONALE m² 155,35
-  SISTEMAZIONE AREA A VERDE m² 370,00
-  N° 17 POSTI AUTO m² 212,50



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CAMPOBASSO N. 899
RENATO PALLA
Aut. Pallavicini

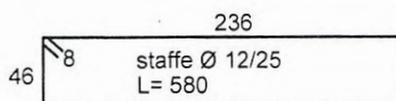
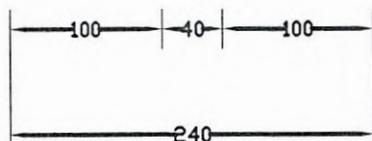
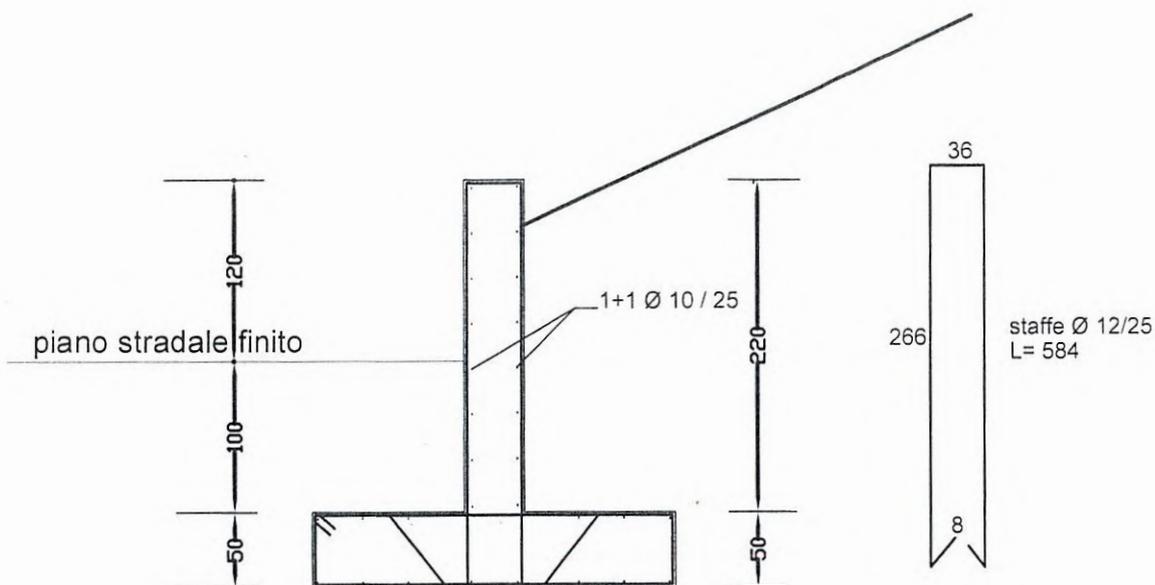
PARTICOLARE SEZIONE STRADALE

scala 1:50



RENATO PALLA
ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CAMPOBASSO
N. 899
Renato Pallà

PARTICOLARE MURETTO DI CONTENIMENTO (1:50)



ING. RENATO PALLA
ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CAMPOBASSO
N. 899