

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA LINDA CATAGNA
PROCEDURA R.G.E. n. 284/2022

LOTTO UNICO: DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' NELLA QUOTA INTERA SU:

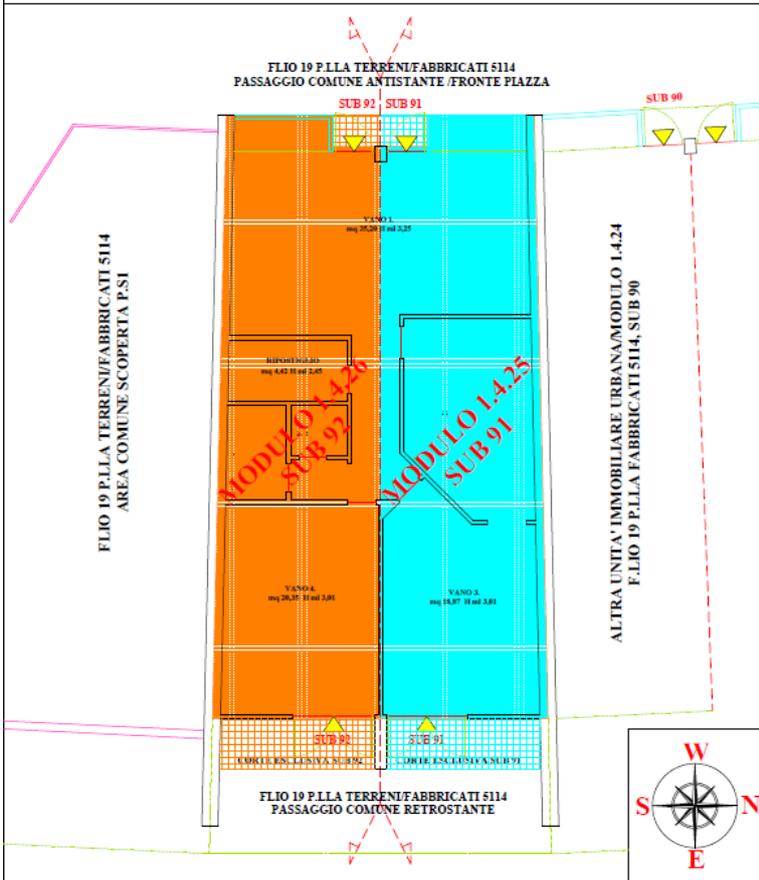
DOPPIO MODULO MANIFATTURIERO E COMMERCIALE ALL'INGROSSO

PORZIONE DEL **CENTRO ORAFO** IN MARCIANISE, STRADA PROVINCIALE N.22 KM 1.750 SCALA 4

MODULO 1.4.25 - FLIO 19, P.LLA 5114, SUB 91, CAT. D8, P.T. + MODULO 1.4.26 - FLIO 19, P.LLA 5114, SUB 92, CAT. D8, P.T.

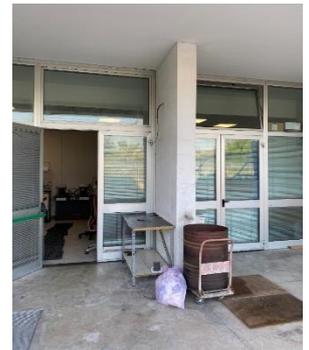
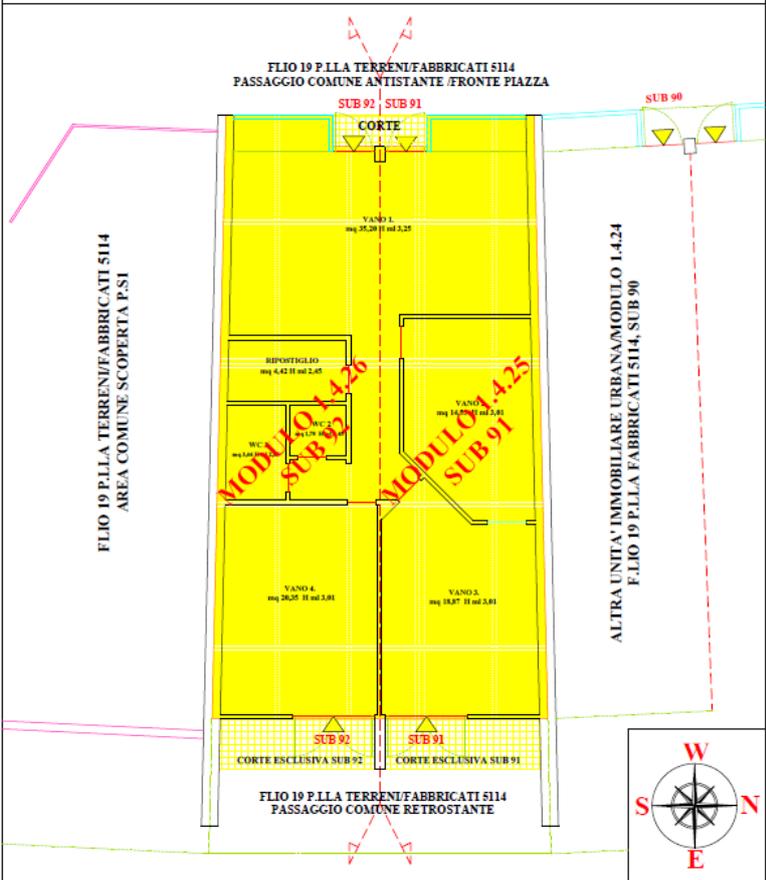
LOTTO UNICO: DOPPIO MODULO MANIFATTURIERO e COMMERCIALE ALL'INGROSSO
PORZIONE DEL CENTRO ORAFO in MARCIANISE - SUB 91 + SUB 92 - PIANO TERRA
PIANTA STATO DEI LUOGHI IN SITU- DIVISIONE CATASTALE

COMUNE DI MARCIANISE - STRADA PROVINCIALE N. 22, KM. 1.750,
CATEGORIA CATASTALE D8 "FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE
DI UN'ATTIVITA' COMMERCIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI"
MODULO 1.4.25 - SUB 91/P.T. F.lig. 19, p.lla 5114, sub 91, cat. D8, Rendita urbana € 1.000, Strada Provinciale n. 22 Km 1.750, Scala 4, Interno 25, P.T.
MODULO 1.4.26 - SUB 92/P.T. F.lig. 19, p.lla 5114, sub 92, cat. D8, Rendita urbana € 1.000, Strada Provinciale n. 22 Km 1.750, Scala 4, Interno 26, P.T.



LOTTO UNICO: DOPPIO MODULO MANIFATTURIERO e COMMERCIALE ALL'INGROSSO
PORZIONE DEL CENTRO ORAFO in MARCIANISE - SUB 91 + SUB 92 - PIANO TERRA
PIANTA STATO DEI LUOGHI IN SITU - FUSIONE

COMUNE DI MARCIANISE - STRADA PROVINCIALE N. 22, KM. 1.750,
CATEGORIA CATASTALE D8 "FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE
DI UN'ATTIVITA' COMMERCIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI"
MODULO 1.4.25 - SUB 91/P.T. F.lig. 19, p.lla 5114, sub 91, cat. D8, Rendita urbana € 1.000, Strada Provinciale n. 22 Km 1.750, Scala 4, Interno 25, P.T.
MODULO 1.4.26 - SUB 92/P.T. F.lig. 19, p.lla 5114, sub 92, cat. D8, Rendita urbana € 1.000, Strada Provinciale n. 22 Km 1.750, Scala 4, Interno 26, P.T.



CREDITORE PROCEDENTE

..... rappresentata e difesa dallo studio legale

- pec:
- mail:

DEBITORE ESECUTATO

..... per il diritto di piena proprietà nella quota intera 1/1

INDICE:

Capitolo 1.

Incarico conferito all'esperto stimatore e diario delle operazioni peritali

Capitolo 2.

Disamina della documentazione depositata dal creditore procedente e giudizio in merito alla “completezza” della stessa

Capitolo 3.

Risposta ai quesiti dell'ill.mo G.E. di cui al prestampato allegato

CAPITOLO 1.

INCARICO CONFERITO AL C.T.U. e DIARIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'incarico conferito al C.T.U.

Nel procedimento in oggetto recante n. R.G.E. 284/2022, l'Onorevole Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, IV Sezione Civile, Esecuzioni immobiliari, **G.E. dott.ssa Linda Catagna**, provvedeva, con ordinanza del **01.08.2023** ex art. 569 c.p.c., alla nomina dell'*esperto stimatore* nella persona della scrivente **arch. Paola Miraglia**, con studio in Napoli al Parco Comola Ricci n. 122 - cap. 80122 - n. 7599 iscrizione Ordine Architetti Provincia di Napoli, n. 10469 iscrizione Elenco C.T.U. Tribunale di Napoli / Sez. Civile -, ricevendo l'incarico indicato nel prestampato allegato e invito a prestare giuramento di rito per medesima via telematica.

Per comodità espositiva e di consultazione, l'*elaborato peritale* è stato ordinato come esposto nel suindicato indice

Diario delle operazioni peritali

In data **05.10.2023** l'esponente, al seguito del custode giudiziario designato, **dott. Francesco Russo** - previo comunicazione alla parte debitrice eseguita regolarmente inviata da quest'ultima con avviso di accesso anche della scrivente -, si recava presso i luoghi staggiati, e precisamente n. 2 unità immobiliari urbane ad uso manifatturiero e commerciale all'ingrosso/ **cd. MODULI**, parti del **Centro Orafo Oromare** in Marcianise con accesso dalla Strada Provinciale n. 22, Km. 1,750, entrambi conformemente inquadrati in categoria catastale D8 designante: "*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*", meglio singolarmente identificati al NCEU del medesimo comune al:

SUB 91/P.T

- F.lio 19, p.lla 5114, sub 91, cat. D8, Rendita urbana euro 1.000, Strada Provinciale n. 22 Km 1.750, Scala 4, Interno 25, Piano terra

SUB 92/P.T

- F.lio 19, p.lla 5114, sub 92, cat. D8, Rendita urbana euro 1.000, Strada Provinciale n. 22 Km 1.750, Scala 4, Interno 26, Piano terra

L'accesso in premessa ha consentito un'esatta cognizione dei luoghi oggetto di pignoramento attraverso il rilievo metrico e fotografico di esterni, interni, accessori e pertinenze.

Precisamente si è proceduto al rilevamento di:

- Quote plano-altimetriche interne e esterne, relazioni di ciascun bene con le unità attigue aliene e le aliquote comuni, impianto planimetrico, distributivo, natura strutturale e architettonica, numero di aperture, altezze interne, prospicienza di ogni fronte, esposizione, orientamento, affaccio prevalente, confini, accessi, superfetazioni, profilo conservativo, tecnologico, impiantistico, igienico-sanitario.

Al verbale di accesso redatto dal custode e sottoscritto dall'esponente, pertanto, si rimanda puntualmente per ulteriori chiarimenti in ordine allo specifico svolgimento delle operazioni peritali.

Le ricerche continuavano presso gli uffici:

ISPEZIONI CATASTALI - Sezioni *Catasto Terreni e Fabbricati* del Comune di Marcianise - Estratto mappa terreni, Visure catastali su ambedue le banche dati, planimetrie attuali e pregresse del cespite staggito;

ISPEZIONE URBANISTICA presso l'*U.T.C.* del Comune di Marcianise - *Sezione Edilizia Privata*, rivolta al reperimento dei requisiti di legittimità urbanistica inerenti il cespite staggito, supportate da istanze abilitative ex ante e/o post - accertamenti di doppia conformità in sanatoria ordinaria ex artt. 36 e/o 37 DPR 380/2001-;

ISPEZIONE URBANISTICA presso l'*U.T.C.* del Comune di Marcianise - *Sezione Condono Edilizio e Ufficio Antiabusivismo*, rivolta al reperimento di eventuali requisiti di legittimità urbanistica del cespite staggito, supportate da istanze in sanatoria straordinaria ai sensi dei tre condoni e/o ordinanze di demolizione/sequestri:

ISPEZIONE IPOTECARIA presso la *Conservatoria RR.II dei Pubblici Registri Immobiliari di Caserta /SMCV.*, *Archivio Notarile di SMCV*: Copia atti di compravendita nell'ultravventennio, note di trascrizione a favore (provenienza), note di trascrizione contro (pregiudizievoli), iscrizioni, eventuali annotazioni;

ISPEZIONE STATO CIVILE presso il comune di Marcianise per reperimento delle certificazioni inerenti lo stato civile di tutti i titolari del bene nell'ultravventennio dal pignoramento -

ISPEZIONE CONDOMINIALE per il rilevamento di eventuali *oneri insoluti* dei cespiti staggiti nei confronti del Condominio di appartenenza e raccolta del prospetto condominiale generale (regolamento di condominio, tabelle millesimali etc.);

ISPEZIONI DI MERCATO IN SITU per il rilevamento delle *quotazioni immobiliari correnti*

ISPEZIONI DI MERCATO UFFICIALI presso il sito dell'Agenzia del Territorio *OMI /GEPOI*, per il rilevamento delle *quotazioni immobiliari riconosciute dall'Agenzia delle Entrate*

In data **17.02.2024** la scrivente depositava telematicamente presso la cancelleria preposta il proprio elaborato peritale comprensivo di ogni allegato; contestualmente provvedeva a trasmetterne copia al custode giudiziario e alle parti in causa.

CAPITOLO 2.

DISAMINA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA DAL CREDITORE PROCEDENTE E GIUDIZIO IN MERITO ALLA
“COMPLETEZZA” DELLA STESSA

SEZIONE A:

CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

CONTROLLO PRELIMINARE:

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

1. *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

oppure:

2. *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n.14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

GIUDIZIO INERENTE LA "COMPLETEZZA"
DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA DAL CREDITORE PROCEDENTE

Dallo studio della documentazione agli atti, la scrivente ha riscontrato:

Deposito di certificazione notarile sostitutiva ai sensi del 2° comma art. 567 c.p.c. come sostituito dall'art.1, Legge 03/08/1998 n. 302, redatta dal notaio **Giulia Messina Vitrano** in Corleone, depositata in data **07.02.2022** con termine di aggiornamento del repertorio delle iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ipotecarie e visure catastali al **02.02.2023**

Incrociando le risultanze delle consultazioni ipotecarie cartacee dirette presso la Conservatoria e l'Archivio Notarile di SMCV con le ispezioni ipotecarie telematiche, la scrivente NON ha desunto alcuna criticità da sottoporre all'attenzione del G.E. né nella concatenazione ultraventennale della provenienza - formalità in favore dei beni staggiti -, né nelle formalità pregiudizievoli a carico degli stessi

NB. Come appreso meglio esaminato, NON si desume alcuna criticità nella concatenazione ultraventennale delle formalità in favore dei beni staggiti, solo e unicamente se il termine di riferimento per la ricostruzione a ritroso della continuità delle trascrizioni è la data di pubblicazione del pignoramento Rep. 9396/2022 (**02.02.2023**) e giammai la data di notifica dello stesso (**06.12.2022**), in quanto quasi tutti i primi titoli inter vivos a carattere traslativo e le relative note di trascrizione (esattamente 8 su 9 complessivi) con cui (originaria dante causa e parte alienante della debitrice esecutata) acquista - da distinte ditte - il diritto di piena ed esclusiva proprietà sui **14 terreni** dalla cui variazione e/o frazionamento e/o fusione catastale deriverà il fondo p.lla 5144/mq 64.186, sede di edificazione del complesso orafa di cui sono parte i cespiti staggiti-, sono ultraventennali rispetto al termine di trascrizione del pignoramento/02.02.2023, ma infraventennali rispetto alla data di notifica dello stesso/06.12.2022, essendo per la maggior parte sigillati in data 23.12.2022 e trascritti il 17.01.2023

Solo 1 atto su 9 complessivi, alla base della garanzia della continuità ultraventennale delle trascrizioni sui beni staggiti - e precisamente l'atto di acquisto della p.lla 5017 per notaio L. Ronza del 26.07.2002 rep. 76117 trascritto il 01.08.2002 ai nn. 23286/18291- non è relazionabile alla predetta problematica in quanto sigillato e trascritto ben anteriormente anche alla data di notifica del pignoramento/06.12.2022

NB. Inoltre, si invita il GE e il delegato alla vendita all'attenta lettura dell'atto di compravendita del 07.11.2008 Rep. 52879 per notar S. Santangelo in favore della dante causa della debitrice esecutata, ai fini della corretta interpretazione di taluni passaggi fondamentali:

- Clausole, limitazioni e obbligazioni di cui all'**art. 2**
- Porzioni esclusive dei moduli di cui al **punto IV**
- Legame indissolubile tra azioni societarie e proprietà del modulo di cui al **punto VII**

Premesso che il predetto art. 2 parzialmente sotto riportato

- conformemente al quadro D della nota di trascrizione dell'atto - stabilisce tra l'altro:

- a) **Diritto di prelazione** della in ipotesi di **vendita dei beni**, giusta notifica di avviso di vendita alla stessa a mezzo raccomandata AR, e svincolo dalla prelazione per silenzio/assenso entro gg 30 dalla notifica. Pertanto, la vendita dei beni (nel libero mercato) è assoggettata all'**esercizio del diritto di prelazione** da parte della, con forme e tempi predetti.
- b) In caso di **scorporo dei posti auto pertinenziali dai moduli** a mezzo vendita dei soli beni principali (fattispecie in esame, essendo il pignoramento limitato ai soli moduli) si determina l'obbligo di alienazione dei posti auto scorporati unicamente ai soci della(proprietari di moduli nel complesso) o alla stessa società alienante. Pertanto, la vendita dei soli moduli nella presente esecuzione forzata lascia ai posti auto pertinenziali, **non staggiati**, il gravame della rispettiva alienazione unicamente all'interno della
- c) **Vincolo di destinazione d'uso dei beni** compravenduti con divieto assoluto di modifica funzionale. **NB.** Il vincolo oggettivo legato all'immobile inerisce sia i moduli che i posti auto: i primi non possono essere impiegati che per la produzione e relativa commercializzazione di **preziosi all'ingrosso**, con divieto assoluto di commercializzazione al dettaglio, e, parimenti, i posti auto esclusivamente alla funzione di **parking**.
- d) **Divieto di frazionamento** dei moduli al disotto di **mq 64**, e sempre previo acquisizione di parere favorevole del Consiglio di Amministrazione della società alienante

- Articolo 2 -

DIRITTI ED OBBLIGHI CORRELATI - ULTERIORI SPECIFICAZIONI -

CLAUSOLA RISOLUTIVA - PRELAZIONE

2.1. L'ACQUIRENTE, per se e/o per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga a non utilizzare, personalmente o a mezzo di qualunque altro terzo (anche locatario o comodatario), il MODULO per un uso diverso dalla produzione e dalla correlata commercializzazione all'ingrosso (con divieto di commercio al dettaglio) di preziosi (coralli, cammei, gioielleria, oreficeria, perle, pietre preziose, pietre dure, orologi, ecc.), nonché per uso diverso dalle attività strettamente connesse o funzionali a quelle produttive. L'ACQUIRENTE si obbliga inoltre a non destinare il POSTO AUTO ad uso diverso dal **parking di autovetture o motoveicoli**, essendo interdetta qualunque altra destinazione.

2.2. L'ACQUIRENTE accetta espressamente gli obblighi di destinazione di cui al precedente comma "2.1." e riconosce che essi assumono la natura di obbligazioni "propter rem" e quindi, quali "oneri reali", graveranno sul MODULO e sul POSTO AUTO chiunque ne sia proprietario.

2.3. L'ACQUIRENTE, per se e/o per i propri aventi causa a qualunque titolo, si obbliga inoltre a non frazionare il MODULO in unità inferiori a 64 (sessantaquattro) metri quadrati e comunque a chiedere la preventiva autorizzazione del Consiglio di Amministrazione dell' [redacted] per qualunque ipotesi di frazionamento.

2.4. La DITTA dichiara di essere a conoscenza che il POSTO AUTO potrà essere alienato separatamente dal MODULO solo se caduto ad altra DITTA già titolare di un MODULO nel CENTRO, oppure alla [redacted]

Ciò premesso l'esponente dal canto proprio ritiene che:

- per quanto attiene il punto a) sembra trattarsi di limitazione volontaria e non legale, e pertanto verosimilmente **non operante in sede di vendita forzata**
- Viceversa, le due limitazioni di cui alle lettere c) - d), sembra siano legate all'immobile in qualità di obbligazioni propter rem, e pertanto, in quanto diritti reali (legati alla res), **sempre operanti indipendentemente dalla vendita forzata**

Al punto IV si chiarisce che

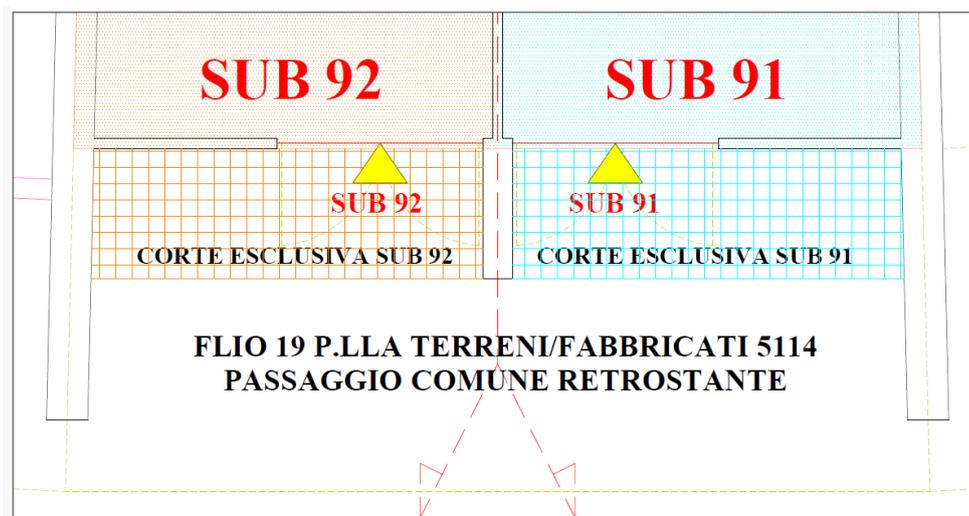
è parte integrante di ciascun modulo il **terrazzino coperto di servizio retrostante** esteso **circa mq 4,00** per ciascuna unità **(in situ risultato circa mq 4,80 cadauno)**

= IV =

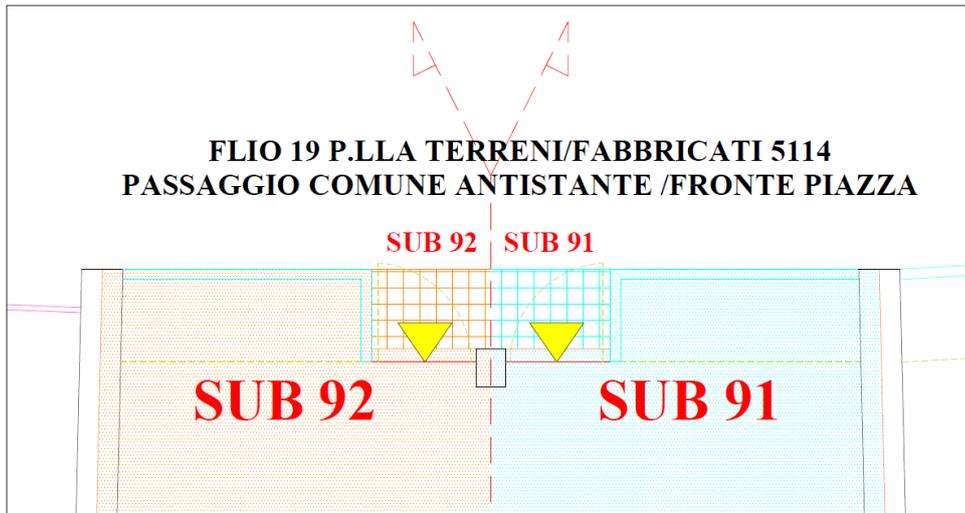
che i MODULI hanno le seguenti caratteristiche:

- . un ingresso principale sulla PIAZZA con relativa vetrina "allarmata";
- . un ingresso secondario sul retro, con accesso dal ballatoio di servizio;
- . un terrazzino coperto di servizio, esteso circa quattro metri quadrati, posto sul retro;
- . altri accessori d'uso;

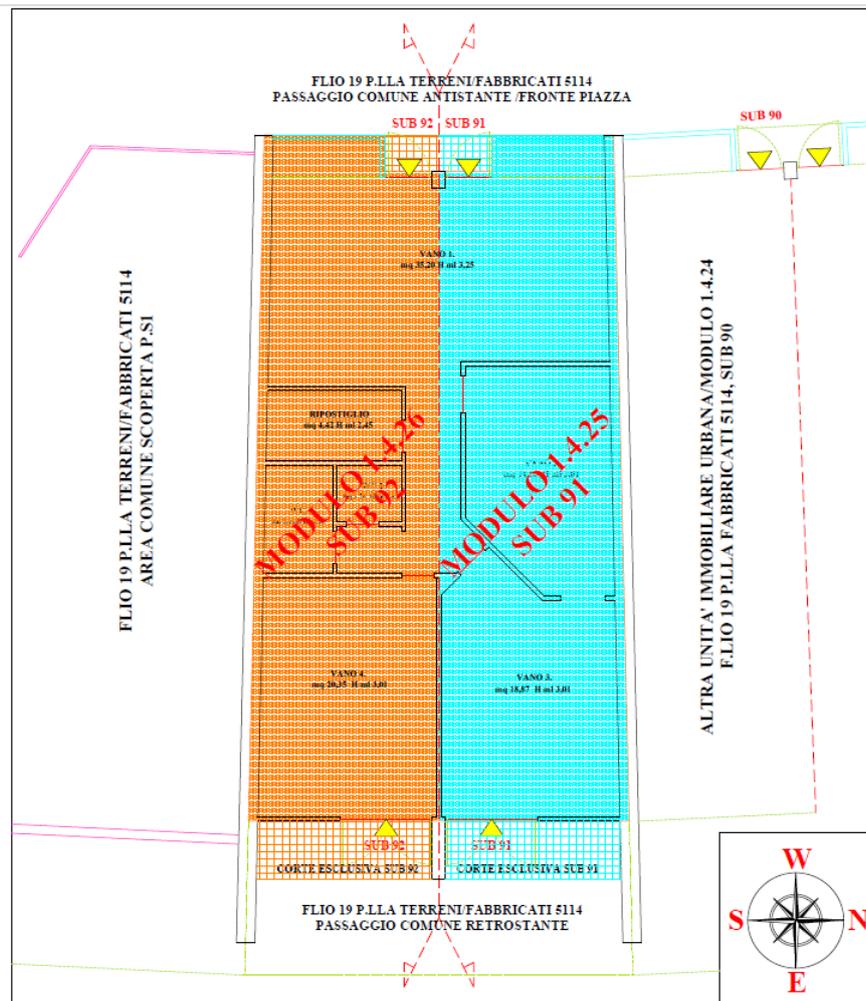
Pertanto, conformemente alle indicazioni grafiche di scheda catastale, la quadratura esclusiva di ciascun modulo comprende sia la superficie catastale interna che la superficie della corte retrostante



A rigore, tuttavia, per raggiungere la quadratura minima globale lorda di mq 64 per ciascun modulo - tante volte richiamata dallo statuto - a tali superfici esterne e interne calcolate al 100% va aggiunta anche la piccolissima corte antistante estesa circa mq 0,90 compresa tra ingresso e vetrina di ciascun modulo - inglobamento tuttavia non precisato.



NB. A fronte di tale indefinizioni la stima viene commisurata ai mq riscontrati in situ - mq 120 complessivi per il doppio modulo staggiato, risultanti dalla sommatoria della superficie commerciale interna e della superficie esterna esclusiva retrostante, opportunamente omogeneizza agli interni produttivi



Al punto VII, infine, si chiarisce che

la con proprio statuto, stabilisce l'inseparabilità tra azioni societarie e proprietà reale in forza del legame biunivoco tra azionisti e proprietari dei moduli:

In tale ottica, ciascun titolare del diritto di piena ed esclusiva proprietà su uno o più moduli del Centro Orafo (sia esso persona fisica o giuridica) è azionista in misura proporzionale alla quadratura dei moduli posseduti e, viceversa, non può esservi azionista che non sia anche proprietario almeno di un modulo

= VII =

che la SOCIETA' si è dotata di nuove tavole statutarie (nel prosieguo lo STATUTO) con le quali si è ribadito il concetto di fondo dell'inscindibile collegamento tra azioni della SOCIETA' e MODULI, nel senso che non si può essere legittimo proprietario di uno o più MODULI senza che la stessa persona, fisica o giuridica, sia anche titolare di un determinato numero di azioni della SOCIETA' e, viceversa, non può esservi persona, fisica o giuridica, che sia azionista della OROMARE senza che sia anche proprietaria di almeno un MODULO.

In conseguenza delle indicate previsioni statutarie è stato chiarito:

--- che la partecipazione azionaria alla SOCIETA' è proporzionale ai metri quadrati di MODULO posseduti, secondo parametri prestabiliti dal Consiglio di Amministrazione;

Segue disamina puntuale della completezza della documentazione notarile agli atti

Ciò premesso, ai fini dell'analisi della completezza della certificazione in atti,

si distingue tra:

1. **Disamina della continuità delle trascrizioni in favore dei beni staggiti**, ex art. 2650 c.c., ultraventennali dalla pubblicità del pignoramento.
2. **Disamina della completezza delle formalità pregiudizievoli** gravanti sui beni staggiti, ultraventennali dalla pubblicità del pignoramento.

Punto 1.

Atteso che il terreno di pertinenza del compendio urbano di cui sono parte i cespiti staggiti, attualmente meglio identificato al NCT del comune di Marcianise al f.lio 19, p.lla 5114/mq 64.186, deriva da un complesso iter di variazioni catastali regolarmente denunciate per frazionamento e/o fusione di **n. 14 p.lle** - tra fondi madre e fondi derivati - al medesimo f.lio 19, così meglio identificate:

- ex p.lla 5017/mq 4.263
- ex p.lla 5011/mq 14.724
- ex p.lla 22 /mq 7.203
- ex p.lla 23 /mq 2.650
- ex p.lla 63 /mq 5.138
- ex p.lla 5035/mq 4.930
- ex p.lla 5019/mq 130
- ex p.lla 113 /mq 1.526
- ex p.lla 5037/mq 1.174
- ex p.lla 114 /mq 2.108
- ex p.lla 5039/mq 1.614
- ex p.lla 5009/mq 17.864
- ex p.lla 5054/mq 3.156
- ex p.lla 5053/mq 3.156

Ciò premesso, si accerta che la documentazione di parte creditrice procedente:

- Assevera la storia traslativa del compendio staggito (n. 2 subalterni urbani) in un arco temporale **SUPERIORE** al ventennio dalla trascrizione del pignoramento del **02.02.2023** ai nn. 4527/3514 - derivante da atto giudiziario del **06.12.2022 Rep. 9396/2022** notificato in medesima data dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di SMCV
- Garantisce la continuità delle trascrizioni sul compendio staggito, in ossequio all'**art. 2650 c.c.**, ripercorrendo la storia ipotecaria della provenienza di ciascun terreno madre (all'origine della formazione del più ampio fondo/p.lla

5114, sede di edificazione del complesso orafico /p.lla fabbricati 5114 di cui sono parte di due beni staggiti) nell'ultravventennio rispetto alla data di trascrizione del predetto pignoramento Rep. 9396/2022, riallacciandosi - per ciascuna delle predette 14 p.lle terreni - al I titolo derivativo inter vivos a carattere traslativo, reso pubblico entro un termine ultravventennale dalla pubblicità del pignoramento, innanzi dettagliatamente elencati

- **L'insieme dei 9 predetti atti di compravendita ultravventennali- tutti sigillati entro dicembre 2022 e trascritti entro gennaio 2023** -, **garantisce la continuità delle trascrizioni nell'ultravventennio dalla pubblicità del pignoramento 9396/2922, sulla quota intera di piena proprietà in favore della parte debitrice esecutata, a carico delle 14 p.lle terreni - madri o derivate- da cui deriva il fondo di pertinenza del compendio urbano, di cui sono parte i cespiti staggiti**
- **NB. Si ritiene pertanto apprezzabile, ma non indispensabile ex art. 2650 c.c., ai fini della garanzia della continuità delle trascrizioni sui beni staggiti nell'ultravventennio dalla trascrizione di pignoramento, l'ulteriore elenco A RITROSO delle formalità antecedenti i suindicati I titoli traslativi, con cui i diversi soggetti alienanti entrano nella piena titolarità delle summenzionate 14 p.lle terreni.**
- **Si rileva in ogni caso che per taluni di essi la ricerca a ritroso del I titolo inter vivos ultravventennale, a carattere traslativo, si interrompe all'identificazione di un atto mortis causa assolvente funzione dichiarativa (p.lla 42)**

Sul punto si precisa nuovamente che:

- **Se**, come anticipato, il termine di decorrenza dell'ultravventennio per la verifica della continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c. sui beni staggiti fosse la **data di notifica di pignoramento - 06.12.2022 - e NON la data di pubblicazione dello stesso - 02.02.2023** -, **solo ed unicamente in tale fattispecie l'elenco di gran parte delle formalità ulteriormente pregresse ai succitati titoli traslativi di compravendita non risulterebbe esaustivo ai fini della garanzia della continuità delle trascrizioni sul compendio staggito, trattandosi prevalentemente di denunce di successione mortis causa - fenomeni dichiarativi e non traslativi in senso universale - per quanto prevalentemente ultravventennali dalla trascrizione di pignoramento, ancorché sempre bilanciati dall'accertata esistenza di trascrizione di accettazione tacita di eredità.**
- Per ragioni di **mero allineamento** con la predetta certificazione ipocatastale agli atti, tali ulteriori formalità vengono richiamate - *unitamente alla raccolta delle relative note di trascrizione* - anche nel quadro sinottico della provenienza ultravventennale dei beni staggiti innanzi approntato dall'esponente, *integrando con gli estremi dei I atti traslativi, laddove rinvenuti,* **ben evidenziando che trattasi di integrazione non rilevante ai fini della garanzia della continuità delle trascrizioni sui beni staggiti.**

Infine, sebbene l'acquisto dei moduli, nel 2008, sia effettuato dall'**impresa individuale** “.....(dante causa dell'attuale società debitrice esecutata), si è ugualmente richiesto **estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali** - al fine di accertare:

- La correttezza della compravendita del 2008 per notaio S Santangelo in favore della titolare della predetta impresa, nel dichiarato regime di *separazione legale*
- La conseguente correttezza del successivo atto di conferimento in società del 2009 per medesimo notaio Santangelo, inerente il trasferimento da potere della stessa” alla costituita- *attuale debitrice esecutata* - della quota di piena ed intera proprietà sui sub 91 e 92 in premessa, in qualità di *beni personali*

NB. A tutt'oggi - nonostante le reiterate richieste (di cui si allegano attestazioni PEC) presso l'ufficio Stato Civile dei comuni di Napoli, Potenza, Marcianise e Torre del Greco - la ricerca non ha avuto alcun esito

Punto 2.

La certificazione in atti garantisce inoltre la conformità formale e sostanziale dell'atto di pignoramento per identificazione catastale soggettiva e oggettiva del compendio staggito, estremi identificativi della parte debitrice esecutata, identificazione di quota e diritto reale legittimamente sottoposti a esecuzione.

Si rileva inoltre la correttezza formale e sostanziale delle *formalità ipotecarie pregiudizievoli ultraventennali dalla trascrizione del pignoramento Rep. 9396/2022*- dettagliatamente rubricate.

Ciò premesso si conclude asserendo la completezza della documentazione ipo-catastale agli atti:

- per identificazione dei primi titoli inter vivos a carattere traslativo ultraventennali dalla trascrizione del 02.02.2023 ai nn. 4527/3514 del pignoramento Rep. 9396/2022 in ossequio al principio di continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc., conacquisto - da distinte ditte - il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sui **14 terreni** all'origine della formazione dell'ampio fondo /p.lla 5114 sede di edificazione del complesso urbano di cui sono parte i moduli staggiti
- per elencazione del quadro completo delle formalità ipotecarie pregiudizievoli ultraventennali dalla trascrizione del pignoramento Rep. 9396/2022 dettagliatamente rubricate

Seguono:

Schemi approntati dall'esponente:

Elenco delle formalità a favore /provenienza

Elenco delle formalità pregiudizievoli

Elenco delle formalità a favore
Quadro sinottico della provenienza ultraventennale

LOTTO UNICO - F.LIO 19, P.LLA 5114/ SUB 91 - 92

*Passaggi **catastali e ipotecari** delle 14 p.lle confluite nel fondo su cui insite il compendio staggito,
nell'ultraventennio dal pignoramento Rep. 9396/2022*

Si premette che

Il terreno di pertinenza del compendio urbano di cui sono parte i cespiti staggiti, attualmente meglio identificato al NCT del comune di Marcianise al f.lio 19, p.lla 5114/mq 64.186, deriva da un complesso iter di variazioni catastali regolarmente denunciate per frazionamento e/o fusione di n. 14 p.lle - tra fondi madre e fondi derivati - al medesimo f.lio 19, così meglio identificate:

NB. In azzurro le p.lle acquistate dalla, distinte per medesimo repertorio di acquisto:

Atto del 26.07.2002 Rep. 76117

ex p.lla 64 /mq 4.897 - **ex p.lla 5017/mq 4.263** - ex p.lla 5063/mq 4.151- ex p.lla 5065/mq 64.186 - p.lla 5144/mq 64.186

Atto del 23.12.2002 Rep. 77024:

ex p.lla 24 /mq 15.323 - **ex p.lla 5011/mq 14.724** - ex p.lla 5075/mq 14.126 - ex p.lla 5065/mq 64.186 - p.lla 5144/mq 64.186

Atto del 23.12.2002 Rep. 77025:

ex p.lla 22 /mq 7.203 - ex p.lla 5071/mq 5.453 - ex p.lla 5065/mq 64.186 - p.lla 5144/mq 64.186

ex p.lla 23 /mq 2.650 - ex p.lla 5069/mq 2.470- ex p.lla 5065/mq 64.186 - p.lla 5144/mq 64.186

ex p.lla 63 /mq 5.138 - ex p.lla 5073/mq 4.761 - ex p.lla 5065/mq 64.186 - p.lla 5144/mq 64.186

Atto del 23.12.2002 Rep. 77026:

ex p.lla 112 /mq 5.560 - **ex p.lla 5035/mq 4.930** - ex p.lla 5061/mq 4.826 - ex p.lla 5065/mq 64.186 - p.lla 5144/mq 64.186

ex p.lla 65 /mq 220 - **ex p.lla 5019/mq 130** - ex p.lla 5065/mq 64.186 - p.lla 5144/mq 64.186

Atto del 23.12.2002 Rep. 77027:

ex p.lla 113 /mq 1.526 - ex p.lla 5065/mq 64.186 - p.lla 5144/mq 64.186

ex p.lla 115 /mq 1.739 - **ex p.lla 5037/mq 1.174** - ex p.lla 5065/mq 64.186 - p.lla 5144/mq 64.186

Atto del 23.12.2002 Rep. 77028:

ex p.lla 114 /mq 2.108 - ex p.lla 5065/mq 64.186 - ex p.lla 5144/mq 64.186

ex p.lla 116 /mq 2.389 - **ex p.lla 5039/mq 1.614** - ex p.lla 5065/mq 64.186 - p.lla 5144/mq 64.186

Atto del 23.12.2002 Rep. 77029:

ex p.lla 21/mq 26.727 - ex p.lla 5009/mq 17.864 - ex p.lla 5065/mq 64.186 - p.lla 5144/mq 64.186

Atto del 23.12.2002 Rep. 77030:

ex p.lla 97 /mq 6.312 - ex p.lla 5054/mq 3.156 - ex p.lla 5077/mq 2.871 - ex p.lla 5065/mq 64.186 - p.lla 5144/mq 64.186

Atto del 23.12.2002 Rep. 77031:

ex p.lla 97 /mq 6.312 - ex p.lla 5053/mq 3.156 - ex p.lla 5067/mq 2.916 - ex p.lla 5065/mq 64.186 - p.lla 5144/mq 64.186

NB. *Il presente elenco delle formalità ultraventennali in favore del compendio staggito
ripercorre contestualmente la storia catastale e ipotecaria di ciascuna p.lla terreni,
nell'ultraventennio dalla trascrizione di pignoramento*

Provenienza ultraventennale **p.lla 5017/mq 4.263**

acquistata con atto del **26.07.2002 Rep. 76117** per notar *Luigi Ronza* dalla

ex p.lla 64 /mq 4.897 - **ex p.lla 5017/mq 4.263** - ex p.lla 5063/mq 4.151- ex p.lla 5065/mq 64.186 - p.lla 5144/mq 64.186

Ipotecariamente la **p.lla 5017** proviene da:

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 26.07.2002 Rep. 76117 Racc. 2 per notar *Luigi Ronza* in Marcianise, trascritta presso la Conservatoria di SMCV in data **01.08.2002 ai nn. 23286/18291** con cui:

- per il diritto di piena proprietà nella quota di **2/3 dell'intero**
 - per il diritto di piena proprietà nella quota di **1/9 dell'intero** (= $(2/3 * 1/2) : 3 = 2/6 * 1/3 = 2/18 = 1/9$ dell'intero quale bene ereditato dalla morte ab intestato del padre)
 - per il diritto di piena proprietà nella quota di **1/9 dell'intero**
 - per il diritto di piena proprietà nella quota di **1/9 dell'intero**
- ciascuno per i predetti diritti e quote di spettanza e tutti solidalmente per l'intero (in qualità di beni personali) alienano in favore diil diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera 1/1 sul terreno in Marcianise località *Rammara o Terranova* di complessivi **mq 4.263**, meglio identificato al NCT del medesimo comune al:

f.llo 19, p.lla 5017, mq 4.263

NB. *Diritti e quote trasferite derivano a ciascun alienante da:*

- *Atto di compravendita del 17.03.1971 per notaio Francesco De Angelis, trascritto presso la competente Conservatoria il 26.06.1971 ai nn. 21498/19175 con cui i coniugi:*
 -
 -*acquistano il diritto di piena ed esclusiva proprietà sul fondo in oggetto nella misura di 1/2 dell'intero cadauno, in regime di separazione legale dei beni*
- *Trascrizione di denuncia di successione per la morte ab intestato del comune dante causa, rispettivamente coniuge e padre - - denuncia registrata in data 20.12.2000 presso l'Ufficio Registri Atti di morte in Caserta (CE) al Volume 763 Rep. n. 62 (in atti catastali dal 22.02.2001 con pratica n. 00080485) e trascritta il 01.08.2002 ai nn. 23285/18290: eredità devoluta ope legis in favore dei 4 legittimi successibili – coniuge e n. 3 figli - secondo il diritto successorio post-riforma '75: diritto di piena proprietà per la quota di 1/3 di 1/2 dell'intero (= $1/6$ dell'intero) al coniuge superstite e diritto di piena proprietà per la quota di 2/3 di 1/2 dell'intero solidalmente ai 3 figli, ovvero nella quota pro-capite di 2/9 cadauno ($2/3 * 1/2$) : $3 = 2/6 * 1/3 = 2/18 = 1/9$ cadauno)*

Sicché al decesso del comune de cuius:

Il **coniuge superstite** detiene il diritto di piena proprietà nella quota complessiva di **2/3 dell'intero** derivante da:

- **1/2 dell'intero** quale *bene personale* giusta acquisto del '71 + **1/6 dell'intero** (= $1/3 * 1/2$) quale *bene ereditato* dalla morte ab intestato del marito

Ciascun figlio detiene il diritto di piena proprietà nella quota complessiva di **1/9 dell'intero** derivante da:

- $(2/3 * 1/2) : 3 = 2/6 * 1/3 = 2/18 = 1/9$ **dell'intero** quale *bene ereditato* dalla morte ab intestato del padre
- *Trascrizione di accettazione tacita di eredità in data 01.08.2002 ai nn. 23285/18290 per la morte ab intestato di, in favore dei 4 eredi legittimi come sopra generalizzati per il diritto di piena proprietà nella quota di 1/6 dell'intero al coniuge superstite e 1/9 dell'intero a ciascun figlio, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 26.07.2002 Rep. 76117 Racc. 2 per notar Luigi Ronza in Marcianise, trascritta il 01.08.2002 ai nn. 23286/18291*

Provenienza ultraventennale p.lla 5011/mq 14.724

acquistata con atto del 23.12.2002 Rep. 77024 per notar Luigi Ronza dalla

ex p.lla 24 /mq 15.323 - **ex p.lla 5011/mq 14.724** - ex p.lla 5075/mq 14.126 - ex p.lla 5065/mq 64.186 - ex p.lla 5144/mq 64.186

Catastalmente la p.lla 5011 proviene per frazionamento dall'ex p.lla 24 madre/mq 15.323 e genera per frazionamento la p.lla 5011/mq 14.724; a sua volta quest'ultima genera per frazionamento la p.lla 5075/mq 14.126; infine la p.lla 5075 genera per fusione con altri fondi la p.lla 5065/mq 64.186; infine, all'esito dell'edificazione del fondo p.lla 5065, con denuncia di tipo mappale si genera la p.lla 5114/mq 64.186/ente urbano

Più esattamente:

- **I frazionamento:** giusta denuncia di variazione per frazionamento dell'ex p.lla 24 madre/mq 15.323 in data 11.09.1990 - n. 34 - si genera la p.lla 24/mq 14.963
- **II frazionamento:** giusta denuncia di variazione d'ufficio per frazionamento della p.lla 24/mq 14.963 in data 24.06.2002 - Pratica n. 00168896 in atti dal 05/07/2002 (n. 687.1/2002) - si genera la p.lla 5011/mq 14.724 acquistata con atto del 23.12.2002 per notar Luigi Ronza dalla.....
- **III frazionamento:** giusta denuncia di variazione (*ad istanza di sopraggiunta titolare del fondo*) per frazionamento della p.lla 5011/mq 14.724 in data 11.03.2023 - pratica n. 91012 in atti dal 11/03/2003 (n. 894.1/2003) - si genera la p.lla 5075/mq 14.126
- **Fusione:** giusta denuncia di fusione della 5075/mq 14.126 con altre p.lle del 05/06/2007 pratica n. CE0278694 in atti dal 05/06/2007 (n. 278694.1/2007), si genera la p.lla 5065/mq 64.186 di maggior consistenza
- **Denuncia di tipo mappale:** all'esito dell'edificazione del fondo p.lla 5065 con denuncia di tipo mappale del 05/06/2007, pratica n. CE0278694 in atti dal 05/06/2007 (n. 278694.1/2007), si genera la p.lla 5065/mq 64.186/ente urbano

Ipotecariamente la p.lla 5011 proviene da:

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 23.12.2002 Rep. 77024 Racc. 20993 per notar *Luigi Ronza* in Marcianise, trascritta presso la Conservatoria di SMCV in data **17.01.2003** ai **nn. 1656/1456** con cui:

- per il diritto di piena proprietà per **1/3** dell'intero
 - per il diritto di piena proprietà per **1/3** dell'intero
 - per il diritto di piena proprietà per **1/3** dell'intero
- ciascuno per i predetti diritti e quote di spettanza e tutti solidalmente per l'intero (in qualità di beni personali) alienano in favore di il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera 1/1 sul **terreno** in Marcianise *località Rammara o Terranova* di complessivi **mq 14.724** meglio identificato al NCT del medesimo comune al:

f.llo 19, p.lla 5011/mq 14.724

NB. Diritti e quote trasferite derivano a ciascun alienante da:

- **Morte testamentaria** di regolamentata da testamento olografo reso pubblico dal notaio De Angelis in data 24.12.1956 (NON ALLEGATO)

- **Trascrizione di denuncia di successione per la morte ab intestato del comune genitore** - - denuncia registrata in data 20.03.1991 presso l'Ufficio Registri Atti di morte in Latina (LT) al Volume 325 Rep. n. 87, trascritta il 29.10.1991 ai nn. 25301/21540 e rettificata il 21.02.1992 ai nn. 7351/6484: eredità devoluta ope legis in favore dei 4 legittimi successibili - coniuge superstite e 3 figli generati in comune - secondo il diritto successorio pre-riforma '75:
 - al coniuge superstite diritto di usufrutto uxorio per la quota di 1/3 dell'intero
 - solidalmente ai tre figli:
 - diritto di nuda proprietà per la quota di 1/3 dell'intero
 - diritto di piena proprietà per la quota di 2/3 dell'intero
 - quota pro-capite a ciascun figlio:
 - $1/3 * 1/3$ cadauno di nuda proprietà = 1/9 cadauno nuda proprietà
 - $2/3 * 1/3$ cadauno di piena proprietà = 2/9 cadauno piena proprietà

- Successiva **morte ab intestato** della comune genitrice,, con cui il diritto di usufrutto uxorio per la quota di 1/3 dell'intero alla stessa derivante dal decesso del marito, si ricongiunge al diritto di nuda proprietà ripartito nelle quote di 1/9 cadauno in favore dei tre figli, rendendo gli stessi pieni proprietari del fondo in oggetto per la quota solidale intera e per la quota pro-capite di 1/3 cadauno.

- **Trascrizione di accettazione tacita di eredità** in data 17.01.2003 ai nn. 1655/1455 per la morte ab intestato di, in favore dei tre eredi legittimi – - per il diritto di piena proprietà nella quota di **1/3 dell'intero cadauno**, derivante da **scrittura privata con sottoscrizione autenticata** del 23.12.2002 Rep. 77024 Racc. 20993 per notar Luigi Ronza in Marcianise, trascritta presso la Conservatoria di SMCV in data 17.01.2003 ai nn. 1656/1456

Provenienza ultraventennale **ex p.lla 22 /mq 7.203** - **ex p.lla 23 /mq 2.650** - **ex p.lla 63 /mq 5.138**
acquistata con atto del 23.12.2002 **Rep. 77025** per notar *Luigi Ronza* dalla

- **ex p.lla 22 /mq 7.203** - ex p.lla 5071/mq 5.453 - ex p.lla 5065/mq 64.186 - p.lla 5144/mq 64.186
- **ex p.lla 23 /mq 2.650** - ex p.lla 5069/mq 2.470- ex p.lla 5065/mq 64.186 - p.lla 5144/mq 64.186
- **ex p.lla 63 /mq 5.138** - ex p.lla 5073/mq 4.761 - ex p.lla 5065/mq 64.186 - p.lla 5144/mq 64.186

Catastalmente

- la p.lla madre 22/mq 7.203 genera per frazionamento la **p.lla 5071/mq 5.453**
- la p.lla madre 23/mq 7.650 genera per frazionamento la **p.lla 5069/mq 2.470**
- la p.lla madre 63/mq 5.138 genera per frazionamento la **p.lla 5073/mq 4.761**

a loro volta le *tre suddette p.lle generate* - **5071 - 5069 - 5073** - generano per fusione con altri fondi la **p.lla 5065/mq 64.186**; infine, all'esito dell'edificazione del fondo p.lla 5065, con denuncia di tipo mappale si genera la **p.lla 5114/mq 64.186/ente urbano**

Più esattamente:

- **I frazionamento**: giusta denuncia di variazione per frazionamento (*ad istanza die, sopraggiunta titolare*) delle **p.lle madre: 22/mq 7.203 - 23/mq 7.650 - 63/mq 5.138** in data 11.03.2023 - pratica n. 91012 in atti dal 11/03/2003 (n. 894.1/2003) - si generano rispettivamente le **p.lle derivate: 5071/mq 5.453 - 5069/mq 2.470 - 5073/mq 4.761**
- **Fusione**: giusta denuncia di riunione delle predette tre p.lle con la p.lla **5065/mq 16.060** (*a sua volta generata dalla fusione di altri fondi*) in data 05/06/2007 con pratica n. CE0278694 in atti dal 05/06/2007 (n. 278694.1/2007), si genera la **p.lla 5065/mq 64.186** di maggior consistenza
- **Denuncia di tipo mappale** : all'esito dell'edificazione del fondo p.lla 5065 con denuncia di tipo mappale del 05/06/2007 pratica n. CE0278694 in atti dal 05/06/2007 (n. 278694.1/2007), si genera la **p.lla 5065/mq 64.186/ente urbano**

Ipotecariamente le **tre p.lle 22 - 23 - 63** - provengono da:

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 23.12.2002 Rep. 77025 Racc. 20994 per notar *Luigi Ronza* in Marcianise, trascritta presso la Conservatoria di SMCV in data **20.01.2003** ai **nn. 1902/1659** con cui:

- per il diritto di piena proprietà per **8/14** dell'intero
 - per il diritto di piena proprietà per **6/14** dell'intero
- ciascuno per i predetti diritti e quote di spettanza e tutti solidalmente per l'intero (*in qualità di beni personali*) alienano in favore diil diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera 1/1 sui **tre terreni** in Marcianise

località Rammara o Terranova di complessivi mq 14.991, meglio singolarmente identificati al NCT del medesimo comune al:

f.lio 19, p.lla p.lla 22, mq 7.203

f.lio 19, p.lla p.lla 23, mq 2.650

f.lio 19, p.lla p.lla 63, mq 5.138

NB. Diritti e quote trasferite derivano a ciascun alienante da:

- *Morte testamentaria* di, registrata in data 13.05.2002.03.1991 presso l'Ufficio Registri Atti di morte in Napoli al Volume 4408 Rep. 3224 (**NON ALLEGATO**)
- **Per volontà del de cuius** - regolata da *testamento olografo* pubblicato con verbale del 20.03.2002 per notaio Luigi Ronza di Marcianise, registrato il 26.03.2002 - (**NON ALLEGATO**) - il diritto di piena ed esclusiva proprietà sulle tre p.lle viene ripartito tra i due figli nelle predette quote rispettivamente di:
 - **8/14** dell'intero a
 - **6/14** dell'intero a
- *Trascrizione di accettazione tacita di eredità* in data 20.01.2003 ai nn. 1901/1658 per la morte testamentaria di in favore dei due coeredi -per il diritto di piena proprietà nella quota di **8/14** dell'intero e per il diritto di piena proprietà nella quota di **6/14** dell'intero- derivante da *scrittura privata con sottoscrizione autenticata* del 23.12.2002 Rep. 77025 Racc. 20994 per notar Luigi Ronza in Marcianise, trascritto presso la Conservatoria di SMCV in data 20.01.2003 ai nn. 1902/1659

Provenienza ultraventennale [p.lla 5035/mq 4.930](#) - [p.lla 5019/mq 130](#)

acquistata con atto del 23.12.2002 [Rep. 77026](#) per notar *Luigi Ronza* dalla

ex p.lla 112 /mq 5.560 - [ex p.lla 5035/mq 4.930](#) - ex p.lla 5061/mq 4.826 - ex p.lla 5065/mq 64.186 - p.lla 5144/mq 64.186
ex p.lla 65 /mq 220 - [ex p.lla 5019/mq 130](#) - ex p.lla 5065/mq 64.186 - p.lla 5144/mq 64.186

Catastalmente la [p.lla 5035](#) proviene per frazionamento dall'*ex p.lla madre* 112/mq 5.560 e genera per frazionamento la [p.lla 112/mq 5.155](#); a sua volta quest'ultima genera per frazionamento la [p.lla 5035/mq 4.930](#); a sua volta quest'ultima genera per frazionamento la [p.lla 5035/mq 4.826](#); la p.lla 5035/mq 4.826 genera per fusione con altri fondi la [p.lla 5065/mq 64.186](#); infine, all'esito dell'edificazione del fondo p.lla 5065, con denuncia di tipo mappale si genera la [p.lla 5114/mq 64.186/ente urbano](#)

Più esattamente:

- **I frazionamento:** giusta denuncia di variazione per frazionamento dell'*ex p.lla 112 madre/mq 5.560* in data 11.09.1990 - n. 34 - si genera la p.lla 112/mq 5.155
- **II frazionamento:** giusta denuncia di *variazione d'ufficio* per frazionamento della p.lla 112/mq 5.155 in data 24.06.2002 - Pratica n. 00168896 in atti dal 05/07/2002 (n. 687.1/2002) - si genera la [p.lla 5035/mq 4.930](#) acquistata con atto del 23.12.2002 per notar Luigi Ronza dalla società
- **III frazionamento:** giusta denuncia di variazione (*ad istanza, sopraggiunta titolare del fondo*) per frazionamento della p.lla 5035/mq 4.930 in data 11.03.2023 - pratica n. 91012 in atti dal 11/03/2003 (n. 894.1/2003) - si genera la [p.lla 5035/mq 4.826](#)
- **Fusione:** giusta denuncia di fusione della [5035/mq 4.826](#) con altre p.lle del 05/06/2007 pratica n. CE0278694 in atti dal 05/06/2007 (n. 278694.1/2007), si genera la [p.lla 5065/mq 64.186](#) di maggior consistenza
- **Denuncia di tipo mappale:** all'esito dell'edificazione del fondo p.lla 5065 con denuncia di tipo mappale del 05/06/2007, pratica n. CE0278694 in atti dal 05/06/2007 (n. 278694.1/2007), si genera la [p.lla 5065/mq 64.186/ente urbano](#)

Catastalmente la [p.lla 5019](#) proviene per frazionamento dall'*ex p.lla madre* 65/mq 220 e genera per frazionamento la [p.lla 65/mq 170](#); a sua volta quest'ultima genera per frazionamento la [p.lla 5019/mq 130](#); a sua volta quest'ultima genera per fusione con altri fondi la [p.lla 5065/mq 64.186](#); infine, all'esito dell'edificazione del fondo p.lla 5065, con denuncia di tipo mappale si genera la [p.lla 5114/mq 64.186/ente urbano](#)

Più esattamente:

- **I frazionamento:** giusta denuncia di variazione per frazionamento dell'*ex p.lla 65 madre/mq 220* in data 11.09.1990 - n. 34 - si genera la [p.lla 65/mq 170](#)
- **II frazionamento:** giusta denuncia di variazione per frazionamento della [p.lla 65/mq 170](#) in data 04/07/2002, pratica n. 168896 in atti dal 04/07/2002 (n. 2405.1/2002), si genera la [p.lla 5019/mq 130](#) acquistata con atto del 23.12.2002 per notar Luigi Ronza dalla società Ormare
- **Fusione:** giusta denuncia di fusione della [p.lla 5019/mq 130](#) con altre p.lle del 05/06/2007 pratica n. CE0278694 in atti dal 05/06/2007 (n. 278694.1/2007), si genera la [p.lla 5065/mq 64.186](#) di maggior consistenza

- **Denuncia di tipo mappale**: all'esito dell'edificazione del fondo p.lla 5065 con denuncia di tipo mappale del 05/06/2007, pratica n. CE0278694 in atti dal 05/06/2007 (n. 278694.1/2007), si genera la **p.lla 5065/mq 64.186/ente urbano**

Ipotecariamente le p.lle 5035 e 5019 provengono da:

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 23.12.2002 Rep.77026 Racc. 20995 per notar *Luigi Ronza* in Marcianise, trascritta presso la Conservatoria di SMCV in data **17.01.2003** ai **nn. 1657/1457** con cui:

-per il diritto di usufrutto nella quota intera 1/1
- per il diritto di nuda proprietà nella quota intera 1/1
- ciascuno per i predetti diritti e quote di spettanza e tutti solidalmente per l'intero (in qualità di *beni personali*) alienano in favore di il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera 1/1 sui **terreni** in Marcianise località *Rammara o Terranova* di complessivi **mq 5.060**, meglio singolarmente identificati al NCT del medesimo comune al:

f.lio 19, p.lla 5035, mq 4.930

f.lio 19, p.lla 5019, mq 130

NB. Diritti e quote trasferite derivano a ciascun alienante da:

- *Atto di donazione* del 22.12.1971 Repertorio n. 49658 per notaio *Francesco De Angelis di Caserta* registrato il 10.01.1972 al Volume 252 Rep.76, trascritto presso la Conservatoria di SMCV il 28.02.1972 ai nn. 7146/6519 con cui- riservandosi il diritto di nuda proprietà per la quota intera - dona alla moglie il diritto di usufrutto vitalizio nella quota intera sui beni in oggetto
- *Atto di donazione* del 21.07.1993 per notaio *Luigi Ronza di Marcianise* trascritto presso la Conservatoria di SMCV il 28.07.1993 ai nn. 17681/14340 con cui il padre dona alla propria figlia il diritto di nuda proprietà nella quota intera sui beni in oggetto

Provenienza ultraventennale [p.lla 113/mq 1.526](#) - [p.lla 5037/mq 1.174](#)
acquistata con atto del 23.12.2002 [Rep. 77027](#) per notar *Luigi Ronza* dalla

[ex p.lla 113/mq 1.526](#) - ex p.lla 5065/mq 64.186 - p.lla 5144/mq 64.186
ex p.lla 115/mq 1.739 - [ex p.lla 5037/mq 1.174](#) - ex p.lla 5065/mq 64.186 - p.lla 5144/mq 64.186

Catastalmente la [p.lla 113/mq 1.526](#) – senza alcun tipo di frazionamento genera per fusione con altri fondi la [p.lla 5065/mq 64.186](#); infine, all’esito dell’edificazione del fondo p.lla 5065, con denuncia di tipo mappale si genera la [p.lla 5114/mq 64.186/ente urbano](#)

Più esattamente:

- **Fusione:** giusta denuncia di fusione della [113/mq 1.526](#) con altre p.lle del 05/06/2007 pratica n. CE0278694 in atti dal 05/06/2007 (n. 278694.1/2007), si genera la [p.lla 5065/mq 64.186](#) di maggior consistenza
- **Denuncia di tipo mappale:** all’esito dell’edificazione del fondo p.lla 5065 con denuncia di tipo mappale del 05/06/2007, pratica n. CE0278694 in atti dal 05/06/2007 (n. 278694.1/2007), si genera la [p.lla 5065/mq 64.186/ente urbano](#)

Catastalmente la [p.lla 5037](#) proviene per frazionamento dall’[ex p.lla madre 115/mq 1.739](#) e genera per frazionamento la [p.lla 115/mq 1.264](#); a sua volta quest’ultima genera per frazionamento la [p.lla 5037/mq 1.174](#); a sua volta quest’ultima genera per fusione con altri fondi la [p.lla 5065/mq 64.186](#); infine, all’esito dell’edificazione del fondo p.lla 5065, con denuncia di tipo mappale si genera la [p.lla 5114/mq 64.186/ente urbano](#)

Più esattamente:

- **I frazionamento:** giusta denuncia di variazione per frazionamento dell’[ex p.lla 115 madre/mq 1.739](#) in data 11.09.1990 - n. 34 - si genera la [p.lla 115/mq 1.264](#)
- **II frazionamento:** giusta denuncia di variazione per frazionamento della [p.lla 115/mq 1.264](#) in data 04/07/2002, pratica n. 168896 in atti dal 04/07/2002 (n. 2405.1/2002), si genera la [p.lla 5037/mq 1.174](#) acquistata con atto del 23.12.2002 per notar Luigi Ronza dalla
- **Fusione:** giusta denuncia di fusione della [p.lla 5037/mq 1.174](#) con altre p.lle del 05/06/2007 pratica n. CE0278694 in atti dal 05/06/2007 (n. 278694.1/2007), si genera la [p.lla 5065/mq 64.186](#) di maggior consistenza
- **Denuncia di tipo mappale:** all’esito dell’edificazione del fondo p.lla 5065 con denuncia di tipo mappale del 05/06/2007, pratica n. CE0278694 in atti dal 05/06/2007 (n. 278694.1/2007), si genera la [p.lla 5065/mq 64.186/ente urbano](#)

Ipotecariamente le [p.lle 113 e 5037](#) provengono da:

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 23.12.2002 Rep. 77027 Racc. 20996 per notar *Luigi Ronza* in Marcianise, trascritta presso la Conservatoria di SMCV in data **17.01.2003** ai **nn. 1658/1458** con cui:

-

aliena (in qualità di *bene personale*) in favore di il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera 1/1 sui terreni in Marcianise località Rammara o Terranova di complessivi mq 2.700, meglio singolarmente identificati al NCT del medesimo comune al:

f.lio 19, p.lla 113, mq 1.526

f.lio 19, p.lla 5037, mq 1.174

NB. Diritti e quote trasferite derivano a ciascun alienante da:

- *Atto di compravendita del 05.05.1971 per notaio Francesco De Angelis di Caserta ,trascritto presso la Conservatoria di SMCV il 25.10.1971 ai nn. 34001/30561 con cui acquista il diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera sui predetti fondi madre (NON ALLEGATO)*

Provenienza ultraventennale [p.lla 114 /mq 2.108](#) e [p.lla 5039/mq 1.614](#)
acquistata con atto del 23.12.2002 [Rep. 77028](#) per notar *Luigi Ronza* dalla

[ex p.lla 114 /mq 2.108](#) - ex p.lla 5065/mq 64.186 - ex p.lla 5144/mq 64.186
ex p.lla 116 /mq 2.389 - [ex p.lla 5039/mq 1.614](#) - ex p.lla 5065/mq 64.186 - p.lla 5144/mq 64.186

Catastalmente la [p.lla 114/mq 2.108](#) – senza alcun tipo di frazionamento genera per fusione con altri fondi la [p.lla 5065/mq 64.186](#); infine, all’esito dell’edificazione del fondo p.lla 5065, con denuncia di tipo mappale si genera la [p.lla 5114/mq 64.186/ente urbano](#)

Più esattamente:

- **Fusione:** giusta denuncia di fusione della [114/mq 2.108](#) con altre p.lle del 05/06/2007 pratica n. CE0278694 in atti dal 05/06/2007 (n. 278694.1/2007), si genera la [p.lla 5065/mq 64.186](#) di maggior consistenza
- **Denuncia di tipo mappale:** all’esito dell’edificazione del fondo p.lla 5065 con denuncia di tipo mappale del 05/06/2007, pratica n. CE0278694 in atti dal 05/06/2007 (n. 278694.1/2007), si genera la [p.lla 5065/mq 64.186/ente urbano](#)

Catastalmente la [p.lla 5039/mq 1.614](#) proviene dal frazionamento dall’[ex p.lla madre 116/mq 2.389](#) con cui si genera la [p.lla 116/mq 1.914](#); a sua volta quest’ultima genera per frazionamento la [p.lla 5039/mq 1.614](#); a sua volta quest’ultima genera per fusione con altri fondi la [p.lla 5065/mq 64.186](#); infine, all’esito dell’edificazione del fondo p.lla 5065, con denuncia di tipo mappale si genera la [p.lla 5114/mq 64.186/ente urbano](#)

Più esattamente:

- **I frazionamento:** giusta denuncia di variazione per frazionamento dell’[ex p.lla 116 madre/mq 2.839](#) in data 11.09.1990 - n. 34 - si genera la [p.lla 116/mq 1.914](#)
- **II frazionamento:** giusta denuncia di variazione per frazionamento della [p.lla 116/mq 1.914](#) in data 04/07/2002, pratica n. 168896 in atti dal 04/07/2002 (n. 2405.1/2002), si genera la [p.lla 5039/mq 1.614](#) acquistata con atto del 23.12.2002 per notar Luigi Ronza dalla
- **Fusione:** giusta denuncia di fusione della [p.lla 5039/mq 1.614](#) con altre p.lle, in data 05/06/2007 con pratica n. CE0278694 in atti dal 05/06/2007 (n. 278694.1/2007), si genera la [p.lla 5065/mq 64.186](#) di maggior consistenza
- **Denuncia di tipo mappale:** all’esito dell’edificazione del fondo p.lla 5065 con denuncia di tipo mappale del 05/06/2007, pratica n. CE0278694 in atti dal 05/06/2007 (n. 278694.1/2007), si genera la [p.lla 5065/mq 64.186/ente urbano](#)

Ipotecariamente le [p.lle 114 e 5039](#) provengono da:

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 23.12.2002 Rep. 77028 Racc. 20997 per notar *Luigi Ronza* in Marcianise, trascritta presso la Conservatoria di SMCV in data **17.01.2003** ai **nn. 1660/1460** con cui:

- per il diritto di piena proprietà nella quota di $\frac{1}{3}$ dell'intero
 - per il diritto di piena proprietà nella quota di $\frac{2}{3} * \frac{1}{3}$ dell'intero = $\frac{2}{9}$ dell'intero
 - per il diritto di piena proprietà nella quota di $\frac{2}{3} * \frac{1}{3}$ dell'intero = $\frac{2}{9}$ dell'intero
 - per il diritto di piena proprietà nella quota di $\frac{2}{3} * \frac{1}{3}$ dell'intero = $\frac{2}{9}$ dell'intero
- ciascuno per i predetti diritti e quote di spettanza e tutti solidalmente per l'intero (in qualità di beni personali) alienano in favore di il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera $\frac{1}{1}$ sul **terreno** in Marcianise località Rammara o Terranova di complessivi mq 3.722, meglio identificato al NCT del medesimo comune al:

f.lio 19, p.lla p.lla 114, mq 2.108

f.lio 19, p.lla p.lla 5039, mq 1.614

NB. Diritti e quote trasferite derivano a ciascun alienante da:

- *Atto di compravendita del 15.09.1973 Rep. 15179 per notaio Pasquale Provitera, trascritto presso la competente Conservatoria il 15.10.1973 ai nn. 36509, con cui acquista il diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera sui fondi madre in oggetto (NON ALLEGATO)*
- *Trascrizione di denuncia di successione per la morte ab intestato del comune dante causa, rispettivamente coniuge e padre -- denuncia registrata in data 08.05.2002 presso l'Ufficio Registri Atti di morte in Caserta (CE) al Volume 792 Rep. n. 96 (in atti catastali dal 16/07/2002 con pratica n. 00189839) e trascritta il 05.09.2003 ai nn. 28794/22526: eredità devoluta ope legis in favore dei 4 legittimi successibili – coniuge e n. 3 figli come sopra generalizzati - secondo il diritto successorio post-riforma '75: diritto di piena proprietà per la quota di $\frac{1}{3}$ dell'intero al coniuge superstite e diritto di piena proprietà per la quota di $\frac{2}{3}$ dell'intero solidalmente ai 3 figli, ovvero nella quota pro-capite di $\frac{2}{9}$ cadauno ($\frac{2}{3} : 3 = \frac{2}{3} * \frac{1}{3} = \frac{2}{9}$)*
- *Trascrizione di accettazione tacita di eredità in data 17.01.2003 ai nn. 1659/1459 per la morte ab intestato di, in favore dei 4 eredi legittimi – per il diritto di piena proprietà nella quota di $\frac{1}{3}$ dell'intero, per il diritto di piena proprietà nella quota di $\frac{2}{9}$ dell'intero, per il diritto di piena proprietà nella quota di $\frac{2}{9}$ dell'intero, per il diritto di piena proprietà nella quota di $\frac{2}{9}$ dell'intero, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 23.12.2002 Rep. 77028 Racc. 20997 per notar Luigi Ronza in Marcianise, trascritta presso la Conservatoria di SMCV in data 17.01.2003 ai nn. 1660/1460*

Provenienza ultraventennale p.lla 5009/mq 17.864

acquistata con atto del 23.12.2002 Rep. 77029 per notar Luigi Ronza dalla

ex p.lla 21/mq 26.727 - ex p.lla 5009/mq 17.864 - ex p.lla 5065/mq 64.186 - ex p.lla 5144/mq 64.186

Catastalmente la p.lla 5009 proviene per frazionamento dall'ex p.lla 21 madre/mq 26.727 e genera per frazionamento la p.lla 5009/17.864; a sua volta quest'ultima genera per fusione con altri fondi la p.lla 5065/mq 64.186; infine, all'esito dell'edificazione del fondo p.lla 5065, con denuncia di tipo mappale si genera la p.lla 5114/mq 64.186/ente urbano

Più esattamente:

- I frazionamento: giusta denuncia di variazione per frazionamento dell'ex p.lla 21 madre/mq 26.727 in data 04/07/2002 - pratica n. 168896 in atti dal 04/07/2002 (n. 2405.1/2002) - si genera la p.lla 5009/mq 17.864 acquistata con atto del 23.12.2002 per notar Luigi Ronza dalla
- II frazionamento: giusta denuncia di variazione per frazionamento (*ad istanza di, sopraggiunta titolare del fondo*) della p.lla 5009/mq 17.864 in data 11.03.2023 - pratica n. 91012 in atti dal 11/03/2003 (n. 894.1/2003) - si genera la p.lla 5065/mq 16.060
- Fusione: giusta denuncia di fusione della 5065/mq 16.060 con altre p.lle del 05/06/2007, pratica n. CE0278694 in atti dal 05/06/2007 (n. 278694.1/2007), si genera la p.lla 5065/mq 64.186 di maggior consistenza
- Denuncia di tipo mappale: all'esito dell'edificazione del fondo p.lla 5065 con denuncia di tipo mappale del 05/06/2007 pratica n. CE0278694 in atti dal 05/06/2007 (n. 278694.1/2007), si genera la p.lla 5065/mq 64.186/ente urbano

Ipotecariamente la p.lla 5009 proviene da:

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 23.12.2002 Rep. 77029 Racc. 20998 per notar *Luigi Ronza* in Marcianise, trascritta presso la Conservatoria di SMCV in data **17.01.2003** ai **nn. 1662/1462** con cui:

▪

.....

ciascuno per le proprie quote e diritti di spettanza pari a 1/2 dell'intero cadauna del diritto di piena ed esclusiva proprietà, ed entrambe solidalmente per l'intero (in qualità di beni personali) - alienano in favore di il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera 1/1 sul terreno in Marcianise località Rammara o Terranova di complessivi mq 17.864, meglio identificato al NCT del medesimo comune al:

f.llo 19, p.lla 5009, mq 17.864

NB. Diritti e quote trasferite derivano a ciascun alienante da:

- *Atto di divisione* del 22.10.1975 per notaio Gennaro Fiordiliso, trascritto presso la Conservatoria di SMCV il 13.11.1975 ai nn. 20190/ 17888 con cui alla condividente veniva attribuita la quota intera di piena proprietà sul fondo al flio 19/p.la 21

- *Trascrizione di denuncia di successione* per la morte ab intestato della comune genitrice - registrata in data 27/08/1994 presso l'Ufficio Registri Atti di morte in Caserta (CE) al Volume 610 Rep. n. 30 (in atti catastali con pratica n. 206719 dal 16/07/2001): eredità devoluta ope legis in favore delle 2 legittime successibili – n. 2 figlie – come sopra generalizzate, secondo il diritto successorio post-riforma '75: diritto di piena proprietà per la quota intera solidalmente devoluto alle stesse, ovvero nella quota pro-capite di 1/2 cadauno

- *Trascrizione di accettazione tacita di eredità* in data 17.01.2003 ai nn. 1661/1461 per la morte ab intestato di, in favore delle 2 eredi legittime –, per il diritto di piena proprietà nella quota di **1/2 pro-capite**, derivante da *scrittura privata con sottoscrizione autenticata* del 23.12.2002 Rep. 77029 Racc. 20998 per notar Luigi Ronza in Marcianise, trascritta presso la Conservatoria di SMCV in data 17.01.2003 ai nn. 1662/1462

Provenienza ultraventennale p.lla 5054/mq 3.156

acquistata con atto del 23.12.2002 Rep. 77030 per notar Luigi Ronza dalla

ex p.lla 97 /mq 6.312 - **ex p.lla 5054/mq 3.156** - ex p.lla 5077/mq 2.871 - ex p.lla 5065/mq 64.186 - ex p.lla 5144/mq 64.186

Catastalmente la p.lla 5054 proviene per frazionamento dall'ex p.lla 97 madre/mq 6.312 e genera per frazionamento la p.lla 5054/mq 3.156; a sua volta quest'ultima genera per frazionamento la p.lla 5077/mq 2.871; infine la p.lla 5077 genera per fusione con altri fondi la p.lla 5065/mq 64.186; infine, all'esito dell'edificazione del fondo p.lla 5065, con denuncia di tipo mappale si genera la p.lla 5114/mq 64.186/ente urbano

Più esattamente:

- **I frazionamento:** giusta denuncia di variazione per frazionamento dell'ex p.lla 97 madre/mq 6.312 in data 27/06/2000 Pratica n. 111482 in atti dal 27/06/2000 (n. 111482.1/2000) si genera la p.lla 5054/mq 3.156 acquistata con atto del 23.12.2002 per notar Luigi Ronza dalla
- **II frazionamento:** giusta denuncia di variazione (*ad istanza di sopraggiunta titolare del fondo*) per frazionamento della p.lla 5054/mq 3.156 in data 11.03.2023 - pratica n. 91012 in atti dal 11/03/2003 (n. 894.1/2003) - si genera la p.lla 5077/mq 2.871
- **Fusione:** giusta denuncia di fusione della 5077/mq 2.871 con altre p.lle, in data 05/06/2007 pratica n. CE0278694 in atti dal 05/06/2007 (n. 278694.1/2007), si genera la p.lla 5065/mq 64.186 di maggior consistenza
- **Denuncia di tipo mappale:** all'esito dell'edificazione del fondo p.lla 5065 con denuncia di tipo mappale del 05/06/2007, pratica n. CE0278694 in atti dal 05/06/2007 (n. 278694.1/2007), si genera la p.lla 5065/mq 64.186/ente urbano

Ipotecariamente la p.lla 5054 proviene da:

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 23.12.2002 Rep. 77030 Racc. 20999 per notar *Luigi Ronza* in Marcianise, trascritta presso la Conservatoria di SMCV in data **17.01.2003** ai **nn. 1663/1463** con cui aliena in favore di, il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera 1/1 (in qualità di bene personale) sul **terreno** in Marcianise *località Rammara o Terranova* di complessivi **mq 3.156**, meglio identificato al NCT del medesimo comune al:

f.lio 19, p.lla 5054/mq 3.156

NB. Diritto e quota trasferito deriva all'alienante da:

Atto di donazione del 21.04.2001 per notaio *Luigi Ronza* trascritto presso la Conservatoria di SMCV il 28.04.2001 ai **nn. 12529/10370** da potere del padre,

Provenienza ultraventennale p.lla 5053/mq 3.156

acquistata con atto del 23.12.2002 Rep. 77031 per notar Luigi Ronza dalla

ex p.lla 97 /mq 6.312 - **ex p.lla 5053/mq 3.156** - ex p.lla 5067/mq 2.916 - ex p.lla 5065/mq 64.186 - ex p.lla 5144/mq 64.186

Catastalmente la p.lla 5053 proviene per frazionamento dall'ex p.lla 97 madre/mq 6.312 e genera per frazionamento la p.lla 5053/mq 3.156; a sua volta quest'ultima genera per frazionamento la p.lla 5067/mq 2.916; infine la p.lla 5067 genera per fusione con altri fondi la p.lla 5065/mq 64.186; infine, all'esito dell'edificazione del fondo p.lla 5065, con denuncia di tipo mappale si genera la p.lla 5114/mq 64.186/ente urbano

Più esattamente:

- **I frazionamento:** giusta denuncia di variazione per frazionamento dell'ex p.lla 97 madre/mq 6.312 in data 27/06/2000 Pratica n. 111482 in atti dal 27/06/2000 (n. 111482.1/2000) si genera la p.lla 5053/mq 3.156 acquistata con atto del 23.12.2002 per notar Luigi Ronza dalla
- **II frazionamento:** giusta denuncia di variazione (*ad istanza di sopraggiunta titolare del fondo*) per frazionamento della p.lla 5053/mq 3.156 in data 11.03.2023 - pratica n. 91012 in atti dal 11/03/2003 (n. 894.1/2003) - si genera la p.lla 5067/mq 2.916
- **Fusione:** giusta denuncia di fusione della 5067/mq 2.916 con altre p.lle, in data 05/06/2007 pratica n. CE0278694 in atti dal 05/06/2007 (n. 278694.1/2007), si genera la p.lla 5065/mq 64.186 di maggior consistenza
- **Denuncia di tipo mappale:** all'esito dell'edificazione del fondo p.lla 5065 con denuncia di tipo mappale del 05/06/2007, pratica n. CE0278694 in atti dal 05/06/2007 (n. 278694.1/2007), si genera la p.lla 5065/mq 64.186/ente urbano

Ipotecariamente la p.lla 5053 proviene da:

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 23.12.2002 Rep. 77031 Racc. 21000 per notar *Luigi Ronza* in Marcianise, trascritta presso la Conservatoria di SMCV in data **17.01.2003** ai **nn. 1664/1464** con cui aliena in favore di, il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera 1/1 (in qualità di bene personale) sul **terreno** in Marcianise *località Rammara o Terranova* di complessivi **mq 3.156**, meglio identificato al NCT del medesimo comune al:

flio 19, p.lla 5053/mq 3.156

NB. Diritto e quota trasferito deriva all'alienante da:

Atto di donazione del 21.04.2001 per notaio *Luigi Ronza* trascritto presso la Conservatoria di SMCV il 28.04.2001 ai *nn. 12529/10370* da potere del padre,

ITER IPOTECARIO SUCCESSIVO ALL'ACQUISTO DELLE 14 P.LLE TERRENI

CONFLUENTI NELL'UNICO FONDO P.LLA TERRENI 5114/mq 64.186

SEDE DI EDIFICAZIONE DELLA P.LLA URBANA 5114/ CENTRO ORAFO DI CUI SONO PARTE DI DUE MODULI STAGGITI

Atto di trasformazione di società del 03.06.2004 Rep. 4689 per notaio *Monica Gazzola* in Napoli, trascritto presso la competente Conservatoria in data 07.07.2004 ai nn. 26609/18934 con cui si trasforma la denominazione della società da a

Atto di compravendita del 07.11.2008 Rep. 52879 Racc. 14791 per notar *Sabatino Santangelo* in Napoli, trascritto presso la Conservatoria di SMCV in data 12.11.2008 ai nn. 51157/34941 con cui la società, aliena **- inter alia** – all'**impresa individuale**in persona dell'omonimo ed unico titolare, il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera 1/1 su 2 moduli - porzioni urbane del CENTRO ORAFO OROMARE in Marcianise, con accesso dalla Strada Provinciale n. 22, Km. 1,750 -, entrambi conformemente inquadrati in categoria catastale D8 designante: *"Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni"*, risultanti dall'edificazione del *terreno* in Marcianise *località Rammara o Terranova* p.lla 5114/mq 64.186 (di cui alla precedente ricostruzione catastale e ipotecaria), meglio singolarmente identificati al NCEU del medesimo comune alla:

SUB 91/P.T

- F.lio 19, p.lla 5114, sub 91, cat. D8, Rendita urbana euro 1.000, Strada Provinciale n. 22 Km 1.750, Scala 4, Interno 25, Piano terra

SUB 92/P.T

- F.lio 19, p.lla 5114, sub 92, cat. D8, Rendita urbana euro 1.000, Strada Provinciale n. 22 Km 1.750, Scala 4, Interno 26, Piano terra

NB. Al quadro D della predetta nota di trascrizione, conformemente all'art. 2 dell'atto appresso parzialmente riportato, si stabilisce tra l'altro:

- a) **Diritto di prelazione** dellain ipotesi di *vendita dei beni*, giusta notifica di avviso di vendita alla stessa a mezzo raccomandata AR, e svincolo dalla prelazione per silenzio assenso entro gg 30 dalla notifica. Pertanto, la vendita dei beni (in libero mercato) è assoggettata all'*esercizio del diritto di prelazione* da parte della, con forme e tempi predetti.
- b) In caso di **scorporo dei posti auto pertinenziali dai moduli** a mezzo vendita dei soli beni principali (fattispecie in esame, essendo il pignoramento limitato ai soli moduli) si determina l'obbligo di alienazione dei posti auto scorporati unicamente ai soci della (proprietari di moduli nel complesso) o alla stessa società alienante. Pertanto, la vendita dei soli moduli nella presente esecuzione forzata lascia ai posti auto pertinenziali il gravame della rispettiva alienazione unicamente all'interno della
- c) **Vincolo di destinazione d'uso dei beni** compravenduti con divieto assoluto di modifica funzionale. NB. Il vincolo oggettivo legato all'immobile inerisce sia i moduli che i posti auto: i primi non possono essere impiegati

che per la produzione e relativa commercializzazione di **preziosi all'ingrosso**, con divieto assoluto di commercializzazione al dettaglio, e, parimenti, i posti auto esclusivamente alla funzione di **parcheggio**

- d) **Divieto di frazionamento** dei moduli al disotto di **mq 64**, e sempre previo acquisizione di parere favorevole del Consiglio di Amministrazione della società alienante

NB. Invitando il GE e il delegato alla vendita all'attenta lettura dell'art. 2 dell'atto di compravendita ai fini della corretta interpretazione delle clausole, limitazioni e obbligazioni in esso contenute, l'esponente dal canto proprio ritiene che:

— per quanto attiene i primi due punti a) - b) sembra trattarsi di **limitazioni volontarie e non legali, e pertanto verosimilmente non operanti in sede di vendita forzata**

— Viceversa, le altre due limitazioni di cui alle lettere c) - d), sembra siano legate all'**immobile in qualità di obbligazioni propter rem, e pertanto, in quanto diritti reali (legati alla res), sempre operanti, indipendentemente dalla vendita giudiziaria**

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 16.11.2009 Rep. 123 Racc. 90 per notar *Giuseppe Ronza* di Bellona, trascritto presso la Conservatoria di SMCV in data 02.12.2009 ai nn. 51974/33648, con cui si rettifica parzialmente la scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 07.11.2008 Rep. 52879 Racc. 14791 per notar *Sabatino Santangelo* in Napoli, trascritta in data 12.11.2008 ai nn. 51157/34941, sancendo l'inclusione, nella precedente formalità, anche dell'acquisto dei diritti di comproprietà sulle PORZIONI COMUNI

Atto di conferimento in società del 28.01.2011 Rep. 38074 Racc. 16696 per notar *Diego Ciro Vanacore* in Torre Annunziata, trascritto presso la Conservatoria di SMCV in data 16.02.2011 ai nn. 5112/3708 con cui il socio, liberando la propria quota di capitale conferisce nella società - **inter alia** - il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera 1/1 sui due predetti moduli/ *porzioni urbane* del **Centro Orafo Oromare** in Marcianise, alla Strada Provinciale n. 22, Km. 1,750, meglio singolarmente identificate al NCEU del medesimo comune alla:

SUB 91/P.T

- F.lio 19, p.lla 5114, sub 91, cat. D8, Rendita urbana euro 1.000, Strada Provinciale n. 22 Km 1.750, Scala 4, Interno 25, Piano terra

SUB 92/P.T

- F.lio 19, p.lla 5114, sub 92, cat. D8, Rendita urbana euro 1.000, Strada Provinciale n. 22 Km 1.750, Scala 4, Interno 26, Piano terra

I Atto di deposito di regolamento del 26.04.2012 Rep. 4098 Racc. 2469 per notar *Giuseppe Ronza* in Bellona, trascritto presso la Conservatoria di SMCV in data 16.05.2012 ai nn. 17608/12875 con cui i proprietari dei moduli di cui si compone il CENTRO ORAFO OROMARE di Marcianise con accesso dalla Strada Provinciale n. 22, Km. 1,750, depositano la nuova stesura di:

- regolamento di gestione delle parti comuni
- tabelle millesimali dell'intero centro
- disciplinare per l'uso dei beni comuni

II Atto di deposito di regolamento del 12.11.2013 Rep. 6852 Racc. 4335 per notar *Giuseppe Ronza* in Bellona, trascritto presso la Conservatoria di SMCV in data 09.12.2013 ai nn. 46478/30096 con cui i proprietari dei moduli di cui si compone il CENTRO ORAFO OROMARE di Marcianise con accesso dalla Strada Provinciale n. 22, Km. 1,750, depositano la nuova stesura di:

- regolamento di gestione delle parti comuni
- tabelle millesimali dell'intero centro
- disciplinare per l'uso dei beni comuni

Elenco delle formalità pregiudizievoli:

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative alle formalità pregiudizievoli effettuate dall'esponente nel periodo ultraventennale antecedente la trascrizione di pignoramento del **02.02.2023** ai nn. 4527/3514 - derivante da atto giudiziario del 06.12.2022 Rep. 9396/2022 notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di SMCV - e di seguito sintetizzate - note d'iscrizione, trascrizione e annotazione *contro il soggetto giuridico esecutato e a carico dei beni in oggetto* - attestano che, alla data della stesura della presente relazione, il compendio staggito risulta libero da pesi di qualsiasi natura, **ad eccezione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli** di seguito dettagliatamente elencate:

Nota di trascrizione di convenzione edilizia del **15.01.2003** ai nn. 1372/1196 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **scrittura privata con sottoscrizione autenticata** del **23.12.2002** Rep. 77023 per notaio *Luigi Ronza*, con cui i *titolari alienanti* dei 14 terreni confluenti nella formazione del più ampio terreno sede di futura edificazione del complesso urbano, e la medesima *parte acquirente* società, assoggettano i predetti terreni all'edificazione del predetto Centro Orafo, secondo il **piano di lottizzazione convenzionata** autorizzato dal Comune di Marcyanise ex art. 28 L. 1150/42

Iscrizione d'ipoteca volontaria del 12.11.2008 ai nn. 51158/8837 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **scrittura privata con sottoscrizione autenticata di mutuo fondiario** del **07.11.2008** Rep. 52880 Racc. 14792 per notaio *Sabatino Santangelo*

in favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A.** con sede in Jesi (AN) *codice fiscale* 00078240421 (*creditore ipotecario*)

contro: in regime di separazione legale dei beni (*debitore datore d'ipoteca*)

a garanzia delle obbligazioni contratte per un capitale iniziale € 180.000 per un totale € 360.000 al tasso d'interesse annuo 5,8%, da restituire in anni 20

a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sui **due moduli porzioni urbane** del Centro Orafo Oromare in Marcyanise, alla Strada Provinciale n. 22, Km. 1,750, meglio singolarmente identificate al NCEU del medesimo comune alla:

SUB 91/P.T

- F.lio 19, p.lla 5114, sub 91, cat. D8, Rendita urbana euro 1.000, Strada Provinciale n. 22 Km 1.750, Scala 4, Interno 25, Piano terra

SUB 92/P.T

- F.lio 19, p.lla 5114, sub 92, cat. D8, Rendita urbana euro 1.000, Strada Provinciale n. 22 Km 1.750, Scala 4, Interno 26, Piano terra

Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del **02.02.2023** ai nn. 4527/3514 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Caserta , Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto giudiziario del 06.12.2022 Rep. 9396/2022 notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di SMCV –

in favore di SIRIO NPL S.R.L. con sede in Conegliano (TV) *codice fiscale* 05122460263

contro:

a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sui **due moduli porzioni urbane** del Centro Orafo Oromare in Marcianise, alla Strada Provinciale n. 22, Km. 1,750, meglio singolarmente identificate al NCEU del medesimo comune alla:

SUB 91/P.T

- F.lio 19, p.lla 5114, sub 91, cat. D8, Rendita urbana euro 1.000, Strada Provinciale n. 22 Km 1.750, Scala 4, Interno 25, Piano terra

SUB 92/P.T

- F.lio 19, p.lla 5114, sub 92, cat. D8, Rendita urbana euro 1.000, Strada Provinciale n. 22 Km 1.750, Scala 4, Interno 26, Piano terra

In merito alla corrispondenza tra DIRITTO e QUOTA REALE indicati nell'atto di pignoramento e diritto e quota reale in legittima titolarità della parte debitrice eseguita, si ritiene sussista piena correlazione e allineamento sostanziale: esso sottopone a esecuzione quota e diritto reale pari a quanto legittimamente posseduto dalla parte debitrice eseguita a carico della consistenza in premessa.

In ordine al secondo profilo - BENI PIGNORATI - assumendo come riferimento unicamente i dati d'identificazione catastale del bene indicati nell'atto di pignoramento, si assevera che i medesimi corrispondono pienamente ai dati catastali oggettivi di visura esistenti in banca dati al momento della trascrizione del pignoramento.

Si conclude asserendo che:

L'atto di pignoramento è formalmente e sostanzialmente corretto

CAPITOLO 3.

RISPOSTA AI QUESITI DELL'ILL.MO. G.E. DI CUI AL PRESTAMPATO ALLEGATO AL GIURAMENTO

QUESITO n. 1:

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2 ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n.2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "differmità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la differmità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:*
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;*
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà*

immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "difficoltà sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difficoltà della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difficoltà riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.la e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento, ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa. Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto o in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione - sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi - di UNO O PIÙ LOTTI PER LA VENDITA, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

In risposta al quesito in oggetto, si rimanda integralmente all'elenco delle formalità pregiudizievoli sopra approntato, seguente le risultanze delle ispezioni ipotecarie nel periodo ultraventennale antecedente la trascrizione del pignoramento - note d'iscrizione, trascrizione e annotazione contro i soggetti eseguiti e l'immobile de quo -

<u>FORMAZIONE DEI LOTTI:</u>

Ai fini della vendita giudiziale del compendio staggito si prospetta la composizione di un **LOTTO UNITARIO** coincidente con i DUE SUBALTERNI oggetto di pignoramento - SUB 91- SUB 92 -

Motivazioni:

Atteso che i beni sono **legittimamente scorporabili materialmente in due unità** - già autonomamente identificate al NCEU ai sub 91 e 92 -, in quanto ciascun modulo presenta una consistenza complessiva di circa mq 64 commerciali e pertanto non inferiore alla quadratura minima stabilita inderogabilmente dall'atto di compravendita del 2008 e dallo statuto societario;

Considerata, tuttavia, l'altrettanto **legittima fusione rinvenuta** tra i due subalterni, abilitati nel predetto rapporto di unione e complementarietà con PdC in variante n. 306/07 SUAP del 27.02.2007, in forza del quale - *al pari di tutti i moduli del corpo 4 di pertinenza* - si è autorizzata la genesi urbanistica delle due predette unità in assenza di alcuna tramezzatura divisoria longitudinale, concentrando i due servizi igienici esclusivamente nel sub 92, il tutto in piena conformità con i luoghi in situ;

Ciò premesso, si ritiene oltremodo **antieconomico e inopportuno ex art. 720 c.c.**, ai meri fini del recupero del credito, provvedere alla **vendita disgiunta** dei due subalterni, in quanto i **costi di materiale separazione dei due moduli** (*giusta edificazione della muratura baricentrica divisoria, e relativo adattamento degli schemi distributivi risultanti - giusta formazione di nuovo servizio igienico in favore del sub 91 ed eventuale eliminazione di uno dei due bagni a corredo del sub 92 -*) **sottratti al valore di mercato dei singoli subalterni, non compensano il valore di mercato del lotto unitariamente concepito.**

In altri termini, pur sussistendo tutti i requisiti dimensionali minimi di **quadratura, accessi, illuminazione ed areazione di ciascun modulo** compatibili con la normativa minima ai fini produttivi e commerciali stabilita dal regolamento societario interno e dalla NTA di zona, **ciò nonostante non esistono premesse di convenienza ex art. 720 c.c.**, ai fini del recupero del credito, per la formazione di due distinti lotti risultanti da un ipotetico frazionamento materiale del bene secondo la direttrice longitudinale baricentrica E/W, dividendo il cespite unitario secondo le indicazioni di scheda dei sub 91 e 92, **in quanto i valori di mercato dei due moduli risultanti ad uso ancora D8, al netto dei costi di materiale frazionamento, trasformazione, abilitazione amministrativa e allineamento catastale, non compenserebbero il valore del Lotto unitario come riscontrato in situ e conformemente abilitato da giusti titoli.** Inoltre, le singole unità risulterebbero, ad avviso dell'esponente, sbilanciate da quadrature insoddisfacenti in relazione alla funzione esplicabile

Si conclude asserendo che:

L'**ipotetica divisione** - subordinata alla pratica urbanistica di frazionamento materiale del lotto, alla materiale separazione con sdoppiamento delle utenze, ancorché all'allineamento catastale conclusivo con formazione di due unità anche di fatto autonome (prive di relazione diretta e diversamente distribuite) - **non è compensata dai ricavi della vendita delle singole sub-unità derivanti, risultando nel caso di specie, causa della riduzione di valore dell'unità unitariamente concepita.**

In sintesi, NON sussistono i requisiti di cui all'art. 720 c.c. in base al quale: "Una divisione è comoda quando non produce un notevole deprezzamento di ciascun bene risultante rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso, e contestualmente consente la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero gradimento, non gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessive".

Ciò premesso si prospetta la composizione di un lotto unitario

QUESITO n. 2:

*Elencare e individuare i beni componenti ciascun lotto
e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare - in caso di assenza - i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto dell'espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione, ad esempio, a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira, infatti, a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Descrizione dei luoghi:

Per un inquadramento esaustivo delle caratteristiche tipologiche, formali e costruttive delle unità staggate e l'esatto inquadramento dell'*iter evolutivo*, le stesse sono state ispezionate nelle porzioni immobiliari esclusive e nelle relazioni con le aliquote aliene ai confini, redigendo un rilievo plano/altimetrico bidimensionale in varie scale, oltre la contestualizzazione fotografica.

Si è così approntato:

Analisi di conformità NCT - catasto terreni

- Analisi di conformità tra estratto di mappa 2023 e stato dei luoghi in situ: inserimento stato di fatto in **VAX/2023** stampata in data 04.08.2023 prot. T26543/2023

Analisi di conformità NCEU - catasto urbano

- Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: sovrapposizione stato di fatto alla **schede catastali** del **21.01.2008** prot. CE0029610 - SUB 91 - SUB 92

Analisi di conformità UTC - urbanistica

- Analisi di conformità urbanistica: sovrapposizione luoghi in situ/2023 ai grafici urbanistici abilitativi/PdC in variante n. 306/07 SUAP del 27.02.2007

Analisi stato dei luoghi in situ – rilievo metrico

- Pianta stato dei luoghi in situ - quotata e non -
- Poligono delle aree per la determinazione della superficie commerciale dei “luoghi legittimi”, secondo i criteri stabiliti dal codice per le valutazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, ai fini del calcolo del valore venale del compendio

Pertanto, alla documentazione grafica, fotografica, catastale, ipotecaria e urbanistica allegata alla presente, si chiede di far riferimento sistematicamente ai fini di un’illustrazione esaustiva e una pertinente lettura delle caratteristiche proprie del compendio di seguito analiticamente descritte.

Comune di Marcianise :

- **Terreno:** f.lio 19, p.lla 5114
- **Fabbricato:** f.lio 19, p.lla 5114
- **Modulo 1.4.25 per produzione e commercializzazione all’ingrosso:** f.lio 19, p.lla 5114, sub 91, Interno 25, cat. D8, P.T
- **Modulo 1.4.26 per produzione e commercializzazione all’ingrosso:** f.lio 19, p.lla 5114, sub 92, Interno 26, cat. D8, P.T

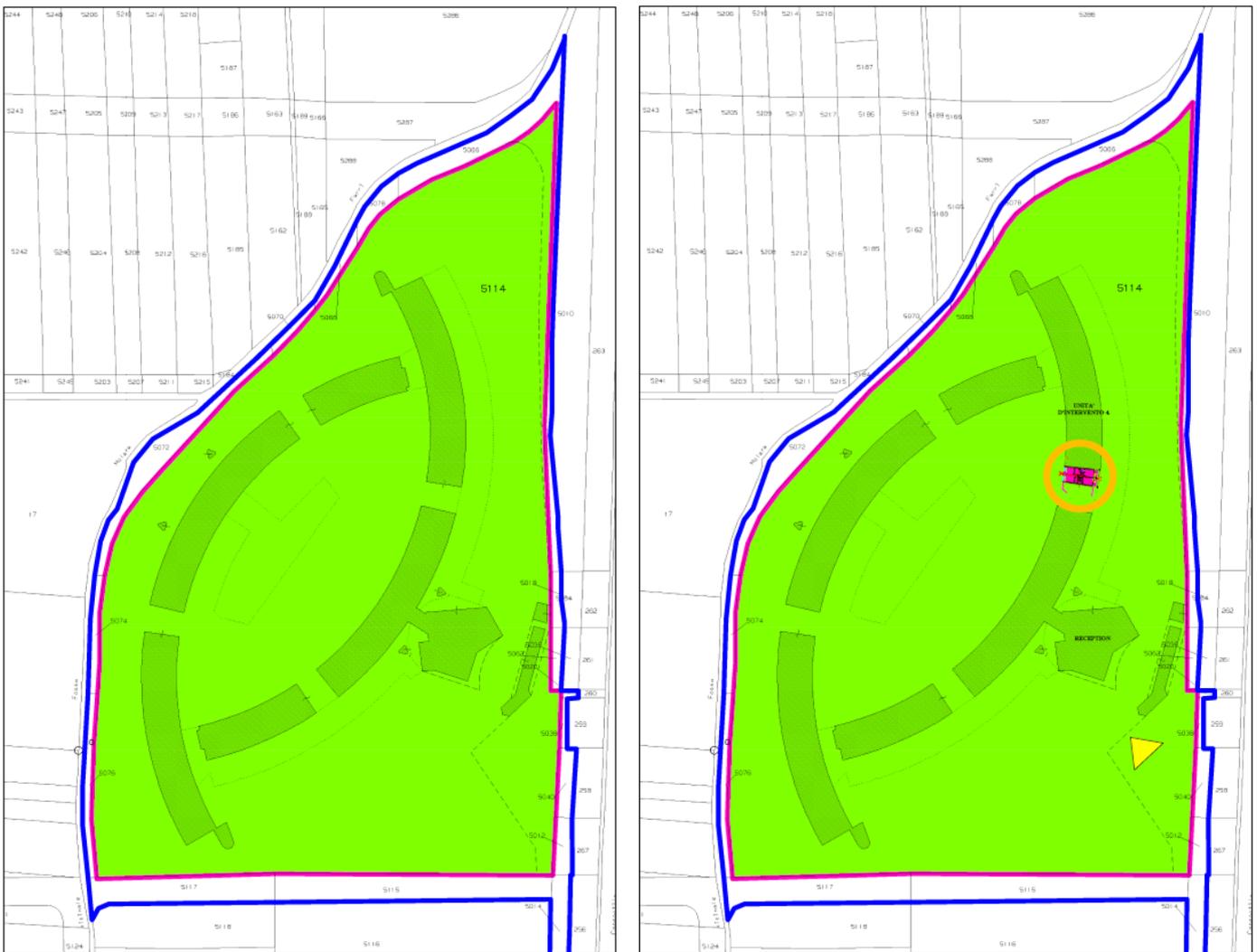
COMUNE DI MARCIANISE: CENTRO ORAFO

TERRENO F.LIO 19., P.LLA 5114, FABBRICATO F.LIO 19, P.LLA 5114

La **porzione di territorio** estesa circa mq 64.000 in cui si insedia il complesso produttivo e di commercializzazione all'ingrosso denominato **Centro Orafo Oromare** di cui è parte il compendio staggiato, a sud del comune di Marcianise, in località Ramarra, alla strada Provinciale per Casapuzzano, *catastralmente Strada Provinciale 22, Km 1.750*, sul piano meramente orografico è caratterizzata da sostanziale assenza di acclività e/o salti di quota, rimanendo aliena ad alcuna criticità geomorfologica

VAX/2023 stampata in data 04.08.2023 prot. T26543/2023

Tipo mappale terreno f.lio 19, p.lla 5114 – Inserimento sub 91 e sub 92 in VAX



Confini fondiari /p.lla 5114

Confini p.lla terreni/fabbricati

- a Nord e Ovest per aderenza orizzontale con p.lle terreni 5066, 5078, 5068, 5070, 5072, 5074, 5076 - f.lio 19
- a Est per aderenza orizzontale con p.lle terreni 5066, 5064, 5062, 5020, 5038, 5040, 5012, f.lio 19
- a Sud per aderenza orizzontale con p.lle terreni 5115, 5617, f.lio 19

- L'accesso al *sito* avviene attraverso l'Asse del Lavoro collegato alla grande viabilità /autostrada Napoli /Roma
 - a Nord attraverso l'uscita *Caserta Sud*
 - a Sud attraverso l'uscita *Villa Literno*
- L'ingresso principale all'*impianto produttivo* avviene unicamente da Est, lungo la strada di collegamento parallela all'arteria sopraelevata, in posizione baricentrica rispetto all'impianto terreni p.lla 5114; il predetto ingresso è controllato da un sistema di sbarre in ingresso e in uscita e da guardiania.
- Un'uscita di sicurezza è altresì posizionata a Ovest, in afferenza alla Strada Vicinale Fosso Parri

Il centro a carattere produttivo/artigianale per operatori orafi e assimilati - realizzato in forza di PdC - Permesso di costruire - in variante n. 306/07 SUAP del 27.02.2007, rilasciato alla società Ormare in qualità di variante in corso d'opera e sanatoria ordinaria ex art. 36 DPR 380/2001 per la realizzazione di opere in difformità dall'originaria CE n. 5/03 SUAP del 28.03.2003 -, è frutto di un preventivo Piano di lottizzazione tra società Oromare Consortile ARL e il Comune di Marcianise, sigillato da atto di convenzione edilizia del 23.12.2002 Rep. 77023 per notaio Luigi Ronza, trascritto il 15.01.2003 ai nn. 1372/1196

Come dichiarato nell'atto di compravendita del 2008 e nella relazione tecnico-descrittiva a corredo della pratica urbanistica, il centro insiste su un'area di circa 69.000 mq tra aree coperte e scoperte, sebbene catastalmente la **p.lla 5114**, risultante dalla fusione e soppressione di 14 p.lle, misuri mq 64.186

Il complesso presenta forma ovoidale (a conchiglia) risultante dall'innesto di due lunghi corpi di fabbrica curvilinei reciprocamente intersecati a Nord e a Sud.

Come desumibile dall'allegato *elenco immobili*, il Centro è riportato al NCEU al Flio 19, p.lla urbana 5114:

- subalterni variabili da 1 a 394 inclusi, in categoria D8/moduli produttivi
- subalterni da 397 a 954, in categoria C6/posti auto
- altri subalterni in categorie D5, D1, A10, D3, C1, C2, C6

Più esattamente il complesso produttivo si compone di:

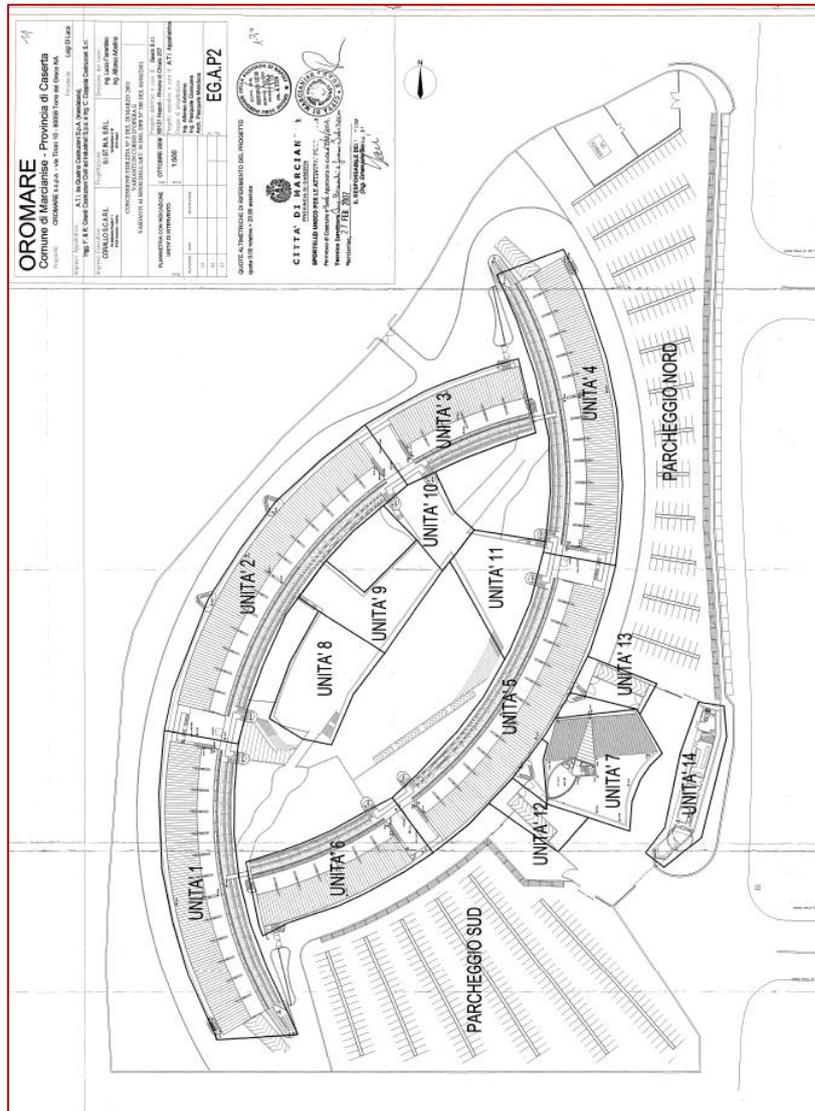
- 394 moduli /unità produttive minime/mq 64 dichiarati, con immodificabile destinazione manifatturiera
- 550 posti auto interrati
- 7 corpi di fabbrica - 6 dei quali costituiti da moduli e un solo corpo (7) destinato a Edificio Direzionale
- Ciascun corpo di fabbrica si articola in tre piani fuori terra incluso il basamentale, oltre il piano interrato; i piani interrati dei 6 corpi di fabbrica sono in mutuo collegamento configurando un unico ampio locale accogliente ben 550 posti auto /stalli estesi circa mq 15 cadauno
- I corpi di fabbrica sono mutuamente collegati da passerelle poste a ciascun livello; i 4 livelli sono mutuamente collegati da 4 corpi ascensore ubicati nei pressi delle passerelle, dodici scale ubicate nelle testate dei corpi di fabbrica e 4 montacarichi

I corpi di fabbrica nel loro insieme configurano *due lunghe braccia curvilinee racchiuse a semicerchio intorno ad un corte baricentrica - "piazza"* - su cui prospettano, a ciascun livello, gli accessi principali ai singoli moduli.

La piazza a sua volta serve i locali deposito terranei estesi complessivamente circa mq 1000; viceversa il piano interrato sottostante la piazza accoglie la sala mensa, sala conferenze e altre funzioni di servizio

I **moduli produttivi unitari** - per un totale di n. 394 unità ospitate nei predetti **6 corpi di fabbrica** - sono divisi per n. **6** unità d'intervento:

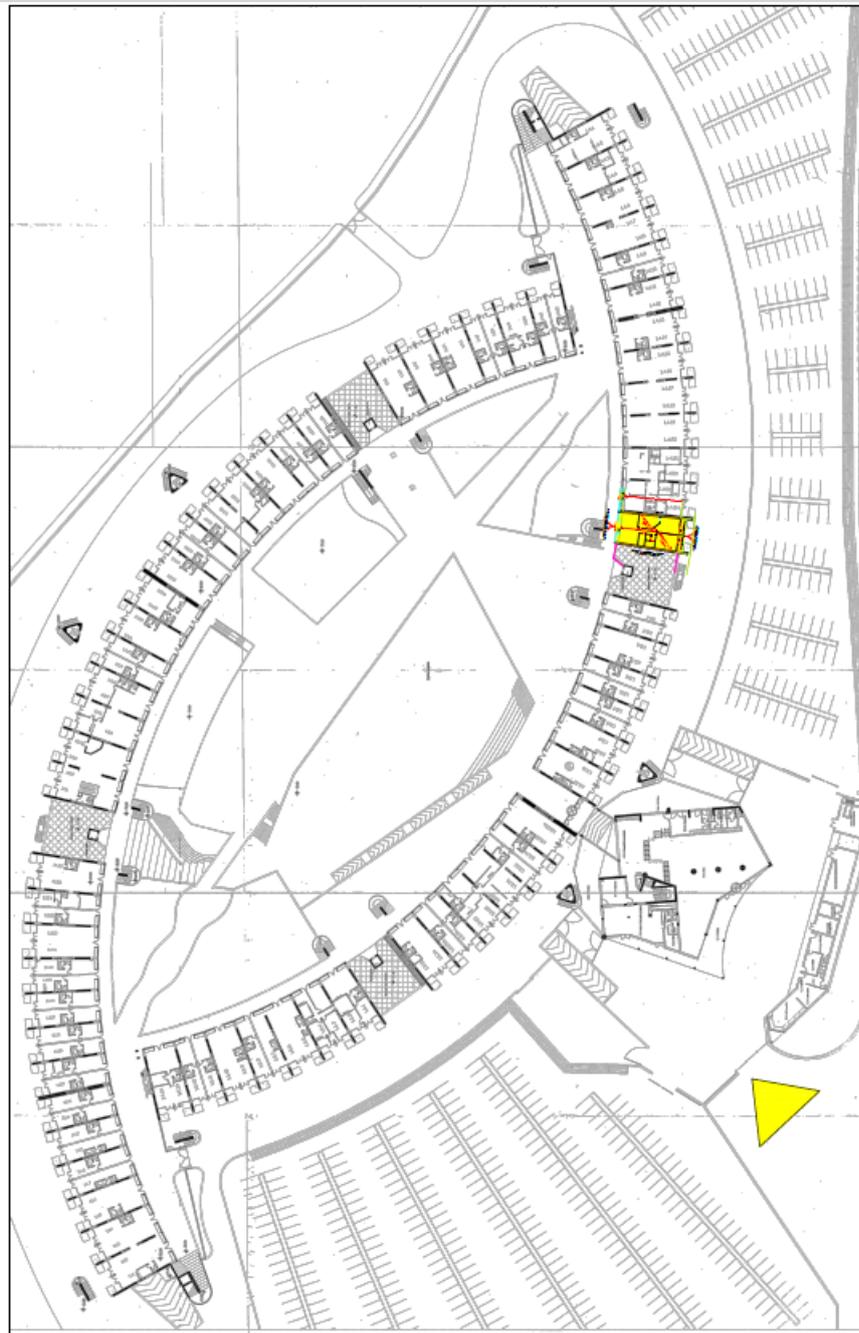
- Unità d'intervento 1.: 78 moduli
- Unità d'intervento 2.: 84 moduli
- Unità d'intervento 3.: 36 moduli
- **Unità d'intervento 4.: 78 moduli**
- Unità d'intervento 5.: 76 moduli
- Unità d'intervento 6.: 42 moduli



Ciascun **modulo produttivo** si connota per:

- quadratura minima **64 mq lordi**
- ingresso principale su piazza con relativa vetrina espositiva dotata di sistema antintrusione
- ingresso secondario dal ballatoio di servizio retrostante
- terrazzino esclusivo retrostante/ circa **mq 4,00 netti**

NB. La **coppia di moduli oggetto di pignoramento** è parte dell'**unità d'intervento 4**. (78 moduli) - **II blocco edilizio a destra** immettendosi nel corridoio comune fronte piazza, provenendo dalla reception, come meglio indicato nell'allegata planimetria generale. In particolare, la coppia di moduli staggiati occupa la *posizione iniziale* della predetto *corpo di fabbrica 4*. una volta afferiti alla piazza.



Il corpo 7, destinato a **edificio direzionale**, si articola in:

- piano interrato destinato a deposito, sala macchine e impianti di servizio
- piano terra adibito a reception, uffici e sportello bancario
- piano primo adibito a uffici della Oromare
- piano secondo scoperto adibito a terrazzo
- piano terzo, di minore estensione, adibito a sala riunioni

Il centro dispone di:

Spazi scoperti consortili per un'estensione di circa mq 25.000, destinati tra l'altro a:

- corridoio posteriori di servizio
- corridoi anteriori afferenti alla piazza
- piazza
- passerelle di collegamento
- scale principali e scale di servizio
- ascensori
- verde attrezzato per circa mq 8500
- parcheggi scoperti a raso per 550 posti auto

Spazi coperti consortili per un'estensione di circa mq 2.500, destinati tra l'altro a:

- atrio/reception
- sportello bancario
- mensa/bar
- sala assemblee e conferenze
- uffici amministrativi e tecnici della società

Infine, le **opere a verde**, a corredo del vasto intervento, occupano *quota parte* della:

- corte centrale
- area di parcheggio
- area di carico e scarico

Sotto il profilo della **manutenzione delle parti comuni, interne e esterne**, la condizione conservativa del compendio abitativo risulta in un più che soddisfacente stato di conservazione. Sotto il profilo **architettonico**, il complesso è frutto di una pregevolissima e complessa logica progettuale.

Piano vincolistico: Sul piano paesaggistico il complesso NON gode di affacci di pregio, parimenti non esiste alcun rilievo storico/artistico, né insiste alcun vincolo geomorfologico e idrogeologico sul terreno di pertinenza, né alcun interesse archeologico per l'area di sedime, né alcuna ulteriore limitazione vincolistica dell'attività edificatoria (relativa o assoluta), come meglio innanzi esposto.

Segue descrizione del bene componente il LOTTO UNITARIO

Doppio modulo produttivo/artigianale e di commercializzazione all'ingrosso,
parte del Centro Orafo Oromare in Marcyanise con accesso dalla Strada Provinciale n. 22, Km. 1,750,
meglio singolarmente identificati al NCEU del medesimo comune al:

SUB 91/P.T - MODULO 1.4.25

- F.lio 19, p.lla 5114, **sub 91**, cat. D8, Rendita urbana euro 1.000, Strada Provinciale n. 22 Km 1.750, Scala 4, Interno 25, Piano terra

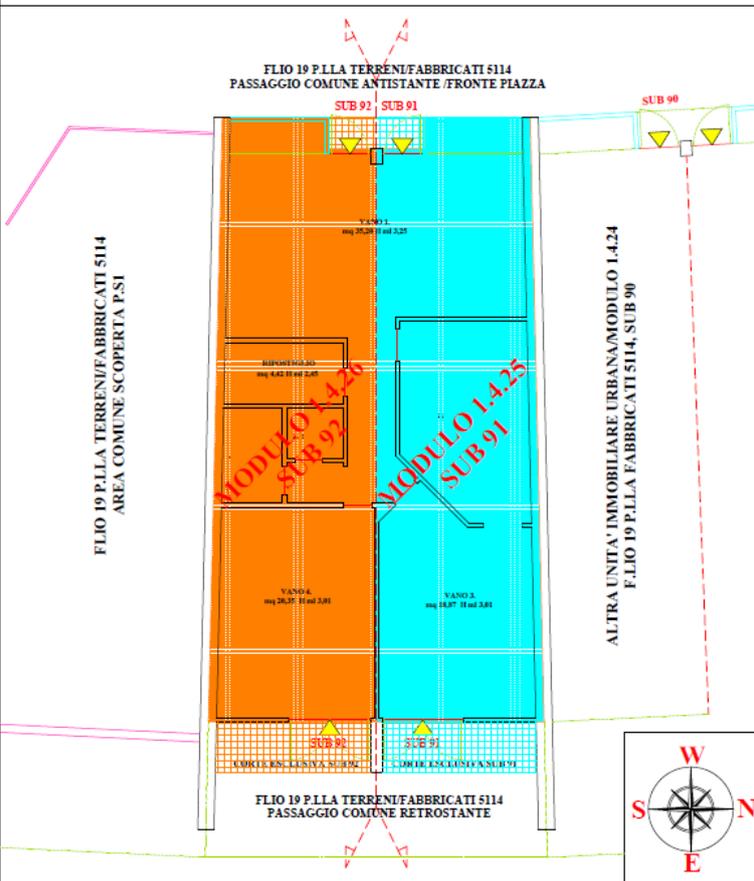
SUB 92/P.T – MODULO 1.4.26

- F.lio 19, p.lla 5114, **sub 92**, cat. D8, Rendita urbana euro 1.000, Strada Provinciale n. 22 Km 1.750, Scala 4, Interno 26, Piano terra

**LOTTO UNICO: DOPPIO MODULO MANIFATTURIERO e COMMERCIALE ALL'INGROSSO
PORZIONE DEL CENTRO ORAFO in MARCIANISE - SUB 91 + SUB 92 - PIANO TERRA
PIANTA STATO DEI LUOGHI IN SITU - DIVISIONE CATASTALE**

COMUNE DI MARCIANISE - STRADA PROVINCIALE N. 22, KM. 1,750,
CATEGORIA CATASTALE D8 "FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE
DI UN'ATTIVITA' COMMERCIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI"

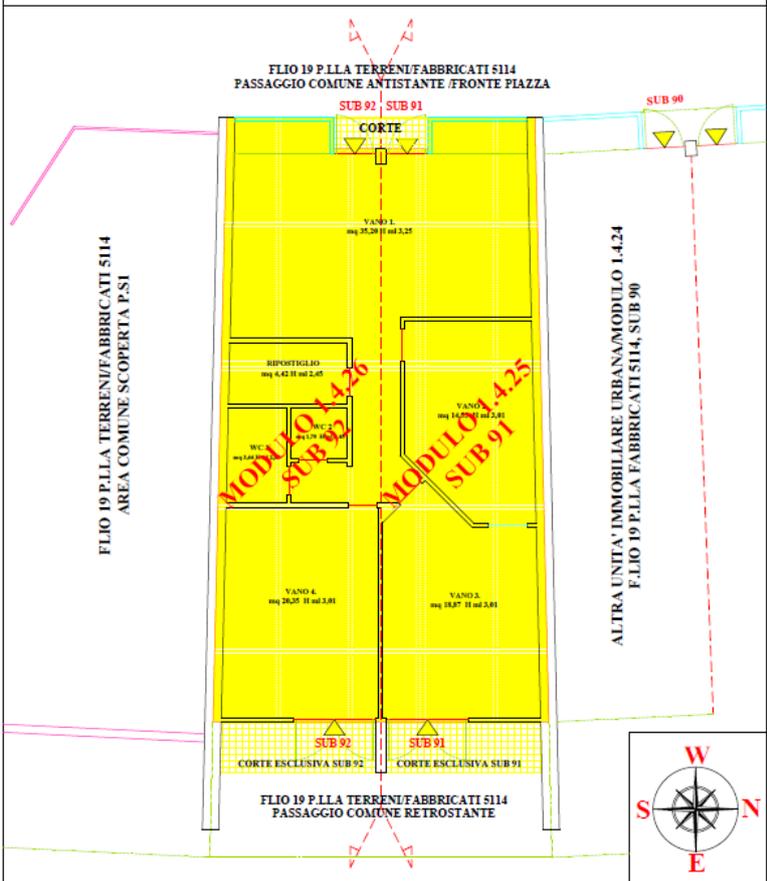
MODULO 1.4.25 - SUB 91/P.T F.lio 19, p.lla 5114, sub 91, cat. D8, Rendita urbana € 1.000, Strada Provinciale n. 22 Km 1.750, Scala 4, Interno 25, P.T.
MODULO 1.4.26 - SUB 92/P.T F.lio 19, p.lla 5114, sub 92, cat. D8, Rendita urbana € 1.000, Strada Provinciale n. 22 Km 1.750, Scala 4, Interno 26, P.T.



**LOTTO UNICO: DOPPIO MODULO MANIFATTURIERO e COMMERCIALE ALL'INGROSSO
PORZIONE DEL CENTRO ORAFO in MARCIANISE - SUB 91 + SUB 92 - PIANO TERRA
PIANTA STATO DEI LUOGHI IN SITU - FUSIONE**

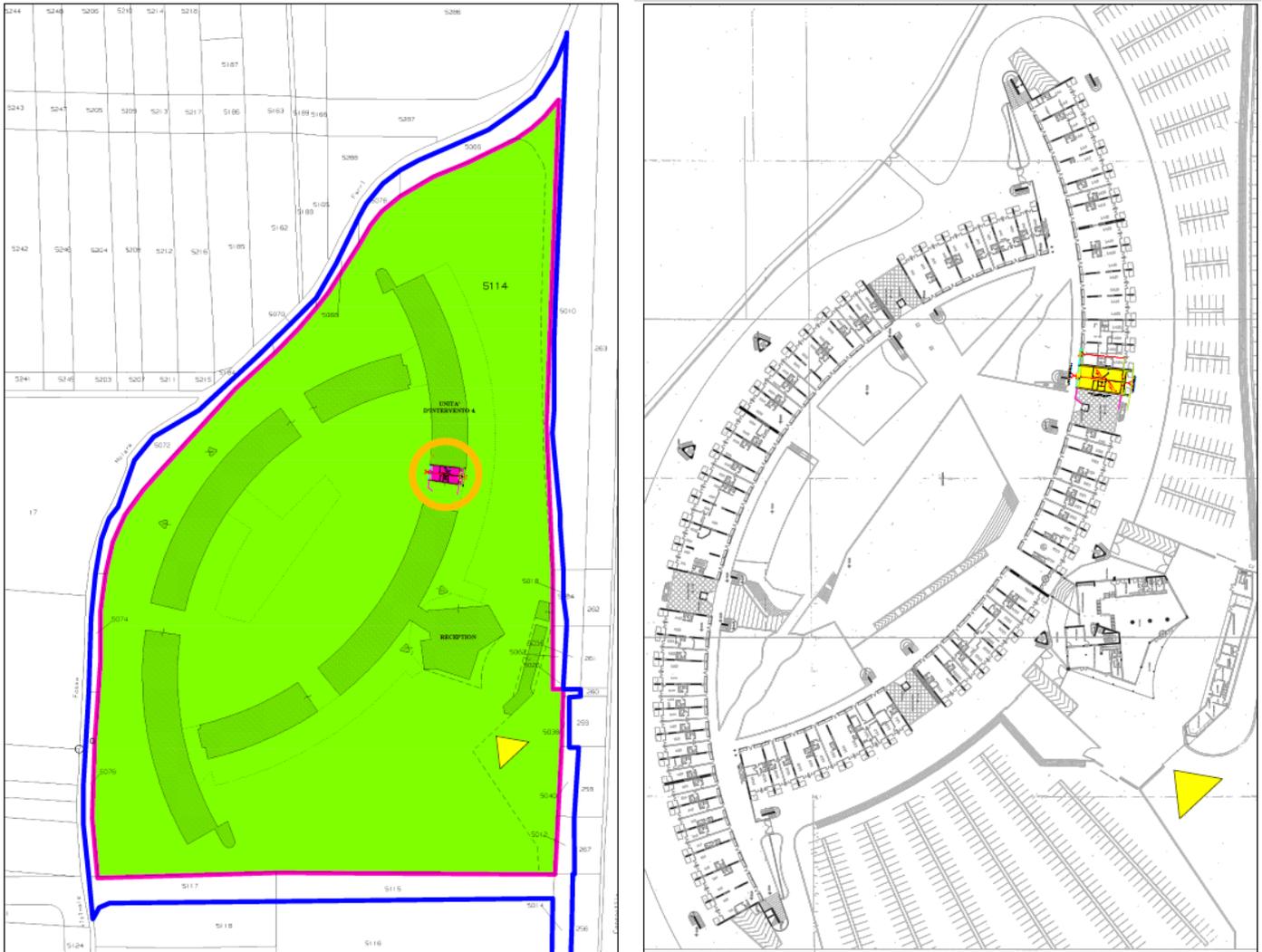
COMUNE DI MARCIANISE - STRADA PROVINCIALE N. 22, KM. 1,750,
CATEGORIA CATASTALE D8 "FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE
DI UN'ATTIVITA' COMMERCIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI"

MODULO 1.4.25 - SUB 91/P.T F.lio 19, p.lla 5114, sub 91, cat. D8, Rendita urbana € 1.000, Strada Provinciale n. 22 Km 1.750, Scala 4, Interno 25, P.T.
MODULO 1.4.26 - SUB 92/P.T F.lio 19, p.lla 5114, sub 92, cat. D8, Rendita urbana € 1.000, Strada Provinciale n. 22 Km 1.750, Scala 4, Interno 26, P.T.



VAX/2023 STAMPATA IN DATA VAX/2023 stampata in data 04.08.2023 prot. T26543/2023

Tipo mappale terreno f.lio 19, p.lla 5114 – Inserimento sub 91 e sub 92 in VAX/2023 e in planimetria generale/2007



Come sopra anticipato, la **coppia di moduli oggetto di pignoramento** è parte dell'**unità d'intervento 4**. (78 moduli) - **II blocco edilizio a destra** immettendosi nel corridoio comune/fronte piazza, provenendo dalla reception, come meglio indicato nell'allegata planimetria generale. In particolare, la coppia di moduli staggiti occupa la *posizione iniziale* della predetto *corpo di fabbrica 4*. una volta introdotti nella piazza.

Preliminarmente alla descrizione dei confini, si precisa che:

Si intende per:

Aderenza orizzontale: il rapporto di contiguità fisica tra beni al confine posti **sul medesimo piano orizzontale** (con o senza affaccio diretto)

Aderenza verticale: è il rapporto di contiguità fisica tra beni al confine posti **su piani sfalsati** (con o senza affaccio diretto)

Confini sub 91- modulo 1.4.25

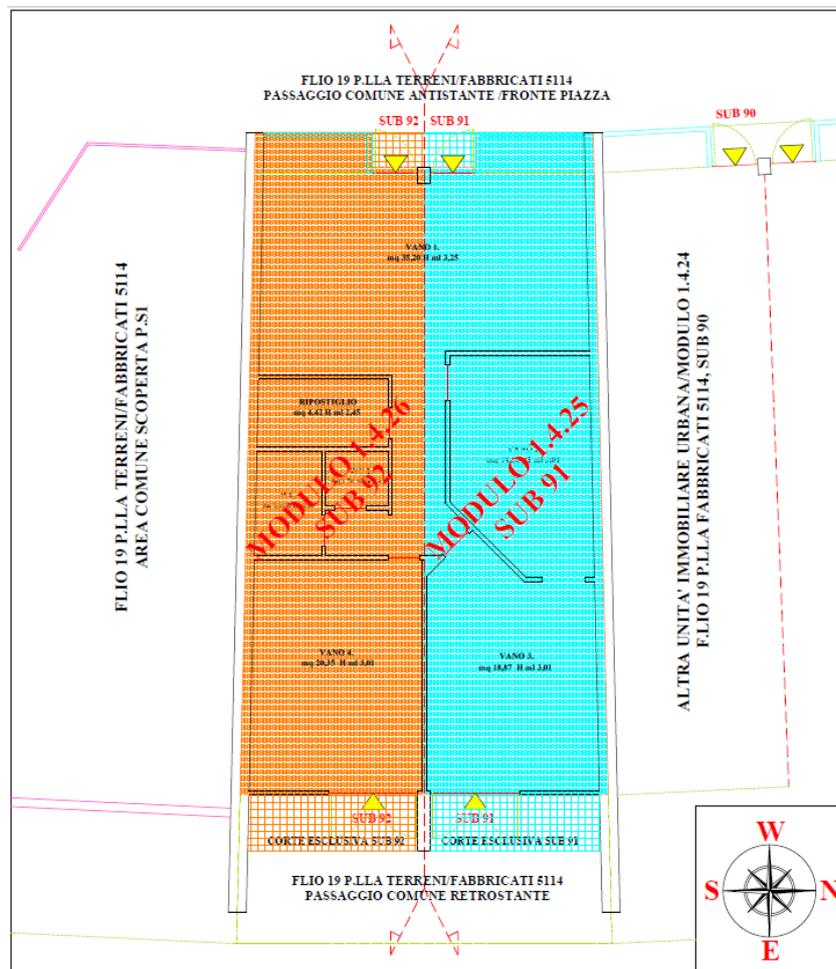
- a Nord per sola aderenza orizzontale con modulo f.l.io 19/p.lla 5114/sub 90/P.T
- a Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con passaggio comune (ballatoio retrostante) f.l.io 19, p.lla 5114/P.T
- a Sud per aderenza orizzontale e affaccio diretto con modulo f.l.io 19/p.lla 5114/sub 92 /P.T
- a Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con passaggio comune fronte piazza f.l.io 19, p.lla 5114/P.T

Confini sub 92 - modulo 1.4.26

- a Nord per sola aderenza orizzontale con modulo f.l.io 19/p.lla 5114/sub 91/P.T
- a Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con passaggio comune (ballatoio retrostante) f.l.io 19, p.lla 5114/P.T
- a Sud per sola aderenza verticale con area comune scoperta f.l.io 19, p.lla 5114/P.SI
- a Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con passaggio comune fronte piazza f.l.io 19, p.lla 5114/P.T

Confini doppio modulo sub 91+ sub 92

- a Nord per sola aderenza orizzontale con modulo f.l.io 19/p.lla 5114/sub 90 /P.T
- a Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con passaggio comune (ballatoio retrostante) f.l.io 19, p.lla 5114/P.T
- a Sud per sola aderenza verticale con area comune scoperta f.l.io 19, p.lla 5114/P.SI
- a Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con passaggio comune fronte piazza f.l.io 19, p.lla 5114/P.T



Il **doppio modulo**, risultante dall'accostamento di *due moduli singoli* autonomamente identificati al NCEU rispettivamente sub 91 e sub 92, presenta:

- **accesso principale pedonale da Ovest/ fronte piazza**, a mezzo **doppia porta blindata** in vetro e acciaio e doppia vetrina espositiva opportunamente corredata da sistema di allarme e antintrusione
- **accesso secondario, pedonale e carrabile**, sull'opposto fronte **Est** afferente al ballatoio comune retrostante, destinato a carico e scarico merci, a mezzo doppia porta blindata - cadauna a doppio battente, sì da consentire agevolmente ingresso e fuoriuscita dei prodotti -: su tale fianco il doppio modulo gode della **proprietà esclusiva** di una piccola area cortilizia coperta/mq 4,00 circa per ciascun modulo (mq 8,00 totali) *denunciati nell'atto di compravendita* (contro mq 4,80 circa *rinvenuti in situ.*) L'area esterna - priva di perimetrazione e demarcazione - è inconfondibilmente rappresentata nei dati di scheda planimetrica agli atti del NCEU; l'inclusione della stessa nelle pertinenze di piena proprietà di ciascun modulo, è sigillata dal predetto atto di compravendita del 2008 per notaio Sabatino, in favore della debitrice esecutata.

Ciascun modulo presenta planimetria rettangolare accentuatamente allungata in direzione E/W, con maggior sviluppo della lunghezza sulla larghezza: la fusione dei due moduli per accostamento lungo la direttrice E/W, pertanto, attenua lo sviluppo planimetrico in tale direzione, restituendo un impianto rettangolare maggiormente equilibrato.

Il doppio modulo articolato su un unico livello presente le seguenti caratteristiche dimensionali:

- Lu ml 14,70 x La ml 7,50 = mq 110 netti interni
- mq 9 circa esterni esclusivi
- H netta interna ml 3,50

Il doppio modulo consta di:

- ampio vano principale/ fronte Ovest, su cui afferiscono le due porte di accesso e la doppia vetrina, destinato alla recezione e vendita all'ingrosso (insistente in entrambi i subalterni)
- due laboratori/fronte Est (uno per ciascun modulo) afferenti alla piccola area cortilizia retrostante e, attraverso questa, al ballatoio Est comune
- un vano interno (parte del sub 91) compreso tra i due fronti estremi (Est e Ovest), privo di luce diretta e destinato a sala riunione: l'ambiente si presenta corredato da *doppia vetrata interna* preposta alla captazione della luce proveniente da Ovest e da Est attraverso, rispettivamente, la reception e il laboratorio
- due servizi igienici (entrambi ricadenti nel sub 92)
- un corridoio baricentrico di smistamento/ cerniera connettiva al servizio di tutti i predetti ambienti (ricadente su entrambi i subalterni)

Interni esclusivi presentano un grado di finitura e conservazione di livello più che soddisfacente; in particolare le aree di rappresentanza sono rifinite con pannellature di legno di buona fattura e ottimo stato di conservazione

Il doppio modulo - appetibile per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, e, altresì, per il ponderato equilibrio progettuale tra spazi destinati alla vendita e alla riunione e superfici destinate alla produzione e ai servizi, a differenza dei moduli singoli, offre una dimensione lavorativa e di commercializzazione di maggior respiro.

Il doppio modulo, acquistato unitamente alla proprietà esclusiva di **due posti auto coperti** al livello S1 del medesimo corpo di fabbrica 4., viene posto in vendita senza alcuna titolarità sui predetti stalli, in ragione della loro estraneità all'ipoteca e al pignoramento.

VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI OGGETTO DI STIMA

Si computano le superfici interne ed esterne legittime sul piano urbanistico, opportunamente computate secondo le linee guida dell'Agenzia del Territorio

Quadratura commerciale interna = $\text{mq } 116 * 100\% = \text{mq } 116$

Quadratura netta esterna = $\text{mq } 4,80 * 2 = \text{mq } 9,60$

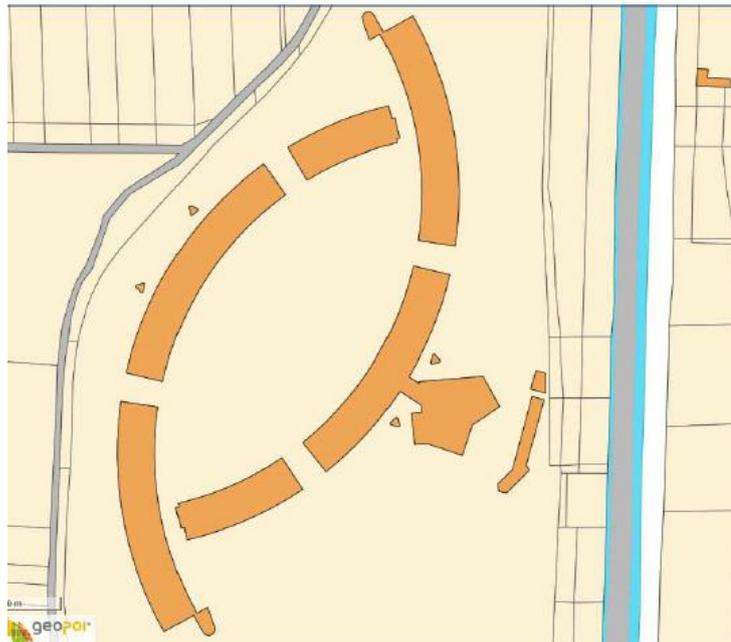
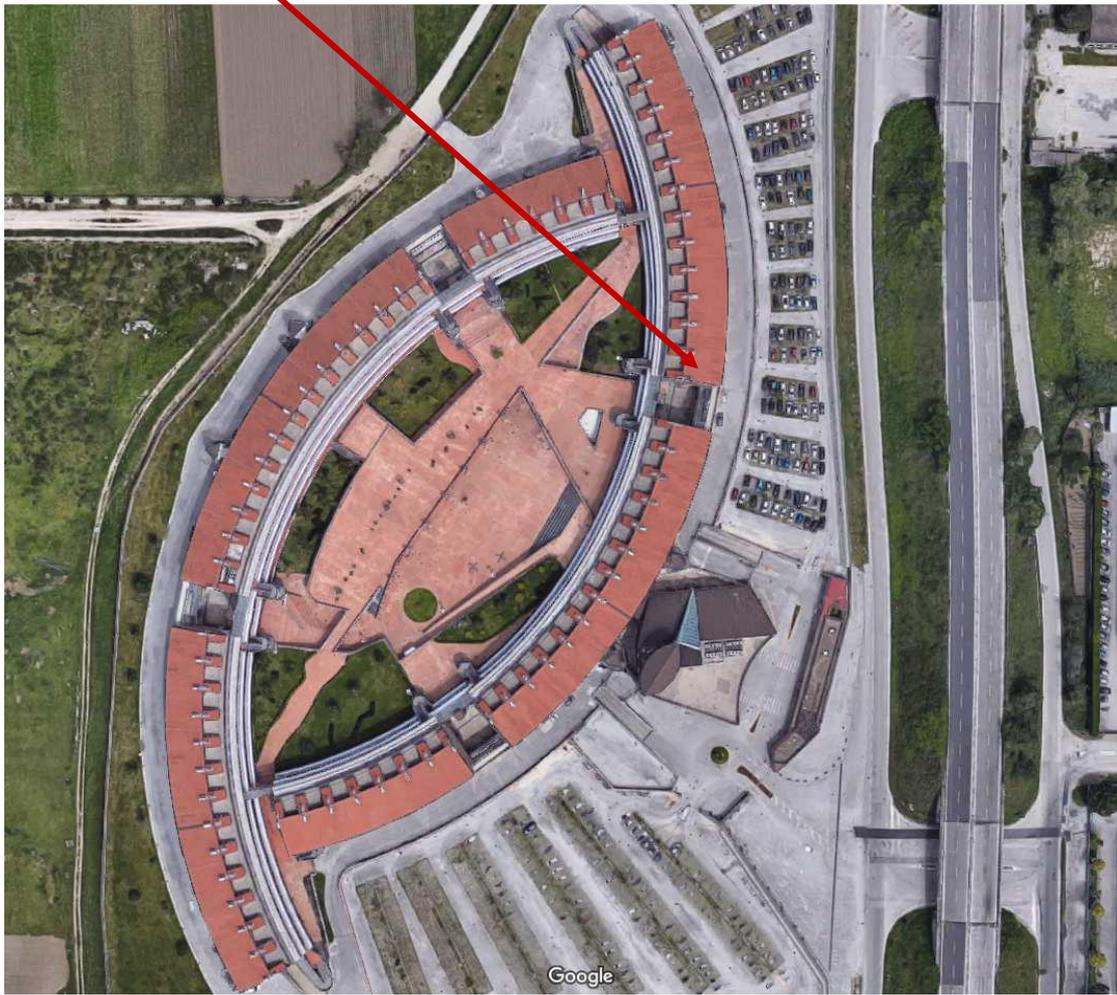
Quadratura netta esterna omogeneizzata = $\text{mq } 9,60$ al 40% della superficie produttiva = $\text{mq } 3,84$

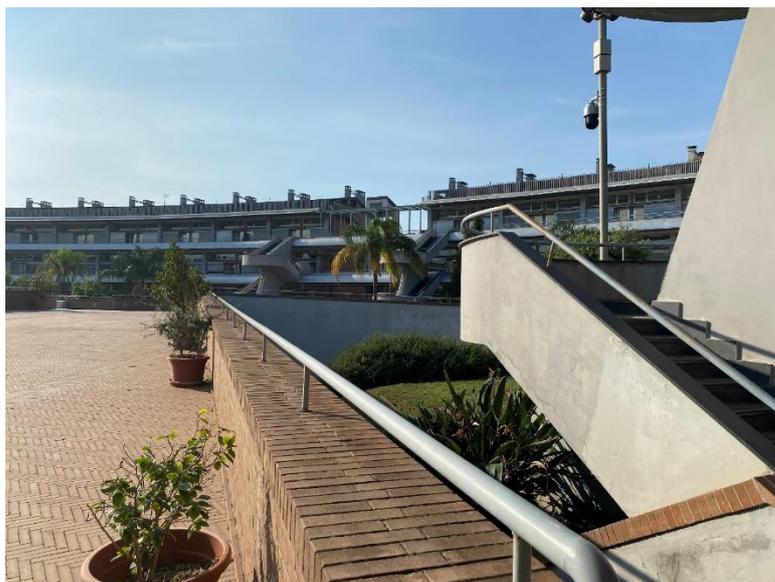
Quadratura commerciale globale oggetto di stima =

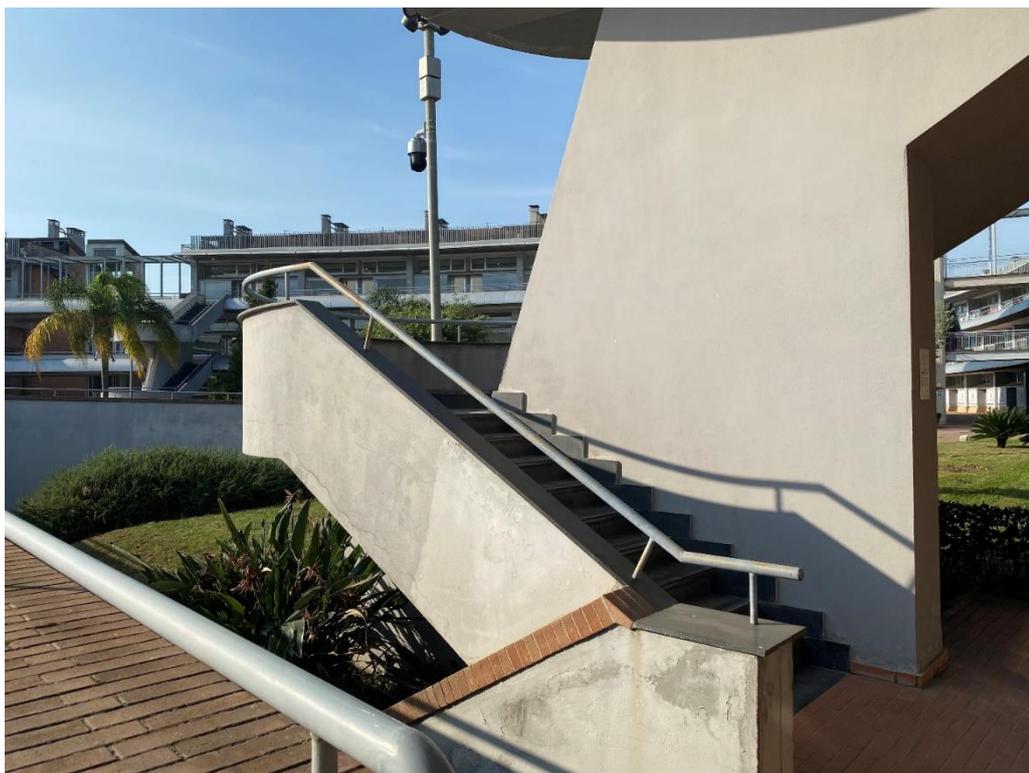
$\text{mq } 116 + \text{mq } 3,84 = \text{mq } 119,84 = \text{mq } 120$

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DOPPIO MODULO STAGGITO, PORZIONE INIZIALE DELL'UNITA' D'INTERVENTO 4 (FABBRICATO 4)



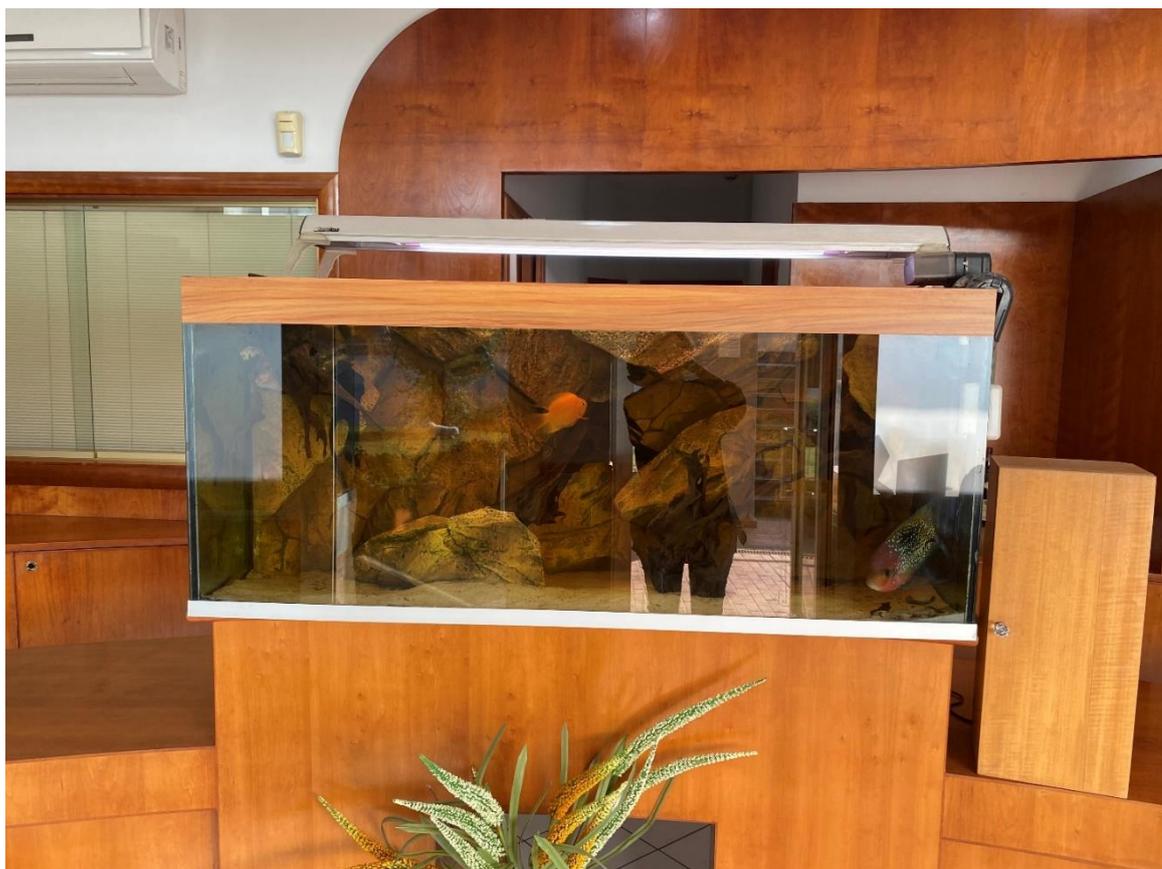










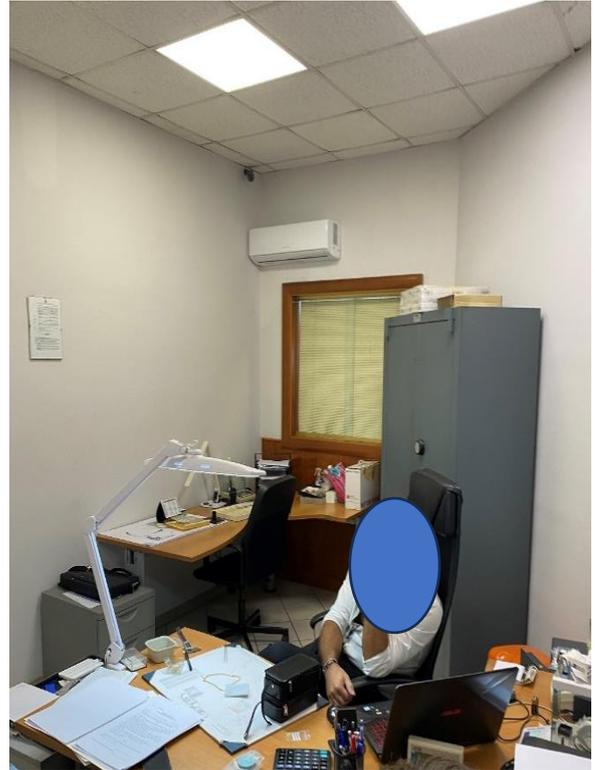


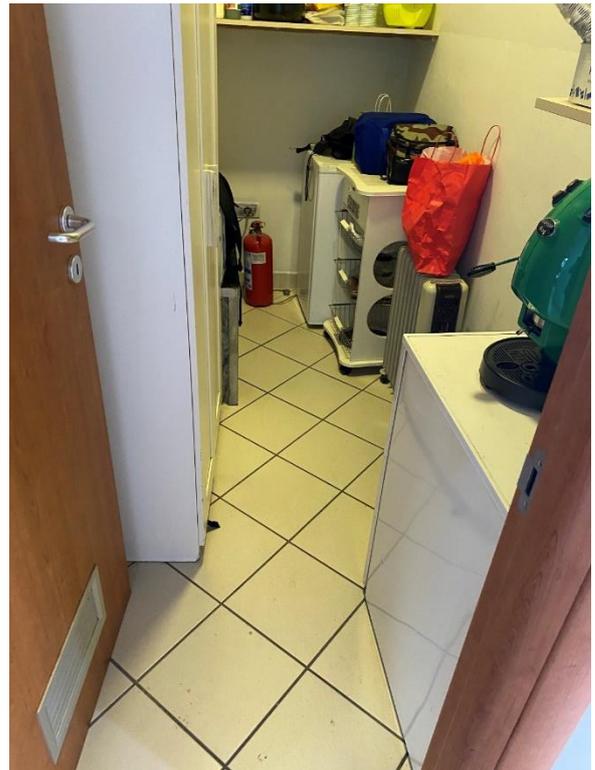






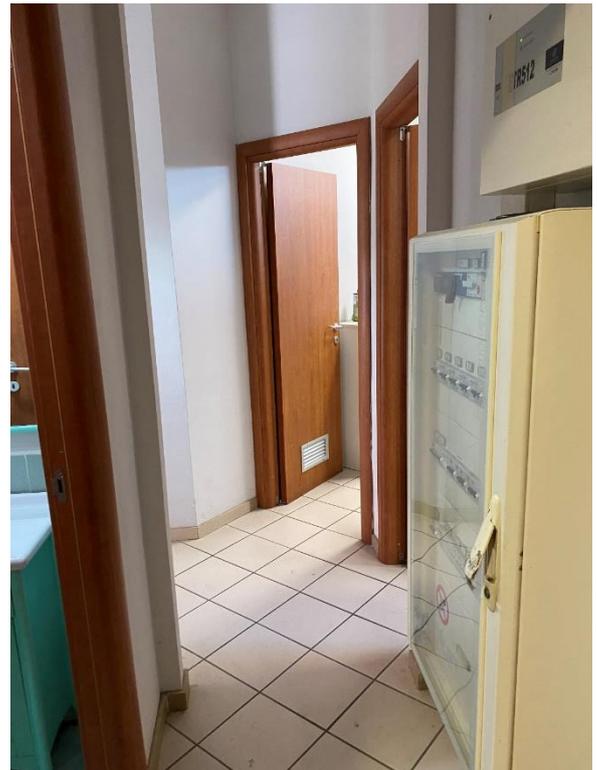
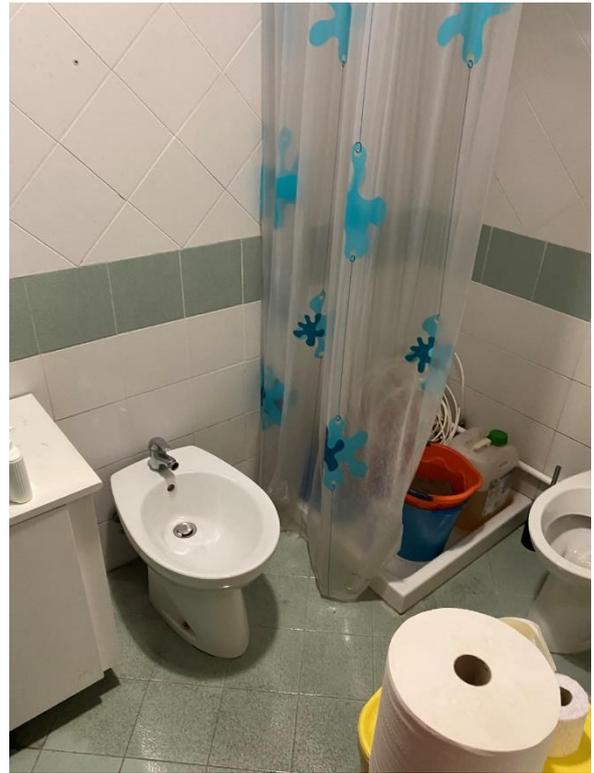


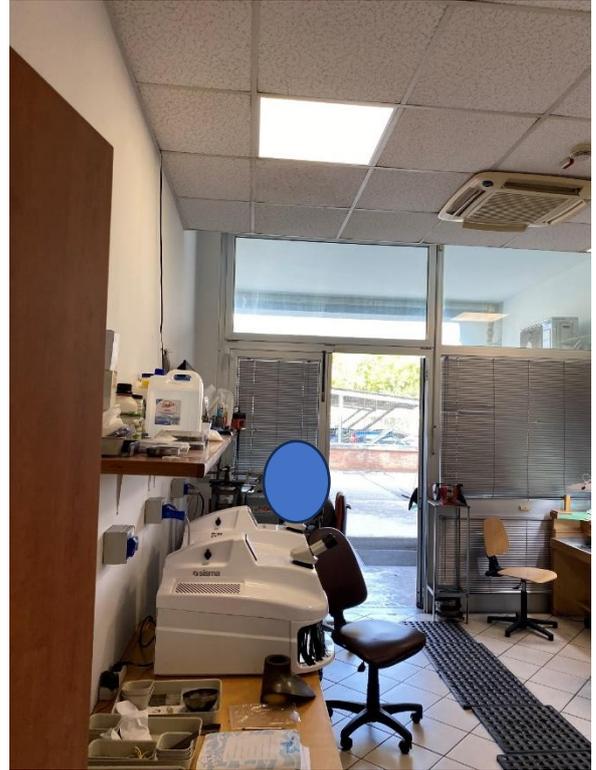




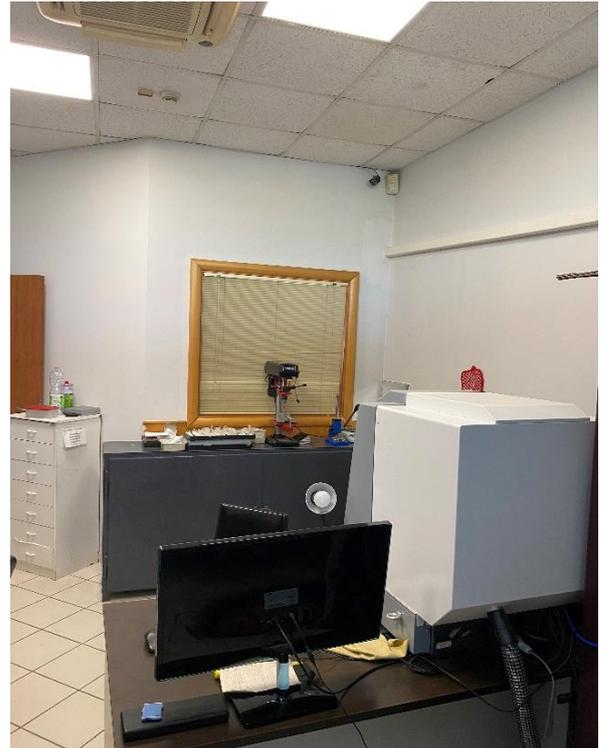
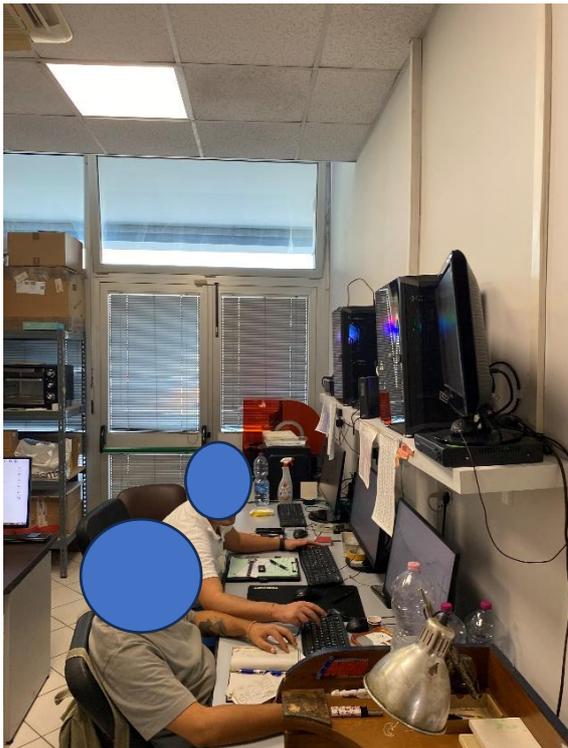
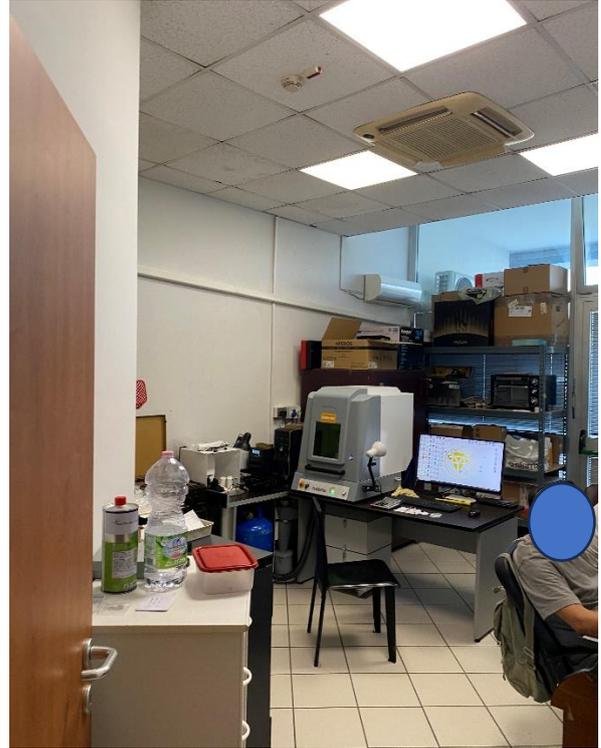


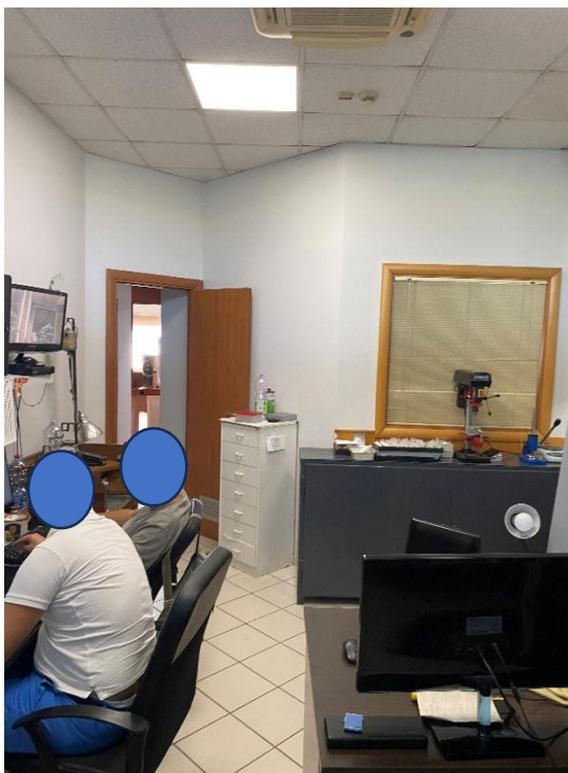


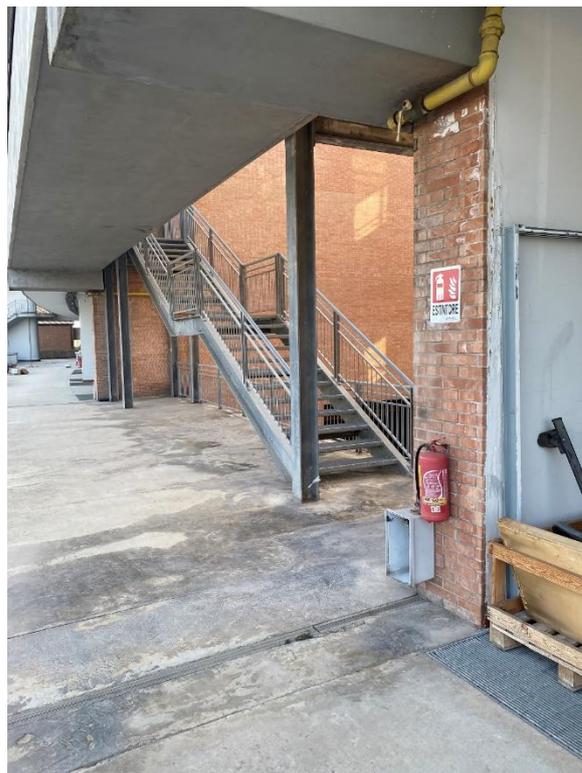


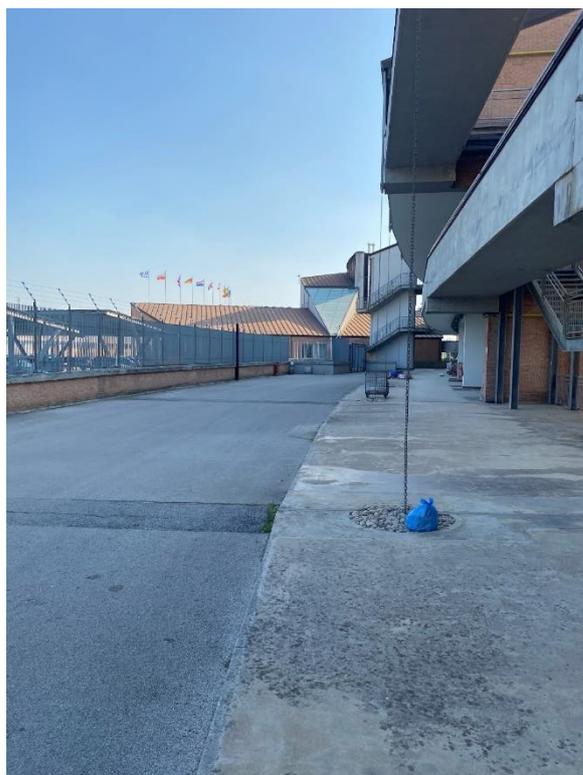


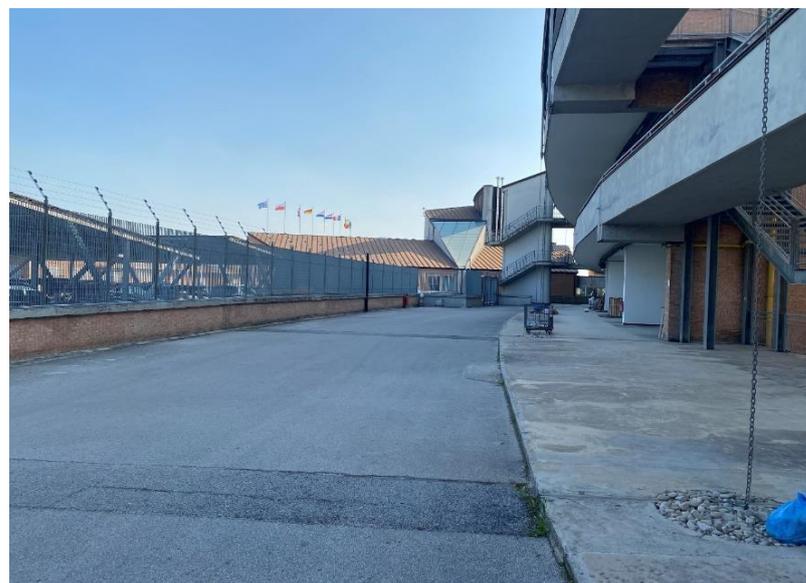
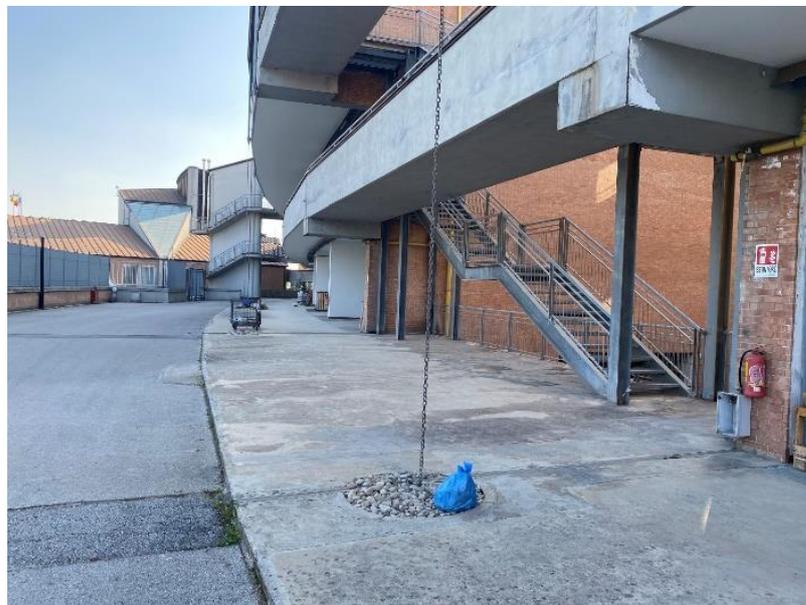






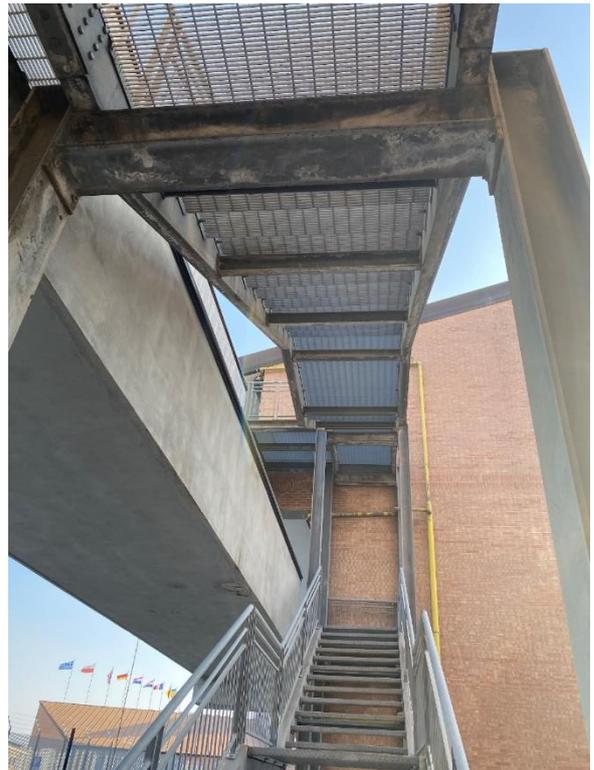
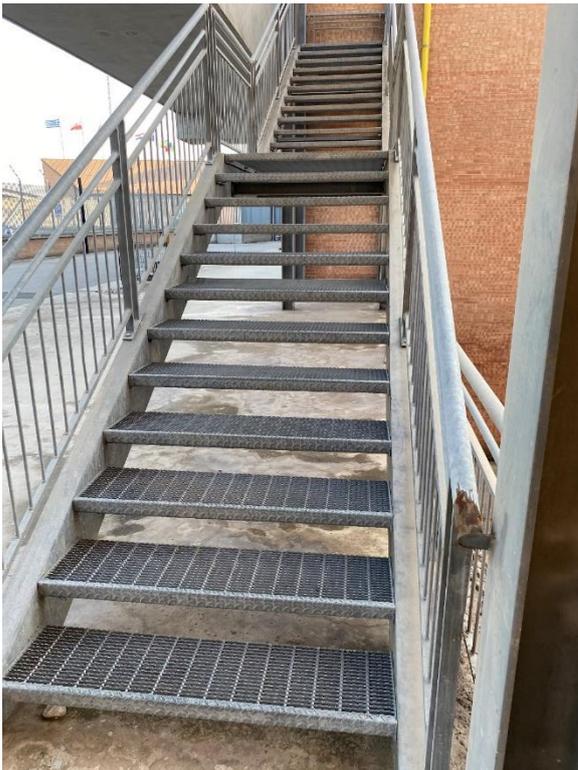












QUESITO n. 3:

Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. - la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;*
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).*

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;*
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.*

Analisi di Conformità al **Catasto Terreni** e al **Catasto Urbano** del comune di Marcianise tra:
Dati catastali attuali e stato dei luoghi rinvenuti in situ

INDAGINI CATASTALI

CATASTO TERRENI - Comune di Marcianise

F.lio 19, p.la terreni 5114

- Impianto terreni attuale stampato in data stampata in data 04.08.2023 prot. T26543/2023
- Visura storica terreni **F.lio 19, p.la terreni 5114**, Ente Urbano

- Visura storica terreni di provenienza :
 - ex p.la 5017/mq 4.263
 - ex p.la 5011/mq 14.724
 - ex p.la 22 /mq 7.203
 - ex p.la 23 /mq 2.650
 - ex p.la 63 /mq 5.138
 - ex p.la 5035/mq 4.930
 - ex p.la 5019/mq 130
 - ex p.la 113 /mq 1.526
 - ex p.la 5037/mq 1.174
 - ex p.la 114 /mq 2.108
 - ex p.la 5039/mq 1.614
 - ex p.la 5009/mq 17.864
 - ex p.la 5054/mq 3.156
 - ex p.la 5053/mq 3.156

CATASTO FABBRICATI - Comune di Marcianise

F.lio 19, p.la terreni 5114

- Elenco Immobili - f.lio 19, p.la fabbricati 5114
- Accertamento della proprietà urbana - f.lio 19, p.la fabbricati 5114
- Elaborato planimetrico f.lio 19, p.la fabbricati 5114 Piano S1 (*unico disponibile in banca dati*)
- Visura storica fabbricati – f.lio 19, p.la fabbricati 5114, SUB 91/P.T
- Scheda planimetrica - f.lio 19, p.la fabbricati 5114, SUB 91/P.T del **21.01.2008** prot. CE0029610
- Visura storica fabbricati – f.lio 19, p.la fabbricati 5114, SUB 92/P.T
- Scheda planimetrica - f.lio 19, p.la fabbricati 5114, SUB 92/P.T del **21.01.2008** prot. CE0029610

DISAMINA CATASTO TERRENI - **F.lio 19, p.lla terreni 5114**

Rimandando alla **disamina catastale** esposta in prefazione (contestualmente al quadro sinottico della provenienza) avente a oggetto i **14 terreni** dalle cui variazioni catastali deriva il fondo **5114** - sede del complesso produttivo **Ormare** -, in tale sede si procede alla disamina dei **dati di visura e grafici di vax** della sola **p.lla 5114**

P.LLA 5114

- Presenza di dati soggettivi *attuali* in Visura identificativi della titolarità del terreno p.lla 5165/mq 64.186 (antefatto della p.lla 5114) correttamente in capo alla
- NB. Data la complessità della vicenda catastale all'origine della formazione della p.lla 5114, per comprenderne la formazione deve ripercorrersi la storia soggettiva e oggettiva delle 14 p.lle terreni richiamate nei dati di visura*
- Piena conformità oggettiva in Visura:
Sostanziale conformità sul piano oggettivo in Visura al Catasto Terreni tra attuali dati di classamento e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso 2023, in merito a: *foglio, p.lla - originaria e attuale -*, qualità (*ente urbano*)
Si rileva inoltre: **corretta denuncia** dell'**edificazione** del fondo seminativo **p.lla 5165/mq 64.186**, **ultimata nel 2007** allorquando assume l'attuale identificativo **p.lla 5114/mq 64.186/ente urbano** giusta denuncia di Tipo Mappale del 05/06/2007 Pratica n. CE0278694 in atti dal 05/06/2007 (n. 278694.1/2007)
- Piena conformità oggettiva in VAX:
Sostanziale conformità sul piano oggettivo in VAX tra attuale configurazione del complesso rinvenuto in situ e sagoma rappresentata in vax

DISAMINA CATASTO FABBRICATI - SUB 91 PIANO TERRA - FABBRICATO 4

Disamina dati di visura

- Piena conformità soggettiva attuale e storica:
Piena conformità sul piano soggettivo *attuale e storico* in Visura per quanto attiene intestato, quota e diritto reale a favore della parte debitrice eseguita e dei titolari del bene succedutisi sino alla data di costituzione del bene /2008 (*intervallo infraventennale dal pignoramento in ragione della giovane età del bene*)
- Piena conformità oggettiva catastale in Visura rispetto ai luoghi in situ:
Piena conformità sul piano oggettivo in Visura per quanto attiene: f.lio, p.lla, subalterno, categoria, classe, rendita, toponomastica, interno e fabbricato di appartenenza (Scala 4)

Si rileva inoltre: **Corretta denuncia** di **COSTITUZIONE** del 21/01/2008 Pratica n. CE0029610 in atti dal 21/01/2008 (n. 231.1/2008)

Disamina dati grafici di scheda SUB 91

Confronto tra luoghi in situ/2023 e scheda catastale del 21.01.2008 prot. CE0029610

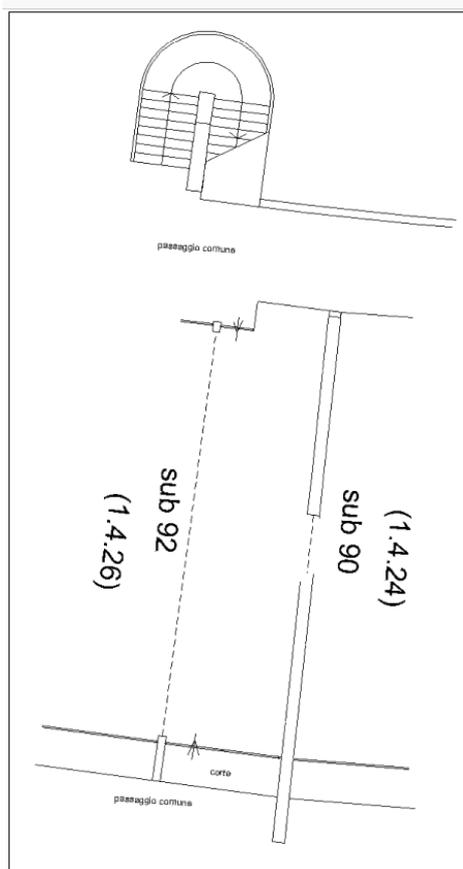
A parità di accesso, sagoma, perimetrazione interna ed esterna, superficie lorda e netta, superficie ornamentale esclusiva, configurazione prospettica, altezza di piano, altezza d'interpiano, relazione con ballatoi e impianto scala comune, relazione con le unità aliene ai confini, si rileva unicamente :

- Parziale difformità distributiva interna per mancata rappresentazione della camera baricentrica e del laboratorio terminale fronte Est

Stante l'autorizzazione alla distribuzione rinvenuta con **PdC - Permesso di costruire - in variante n. 306/07 SUAP del 27.02.2007**, la regolarizzazione del bene avrà ad oggetto unicamente l'aggiornamento dei dati grafici di scheda – a parità di tutti i dati di classamento - senza alcuna preventiva subordinazione della pratica catastale ad un'ipotetica regolarizzazione urbanistica

La regolarizzazione conterà in un semplice adeguamento dei dati di scheda ai luoghi in situ (conformi ai luoghi urbanistici anche in merito alla fusione rilevata) mantenendo il bene indipendente dall'attiguo sub 92, con cui di fatto risulta **fuso**, conformemente al tratteggio evidenziato in scheda

SUB 91/P.T – LUOGHI CATASTALI



SUB 91/P.T /SOVRAPPOSIZIONE LUOGHI CATASTALI AI LUOGHI IN SITU



DISAMINA CATASTO FABBRICATI - SUB 92 PIANO TERRA - FABBRICATO 4

Disamina dati di visura

▪ Piena conformità soggettiva attuale e storica:

Piena conformità sul piano soggettivo *attuale e storico* in Visura per quanto attiene intestato, quota e diritto reale a favore della parte debitrice esecutata e dei titolari del bene succedutisi sino alla data di costituzione del bene /2008 (*intervallo infraventennale dal pignoramento in ragione della giovane età del bene*)

▪ Piena conformità oggettiva catastale in Visura rispetto ai luoghi in situ:

Piena conformità sul piano oggettivo in Visura per quanto attiene: f.l.io, p.l.la, subalterno, categoria, classe, rendita, toponomastica, interno e fabbricato di appartenenza (Scala 4)

Si rileva inoltre: **Corretta denuncia di COSTITUZIONE** del 21/01/2008 Pratica n. CE0029610 in atti dal 21/01/2008 (n. 231.1/2008)

Disamina dati grafici di scheda SUB 92

Confronto tra luoghi in situ/2023 e scheda catastale del 21.01.2008 prot. CE0029610

A parità di accesso, sagoma, perimetrazione interna ed esterna, superficie lorda e netta, superficie ornamentale esclusiva, configurazione prospettica, altezza di piano, altezza d'interpiano, relazione con ballatoi e impianto scala comune, relazione con le unità aliene ai confini, si rileva unicamente

- *Parziale difformità distributiva interna per mancata rappresentazione del laboratorio terminale fronte Est e del ripostiglio, nonché per difettosa rappresentazione del corpo servizi*

Stante l'autorizzazione alla distribuzione rinvenuta con PdC - Permesso di costruire - in variante n. 306/07 SUAP del 27.02.2007, la regolarizzazione del bene avrà ad oggetto unicamente l'aggiornamento dei dati grafici di scheda - a parità di tutti i dati di classamento - senza alcuna preventiva subordinazione della pratica catastale ad un'ipotetica regolarizzazione urbanistica

*La regolarizzazione consterà in un semplice adeguamento dei dati di scheda ai luoghi in situ (conformi ai luoghi urbanistici anche in merito alla fusione rilevata) mantenendo il bene indipendente dall'attiguo sub 91, con cui di fatto risulta **fuso**, conformemente al trattamento evidenziato in scheda*

Unicamente si rileva l'omissione, nella pianta allegata al rilascio di PdC, della porta di accesso al laboratorio retrostante: è chiaro che trattasi di mero errore materiale, risultando irragionevole porre l'accesso al laboratorio solo dal fronte posteriore ...

QUESITO n. 4:

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

A questo riguardo, l'esperto:

- *deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;*
- *può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare - specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.*

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) *Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.*

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) *Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.*

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) *Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.*

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) *Situazioni di comproprietà.*

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) *Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.*

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

Si rimanda alla disamina ipotecaria approntata in prefazione / CAPITOLO 1.

QUESITO n. 5:

Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato¹." Indicherà altresì:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _ ; concessione edilizia n. ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo). Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: I) schede planimetriche catastali; II) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; III) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); IV) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; V) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo). Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle

sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto; - nel caso di riscontrate difformità:

deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa. In secondo luogo, ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

In terzo luogo, ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

I - Artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

II - Art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

III - Art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- Verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- Concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria. In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri

economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c. Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n.9 e succ.mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del d.l. 23.12.2013 n.145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Premesso che la strumentazione urbanistica a regolamentazione dell'attività trasformativa del territorio in Marcianise ha avuto il seguente iter:

- **P.R.G.** adottato nel 1957 ed approvato nel 1961
- **Variante generale** adottata nel 1977 e approvata nel 1983, ritenuta necessaria per le forti modifiche dell'assetto territoriale determinate dal **Piano ASI**, in particolare per la **ricucitura tra centro urbano territorio comunale**, salvaguardando contestualmente l'agricoltura, sottraendola all'aggressione estensiva degli insediamenti industriali e individuando altresì una dislocazione delle attività artigianali (mediante un PIP su un'area esterna al centro urbano), che andavano assumendo un ruolo e una struttura sempre più corposi, garantendo loro un collegamento con la vita sociale della città e con le attività industriali. A tal fine la Variante individua tre ampie **ZONE D1, D2, D3** - a Sud e a Est del nucleo urbano, strutturate intorno ad assi di distribuzione che, a partire dall'autostrada Napoli - Roma, attraversino in direzione *Est-Ovest* l'agglomerato Sud, e in direzione *Nord-Sud* l'agglomerato a Est, parallelo alla stessa autostrada. A queste aree (zone D1, D2 e D3) la Variante'77 aggiunge una *limitata estensione* ai margini *nord-occidentali* per il trasferimento di impianti industriali e artigianali compatibili con la residenza.
- **Vigente variante parziale al PRG** redatta dall'*Ufficio di Piano del Comune*, adottata nel 1992, approvata nel '96 e poi ulteriormente variata e approvata nel 1999:
 - **I VARIANTE al PRG** adottata con Delibera di C.C. n. 22 del 05.05.1992 e successive, approvata in via definitiva con Decreto n. 1371 del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Caserta in data 10.09.1996 e pubblicata sul BUR Campania n. 63 del 07.10.1996
 - **II VARIANTE al PRG** approvata con Delibera del C.C. n. 11 del 08.01.1999 ex art. 3 L.R. n. 7 del 27.04.1998 e art. 1 comma 4. L. 03.01.1978 n. 1 e ex art. 22 L.R. Campania n. 51/78, divenuta esecutiva ai sensi dei legge

La predetta Variante parziale al PRG, **sostanzialmente aliena al centro abitato**, nasce dalla necessità di regolamentare il *significativo incremento di superficie da destinare ad attività industriali, commerciali, di servizio e direzionali* per far fronte al mutato assetto socio-economico del comune di Marcianise.

In tale ottica alle zone **D1, D2, D3**, già individuate dalla Variante Generale del 1977, vengono pertanto aggiunte:

- **ZONE: D5 - D6 - D7 - D8**
- **ZONE: F1- F2 - F3 - F4**
- **ZONE: G1 - G2**

Tutto ciò premesso

in base alla vigente **Variante Parziale al PRG 1992- 1999**, il terreno di pertinenza del compendio staggito/p.lla 5114/flio 19 del NCT del comune di Marcianise ricade in :

- **ZONA OMOGENEA D5 PIP** – “**Territorio destinato all’insediamento di piccoli impianti industriali e artigianali compatibili con la vicinanza dell’impianto urbano**” la cui attività trasformativa è regolamentata dalla relativa NTA riportata in allegato.

Riassumendo i principi normativi di cui alla NTA VARIANTE AL PRG per la zona D5 PIP,

si asserisce che:

- *L’attività edilizia consentita in tale zona, destinata unicamente ai piccoli insediamenti industriali e artigianali compatibili con la vicinanza dell’impianto urbano, ammette interventi sino alla **nuova costruzione** come definita dall’art. 3, comma 1. Lettera e) DPR 380/2001 entro determinati limiti parametrici e previo stipula di **lottizzazione convenzionata con il Comune di Marcianise (strumento attuativo)**, nonché interventi di **ristrutturazione edilizia** come definita dall’art. 3, comma 1. Lettera d) DPR 380/2001, anche con **incremento piano-volumetrico nei limiti della residua capienza edificatoria del fondo, secondo gli indici di fabbricabilità di zona***

Indici di fabbricabilità per la zona D5:

- Rapporto max di copertura della superficie fondiaria per impianti produttivi, nella misura non superiore ad 1/2 del lotto disponibile di dimensioni comprese obbligatoriamente tra min 2000 mq e max 10.000 mq
- Altezza max di progetto ml 15,00
- Distanza minima dalla strada ml 10,00
- Distanza minima dai confini privati ml 6,00
- Minima superficie da destinare a spazi pubblici, attività collettiva, verde pubblico, parcheggi etc... non inferiore al 10% dell’intera superficie fondiaria ex DM 02.04.1968
- Strumento attuativo: lottizzazione convenzionata

NB. In base alla zonizzazione del nuovo PUC 2021 - Piano Urbanistico Comunale - adottato e a tutt’oggi non approvato la p.lla terreni 5114 di pertinenza del complesso Ormare è:

- aliena alla ZONA ASI
- ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico generico e precisamente in **Fascia nella quale vanno garantiti gli obiettivi di qualità paesistica** (§ 2.3 “La procedura di pianificazione paesaggistica in Campania ai differenti

livelli istituzionali”); Piano Territoriale Regionale: Linee guida per il Paesaggio (L.R. n.13/2008). - LGP: Identità culturale - I beni paesaggistici Elab . B 3.2.8)

Destinazione urbanistica e prospetto vincoli:

Atteso che la p.lla 5114/mq 64.186 al flio 19 del NCT - ex p.lla 5065/mq 64.186 del comune di Marcianise, è costituita solo a far data dal **2008**, a seguito complesso iter di variazioni catastali regolarmente denunciate per *frazionamento e/o fusione* di **n. 14 p.lle** - tra fondi madre e fondi derivati - al medesimo f.lio 19, così meglio identificate:

- ex p.lla 5017/mq 4.263
- ex p.lla 5011/mq 14.724
- ex p.lla 22 /mq 7.203
- ex p.lla 23 /mq 2.650
- ex p.lla 63 /mq 5.138
- ex p.lla 5035/mq 4.930
- ex p.lla 5019/mq 130
- ex p.lla 113 /mq 1.526
- ex p.lla 5037/mq 1.174
- ex p.lla 114 /mq 2.108
- ex p.lla 5039/mq 1.614
- ex p.lla 5009/mq 17.864
- ex p.lla 5054/mq 3.156
- ex p.lla 5053/mq 3.156

l'attuale p.lla terreni 5114/f.lio 19 (ovvero tutti i predetti fondi da cui deriva)
in via definitiva dal 1999 ha la seguente destinazione urbanistica e regime vincolistico:

- Rientra nella perimetrazione della **ZONA D5 PIP** – “**Territorio destinato all’insediamento di piccoli impianti industriali e artigianali compatibili con la vicinanza dell’impianto urbano** - normata dalla relativa NTA
- NON è interessata da vincolo geomorfologico
- NON è interessata da vincolo idrogeologico - di frana e/o idraulico
- NON rientra nella perimetrazione delle aree d’interesse archeologico
- **In base alla VARIANTE AL PRG vigente** ricade in **area aliena a qualunque vincolo ambientale/paesaggistico:**
 - Vincoli paesaggistici imposti con Decreti Ministeriali L. 1497/39 ora D. Lgs 42/2004
 - Vincoli paesaggistici imposti con art. 142 / D. Lgs 42/2004 - Parte Terza Beni Paesaggistici Titolo I Tutela e valorizzazione capo i disposizioni generali

Pertanto, l’area NON è soggetta a vincoli paesaggistici - **né ex L. 1497/1939 né ex L. 431/1985** -, rimanendo esclusa dal perimetro delle zone vincolate dal D. Lgs. del 22/01/2004 n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” – subordinante tutti gli interventi edilizi ricadenti nel “perimetro delle zona protette” a richiesta e rilascio di parere preventivo e vincolante della Soprintendenza ai Beni Culturali L’area resta estranea anche alle

Aree Tutelate per legge - Parte III/Beni Paesaggistici - Capo II/Individuazione dei beni paesaggistici di cui all' art. 142/2004 –

- **VICEVERSA, in base al PUC adottato e non ancora approvato** ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico generico e precisamente in **Fascia nella quale vanno garantiti gli obiettivi di qualità paesistica** (§ 2.3 “La procedura di pianificazione paesaggistica in Campania ai differenti livelli istituzionali”); Piano Territoriale Regionale: Linee guida per il Paesaggio (L.R. n.13/2008). - LGP: Identità culturale - I beni paesaggistici Elab. B 3.2.8)
- La p.lla fabbricati 5114 di pertinenza NON è sottoposta alla **Legge 1° giugno 1939 n. 1089 e s.m.i.** in materia di Protezione delle cose di interesse artistico e storico della Nazione, rimanendo pertanto integralmente ESCLUSA dal perimetro delle zone vincolate dal D. Lgs. del 22/01/2004 n. 42 e D.Lgs 24/3/2006 n. 157 e succ. mod. - “Codice dei beni culturali e del paesaggio” - Parte II/BENI CULTURALI-, subordinante tutti gli interventi edilizi, a qualsiasi piano d’impalcato, a Parere vincolante e preventivo della Soprintendenza ai Beni Culturali
- La p.lla fabbricati NON è sottoposta ad alcun vincolo alberghiero, di inalienabilità e indivisibilità
- La p.lla terreni NON è sottoposta ad alcun diritto demaniale (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, censo o livello.
- La p.lla terreni e la relativa p.lla fabbricati non sono soggette ad alcun ulteriore quadro vincolistico

Segue:

- STRALCIO NTA VARIANTE AL PRG - ZONA D5
- STRALCIO PUC 2021 - PIANO URBANISTICO COMUNALE *adottato e non approvato*

VARIANTE AL PRG VIGENTE **NTA ZONA D5**

COMUNE DI MARCIANISE

STRUMENTO DI INTERVENTO PER L'APPARATO DISTRIBUTIVO

(Legge Regionale della Campania n.1del 9 Gennaio 2014)

STRALCIO DELLE N. T. A.

DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

COMUNE DI MARCIANISE

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

Adottata con **Delibera di C.C. N°22 del 05/05/1992** e successive, approvata in via definitiva con Decreto N°1371 del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Caserta in data 10/09/1996 e pubblicata sul B.U.R. Campania N° 63 del 07/10/1996 , e dalla successiva Variante al P.R.G. di questo Comune, approvata, con **Delibera di C.C. di questo Comune N.11 del 08/01/1999**, ai sensi dell'Art. 3 della Legge regionale N.7 del 27/04/1998 ed Art. 1 -comma 4°- della legge 03/01/1978 N. 1 ed art. 22 della Legge Regionale della Campania N.51/78, divenuta esecutiva ai sensi di legge.-

1. Relazione e Norme di Attuazione

-STRALCIO-

ZONA D5 P.I.P.

Territorio destinato all'insediamento di piccoli impianti industriali ed artigianali compatibili con la vicinanza dell'impianto urbano.

E' consentito un rapporto di copertura *massimo della superficie fondiaria per impianti produttivi pari a 1/2 del lotto disponibile.*

E' previsto un lotto minimo di mq 2.000 ed uno massimo di mq 10.000.

L'altezza max è di mt 15,00.

E' prescritta una distanza dalle strade di mt.10,00 e dai confini privati di mt.6,00.

-La superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) può essere inferiore al 10% dell'intera superficie (D.M. 02/04/196

Lo strumento attuativo è la lottizzazione convenzionata.

DISAMINA DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

Dall'analisi congiunta di:

- Indagini ipotecarie con reperimento di tutti i titoli di trasferimento del bene nell'ultravventennio dal pignoramento, dall'acquisto dei terreni alla loro edificazione, alla vendita dei beni urbani derivati
- Indagini urbanistiche ad ampio spettro alle sezioni Edilizia Privata, Condoni edilizi, Antiabusivismo
- Ricerche catastali al N.C.E.U. e NCT
- Ricerche dirette in situ con rilievo grafico e fotografico dei luoghi staggiati

si è accertato

— In primis: la posteriorità dell'edificazione del complesso

- sia alla data spartiacque del 31 ottobre 1942 di entrata in vigore della Legge urbanistica generale n. 1150 del 17 agosto 1942, il cui art. 31 generando il primo termine spartiacque del 31 ottobre 1942 - data della relativa entrata in vigore - ai fini del controllo della legittimità edificatoria sul piano normativo urbanistico nazionale, sancendo l'irreversibile dissociazione tra jus aedificandi e jus privatum sino ad allora strettamente interconnessi - obbliga qualunque trasformazione edilizia successiva al predetto termine, all'interno dei centri abitati o delle zone di espansione dell'aggregato urbano normate dal PRG - come definite dall'art. 7/comma 2. alla richiesta e rilascio preventivo di licenza edilizia.
- sia alla ulteriore data spartiacque del 1° settembre 1967 di entrata in vigore della Legge Ponte, il cui art. 10 - modificando il suddetto art. 31, comma 1, L. 1150/1942 -, dispone che, nell'ambito di tutto il territorio comunale - indipendentemente dall'appartenenza del fondo alla zona urbana o extraurbana, e indipendentemente dal tipo di strumentazione urbanistica approvato -, per eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione, occorre richiedere ed ottenere preventiva licenza edilizia.

— In secundis, esistenza del seguente iter urbanistico abilitativo:

Piano di Lottizzazione convenzionata in zona omogenea "D5", regolata da trascrizione di convenzione edilizia del 15.01.2003 ai nn. 1372/1196 presso la Conservatoria di SMCV derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 23.12.2002 Rep. 77023 per notaio Luigi Ronza, con cui i titolari alienanti dei 14 terreni confluenti nella formazione del più ampio terreno sede di futura edificazione del complesso urbano, e la medesima parte acquirente società Oromare Consortile ARL, assoggettano i predetti terreni all'edificazione del predetto Centro Orafo, secondo il piano di lottizzazione convenzionata autorizzato dal Comune di Marcianise ex art. 28 L. 1150/42

CE - Concessione edilizia - n. 5/03 SUAP del 28.03.2003, rilasciato alla società Oromare per la realizzazione di un insediamento di natura industriale e artigianale in Marcianise, località Starsi Provinciale per Casapuzzano

PdC - Permesso di costruire - n. 204/05 SUAP del 30.12.2005 rilasciato alla società Ormare in qualità di RINNOVO della CE n. 5/03 SUAP del 28.03.2003

PdC - Permesso di costruire- n. 230/06 SUAP del 05.04.2006, rilasciato alla società Ormare in qualità di variante in corso d'opera per la realizzazione di locali destinati ad uso tecnologico

PdC - Permesso di costruire - in variante n. 306/07 SUAP del 27.02.2007, rilasciato alla società Ormare in qualità di variante in corso d'opera e sanatoria ordinaria ex art. 36 DPR 380/2001 per la realizzazione di opere in difformità dalla CE n. 5/03 SUAP del 28.03.2003

Certificato di agibilità n. 325/SUAP/2007 rilasciato per ciascun SUBALTERNO da 1 a 952 del complesso industriale Oromare, stante la verificata conformità tra i titoli autorizzativi e lo stato dei luoghi in situ

PdC - Permesso di costruire - in variante n. 611/10 SUAP del 31.12.2010, rilasciato alla società Ormare in qualità di sanatoria ordinaria ex art. 36 DPR 380/2001 per la realizzazione di opere in assenza di titolo abilitativo (aliene, pertanto, alla predetta CE n. 5/03 SUAP del 28.03.2003) consistenti in: pensiline in copertura per il ricovero di macchine e locali tecnici

Per lo specifico compendio staggito

oltre il suesposto iter amministrativo, si è accertata **l'inesistenza agli atti dell'U.T.C** di alcuna altra richiesta e/o rilascio di atto amministrativo abilitativo ex ante o ex post in regime ordinario ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001, e/o straordinario ai sensi dei tre condoni L. 47/85, L. 724/94, L. 326/2003, **per alcuna nuova costruzione e/o modifica dell'esistente e/o variazione di destinazione d'uso** - né alcuna ordinanza di demolizione e/o sospensione lavori, né alcun deposito sismico - preventivo o in sanatoria - al Genio Civile

DISAMINA LEGITTIMITÀ URBANISTICA DEL COMPENDIO STAGGITO

Dalla sovrapposizione dei luoghi in situ ai luoghi di **PdC - Permisso di costruire - in variante n. 306/07 SUAP del 27.02.2007**, rilasciato alla società Ormare in qualità di variante in corso d'opera e sanatoria ordinaria ex art. 36 DPR 380/2001 per la realizzazione di opere in difformità dalla CE n. 5/03 SUAP del 28.03.2003, e più precisamente ai grafici di pianta, sezioni e prospetti inerenti l'unità d'intervento 4 – moduli 1.4.25 e 1.4.26 - si rileva:

- Sostanziale conformità plano-volumetrica, di sagoma, perimetrazione, quadratura interna e esterna esclusiva, configurazione prospettica, schema distributivo interno, altezza di piano, altezza d'interpiano, orientamento

Unicamente per il sub 92, si rileva l'omissione della porta di accesso al laboratorio retrostante: è chiaro che trattasi di mero errore materiale, risultando irragionevole collocare l'accesso al laboratorio solo dal fronte posteriore ... pertanto non si ritiene sia una difformità urbanistica, ma un mero errore materiale nella stesura del grafico di PdC .

Il compendio è pertanto alieno ad alcuna procedura di regolarizzazione ex post

Si garantisce, contestualmente, qualora ne fossero ricorsi i presupposti, l'impossibilità di invocazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/85 e s.m.i.

ATTESA LA PIENA REGOLARITÀ DEL COMPENDIO,

qualora si fossero rinvenuti illeciti insanabili in regime ordinario ex combinato di disposto artt. 36 e 37 DPR 380/2001, si assevera parimenti l'impossibilità di invocazione della sanatoria straordinaria ex combinato disposto dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6, L. 47/85, sussistendo solo alcuni dei presupposti indispensabili per la sua applicazione, ovvero:

- Derivazione da procedura esecutiva
- Inesistenza di alcun regime vincolistico d'inedificabilità relativa e/o assoluta - imposto antecedentemente e/o successivamente al compimento degli illeciti riscontrati

Di contro si rileva:

Discrasia con i limiti temporali previsti dagli ultimi due condoni (mc 750), in ragione della data di edificazione del complesso con rilascio di **CE - Concessione edilizia - n. 5/03 SUAP del 28.03.2003** : pertanto certamente il complesso non può ritenersi ultimato al rustico entro il termine ultimo del 31.03.2003 (... 2 gg dopo il rilascio del predetto titolo..!!), scavalcando il termine inderogabilmente stabilito dall'ultimo condono invocabile

Posteriorità dell'insorgenza delle ragioni creditorie rispetto alle data di entrata in vigore anche dell'ultimo condono **31.03.2003**: specifica incongruenza temporale tra data di entrata in vigore della L. 326/2003 e il più antico termine di apertura delle ragioni creditorie per cui si interviene, coincidente con la **data d'iscrizione d'ipoteca volontaria** del

12.11.2008 ai nn. 51158/8837 derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata di mutuo fondiario del 07.11.2008 Rep. 52880 Racc. 14792 per notaio *Sabatino Santangelo* in favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. contro (*debitore datore d'ipoteca*) a garanzia delle obbligazioni contratte, a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sui due moduli in premessa, *porzioni urbane* del Centro Orafo Oromare in Marcianise.

SEGUE DOCUMENTAZIONE DI LEGITTIMITÀ URBANISTICA

PRINCIPALI ATTI DELL'ITER ABILITATIVO



CITTÀ DI MARCIANISE
PROVINCIA DI CASERTA
Sportello Unico per le Attività Produttive
Via Roma n. 1 – 81025 Marcianise (CE)
Tel: 0823.635111 - Fax: 0823.635274
e-mail: sportellounico@comune.marcianise.ce.it
Web: <http://www.comune.marcianise.ce.it>



D.P.R. 06.06.01 n°380
PERMESSO DI COSTRUIRE N°306-/07/SUAP

IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

VISTA LA DOMANDA IN DATA 14.12.2006, REGISTRATA AL N° 13141 DEL PROT. GENERALE E SUCCESSIVA INTEGRAZIONE DEL 24.1.2007 PROT.1055 PRESENTATA DA: LUIGI DI LUCA, NATO A TORRE DEL GRECO IL 26/12/1963 IN QUALITÀ DI LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETÀ DENOMINATA "OROMARE S.C.P.A.", CON SEDE ALLA VIA TIRONI N° 10, TORRE DEL GRECO (NA), C.F./P.IVA : 03537031217, AL FINE DI OTTENERE IL RILASCIO DEL PERMESSO PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA ED IN SANATORIA AI SENSI DELL'ART.36 DEL DPR 380/2001 PER AVER ESEGUITO OPERE EDILIZIE REALIZZATE IN DIFFORMITÀ ALLA C.E. N° 5/2003 AFFERENTE UN INSEDIAMENTO IN COSTRUZIONE DI NATURA INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE IN LOCALITÀ STRADA PROVINCIALE PER CASAPUZZANO, COME DA PROGETTO REDATTO DALL'ING.FIORENTINO LUCIO (N.7028- ISCRIZIONE ALL'ORDINE PROFESSIONALE DI NAPOLI);

- Visto il progetto dei lavori allegato alla domanda ;
- Visti gli strumenti urbanistici vigenti;
- Visto il piano di Lottizzazione Convenzionata approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 33 dell'11/03/2002;
- Vista la Convenzione di Lottizzazione registrata il 3/01/2003 al n° 28 presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta e trascritta a S. Maria C.V. il 15/01/2003 ai numeri 1372/1196;
- Vista la Delibera della Giunta Provinciale n° 190 del 18/07/2002 trasmessa al Comune di Marcianise in data 02/08/2002, Prot. Comunale 16574;
- Visto il DPR 380/2001;
- Visto il Regolamento Comunale di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;
- Viste le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D.P.R. 19 marzo 1956. n. 303;
- Viste le leggi regionali n°9 del 07.01.1983 - Normativa Sismica;
- Vista la legge 30.04.1976, n. 373 ed il relativo regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 28.06.1977, n. 1052;
- Visto il parere favorevole dell'U.O.P.C. -distretto 33-Asl Ce 1-del 18.1.2007 prot.95 a firma del Dirigente Responsabile dott.della Gatta Mario che in allegato al presente si allega come parte integrante e sostanziale-

-ACQUISITA LA RELAZIONE DI VALUTAZIONE IMPATTO ACUSTICO-legge 447/995--a firma del tecnico ing.D' Alterio Francesco Iscritto All'albo Degli Ingegneri Di Salerno Al N° 2672 -Tecnico competente in acustica ambientale-decreto dirigenziale regione campania n° 15768 del 3.11.1999 ;

COSTITUITA DA N° TRE TAVOLE :
TAVOLA 1 -RELAZIONE TECNICA
TAVOLA 2-MISURE FONOMETRICHE
TAVOLA 3-MAPPE DI RUMOROSITÀ



CITTÀ DI MARCIANISE
PROVINCIA DI CASERTA
Sportello Unico per le Attività Produttive

DISPONE

Art. 1 - Oggetto del Permesso di Costruire

AL SIG. LUIGI DI LUCA, NATO A TORRE DEL GRECO IL 26/12/1963 IN QUALITÀ DI LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETÀ DENOMINATA "ORDOMARE S.C.P.A.", CON SEDE ALLA VIA TIRONI N° 10, TORRE DEL GRECO (NA), C.F./P.IVA - 03537031217, IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA ED IN SANATORIA N° 306/2007/SUAP AI SENSI DELL'ART. 36 DEL DPR 380/2001 PER AVER ESEGUITO OPERE EDILIZIE REALIZZATE IN DIFFORMITÀ ALLA C.E. N° 5/2003 AFFERENTE UN INSEDIAMENTO IN COSTRUZIONE DI NATURA INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE IN LOCALITÀ STRADA PROVINCIALE PER CASAPUZZANO, COME DA PROGETTO REDATTO DALL'ING. FIORENTINO LUCIO (N. 7028-ISCRIZIONE ALL'ORDINE PROFESSIONALE DI NAPOLI);

ELABORATI DI PROGETTO: ▼

Codice tavola	Nome tavola	scala
EE	Elenco elaborati	
RD-SC	Relazione descrittiva-mensa-cucina-ec;	
RD	Relazione descrittiva	
EG.P.1	Planimetria di progetto	1/500
EG.IN.P1	Rete fognaria acque bianche	1/500
EG.IN.P2	Rete fognaria acque nere	1/250
EG.IN.2.3	Rete Pluviale - Impianto separazione olii	1/50
EG.IN.2.3a	Rete Pluviale - Impianto separazione olii	1/50
EG.IN.2.4	Rete Acque Nere - Vasca impianto di sollevamento	1/50
EG.IN.2.6	Rete Acque Nere e pluviali - Particolare pozzetti di recepito	1/20
EG.P.2	Planimetria con indicazione unità d'intervento	1/500
U1/14.A.E.1	Elenco materiali e tabella finiture	
U1/14.A.E.2 ex	Elenco simboli e riferimenti	
U1/14.A.01	Pianta piano interrato generale	1/250
U1/14.A.02	Pianta piano terra generale	1/250
U1/14.A.03	Pianta piano primo generale	1/250
U1/14.A.04	Pianta piano secondo generale	1/250
U1/14.A.05	Pianta piano copertura generale	1/250

CITTÀ DI MARCIANISE
PROVINCIA DI CASERTA
Sportello Unico per le Attività Produttive

U1.A.01	Pianta livello interrato	1/100
U1.A.02	Pianta piano terreno	1/100
U1.A.03	Pianta primo livello	1/100
U1.A.04	Pianta secondo livello	1/100
U1.A.05	Pianta Coperture	1/100
U1.A.1.1	Sezioni trasversali	1/100
U1.A.1.2	Prospetti sulla corte e sulla strada trasversale, sezione	1/100
U2.A.01	Pianta livello interrato	1/100
U2.A.02	Pianta piano terreno	1/100
U2.A.03	Pianta primo livello	1/100
U2.A.04	Pianta secondo livello	1/100
U2.A.05	Pianta Coperture	1/100
U2.A.1.1	Sezioni trasversali	1/100
U2.A.1.3	Prospetti sulla corte e sulla strada trasversale, sezione	1/100
U3.A.01	Pianta livello interrato	1/100
U3.A.02	Pianta piano terreno	1/100
U3.A.03	Pianta primo livello	1/100
U3.A.04	Pianta secondo livello	1/100
U3.A.05	Pianta Coperture	1/100
U3.A.1.1	Sezioni trasversali	1/100
U3.A.1.2	Prospetti sulla corte e sulla strada trasversale, sezione	1/100
U4.A.01	Pianta livello interrato	1/100
U4.A.02	Pianta piano terreno	1/100
U4.A.03	Pianta primo livello	1/100
U4.A.04	Pianta secondo livello	1/100
U4.A.05	Pianta Coperture	1/100
U4.A.1.1	Sezioni trasversali	1/100
U4.A.1.2	Prospetti sulla corte e sulla strada trasversale, sezione	1/100
U5.A.01	Pianta livello interrato	1/100
U5.A.02	Pianta piano terreno	1/100
U5.A.03	Pianta primo livello	1/100
U5.A.04	Pianta secondo livello	1/100
U5.A.05	Pianta Coperture	1/100
U5.A.1.1	Sezioni trasversali	1/100
U5.A.1.2	Prospetti sulla corte e sulla strada trasversale, sezione	1/100

CITTÀ DI MARCIANISE
PROVINCIA DI CASERTA
Sportello Unico per le Attività Produttive

U6.A.01	Pianta livello interrato	1/100
U6.A.02	Pianta piano terreno	1/100
U6.A.03	Pianta primo livello	1/100
U6.A.04	Pianta secondo livello	1/100
U6.A.05	Pianta Coperture	1/100
U6.A.1.1	Sezioni trasversali	1/100
U6.A.1.2	Prospetti sulla corte e sulla strada trasversale, sezione	1/100
U7.A.01	Pianta livello interrato	1/100
U7.A.02	Pianta Piano terreno	1/100
U7.A.03	Pianta primo livello	1/100
U7.A.04	Pianta secondo livello	1/100
U7.A.05	Pianta terzo livello	1/100
U7.A.06	Pianta Coperture	1/100
U7.A.1.1	Prospetti e sezioni - L.2, L.4	1/100
U7.A.1.2	Prospetti e sezioni - L.1, T.2, T.3	1/100
U7.A.1.3	Prospetti e sezioni - L.3, Prospetto Sud lato strada - L.5	1/100
U7.A.1.4	Prospetti e sezioni - Prospetto Ovest, T.1 - Prospetto Sud	1/100

UNITÀ DI INTERVENTO 8 - 9 - 10 - Servizi Comuni Piazza interna

U8/10.A.01	Pianta livello interrato	1/100
U8/10.A.1.1	Sezioni trasversali	1/100
U8/10.A.1.2	Prospetti sulla corte	1/100

UNITÀ DI INTERVENTO 14 - Controllo accessi e locali tecnologici

U14.A.1.1	Prospetto interno	1/100
-----------	-------------------	-------

Art. 2 - Contributo di Costruzione

- CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER OPERE O IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA-ART.19 DPR 380/2001-

SI RENDE NOTO CHE LE OPERE AUTORIZZATE CON IL PRESENTE PERMESSO DI COSTRUIRE COMPARTANO LA CORRESPONSIONE DI UN CONTRIBUTO "COSTO DI COSTRUZIONE" CHE L'UFFICIO HA DETERMINATO IN EURO 24.061,36 VERSATO DALLA DITTA RICHIEDENTE IN DATA 20.2.2007 MEDIANTE BONIFICO TRASMESSO IN COPIA IN DATA 21.2.2007 PROT. COMUNALE 2308-....

Art. 3 - Obblighi e responsabilità del titolare.

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive:

- i lavori siano eseguiti così come previsti e per le destinazioni d'uso indicate nel progetto approvato;
- che durante lo scavo delle fondazioni e comunque prima dell'inizio della costruzione dei muri in elevazione è fatto obbligo all'interessato di richiedere, con apposita domanda scritta, il tracciamento in luogo delle linee planimetriche ed altimetriche stradali, alle quali dovrà essere uniformata la nuova costruzione; dell'avvenuto sopralluogo ha redatto apposito verbale. Conseguentemente nella esecuzione dell'opera devono essere rispettate le linee planimetriche ed altimetriche tracciate in luogo e consegnate dall'incaricato del Comune.

Il presente permesso di costruire deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro sino ad avvenuto ultimazione dell'opera a disposizione degli Organi di Controllo.

Nei cantieri deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale, siano indicati:

1. il nome e cognome del titolare o la indicazione della pubblica amministrazione dalla quale dipende il lavoro;

CITTÀ DI MARCIANISE
PROVINCIA DI CASERTA
Sportello Unico per le Attività Produttive

2. il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori
3. la Ditta (o le Ditte) esecutrice dei lavori;
4. la data e il numero del presente permesso di costruire;
5. la destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite;
6. gli estremi del deposito del progetto esecutivo all'Ufficio del Genio Civile di Caserta ai sensi della legge Regionale della Campania N.9 del 07/01/1983.
7. I nominativi dei Responsabili della Sicurezza e del responsabile dei lavori.

Ove si intenda dare esecuzione a strutture in C.A. Indicare nell'art. 1 della legge 5 novembre 1971, n. 1086. Il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella legge medesima ed in particolare a provvedere alla denuncia all'ufficio del Genio Civile di cui all'art. 4, prima dell'inizio dei lavori.

Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art. 7 della succitata legge a detto collaudo dovrà essere vidimato dall'ufficio del Genio Civile per ottenere la dichiarazione di abitabilità e di agibilità della costruzione.

Prima di avanzare domanda di agibilità, il titolare del permesso di costruire deve presentare il Certificato di Collaudo del Comando dei Vigili del Fuoco.

Il titolare deve inoltre osservare le norme delle seguenti leggi:

- 10 maggio 1976, n. 319 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione per la tutela delle acque dall'inquinamento -
- 30 aprile 1976, n. 373 per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici e relativo regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 28 giugno 1977, n. 1052 (in particolare nei casi dovuti il titolare, ai sensi dell'art. 17 della legge e dell'art. 19 del Regolamento, dovrà depositare presso gli Uffici comunali il progetto esecutivo dell'isolamento con la documentazione allegata prima dell'inizio dei lavori e, ai sensi dell'art. 9 della legge e degli art. 13 e 14 del Regolamento, dovrà depositare presso gli Uffici comunali il progetto dell'impianto termico con la relazione tecnica prima dell'inizio dei lavori per l'installazione o la modifica dell'impianto stesso);
- 13 luglio 1966, n. 615 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione contro l'inquinamento atmosferico;
- 31 marzo 1968, n. 186 per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzioni

Art. 4 - Termini di Inizio e di ultimazione dei lavori

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo, quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori.

L'insosservanza dei predetti termini comporta la decadenza del permesso di costruire, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali il permesso di costruire stesso sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di validità del presente permesso di costruire.

Il Comune si riserva comunque la facoltà di richiedere tra l'altro i contratti di appalto o di prestazioni di opera in economia regolarmente registrati.

Art. 5 - Caratteristiche del P.C.

Il presente titolo abilitativo è rilasciato a favore dei richiedenti senza pregiudizio dei diritti dei terzi, di eventuali Enti o Istituti Finanziatori, e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili esistenti o realizzandi.

Art. 6 - Prescrizioni speciali

- 1) Il presente Permesso è rilasciato in corso di pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune;
- 2) Il presente Permesso è rilasciato a condizione che vengano rispettate le norme sismiche di cui alla L.R. 07/01/1983, n. 9;
- 3) Il presente è stato assoggettato a pagamento diritti segreteria per complessivi € 516,45 in ottemperanza alla Delibera di C.C. n° 41 del 29/03/1999;
- 4) Prima di iniziare i lavori il committente, congiuntamente al Direttore dei lavori, dovrà comunicare al SUAP la data di inizio degli stessi e la effettiva assunzione della D.L. controfirmata dal Direttore del SUAP.

accettazione;



CITTÀ DI MARCIANISE
PROVINCIA DI CASERTA
Sportello Unico per le Attività Produttive



5) Il Titolare dovrà comunicare inoltre il Responsabile del Cantiere (art. 12 punto 5 del vigente R.E. e depositare presso lo SUAP una copia della RELAZIONE GEOLOGICA del suolo oggetto dell'intervento edilizio (Art. 19 lettera f) del vigente R.E.;

6) Gli obblighi assunti dal Titolare con il presente e con gli atti in esso richiamati si trasferiscono automaticamente ad ogni avente causa del Titolare del Permesso di Costruire a qualsiasi titolo;

7- A condizione che siano rispettati gli art. 24 e 25 del DPR 380/2001;

8-Il titolare del presente permesso di costruire è obbligato inoltre a trasmettere allo SUAP prima dell'inizio dei lavori oggetto del presente permesso di costruire, il nominativo delle imprese esecutrici dei lavori unitamente alla seguente documentazione afferente la Ditta esecutrice dei lavori :

1- una dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti;

2- un certificato di regolarità contributiva (DURC) rilasciato dalla Cassa edile.

In assenza della certificazione della regolarità contributiva, anche in caso di variazione dell'impresa esecutrice dei lavori, è sospesa l'efficacia del presente titolo abilitativo (art. 20 comma 10 decreto legislativo n°251/2004) .

9-Prima dell'inizio dei lavori il titolare deve trasmettere al Comune in duplice copia la relazione tecnica prevista dall'art.28 comma 1 legge 9-gennaio 1991 n° 10 secondo le modalità stabilite dal decreto legislativo 19 agosto 2005 n° 192.

10-A condizione che, prima della comunicazione fine lavori sia trasmesso al SUAP il parere favorevole dell'Autorità di Bacino competente.

- L'inosservanza di qualsiasi delle prescrizioni, clausole e condizioni inserite nel presente Permesso di Costruire, nonché il mancato rispetto delle vigenti norme del REGOLAMENTO EDILIZIO Comunale, rendono inefficace il presente atto e, di conseguenza, i relativi lavori sono perseguibili a norma del D.P.R. n° 380/01;

- Gli Ufficiali ed Agenti di Polizia Giudiziaria, ove nel luogo di cui devono essere eseguite le opere non sia esibito il presente permesso di costruire, ovvero non sia stato apposto il prescritto cartello con le indicazioni contemplate all'art. 3 del presente, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistica-edilizia, ne daranno immediata comunicazione all'Autorità Giudiziaria, al Presidente della Giunta Regionale ed al Responsabile dello Sportello Unico per le Attività Produttive Comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Marcianise addì 27.2.2007

Il Vice resp.le Suap
Geom.Pasquale Iadicicco

IL Responsabile Suap
Ing.Bernardi Emanuele

Il sottoscritto/ I Sottoscritti dichiara/dichiarano/ di accettare il presente permesso di costruire e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui esso è subordinato.

IL TITOLARE
IL DELEGATO
GENNARO VEROLINO





CITTÀ DI MARCIANISE
PROVINCIA DI CASERTA
SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE



CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N° 325/SUAP/2007

IL DIRETTORE DELLO SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Vista la richiesta del 25/06/2007 prot. 7630 inoltrata dal Sig. **LUIGI DI LUCA** (C.Fisc. DLCLGU63T26L259E) nato a Torre del Greco (NA) il 26/12/1953 in qualità di **RAPPRESENTANTE LEGALE** della Società "OROMARE S.C.P.A." avente partita IVA 03537031217 con sede in Marcianise(CE) Strada Prov. n. 22, km 1,750 al fine di ottenere il certificato di agibilità per un insediamento di natura industriale ed artigianale in località Strada Provinciale n. 22 in Marcianise, distinto in catasto al Foglio 19 particella 5114 (sub da n. 1 a n. 952) , relativamente ai lavori eseguiti con i seguenti titoli abilitativi riportati nel fascicolo dell'agibilità sottoscritto dal richiedente e precisamente:

1. - Permesso di Costruire n. 05 del 28/03/2003;
e successive varianti ;
2. - Permesso di Costruire n. 204 del 30/12/2005;
3. - Permesso di Costruire n. 230 del 05/04/2006;
4. - Permesso di Costruire n. 306 del 27/02/2007;

-Vista la documentazione allegata alla richiesta consistente in:

-Copia Certificato di collaudo statico del 18/05/2004 redatto dall'Ing. Vincenzo De Lucia iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Napoli al n° 7042 depositato presso il genio Civile di Caserta in data 10/06/2004, prot. 2004.0477361 , deposito n. 82927.

- Copia Certificato di collaudo statico del 07/07/2004 redatto dall'Ing. Vincenzo De Lucia iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Napoli al n° 7042 depositato presso il genio Civile di Caserta in data 10/07/2004, prot. 2004.0593448 , deposito n. 81647.

- Copia Certificato di collaudo statico del 10/08/2006 redatto dall'Ing. Vincenzo De Lucia iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Napoli al n° 7042 depositato presso il genio Civile di Caserta in data 11/08/2006, prot. 2006.0689860 , depositi n. 83680-84001-84378-84777-85494-86606-87532-94464-95874.

- Copia Certificato di collaudo statico del 25/04/2007 redatto dall'Ing. Vincenzo De Lucia iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Napoli al n° 7042 depositato presso il genio Civile di Caserta in data 21/05/2007, prot. 2007.0454492 , deposito n. 97303.

I predetti certificati sono afferenti l'insieme delle strutture costituenti l'insediamento;

-Visto che l'immobile è censito in catasto urbano al foglio 19 particella 5114 - ente urbano - come da ricevuta dell'Agenzia del Territorio di Caserta agli atti della pratica (sub da 1 a 952);

-Acquisiti i progetti :

- Impianti elettrici parte I e II
- Impianto antieffrazione
- Impianto Gas
- Impianto rivelazione incendi
- Impianto antincendio
- Impianto cablaggio strutturato
- Impianto condizionamento

- Impianto idrico
con relative relazioni tecniche a firma dell'ing. Alfonso Arbolino iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Napoli al n. 7632, nonché dell'ing. Pasquale Giancane iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Napoli al n. 4393 e dell'Arch. Pasquale Manduca iscritto all'Ordine degli Architetti di Napoli sez. A al n. 3907;
- Viste le dichiarazioni di conformità, ai sensi della legge 46/90 e succ. modifiche ed integrazioni, presentate in copia:
- a) degli impianti elettrici e speciali:
- n. 56/07 a firma della ditta "ATEC srl" con sede in Napoli alla via Medina 40 – partita IVA 04891421218 – titolare Sig. Domenico Garofalo - con allegata certificazione della Camera di Commercio di Napoli;
 - n. 01/06 a firma della ditta "ELETTROIMPIANTI srl" con sede in Napoli alla via Toledo 289 – partita IVA 07077470636 – titolare Sig. Oncia Giuseppe - con allegata certificazione della Camera di Commercio di Napoli;
 - n. 90/07 e 91/07 a firma della Soc. Cooperativa General 2000 con sede in Parete (CE) alla via L. da Vinci – partita IVA 02610260610 – titolare Sig. Pezone Pasquale - con allegata certificazione della Camera di Commercio di Caserta;
 - n. 0015/07 a firma della ditta "MONDO TLC srl" con sede in Napoli alla via D. Morelli 7 – partita IVA 04915711214 – titolare Sig. Rubino Ciro, iscritta nel Registro delle Ditte della Camera di Commercio di Napoli al n. 722312;
- b) dell'impianto di sicurezza integrato a firma della Soc. "CAMPUS srl" con sede in Bari alla Strada Palombo 4 – partita IVA 05742580722, iscritta alla Camera di Commercio di Bari al n. R.E.A. 437754 – titolare Sig. Scalabrino Salvatore;
- c) dell'impianto di condizionamento e riscaldamento servizi n. 09/07 a firma della ditta "ITALIMPIANTI srl" con sede in Capodrise (CE) alla via Greco n. 03 – partita IVA 01575890619 – titolare Sig. Liquori Salvatore - con allegata certificazione della Camera di Commercio di Caserta;
- d) dell'impianto di ventilazione a firma della ditta "CO.GEL. srl" con sede in Curti (CE) alla via Salvo d'Acquisto Pal. Zigurella – partita IVA 02079690612 – titolare Sig. Laugeni Federico - con allegata certificazione della Camera di Commercio di Caserta;
- e) degli impianti di ascensore a firma della ditta "CEAM COSTRUZIONI ELETTROMECCANICHE ASCENSORI E MONTACARICHI srl" con sede in Calderaia di Reno (BO) alla via Pradazzo 4/2 – partita IVA 06725700154 – redatta dai sigg. Bugli Maurizio, Procuratore e Bolognini Claudio, Resp. tecnico - con allegata certificazione della Camera di Commercio di Bologna;
- f) degli impianti di rilevazione incendi nei locali autorimessa, palazzina, parti comuni, a firma della ditta "EUROPE SERVICE SYSTEM srl" con sede in Napoli alla via Iloneo n. 38 – partita IVA 06666560633 – titolare Sig. Basile Giulio - con allegata certificazione della Camera di Commercio di Napoli;
- g) dell'impianto idrico generale a firma della ditta "CO.GEL. srl" con sede in Curti (CE) alla via Salvo d'Acquisto Pal. Zigurella – partita IVA 02079690612 – titolare Sig. Laugeni Federico - con allegata certificazione della Camera di Commercio di Caserta;
- h) dell'impianto antincendio ad idranti e spinkler e dell'impianto di distribuzione gas GPL, a firma della ditta "COMPAGNIA ITALIANA IMPIANTI ANTINCENDIO STOPFIRE SPA" con sede in Pozzuoli (NA) alla via Campana 227 – partita IVA 00290470632 – titolare ing. Michele Giustino - con allegata certificazione della Camera di Commercio di Napoli;
- i) dell'impianto di cablaggio strutturato fonìa-dati n. 060/07 a firma della ditta "S.T.I. Società Telecomunicazioni Integrate srl" con sede in Pozzuoli (NA) alla via Provinciale Pianura 25 – partita IVA 00290400639 – titolare sig. Riccardo Bachrach - con allegata certificazione della Camera di Commercio di Napoli;
- Viste le certificazioni della Ditta FIORGAS srl Costruzioni generali con sede in Marano di Napoli via Pendine Casalanno, C.F. 07912210635 relative all'installazione di n. 3 serbatoi di GPL : matr. MC15554/91, CH14183/92 di litri 5000 cadauna - e CH1389/93 di litri 2750, sottoscritta dal sig. Fioretto Michele con allegati certificati di omologazione, collaudo e taratura valvole;
- Visto l'Atto integrativo alla Convenzione per lottizzazione in zona D5" stipulato il 26/07/2007 rep. n. 60, in corso di registrazione;
- Preso atto della dichiarazione resa dall'ing. Lucio Fiorentino iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Napoli al n° 7028 inserita nel fascicolo della domanda di agibilità con la quale attesta ai sensi e per gli effetti del DPR 380/2001 quanto segue:
- che le opere in questione sono state realizzate in conformità a titoli abilitativi sopra specificati ;

-che i muri, intonaci, pavimenti e rivestimenti sono convenientemente prosciugati, non sussistono cause di insalubrità degli ambienti in quanto sono verificate:

- una corretta difesa dall'umidità e dalle variazioni di temperatura,
- una corretta aerazione ed illuminazione dei locali,
- una corretto utilizzo e posizionamento delle apparecchiature di riscaldamento,
- un corretto utilizzo dei materiali finalizzato al contenimento del consumo energetico,
- un corretto approvvigionamento idrico e un corretto allontanamento delle acque reflue,
- un corretto smaltimento dei rifiuti solidi urbani;

-che gli interventi edilizi in oggetto sono conformi alle disposizioni legislative di cui agli artt. 77 ed 82 del DPR 380/2001 (superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche);

-acquisita agli atti in fotocopia la DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' AI FINI DELLA PREVENZIONE INCENDI DEL 22/06/2007 N° pratica 23888 del COMANDO VIGILI DEL FUOCO DI CASERTA

Visto il Nulla Osta all'allacciamento fognario rilasciato il 09/12/2005 prot. 2005.1015944 dalla Giunta Regionale Campania Area di Coordinamento Ecologia, Tutela Ambiente e Disinquinamento, Settore "Ciclo Integrato delle Acque" Via De Gasperi 28 Napoli, a firma del Dirigente del Settore C.I.A. ing. Generoso Schiavone,

CERTIFICA

CHE SONO AGIBILI GLI IMMOBILI RELATIVI ALL'INSEDIAMENTO DI NATURA INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE IN LOCALITÀ STRADA PROVINCIALE N. 22, KM 1,750 IN MARCIANISE, DISTINTI IN CATASTO AL FOGLIO 19 PARTICELLA 5114 (sub da n° 1 a n° 952) COME AUTORIZZATI CON I SUDETTI TITOLI ABILITATIVI .

IN FEDE SI RILASCIÀ IL PRESENTE PER GLI USI CONSENTITI A RICHIESTA DEL SIG. LUIGI DI LUCA

- Si evidenzia che la presente certificazione di agibilità è stata rilasciata sulla scorta della documentazione tecnico amministrativa e dichiarazioni rese dai tecnici incaricati ed acquisite agli atti della pratica;

- Si rammenta che il Comune di Marcianise sottoporrà a controllo le dichiarazioni sostitutive e, qualora emerga la non veridicità delle stesse, procederà alla revoca del beneficio ed alla denuncia alle competenti Autorità ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia (artt. 71-72-75 e 76 del testo Unico sulla documentazione Amministrativa DPR 445/2000;

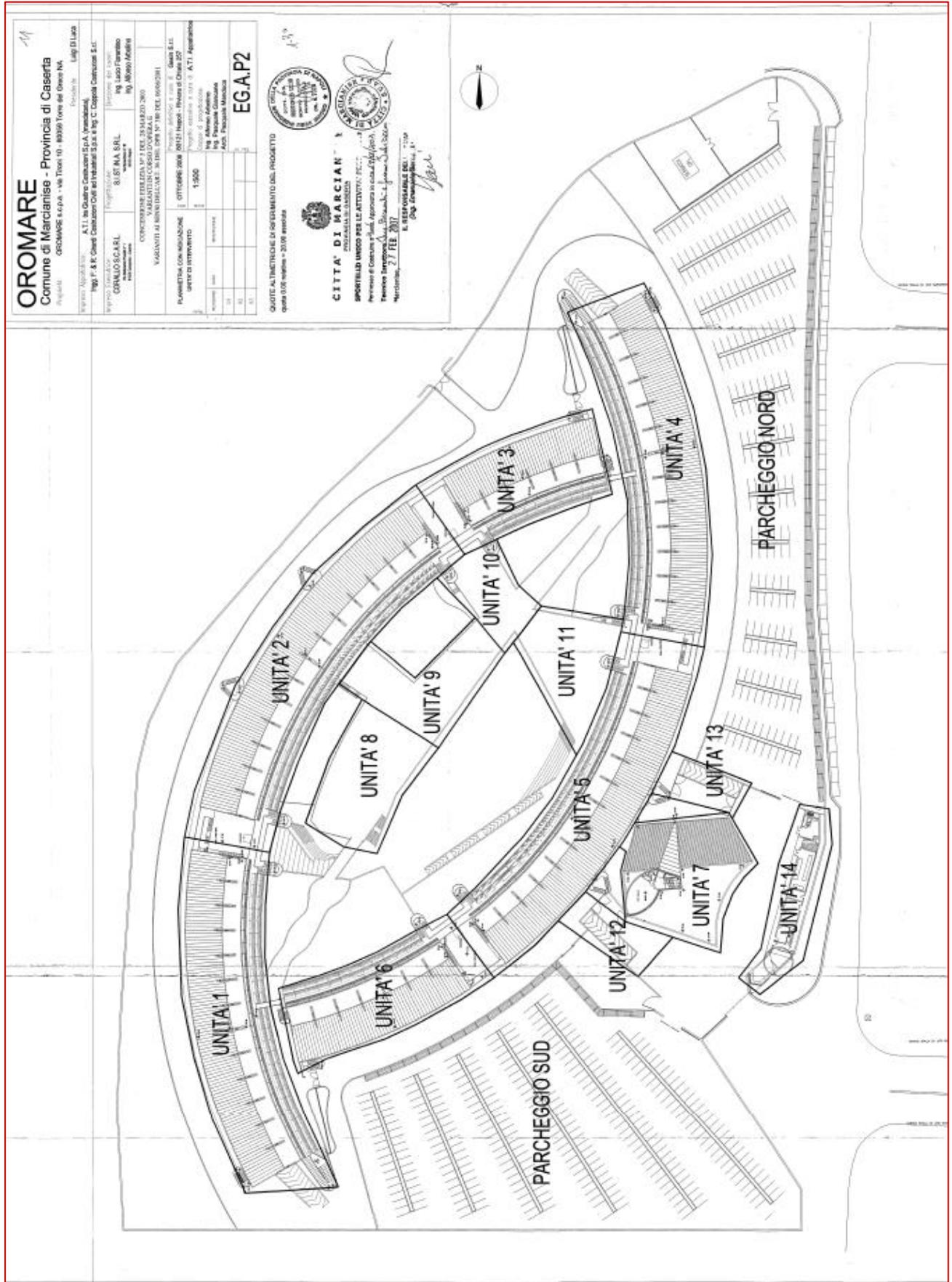
Marcianise, 31 luglio 2007

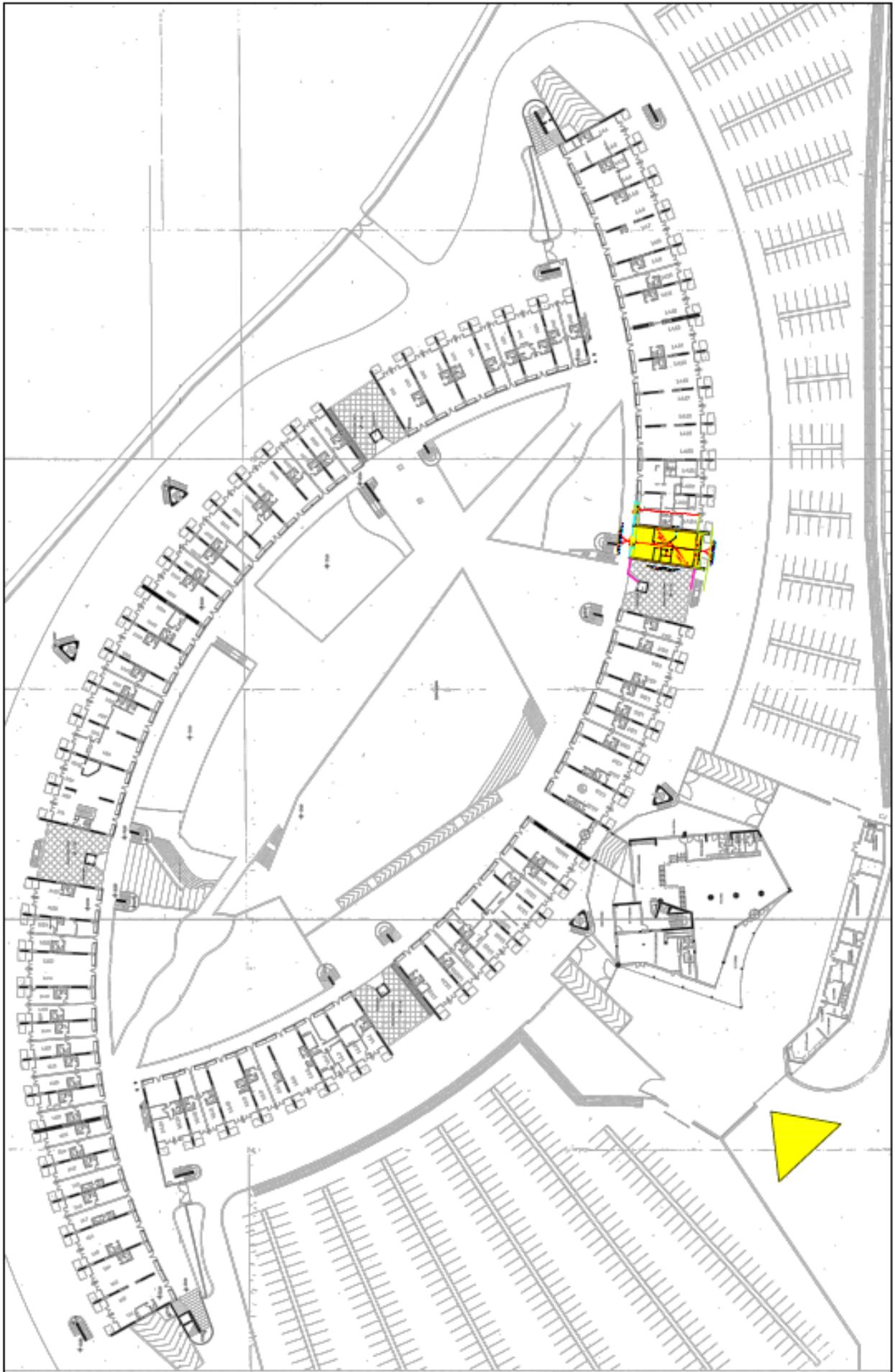
IL VICE RESPONSABILE SUAP
GEOM. PASQUALE IADICICCO



IL DIRETTORE DELLO SUAP
ING. EMANUELE BERNARDI

SOVRAPPOSIZIONE LUOGHI PLANIMETRICI IN SITU AI LUOGHI DI PDC







QUESITO n. 6:

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure - in difetto - indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

- in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;*
- in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).*

All'atto dell'accesso si riscontrava occupazione dell'immobile in favore di ditta aliena al pignoramento, con **contratto di comodato ad uso commerciale** regolarmente registrato in data 13.07.2021 - antecedentemente la trascrizione di pignoramento - con scadenza al 01.12.2024 e rinnovabilità di ulteriori anni 4.

Stante l'inopponibilità del comodato d'uso al processo esecutivo, come meglio specificato dal custode in sede e verbale di accesso, si è provveduto al **calcolo dell'indennità di occupazione** valutata in percentuale decurtativa sul più probabile **canone di locazione** (ipotesi perseguibile in assenza di contratto opponibile alla procedura) commisurata alla durata ridotta e precaria della locazione stessa, all'obbligo di immediato rilascio del cespite a richiesta degli organi della procedura e, altresì, all'esigenza di assicurare la conservazione del bene.

Parimenti, in sede estimativa, si è provveduto al calcolo del più probabile valore base d'asta del bene staggito **SENZA applicazione di alcuna percentuale riduttiva**, in ragione della disponibilità immediata dell'unità immobiliare su richiesta degli organi giudiziari.

Preliminarmente, si rileva che:

- **In linea di mero principio**, a differenza della valutazione del più probabile valore di mercato del bene - per la cui stima si computano esclusivamente le **superfici legittime nelle lecite destinazioni d'uso** al netto dei costi di regolarizzazione di tutti gli abusi -, viceversa, per la definizione dell'indennità di occupazione e/o del canone di

locazione si computano *tutte le superficie rilevate in situ, legittime e non, nelle destinazioni d'uso di fatto rilevate.*

- Oggetto di stima del canone di locazione è la **superficie convenzionale** - ovvero la *superficie lorda commerciale globale* come indicato dalle allegate **rilevazioni OMI** - coincidente con la sommatoria delle *superfici lorde interne e accessorie* + *superfici nette ornamentali rinvenute in situ, opportunamente omogeneizzate.*

VALORE di MERCATO x UNITÀ PRODUTTIVE - STRADA PROVINCIALE N.22, KM 1750

(STRADA PROVINCIALE PER CASAPUZZANO)

CONSULTAZIONE QUOTAZIONI OMI - GEOPOI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

CODICE DI ZONA D5- INDUSTRIALE



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: **CASERTA**

Comune: **MARCIANISE**

Fascia/zona: **Periferica/INDUSTRIALE**

Codice zona: **D5**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Capannoni industriali**

Destinazione: **Produttiva**

Tipologia	Stato conservativo	Valore (€/mq) Mercato		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	400	800	L	1,2	2,4	

Il range di **valori unitari di mercato locativo** fornito dalle valutazioni OMI per **capannoni industriali** in condizioni conservative *normali* ricadenti in fascia D5 è variabile da:

min 1,2 €/mq al mese - max 2,4 €/mq al mese = medio 1,8 €/mq al mese

Ai fini dell'individuazione del **valore unitario di locazione del doppio modulo, si considera:**

- Natura industriale del sito
- Congruo inquadramento del doppio modulo in categoria commerciale **D8**
- Più che commisurata quadratura interna e esterna
- Elevato valore architettonico, costruttivo, tecnico e optionalizzativo del centro Oromare

Per lo specifico doppio modulo, si valuta altresì:

- Buon livello di manutenzione e conservazione
- Buon orientamento
- Più che sufficiente quadratura produttiva e di vendita per media impresa

Bilanciando tutte le predette considerazioni,

- Conformemente al valore unitario di VENDITA del compendio, risultante dall'applicazione dei coefficienti correttivi al valore medio unitario medio, si assume per la determinazione del valore unitario di locazione, il **parametro lievemente maggiore della locazione media per capannoni industriali**

Valore unitario di locazione per il doppio modulo produttivo-artigianale

€/mq al mese 2,00

Canone di locazione per compendio staggitto = V loc. 2,00 €/mq al mese

VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI OGGETTO DI STIMA

Quadratura commerciale interna = mq 116 * 100% = mq 116

Quadratura netta esterna = mq 4,80 * 2 = mq 9,60

Quadratura netta esterna omogeneizzata = mq 9,60 al 40% della superficie produttiva = mq 3,84

$$\text{Quadratura commerciale globale oggetto di stima} = \\ \text{mq } 116 + \text{mq } 3,84 = \text{mq } 119,84 = \text{mq } 120$$

Applicando e sostituendo gli appropriati valori numerici nella formula sintetica, si ha:

$$\text{Valore locativo} = \text{V unitario locazione} \times \text{S convenzionale}$$

Superficie convenzionale oggetto di locazione = superfici lorde interne al 100% + superfici lorde accessorie opportunamente omogeneizzate + superfici nette ornamentali opportunamente omogeneizzate = **mq 120**

V Unitario Locazione = 12,84 euro mensile /mq – febbraio 2024

$$\text{V locativo} = \text{V unitario di locazione} \times \text{S convenzionale}$$

$$\text{V locativo} = 2,00 \text{ €/mq al mese} \times 120 \text{ mq} = \underline{\underline{240 \text{ €/mese}}}$$

Il **più probabile canone di locazione** del **doppio modulo come rinvenuto in situ**, in condizioni ordinarie di locazione (libero mercato), è **€/mese 240**

La **più probabile indennità di occupazione** del **doppio modulo come rinvenuto in situ** è la risultante dell'applicazione di una percentuale riduttiva del **25% al canone di locazione** = **€/mese 240 * 75% = €/mese 180**

QUESITO n. 7:

Specificare vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In particolare, ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

e) verificare - per gli immobili per i quali sia esistente un condominio - l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima. In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: *Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.*

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: *Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.*

Tra questi si segnalano:

1) Iscrizioni ipotecarie;

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

3) Diffformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove, non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

4) Diffformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Formalità Pregiudizievoli : In risposta a parte del quesito in oggetto, si rimanda integralmente all'elenco delle formalità pregiudizievoli approntato preliminarmente nella disamina della completezza della documentazione ipocatastale agli atti.

Prospetto Condominiale: si rimanda alla risposta al Quesito 10. - Spese di gestione dell'immobile staggito

Prospetto Vincoli Urbanistici: si rimanda alla risposta al Quesito 5. - Regolarità Urbanistica

In merito alle 2 SEZIONI di quesiti suindicati,

la scrivente assevera con certezza:

SEZIONE A: NON esistono oneri e vincoli a carico dell'acquirente tra quelli indicati nella sezione A

SEZIONE B: Gli oneri e vincoli indicati nella sezione B, al momento, NON sono stati cancellati né regolarizzati nel contesto della presente procedura, né i relativi oneri detratti dal più probabile valore di mercato del bene

SUSSISTONO AD OGGI:

Nessuna difformità urbanistica

Lievi difformità catastali

Resteranno a carico della parte acquirente - con opportuna decurtazione dal più probabile valore di mercato del compendio staggito - l'ONERE della rettifica dei lievi aggiornamenti catastali in premessa, come analiticamente dettagliato nei paragrafi precedenti e nelle detrazioni per la determinazione del valore base d'asta dell'unità negoziale.

QUESITO n. 8:

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Né il fondo al foglio 19, p.la terreni 5114 del NCT del comune di Marcianise, né tantomeno il complesso produttivo Oromare su di esso edificato - al NCEU medesimo foglio 19, p.la 5114 - ricadono su SUOLO DEMANIALE.

QUESITO n. 9:

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione - se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione

Né il fondo al foglio 19, p.la terreni 5114 del NCT del comune di Marcianise, né tantomeno il complesso produttivo Oromare su di esso edificato - al NCEU medesimo foglio 19, p.la 5114 - ricadono su area gravata da **censo, livello o uso civico**.

QUESITO n. 10:

*Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile
e su eventuali procedimenti in corso.*

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- 1) L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- 2) Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- 3) Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- 4) Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.*

A tutt'oggi non si sono reperiti gli estremi dell'amministrazione condominiale del centro Oromare, *pur richiesti al comodatario in sede di accesso e successivamente a mezzo del custode giudiziario*

Resta pertanto ignota l'eventuale situazione debitoria del compendio staggito

Ne deriva che il più probabile valore di valore base d'asta, alla data odierna, non risulta epurato da eventuali insoluti condominiali

Ci si riserva di allegare prospetto informativo della situazione condominiale

QUESITO n. 11:

Procedere alla valutazione dei beni.

*L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del D.L.83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici" A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:*

- *indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare con sede in);*
- *precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);*
- *precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).*

*L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima. **IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."** Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.*

*L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).*

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

- *nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il Valore del Suolo e dei Costi di Demolizione delle opere abusive;*
- *nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il Valore D'uso del bene.*

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- *nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;*

- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

STIMA LOTTO UNICO

DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' NELLA QUOTA INTERA SU

DOPPIO MODULO MANIFATTURIERO E COMMERCIALE ALL'INGROSSO

PORZIONE DEL **CENTRO ORAFO** IN MARCIANISE, STRADA PROVINCIALE N.22 KM 1.750 SCALA 4

MODULO 1.4.25 - FLIO 19, P.LLA 5114, SUB 91, CAT. D8, P.T. + MODULO 1.4.26 - FLIO 19, P.LLA 5114, SUB 92, CAT. D8, P.T.

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DI MERCATO:

SINTETICO/DIRETTO - COMPARATIVO PER VALORI TIPICI

Criterio di stima sintetico /diretto - comparativo per valori tipici

Cenni metodologici

Il procedimento *sintetico o diretto*, detto **metodo comparativo per valori tipici**, è essenzialmente fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato, sostanzialmente analoghi per peculiarità tecniche, dimensionali, localizzazione e destinate nella *funzione produttivo-artigianale e di vendita all'ingrosso assentita*, di cui si siano accertati i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti negli ultimi mesi e stigmatizzati nelle banche dati ufficiali fornite dall'Agenzia del Territorio

Formula matematica per la determinazione del valore di mercato

$$Vim = Vum \times Sc \times Ki$$

- **Vim** = più probabile valore unitario di mercato dell'immobile in oggetto, espresso in euro (incognita del problema)
- **Vum** = più probabile valore unitario di mercato (euro/mq) attuale, per unità immobiliari con caratteristiche analoghe a quella in esame, selezionato nei limiti del "mercato elementare omogeneo" preventivamente individuato in condizioni NORMALI sotto il profilo della: conservazione, manutenzione, esposizione, orientamento, illuminazione, altezza di piano, funzionalità interna, servizi del fabbricato, in condizioni di piena commerciabilità per assenza di problematiche urbanistiche e privatistiche e in assenza di locazione
- **Sc** = superficie convenzionale legittima vendibile
- **Ki** = coefficienti correttivi

Vum = più probabile valore unitario di mercato (euro/mq) attuale

Il valore minimo e max di mercato è ricavato pertanto dalla consultazione delle tabelle **OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare** - con l'ausilio del servizio di navigazione territoriale **GEPOI - framework** cartografico realizzato da Sogei -, strumenti entrambi di fondamentale ausilio nella fase estimativa

Ulteriori riferimenti sono:

- **Immobiliare. it** - ai fini della determinazione dell'*andamento del prezzo unitario di mercato, del trend di sviluppo del mercato immobiliare di zona e delle quotazioni più recenti*;
- **Offerte di vendita e vendite** effettive realizzate dalle Agenzie immobiliari di zona
- **Atti di compravendita** di immobili simili in zona omogenea, a parità di destinazione d'uso

La stima è data a corpo e non a misura, il calcolo della consistenza e il prodotto di questa per il valore unitario di riferimento, *ha valore puramente indicativo*. L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o scostamenti della consistenza, non vanno ad alterare il valore complessivo della stima.

Si ritiene, infine, opportuno ripetere che, mentre con la dizione "*prezzo di mercato*" si intende la quantità di danaro con cui, in un già definito atto di compravendita tra due distinti soggetti, è stato scambiato un determinato bene economico, con la dizione "*valore di mercato*" si intende la *più probabile* quantità di danaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti distinti, potrebbe essere ordinariamente scambiato un determinato bene economico, che è appunto lo scopo della presente stima; la differenza è fondamentale, in quanto il valore è l'espressione di un giudizio di stima, mentre il prezzo è l'estrinsecazione numerica di uno scambio storicamente compiuto, che non può essere confuso col giudizio estimativo che ci si accinge a formulare.

Sc = superficie convenzionale legittima vendibile

Nel calcolo della superficie immobiliare ai fini della stima, conformemente all'art. 568 D.L.83/2015, si introduce la **superficie commerciale** come definita dal Codice delle valutazioni immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate, *distinguendola dalla **superficie utile netta calpestabile***

SUPERFICIE COMMERCIALE GLOBALE CONVENZIONALE VENDIBILE

secondo il Codice delle valutazioni immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate, risultante dalla sommatoria delle:

- **SUPERFICI PRINCIPALI (COPERTE)** risultante dalla sommatoria di:
 - quadratura lorda interna incluso l'ingombro delle murature interne portanti per uno spessore non superiore a cm 50;
 - muratura perimetrale non in comunione, a delimitazione dell'unità dall'ambiente esterno o da unità alinea, non eccedente cm 50;
 - muratura separatoria da proprietà aliena o condominiale in comunione fino alla metà dello spessore non eccedente cm 25;
 -

- **SUPERFICI DI PERTINENZA (ACCESSORIE)** omogeneizzate agli interni utili con coefficienti di ragguaglio variabili;
- **SUPERFICI DI ORNAMENTO (COPERTE e SCOPERTE)** omogeneizzate agli interni utili con coefficienti di ragguaglio variabili;

Coefficienti correttivi

Ki = coefficienti “correttivi” rappresentativi delle incidenze delle peculiari caratteristiche tanto del complesso quanto dell’immobile, rispetto allo standard di riferimento che si assume pari all’unità: $K=1$. L’applicazione di tali coefficienti - ordinariamente “riduttivi” inferiori all’unità, o “accrescitivi” superiori all’unità in condizioni eccezionali - consente di pesare e quantizzare, con appropriato ragguaglio, i fattori di vantaggio e svantaggio peculiari tanto del complesso di appartenenza che dell’immobile in oggetto.

Per la determinazione di tali coefficienti correttivi ci si è riferiti, oltre che a pregiate pubblicazioni tecniche -*Marcello Orefice - Vol. 2 “Estimo Civile”*-, anche alle indicazioni contenute nella *Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici, 26 marzo 1966 n.12480*, la quale, sebbene relativa alla stesura delle *Tabelle millesimali condominiali*, fornisce criteri di lettura e identificazione dei coefficienti indispensabili per l’inquadramento delle valenze di un immobile in relazione alla realtà condominiale di pertinenza: essi esprimono il cosiddetto “**grado di godimento**” dell’unità immobiliare all’interno del complesso di appartenenza.

Nel caso di specie - muovendo dall’analisi condotta dal Ministero dei Lavori Pubblici e sintetizzata nella relativa circolare e selezionando i principali elementi di ragguaglio -, si sono selezionati **cinque coefficienti essenziali**:

- Due globali riferiti al fabbricato ed estrinseci
 - Tre specifici riferiti alla singola unità immobiliare e intrinseci.
- K_{mu} = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato
 - K_{ms} = Coefficiente relativo ai servizi dell’unità
 - K_a = Coefficiente di altezza o di “piano” dell’unità rispetto al suolo
 - K_e = Coefficiente di “esposizione” e di “prospetto” prevalente dell’unità
 - K_{mi} = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione dell’unità
- **Coefficiente relativo allo stato di manutenzione degli esterni e interni comuni**
Tiene conto dello standard di manutenzione e conservazione complessivo del **fabbricato**, della sua globale qualità formale, potendo oscillare tra uno stato: lussuoso, ottimo, buono, mediocre, scadente; ha valore accrescitivo - superiore all’unità-, in caso di valenza *ottimale e lussuosa* in termini conservativi e formali - per es. particolare decoro e ordine delle facciate, assenza di superfetazioni, ecc.-, pari all’unità in caso di *discrete* condizioni, prossima all’unità se presenta qualche problematica, con valori via via decrescenti se in stato *mediocre - scadente - pessimo - fatisciente ecc.*;

- **Kms = Coefficiente relativo ai servizi dello stabile**

Tiene conto dei servizi di cui è coadiuvato il **fabbricato**, a beneficio dell'unità: *presenza o meno di servizio ascensore, portierato, cantinola, box auto, spazi verdi, ascensore...ecc.* assumendo valore via via decrescente, in assenza di dei predetti accessori, in misura proporzionale rispetto allo standard di zona.

- **Ka = Coefficiente di altezza o di “piano” dell'unità rispetto al suolo**

Tiene conto degli aspetti positivi e negativi che derivano all'**unità** dalla collocazione del piano di pertinenza rispetto al suolo -piano di riferimento-, considerando che la dotazione di impianto di elevazione discrimina fortemente tale valutazione: ***vale la norma generale per cui, nel caso di dotazione di ascensore, vengono privilegiati i piani alti rispetto a quelli bassi; e viceversa, in caso di sua assenza, vengono penalizzati i piani alti rispetto a quelli bassi, maggiormente favoriti.*** Schematicamente si distinguerà tra: *piano interrato, seminterrato, terra, primo, intermedio, ultimo, sottolineando la valutazione della quota di elevazione del bene rispetto al calpestio stradale.*

- **Ke = Coefficiente di “esposizione” e di “prospetto” prevalente dell'unità**

Tiene conto dei benefici che derivano all'**unità** dalla presenza di un maggior numero di aperture su una facciata piuttosto che su un'altra; generalmente si distinguerà tra affaccio: *interno, esterno, panoramico;*

- **Kmu = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione dell'unità**

Tiene conto dello standard di conservazione e manutenzione delle porzioni interne ed esterne esclusive della specifica **unità** immobiliare. Schematicamente si distinguerà tra stato: *lussuoso, ristrutturato, buono, mediocre, da ristrutturare.* Ha valore *accrescitivo* -superiore all'unità- in caso di valenza lussuosa e/o ben ristrutturata con materiali e tecniche di pregio e ben conservati; pari all'unità, in caso di buone condizioni di manutenzione; inferiore all'unità - con valori decrescenti - in funzione del livello di degrado.

Laddove OMI fornisca riferimenti solo per *condizioni conservative normali*, si ricorrerà necessariamente al coefficiente di manutenzione per calibrare lo stato conservativo rinvenuto misurandone la migliore o peggiore condizione rispetto all'ordinarietà.

Laddove i comparabili di riferimento forniscano il *doppio valore unitario* in riferimento alle condizioni manutentive del cespite, il ricorso al coefficiente di manutenzione sarà facoltativo e dipenderà dalla condizione manutentiva di riferimento, distinguendo tra:

- Condizioni conservative normali /ordinarie - Kmu assume valori variabili (min o max) rispetto all'unità
- Condizioni conservative ottimali/straordinarie - Kmu assume valore max, superiore all'unità

VALORE di MERCATO x UNITÀ PRODUTTIVE - STRADA PROVINCIALE N.22, KM 1750
(STRADA PROVINCIALE PER CASAPUZZANO)
 CONSULTAZIONE QUOTAZIONI OMI - GEOPOI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
CODICE DI ZONA D5- INDUSTRIALE



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: MARCIANISE

Fascia/zona: Periferica/INDUSTRIALE

Codice zona: D5

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore (€/mq) Mercato		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	400	800	L	1,2	2,4	

Il range di **valori unitari di mercato** fornito dalle valutazioni OMI per capannoni industriali in condizioni conservative *normali* ricadenti in fascia D5 è variabile da:

min 400 €/mq / max 800 €/mq = medio 600 €/mq

Ai fini dell'individuazione della FASCIA DI MERCATO di appartenenza
(Mercato Elementare Omogeneo)

in ragione delle peculiari caratteristiche endemiche del contesto limitrofo, delle qualità intrinseche ed estrinseche di ZONA dettagliatamente analizzate e sinteticamente riassumibili nella:

- Natura industriale del sito
- Congruo inquadramento del doppio modulo in categoria commerciale **D8**
- Più che commisurata quadratura interna e esterna

*Bilanciando i predetti fattori, considerando altresì che i valori unitari si riferiscono a **capannoni industriali** e non a **laboratori artigianali/vendita all'ingrosso** in cui è più congruamente collocabile il doppio modulo da subastare, si assume quale riferimento di base per l'individuazione della fascia di mercato omogenea cui rapportare le caratteristiche proprie dei luoghi, il **parametro unitario medio per capannoni industriali**, ricorrendo a tutti i coefficienti correttivi selezionati per calibrare opportunamente le specifiche condizioni rinvenute relative al complesso e al compendio staggito.*

Valore unitario di mercato per unità ad uso produttivo-artigianale in condizioni normali

Strada Provinciale n. 22, Km 1.750 = €/mq 600

Al valore unitario di mercato preselezionato per la categoria omogenea e la zona di pertinenza, si applicano i coefficienti correttivi quali elementi di quantizzazione del valore intrinseco e estrinseco del complesso e del doppio modulo staggito, considerando:

- per il complesso industriale: caratteristiche costruttive e architettoniche, dotazione di servizi - ascensore, portierato, box auto ecc..-, livello di manutenzione e conservazione delle porzioni esterne e interne comuni;
- per il doppio modulo staggito: altezza di piano, dotazione di servizi in relazione all'altezza di piano, stato di manutenzione, optionalizzazione, finitura, esposizione.

Si ottiene, come analizzato innanzi, il Valore Unitario di Mercato per **unità produttive porzioni del Centro Oromare** perfezionato con l'applicazione del coefficiente correttivo globale:

- **696 €/mq**, risultante dal prodotto del valore unitario di mercato preselezionato **600 €/mq** * il coefficiente correttivo globale specifico pari a **Ki = 1.16**

STIMA DOPPIO MODULO PRODUTTIVO- ARTIGIANALE E DI COMMERCIALIZZAZIONE ALL'INGROSSO
SUB 91 + SUB 92

Alla luce di tutto quanto esposto, della disamina di legittimità urbanistica, del quadro normativo vigente, dell'assenza sostanziale di illeciti rinvenuti, e computando il tutto secondo le linee guida dell'Agenzia del Territorio, si rilevano le seguenti superfici commerciali:

VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI OGGETTO DI STIMA

Si computano le superfici interne ed esterne legittime sul piano urbanistico, opportunamente computate secondo le linee guida dell'Agenzia del Territorio

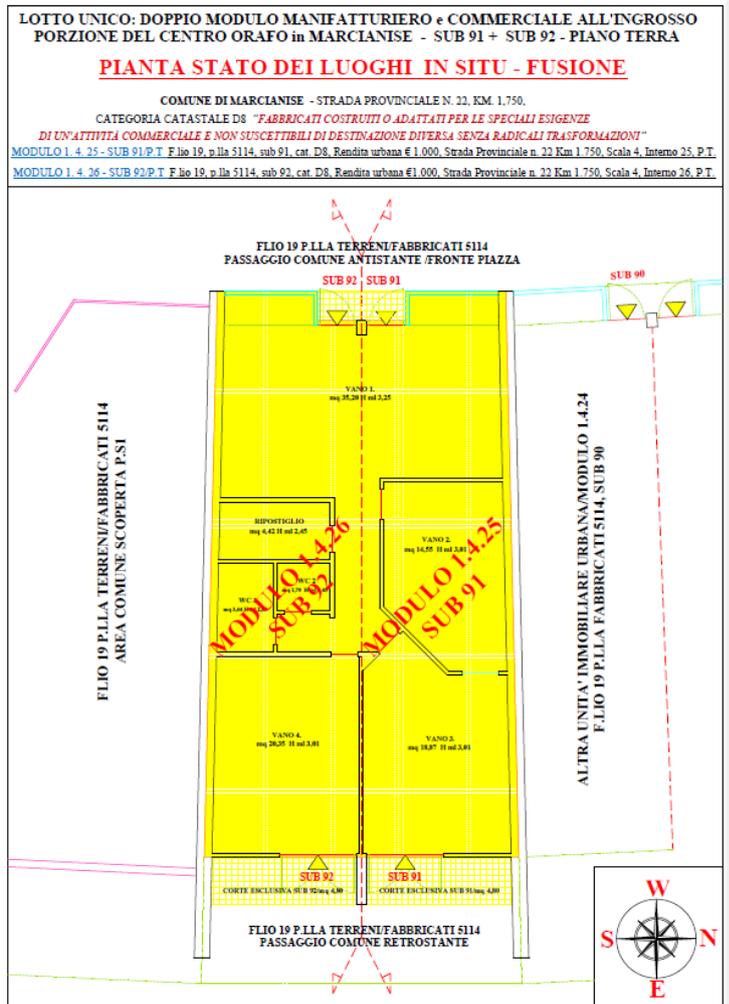
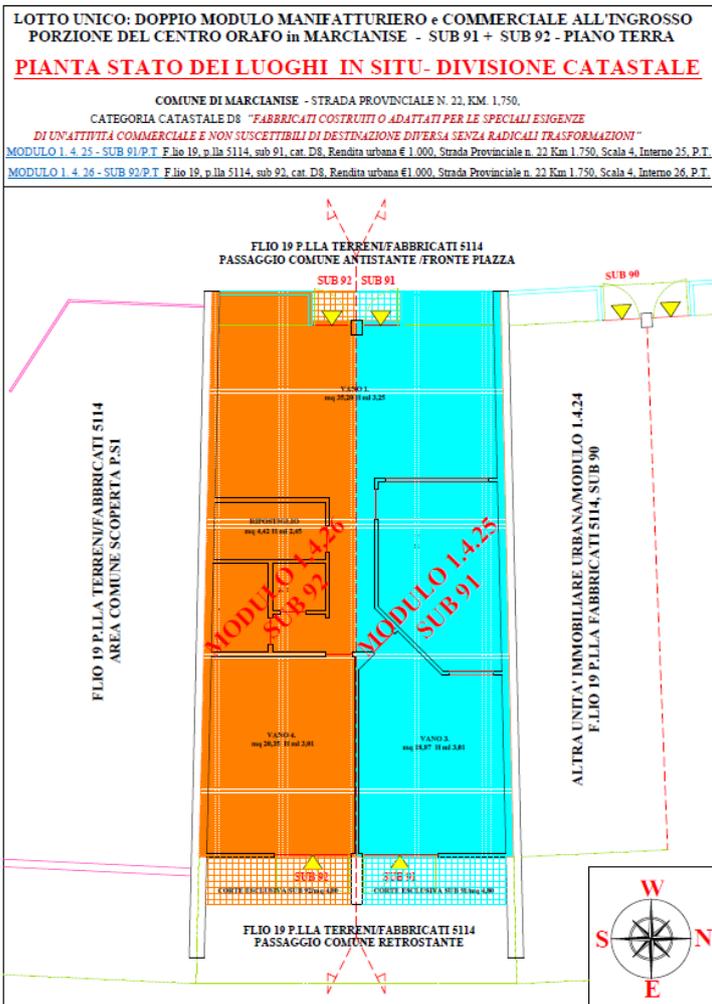
Quadratura commerciale interna = mq 116 * 100% = mq 116

Quadratura netta esterna = mq 4,80 * 2 = mq 9,60

Quadratura netta esterna omogeneizzata = mq 9,60 al 40% della superficie produttiva = mq 3,84

Quadratura commerciale globale oggetto di stima =

$$\text{mq } 116 + \text{mq } 3,84 = \text{mq } 119,84 = \text{mq } 120$$



Valore immobiliare di mercato:

Valore unitario di mercato x superficie convenzionale legittima vendibile x coefficiente correttivo globale

$$V_{im} = V_{um} \times S_c \times K_i$$

$$V_{um} = \mathbf{600 \text{ euro/mq}} - \mathbf{\text{febbraio 2024}}$$

$$S_c = (S_i \times K_i) + (S_p \times K_{dp}) + (S_a \times K_{da}) = \text{superficie convenzionale vendibile} = \mathbf{mq 120}$$

K_i = coefficiente riduttivo globale di omogeneizzazione degli interni abitativi = prodotto dei singoli coefficienti:

K_{mf} = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del complesso

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del complesso produttivo di cui è parte il doppio modulo staggitto - Centro orafa Oromare -, la dimensione del compendio, l'indiscutibile qualità progettuale, architettonica e costruttiva in relazione alla complessità funzionale e al numero di moduli accolto, valutando altresì il discreto livello conservativo della porzioni comuni - fronti interni ed esterni dei fabbricati, casse scala, viali interni, aree verdi etc... -, bilanciando con l'assenza di proliferazione di superfetazioni, si assume per il coefficiente in oggetto valore più che unitario

K_{mf} = 1,06 Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato

K_{ms} = Coefficiente relativo ai servizi del complesso

Considerando il corredo di ogni optional per l'eccellente funzionalità del complesso - dai parcheggi alle ampie aree verdi, sala mensa, ristorazione, bar, sportello bancario, guardiania, ampi viali pedonali e carrabili, scale ascensori, montacarichi, etc etc.. come ampiamente esposto -, si assume per il coefficiente in oggetto valore più che unitario

K_{ms} = 1,04 Coefficiente relativo ai servizi dello stabile

K_a = Coefficiente di "altezza" o di "piano" dell'unità rispetto al suolo.

In relazione all'ubicazione del doppio modulo al **piano terra**/medesima quota della corte baricentrica, *in relazione alla funzione commerciale esplicita (oltre alla produttiva)*, dell'ampia e comodità fruitiva di tutti i percorsi di adduzione, per dimensioni e allocazione, e valutando altresì la dotazione di un complesso sistema meccanizzato di risalita al piano - sebbene non particolarmente discriminante in relazione all'altezza di piano -, bilanciando i predetti fattori si assume per il coefficiente in oggetto valore più che unitario

K_a = 1,03 Coefficiente di "altezza" o di "piano" dell'unità rispetto al suolo

K_e = Coefficiente di "esposizione" e "prospetto" prevalente dell'unità.

Il doppio modulo staggitto presenta **due fronti di affaccio diretti** a E e W: le predette prospicienze afferiscono sempre alle *aree comuni - piazza baricentrica aa occidente e viale carrabile a oriente* a distanze più sufficienti e mai ostruttive. Bilanciando con il discreto orientamento e con l'altezza di piano si assume per tale coefficiente valore lievemente più che unitario

K_e = 1,01 Coefficiente di "esposizione" e di "prospetto" prevalente dell'unità

Kmu = Coefficiente di manutenzione dell'unità

Come ampiamente descritto, il livello di **conservazione e finitura interna**, all'atto dell'accesso, risulta di livello *più che soddisfacente*, distinto anche per eleganza di talune rifiniture. Considerando la sostanziale assenza di oneri a carico dell'aggiudicatario per alcun intervento di manutenzione ordinaria teso a fronteggiare problematiche di alcuna sorta, bilanciando il tutto si assume per il coefficiente in oggetto valore più che unitario

Kmu = 1,02 Coefficiente di manutenzione dell'unità

Riepilogando, si sono ricavati i seguenti valori per i singoli coefficienti riduttivi - Ki- selezionati:

Kmf = 1.06

Ks = 1,04

Ka = 1,03

Ke = 1,01

Kmu = 1,02

Dal prodotto dei suddetti coefficienti si ottiene:

Ki = 1,16

Sostituendo nella formula i valori ricavati:

$Vim = Vum \times Sc \times Ki$

Vum = euro/mq 600 – febbraio 2024

Sc = mq 120

Sostituendo i valori ottenuti nella formula:

$Vim = Vum \times Sc \times Ki$

$Vim = \text{€}/\text{mq } 600 \times \text{mq } 120 \times 1,16$

$Vim = \text{€}/\text{mq } 696 \times \text{mq } 120$

Vim = € 83.520 approssimabile a € 83.500

VALORE DI MERCATO, DOPPIO MODULO - CENTRO ORAFO OROMARE

Superfici legittime escluso oneri di regolarizzazione delle problematiche

urbanistiche, catastali, locative, condominiali, vizi occulti

€ 83.500

Ai sensi dell'Art. 568 del D.L. 83/2015

*applicando al **VALORE DI MERCATO SUB 91 - 92 = € 83.500***

*le **DECURTAZIONI PARZIALI** sommanti complessivamente = **€ 3.500***

*si ottiene il **PREZZO BASE D'ASTA DOPPIO MODULO: Vim = € 80.000***

IMPORTO TOTALE **ONERI a carico del LOTTO UNITARIO**

per regolarizzazione urbanistica, catastale, locativa, vizi occulti

ESCLUSO ONERI CONDOMINIALI A TUTT'OGGI IGNOTI:

€ 0,00 + € 1.000 + € 0,00 + € 0,00 + € 2.500 = € 3.500

- ONERI URBANISTICI
- ONERI CATASTALI
- ONERI LOCATIVI
- ONERI CONDOMINIALI
- ONERI VIZI OCCULTI

ONERI URBANISTICI

€ 0,00: “Per assenza di alcuna illiceità urbanistica”

ONERI CATASTALI

“€ 1.000: “Costi di rettifica dei luoghi al Catasto Fabbricati per parziale allineamento dei dati oggettivi grafici di scheda dei SUB 91 e 92 allo stato dei luoghi in situ (regolari sul piano urbanistico) e relativi diritti catastali”

ONERI LOCATIVI

€ 0,00: “Per inopponibilità del contratto di locazione alla procedura ”

ONERI CONDOMINIALI

€: “Da computare per mancata comunicazione dei riferimenti dell’amministrazione condominiale”

ONERI PER VIZI OCCULTI

€ 2.500: “Quantum risultante dall’applicazione di un’adeguata percentuale di decremento del più probabile valore di mercato, nella misura arrotondata del **3%** di **€ 83.500**, compensativa dell’**ASSENZA DI GARANZIA DA VIZI OCCULTI** del LOTTO da subastare - **Vizi materiali che ne impediscano o riducano l'uso per il quale è destinato, anche solo parzialmente**

Per tutto quanto detto e in conclusione:

Il più probabile “valore base d’asta” del **diritto di piena proprietà nella quota intera** sul **doppio modulo produttivo/artigianale e di commercializzazione all’ingrosso, parte del Centro Orafo Oromare** in Marcianise con accesso dalla Strada Provinciale n. 22, Km. 1,750, meglio singolarmente identificato al NCEU del medesimo comune al:

SUB 91/P.T - MODULO 1. 4. 25

- F.lio 19, p.lla 5114, sub 91, cat. D8, Rendita urbana euro 1.000, Strada Provinciale n. 22 Km 1.750, Scala 4, Interno 25, Piano terra

SUB 92/P.T – MODULO 1.4.26

- F.lio 19, p.lla 5114, sub 92, cat. D8, Rendita urbana euro 1.000, Strada Provinciale n. 22 Km 1.750, Scala 4, Interno 26, Piano terra

valutato nel mese di febbraio 2024 con metodo sintetico diretto x comparazione dei valori tipici, è:

Vim = € 80.000

incluso oneri per regolarizzazione urbanistica, catastale, locativa, vizi occulti

ESCLUSO ONERI CONDOMINIALI, A TUTT'OGGI IGNOTI

QUESITO n. 12:

Procedere alla valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire, già in tale sede, se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo, se del caso, una bozza di progetto di divisione.

IL CASO IN OGGETTO,

NON RIENTRA NELL'IPOTESI CONFIGURATA DAL SUESPOSTO QUESITO.

QUESITO n. 13:

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà - laddove possibile - ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì Certificato della Camera di Commercio.

Si allega visura camerale della società esecutata

Inoltre, sebbene l'acquisto dei moduli, nel 2008, sia effettuato dall'**impresa individuale** ".....(dante causa dell'attuale società debitrice esecutata), si è ugualmente richiesto **estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali** - al fine di accertare:

- La correttezza della compravendita del 2008 per notaio S. Santangelo in favore della titolare della predetta impresa, nel dichiarato regime di **separazione legale**
- La conseguente correttezza del successivo atto di conferimento in società del 2009 per medesimo notaio Santangelo, inerente il trasferimento da potere della stessa impresa individuale "..... alla costituita società

- attuale debitrice esecutata - della quota di piena ed intera proprietà sui sub 91 e 92 in premessa, in qualità di beni personali

NB. A tutt'oggi - nonostante le reiterate richieste (di cui si allegano attestazioni PEC) presso l'ufficio Stato Civile dei comuni di Napoli, Potenza, Marcianise e Torre del Greco - la ricerca non ha avuto alcun esito

*Ritenendo di aver svolto completamente l'incarico conferitole,
integrato ai sensi dell'art. 568 D.L. 83/2015,
specificando:*

*Superficie commerciale (convenzionale vendibile);
Superficie utile netta interna calpestabile;
Valore per metro quadro;
Valore per metro quadro perfezionato dai coefficienti correttivi;
Valore complessivo;*

esposto analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, introducendo:

*Aliquota di decremento di valore per oneri di regolarizzazione urbanistica;
Aliquota di decremento di valore per oneri di regolarizzazione catastale;
Adeguata percentuale di decremento di valore per stato d'uso e manutenzione;
Adeguata percentuale di decremento di valore per stato di possesso;
Adeguata percentuale di decremento di valore per assenza di garanzia per vizi occulti;
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo;
Prospetto condominiale (a tutt'oggi ignoti);*

La sottoscritta arch. Paola Miraglia rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V.III.ma per la fiducia accordatale, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Napoli-SMCV, lì 17.02.2024

In fede

L'esperto stimatore

Arch. Paola Miraglia

ALLEGATI

ELABORATI GRAFICI

Analisi di conformità NCT - catasto terreni

- Analisi di conformità tra estratto di mappa 2023 e stato dei luoghi in situ: inserimento stato di fatto in **VAX/2023** stampata in data 04.08.2023 prot. T26543/2023

Analisi di conformità NCEU - catasto urbano

- Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: sovrapposizione stato di fatto alla **schede catastali** del **21.01.2008** prot. CE0029610 - SUB 91 - SUB 92

Analisi di conformità UTC - urbanistica

- Analisi di conformità urbanistica: sovrapposizione luoghi in situ/2023 ai grafici urbanistici abilitativi/PdC in variante n. 306/07 SUAP del 27.02.2007

Analisi stato dei luoghi in situ – rilievo metrico

- Pianta stato dei luoghi in situ - quotata e non -
- Poligono delle aree per la determinazione della superficie commerciale dei “luoghi legittimi”, secondo i criteri stabiliti dal codice per le valutazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, ai fini del calcolo del valore venale del compendio

INDAGINI CATASTALI

CATASTO TERRENI - Comune di Marcianise

F.lio 19, p.lla terreni 5114

- Impianto terreni attuale stampato in data stampata in data 04.08.2023 prot. T26543/2023
- Visura storica terreni **F.lio 19, p.lla terreni 5114**, Ente Urbano
- Visura storica terreni di provenienza :
 - ex p.lla 5017/mq 4.263
 - ex p.lla 5011/mq 14.724
 - ex p.lla 22 /mq 7.203
 - ex p.lla 23 /mq 2.650
 - ex p.lla 63 /mq 5.138
 - ex p.lla 5035/mq 4.930
 - ex p.lla 5019/mq 130
 - ex p.lla 113 /mq 1.526
 - ex p.lla 5037/mq 1.174
 - ex p.lla 114 /mq 2.108
 - ex p.lla 5039/mq 1.614
 - ex p.lla 5009/mq 17.864
 - ex p.lla 5054/mq 3.156
 - ex p.lla 5053/mq 3.156

CATASTO FABBRICATI - Comune di Marcianise

F.lio 19, p.lla terreni 5114

- Elenco Immobili - f.lio 19, p.lla fabbricati 5114
- Accertamento della proprietà urbana - f.lio 19, p.lla fabbricati 5114
- Elaborato planimetrico f.lio 19, p.lla fabbricati 5114 Piano S1 (*unico disponibile in banca dati*)
- Visura storica fabbricati – f.lio 19, p.lla fabbricati 5114, SUB 91/P.T
- Scheda planimetrica - f.lio 19, p.lla fabbricati 5114, SUB 91/P.T del 21.01.2008 prot. CE0029610
- Visura storica fabbricati – f.lio 19, p.lla fabbricati 5114, SUB 92/P.T
- Scheda planimetrica - f.lio 19, p.lla fabbricati 5114, SUB 92/P.T del 21.01.2008 prot. CE0029610

ISPEZIONI IPOTECARIE PER SOGGETTO

- Ispezione ipotecaria x soggetto: Caravecchia Gina
- Ispezione ipotecaria x soggetto: Caravecchia SRL in liquidazione
- Ispezione ipotecaria x soggetto: Vitale Vincenzo
- Ispezione ipotecaria x soggetto: Fallimento Oromare SCPA
- Ispezione ipotecaria x soggetto: Peccerillo Franca
- Ispezione ipotecaria x soggetto: Peccerillo Francesca
- Ispezione ipotecaria x soggetto: Tartaglione Domenico
- Ispezione ipotecaria x soggetto: Tartaglione Salvatore
- Ispezione ipotecaria x soggetto: Tartaglione Luigi Nicola
- Ispezione ipotecaria x soggetto: Tartaglione Luigi
- Ispezione ipotecaria x soggetto: Sanzillo Francesco

VISURA CAMERALE

- Visura camera di commercio:

ISPEZIONI MATRIMONIO

- *Richieste disattese* ufficio stato civile Potenza, Napoli, Torre del Greco, Marcianise: estratto per riassunto atto di matrimonio con annotazioni marginali

PROVENIENZA - TRASCRIZIONI A FAVORE

ITER IPOTECARIO RELATIVO ALL'ACQUISTO DELLE 14 P.LLE TERRENI

P.lla 5017

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 26.07.2002 Rep. 76117 Racc. 2 per notar *Luigi Ronza* in Marcianise, trascritta presso la Conservatoria di SMCV in data 01.08.2002 ai nn. 23286/18291

Nota di trascrizione del 01.08.2002 ai nn. 23286/18291 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 26.07.2002 Rep. 76117 Racc. 2 per notar *Luigi Ronza* in Marcianise

Atto di compravendita del 17.03.1971 per notaio *Francesco De Angelis*, trascritto presso la competente Conservatoria il 26.06.1971 ai nn. 21498/19175

Trascrizione di denuncia di successione per la morte ab intestato di registrata in data 20.12.2000 presso l'Ufficio Registri Atti di morte in Caserta (CE) al Volume 763 Rep. n. 62 (in atti catastali dal 22.02.2001 con pratica n. 00080485) e trascritta il 01.08.2002 ai nn. 23285/18290

Trascrizione di accettazione tacita di eredità in data **01.08.2002 ai nn. 23285/18290** per la morte ab intestato di

[P.lla 5011](#)

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 23.12.2002 Rep. 77024 Racc. 20993 per notar *Luigi Ronza* in Marcianise, trascritta presso la Conservatoria di SMCV in data 17.01.2003 ai nn. 1656/1456

Nota di trascrizione del 17.01.2003 ai nn. 1656/1456 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 23.12.2002 Rep. 77024 Racc. 20993 per notar *Luigi Ronza* in Marcianise

Morte testamentaria di regolamentata da testamento olografo reso pubblico dal notaio *F.de Angelis* in data 24.12.1956 (**NON ALLEGATO**)

Trascrizione di denuncia di successione per la morte ab intestato del comune genitore - - denuncia registrata in data 20.03.1991 presso l'Ufficio Registri Atti di morte in Latina (LT) al Volume 325 Rep. n. 87, trascritta il 29.10.1991 ai nn. 25301/21540 e rettificata il 21.02.1992 ai nn. 7351/6484

Successiva morte ab intestato della comune genitrice,

Trascrizione di accettazione tacita di eredità in data 17.01.2003 ai nn. 1655/1455 per la morte ab intestato di

[P.lle 22 - 23 - 63:](#)

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 23.12.2002 Rep. 77025 Racc. 20994 per notar *Luigi Ronza* in Marcianise, trascritta presso la Conservatoria di SMCV in data **20.01.2003** ai nn. 1902/1659

Nota di trascrizione del **20.01.2003** ai nn. 1902/1659 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 23.12.2002 Rep. 77025 Racc. 20994 per notar *Luigi Ronza* in Marcianise

Morte testamentaria di, registrata in data 13.05.2002.03.1991 presso l'Ufficio Registri Atti di morte in Napoli al Volume 4408 Rep. 3224 (**NON ALLEGATO**)

Trascrizione di accettazione tacita di eredità in data 20.01.2003 ai nn. 1901/1658 per la morte testamentaria di

[P.lle 5035 e 5019:](#)

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 23.12.2002 Rep. 77026 Racc. 20995 per notar *Luigi Ronza* in Marcianise, trascritta presso la Conservatoria di SMCV in data 17.01.2003 ai nn. 1657/1457

Nota di trascrizione del 17.01.2003 ai nn. 1657/1457 presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 23.12.2002 Rep. 77026 Racc. 20995 per notar *Luigi Ronza* in Marcianise

Atto di donazione del 22.12.1971 Repertorio n. 49658 per notaio *Francesco De Angelis* di Caserta registrato il 10.01.1972 al Volume 252 Rep .76, trascritto presso la Conservatoria di SMCV il 28.02.1972 ai nn. 7146/6519 (NON ALLEGATO)

Atto di donazione del 21.07.1993 per notaio *Luigi Ronza* di Marcianise trascritto presso la Conservatoria di SMCV il 28.07.1993 ai nn. 17681/14340

[P.ile 113 e 5037](#)

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 23.12.2002 Rep. 77027 Racc. 20996 per notar *Luigi Ronza* in Marcianise, trascritta presso la Conservatoria di SMCV in data 17.01.2003 ai nn. 1658/1458

Nota di trascrizione del 17.01.2003 ai nn. 1658/1458 presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 23.12.2002 Rep. 77027 Racc. 20996 per notar *Luigi Ronza* in Marcianise

Atto di compravendita del 05.05.1971 per notaio *Francesco De Angelis* di Caserta, trascritto presso la Conservatoria di SMCV il 25.10.1971 ai nn. 34001/30561 (NON ALLEGATO)

[P.ile 114 e 5039:](#)

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 23.12.2002 Rep. 77028 Racc. 20997 per notar *Luigi Ronza* in Marcianise, trascritta presso la Conservatoria di SMCV in data 17.01.2003 ai nn. 1660/1460

Nota di trascrizione del 17.01.2003 ai nn. 1660/1460 presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 23.12.2002 Rep. 77028 Racc. 20997 per notar *Luigi Ronza* in Marcianise

Atto di compravendita del 15.09.1973 Rep. 15179 per notaio *Pasquale Provitera*, trascritto presso la competente Conservatoria il 15.10.1973 ai nn. 36509 (NON ALLEGATO)

Trascrizione di denuncia di successione per la morte ab intestato del comune dante causa, rispettivamente coniuge e padre -- denuncia registrata in data 08.05.2002 presso l’Ufficio Registri Atti di morte in Caserta (CE) al Volume 792 Rep. n. 96 (in atti catastali dal 16/07/2002 con pratica n. 00189839) e trascritta il 05.09.2003 ai nn. 28794/22526

Trascrizione di accettazione tacita di eredità in data 17.01.2003 ai nn. 1659/1459 per la morte ab intestato di

[P.lla 5009:](#)

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 23.12.2002 Rep. 77029 Racc. 20998 per notar *Luigi Ronza* in Marcianise, trascritta presso la Conservatoria di SMCV in data 17.01.2003 ai nn. 1662/1462

Nota di trascrizione del 17.01.2003 ai nn. 1662/1462 presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 23.12.2002 Rep. 77029 Racc. 20998 per notar *Luigi Ronza* in Marcianise

Atto di divisione del 22.10.1975 per notaio *Gennaro Fiordiliso* trascritto presso la Conservatoria di SMCV il 13.11.1975 ai nn. 20190/ 17888

Trascrizione di denuncia di successione per la morte ab intestato della comune genitrice, - registrata in data 27/08/1994 presso l'Ufficio Registri Atti di morte in Caserta (CE) al Volume 610 Rep. n. 30 (in atti catastali con pratica n. 206719 dal 16/07/2001)

Trascrizione di accettazione tacita di eredità in data 17.01.2003 ai nn. 1661/1461 per la morte ab intestato di

[P.lla 5053:](#)

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 23.12.2002 Rep. 77031 Racc. 21000 per notar *Luigi Ronza* in Marcianise, trascritta presso la Conservatoria di SMCV in data 17.01.2003 ai nn. 1664/1464

Nota di trascrizione del 17.01.2003 ai nn. 1664/1464 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 23.12.2002 Rep. 77031 Racc. 21000 per notar *Luigi Ronza* in Marcianise

Atto di donazione del 21.04.2001 per notaio *Luigi Ronza* trascritto presso la Conservatoria di SMCV il 28.04.2001 ai nn. 12529/10370

ITER IPOTECARIO SUCCESSIVO ALL'ACQUISTO DELLE 14 P.LLE TERRENI

Atto di trasformazione di società del 03.06.2004 Rep. 4689 per notaio *Monica Gazzola* in Napoli, trascritto presso la competente Conservatoria in data 07.07.2004 ai nn. 26609/18934

Nota di trascrizione del 07.07.2004 ai nn. 26609/18934 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di trasformazione di società del 03.06.2004 Rep. 4689 per notaio *Monica Gazzola* in Napoli

Atto di compravendita del 07.11.2008 Rep. 52879 Racc. 14791 per notar *Sabatino Santangelo* in Napoli, trascritto presso la Conservatoria di SMCV in data 12.11.2008 ai nn. 51157/34941

Nota di trascrizione del 12.11.2008 ai nn. 51157/34941 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di compravendita del 07.11.2008 Rep. 52879 Racc. 14791 per notar *Sabatino Santangelo* in Napoli

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 16.11.2009 Rep. 123 Racc. 90 per notar *Giuseppe Ronza* di Bellona, trascritto presso la Conservatoria di SMCV in data 02.12.2009 ai nn. 51974/33648

Nota di trascrizione del 02.12.2009 ai nn. 51974/33648 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 16.11.2009 Rep. 123 Racc. 90 per notar *Giuseppe Ronza* di Bellona

Atto di conferimento in società del 28.01.2011 Rep. 38074 Racc. 16696 per notar *Diego Ciro Vanacore* in Torre Annunziata, trascritto presso la Conservatoria di SMCV in data 16.02.2011 ai nn. 5112/3708

Nota di trascrizione del 16.02.2011 ai nn. 5112/3708 presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di conferimento in società del 28.01.2011 Rep. 38074 Racc. 16696 per notar *Diego Ciro Vanacore* in Torre Annunziata

I Atto di deposito di regolamento del 26.04.2012 Rep. 4098 Racc. 2469 per notar *Giuseppe Ronza* in Bellona, trascritto presso la Conservatoria di SMCV in data 16.05.2012 ai nn. 17608/12875

Nota di trascrizione del 16.05.2012 ai nn. 17608/12875 presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da I atto di deposito di regolamento del 26.04.2012 Rep. 4098 Racc. 2469 per notar *Giuseppe Ronza* in Bellona

II Atto di deposito di regolamento del 12.11.2013 Rep. 6852 Racc. 4335 per notar *Giuseppe Ronza* in Bellona, trascritto presso la Conservatoria di SMCV in data 09.12.2013 ai nn. 46478/30096

Nota di trascrizione del 09.12.2013 ai nn. 46478/30096 presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da II Atto di deposito di regolamento del 12.11.2013 Rep. 6852 Racc. 4335 per notar *Giuseppe Ronza* in Bellona

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nota di trascrizione di convenzione edilizia del 15.01.2003 ai nn. 1372/1196 presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 23.12.2002 Rep. 77023 per notaio *Luigi Ronza*

Iscrizione d’ipoteca volontaria del 12.11.2008 ai nn. 51158/8837 presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata di mutuo fondiario del 07.11.2008 Rep. 52880 Racc. 14792 per notaio *Sabatino Santangelo*

Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del 02.02.2023 ai nn. 4527/3514 presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Caserta , Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto giudiziario del 06.12.2022 Rep. 9396/2022 notificato dall’ufficiale giudiziario del Tribunale di SMCV

INDAGINI DI LEGITTIMITA’ URBANISTICA

RICHIESTE e SOLLECITI PEC U.T.C. Marcianise - *Sezioni - Edilizia privata, Condo Edilizio, Antiabusivismo -*

- *CE - Concessione edilizia - n. 5/03 SUAP del 28.03.2003, rilasciato alla società Ormare per la realizzazione di un insediamento di natura industriale e artigianale in Marcianise, località Starsi Provinciale per Casapuzzano*
- *PdC - Permesso di costruire - n. 204/05 SUAP del 30.12.2005 rilasciato alla società Ormare in qualità di RINNOVO della CE n. 5/03 SUAP del 28.03.2003*
- *PdC - Permesso di costruire- n. 230/06 SUAP del 05.04.2006, rilasciato alla società Ormare in qualità di variante in corso d’opera per la realizzazione di locali destinati ad uso tecnologico*

- *PdC - Permesso di costruire - in variante n. 306/07 SUAP del 27.02.2007, rilasciato alla società Ormare in qualità di variante in corso d'opera e sanatoria ordinaria ex art. 36 DPR 380/2001 per la realizzazione di opere in difformità dalla CE n. 5/03 SUAP del 28.03.2003*
- *PdC - Permesso di costruire - in variante n. 306/07 SUAP del 27.02.2007, rilasciato alla società Ormare in qualità di sanatoria ordinaria ex art. 36 DPR 380/2001 per la realizzazione di opere in assenza di titolo abilitativo (aliene, pertanto, alla predetta CE n. 5/03 SUAP del 28.03.2003) consistenti in: pensiline in copertura per il ricovero di macchine e locali tecnici*

Disamina grafica: sovrapposizione luoghi in situ ai luoghi di pianta di cui al *PdC - Permesso di costruire - in variante n. 306/07 SUAP del 27.02.2007*

NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE - PROSPETTO VINCOLI

- STRALCI GRAFICI PRG/vigente - ZONIZZAZIONE -
- N.T.A. PRG/vigente -

QUOTAZIONI O.M.I./GEOPOI

AGENZIA DEL TERRITORIO: Anno 2023/I Semestre/Comune Marcianise/ Zona Periferica Industriale - ZONA D5