
Relazione di Consulenza

Tecnica d'Ufficio

Tribunale di Torre Annunziata

Fallimento n. 15/2022 [REDACTED]

[REDACTED] Immobile industriale in
Poggiomarino (Na) alla via
Longola

CTU

Ing. Michele Russo

Sommario

Sommario	2
PREMESSA	3
OPERAZIONI PERITALI	5
QUESITO 1. Verifichi se lo stato attuale dei luoghi corrisponda a quello indicato nel titolo di provenienza trascritto	7
QUESITO 2. accerti se l'immobile sia di esclusiva proprietà della società fallita o in comproprietà con terzi estranei al fallimento determinando e valutando in dette ultime ipotesi, la quota a vendersi. 9	
QUESITO 3. descriva compiutamente i beni immobili, eventualmente dividendoli in lotti, indicando per ciascuno di essi, la precisa ubicazione, l'accesso, i confini (almeno tre), i dati catastali e depositi certificati e planimetrie aggiornate.....	10
QUESITO 4. provveda alla voltura catastale in ditta della fallita ovvero all'accatastamento od al frazionamento qualora la partita sia diversamente intestata ovvero l'immobile non risulti accatastato o frazionato, producendo copia della scheda di voltura e relativa ricevuta ovvero copia legale delle planimetrie o del frazionamento e ricevuta della denuncia di accatastamento o di frazionamento.....	20
QUESITO 5. verifichi la conformità delle costruzioni alle licenze o concessioni edilizie accertando altresì, se i beni debbano essere oggetto di sanatoria ex legge 47/85.....	21
QUESITO 6. accerti se gli immobili siano detenuti da terzi, specificando il titolo della detenzione. 28	
QUESITO 7. indichi riassuntivamente la consistenza dell'immobile, l'ubicazione, l'accesso, i confini, i dati catastali, la provenienza del bene ed il valore del cespite o della quota di pertinenza del fallimento specificando nel caso di procedura contro più falliti, per ciascun lotto il proprietario dell'immobile da porre in vendita.	29
QUESITO 8. verifichi la conformità dello stato dei luoghi con i dati catastali e delle planimetrie depositate al catasto. Nel caso di difformità proceda al deposito di nuova planimetria come previsto dalle circolari n. 2 e 3 del 2010 dell'agenzia del Territorio.....	38
QUESITO 9. provveda alla redazione del certificato energetico dell'immobile qualora obbligatorio. La relazione dovrà essere depositata sia in formato cartaceo che in formato digitale su compact disk. In particolare, i files testo dovranno poter essere letti e stampati con estensione XML, mentre i files fotografici dovranno poter essere letti con Microsoft Imaging per Windows(" .jpg").....	39
QUESITO 10. effettui, per l'immobile industriale sito in Poggiomarino (NA) via Longola Snc, una verifica delle infiltrazioni lamentate, valuti l'urgenza e l'eventuale differibilità dei lavori qualificandone e valorizzandone il contenuto.	40
NOTE CONCLUSIVE.....	40
BIBLIOGRAFIA	41
ELENCO ALLEGATI PERIZIA	42
Fotografie da 1 a 97.....	42

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Michele Russo, con studio tecnico professionale in Scafati (Sa) alla via Martiri d'Ungheria 209, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Salerno al n. 2466, tel. 081.850.33.38 mail: ingegnererusso@libero.it, è stato incaricato in data 07/04/2023 dal Curatore Fallimentare preg.mo Dott. Vincenzo Di Paolo su autorizzazione dell'Ill.mo Giudice Dott. Amleto Pisapia, mediante verbale di conferimento di incarico redatto e controfirmato in pari data dal curatore e dal sottoscritto.

L'incarico prevede la redazione di una perizia di stima asseverata sui seguenti immobili acquisiti alla massa del fallimento n. 15/22 a carico della [REDACTED]:

- a) Immobile categoria catastale D/1 sito nel Comune di Poggiomarino (NA) alla via Longola snc, identificato catastalmente al foglio 9 p.lla 305 rendita catastale 17.817,00.
- b) Immobile categoria catastale A/4 sito nel Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) Cortile secondo Casilli n. 27 piano T-1, identificato catastalmente al foglio 19, particella 65, sub 3, consistenza 7 vani, rendita catastale 303,68.

La presente perizia si riferisce all'immobile di cui alla lettera a).

I quesiti formulati allo scrivente nel verbale sono i seguenti:

- 1. Verifichi se lo stato attuale dei luoghi corrisponda a quello indicato nel titolo di provenienza trascritto.**
- 2. Accerti se l'immobile sia di esclusiva proprietà della società fallita o in comproprietà con terzi estranei al fallimento determinando e valutando in dette ultime ipotesi, la quota a vendersi.**
- 3. Descriva compiutamente i beni immobili, eventualmente dividendoli in lotti, indicando per ciascuno di essi, la precisa ubicazione, l'accesso, i confini (almeno tre), i dati catastali e depositi certificati e planimetrie aggiornate.**
- 4. Provveda alla voltura catastale in ditta della fallita ovvero all'accatastamento od al frazionamento qualora la partita sia diversamente intestata ovvero l'immobile non risulti accatastato o frazionato, producendo copia della scheda di voltura e relativa ricevuta ovvero copia legale delle planimetrie o del frazionamento e ricevuta della denuncia di accatastamento o di frazionamento.**

5. *Verifichi la conformità delle costruzioni alle licenze o concessioni edilizie accertando altresì, se i beni debbano essere oggetto di sanatoria ex legge 47/85.*
6. *Accerti se gli immobili siano detenuti da terzi, specificando il titolo della detenzione.*
7. *Indichi riassuntivamente la consistenza dell'immobile, l'ubicazione, l'accesso, i confini, i dati catastali, la provenienza del bene ed il valore del cespite o della quota di pertinenza del fallimento specificando nel caso di procedura contro più falliti, per ciascun lotto il proprietario dell'immobile da porre in vendita.*
8. *Verifichi la conformità dello stato dei luoghi con i dati catastali e delle planimetrie depositate al catasto. Nel caso di difformità proceda al deposito di nuova planimetria come previsto dalle circolari n. 2 e 3 del 2010 dell'agenzia del Territorio.*
9. *Provveda alla redazione del certificato energetico dell'immobile qualora obbligatorio. La relazione dovrà essere depositata sia in formato cartaceo che in formato digitale su compact disk. In particolare, i files testo dovranno poter essere letti e stampati con estensione XML, mentre i files fotografici dovranno poter essere letti con Microsoft Imaging per Windows(".jpg").*
10. *Effettui, per l'immobile industriale sito in Poggiomarino (NA) via Longola Snc, una verifica delle infiltrazioni lamentate, valuti l'urgenza e l'eventuale differibilità dei lavori qualificandone e valorizzandone il contenuto.*

OPERAZIONI PERITALI

A seguito del conferimento dell'incarico il sottoscritto effettuava alla presenza del curatore un primo accesso all'immobile in Poggiomarino, in data 07/04/2023. Dopo aver svolto una preliminare attività di ricerca di atti catastali presso gli sportelli dell'Agenzia delle Entrate, lo scrivente formulava richiesta al curatore con pec del 17/04/2023 relativamente alla seguente documentazione, per quanto disponibile agli atti della ditta fallita e/o della procedura:

- 1) Atti di provenienza della proprietà immobiliare,
- 2) Titoli autorizzativi edilizi,
- 3) Eventuali documenti/riferimenti a pratiche edilizie in corso,
- 4) Certificazioni di agibilità,
- 5) Autorizzazioni per lo svolgimento delle attività produttive (immobile lett. a),
- 6) Contratti di locazione/godimento dei beni a terzi.

Dopo aver condotto alcuni sopralluoghi presso i beni oggetto di perizia, con nota inviata al curatore il 1°/06/2023, si rappresentavano le circostanze emerse che suggerivano accertamenti specifici sui materiali della copertura di alcuni capannoni (possibile presenza di amianto) oltre a sollecitare la documentazione richiesta con la nota del 17/04/2023.

Gli accertamenti sulla copertura richiedevano la disponibilità di idonee attrezzature nonché l'affidamento a laboratorio specializzato in materia di analisi ambientali.

Nell'ambito delle ricerche ed accessi agli uffici il 3/08/2023 lo scrivente aveva modo di consultare approfonditamente presso il Tribunale di Torre Annunziata, il fascicolo relativo al fallimento n°23/03 a carico della società ██████████

██████████, ed in particolare la perizia di stima, richiamata nel decreto del 1 Marzo 2007 (**Allegato 1**) del suddetto Tribunale, con il quale il bene oggetto della presente relazione era pervenuto alla fallita ditta ██████████

In particolare dalla relazione del perito del 2004 e dai relativi allegati, di cui si parlerà in seguito, si desumeva un'articolata cronologia delle fasi costruttive dello stabilimento e dei relativi titoli autorizzativi edilizi.

Con nota del 28/08/2023, si chiedevano al Comune di Poggiomarino i documenti relativi al compendio produttivo ed in particolare quelli successivi al trasferimento avvenuto a seguito del già citato decreto del tribunale di Torre Annunziata del 1/03/2007.

Nei mesi di Settembre ed Ottobre, venivano effettuati ulteriori sopralluoghi per procedere

a controlli, misurazioni, rilievi metrici e fotografici, al fine di verificare nel dettaglio lo stato dei luoghi all'attualità e per confrontare gli stessi con la documentazione acquisita anche presso il Comune di Poggiomarino ed altri uffici pubblici.

Data la vastità del complesso e la non regolarità di forma del lotto si è utilizzata idonea strumentazione topografica, a supporto delle misurazioni effettuate con strumentazione elettronica e manuale.

QUESITO 1. VERIFICHI SE LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI CORRISPONDA A QUELLO INDICATO NEL TITOLO DI PROVENIENZA TRASCritto

Il titolo di provenienza dell'immobile oggetto della presente è costituito dal Decreto di trasferimento di immobile del 1/03/2007 del Tribunale di Torre Annunziata dott. Vernaglia Lombardi Lara rep. 106/07 (**Allegato 1**), relativamente alla procedura fallimentare n. 23/2003 contro [REDACTED]

con sede in Poggiomarino C.F. e P. IVA [REDACTED] Il bene trasferito è così descritto nel decreto *“Complesso immobiliare sito nel Comune di Poggiomarino alla via Longola s.n.c. costituito da varie fabbriche differentemente occupate tra loro, ma ricomprese nell'ambito del medesimo lotto recintato, esteso circa 5.000 mq, di cui mq 2.950 circa coperto. Esso confina a sud con via Fiasconi, a ovest con via Longola, a nord con particella 135 del foglio 9, a est con la particella 477 sempre del foglio 9. L'immobile nel N.C.E.U. del comune di Poggiomarino è riportato al foglio 9, p.lla 305, cat. D/1 mentre il terreno è riportato nel N.C.T. al foglio 9, p.lla 305 di are 49,39. Il tutto come meglio precisato e descritto nelle relazioni del CTU arch. Diego Savarese e Notaio Giuseppe A. M. Trimarchi alle quali il presente decreto si riporta e fa riferimento”*.

Lo scrivente ha consultato e preso attenta visione della relazione del CTU richiamata nel decreto e dei relativi allegati, per avere piena contezza dello stato dell'immobile trasferito al fine di confrontare lo stesso con lo stato dei luoghi attuale e con la cronologia dei successivi titoli edilizi.

Alla relazione del CTU del 2004 risulta allegato anche un grafico generale planimetrico dell'immobile che è stato raffrontato con quanto rilevato a seguito dei sopralluoghi ed accertamenti effettuati dallo scrivente.

Si è appurato che lo stato dei luoghi attuale non corrisponde del tutto a quello di cui al titolo di provenienza per le seguenti variazioni:

- 1 – Il Corpo A già destinato a servizi è attualmente destinato ad uffici con diversa distribuzione interna.
- 2 – Il Corpo C risulta soppresso.
- 3 – Il Corpo D per la parte destinata ad impianto depurazione, già situato nell'angolo nord-ovest risulta non più esistente.
- 4 – Il Corpo G che risultava aperto sul fronte meridionale ora presenta una chiusura con cancello metallico apribile a due battenti.

5 – Nel corpo G, inoltre, nell'estremità settentrionale, all'interno, è stato realizzato un blocco servizi-spogliatoi con accesso dal corpo H.

6 – Il Corpo H, sempre rispetto alla situazione descritta dal CTU, presenta una suddivisione interna che separa la zona di ingresso, in prossimità della prima campata dal resto del capannone.

7 – Il corpo I, oltre a presentare un'analogia divisione tra la zona di ingresso ed il resto del capannone, come per il corpo H, ha una zona delimitata da pareti interne in pannellature metalliche

8 – Il Corpo L coincide con quello rilevato dal CTU del 2004, a meno di un varco nell'estremità settentrionale di comunicazione con il corpo I.

9 – Il Corpo M che risultava aperto su tutto il lato occidentale nei rilievi del Ctu del 2004, è attualmente chiuso con una parete mobile costituita da pannellature metalliche coibentate.

10 – All'interno del corpo M è presente una cella frigorifero, in evidente disuso, nell'estremità meridionale.

11 – In adiacenza al Corpo O, è presente un ulteriore locale, lungo il confine meridionale, non esistente nei rilievi del CTU del 2004.

Quanto descritto in precedenza è meglio desumibile dal confronto tra il grafico del rilievo del CTU (**Allegato 3**) e quello redatto dallo scrivente (**Allegato 2**).

Lo stato dei luoghi attuale, pertanto, si ribadisce non è completamente corrispondente a quello di cui al titolo di provenienza innanzi citato.

QUESITO 2. ACCERTI SE L'IMMOBILE SIA DI ESCLUSIVA PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ FALLITA O IN COMPROPRIETÀ CON TERZI ESTRANEI AL FALLIMENTO DETERMINANDO E VALUTANDO IN DETTE ULTIME IPOTESI, LA QUOTA A VENDERSI.

Sulla base degli atti disponibili ed acquisiti, direttamente dallo scrivente, Decreto del Tribunale di Trasferimento Immobile del 1/03/2007, visura catastale storica (Allegato 4) e ispezione ipotecaria (Allegato 5) l'immobile oggetto della presente, categoria catastale D/1 sito nel Comune di Poggiomarino (NA) alla via Longola snc, identificato catastalmente al foglio 9 p.lla 305 risulta di esclusiva proprietà della società fallita.

E' stata fornita, allo scrivente, successivamente la relazione ipocastale redatta al Notaio Iaccarino Maria, in data 15/11/2023, ai sensi e per gli effetti dell'art. 567 c.p.c. e sm.i. dalla quale si evince che l'immobile in questione appartiene per la quota di 1000/1000 alla fallita società [REDACTED] per cui la quota a vendersi è pari all'intero (Allegato 6).

QUESITO 3. DESCRIVA COMPIUTAMENTE I BENI IMMOBILI, EVENTUALMENTE DIVIDENDOLI IN LOTTI, INDICANDO PER CIASCUNO DI ESSI, LA PRECISA UBICAZIONE, L'ACCESSO, I CONFINI (ALMENO TRE), I DATI CATASTALI E DEPOSITI CERTIFICATI E PLANIMETRIE AGGIORNATE

I beni immobili oggetto della presente procedura sono situati nel territorio del Comune di Poggiomarino e consistono in un complesso industriale sito alla Via Longola, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche tali da non poter essere suddiviso per lotti.

La consistenza all'attualità risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Poggiomarino al foglio N°9, particella N°305. (**Allegato 7**)

Il complesso immobiliare in parola è costituito da vari capannoni differentemente accorpati tra loro e immobili ad uso uffici all'interno di un lotto di terreno recintato, esteso circa 4820 mq, (**all. fot. Foto N° 01**) posto in zona periferica del territorio del Comune di Poggiomarino e ricadente, nell'ambito del vigente Piano Regolatore Generale in zona D2 "Produttive Esistenti" (**Allegato 8**) che nello specifico prevede:

- **LIMITI:**
Rappresentata da un'area specifica ubicata in adiacenza alla zona cimiteriale e da diverse localizzazioni singole sparse sul territorio comunale operanti in vari settori merceologici e produttivi tra i quali prevalgono l'alimentare, il metalmeccanico e il tessile, salvo alcuni lotti di completamento, deve considerarsi satura con necessità di ristrutturazioni e adeguamenti funzionali.
- **DATI URBANISTICI:**
*Superficie complessiva fondiaria mq 110.900;
Indice di fabbricazione fondiario mc/mq 1,50;
Rapporto di copertura mc/mq 0,40;
H max ml 7.50 n. max dei piani n. 2;
Distanze come da R.E.C. e Tabella tipi edilizi.*
- **NORME DI ATTUAZIONE**
Si attua per intervento diretto secondo le norme del R.E.C. e gli indici e i parametri della Tabella dei tipi edilizi.
- **PRESCRIZIONI DI ZONA**
*Si intendono produttivi gli impianti definiti dall'art. 2 della Legge Regionale n. 26/75 nonché quelli rientranti nelle specifiche categorie artigianali classificate dalla C.C.I.A.
Per gli edifici esistenti, non ospitanti attività produttive insalubri o inquinanti di cui al Testo Unico delle Leggi Sanitarie, è consentito: il completamento e l'ampliamento nel rispetto degli indici e dei parametri della zona: la ristrutturazione e l'adeguamento funzionale nei limiti della volumetria esistente quando l'indice di fabbricazione fondiario preesistente all'adozione del PRG sia superiore a quello della zona; la sostituzione edilizia con mantenimento della destinazione d'uso produttivo secondo gli indici e i parametri della zona;
È prescritto: il trasferimento nelle zone D3 e D4 quando le lavorazioni siano insalubri e inquinanti.
Per i lotti di completamento è consentita l'edificazione di impianti produttivi non ospitanti lavorazioni insalubri e inquinanti nel rispetto degli indici e dei parametri della zona e secondo le norme del R.E.C. nonché dell'art. 5 del D.M. 2/4/68 n. 1444 destinando il 10% del lotto a parcheggi pubblici.
Per tutti gli impianti, sia esistenti che di progetto, è consentita la realizzazione di un alloggio per il custode dell'azienda, proporzionato alle esigenze del nucleo familiare secondo le norme della Legge 457/78 e del suo Regolamento Regionale per l'attuazione degli interventi di edilizia pubblica.*

La cubatura dell'alloggio deve comunque essere compresa nella cubatura consentita dall'indice di fabbricazione fondiario della zona.

Per tutti gli interventi l'attività produttiva deve essere esaurientemente documentata e i volumi edilizi devono essere proporzionati all'attività dichiarata.

Le destinazioni d'uso produttive sono vincolanti ed è vietata la loro trasformazione in residenziale, i lotti industriali edificati ricadenti nel tessuto urbanizzato delle zone "B" per i quali si procede alla delocalizzazione degli impianti, diventano lotto residenziali e assumono indici e parametri della zona B in cui ricadono.

L'area in questione ricade, inoltre, nell'ambito del Parco regionale del bacino idrografico del fiume Sarno (**Allegato 9**) e specificamente nella Zona A – Area di riserva integrale - che risulta così normata:

11

"NORME GENERALI DI SALVAGUARDIA

L'area del Parco Regionale del "Fiume SARNO", così come delimitata e riportata nella cartografia 1: 25.000 allegata, è suddivisa, ai sensi della LR. n. 13 del 1° settembre 1993, nelle seguenti zone:

- *zona "A" - Area di riserva integrale*
- *zona "B" - Area di riserva generale orientata e di protezione;*
- *zona "C" - Area di riqualificazione dei centri abitati di protezione e sviluppo economico e sociale.*

Ciascuna zona viene sottoposta ad un particolare regime di tutela in relazione ai valori naturalistici, ecologici, geomorfologici ed ambientali delle rispettive aree, nonché in rapporto agli usi delle popolazioni locali ed alla situazione della proprietà ed alle forme di tutela già esistenti.

2. NORME GENERALI DI SALVAGUARDIA

Fatta salva la disciplina nazionale e regionale di ciascuna materia, omissis...

sull'intero territorio del Parco, si applicano le seguenti disposizioni.

Omissis.....

2.0.10 Tutela del patrimonio edilizio e disciplina edilizia

In tutte le zone del patrimonio edilizio esistente sono consentiti:

- *interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, cui all'art. 31, lett. a), b) e c) della legge 457/1978, della legge 730/1985 e della legge regionale 41/1984 nonché di ristrutturazione edilizia, l'intervento di ristrutturazione edilizia, deve puntare alla riqualificazione dell'edilizia recente senza comportare alcun incremento delle volumetrie esistenti.*

Fermo restando il rispetto assoluto delle tipologie architettoniche tradizionali è consentita la variazione di destinazione d'uso per fini agrituristici;

- *interventi per la demolizione e ricostruzione in sito, finanziati ai sensi della legge 219/81, per gli immobili danneggiati dagli eventi sismici del 1980 e 1981;*
- *l'adeguamento igienico-sanitario ed alle norme di sicurezza nonché per il superamento delle barriere architettoniche secondo gli standards previsti dalla normativa di settore per gli edifici pubblici e con destinazione turistico-ricettiva, compresi i campeggi e immobili ad uso ago-turistico esistenti ed attivi e strutture in legno.*

I suddetti interventi devono essere compatibili con le esigenze della tutela paesistica con particolare riferimento al rispetto dei punti di panoramici, delle vedute panoramiche residuali tra gli edifici esistenti, della geomorfologia e dell'andamento naturale del terreno, delle altezze degli edifici stessi e di quelli esistenti al contorno.

2.1.0 Per gli immobili di cui agli art. 139 e 140 del D. Lvo 490/99 e, più in generale, anche in zona C, per i centri storici e per i nuclei e immobili rurali di valore storico ed ambientale valgono le seguenti prescrizioni:

2.1.1 tutte le finiture esterne degli edifici devono sia prevedere l'utilizzo di materiali tradizionali, rivalutando le tecniche artigianali campane che essere compatibili con il decoro ambientale. Sono vietate le tinteggiature murarie delle superfici esterne in resine sintetiche non traspiranti, i rivestimenti in materiali polivinilici o asfaltici nonché le persiane avvolgibili;

2.1.2 i canal pluviali a vista dagli spazi pubblici, le gronde di raccolta e displuvio e ogni altra tubazione e condotta a vista devono essere realizzate o sostituite con elementi in lamiera zincata o in rame con esclusione di materiale plastico o PVC di qualsiasi tipo;

2.1.3 le canalizzazioni di impianti tecnici devono essere collocate sono traccia;

2.1.4 le ringhiere, i corrimani, le grate ed i cancelli di ogni tipo, visibili all'esterno, devono essere realizzati in ferro battuto e lavorato;

2.1.5 i manti di copertura dei tetti a falde devono essere in coppi, mentre le coperture piane devono escludere l'impiego di manti bituminosi e di tutti quei materiali che alterino la fisionomia e la cromia del contesto in cui sono inserite;

2.1.6 le opere lapidee non vanno tinteggiate e devono essere ripulite senza l'impiego di sostanze abrasive;

2.1.7 gli impianti di antenne televisive posizionate nelle abitazioni devono essere del tipo centralizzato ed unici per ogni singolo fabbricato,

È vietato l'uso di alluminio anodizzato

2.2.0 Gli interventi per la recinzione dei fondi agricoli, delle aree libere e delle aree edificate devono essere realizzate secondo le sottoelencate modalità

- per le aree agricole, i boschi, gli incolti, le aree di macchia, possono realizzarsi recinzioni con filo metallico e pali in legno, ovvero con siepi arbusti di essenze tipiche del luogo, sempre che non ostacolino le libere visuali;
- Al di fuori della zona "A" (ove sono vietate), per le aree a destinazione residenziale e diverse da quelle sopra elencate, ricadenti in tutte le zone delle presenti Norme, possono realizzarsi recinzioni in muratura a vista, anche con inserimento di cancellare metalliche, queste ultime della massima trasparenza, fatto salvo quanto previsto al punto 3.2.7.

In ogni caso, l'altezza delle recinzioni di qualsiasi tipo, non può superare i due metri, di cui solo metri 1,25 in muratura

2.2.1 Per la finitura delle pavimentazioni delle aree scoperte, anche di pertinenza di edifici o comunque di spazi non edificati, ad esclusione delle strade pubbliche già asfaltate e di quelle da realizzare compatibilmente con le norme delle singole zone, si devono utilizzare materiali che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche. I calpesti pubblici e privati con pavimentazione o basolati tradizionali non devono essere ricoperti né sostituiti con altri materiali. Al termine dell'installazione di servizi a rete interrati, devono essere ripristinati i manti di calpesto nel rispetto della presente normativa, usando materiali lapidei posti in opera a regola d'arte secondo le tipologie tradizionali della zona

2.2.2. i muri di contenimento del terreno vanno realizzati con materiale lapideo locale a faccia vista senza stilatura di giunti o, in casi eccezionali quando sia indispensabile ricorrere a strutture armate, queste vanno rivestite di materiale lapideo di tipo tradizionale locale

2.2.3 Le fasce di rispetto stradale riferite al DM a 1444/68, nel rispetto delle norme di sicurezza stradale, vanno sistemate a verde

2.2.4 Le aree derivanti dal ripristino dello stato dei luoghi, a seguito di demolizione di opere abusivamente realizzate e non sanabili, sono assoggettate al regime di tutela delle zone di rispetto. Allo scopo, deve essere redatto apposito progetto che, unitamente alle opere di demolizione preveda interventi di riqualificazione ambientale.

Nelle zone "B" e "C" la conformità alla normativa urbanistica delle opere e degli interventi, pubblici e privati, eseguibili previo rilascio di concessione e di autorizzazione è verificata dal Comune all'atto del rilascio della concessione o della autorizzazione, dandosene comunicazione da parte del Sindaco alla Regione, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 33/93, che può annullare, motivatamente, nel termine di novanta giorni dalla ricezione della comunicazione, fatte salve le concessioni in sanatoria che sono consentite soltanto nelle zone "C" nelle zone "B" e possono essere rilasciate solo per gli interventi previsti dalla normativa urbanistica degli strumenti urbanistici vigenti ed ammesse dalla normativa delle norme di salvaguardia.

3. ZONIZZAZIONE

3.1.0 - Zona "A" - Area di tutela integrale

L'ambiente naturale è tutelato nella sua integrità ecologica ed ambientale con la stretta osservanza dei vincoli già previsti dalle leggi vigenti.

Nella zona "A" vigono le seguenti norme oltre quelle generali di salvaguardia di cui al precedente punto 2).

È vietata:

- la pesca negli specchi e nei corsi d'acqua,
- la raccolta delle singolarità geologiche, paleontologiche, o mineralogiche e dei reperti archeologici, ad eccezione di quanto eseguito per fini di ricerca e di studio, previa autorizzazione dell'Ente Parco.

In tale area sono consentite e vengono favorite, le utilizzazioni e le attività produttive di tipo agro-silvo-pastorale, secondo gli usi tradizionali.

È vietata l'alterazione dell'andamento naturale del terreno e delle sistemazioni idrauliche agrarie esistenti.

È consentito l'uso agricolo del suolo, se già praticato, con le seguenti prescrizioni:

- è vietato l'impiego di serre di qualsiasi tipo e dimensione,
- è vietata l'introduzione di coltivazioni esotiche ed estranee alle tradizioni agrarie locali;
- è vietata la sostituzione di colture arboree con colture erbacee.

È consentito il taglio dei boschi se contemplato in Piani di assestamento vigenti. In caso di assenza di Piano di assestamento o di Piano scaduto, è consentito esclusivamente il taglio dei boschi cedui con l'obbligo, per l'Ente com-

*petente al rilascio dell'autorizzazione, di prescrivere il rilascio di un numero di matricine doppio di quello normalmente rilasciato prima dell'inclusione del territorio in area Parco.
Sono consentiti interventi di ingegneria naturalistica volti alla salvaguardia ed alla manutenzione del territorio.*

Il lotto risulta prospiciente per due lati sulla pubblica via, a sud su Via Fiasconi (**all. fot. Foto N° 07**) e ad ovest su Via Longola (**all. fot. Foto N° 05**), mentre gli altri due, est (**all. fot. Foto N° 08**) e nord (**all. fot. Foto N° 06**), sono confinanti con appezzamenti di terreno censiti rispettivamente nel N.C.E.U. del Comune di Poggiomarino al foglio N°9, particella N° 682 e N° 105.

L'accesso al complesso avviene mediante un varco carrabile, ampio all'incirca 6,00 ml, posto nell'intersezione sud-occidentale dei suddetti assi stradali, (**all. fot. Foto N° 02 e 03**) conformazione che consente una agevole manovrabilità agli automezzi in entrata ed uscita. Dal varco sito a sud del lotto, si accede ad un ampio piazzale esterno di manovra per gli automezzi (**all. fot. Foto N° 04**) esteso circa 1975 mq, che consente anche il deposito della merce lavorata o in arrivo.

La rimanente superficie interamente coperta, variamente articolata e distribuita, così come appresso si vedrà, è di circa 2845 mq.

Gli spazi coperti, considerati al lordo delle murature interne e lungo le mezzerie dei muri in comunione tra i singoli manufatti, e quelli scoperti sono stati così calcolati e suddivisi:

- A - corpo uffici = mq 103,40;**
- B - corpo uffici = mq 81,20;**
- D - tettoia = mq 123,10;**
- E - centrale Enel = mq 16,80;**
- F - centrale di trasformazione = mq 22,80;**
- G - corpo servizi = mq 25,50;**
- H - deposito = mq 411,00;**
- I - deposito = mq 435,90;**
- L - lavorazione = mq 540,30;**
- M - deposito = mq 482,00;**
- N - piazzale ed aree di risulta = mq 1955,00;**
- O - locale servizio = mq 13,50;**
- P - Locale di servizio = mq 12,50;**

Q - deposito = mq 332,00;

R - corridoio disimpegno = mq 209,50;

S - Cella frigorifero = mq 37,40;

I detti spazi, con le relative quadrature, sono stati riportati dal sottoscritto su planimetria costituente parte integrante della presente (**Allegato 2**).

Passiamo ora a descrivere nel dettaglio i diversi manufatti edilizi.

Il corpo uffici, indicato con la lettera "A" nell'ambito del grafico esplicativo dei luoghi (**Allegato 2**) realizzato in conglomerato cementizio armato sia per quel che concerne le strutture in elevazione sia per gli orizzontamenti, con pareti in muratura di tufo e solaio piano in latero-cemento gettato in opera, si estende per una superficie pari a 103,40 mq ed ha una altezza interna di mt 2,70. Ha forma rettangolare, è stato realizzato in aderenza al muro di recinzione sul lato ovest lungo la Via Longola (**all. fot. Foto N° 09, 10**) ed apre sul piazzale. Al suo interno trovano posto, oltre che un ambiente adibito a sala di attesa, uffici di ragioneria ed amministrazione (**all. fot. Foto N° 11, 12, 13, 14**) un servizio igienico ed un ambiente adibito ad ufficio direzionale con annesso bagno privato (**all. fot. Foto N° 15, 16**).

Esso risulta in ottimo stato di conservazione, rifinito in ogni sua parte, con pavimentazione in doghe di laminato con finitura finto legno, controsoffittature con alloggio di faretti, pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato nei bagni, split per l'aria condizionata e tinteggiatura in buono stato alle pareti e soffitti. La luce ed il ricambio di aria è assicurato per mezzo di finestre che si aprono sulle pareti perimetrali. Lo smaltimento delle acque reflue provenienti dai servizi igienici avviene per mezzo di canalizzazioni sottotraccia che sversano in una vasca.

Il corpo uffici, (**all. fot. Foto N° 17**) individuato con la lettera "B" nell'ambito del grafico esplicativo dei luoghi (**Allegato 2**), è realizzato in conglomerato cementizio armato sia per quel che concerne le strutture in elevazione sia per gli orizzontamenti, con pareti in muratura di tufo e solaio piano in latero-cemento gettato in opera. Tale blocco, esteso 81,20 mq, ha un'altezza interna di 3,30 mt, possiede una forma rettangolare e si sviluppa lungo la direzione che va da nord a sud a ridosso dei capannoni. Al suo interno trovano la loro collocazione oltre che un ambiente adibito a sala di attesa con apparecchiature per la gestione della pesa, due ambienti adibiti ad archivio (**all. fot. Foto N° 18, 19, 20**), un servizio igienico ed un piccolo vano con apparecchiature elettroniche (**all. fot. Foto N° 21, 22, 23**). Nonostante la presenza di un banco reception nell'attesa, scaffalature con documenti ed attrezzature

elettroniche, la percezione che si ha nell'entrarvi è di un senso di abbandono, di fatto in disuso. Le pavimentazioni sono in ceramica a pasta rossa come i rivestimenti nel bagno, lungo le pareti perimetrali e di divisione fra i vari ambienti vi sono per circa 60 cm evidenti manifestazioni di risalita di umidità, con efflorescenze salmastre e segnali di muffa diffusi (*all. fot. Foto N° 20, 22*). La tinteggiatura alle pareti non è in buone condizioni anche come conseguenza di quanto prima evidenziato. Gli impianti, parte sottotraccia e parte con canaline esterne, presentano cavi volanti, fuori dalle naturali canalizzazioni, con i supporti prese e cassette di derivazioni aperte e cavi giacenti sul pavimento. (*all. fot. Foto N° 19, 20, 22*). La luce ed il ricambio di aria è assicurato per mezzo di finestre che si aprono sulle pareti perimetrali. Anche in questo caso lo smaltimento delle acque reflue provenienti dal servizio igienico avviene per mezzo di canalizzazioni sottotraccia che sversano nella vasca a tenuta posta in prossimità del varco di ingresso sul lato ovest.

Il corpo tettoia, indicato con la lettera "D" nell'ambito del grafico esplicativo dei luoghi, (**Allegato 2**) posto in successione e aderenza al corpo B, che lo delimita sul lato sud, risulta chiuso su altri due lati, a nord e ad est, da altri corpi descritti successivamente, mentre è aperto su parte del piazzale sul lato ovest. Le chiusure perimetrali sono in muratura di blocchi di pietra di tufo squadrate intonacate e la copertura è con capriate a doppia falda inclinata in ferro zincato e sovrastanti lamiere coibentate, poggianti su pilastri in acciaio HE 160 posti perimetralmente sul lato interno della muratura. Occupa una superficie di 123,10 mq, ha una altezza interna al colmo di mt 6,25 ed alla gronda di mt 5,50 ed è destinata a ricovero di attrezzature in disuso. La pavimentazione è in calcestruzzo e presenta diverse sconessioni e rappezzi. (*all. fot. Foto N° 24, 25, 26*).

I corpi "E" ed "F", così indicati nell'ambito del grafico esplicativo dei luoghi, (**Allegato 2**) posti a nord del corpo "D", di cui formano una chiusura, destinati a centrale Enel e a cabina di trasformazione, (*all. fot. Foto N° 27, 28, 29*) si estendono rispettivamente per una superficie complessiva pari a 16,80 mq il primo e 22,80 mq il secondo, con un'altezza interna di mt 3,20. Sono separati fra loro e la struttura è in muratura di blocchi di pietra di tufo squadrate e la copertura è con solaio piano in latero-cemento gettato in opera. Il corpo "E" apre ad ovest sul piazzale mentre il corpo "F" ad est all'interno di un altro corpo. Entrambi hanno il lato nord con il muro di cinta che chiude il lotto.

In successione è presente una struttura coperta destinata a deposito, individuata nel grafico con la lettera "G", (**Allegato 2**) chiusa ad ovest dai corpi "B", "D" e dal corpo "F" che in

essa apre, a nord dal muro di cinta del lotto, ad est dalla chiusura di un capannone costituita da pilastri in conglomerato cementizio armato, e campate tompagnate con blocchi in laterizio, (*all. fot. Foto N° 31, 32*) mentre a sud è chiusa, per la luce di apertura, da un ampio portone in ferro. Nella zona antistante l'accesso al portone esiste una tettoia su pilastri che sviluppa una superficie di circa 80 mq ed una altezza pari alla retrostante struttura. (*all. fot. Foto N° 30*) Gli elementi portanti del corpo G sono pilastri in acciaio zincato del tipo HEA sormontati da capriate in ferro zincato lavorato ad una falda inclinata coperte con lamiere coibentate. (*all. fot. Foto N° 32*). La pavimentazione è in calcestruzzo. Detta struttura si estende per una superficie complessiva pari a 332,00 mq ed ha una altezza interna di 5,60 mt nel punto più basso e di 6,20 mt in quello più alto. La luce è garantita da finestre a nastro poste in alto lungo il perimetro.

Il corpo servizi, individuato con la lettera "Q", (Allegato 2) è realizzato con pareti in muratura portante e copertura con lamiere coibentate. È posto nell'angolo nord-est del corpo "G", (*all. fot. Foto N° 33*) di cui occupa una superficie di circa mq 25,50, con accesso dal capannone posto ad est di esso. (*all. fot. Foto N° 81*). Al suo interno trovano la loro collocazione tutti gli ambienti utilizzati dalle maestranze, quali spogliatoi e servizi igienici (*all. fot. Foto N° 82, 83*). Esso ha una altezza interna di mt 2,65 e risulta in ottimo stato di conservazione, rifinito in ogni sua parte, con pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, tinteggiatura in buono stato alle pareti e soffitti, igienici in porcellana bianca e rubinetterie cromate. In successione ad est di "G" vi sono i corpi indicati con la lettera "H" ed "I" nell'ambito del grafico esplicativo dei luoghi (Allegato 2). Sono due capannoni destinati a deposito e definiti da tre filari di pilastri, nel verso nord-sud, in conglomerato cementizio armato (*all. fot. Foto N° 34, 44*) di cui le campate dei pilastri esterni sono tompagnate con blocchi in laterizio rifinite ad intonaco tradizionale (*all. fot. Foto N° 35, 46*) mentre le campate di quelli centrali con pannelli coibentati a separare i due capannoni (*all. fot. Foto N° 50*). A nord la chiusura è determinata dal muro di confine del lotto mentre a sud un ampio corridoio, indicato con la lettera "R" nell'ambito del grafico esplicativo dei luoghi, (cifr. All. 2) la cui parete interna è realizzata con pannelli coibentati, li disimpegna rispetto al piazzale. (*all. fot. Foto N° 84, 85, 86, 88*) Le coperture sono con un'orditura principale costituita da capriate arcuate in ferro lavorato (*all. fot. Foto N° 36, 37, 45, 47*); ed una secondaria sempre in ferro su cui sono ancorati pannelli ondulati di resina, in parte oscuranti ed in parte traslucidi, che determinano una tipologia di copertura a volta a botte. Nel solo capannone indicato con

la lettera "H", nella parte centrale della copertura, sono presenti calotte estradossate che determinano una maggiore altezza. (**all. fot. Foto N° 37**) Da quest'ultimo, nell'angolo nord-ovest, si accede al corpo servizi indicato precedentemente con la lettera "Q". (**all. fot. Foto N° 42**) Mentre nel capannone "I", nell'angolo nord-est, vi è uno spazio definito da pannellature coibentate, con due accessi e senza copertura. (**all. fot. Foto N° 53**) Entrambi i capannoni sono comunicanti attraverso un'apertura posta a nord nell'ultima campata dei pilasti centrali. Mentre l'accesso, dal piazzale al corridoio di disimpegno, è assicurato da due ampi portoni carrabili in ferro ed una porta chiusa con serranda in ferro. Il capannone "H" occupa una superficie di circa mq 411,00 ed una altezza all'intradosso delle calotte di mt 10,15, mentre il capannone "I" occupa una superficie di circa mq 435,90 ed una altezza all'intradosso del colmo di mt 9,45. Il disimpegno "R" è di circa 209,50 mq. All'interno dei depositi sono allocati piccoli attrezzi in disuso, materie da lavorare e materiale per il confezionamento. I corpi "H, I, R" non si presentano in buono stato di conservazione. Le coperture, ed in special modo le pannellature traslucide, presentano evidenti bucatore (**all. fot. Foto N° 39, 40, 41, 48, 49**) che lasciano penetrare le acque piovane che si depositano sulla pavimentazione ristagnando, in particolar modo, nella parte di mezzeria della stessa dove, da quando potuto rilevare, in precedenza vi erano delle griglie di raccolta. (**all. fot. Foto N° 34, 38, 43, 44, 46, 51**) Oltre che dalle coperture, si riscontrano infiltrazioni di acqua piovana anche lungo le pareti dovute, molto probabilmente, a una mancata manutenzione dei canali di gronda posti ai piedi delle volte. (**all. fot. Foto N° 87**) Le pareti in muratura evidenziano segni di ammaloramento degli intonaci, sia dovuti alle infiltrazioni di acqua sia ad una mancata manutenzione nel tempo. (**all. fot. Foto N° 52**) Anche la pavimentazione del tipo industriale presenta evidenti fessurazioni e in alcuni punti avvallamenti con spolverizzazione del calpestio. (**all. fot. Foto N° 54**) Le pannellature coibentate di divisione fra gli ambienti risultano sconnesse in più punti tali da non garantire un efficace separazione. (**all. fot. Foto N° 50**)

Il capannone indicato con la lettera "L", (**Allegato 2**) viene utilizzato per la produzione. All'interno del detto capannone, dell'estensione di 540,30 mq, sono allocati i macchinari necessari al ciclo produttivo relativo al confezionamento dello zucchero. Esso è posto nell'angolo nord-est del lotto ed è ricompreso fra il capannone indicato con la lettera "I", con il quale è collegato attraverso un'apertura, (**all. fot. Foto N° 60**) ed il muro di cinta. La struttura è caratterizzata in elevazione da telai in conglomerato cementizio armato gettato

in opera e copertura in latero-cemento a volta a botte con una altezza interna al colmo di mt 8,10 (**all. fot. Foto N° 56, 57, 59**). L'accesso dal piazzale avviene attraverso il disimpegno indicato con la lettera "R" da cui è separato da una porta automatizzata a scorrimento verticale. (**all. fot. Foto N° 55**) L'illuminazione ed il ricambio d'aria sono garantiti dalle finestre a nastro poste in alto lungo il muro perimetrale ad est. (**all. fot. Foto N° 58**) Risulta in buono stato di conservazione, rifinito in ogni parte, con pavimentazione industriale e tinteggiatura alle pareti e volta in buono stato. Il tipo di produzione non prevede utilizzo di acque nel ciclo di lavorazione, pertanto, non sono previsti sistemi di raccolta delle stesse all'interno del capannone.

Dalla parete sud del capannone "L" si accede, attraverso un ampio portone in ferro, (**all. fot. Foto N° 61, 62, 65**) ad una struttura coperta destinata a deposito, individuata nel grafico con la lettera "M", (**Allegato 2**) posta nell'angolo sud-est del lotto. (**all. fot. Foto N° 63, 64**) Essa si estende per una superficie pari a 482,00 mq e all'interno della stessa sono depositati cartoni per l'imballaggio dei prodotti lavorati e sacchi di plastica per lo stoccaggio delle materie da lavorare, (**all. fot. Foto N° 70**) oltre ad un residuo spazio adibito ad officina con piccole attrezzature per la manutenzione. (**all. fot. Foto N° 69**) Inoltre, nell'angolo sud-ovest della stessa vi è un locale cella frigorifero in disuso di circa 37,40 mq indicato con la lettera "S". (**all. fot. Foto N° 67, 89, 90, 91**) La copertura, ad una falda inclinata, è stata realizzata in carpenteria metallica sormontata da pannelli coibentati poggiante su tralicci in ferro lavorato (**all. fot. Foto N° 63, 64, 66, 68, 69**). L'altezza massima interna è di mt 5,25, la minima di 4,50 mt. Le chiusure perimetrali, oltre alla parete del capannone "L", sono sul lato est e sud definite per un'altezza di circa 2,60 mt dal muro di cinta del lotto sormontato a sua volta da una ringhiera in ferro tamponata con pannellatura in resina traslucida per circa 1,20 mt. (**all. fot. Foto N° 70, 69, 68**). Sul lato ovest che affaccia sul piazzale vi è una chiusura con pannelli coibentati per tutta la massima altezza. (**all. fot. Foto N° 72, 73**) La pavimentazione è in masso di calcestruzzo in pessimo stato con macro-fessurazioni, avvallamenti e forte spolverizzazione del calpestio. (**all. fot. Foto N° 71**) Tutto l'ambiente si presenta in pessimo stato di conservazione.

Il piazzale scoperto, individuato con la lettera "N", (**Allegato 2**) di forma approssimativamente rettangolare, si estende per circa 1975,00 mq ed occupa per la maggiore superficie la zona a sud dell'appezzamento di lotto. (**all. fot. Foto N° 74, 75, 76, 77, 78, 79**)

Su di esso aprono sia i capannoni sia gli uffici, con ampia possibilità di manovra per gli au-

toarticolati. Vi si accede dall'unica apertura posta nell'intersezione sud-occidentale degli assi stradali Via Longola e Via Fiasconi. (*all. fot. Foto N° 02*) Lungo il muro di confine a sud, vi sono altresì presenti la pesa e un locale tecnico individuato con la lettera "O", esteso poco più di 13,50 mq, ed un ulteriore locale di servizio individuato con la lettera "P" esteso poco più di 12,50 mq. (*all. fot. Foto N° 80*) La pavimentazione è in conglomerato bituminoso stradale e nella parte centrale sono posizionate le griglie di raccolta delle acque piovane del piazzale, acque che congiuntamente a quelle raccolte dai canali di gronda e pluviali poste sui capannoni ed uffici, per mezzo di tubazioni sottotraccia vengono convogliate, sversando, nel canale di bonifica che scorre all'esterno del lotto industriale lungo la strada Via Longola. (*all. fot. Foto N° 92, 94, 95*)

A corredo dei sopralluoghi, è stata effettuata anche una indagine commissionata direttamente dalla curatela a ditta specializzata, su richiesta dello scrivente, come innanzi richiamato, per prelevare ed analizzare campione delle lastre di copertura. (*all. fot. Foto N° 96, 97*)

Dal rapporto della ditta incaricata che si allega (Allegato 10) si evince l'assenza di amianto nelle lastre suddette.

Al momento dei sopralluoghi il complesso industriale risultava utilizzato per attività di produzione bustine di zucchero, gli impianti elettrici di distribuzione e di illuminazione erano utilizzati e consentivano il funzionamento delle attrezzature, va detto tuttavia che nessuna documentazione in merito all'impianto elettrico ed altri impianti è stata fornita allo scrivente né reperita.

E' stata rilevata, inoltre, sia visivamente nel corso dei sopralluoghi sia attraverso le immagini satellitari disponibili in rete attraverso i più comuni motori di ricerca internet la presenza di un impianto fotovoltaico di notevole estensione stimata in circa 1200 Mq sulla base delle immagini suddette.

L'impianto fotovoltaico è stato presumibilmente realizzato intorno al 2018/2019, per quanto ricostruibile sulla base della sequenza storica delle immagini satellitari.

In merito per il tramite della curatela è stata formulata, alla ditta fallita, esplicita richiesta di tutta la documentazione inerente l'impianto (atti di acquisto, autorizzazioni, pratiche GSE). La suddetta richiesta è rimasta priva di qualsiasi riscontro.

Allo stato, quindi, è possibile effettuare solo una stima della potenza nominale dell'impianto per la quale si rinvia al quesito 7.

QUESITO 4. PROVVEDA ALLA VOLTURA CATASTALE IN DITTA DELLA FALLITA OVVERO ALL'ACCATASTAMENTO OD AL FRAZIONAMENTO QUALORA LA PARTITA SIA DIVERSAMENTE INTESTATA OVVERO L'IMMOBILE NON RISULTI ACCATASTATO O FRAZIONATO, PRODUCENDO COPIA DELLA SCHEDA DI VOLTURA E RELATIVA RICEVUTA OVVERO COPIA LEGALE DELLE PLANIMETRIE O DEL FRAZIONAMENTO E RICEVUTA DELLA DENUNCIA DI ACCATASTAMENTO O DI FRAZIONAMENTO.

L'intestazione catastale risulta corretta in capo alla ditta fallita [REDACTED] come da visura catastale già richiamata ed allegata, pertanto non si rende necessaria effettuare alcuna voltura.

Le ultime planimetrie depositate all'Agenzia delle Entrate, Catasto Fabbricati, sono relative alla dichiarazione protocollo NA0152359 del 24/05/2018. L'immobile risulta accatastato e non è stato oggetto di frazionamento, fermo restando quanto specificato al quesito 8, cui si rinvia in merito alle suddette planimetrie.

QUESITO 5. VERIFICHI LA CONFORMITÀ DELLE COSTRUZIONI ALLE LICENZE O CONCESSIONI EDILIZIE ACCERTANDO ALTRESÌ, SE I BENI DEBBANO ESSERE OGGETTO DI SANATORIA EX LEGGE 47/85.

Il titolo di provenienza trascritto è basato sulla CTU del 2004, che da' atto della regolarità urbanistica dell'immobile, e il perito a pag. 31 dichiara che i beni non devono essere oggetto di sanatoria ex lege 47/85.

In ogni caso si ritiene utile riassumere i titoli autorizzativi, già citati nella suddetta Ctu, e dei quali lo scrivente ha preso visione presso il Tribunale di Torre Annunziata in uno a tutti gli allegati alla suddetta CTU.

La società [REDACTED] otteneva dal Comune di Poggiomarino in data 31/12/1973, l'autorizzazione edilizia N°194/73 per la costruzione di un opificio industriale per conserve alimentari sulla particella 305 del foglio 9.

In data 04/04/1975, il Commissario Prefettizio insediatosi a capo dell'Amministrazione Comunale della città di Poggiomarino, rilasciava l'autorizzazione N°43/75 nell'ambito della quale concedeva alla già menzionata società di costruire in ampliamento e in variante alla precedente autorizzazione ulteriori volumi.

Il sindaco del Comune di Poggiomarino, in data 06/11/1981, rilasciava la concessione edilizia N°194/81 con la quale concedeva sempre alla società [REDACTED] la possibilità di ampliare le preesistenti fabbriche e di dislocare i servizi a costruirsi in prossimità dei confini.

La suddetta concessione fa riferimento ad un atto di sottomissione, di cui non riporta estremi e non disponibile agli atti. E' stata rinvenuta, invece, una breve relazione a firma dell'amministratore della richiedente [REDACTED] nella quale si legge *"La società nel richiedere il rilascio della variante si impegnerà con un regolare atto di sottomissione a demolire a proprie spese il corpo dei servizi, di cui al progetto in caso di ampliamento della sede stradale a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, o di qualsiasi altro che le subentrasse, in coerenza con un futuro programma di ampliamento dell'opificio che sarà realizzabile solamente in virtù di espropri che interesseranno i terreni confinanti"*.

Successivamente la [REDACTED] seguendo i dettami della Legge 47/85 depositava in data 30/09/86 prot. N°13665 istanza di concessione edilizia in sanatoria per opere in difformità dell'autorizzazione N°194/73 eseguite alla data del 1° ottobre 1983, così come disposto dall'art.31 della L. 47/85.

Nella perizia del CTU del 2004 si dava atto che erano stati depositati documenti ad integrazione dell'istanza del 1986 nel febbraio del 1998. Sulla base di quanto accertato il perito dichiarava che non si rendeva necessario presentare istanza ai sensi della legge 47/85.

Considerato quanto innanzi come accertato dal CTU, lo scrivente ha formalmente richiesto al Comune di Poggiomarino con nota 28/08/2023 a mezzo pec (**Allegato 11**) di accedere ai seguenti atti:

1. Domanda di concessione edilizia in sanatoria mod. 47/85-R e D del 30/09/1986 n. 13665 e relativa documentazione, presentata da [REDACTED]
2. Eventuali titoli edilizi successivi alla domanda di cui al punto 1;
3. Eventuali autorizzazioni relative all'agibilità dell'opificio;
4. Eventuali provvedimenti sanzionatori per violazioni edilizie-urbanistiche.

L'accesso avveniva in data 28/09/2023 come da verbale di acquisizione documentazione in pari data (**Allegato 12**) con il quale venivano consegnati:

1. Agibilità prot. N. 8375 del 07/04/2016 con allegati (**Allegato 13**)
2. Agibilità prot. N. 36700 del 22/10/2008 con allegati (**Allegato 14**)
3. Concessione Edilizia in sanatoria n. 20 del 2009 con allegati (**Allegato 15**)
4. D.I.A. prot. 1949 del 25/01/2016 con allegati (**Allegato 16**)
5. S.C.I.A. prot. N. 10027 del 03/04/2017 con allegati (**Allegato 17**)

In calce al suddetto verbale si riportava da parte dell'U.T.C. *"si precisa che tutto quanto prodotto è tutta la documentazione in possesso di questo ente relativa alla richiesta del C.T.U. acquisita agli atti in data 29/08/2023 al n. 19981 del protocollo generale"*.

Dall'esame della suddetta documentazione, per la verità, si rilevava che, come dichiarato dal tecnico [REDACTED] [REDACTED] aveva presentato una C.I.L.A. in data 27/7/2017 prot. 0020226, per cui si formulava una richiesta specifica di tale documentazione non ricevuta in precedenza.

La stessa veniva consegnata in data 29/11/2023 (**Allegato 18**).

Preliminarmente si anticipa che la documentazione acquisita non consente di dare atto della piena regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile nelle condizioni di cui all'attuale stato dei luoghi rilevato dallo scrivente nel corso degli accessi.

Cio' premesso, passiamo ad esaminare nel dettaglio i corpi di fabbrica nello stato attuale (**Allegato 3**) in rapporto ai titoli autorizzativi ed alla relazione del CTU del 2004.

Con licenza edilizia n. 194/73 venivano autorizzate le superfici di cui ai corpi B-D-H-I. Con

la variante n. 43/75 veniva autorizzata la costruzione dei corpi E-F-L. Con la concessione edilizia in variante ed in sanatoria n. 194/81 veniva autorizzata la costruzione dei corpi A-G-M.

Con la richiesta di condono edilizio e successiva concessione edilizia n. 20 del 2009 si sanavano:

- ampliamento in difformità della c.e. N°194 del 06/09/1981 di un locale (corpo D) adibito a locale caldaie;
- il cambio di destinazione d'uso da alloggio custode a superficie accessoria adibita a locale caldaie;
- la maggiore altezza rispetto a quella assentita della c.e. N°194/81;
- le variazioni, nell'ambito del lotto, della distribuzione di taluni impianti tecnologici;
- la maggiore altezza delle calotte poste a copertura dei capannoni adibiti alle varie lavorazioni.

Con la D.I.A. del 25/01/2016 prot. 1949 si dichiarava l'avvio delle attività per variazioni interne al corpo B.

Successivamente veniva presentata una S.C.I.A. prot. 10027 del 3/4/2017, per variazioni interne, modifiche agli uffici, realizzazione di un laboratorio. L'iter amministrativo della S.C.I.A, tuttavia, è risultato alquanto problematico. Il Comune di Poggiomarino, infatti, notificava prima una sospensione dell'efficacia della suddetta SCIA il 6/5/2017 prot. 12361 del 4/5/2017, a seguito della quale la ██████████ produceva con prot. 13703 del 12/05/2017 una integrazione e sostituzione della documentazione relativa agli interventi da effettuare. Il Comune si pronunciava ulteriormente con comunicazione di non accoglimento dell'integrazione della SCIA in data 21/7/2017 prot. 19807 notificata il 25/07/2017, con la seguente motivazione *"lo stato di fatto dell'immobile, così come descritto e riportato nei grafici della suddetta integrazione, non corrisponde a quanto riportato nella Concessione edilizia in sanatoria n. 20/2009"*.

Nonostante quanto sopra, la parte richiedente produceva con il tecnico incaricato una dichiarazione di fine lavori prot. 13283 del 28/5/2018 e dopo tre giorni, il 31/5/2018 prot. 13668, il tecnico trasmetteva al Comune di Poggiomarino una propria relazione di rettifica alla relazione asseverata presentata con la SCIA del 2017.

Si deve evidenziare l'andamento assolutamente anomalo di tale procedimento, in quanto il titolo autorizzativo viene sospeso dal Comune di Poggiomarino, poi viene comunicata in

ogni caso la fine lavori dalla parte richiedente e dopo la fine dei lavori una rettifica ad atti del titolo autorizzativo, senza peraltro entrare chiaramente nel merito delle motivazioni del non accoglimento da parte del Comune da parte del richiedente e del suo tecnico.

Dalla documentazione fornita dal Comune di Poggiomarino, tuttavia non risulta l'emissione di provvedimenti in merito a tali atti, successivi, né attività o procedimenti avviati in conseguenza dagli Uffici comunali preposti.

Nello stesso periodo in cui si svolgeva tale vicenda, lo stesso tecnico e la parte proprietaria presentavano una CILA prot. 20226 del 27/07/2017 che prevedeva modifiche interne al corpo A.

Riassumendo, quindi, dalla documentazione fornita dal Comune di Poggiomarino il compendio industriale non è oggetto di provvedimenti sanzionatori o di ripristino di tipo urbanistico/edilizio.

Passando ad esaminare nel dettaglio la conformità ai titoli autorizzativi dei vari corpi si ha, in ogni caso, il seguente quadro del quale si terrà conto nella stima del valore del complesso.

CORPO A

Il corpo A attualmente destinato completamente ad uffici, non risulta conforme nella distribuzione interna e nella destinazione alla C.E. 194/81, e nella distribuzione alla CILA prot. 20226 del 27/07/2017.

CORPO B

Il corpo B risulta conforme alla DIA prot. 1949/2016.

CORPO D

Il corpo D risulta conforme alla C.E. in sanatoria n. 20/2009

CORPO E ed F

I corpi E ed F risultano conformi alla Licenza Edilizia n. 43/75.

CORPO G

Il corpo G, realizzato in base alla C.E. 194/81, come tettoia chiusa su tre lati, presenta la chiusura anche sul lato meridionale con ampio portone in ferro, ed un antistante tettoia su pilastri.

Il portone e la tettoia esterna non risultano legittimati.

CORPO H-I-R

I corpi H ed I risultano autorizzati con L.E. 194/73, il disimpegno comune interno indivi-

duato con la lettera R, non risulta oggetto di titolo autorizzativo.

CORPO L

Il corpo L risulta conforme alla L.E. in variante n. 43/75

CORPO M-S

Il corpo M risulta realizzato come tettoia con il lato occidentale completamente aperto, in virtù di C.E. 194/81, mentre attualmente presenta una chiusura con pannelli in lamiera coibentata su tutto il lato occidentale in difformità dal titolo autorizzativo. All'interno esiste una cella frigorifera in disuso.

CORPO O

Il corpo O è legittimato con la C.E. in sanatoria n. 20/2009

CORPO P

Il corpo P non risulta conforme ad alcun titolo autorizzativo.

CORPO Q

Il corpo Q non risulta conforme ad alcun titolo autorizzativo.

Considerata la normativa urbanistica ed edilizia, attualmente vigente di livello nazionale, regionale e la strumentazione urbanistica comunale, nonché gli orientamenti giurisprudenziali prevalenti, si prospetta ai fini della regolarizzazione delle opere quanto segue:

CORPO A

Regolarizzabile a mezzo di C.I.L.A.

CORPO G

Regolarizzabile previa rimozione del portone in ferro per ripristinare apertura completa su lato meridionale.

La tettoia esterna al suddetto corpo di circa mq 80 non risulta legittimata da alcun titolo autorizzativo.

CORPO H-I-R

Regolarizzabili mediante C.I.L.A.

Come già evidenziato nell'inquadramento urbanistico, l'area ricade nella zona A- area di riserva integrale del Parco Regionale del Fiume Sarno, per cui tutti gli interventi che in base alle norme di attuazione del parco rientrano nelle competenze dell'Ente Parco andranno sottoposti al parere dello stesso.

CORPO Q

Il volume occupato da tale corpo non si ritiene regolarizzabile in quanto sottostante la tet-

toia corpo G, e pertanto va demolito.

Tutte le difformità evidenziate non regolarizzabili, in ogni caso non possono essere oggetto di richiesta di sanatoria ai sensi della legge 47/1985 e s.m.i. , non rientrando nelle fattispecie di cui all'art. 40 comma 6 della citata legge.

AGIBILITA' DEL COMPLESSO INDUSTRIALE

L'immobile risulta dotato di un certificato di agibilità rilasciato il 4/08/1998 a seguito di richiesta prot. N. 5148 del 9 Marzo 1998, il tutto in pendenza della definizione dell'istanza di condono edilizio del 1986.

Successivamente veniva confermato tale certificato con l'agibilità rilasciata il 22 Ottobre 2001 prot. 22884.

Su richiesta della ██████████ prot. 36700 del 22/10/2008 veniva rilasciata in data 27/10/2008 autorizzazione allo scarico in vasca a tenuta dei reflui biologici, provenienti dai servizi igienici.

Su successiva richiesta sempre della ██████████ prot. 8375 del 07/04/2016 veniva rilasciata autorizzazione alla immissione delle acque reflue e fecali provenienti dai servizi igienici, in vasca a tenuta.

Con specifico riferimento allo smaltimento delle acque reflue e meteoriche va evidenziato che l'agibilità del 1998, dava atto del rilascio di un'autorizzazione dell'Amministrazione Provinciale (**all. fot. Foto N° 92**) con determina n. 100 del 12/01/1998 per lo scarico in corpo idrico superficiale Canale Longola.

Dalla documentazione disponibile non si hanno notizie circa ulteriori autorizzazioni allo scarico. Va detto che il Consorzio di Bonifica integrale comprensorio Sarno a seguito di richiesta dello scrivente (**Allegato 19**) ha dato atto con nota del 16/11/2023 prot. 12334/2023 della presentazione di una istanza prat. 59/2015 da parte della ██████████ per rilascio di nulla osta allo scarico di acque meteoriche ed attraversamento di canale consortile. Lo stesso Consorzio attesta con la suddetta nota che l'esito non è stato concluso (**Allegato 20**) .

Il certificato di agibilità del 1998, inoltre, è basato su una certificazione di idoneità statica relativa al complesso industriale depositata al Genio Civile di Napoli il 28/07/1998 prot. N. 10984 prat. 1694/98 (**Allegato 15**)

Tale atto risulta l'unico documento relativo alla situazione statica-strutturale del comples-

so industriale, che a vista non presenta evidenti criticità strutturali ed indicative di fenomeni di dissesto in atto o comunque già verificatisi, fermo restando che l'epoca di realizzazione e le tecniche costruttive non sono conformate alla normativa antisismica, né si ha notizia di adeguamenti effettuati al riguardo.

QUESITO 6. ACCERTI SE GLI IMMOBILI SIANO DETENUTI DA TERZI, SPECIFICANDO IL TITOLO DELLA DETENZIONE.

Con atto per Notaio Napolitano Eleonora di affitto di ramo di azienda del 16/05/2022, registrato all’Agenzia delle Entrate di Salerno il 19/05/2022 al n. 16787 Serie 1T, l’azienda [REDACTED] concessa in affitto alla [REDACTED] [REDACTED] in persona dell’amministratore unico [REDACTED] (**Allegato 21**). Rientra nell’affitto l’intero complesso immobiliare industriale di cui alla presente perizia, oltre ad attrezzature e macchinari vari, che invece non sono oggetto della stima.

La durata dell’affitto veniva fissata in un anno con tacito rinnovo, di anno in anno salvo disdetta da comunicarsi con sei mesi di anticipo.

Con successivo atto sempre per Notaio Napolitano Eleonora, del 20/10/2022 registrato all’Agenzia delle entrate di Salerno il 24/10/2022 al n. 34236 Serie 1T, tra la [REDACTED] dichiarata fallita, rappresentata dal curatore fallimentare e [REDACTED] venivano apportate modifiche contrattuali all’affitto del ramo di azienda in particolare si stabiliva ai fini della durata che *“gli effetti del contratto cesseranno automaticamente alla vendita dell’azienda con procedura competitiva”*, oltre a modifiche riguardanti la gestione dell’azienda e le garanzie (**Allegato 22**).

Con verbale di accesso del 7/04/2023 tra il curatore e [REDACTED] si concordava, su autorizzazione del Giudice Delegato dott. Pisapia, la riduzione del canone mensile di locazione a partire dal 16/02/2023 in Euro 3.500,00 oltre Iva per le motivazioni dettagliatamente riportate nel suddetto verbale. Con lo stesso atto si concordava, inoltre, l’accollo a carico del locatario [REDACTED] ogni spesa di manutenzione anche straordinaria relativa sia ai beni mobili che immobili costituenti l’azienda locata (**Allegato 23**). In data 16/11/2023 tale accordo è stato trasfuso in apposito atto notarile stipulato davanti al notaio Maria Iaccarino (**Allegato 24**).

QUESITO 7. INDICHI RIASSUNTIVAMENTE LA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE, L'UBICAZIONE, L'ACCESSO, I CONFINI, I DATI CATASTALI, LA PROVENIENZA DEL BENE ED IL VALORE DEL CESPITE O DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL FALLIMENTO SPECIFICANDO NEL CASO DI PROCEDURA CONTRO PIÙ FALLITI, PER CIASCUN LOTTO IL PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE DA PORRE IN VENDITA.

Al fine di riassumere sinteticamente la consistenza immobiliare indicheremo, così come tra l'altro è stato già fatto ai paragrafi che precedono, i singoli fabbricati, facenti parte del più ampio complesso industriale, con le lettere dell'alfabeto utilizzate ai quesiti precedenti; per cui avremo che:

L'insieme del complesso industriale è costituito dagli immobili A, B, D, E, F, G, H, I, L, M, N, O, P, Q, R, S che rispettivamente rappresentano:

- A – corpo uffici = mq 103,40;
- B – corpo uffici = mq 81,20;
- D – tettoia = mq 123,10;
- E – centrale Enel = mq 16,80;
- F – centrale di trasformazione = mq 22,80;
- G – corpo servizi = mq 25,50;
- H – deposito = mq 411,00;
- I – deposito = mq 435,90;
- L – lavorazione = mq 540,30;
- M – deposito = mq 482,00;
- N – piazzale ed aree di risulta = mq 1955,00;
- O – locale servizio = mq 13,50;
- P – Locale di servizio = mq 12,50;
- Q – deposito = mq 332,00;
- R – corridoio disimpegno = mq 209,50;
- S – Cella frigorifero = mq 37,40.

Il lotto si estende per una superficie complessiva pari a poco più di 4820 mq di cui la superficie coperta è pari a 2845 mq (**Allegato 2**); è ubicato nel territorio del Comune di Poggiomarino (NA) alla Via Longola s.n.c.. Al complesso si accede direttamente dalla Via Longola a mezzo di un ampio serramento in ferro che immette nel grande piazzale di manovra.

La consistenza all'attualità risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Poggiomarino al foglio N° 9, particella N°305.

I confini sono: da nord con un appezzamento di terreno identificato con la particella N°105 del foglio N°9, da est con un appezzamento di terreno identificato con la particella N° 682 del foglio N°9, da sud con la strada comunale Fiasconi, da ovest con la strada comunale Longola.

L'appezzamento di terreno (foglio N° 9, p.lla N° 305) su cui, successivamente, è stato edificato l'opificio industriale, veniva acquistato dalla società [REDACTED] [REDACTED] con atto per notar Domenico Raiola da Boscotrecase N°9649 del 20/12/1973, repertoriato con N°76611, registrato all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia col n°7022 del 31/12/1973, con cui il sig. [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED], vendeva alla società [REDACTED]. Successivamente con decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Torre Annunziata in data 01/03/2007 trascritto alla RRII di Napoli 2 in data 23/03/2007 ai nn.22521/11263 la Società [REDACTED] trasferiva alla società [REDACTED] l'opificio industriale.

CRITERIO DI STIMA

I criteri di stima principali e classificati sono:

- 1) Valore di mercato
- 2) Valore di costo
- 3) Valore di capitalizzazione
- 4) Valore di trasformazione
- 5) Valore complementare
- 6) Valore di surrogazione

Dato atto che i primi due possono ritenersi fondamentali e gli altri come accessori o derivati, è noto che la tipologia del bene da stimare e le sue caratteristiche condizionano la scelta del criterio di stima.

La scelta del valore di mercato è preferibile quando vi sono più beni con caratteristiche simili di cui si conoscono i prezzi di mercato e pertanto vi è una possibilità sufficiente di comparazione.

Il metodo del valore di costo determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente

deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica. Le stime orientate al costo, tuttavia, a ben precisare, sono da impiegare esclusivamente per beni immobili utilizzati in maniera strumentale ai fini della produzione o, anche, quando non è possibile costruire un insieme di confronto nella zona oggetto di stima per mancanza di prezzi di riferimento a beni con le medesime caratteristiche del bene da stimare.

Per un complesso immobiliare come quello oggetto della presente perizia, quindi a destinazione produttiva il criterio di stima più adatto risulta certamente quello basato sul costo di riproduzione, deprezzato per tener conto della vetustà, del decadimento reddituale (dovuto alla crescita della manutenzione straordinaria nel tempo) e dell'obsolescenza tecnologica di ogni singolo elemento e di tutto il complesso.

Del resto va detto che la stessa collocazione dell'area di sedime e la relativa destinazione urbanistica con i parametri di edificabilità minima che contraddistinguono la zona, parametri già riportati nel quesito 3, non sono tali da conferire un valore diverso da quello del solo costo per mancanza di ulteriori componenti che possano accrescere il valore.

I beni in esame consistono essenzialmente nell'area di sedime del complesso industriale, nei fabbricati su di essa esistenti, negli impianti fissi a servizio dello stabilimento che ne integrano la funzionalità in ordine agli impieghi ordinari per esso prefigurabili.

Sotto il profilo estimativo si constata che, mentre il valore dell'area di sedime è influenzato soprattutto dalle caratteristiche estrinseche – cioè dall'ubicazione e dall'accessibilità – il valore dei fabbricati è condizionato soprattutto dalle caratteristiche intrinseche e, quindi, dalle destinazioni che appaiono tuttora con essi compatibili.

Per determinare l'attuale valore dei beni immobili, solo per l'area di sedime si utilizzerà un metodo di stima sintetica mediante confronto diretto con i valori di altre aree nella stessa zona mentre per gli edifici industriali e gli annessi si procederà alla determinazione del "costo di riproduzione deprezzato"; cioè, del costo che un imprenditore dovrebbe affrontare oggi per riprodurre edifici di utilità pari a quello oggetto della stima.

Per quel che concerne le tecnologie costruttive adottate per la realizzazione dei capannoni industriali, esse sono risultate essere le seguenti:

- a) Fondazioni: travi continue in c.a. e plinti isolati sempre in c.a.;
- b) Strutture portanti verticali: in parte in muratura di tufo, in parte in pilastri e travi in calcestruzzo armato ed in parte in pilastri e travi in carpenteria metallica;
- c) Strutture portanti orizzontali: per i capannoni "H" ed "I" a volte a botte in carpenteria metallica e pannelli ondulati di resina, in parte oscuranti ed in parte traslucidi, per il capannone "L" coperto con volta a botte in conglomerato cementizio armato, per i corpi "C", "G", "M", in carpenteria metallica piana con sovrastanti lamiera coibentate;
- d) Tramezzature: in blocchi di lapillo e cemento o in laterizio o pannelli coibentati;
- e) Recinzione: in blocchi di pietra di tufo squadrate e sovrastante ringhiera metallica per l'intero perimetro del lotto;
- f) Ingresso principale: con cancello scorrevole in ferro e sovrastante pensilina;
- g) Opere edili di finitura:
- intonaci: in parte del tipo "pronto" ed in parte del tipo tradizionale in calce;
 - pavimenti: di laminato con finitura finto legno negli uffici e gres porcellanato nei bagni del corpo "A", ceramica a pasta rossa nel corpo uffici "B", in battuto di cemento additivato in tutti i capannoni;
 - rivestimenti: di piastrelle gres porcellanato nel corpo uffici "A" e piastrelle maiolicate nel corpo uffici "B" lì dove occorrenti; tutte le altre parti – ivi incluse le pareti in elevazione nell'ambito dei capannoni ove avvengono le lavorazioni – non sono rivestite ma tinteggiate, come i soffitti, con pittura lavabile; le parti vetrate e le inferriate sono verniciate;
 - infissi esterni: del tipo a riquadri in alluminio anodizzato preverniciato non protetti da inferriate;
 - porte interne: in legno verniciato negli ambienti ufficio e di servizio (corpo "A" e "B");
 - maniglie e serrature: di sufficiente qualità;
- h) Opere fognarie: sono costituite da un reticolo di cunicoli in parte in cemento liscio, talvolta armati, di sezione variabile e da tubi di cemento vibrocompressi prefabbricati di diametro variabile $d = \text{mm } 300./600$
- i) Impianti elettrici industriali di distribuzione e illuminazione con tubazioni sottotraccia ed a vista, privi di certificazioni e collaudi.

In conclusione, la costruzione, che risale per la maggior consistenza agli anni '70, è stata oggetto di vari interventi negli anni a seguire che, pur mantenendo l'originaria impostazio-

ne, ne hanno determinato l'attuale assetto.

In sostanza, si tratta di un complesso immobiliare di caratteristiche tecnologiche e costruttive nonché compositive, degli ambienti tipicamente industriali, sorto come conseguenza diretta del tipo di lavorazione che ivi si svolgeva quale era quella dell'industria conserviera. Le strutture portanti non presentano particolari problemi a vista, hanno resistito ai sismi del novembre '80 e febbraio '81. Le tramezzature ed i rivestimenti – se si eccettuano alcune porzioni di intonaci interni ed esterni – sono ben conservati.

Infine, l'illuminazione naturale degli ambienti è ottimale per il deposito "G" e i capannoni "H" ed "I" per le ampie aperture dei detti ambienti, ma è insufficiente nei corpi "L" ed "M" per le caratteristiche costruttive utilizzate e per la presenza dei muri di confine alti dai lati di nord e di est.

I corpi di fabbrica annessi, quali il blocco servizi "A" ed il blocco uffici "B", hanno strutture portanti in cemento armato con muri di tamponamento in blocchi di pietra di tufo squadriati.

In prima istanza, ed al fine di portare a compimento la presente stima con la metodologia testé esplicitata, vi è bisogno che si scorporino i due distinti valori dell'area di sedime dello stabilimento industriale – inteso come area dell'intero lotto fabbricabile ai fini industriali – e del valore delle fabbriche sullo stesso insistenti; ed è per tal motivo che qui appresso procederemo dapprima con la valutazione dell'area di sedime dello stabilimento industriale.

Il fattore produttivo costituito dal suolo esplica una sua utilità nel tempo che può considerarsi infinita o, almeno, del tutto indipendente dalla vita utile del complesso produttivo che vi insiste e dalle sue caratteristiche. Il valore di un'area è influenzato soprattutto dalla sua ubicazione e dai vantaggi posizionali che da essa discendono (economie esterne); in particolare, per un'area a destinazione industriale risultano di notevole importanza le sue caratteristiche di accessibilità alle fonti di approvvigionamento, ai mercati di smistamento, alla mano d'opera ed in generale alle principali arterie di collegamento. Ed è pertanto a questi dati che si è fatto soprattutto riferimento nel redigere la stima. L'area sulla quale sorge lo stabilimento in oggetto è sita nella contrada "Longola", zona tipicamente agricola, a ridosso del confine della città di Poggiomarino con i limitrofi comuni di Scafati da sud e di San Marzano sul Sarno da est, ed è in diretta comunicazione con il principale asse di comunicazione viaria ivi esistente quale è la Strada Nuova San Marzano che attraversa il territorio nella direzione che va da ovest ad est. L'area si può raggiungere dalla suddetta Via Nuova San Mar-

zano mediante due percorsi: il primo attraverso Via Fiasconi, ma è il più lungo e disagiata, stante l'attraversamento di numerosi fondi di forma non sempre regolare che implicano diversi cambi di direzione all'andamento rettilineo del collegamento; il secondo, attraverso la strada Longola, che risulta essere conveniente stante il breve tratto intercorrente tra lo stabilimento medesimo e l'arteria principale – la Via Nuova San Marzano. In definitiva, l'area è ubicata a ridosso della periferia agricola della cittadina ed è da considerarsi discretamente servita sotto l'aspetto cinematico ed è, pertanto, sufficientemente adatta a localizzazioni industriali. Per quanto attiene alla sua caratteristica produttiva, è da notare che la superficie coperta rappresenta circa i 2/3 della superficie totale ($2926 \text{ mq} / 4939 \text{ mq} = 0,59$). I dati acquisiti mostrano prezzi unitari per l'area di sedime compresi tra i 20,00 €/mq ed i 28,00 €/mq, con un intervallo di variabilità dipendente dalla maggiore o minore facilità di accesso. Ai fini della valutazione vanno considerati i seguenti fattori:

- 1) la zona è soggetta ad una limitata espansione edificatoria in generale, per cui l'esistenza sul suolo in oggetto di un fabbricato industriale di rilevante volumetria conferisce un maggiore apprezzamento, derivante dal già acquisito diritto all'edificazione ed eventualmente alla trasformazione;
- 2) l'esistenza di un fabbricato industriale già realizzato riduce in maniera considerevole i costi complementari all'edificazione (costi del permesso di costruire, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, degli oneri tecnico-professionali etc.);
- 3) la flessibilità della tipologia costruttiva che rende il manufatto adattabile a diverse tipologie di processi produttivi.

Per quanto sopra evidenziato può ritenersi che l'area su cui insiste lo stabilimento il più probabile valore unitario di mercato di € 28,00/mq, con un valore complessivo di:

$$4.820 \text{ mq} \times \text{€ } 28,00/\text{mq} = \text{€ } 134.960.$$

Per la valutazione dei fabbricati industriali e degli annessi, come già discusso in precedenza si è deciso di scegliere come criterio estimativo quello del costo di riproduzione.

La riduzione del valore degli edifici industriali, in generale, nel tempo avviene per effetto della vetustà pura e del decadimento reddituale, nonché dell'obsolescenza del singolo manufatto sia riguardato a se stante che come elemento dell'intero complesso produttivo. Bisognerà, quindi, una volta ottenuto il valore di costo all'attualità, moltiplicare tale valore per i coefficienti riduttivi che tengono conto sia del deprezzamento per vetustà che del deprezzamento tecnologico. Il deprezzamento per vetustà è, infatti, collegato alla durata della

vita utile di un edificio industriale che – per la maggiore usura cui è sottoposto e per la necessità di continue opere di adeguamento e trasformazione – è più breve di quella di edifici a destinazione residenziale o commerciale. Il deprezzamento per obsolescenza, invece, è collegato non soltanto al numero di anni di vita utile ma anche – e soprattutto – al superamento tecnologico dell'edificio. Per l'individuazione del costo di ricostruzione del fabbricato e degli annessi all'attualità si farà riferimento al costo di costruzione per tipologia edilizia simili a quelli dei capannoni in calcestruzzo armato, a quello di capannoni in struttura metallica ed a uffici, elaborati dal CRESME-CNAPPC. I coefficienti di deprezzamento per vetustà adottati sono stati calcolati in base all'incidenza di costo che avrebbe un intervento di ripristino dello stato attuale sulle strutture e sulle finiture, tenuto conto dell'età delle singole componenti della costruzione; mentre, i coefficienti per obsolescenza sono stati determinati in base alla tipologia della struttura. Il costo di costruzione all'attualità, può, pertanto calcolarsi facendo riferimento alla seguente tabella:

COMPONENTI POSITIVE							
		A	B	C	D	E	F
CORPO		SUPERFICIE	COSTO UNITARIO DI BASE	VETUSTA'	OBSOLES.	VALORE UNITARIO	VALORE
						(B x C x D)	(A x E)
A	UFFICI	103,40	1.050,00	0,900	1,0	945,00 €	97.713,00
B	UFFICI	81,20	1.050,00	0,700	0,5	367,50 €	29.841,00
D	TETTOIA	123,10	225,00	0,715	0,9	144,79 €	17.823,34
E	CABINA ELETTRICA	16,80	450,00	0,700	0,9	283,50 €	4.762,80
F	CENTR. TRASF.	22,80	450,00	0,700	0,9	283,50 €	6.463,80
G	DEPOSITO	332,00	337,50	0,715	0,9	217,18 €	72.104,18
H	DEPOSITO	411,00	450,00	0,700	0,9	283,50 €	116.518,50
I	DEPOSITO	435,90	450,00	0,700	0,9	283,50 €	123.577,65
L	LAVORAZIONE	540,30	450,00	0,700	0,9	283,50 €	153.175,05
M	DEPOSITO	482,00	337,50	0,715	0,9	217,18 €	104.681,36
N	PIAZZALE	2071,38	25,00	0,700	0,9	15,75 €	32.624,24
O	LOCALE PESA	13,50	450,00	0,715	0,9	289,58 €	3.909,26
P	LOCALE SERVIZI	12,44	-			- €	-
Q	SERVIZI	25,50	225,00	0,715	0,9	144,79 €	3.692,08
R	DISIMPEGNO	209,50	450,00	0,700	0,9	283,50 €	59.393,25
S	CELLA IN DISUSO	37,40	337,50	0,715	0,9	217,18 €	8.122,58
							834.402,09
		A	B	C	D	E	F
IMPIANTO FOTOVOLTAICO		POTENZA STIMATA	VALORE UNITARIO DI BASE	VETUSTA'	OBSOLES.	VALORE UNITARIO CORRETTO	VALORE
						(B x C x D)	(A x E)
		100,00	1500	0,75	0,5	562,50 €	56.250,00

COMPONENTI NEGATIVE DA DETRARRE		
1	OPERE MANUTENZIONE STRAORDINARIA COPERTURA PER INFILTRAZIONI	40.000,00
2	OPERE RIPRISTINO CONFORMITA' URBANISITICA-EDILIZIA	35.000,00
3	TOTALE OPERE STIMATE (voce 1 + voce 2)	75.000,00
4	SPESE GENERALI 15% (su voce 3)	11.250,00
5	SPESE TECNICHE PER PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI	20.000,00
TOTALE COMPONENTI NEGATIVE STIMATE (voce 3 + voce 4 + voce 5)		106.250,00

da cui discende il quadro economico valutativo finale che segue:

QUADRO ECONOMICO VALUTATIVO FINALE		
1	<i>COMPONENTI POSITIVE</i>	
2	Stima costi di riproduzione	834.402
3	Stima fotovoltaico	56.250
4	TOTALE PARZIALE	890.652
5	Spese Generali 15% (su voce 4)	133.598
6	Valore area di sedime	134.960
7	TOTALE COMPONENTI POSITIVE	1.159.210
8	<i>COMPONENTI NEGATIVE A DETRARRE</i>	- 106.250
TOTALE STIMA VALORE		1.052.959,90

QUESITO 8. VERIFICHI LA CONFORMITÀ DELLO STATO DEI LUOGHI CON I DATI CATASTALI E DELLE PLANIMETRIE DEPOSITATE AL CATASTO. NEL CASO DI DIFFORMITÀ PROCEDA AL DEPOSITO DI NUOVA PLANIMETRIA COME PREVISTO DALLE CIRCOLARI N. 2 E 3 DEL 2010 DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO.

Per quanto descritto ai quesiti precedenti ed in particolare al quesito 5 lo stato dei luoghi è caratterizzato da difformità rispetto ai titoli autorizzativi edilizi, mentre le planimetrie catastali del 2018 (**Allegato 25**) presentano a loro volta differenze sia pur limitate rispetto allo stato dei luoghi.

Le difformità urbanistiche come descritto non si ritengono tutte sanabili, per cui di intesa con il curatore si soprassiede al deposito delle planimetrie aggiornate all'attualità, in quanto tale attività potrà essere svolta assicurando la piena conformità tra titoli autorizzativi, stato dei luoghi e planimetrie catastali a seguito degli interventi di regolarizzazione edilizia. Il costo delle attività tecniche catastali è stato detratto dalla valutazione complessiva, nell'ambito della voce spese tecniche e catastali stimate nel quadro economico valutativo di cui al quesito 7.

QUESITO 9. PROVVEDA ALLA REDAZIONE DEL CERTIFICATO ENERGETICO DELL'IMMOBILE QUALORA OBBLIGATORIO. LA RELAZIONE DOVRÀ ESSERE DEPOSITATA SIA IN FORMATO CARTACEO CHE IN FORMATO DIGITALE SU COMPACT DISK. IN PARTICOLARE, I FILES TESTO DOVRANNO POTER ESSERE LETTI E STAMPATI CON ESTENSIONE XML, MENTRE I FILES FOTOGRAFICI DOVRANNO POTER ESSERE LETTI CON MICROSOFT IMAGING PER WINDOWS(".JPG").

Il complesso immobiliare a destinazione produttiva industriale non richiede ai fini del trasferimento la redazione dell'attestato di prestazione energetica.

Si da atto che per gli uffici, corpo A, per i quali non sussiste la conformità urbanistica e occorre procedere alla regolarizzazione, come già in precedenza evidenziato, è stato redatto un certificato APE, allegato al contratto di fitto di ramo di azienda, depositato alla Regione Campania come da procedura di legge (**Allegato 26**).

Il deposito della presente relazione e dei suoi allegati seguirà quanto richiesto in merito alle caratteristiche dei file e loro supporto.

QUESITO 10. EFFETTUI, PER L'IMMOBILE INDUSTRIALE SITO IN POGGIOMARINO (NA) VIA LONGOLA SNC, UNA VERIFICA DELLE INFILTRAZIONI LAMENTATE, VALUTI L'URGENZA E L'EVENTUALE DIFFERIBILITÀ DEI LAVORI QUALIFICANDONE E VALORIZZANDONE IL CONTENUTO.

Dal verbale di accesso, del 7/04/2023, tra il curatore e l'amministratore della [REDACTED] affittuaria del ramo di azienda, si rileva che la stessa ditta lamentava infiltrazioni nel compendio industriale. In effetti a seguito dei sopralluoghi, di cui uno anche immediatamente successivo ad eventi piovosi, si è rilevato che i corpi "H, I, R" non si presentano in buono stato di conservazione. Le coperture, ed in special modo le pannellature traslucide, sono caratterizzate da evidenti bucatore che lasciano penetrare le acque piovane che si depositano sulla pavimentazione ristagnando, in particolar modo, nella parte di mezzeria della stessa dove, da quando potuto rilevare, in precedenza vi erano delle griglie di raccolta.

Oltre che dalle coperture, si riscontrano infiltrazioni di acqua piovana anche lungo le pareti dovute, molto probabilmente, a una mancata manutenzione dei canali di gronda posti ai piedi delle volte. Dai rilievi fotografici allegati si evidenziano sia le coperture forate sia le zone con acqua ristagnante dopo le piogge.

E' stata redatta una stima dei lavori a farsi per ripristinare le coperture forate, sulla base di quanto è stato possibile osservare dall'interno, tale stima è stata considerata nelle componenti negative della valutazione e nel quadro economico valutativo finale al quesito 7.

NOTE CONCLUSIVE

Alla luce di quanto riportato nella presente, e tenuto delle considerazioni esposte, il complesso di beni stimati ammonta complessivamente a giudizio dello scrivente **ad Euro 1.052.959,90 (unmilione cinquantaduemilanovecentocinquatanove/90)** come riportato nel Quadro riepilogativo al punto 7.

IL C.T.U.

Ing. Michele Russo

BIBLIOGRAFIA

- **Almerico Realfonzo**, *Teoria e metodi dell'estimo urbano*, Carocci, Bologna, 1994.
- **Carlo Forte, De' Rossi Baldo**, *Principi di economia ed estimo*, Etas, Milano, 1979.
- **Giovanni Battista Cantisani**, *Estimo, economia ambientale, ingegneria economica*, EPC Libri, 2008.
- **Igino e Maurizio Michieli**, *Trattato di Estimo*, Il Sole 24 Ore Edagricole, Bologna, 2002.
- **Marcello Orefice**, *Estimo civile*, Utet, Torino, 2007.
- **Marco Simonotti**, *Metodi di stima immobiliare*, Dario Flaccovio Editore, Palermo, 2006.
- **Marco Simonotti**, *I prezzi marginali impliciti delle risorse immobiliari*, in "Estimo ed economia ambientale: le nuove frontiere nel campo delle valutazioni" (a cura di L. Fusco Girard). Franco Angeli, Milano, 1993.
- **Mario Polelli**, *Nuovo Trattato di Estimo*, Maggioli, 2008.
- **Riccardo Roscelli** (a cura di) *Misurare nell'incertezza*, Celid, Torino, 1990.

ELENCO ALLEGATI PERIZIA

Fotografie da 1 a 97

- 1) Decreto di trasferimento del 01/03/2007;**
- 2) Rilievo stato dei luoghi con superfici e destinazioni d'uso grafico 2023;**
- 3) Rilievo stato dei luoghi CTU 2004 (Titolo di provenienza);**
- 4) Visura catastale storica;**
- 5) Ispezione ipotecaria;**
- 6) Relazione ventennale Notaio Iaccarino;**
- 7) Planimetria mappa catastale;**
- 8) Stralcio PRG;**
- 9) Stralcio Parco del Sarno;**
- 10) Rapporto ditta indagine su copertura ;**
- 11) Richiesta al Comune di Poggiomarino 28/08/2023;**
- 12) Verbale di acquisizione documentazione del 28/09/2023;**
- 13) Agibilità prot. n° 8375 del 07.04.2016 (Punto 1 del Verbale al punto 12) ;**
- 14) Agibilità prot. n° 36700 del 22.10.2008 (Punto 2 del Verbale al punto 12);**
- 15) Concessione edilizia in Sanatoria n°20 del 07.04.2009 (Punto 3 del Verbale al punto 12);**
- 16) D.I.A prot. n°1949 del 25.01.2016 (Punto 4 del Verbale al punto 12);**
- 17) S.C.I.A prot. n°10027 del 03.04.2017 (Punto 5 del Verbale al punto 12);**
- 18) C.I.L.A prot. n°20226 del 27/07/2017;**
- 19) Richiesta al Consorzio di bonifica;**
- 20) Nota del Consorzio su pratica in iter;**
- 21) Affitto Ramo d'azienda del 16/05/2022 atto notorio;**
- 22) Modifica affitto ramo d'azienda con atto del 20/10/2022;**
- 23) Verbale del 07/04/2023 tra l'affittuario e il custode;**
- 24) Atto notarile di variazione condizioni affitto;**
- 25) Planimetrie catastali del 2018;**
- 26) APE e attestazione deposito Regione**