

➤ Spett.le avv.to Stefano VITALE

Via Giovanni della Rocca, 03

80054 GRAGNANO (NA)

Pec: stefano.vitale@forotorre.it

e, p.c.

➤ Spett.le dott. Raimondo OLMO

Corso Umberto I°, 242

80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

Pec: raimondo.olmo@odcettorreannunziata.it

OGGETTO: Fallimento n°61/2002 – Tribunale Torre

Annunziata sezione Fallimentare – Richiesta Integrazione C.T.U. –

RELAZIONE DI INTEGRAZIONE

Facendo seguito alla richiesta da Ella avanzata con nota del 06.04.2017 nell'ambito della quale mi veniva richiesto di procedere a: "...redigere una breve integrazione della perizia, indicando, anche graficamente, i manufatti abusivi (?) al fine di fornire ai potenziali acquirenti ulteriori informazioni al riguardo...", si relaziona in appresso quanto richiesto.

Avuto riguardo alla chiarificazione richiesta in merito alla mancata perfetta rispondenza tra lo stato dei luoghi dei beni in proprietà della società con quanto riportato nei titoli

abilitativi alla edificazione dei manufatti [cfr. all. n°05 – relazione principale (licenza edilizia, grafici e relazione del 07.07.1966)]; ovvero, a talune



differenze riscontrate tra la "Licenza Edilizia" originaria dei cespiti e, quanto trasferito alla sopra menzionata società, vi è da dire che:

in prima istanza è da premettersi che alcun intervento edilizio abusivo è stato effettuato dalla società " _____ durante

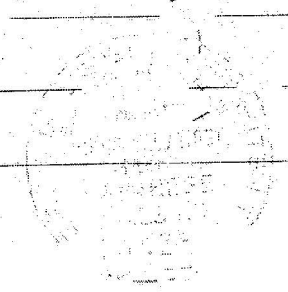
il periodo della detenzione dei cespiti, ovvero dal dicembre del 1987 a tutto il marzo del 2008 (epoca di deposito dell'Elaborato Peritale); configurandosi, all'epoca della effettuazione dei sopralluoghi da parte dello scrivente Ufficio (2008), le medesime condizioni dei cespiti che possedevano all'epoca dell'avvenuto trasferimento del 1987 [cfr. all. n°04 - relazione principale (nota di trascrizione a favore della società _____)].

Per quanto riguarda le differenze riscontrate tra quanto risultante visibile a seguito dei sopralluoghi effettuati in loco e, quanto riportato nella "Licenza Edilizia" originaria dei cespiti -rilasciata in data 07.07.1966 al

in nome e per conto della società ' _____

[cfr. all. n°05 - relazione principale (licenza edilizia, grafici e relazione del 07.07.1966)]- vi è da dire che le trasformazioni dei manufatti assentiti con la più volte richiamata Licenza Edilizia del 07.07.1966, rispetto a quanto risultante visibile a seguito dei sopralluoghi effettuati inerivano la edificazione di n°2 capannoni aggiuntivi ai dodici capannoni assentiti con la sopra menzionata Licenza Edilizia [cfr. all. n°05 - relazione principale (licenza edilizia, grafici e relazione del 07.07.1966)], e di ulteriori tre volumi realizzati in prossimità dell'accesso al lotto ed adibiti a tettoia per il deposito della paglia, a mangimificio e, da ultimo, alla macellazione dei prodotti.

In sintesi, le differenze esistenti tra quanto assentito con la Licenza Edilizia



del '66 [cfr. all. n°05 – relazione principale (licenza edilizia, grafici e relazione del 07.07.1966)] e, quanto riportato dallo scrivente Ufficio nell'ambito del proprio elaborato planimetrico [cfr. all. n°06 – relazione principale (planimetria stato dei luoghi)] che, tra l'altro, corrispondeva perfettamente a quanto trasferito alla società

dal Giudice Delegato alla Procedura del Fallimento della società “

che, in data 01.12.1987, provvedeva ad impartire l'ordine di effettuare la trascrizione dei beni in favore della società

[cfr. all. n°04 – relazione principale (nota di trascrizione a favore restano visibili

oltre che dal confronto eseguibile tra le due distinte planimetrie d'insieme;

anche dall'elaborato planimetrico prodotto in questa sede dallo scrivente Ufficio e riportante in evidenza quelle che sono le differenze riscontrate avuto

riguardo ai n°2 capannoni aggiuntivi ai dodici capannoni assentiti con la sopra menzionata Licenza Edilizia ed ai tre volumi realizzati in prossimità

dell'accesso al lotto ed adibiti a tettoia per il deposito della paglia, a mangimificio ed alla macellazione dei prodotti (allegato n°01.a).

Più in particolare, nell'ambito dell'anzidetto elaborato planimetrico, si è avuto modo di meglio chiarire, in prima istanza la corrispondenza identificativa dei

singoli manufatti che, in ambito di Licenza Edilizia erano stati individuati con caratteri numerici [cfr. all. n°05 – relazione principale (licenza edilizia, grafici

e relazione del 07.07.1966)]; nel mentre, in ambito di redazione di elaborato planimetrico da parte dello scrivente Ufficio, erano stati identificati con

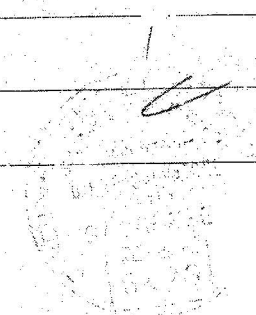
caratteri alfabetici [cfr. all. n°06 – relazione principale (planimetria stato dei



luoghi)], andando -evidentemente- in questa fase di chiarificazione a raffrontarli e, per quanto possibile, metterli in relazione.

Inoltre, nell'ambito del detto elaborato (cfr. allegato n°01.a), si è avuto cura di evidenziare i n°2 capannoni aggiuntivi ai dodici capannoni assentiti con la sopra menzionata Licenza Edilizia ed ai tre volumi realizzati in prossimità dell'accesso al lotto ed adibiti a tettoia per il deposito della paglia, a mangimificio ed alla macellazione dei prodotti che, evidentemente, non risultavano essere riportati nell'ambito dell'elaborato planimetrico allegato alla Licenza Edilizia del 07.07.1966.

A tale proposito preme evidenziare che i detti ampliamenti -rispetto a quanto autorizzato ad edificare con la "Licenza Edilizia" del 1966 [cfr. all. n°05 - relazione principale (licenza edilizia, grafici e relazione del 07.07.1966)]- unitamente alle lievi differenti quadrature ed ubicazioni dei manufatti assentiti, sono stati sicuramente effettuati in data antecedente al 1° settembre 1967 dalla società " _____ la quale, nel corso della esecuzione degli interventi edilizi di costruzione dei manufatti, ha, presumibilmente, conformato i luoghi medesimi in base alle sopravvenute esigenze distributive e funzionali dell'azienda avicola stessa; nel mentre, alcun intervento edilizio abusivo è stato realizzato dalla fallita società _____ durante il periodo di detenzione dei cespiti, ovvero dal dicembre del 1987 a tutto il 2008; configurandosi, alla detta data (2008), le medesime condizioni dei cespiti che -i medesimi- possedevano all'epoca dell'avvenuto trasferimento del 1987 [cfr. all. n°04 - relazione principale (nota di trascrizione a favore di



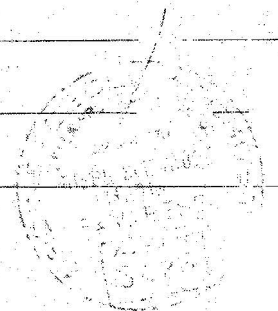
)).

A tale proposito è opportuno evidenziare, a maggior suggello e conferma di quanto finora relazionato in merito alla immutata situazione dei luoghi tra quanto trascritto in favore della fallita società [REDACTED] [cfr. all. n°04 - relazione principale (nota di trascrizione a favore di [REDACTED] e, la situazione dei luoghi preesistente all'acquisto che, così come già riportato nell'ambito dell'elaborato peritale di origine, all'epoca delle ricerche effettuate dallo scrivente Ufficio (2008), si era avuto modo di reperire ed estrarre copia dell'Estratto di Mappa Catastale -c.d. "Tipo Mappale"- dei manufatti in parola che, dalla disamina dell'elaborato stesso, evidenzia la data dell'aprile 1989, quale data certa del deposito dell'elaborato presso l'U.T.E di Salerno e che rappresentava la situazione aggiornata del lotto preesistente con l'inserimento dei manufatti costituenti il complesso industriale nell'ambito dell'appezzamento di terreno [cfr. all. n°14 - relazione principale (tipo mappale)]; ebbene, dalla verifica dell'elaborato planimetrico allegato al detto documento si evidenzia la medesima conformazione dei manufatti così come appariva allo scrivente Ufficio all'atto della effettuazione dei sopralluoghi portati in essere sui luoghi in argomento.

Concludendo, i beni acquistati dalla fallita società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] alla via [REDACTED] C.F.:

[REDACTED] come conseguenza dell'aggiudicazione di Vendita di Immobili ai Pubblici Incanti avvenuta in data 10.12.1986 [cfr. all. n°01 - relazione principale (verbale di vendita ai pubblici incanti del 10.12.1986)]- il cui trasferimento Pubblico avveniva in data 01.12.1987 [cfr. all. n°04 - relazione



principale (nota di trascrizione a favore della _____) erano stati

edificati a seguito di regolare rilascio di Licenza Edilizia del 07.07.1966 in

favore del sig. _____ in nome e per conto della società

dante causa della società

[cfr. all. n°05 - relazione principale (licenza edilizia,

grafici e relazione del 07.07.1966)].

A seguito della effettuazione dei sopralluoghi (2008), si sono evidenziate

delle trasformazioni dei cespiti tra quanto assentito con la sopra menzionata

Licenza Edilizia e quanto risultante visibile all'epoca della effettuazione dei

sopralluoghi (2008); e che riguardano la edificazione di n°2 capannoni

aggiuntivi ai dodici capannoni assentiti con la sopra menzionata Licenza

Edilizia e, di ulteriori tre volumi allocati nell'area di sud-ovest del lotto ed

adibiti a tettoia per il deposito della paglia, a mangimificio ed a macello (cfr.

allegato n°01.a).

Le differenze esistenti tra quanto assentito con la Licenza Edilizia del '66 [cfr.

all. n°05 - relazione principale (licenza edilizia, grafici e relazione del

07.07.1966)] e, quanto risultante sui luoghi al 2008 [cfr. all. n°06 - relazione

principale (planimetria stato dei luoghi)]- che corrispondeva a quanto

trasferito alla società _____ - resta

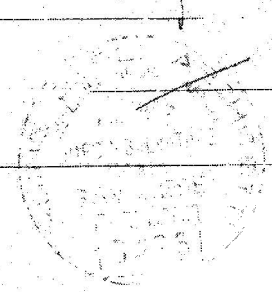
visibile dal confronto attuabile tra le due distinte planimetrie d'insieme;

riportanti l'una, la conformazione dell'intero compendio immobiliare all'epoca

della richiesta Licenza Edilizia -inoltrata in data 06.07.1966- e l'altra, dalla

planimetria d'insieme redatta dallo scrivente Ufficio a seguito dei rilevamenti

metrici effettuati in loco; e, dalla quale, si evince la conformazione del



complesso di immobili che, tra l'altro, è risultata essere la medesima di quella che avevano i luoghi all'epoca dell'avvenuto trasferimento del 1987 [cfr. all. n°04 - relazione principale (nota di trascrizione a favore della

Ad ogni buon fine, le differenze esistenti tra quanto assentito con la Licenza Edilizia del '66 [cfr. all. n°05 - relazione principale (licenza edilizia, grafici e relazione del 07.07.1966)] e, quanto riportato dallo scrivente Ufficio nell'ambito del proprio elaborato planimetrico [cfr. all. n°06 - relazione principale (planimetria stato dei luoghi)], sono state trasposte nell'ambito dell'unico elaborato planimetrico prodotto in questa sede dallo scrivente Ufficio e riportante in evidenza quelle che sono le differenze riscontrate avuto riguardo ai n°2 capannoni aggiuntivi ai dodici capannoni assentiti con la sopra menzionata Licenza Edilizia ed ai tre volumi realizzati in prossimità dell'accesso al lotto ed adibiti a tettoia per il deposito della paglia, a mangimificio ed alla macellazione dei prodotti (cfr. allegato n°01.a).

In conclusione si asserisce che, alcun intervento edilizio abusivo è stato realizzato dalla fallita società

durante il periodo di detenzione dei cespiti medesimi, ovvero dal dicembre del 1987 al 2008; configurandosi, all'epoca delle verifiche, le medesime condizioni dei cespiti che -i medesimi- possedevano all'epoca dell'avvenuto trasferimento del 1987; ed infatti, gli ampliamenti -rispetto a quanto autorizzato ad edificare con la "Licenza Edilizia" del 1966- sono stati effettuati in data antecedente al 1° settembre 1967 dalla società

la quale, nel corso della esecuzione degli

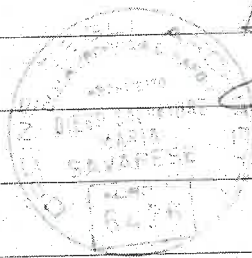
interventi edilizi di costruzione dei manufatti, ha, con molta probabilità,
conformato i luoghi in base alle sopravvenute esigenze distributive e
funzionali dell'azienda avicola stessa.

Con la certezza di aver contribuito a chiarire quanto richiesto, si rimettono le
presenti note integrative.

Torre Annunziata, 14 luglio 2017

Il C.T.U.

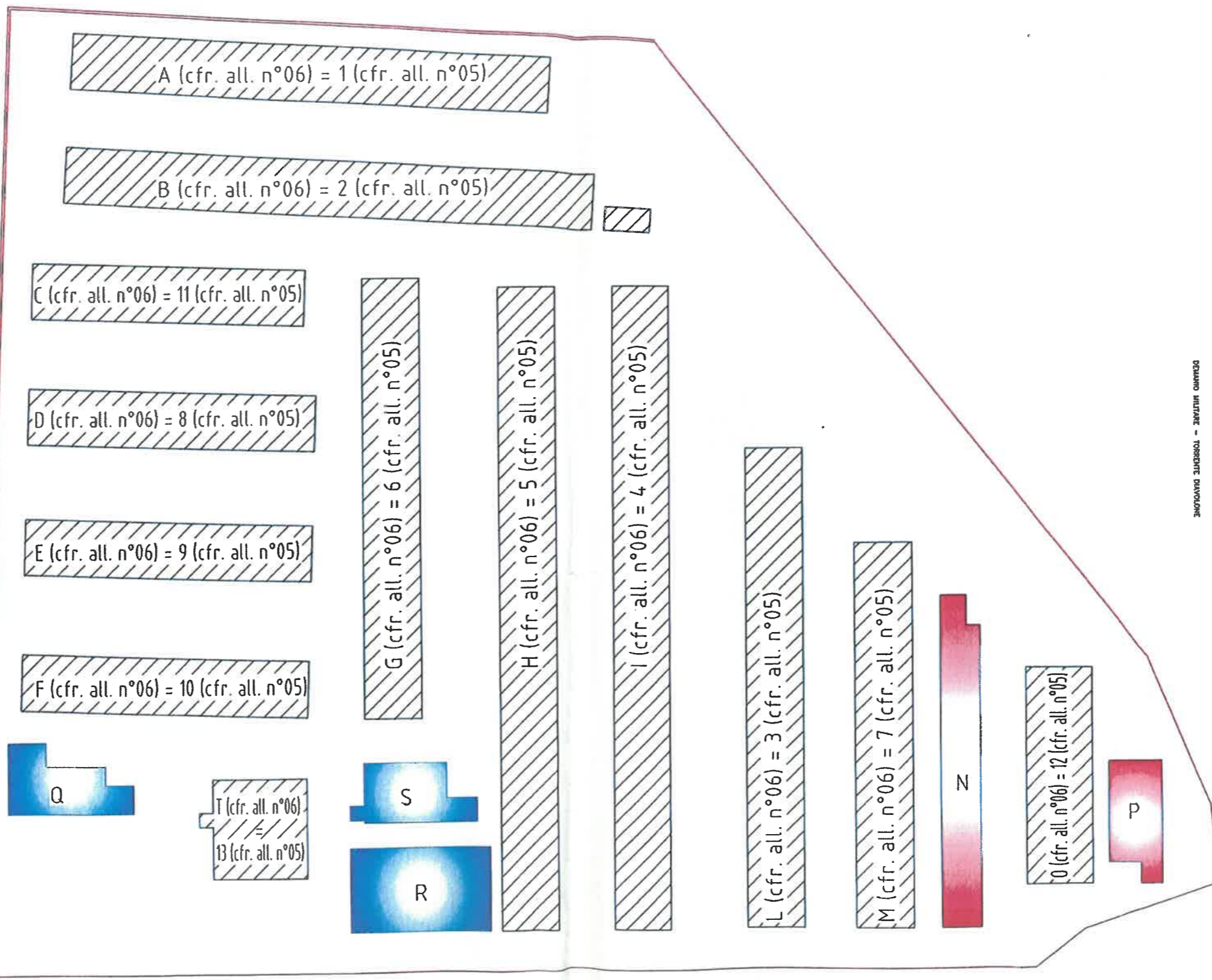
architetto Diego SAVARESE



DEMAMO COMUNALE

VIA MAGELLANO

PROPRIETA' D'AVITO



Tribunale di TORRE ANNUNZIATA
SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice Delegato: dott. Vincenzo DEL SORBO

RUOLO GENERALE FALLIMENTARE N°61/2002
Fallimento "CA. MER. (Centro Artale Meridionale) s.r.l."

COMPLESSO INDUSTRIALE
via magellano s.n.c. - località Paglarone
PONTECAGNANO FAIANO (SA)

TABELLA SUPERFICI LICENZA EDILIZIA 07.07.1966

CAPANNONE N°01 ("A" al 2008) = MQ 1332,50
CAPANNONE N°02 ("B" al 2008) = MQ 1332,50
CAPANNONE N°11 ("C" al 2008) = MQ 527,10
CAPANNONE N°08 ("D" al 2008) = MQ 786,50
CAPANNONE N°09 ("E" al 2008) = MQ 786,50
CAPANNONE N°10 ("F" al 2008) = MQ 786,50
CAPANNONE N°06 ("G" al 2008) = MQ 1332,50
CAPANNONE N°05 ("H" al 2008) = MQ 1332,50
CAPANNONE N°04 ("I" al 2008) = MQ 1332,50
CAPANNONE N°03 ("L" al 2008) = MQ 1332,50
CAPANNONE N°12 ("O" al 2008) = MQ 552,50
CAPANNONE N°07 ("M" al 2008) = MQ 786,50
CAPANNONE N°13 ("T" al 2008) = MQ 168,00
TOTALE = MQ 12388,00

TABELLA SUPERFICI STATO DEI LUOGHI

CAPANNONE "A" ("1" al 1966) = MQ 1224,00
CAPANNONE "B" ("2" al 1966) = MQ 1358,00
CAPANNONE "C" ("11" al 1966) = MQ 896,00
CAPANNONE "D" ("8" al 1966) = MQ 732,00
CAPANNONE "E" ("9" al 1966) = MQ 732,00
CAPANNONE "F" ("10" al 1966) = MQ 732,00
CAPANNONE "G" ("6" al 1966) = MQ 1152,00
CAPANNONE "H" ("5" al 1966) = MQ 1877,00
CAPANNONE "I" ("3" al 1966) = MQ 1663,00
CAPANNONE "L" ("7" al 1966) = MQ 1240,00
CAPANNONE "M" ("4" al 1966) = MQ 1008,00
CAPANNONE "O" ("12" al 1966) = MQ 844,00
CAPANNONE "P" = MQ 267,00
FABBRICATO "Q" = MQ 280,00
FABBRICATO "R" = MQ 523,00
FABBRICATO "S" = MQ 260,00
FABBRICATO "T" ("13" al 1966) = MQ 450,00
TOTALE = MQ 14975,00

TABELLA SUP. ECESSO REALIZZATE ANTE '07

CAPANNONE "H" = MQ 572,00
CAPANNONE "P" = MQ 267,00
FABBRICATO "Q" = MQ 280,00
FABBRICATO "R" = MQ 523,00
FABBRICATO "S" = MQ 260,00
TOTALE = MQ 1904,00

N°02 CAPANNONI AGGIUNTIVI AI N°12
CAPANNONI ASSENTITI CON LICENZA
EDILIZIA DEL 07.07.1966

N°03 VOLUMI REALIZZATI NEI PRESSI
ACCESSO LOTTO ED ADIBITI A TETTOIO
MANGIMFICIO E MACELLAZIONE

ESECUTIVO CONFRONTO
STATO DEI LUOGHI - LICENZA EDILIZIA
Foglio n°10
particelle nn°82, 193, 1017
PLANIMETRIA GENERALE

RAPPORTO 1:500
COORDINATORE architetto Diego SAVARESE

TAV. R 1
DATA: luglio 2017

PROGETTO ARCHITETTICO	
PROGETTO STRUTTURE	
PROGETTO INF. ELETTRICO	
PROGETTO INF. MECCANICO	
PROGETTO INF. IDRAULICO	
DIRETTORE DEI LAVORI	
ASS. DIR. DEI LAVORI	
PROGETTO PIANO SICUREZZA	
CODICE SICUREZZA PROG.	
CODICE SICUREZZA ESECUT.	
DISegnATORE architetto Diego SAVARESE	
ARMANDO E REDIGENDO	
IMPRESA APPALTRICE	
IMP. SUBAPPALTRICE	
DIRETTORE DI CANTIERE	
RESPONSABILE DI CANTIERE	

STUDIO TECNICO SAVARESE

Diego SAVARESE - architetto
Via Simonetti n°22 - 80058 Torre Annunziata (Na)
tel. 0815363189
fax 0815363199
e-mail studiotecnicosavarese@tin.it



A PRODOTTORE DEL PROGETTO E AUTORE DEL PROGETTO QUESTO DOCUMENTO NON POTRA' ESSERE REALIZZATO SENZA IL CONSENTO PRELIMINARE DEL TRIBUNALE FALLIMENTARE

A TITOLARE DEL VOLUME LEGGO SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO DOCUMENTO NON POTRA' ESSERE REALIZZATO SENZA IL CONSENTO PRELIMINARE DEL TRIBUNALE FALLIMENTARE