

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**FALLIMENTO n. 35/2020 sub. 2 e 5**

**G.D. Dott. Marco PUGLIESE**  
**Curatore: Avv. Ilaria SANTINO**

**RELAZIONE**

di

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

in procedura N.R.G.: 35/2020 - *STIA IMPIANTI Srl in liquidazione+5 (società di fatto)*

**LOTTO UNICO COMPOSTO DA N.3 IMMOBILE:**

**IMMOBILE A** - immobile sito nel Comune di Marcianise (Ce.) in Strada Statale Sannitica 87 - Km 326, riportato in Catasto Urbano al Foglio 22, P.lla 5205 Sub 6, Categoria Catastale D/8 (*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*).

**IMMOBILE B** – immobile sito nel Comune di Marcianise (Ce.) in Strada Statale Sannitica 87 - Km 326, riportato in Catasto Urbano al Foglio 22, P.lla 5205 Sub 5, Categoria Catastale D/7 (*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*).

**IMMOBILE C** - immobile sito nel Comune di Marcianise (Ce.) in Strada Statale Sannitica 87 - Km 326, riportato in Catasto Urbano al Foglio 22, P.lla 5205 Sub 2, Categoria Catastale D/1 (*Opifici ed all'attualità ad uso Cabina Elettrica ENEL*).

## INDICE

1. PREMESSA	pg. 3-4
2. INTRODUZIONE	pg. 4-8
3. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI e INDIVIDUAZIONE IMMOBILI	pg. 9-12
4. INQUADRAMENTO URBANISTICO	pg. 13-18
5. DESCRIZIONE IMMOBILI	pg. 19-37
6. SITUAZIONE URBANISTICA	pg. 38-43
7. PROVENIENZA	pg. 44-45
8. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	pg. 46
9. STATO DI OCCUPAZIONE	pg. 47-48
10. STIMA IMMOBILIARE	pg. 49-57
11. EVENTUALI CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA	pg. 58-63
12.- SEGUE ELENCO ALLEGATI CONCLUSIONI	pg. 64-67

NB. segue l'elenco degli allegati

## 1 - PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Angelo Paolo ALBANO, con studio in Napoli, Largo Regina Coeli n.8, iscritto all'Ordine degli Architetti di Napoli al n°6851 ed al albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli al n°9624, è stato incaricato dal Curatore Avv. Ilaria SANTINO con provvedimento di nomina autorizzato dall'Illustrissimo Giudice Delegato del Fallimento Dott. Marco PUGLIESE in data 02/12/2022 di redigere la presente relazione riguardante il seguente quesito: <<... redigere relazione estimativa ed indicare eventuali cause ostative alla vendita ...>> (cfr.All.n.19) per il bene di <<PROPRIETA'ALFAIMPIANTI immobile sito in Marcianise (CE) al foglio 22, p.lla 5204, cat. D/7 e foglio 22, p.lla 5204 Terreno sub 2/5/6>>.

Si premette a tutto quanto segue, quanto in precedenza riportato nella “*Relazione ricognitiva al 16/02/2023*”<sup>1</sup>:

- le visure catastali del registro del Catasto Terreni del Comune di Marcianise (Ce) inerenti il foglio 22, p.lla 5204 sub 2/5/6, risultano essere nulle ovvero non vi sono terreni associati ai richiamati sub;
- nella particella n.5204 al foglio 22 del Catasto Terreni del Comune di Marcianise alla voce *Qualità Classe* si legge: *Ente Urbano*<sup>2</sup>;
- nel contratto di compravendita del 01 agosto 2008 a firma del Notaio Enrico MARRA (Repertorio n.61881–Raccolta n.15982 - *cfr.All.n.4C*) si legge alla pag.n.7: *<<ART.1 – La società STIA IMPIANTI S.R.L. ” in persona dell’amministratore unico come sopra autorizzato, vende alla società “MMC COSTRUZIONI S.R.L.” che accetta ed acquista a mezzo del legale rappresentante, il seguente immobile in Marcianise in Zona ASI località Tavernette Pozzo Bianco e precisamente: opificio industriale della superficie complessiva lorda di metri quadrati 3461*

<sup>1</sup> Relazione inviata all'Avvocato Ilaria Santino a mezzo pec. il 19 febbraio 2023.

<sup>2</sup> L'ente urbano (e.u.) indica che su di un determinato terreno (o vicino ad esso) è stato edificato un fabbricato; non è mai volturabile. Il passaggio della particella dal catasto terreni ad ente urbano avviene con l'accatastamento del relativo fabbricato. Infatti la dicitura in oggetto indica che il terreno è stato oggetto del tipo mappale, ovvero di un aggiornamento riguardante il catasto terreni. Si tratta di un atto di natura prettamente tecnica, eseguita tramite pratica *Pregeo*, che consiste nell'inserimento in cartografia catastale di nuovi fabbricati edificati, che saranno successivamente accatastati al catasto fabbricati.

*(tremilaquattrocentosessantuno); confinate con beni MACOM Manifattura Confezioni Meridionali S.p.A., Intervento Straordinario del Mezzogiorno – Commissario del Governo, beni proprietà Olivetti Leasing S.p.A., e particella (p.lla 5204); il tutto censito al NCEU foglio 22 n.5205/1 (derivata dal frazionamento della p.lla 5076/1) Cat. D/7 PT-1 con RCE 11.578,00; n.5205/2 (ex 5076/2) Cat.D/1 PT con RCE 82,00 ...>>;*

- dalle ricerche effettuate presso i Registri del Catastali del Comune di Marcianise (Ce.) è emerso (cfr. All.n.1A, All.n.1B ed All.n.2AE) che il bene censito *al NCEU foglio 22 n.5205/1 (derivata dal frazionamento della p.lla 5076/1) Cat. D/7 PT-1 con RCE 11.578,00* è stato oggetto di “*Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell’art.20 del RDL 13 aprile 1939 n.652 – causale divisione*” con cui veniva <<soppresso>> il sub.1 ed istituiti i sub n.2, n.3, n.4 e n.5, tutti inerenti *Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*; ancora, è emerso che lo stesso bene (cfr.All.n.1AE), successivamente, è stato è stato oggetto di “*Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell’art.20 del RDL 13 aprile 1939 n.652 – causale fusione, ampliamento, ultimazione fabbricato urbano*” con cui veniva <<soppresso>> il sub 3 e veniva <<soppresso>> il sub 4, prima richiamati, e veniva istituito il sub 6 (Commerciale) ed al sub 5 veniva associata la dicitura <<laboratorio>> (cfr. All.n.1AE);
- in ultimo, si chiarisce che, la presente relazione tecnica estimativa ha per oggetto (cfr. All.n.1, All.n.2 ed All.n.3), tre distinti immobili, di cui due parte dello stesso edificio ubicato alla S.S. Sannitica n.87 (rispettivamente riportati nel Registro del Catasto fabbricati del Comune di Marcianise al fgl.22, p.lla5205 sub.5 e sub.6), oltre area esterna asfaltata (all’attualità adibita a parcheggio), ed un’immobile adibito a cabina elettrica (cfr. All.n.3). Quest’ultimo è riportato nel registro del Catasto Urbano del Comune di Marcianise (Ce.) al foglio 22 particella 5205 sub 2, categoria catastale D/1 (*Opifici, ovvero capannone, fabbrica, struttura dove viene lavorata e trasformata la materia prima*).

## 2 – INTRODUZIONE

Il sottoscritto Arch. Angelo Paolo ALBANO si pregia pertanto, di rassegnare la presente relazione tecnica sui quesiti formulati dall'Ill.mo G.D. in occasione del provvedimento di nomina e successiva accettazione dell'incarico ricevuto del 17/01/2023.

Lo scrivente dopo attenta analisi, letta la documentazione in atti e dopo le verifiche di rito, ha provveduto a redigere la presente relazione tecnica come di seguito svolta:

- INTRODUZIONE
- SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI e INDIVIDUAZIONE IMMOBILI
- INQUADRAMENTO URBANISTICO
- DESCRIZIONE IMMOBILI
- SITUAZIONE URBANISTICA
- PROVENIENZA
- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
- STATO DI OCCUPAZIONE
- STIMA IMMOBILIARE
- EVENTUALI CAUSE OSTATIVE ALLA VERNDITA
- CONCLUSIONI
- ELENCO ALLEGATI

I tre immobili che compongono il lotto in oggetto, dalla documentazione in atti, sono nella piena proprietà della società “*MMC COSTRUZIONI S.R.L.*” (*cf.* All.n.4C) e da come rilevato nelle visure catastali (*cf.* All.n.1A, All.n.1B, All.n.2°,All.n.2B ed All.n.3) trattasi rispettivamente:

- A. di un immobile - indicato nella presente relazione tecnica e negli allegati della stessa come **IMMOBILE A con categoria catastale D/8 e riportato nel registro del Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise (Ce.) al foglio 22 – particella 5205 sub.6** (*cf.* All.n.1A - All.n.1B – All.n.5 – All.n.8) - composto di due piani fuori

terra, oltre ammezzato. Il piano terra e l'ammezzato in parte sono adibiti a bar-ristorante ed in parte sono destinati a spazio ludico (campi da Beach Volley con spogliatoi e zona pubblico). Ancora, in parte il piano ammezzato è adibito a locale tecnico (con autonomo ingresso), mentre il piano primo è adibito ad ambienti di tipo amministrativo e/o altre destinazioni (cfr. All.n.5 ed All.n.8);

- B. di un secondo immobile - indicato nella presente relazione tecnica e negli allegati della stessa come **IMMOBILE B di categoria catastale D/7 e riportato nel registro del catasto fabbricati del comune di Marcianise (Ce.) al foglio 22 – particella 5205 sub.5** (cfr. All.n.2A + All.n.2B - All.n.6 – All.n.9) - composto di un unico piano ed adibito a laboratorio/officina per la lavorazione dei metalli (cfr. All.n.6 ed All.n.9);
- C. di un terzo immobile - indicato nella presente relazione tecnica e negli allegati della stessa come **IMMOBILE C , con categoria catastale D/1 e riportato nel registro del catasto fabbricati del comune di Marcianise (Ce.) al foglio 22 – particella 5205 sub.2** (cfr. All.n.3 – All.n.7 – All.n.10), composto di un unico piano ed adibito a cabina elettrica ENEL (cfr. All.n.3, All.n.4C ed All.n.4D).

L'impresa MMCR COSTRUZIONI SRL, da quanto riportato nel “*Programma di Liquidazione*” (cfr. All.n.18), ha sede legale presso il registro delle imprese in Napoli alla Via Comunale 98H, svolgeva la seguente attività: “*la costruzione, l'acquisto e la vendita di fabbricati per abitazioni, appartamenti, garages, uffici, negozi, ville, villini anche mediante ristrutturazione del patrimonio edilizio preesistente*”, la società è stata costituita in data 17.11.2005 ed iscritta al Registro delle Imprese di Napoli in data 25.11.2005 (P.IVA, Codice Fiscale e numero d'iscrizione 05246681216-Numero Rea NA-741770).

Le due unità immobiliari con pertinenze, accessori ed eventuali diritti condominiali, sono così descritto nel “*Programma di Liquidazione*” (cfr. All.n.18): <<A OPIFICIO SITO IN MARCIANISE (CE), STRADA SANNITICA SNC DI PROPRIETA' DELLA MMCR COSTRUZIONI SRL. Con atto per Notaio Enrico Marra del 1 agosto 2008 (rep.61881 racc.15982) la società Stia Impianti S.r.l. ha ceduto alla M.M.C.R. Costruzioni S.r.l. un opificio industriale sito in Marcianise, località Tavernette Pozzo Bianco, zona ASI e precisamente opificio industriale della complessiva lorda di metri quadrati 3461

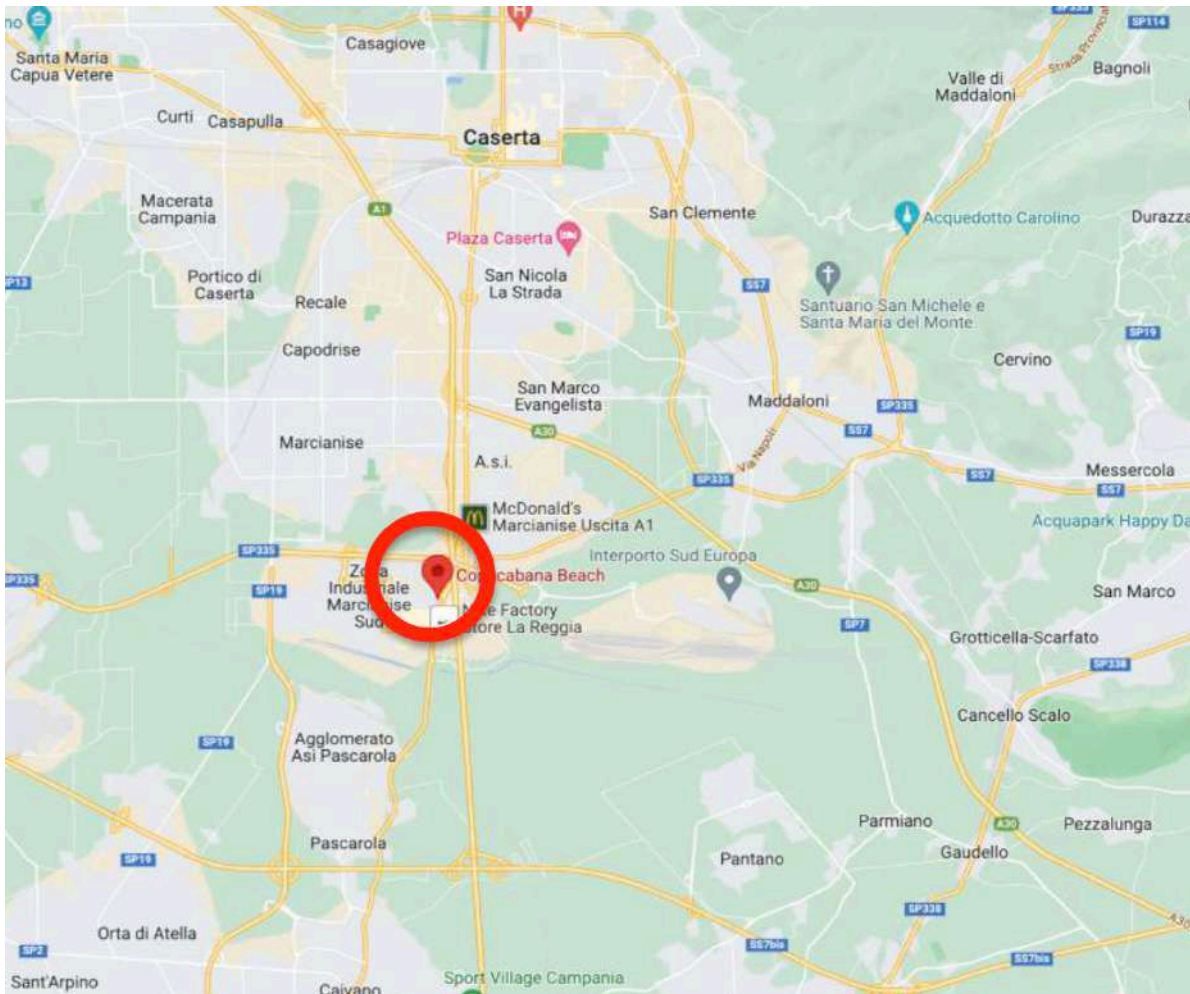
*(tremiquattrocentosessantuno) identificato al NCEU foglio 22 n.5205-1 (derivata dal frazionamento della p.lla5076/1) Cat.D/7 PT-1 con RCE 11.578,00; n.5205/2 (ex 3076/2) Cat.D/1 PT con RCE 82,00, .... A seguito di indagini ipotecarie effettuate dall'agenzia incaricata dalla Curatella, la Doc. sas di M. Di Pietro, l'attuale situazione dell'immobile di proprietà MMCR Costruzioni srl in Marcianise (Ce) al foglio 22, p.lla 5205 sub2/5/6 è il seguente: con atto per Notaio Marra Enrico del 01/08/2008 la società "MMMCR COSTRUZIONI SRL" acquistava dalla società Stia Impianti Srl la piena proprietà dell'immobile in Marcianise 8Ce) al foglio 22 p.lla 5205 sub 1 e sub 2. In seguito a variazioni catastali gli immobili acquistavano i seguenti dati definitivi: foglio 22, p.lla5205 sub 2/5/6>>.*

In merito all'immobile identificato nei registri del Catasto Urbano del Comune di Marcianise al foglio 22 – particella 5205 – sub 2, lo scrivente riporta che:

- nel contratto di compravendita del 01 agosto 2008 a firma del Notaio Enrico MARRA (Repertorio n.61881 – Raccolta n.15982 - *cf.* All.n.4) si legge alla pag.n.3: *<<... l'opificio ... censito al NCEU al foglio 22 particella 5076 sub 1 e 5076 sub 2 e dichiarato agibile giusto Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Marcianise il 3.8.1999; ... successivamente detto immobile veniva frazionato in due distinti opifici identificati in catasto il primo alle particelle 5205 sub 1 (opificio) e 5205 sub 2 (ex 5076/2) (cabina elettrica), della superficie complessiva lorda in metri quadrati tremilaquattrocentottantuno (al NCT foglio 22 n.5205 di are 34.61 – Ente Urbano); ed il secondo nella particella 5204, ...>>*;
- nella visura catastale (*cf.* All.n.3) dell'immobile in Marcianise al foglio 22 particella 5205 sub 2 è riportata la categoria catastale D/1 (*Opifici, ovvero capannone, fabbrica, struttura dove viene lavorata e trasformata la materia prima*).

In ultimo si riporta che gli immobili in oggetto ricadono nella zona industriale ASI Marcianise ubicata a Sud del centro urbano del Comune di Marcianise, strategicamente connessa con le principali vie di trasporto e comunicazione (in prossimità dello svincolo autostradale A1, della strada Statale SS 87 Sannitica e della Strada Provinciale 335 (ex SS

265 dei Pinti di Valle), ospita alcuni dei principali insediamenti commerciali e produttivi del Casertano.



Imm.n.1: Inquadramento territoriale del lotto composto da tre immobili ubicati nel Comune di Marcianise (Ce.) alla Strada Statale Sannitica 87 – Km 326, ed identificati nei registri del relativo Catasto Urbano come qui di seguito riportato:

- al Foglio 22, Particella 5205, Subalterno 2, Categoria Catastale D/1;
- al Foglio 22, Particella 5205, Subalterno 5, Categoria Catastale D/7;
- al Foglio 22, Particella 5205, Subalterno 6, Categoria Catastale D/8.



### **3 - SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI**

**e**

#### **INDIVIDUAZIONE IMMOBILI**

I dati, oggetto della presente stima sono scaturiti da indagini svolte in fase di sopralluoghi in loco, e da rilevazioni tecniche effettuate avvalendosi anche di elaborati tecnici ed amministrativi.

Al fine di espletare al meglio l'incarico ricevuto il CTU ha effettuato le più opportune e necessarie ricerche presso i seguenti enti:

- l'Agenzia del Territorio per acquisire la mappa censuaria, le planimetrie catastali dell'immobile, le visure storica e quella attuale del bene (*cf.*All.n.1, All.n.2 ed All.n.3);
- l'Ufficio Provinciale di Marcianise (Ce.) "Servizio Pubblicità Immobiliare", per reperire l'ispezione ipotecaria (*cf.*All.n.20) relativa al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento dell'immobile in oggetto e la trascrizione dell'atto di compravendita;
- l'Ufficio Edilizia – Urbanistica e Lavori Pubblici del Comune di Marcianise (CE.) per la verifica dell'esistenza o meno di istruttorie Concessione Edilizia, Permessi a Costruire Dia, Scia, Cila e/o semplici comunicazioni inerenti lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria e Cila ad uso commerciale e/o produttivo (*cf.* All.n.11 ed All.n.24) ed anche per la verifica dello strumento urbanistico vigente, e le norme tecniche di attuazione in precedenza individuate sul sito del Comune di Marcianise (*cf.* All.n.16);
- ricerca presso il consorzio ASI per la verifica dello strumento urbanistico vigente, e le norme tecniche di attuazione sovracomunale (*cf.* All.n.16);
- ricerca e recupero dei titoli di provenienza presso l'Archivio Notarile di Firenze e presso il Notaio ENRICO MARRA (*cf.*All.n.4).

Ad evasione dell'incarico ricevuto, letti gli atti ed i documenti di causa il giorno 20 gennaio 2023 alle ore 15.00 in primo accesso, la scrivente CTU, dava inizio alle operazioni di

consulenza peritale presso i beni oggetto della presente relazione, con pertinenze, accessori e diritti, siti in Marcianise (Ce.), alla Strada Statale Sannitica 87 - Km 326 in Marcianise (Ce.): IMMOBILI riportati all'NCEU del comune di Marcianise (Ce.) come segue:

### **IMMOBILE A**

Sez. Urb.	Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Class.	Consist.	Rendita
---	22	5205	6	D/8	---	---	10.100,00€

Comune di Marcianise (Ce.) ZONA ASI SUD n. SNC Piano Terra e Piano Primo (*cfr.*All.n.1)

### **IMMOBILE B**

Sez. Urb.	Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Class.	Consist.	Rendita
---	22	5205	5	D/7	---	---	4.760,00€

Comune di Marcianise (Ce.) ZONA ASI SUD n. SNC Piano Terra (*cfr.*All.n.2)

### **IMMOBILE C**

Sez. Urb.	Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Class.	Consist.	Rendita
---	22	5205	2	D/1	---	---	108,00€

Comune di Marcianise (Ce.) ZONA ASI SUD n. SNC Piano Terra (*cfr.*All.n.3)

Giunto sui luoghi di causa lo scrivente CTU ha rilevato la presenza del sig. Alessandro DI GRAZIA e del sig. Giuseppe PERUGGIO, i quali una volta identificati agevolavano le operazioni peritali inerenti i rilievi degli immobili in oggetto.

Il CTU effettuava riscontro dello stato dei luoghi con la documentazione acquisita preventivamente presso l'Agenzia del Territorio di Marcianise (Ce.) – Uffici Catasto Fabbricati e Terreni (*cfr.*All.n.1, All.n.2 ed All.n.3) quale:

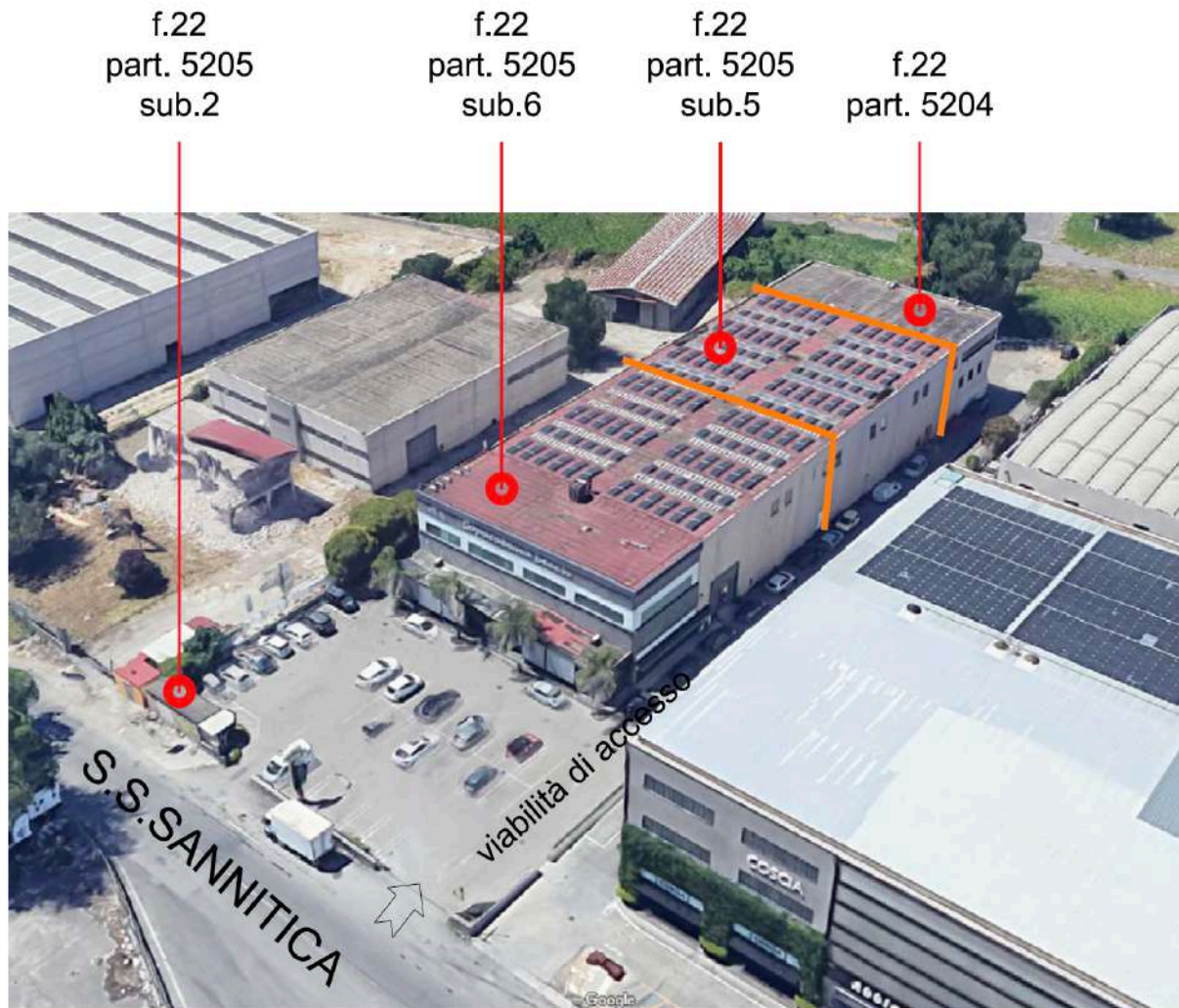
- 1) estratto di mappa;
- 2) visura per immobili;
- 3) visure storiche immobile in oggetto;
- 4) planimetria catastale.

Successivamente, lo scrivente effettuava riscontro dello stato dei luoghi con la documentazione acquisita presso il Comune di Marcianise (Ce.) – Uffici Tecnico per l'Edilizia ed Attività Produttive (cfr.All.n.11) quale:

- 1) elaborato grafico di progetto in “*Concessione Edilizia*” n.4792/97 (cfr. All.n.11A);
- 2) relazione ed elaborato grafico di rilievo e progetto in “*Permesso a Costruire*” n.131/05 come “*Ampliamento dell’Opificio Industriale STIA Impianti srl in Marcianise alla zona ASI*” (cfr. All.n.11B);
- 3) relazione ed elaborato grafico di rilievo e progetto in “*Permesso a Costruire*” n.439/08 (cfr.All.n.11C);
- 4) relazione ed elaborato grafico di rilievo e progetto in “*Permesso a Costruire*” n.936/16 (cfr.All.n.11D).

Le operazioni peritali, data la grandezza e complessità dell’immobile, si sono svolte da prima nei giorni 20/01/2023, 27/01/2023, 03/02/2023, 16/02/2023 (cfr. All.n.25), e recuperata la documentazione (cfr.All.n.11) inerente la “*Concessione Edilizia*” e “*Permesso a Costruire*” presso il Comune di Marcianise (Ce.), nei giorni 06/07/2023 e 27/06/2023 quando il sottoscritto procedeva nell’aggiornare il rilievo fotografico dei luoghi e nell’effettuare il rilievo metrico e fotografico degli spazi aperti della particella catastale in oggetto, questo al fine di raccogliere gli elementi necessari allo svolgimento dell’elaborato peritale. Altri accessi si sono tenuti nei giorni 22/11/2023 e 01/12/2023 (cfr. All.n.25) durante i quali è stato possibile recuperare quanto necessario per ipotizzare il probabile sviluppo dell’impianto elettrico e idrico (cfr. All.n.15). In merito si riporta che i tre immobili in oggetto, per quanto visibile durante le operazioni peritali e dalle ricerche effettuate e non ancora concluse (non sono state ancora recuperate le bollette delle utenze, quantunque richieste, in merito approfondimenti sono in corso ancora), sono serviti da un unico contatore per la misurazione dell’elettricità ed da un unico contatore per la misurazione dell’acqua, contatori condivisi anche con l’immobile catastalmente riportato nello stesso registro al foglio 22-particella 5204-senza sub. Ancora, sulla copertura dei cespiti al sub.5 e sub.6 della richiamata p.lla 5205 sono presenti pannelli solari per la produzione di energia elettrica. Durante le operazioni peritali è stato permesso allo scrivente di verificarne la distribuzione degli spazi interni e lo stato di conservazione dei luoghi, sono state altresì assunte informazioni di carattere generico (tipo e stato degli impianti, rivestimenti, finiture, e caratteristiche intrinseche dell’immobile e dell’edificio in cui questo è contenuto).

A conclusione delle indagini peritali il CTU ha provveduto ad inviare copia dell'elaborato peritale al richiamato Curatore.



Imm.n.2: Inquadramento territoriale del lotto composto da tre immobili ubicati nel Comune di Marcianise (Ce.) alla Strada Statale Sannitica 87 – Km 326, ed individuazione dei tre immobili riportati nei registri del relativo Catasto Urbano come qui di seguito riportato:

- al Foglio 22, Particella 5205, Subalterno 2, Categoria Catastale D/1;
- al Foglio 22, Particella 5205, Subalterno 5, Categoria Catastale D/7;
- al Foglio 22, Particella 5205, Subalterno 6, Categoria Catastale D/8.

Ancora, nella presente fotografia è riportato anche il cespite catastale in Catasto Urbano del Comune di Marciane Ce. al foglio 22 - particella 5204 - senza sub. Ebbene si precisa che quest'ultimo cespite non compreso nel lotto immobiliare oggetto della presente relazione tecnica di stima.

## 4 – INQUADRAMENTO URBANISTICO

Gli immobili oggetto della presente stima, si ripete, riportato all’NCEU del comune di Marcianise (Ce.) al foglio 22 particella 5205 sub 6, 5 e 2 e con categoria catastale, rispettivamente D/8, D/7 e D/1 ricadono in zona classificata: Zona Omogena D1 D2 D3 “*Territorio costituito da agglomerati industriali preesistenti*” (cfr. All.n.16).

Queste zona è parte delle aree ASI (Area di Sviluppo Industriale) del Comune di Marcianise (Ce.) ubicata a sud del centro abitato di Marcianise (Ce.), di formazione recente – anni 70 ed 80 del 900 a carattere prevalentemente industriale e commerciale, esterna al perimetro urbano come delimitato ai sensi e per gli effetti dell’art.17 L.765/1967.

Le area di Sviluppo Industriale circondano a sud e ad est il nucleo urbano e si strutturano intorno ad assi di distribuzione che, a partire dall’autostrada Napoli-Roma, attraversano in direzione est-ovest l’agglomerato che si estende a sud, e in direzione nord-sud l’agglomerato ad est, che si estende parallelamente alla stessa autostrada.

In merito lo scrivente ha reperito dal sito internet del Comune di Marcianise (Ce.) “*La Relazione Illustrativa del Piano Urbanistico Comunale*” del ottobre 2009 (cfr. All.n.16) alla cui pag.18 (capoverso II.3.3) si legge: <<*Prendendo lo spunto dalla circostanza che alcuni ambiti del contesto territoriale registrano ancora condizioni di fragilità strutturale nel settore produttivo secondario, il Consorzio ASI di Caserta, mediante una recente variante al Piano – non ancora (o non più) approvata – ha cercato di dare risposta ai problemi emergenti del settore con l’incremento del numero e con la diffusione localizzativa dei nuovi agglomerati, spesso non ancora attivi. Un significativo indirizzo a base del piano è la riconosciuta possibilità di differenziazione delle attività produttive ospitabili negli agglomerati, non più limitate alle iniziative industriali, ma estese alle altre attività del settore terziario che concorrono alla crescita del sistema economico complessivo, includendo i servizi alle imprese e le attività complementari e/o di sostegno, deputato esclusivamente alla produzione, ma privo di qualsiasi attrattiva o gradevolezza urbana. La variante del Piano ASI intende stabilire uno stretto rapporto con le iniziative di livello locale (PIP) nel presupposto che la proliferazione di aree di insediamento produttivo comunali, se non ricondotta ad uno strategico meccanismo di articolazione territoriale e di qualificazione funzionale, rischia di generare gravi problemi di diseconomia e di*

*irrazionalità; tale rischio sarebbe accentuato dalle disposizioni normative riguardanti le azioni singolari di insediamento, in deroga alla disciplina urbanistica localmente vigente, con ricorso alle procedure degli “sportelli unici”>>.*

Alla pagina n.45 del richiamato documento al capoverso III.4.4. *Le attività produttive si legge: <<I manufatti a destinazione produttiva di Marcianise sono concentrati in prevalenza nell’agglomerato ASI, con qualche episodica presenza in altre zone del territorio. Va infine ricordata la presenza di diversi manufatti dismessi, in prevalenza ad originari a destinazione produttiva, ubicati anche in adiacenza al tessuto residenziale. Lo sviluppo degli agglomerati ASI di Marcianise e S. Marco Evangelista è avvenuto in maniera casuale: il Piano regolatore ASI del 1968, limitandosi ad individuare esclusivamente le aree da destinare ad insediamenti produttivi e quelle per le funzioni consortili di servizio, ha lasciato ampi margini di discrezionalità nella strutturazione della viabilità e degli spazi pubblici. I criteri di lottizzazione hanno portato a localizzare i nuovi insediamenti in contiguità con quelli produttivi esistenti, realizzando di volta in volta le strade di accesso ai lotti. ... Gli agglomerati ASI sono serviti dalla SS87 (Napoli – Casera – Benevento), che li collega direttamente al casello dell’autostrada A1, all’asse di andata al lavoro e all’Asse di supporto, e dalla SS265 della Valle Caudina.>>.*

#### STRUMENTAZIONE URBANISTICA DI LIVELLO COMUNALE:

- P.R.G. adottato nel 1957 ed approvato nel 1961.
  
- Variante generale adottata nel 1977 ed approvata nel 1983, ritenuta necessaria per le forti modifiche dell’assetto territoriale determinate dal Piano ASI, in particolare per la ricucitura tra centro urbano e 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 Est parallelo alla stessa

autostrada. A queste aree (ZONE D1 D2 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 redatta dall'Ufficio di Piano del Comune, adottata nel 1992 ed approvata nel 1996 (cfr.All.16), aliena al centro abitato e finalizzata ad un *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. Alle zone D1, D2, D3, già individuate dalla Variante Generale del 1977, vengono aggiunte le ZONE D5 – D6 - D7 – D8 - F1 – F2 - F3 – F4 – G1 -G2.

La ZONA D1–D2-D3 in cui ricade l'immobile in oggetto identifica le parti del *“Territorio costituito da agglomerati industriali preesistenti”* (cfr.All.n.11 ed All.n.16).

Secondo la NTA della Variante 1996 al PRG, subordinata alle direttive pianificative del PRG ASI di livello SOVRACOMUNALE, nelle zone D1-D2-D3 *“Territorio costituito da agglomerati industriali dell'Area di Sviluppo Industriale terra di Lavoro o da agglomerati industriali preesistenti, si rinvia per la normativa al Piano Regolatore ASI nel primo caso, mentre per gli agglomerati esistenti è fatto divieto di ampliamento del volume esistente”* – dalla Variante al Piano regolatore Generale del Comune di Marcianise adottata con Delibera di C.C.n.385 del 20.06.1977 ed approvata con Decreto Presidente Giunta Regionale della Campania n.3614 del 28.04..1983, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n.28 del 16.05.1983; Che per la particella di terreno in oggetto, le NORME di Attuazione – della nuova Variante al Piano regolatore Generale del Comune di Marcianise, 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 pubblicato sul B.U.R. Campania n.63 del 07.10.1996, le zone D1-D2-D3 della precedente variante al P.R.G. comunale, recita come segue: Le zone D1-D2-D3 destinate ad insediamenti per le piccole, medie e grandi industrie, continueranno ad essere regolamentati dalla normativa del piano ASI e cioè:

- rapporto di copertura non superiore al 40%
- altezza massima non superiore a 15,00 ml;

- distanza dai confini privati 6,00 ml;
- distanza da strade interne 10,00 ml.

Si riporta, altresì, che il terreno in oggetto ricade in ZONA OMOGENEA D1-D2-D3 ed è compresa nello “Strumento di Intervento per l’Apparato Distributivo – SIAD” predisposto dal Comune di Marcianise ai sensi dell’art.13 della regione Campania n.1 del 07.01.2000, approvato con delibera di C.C. n.54 del 19.09.2003 e costituente “Adeguamento” del vigente P.R.G. Comunale giusta Delibera di G.C. del Comune di Marcianise n.414 del 01.08.2003, approvato dalla regione Campania con visto di conformità, e sui terreni stessi sono consentiti, previo applicazione della Normativa del SIAD – approvata in adeguamento alla vigente normativa di PRG comunale e previo approvazione di Lottizzazione Convenzionata. Insediamenti Commerciali di Tipo: EV con superficie max di vendita mq.250,00; M1 – con superficie max di vendita mq. 1.500,00; M2 con superficie max di vendita mq. 2500,00; GSV con superficie max di vendita oltre i mq.2.500,00 (Certificazione Urbanistica emessa dal Comune di Marcianise presente in documentazione comunale – *cf.* All.n.11).

Infine la NTA del PUC 2021 – Piano Urbanistico Comunale – adottato e non approvato, conferma l’appartenenza della p.lla in oggetto alla ZONA ASI del Comune di Marcianise (*cf.*All.n.16).

#### STRUMENTAZIONE URBANISTICA DI LIVELLO SOVRACOMUNALE:

Assunto che il Piano ASI nella gerarchia pianificativa urbanistica avesse un ruolo direttivo sovracomunale, ogni sua indicazione e/o prescrizione – della zonizzazione alla relativa NTA – svolge funzione prevalente e discriminante rispetto NTA di livello comunale di cui alla predetta Variante al PRG/1996, obbligando qualunque iniziativa urbanistico-edilizia anche solo modificativa del preesistente, al rispetto della NTA del Piano ASI di Zona territoriale omogenea di riferimento, alla preventiva richiesta e rilascio di nulla osta dal Consorzio ASI per il comune di Marcianise, ed alla stipula di apposita convenzione consortile.

Premesso che la Legge n.634 del 29/07/57 all’art.21 – nel quadro della politica di intervento straordinario nel Mezzogiorno, mirata a fornire all’imprenditoria gli strumenti per realizzare nuove iniziative produttive, e alle piccole e medie imprese le opportunità di ampliare,



ammodernare e ristrutturare gli impianti già esistenti -, istituisce i Consorzi tra Comuni del Meridione, con il compito di localizzare aree di insediamento industriale.

Gli insediamenti degli agglomerati di Marcianise in particolare, rientrano pertanto nella pianificazione straordinaria per il Mezzogiorno della seconda metà degli anni 70, anni in cui nasceva il Consorzio per l'Area di sviluppo Industriale di Terra di Lavoro – Caserta ed il primo Piano Regolatore ASI approvato con D.P.C.M. del 16.01.68 e del 02.07-1970.

In data 29/05/2019 viene approvato lo “*Strumento d'intervento per l'apparato distributivo*” ai sensi dell'art.10 della Legge regionale della Campania n.1/2014, pubblicato il 05.06.2019, contenete lo stralcio della NTA del Piano Regolatore Generale dell'Area di sviluppo industriale di Caserta – ASI.

Nelle *Norme Tecniche di Attuazione* ovvero l'”*Elaborato A dello Strumento di Intervento per l'apparato distributivo*” si legge: <<2- *Ai sensi della Legge Regionale n.1/2014 e dei parametri del precedente comma, in adeguamento ed integrazione del vigente Piano Regolatore Generale, è stabilita la seguente localizzazione delle attività commerciali, da attuarsi nel rispetto anche delle prescrizioni di cui al art.6:*

a) *Esercizi di vicinato (EV)*

*Gli esercizi di vicinato possono essere insediati nelle zone territoriali omogenee ... D1, D2,D3, ..., per cui in tali zone sono ammessi l'apertura, il trasferimento di sede e la variazione dimensionale degli esercizi di vicinato (nei limiti della superficie di vendita propria di dette strutture commerciali), nonché la modifica di esercizi di vendita esistenti, di altra tipologia dimensionale, che li trasformi in esercizi di vicinato; ....*

b) *Medie strutture di vendita (MSV)*

*Le medie strutture di vendita possono essere insediate nelle zone territoriali omogenee ... ... D1, D2,D3, ..., per cui in tali zone sono ammessi l'apertura, il trasferimento di sede e la variazione dimensionale delle medie strutture di vendita (nei limiti della superficie di vendita propria di dette strutture commerciali), nonché la modifica di esercizi di vendita esistenti, di altra tipologia dimensionale, che li trasformi in medie strutture di vendita; ....*

c) *Grandi strutture di vendita (GSV)*

*Le grandi strutture di vendita possono essere insediate nelle zone territoriali omogenee ... .. D1, D2,D3, ..., per cui in tali zone sono ammessi l'apertura, il trasferimento di sede e la variazione dimensionale delle grandi strutture di vendita (nei limiti della superficie di vendita propria di dette strutture commerciali), nonché la modifica di esercizi di vendita esistenti, di altra tipologia dimensionale, che li trasformi in grandi strutture di vendita; ....*

d) Esercizi speciali per la vendita di merci ingombranti (EMI)

*Gli esercizi speciali per la vendita di merci ingombranti possono essere insediate nelle zone territoriali omogenee ... .. D1, D2,D3, ..., per cui in tali zone sono ammessi l'apertura, il trasferimento di sede e la variazione dimensionale di esercizi speciali per la vendita di merci ingombranti (nei limiti della superficie di vendita propria di dette strutture commerciali), nonché la modifica di esercizi di vendita esistenti, di altra tipologia dimensionale, che li trasformi in esercizi speciali per la vendita di merci ingombranti; ....*

e) Mercati su aree private (MAP)

*I mercati su aree private possono essere insediate nelle zone territoriali omogenee ... .. D1, D2,D3, ..., per cui in tali zone sono ammessi l'apertura, il trasferimento di sede e la variazione dei mercati su aree private ....; >>.*

In base alla zonizzazione ASI, la particella di terreno in oggetto (su cui è edificato il capannone industriale oggetto della presente relazione tecnica di stima) ricade all'interno dell' "Agglomerato industriale di Marcianise", a Sud del centro urbano, normata dagli articoli da n.18 a n.28 per la zona industriale ed (cfr.A.n.16) secondo cui: <<l'attività edilizia consentita ammette interventi sino alla nuova costruzione come definita dall'art.3, comma 1. Lettera e) DPR 380/2001 entro determinati limiti, vincolo destinativo ad attività industriale e/o commerciale di cui alla predetta normativa, previo stipula di convenzione con il CONSORZIO ASI, nonché interventi di ricostruzione edilizia come definita dall'art.3, comma 1. Lettera d) DPR 380/201, anche con aumento di volume e superficie – laddove NON sia esautorata la capienza edificatoria del fondo, secondo le suddette condizioni preliminari discriminati e prevalenti>>.

## 5 – DESCRIZIONE IMMOBILI

Gl'immobile <<de quo>>, si ripete, sono individuati (cfr. All.n.1A, All.n.1B, All.n.2A, All.n.2B, All.n.3 ed All.n.4) nel Registro del Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise (Ce.) al Foglio 22, Particella 5205, Sub.6 di Categoria Catastale D/8 (*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*); Sub.5 di Categoria Catastale D/7 (*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*) e Sub.2 di Categoria Catastale D/1 (*Opifici*).

Gl'immobili in oggetto sono stati edificati con “Concessione Edilizia” n.4792/97 per “Realizzazione di un opificio industriale sito in zona ASI, come progetto redatto dall'Arch. Rossano Roberto da Marcianise” (cfr. All.n.11) e successivamente oggetto del “Permesso a Costruire” n. 439/08 e del “Permesso a Costruire” n. 936/2016.

Urbanisticamente il lotto in cui è ubicato l'immobile in oggetto è classificato come zona D1-D2-D3 “Territorio costituito da agglomerati industriali dell'area di sviluppo industriale di terra di lavoro” (cfr. All.n.16).

Il fabbricato composto dai citati sub.5 e sub.6 e dal cespite catastale riportato in Registro Catasto Urbano Comune di Marcianise al foglio 22 - particella 5204 senza sub, di fatto, è un capannone di tipo industriale, edificato in un suolo di forma trapezoidale i cui confini (cfr. All.n.1, All.n.2 ed All.n.4) sono: a nord altrui proprietà in foglio 22 - p.lla 5102 e p.lla 5215, ad ovest proprietà aliena (ex Olivetti), a sud altrui proprietà in foglio 22 - p.lla 5075, infine ad est con la Strada Statale Sannitica n.87.

In particolare con riferimento al fabbricato, si chiarisce che confine ovest del sub.5 è in aderenza e continuità con l'immobile riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise (Ce.) al foglio 22 – particella 5204 – senza sub.. Quest'ultimo immobile (al citato foglio 22 – particella 5204 – senza sub.) è stato con “Permesso a Costruire” n.131 del 2005 come ampliamento del fabbricato edificato con “Concessione Edilizia” n.4792/97(cfr. All.n.4 ed All.n.11).

Altresì il corpo di fabbrica con funzione di cabina elettrica Enel e distinto nel Registro Fabbricati del Comune di Marcianise al foglio 22 – particella 5205 – sub. 2 è ubicato lungo

la Strada Statale Sannitica e posizionato sul confine sud del lotto in cui sono realizzati gli immobili oggetto della presente relazione tecnica (*cf.* All.n.1A, All.n.2A ed All.n.3).

La costruzione in oggetto, nel suo insieme, è realizzata con pilastri e travi prefabbricate e compagnature con pannelli del tipo a graniglia; la pavimentazione interna ed i rivestimenti sono realizzati, per il sub.6 (IMMOBILE A) con mattonelle tipo *gres porcellanato* e con pavimentazione di tipo *industriale* per il sub.5 (IMMOBILE B).

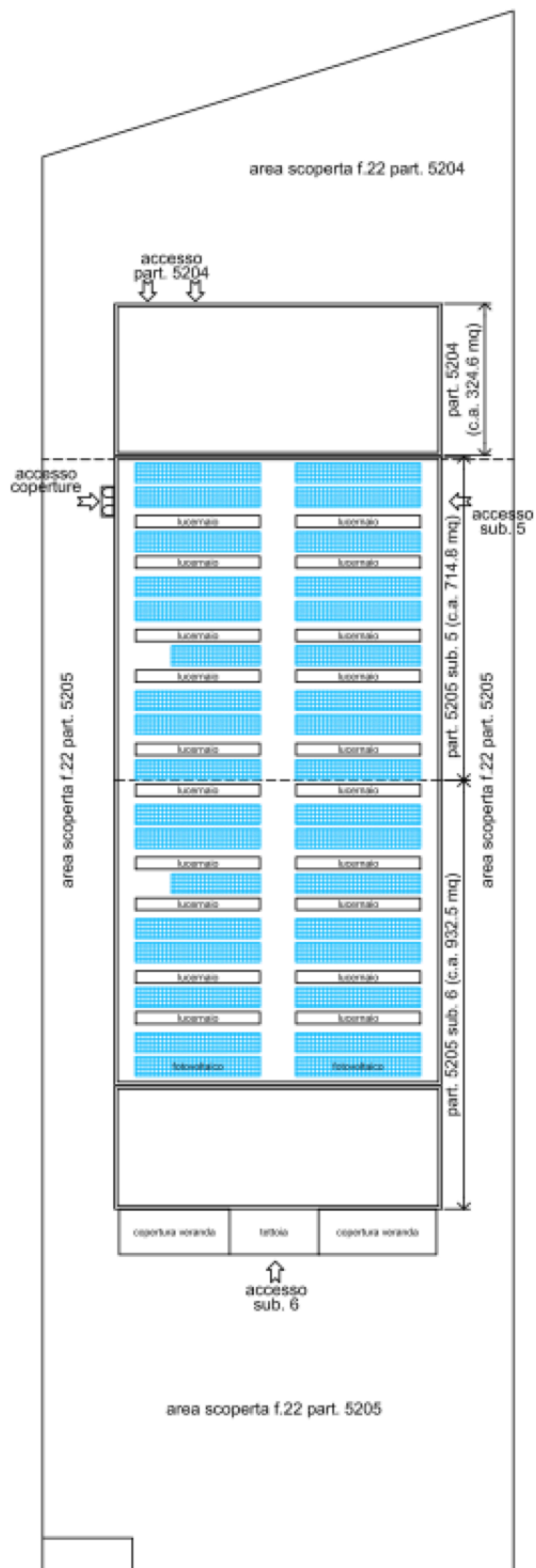
All'estradosso del solaio di copertura (solaio piano) è presente una guaina impermeabilizzante ed alcuni elementi annessi ai condizionatori in uso ad alcuni degli ambienti al primo piano ed al bar – ristorante denominato “*Copacabana Beach*”, ancora si ripete, su parte della richiamata copertura sono visibili alcuni pannelli solari (*cf.* All.n.5, All.n.6 ed All.n.8 da F37 ad F41 e F60 , F61 ancora All.n.9 da D12 a D14).

Alla suddetta copertura si accede tramite una scala in ferro del tipo “*marinara a gabbia*” ubicata sul prospetto sud (*cf.* All.n.9 D11). L'illuminazione naturale avviene attraverso dei lucernai posizionati in copertura *cf.* All.n.8 foto di pag.n.1 e foto F18, F40, F50, F71 ed F72 ancora All.n.9 pagina n.1 e foto D01, D02, D03 e D05) e tramite dei finestroni ubicati, nella compagnatura, tra le strutture portanti verticali (*cf.* All.n.8 foto F17 ed All.9 n. D01, D02, D04, D05 e D07). I richiamati finestroni sono costituiti a singole finestre e/o da vetrate del tipo “*a nastro*” (*cf.* All.n.8 pag.n.1, All.n.9 foto di pag.n.1 e D08,D09,D11 ed All.n.5 e n.6).

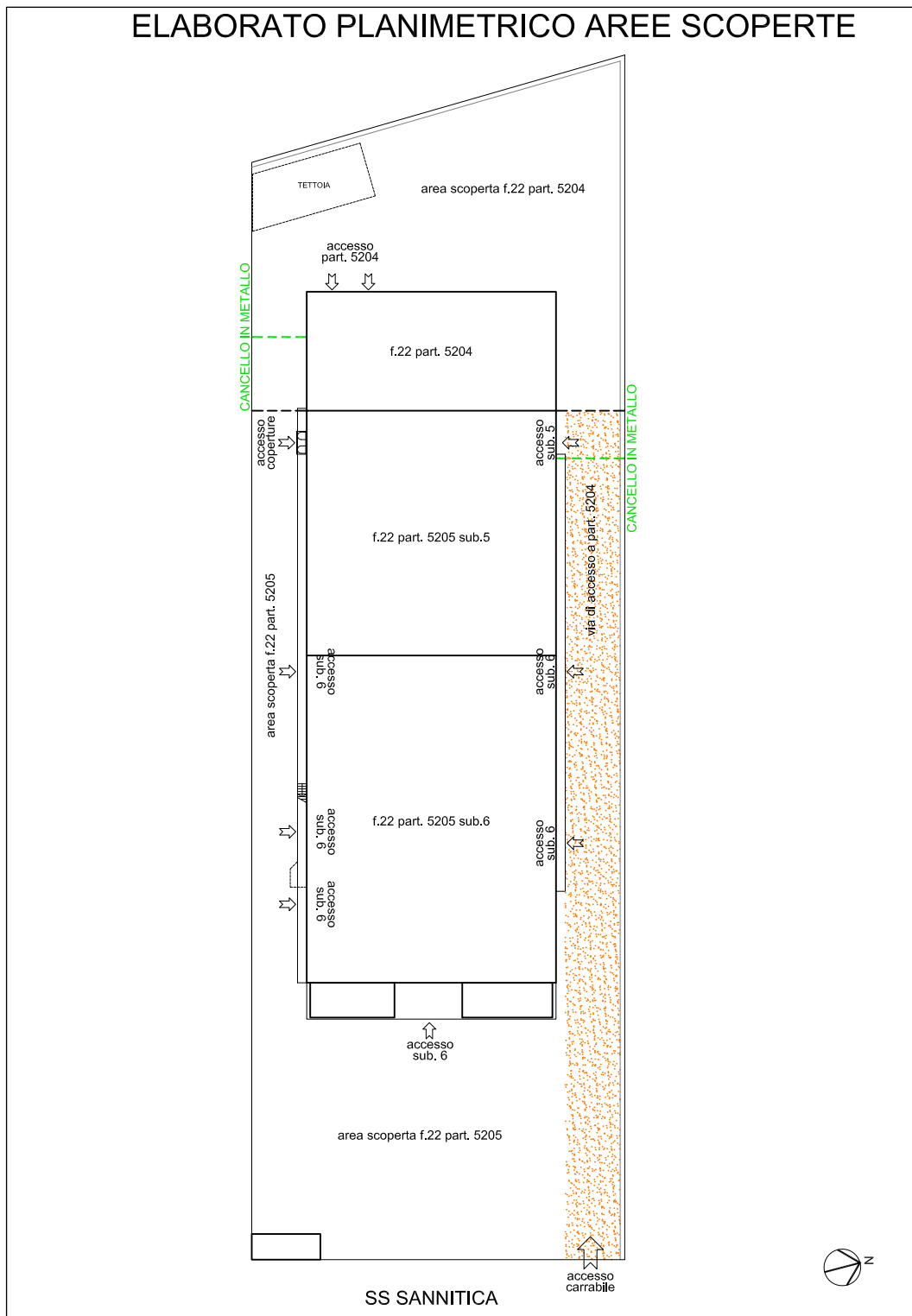
In ultimo, si riporta che per quanto visibile durante le operazioni peritali, il solo IMMOBILE A è servito da impianto per la fornitura del gas. Ancora l'IMMOBILE A e l'IMMOBILE B sono serviti da impianto idrico ed elettrico (*cf.* All.n.15).

In merito alla misurazione dei consumi elettrici ed idrici, si ripete per quanto noto all'attualità, i due immobili in oggetto sono serviti da un unico contatore inerente la fornitura dell'acqua ed un unico contatore inerente la fornitura elettrica, contatori condivisi (per quanto desumibile a vista) anche con il citato immobile al foglio 22 particella 5204 senza sub. In merito, si precisa che ricerche sono ancora in corso, infatti le bollette delle utenze non sono state ancora recuperate. Infine, su tutta la copertura dell'IMMOBILE B (catastalmente indicato al fgl.22–p.lla5205–sub.5) e su parte della copertura dell'IMMOBILE A (sub.6 della richiamata p.lla5205) è presente un sistema di pannelli solari (*cf.*All.n.8 da F37 ad F41) in uso all'IMMOBILE B realizzato dal locatario dello stesso (sig. Giuseppe PERUGGIO), in base a quanto da questi riferito allo scrivente.

Imm.n.3: planimetria delle coperture degli immobili ubicati nel Comune di Marcianise (Ce.) alla Strada Statale Sannitica 87 – Km 326, ed identificati nei registri del relativo Catasto Urbano al Foglio 22, Particella 5205, Sub.5 (Cat. Catastale D/7) e Sub.6 (Cat. Catastale D/8) in cui sono visibili i pannelli solari, i lucernai.



Imm.n.4: planimetria delle coperture degli immobili ubicati nel Comune di Marcianise (Ce.) alla Strada Statale Sannitica 87 – Km 326, ed identificati nei registri del relativo Catasto Urbano al Foglio 22, Particella 5205, Sub.5 (Cat. Catastale D/7) e Sub.6 (Cat. Catastale D/8) in cui è visibile la superficie d'accesso alla particella catastale 5204 del foglio 22 del Catasto urbano del Comune di Marcianise Ce. riportata come descritta Alla pag.n.11 dell'atto di acquisto a rogito Notaio Enrico MARRA del 01/agosto/2008 Rep.61881 e Rac.15982 trascrizione del 06/08/2008 Registro Particolare 26116 Registro Generale 37982 (cfr.All.n.20).<<... servitù di passaggio con ogni mezzo a carico dell'immobile venduto NCT fol.22 n.5205 ed a favore della residua proprietà ... foglio 22 n.5204, da esercitarsi su una striscia di suolo della larghezza costante di sei metri, posta sul lato nord dell'appezzamento per consentire al fondo dominante l'accesso alla strada principale>>.



## **5.1. DESCRIZIONE dell'IMMOBILE A**

immobile sito nel Comune di Marcianise (Ce.) in Strada Statale Sannitica 87 - Km 326, riportato in Catasto Urbano al Foglio 22, P.la 5205 Sub 6, Categoria Catastale D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni).

L'immobile (*cf.* All.n.1A, All.n.1B, All.n.5 ed All.n.8) si compone di una zona ludica ad uso campo di beach volley (*cf.* All.n.8 da F17 a F20c, da F71 a F74) di altezza interna pari a ca.ml.9,00 e di superficie complessiva di ca.mq.688,70 (comprensiva di spogliatoi e soppalco lato nord/est) che in cifra tonda è pari a ca.mq.688,00. Ancora, si compone di una superficie destinata a ristorante/bar complessiva di ca.mq.315,20, che in cifra tonda è pari a ca.mq.315,00 (*cf.* All.n.8 F01 a F16, F20 e da F63 a F70), oltre la superficie di due verande (*cf.* All.n.8 F01, F02, F03, F04, F06) poste rispettivamente a destra ed a sinistra dell'ingresso al ristorante/bar denominato “Copacabana Beach” (*cf.* Imm.nn.3, 4 e 5A, 5B,5C,5D,5E della presente relazione ed All.n.1A, All.n.1B, All.n.5 ed All.n.8).

Le citate verande, non presenti in planimetria catastale (*cf.*All.n.1AC) hanno altezza interna pari a ca.ml.4,00 ed un superficie pari rispettivamente a ca.mq.36,50 (per quella a destra entrando nel locale bar/ristorante) e di ca.mq.34,10 (per quella a sinistra entrando nel locale bar/ristorante). Inoltre, vi è un piano ammezzato (sovrastante la cucina del richiamato bar/ristorante) ad uso locale tecnico/deposito con accesso autonomo dal prospetto sud di ca.mq.85,10. In ultimo, intorno al richiamato immobile, ed agli altri immobili costituenti il presente lotto, troviamo una superficie aperta asfaltata pari a ca.mq.1.810,00.

Ancora l'immobile in oggetto (IMMOBILE A) si compone di:

- un piano terra (*cf.* All.n.1A, All.1B ed All.n.5) in parte adibito a bar ristorante (*cf.* All.n.8 F01,F02,F03,F07,F08,F09,F11,F12,F63,F64,F65,F66,F67,F68,F69,F70) ed un parte caratterizzato dalla presenza di due campi di beach volley con annessi servizi (*cf.* All.n.8 F17,F18,F19), oltre un locale tecnico (di superficie calpestabile pari a ca.ml.4,10) con ingresso autonomo ubicato nel prospetto sud,
- di un piano ammezzato in parte adibito a sala con tavoli in uso al citato bar-ristorante (*cf.* All.n.8 F07,F08,F10) ed in parte a locale tecnico/deposito (*cf.* All.n.8 F21,F22,F27,F28) quest'ultimo ha accesso autonomo dall'esterno del fabbricato lato sud, oltre che uno spazio sovrastante i servizi dei campi da beach-

volley ad uso spazio per eventuali spettatori delle partite di beach volley (*cf.* All.n.8 F.20b) suddetta area è sovrastante gli spogliatoi dei campi volley (*cf.* All.n.8 F.73 ed F74),

- di un piano primo, all'attualità non locato, e per quanto visibile "ad occhio nudo" adibito a centro estetico o similare (*cf.* All.n.8 da F.29 a F36 e da F75 ad F92).

Ancora, il piano terra dell'immobile in oggetto IMMOBILE A (*cf.* All.n.1 ed All.n.5) ha una superficie interna calpestabile complessiva (escluso verande e scala interna) pari a ca.mq.921,80 ed un'altezza interna compresa tra un minimo di ca.ml.3,00 (nel bar sotto al piano ammezzato) ed un massimo di ca.ml.9,00 (negli spazi adibiti a campi da beach volley) ed ancora un'altezza di ca.ml.5,65 nella zona del bar/ ristorante priva di ammezzato.

Si ripete, le due verande hanno una superficie calpestabile complessiva pari a ca.mq. 70,60 (34,10mq.+36,50mq.).

Al primo piano della costruzione in oggetto (*cf.* All.n.5 ed All.n.8 da F29 ad F36, da F57 ad F59 e da F75 ad F92), a cui si accede tramite una scala interna posta nella mezzeria del locale al piano terra (frontalmente all'ingresso dello stesso - *cf.* All.n.8 F07 e F63), trovansi quattro bagni, un ambiente con vasca idro-massaggio (*cf.*All.n.8 F35, F36,F57,F58,F59,F89,F90), un atrio (*cf.*All.n.8 F29,F30,F79,F80), uno stanzino (*cf.*All.n.8 F76), uno locale tecnico (*cf.*All.n.8 F82), un corridoio di distribuzione e numero sette stanze/camere tutte finestre menanti sull'area asfaltata (*cf.*All.n.8 F33,F34,F77,F78 e da F85 ad F88), ancora è presente un ufficio con due finestre sull'area scoperta asfaltata ed una menante sullo spazio ludico (*cf.*All.n.8 F31,F32,F75). L'intero piano, comprensivo di scala, ha un'altezza di ca.ml.3,30 ed una superficie complessiva calpestabile pari a ca.mq.237,70.

Il piano ammezzato in uso al locale bar-ristorante (*cf.* All.n.8 F10 ed F64) ha una superficie pari a ca.mq.37,50 con altezza interna pari a ca.ml.2,65. Al suddetto piano ammezzato si accede direttamente dalla citata scala ubicata, all'incirca, nella mezzeria degli ambienti al piano terra. Ancora la superficie del piano ammezzato (*cf.* All.n.8 da F24 a F28) destinato a locale tecnico/deposito sovrastante la cucina del bar/ristorante è pari a ca.mq.62,00 ha un'altezza di ca.ml.2,65 ed accesso autonomo dalla facciata sud dell'edificio (*cf.*All.n.8 F20g ed F21). Infine, l'ammezzato "afferente" alle superfici ad uso campi da beach volley ha una superficie complessiva pari a ca.mq.34,60 ed un'altezza pari a ca.ml.2,65.



La scala che dal piano terra mena all'ammezzato ed al piano primo ha una superficie complessiva di ca.mq.13,50 (*cf.* All.n.8 F07 ed F63).

Gli ambienti al piano terra, all'attualità destinati ad attività ludica, caratterizzati dalla presenza di due campi da beach-volley, si ripete, hanno una superficie pari a ca.mq.612,90 con altezza al colmo pari a ca.ml.9,00 (*cf.* All.n.5 ed All.n.8 da F17 ad F20 e da F71 ad F74). Ai richiamati campi da gioco si accede dal prospetto nord (*cf.* All.n.8 F20d) tramite un vano di passaggio di larghezza pari a ca.ml.5,00 ed altezza pari a ca.ml.5,00 e tramite un accesso ubicato sul prospetto sud di altezza pari a ca.ml.2,45 e larghezza pari a ca.ml.1,60(*cf.* All.n.F20f). L'ingresso nord è caratterizzato da una portone in ferro in ferro a quattro luci, quello sud da una porta a due ante.

Ancora, le superfici dei campi da gioco, in oggetto, sono illuminate da n.10 lucernai (*cf.* All.n.5), ciascuno di larghezza pari a ca. ml.1,00 e lunghezza pari a ca.ml.10,00 e da alcune finestre alte poste sui prospetti nord (*cf.* All.n.8 F20d) e sud (*cf.* All.n.8 prima pagina foto in basso) del edificio. Ancora, i richiamati campi da beach volley sono serviti, al piano terra, da n.2 spogliatoi per una superficie di ca.mq.33,80 (*cf.* All.n.5. All.n.8 F73,F74).

L'immobile ad uso bar/ristorante ha un accesso principale (*cf.* All.n.8 F01) dalla facciata est dell'edificio che corre parallela alla Strada Statale Sannitica 87 – (in particolare l'immobile trovandosi all'altezza del Km 326 del Comune di Marcianise Ce.). Dall'interno degli ambiente del piano terra del già richiamato bar/ristorante si accede poi ai vani al primo piano (che non hanno altro accesso). Ancora, al piano terra è presente, sul lato sud (*cf.* All.n.8 F20e), una porta ad un battente in ferro di altezza pari a ca.ml.2,10 e di larghezza pari a ca.ml.1,00 che mena direttamente nella cucina del richiamato locale bar/ristorante.

Al piano primo (*cf.* All.n.5 ed All.n.8 da F29 ad F36 e da F57 ad F 59 e da F75 ad F92), per tutta la larghezza dei prospetti esterni trovandosi ambienti destinati ad uso uffici e/o similare illuminati da finestre a nastro, mentre i bagni privi di areazione e luce naturale diretta sono ubicati sul versante ovest dell'edificio (prospicienti i campi da beach volley) il tutto per una superficie netta calpestabile pari ca.mq.237,70 (comprensivo della superficie della scala corridoio, atrio e locale tecnico con quadro elettrico).

Sotto il profilo delle finiture non si denotano caratteristiche di particolare pregio.

Sotto il profilo manutentivo si segnala la necessità di intervenire nel ripristinare la funzionalità del sistema d'impermeabilizzazione dell'estradosso della copertura del fabbricato (*cf.* All.n.8 F da 37 a F49) ed anche l'opportunità di risanare gli ambienti del primo piano ripristinando l'integrità delle controsoffittature (*cf.* All.n.8 F35, F,36, F58, F59) e delle tinteggiature delle pareti (*cf.* All.n.8 F33, F34, F87 ed F88).

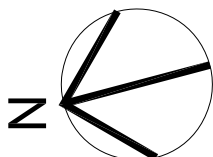
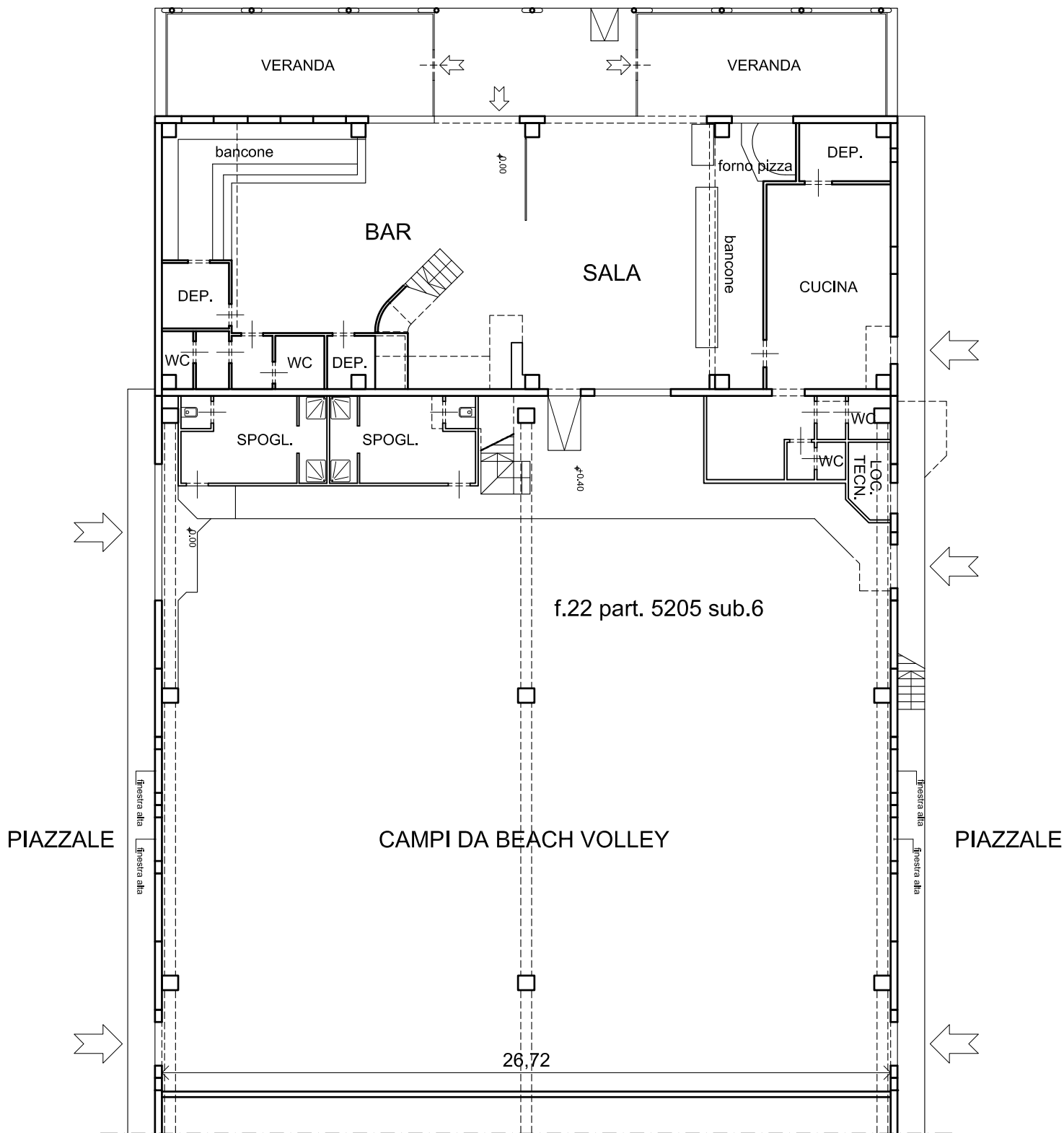
Ancora (*cf.* All.n.11 ed All.n.12) si riporta che, lo scrivente ha rilevato alcune difformità (*cf.* All.n.5) tra lo stato dei luoghi all'epoca delle operazioni peritali e la rappresentazione degli stessi nella *Concessione Edilizia* n.4792/97, nel *“Permesso a Costruire”* n.936/2016 nelle planimetrie catastali. In particolare si rimanda a quanto riportato nella presente relazione tecnica al paragrafo n.6 *“Situazione Urbanistica”* ed all'allegato n.21.

In ultimo, l'accesso alla superficie asfaltata (carrabile e pedonale), superficie all'attualità destinata ad uso parcheggio, prossima all'edificio in oggetto e qui in precedenza richiamata, avviene direttamente dalla Strada Statale Sannitica 87 (Km. 326) nel Comune di Marcianise – Ce. (*cf.* All.n.1 ed All.n.8 la prima foto della prima pagina).

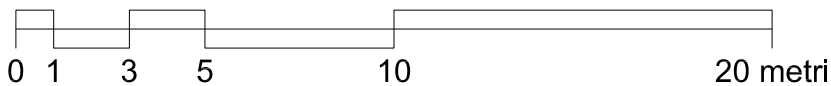
In merito alla suddetta area asfaltata - spazio aperto prossimo agli immobile riportati nel Registro del Catasto Terreni del Comune di Marcianise al foglio 22, p.lla 5205 sub.6 – sub.5 e sub.2 (*cf.* All.n.4) – lo scrivente riporta che la stessa è interessata da una servitù di passaggio<sup>3</sup> a favore dell'immobile riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise al foglio 22 – particella 5204 senza sub (*cf.* All.n.4C ed All4D).

Ancora si ripete che, da quanto conosciuto durante le operazioni peritali (*cf.*All.n.15), l'IMMOBILE A è servito da impianto elettrico ed impianto idrico i cui rispettivi contatori generali sembrano misurare i consumi dell'intero corpo di fabbrica in Catasto Urbano del Comune di Marcianise (Ce.) fgl.22 – p.lla5205 – sub.5 e sub.6 e p.lla 5204 senza sub., in merito approfondimenti e ricerche sono ancora in corso (esempio non sono state reperite le bollette). Altresì, il solo IMMOBILE A appare servito da un proprio impianto del gas.

# PIANO TERRA

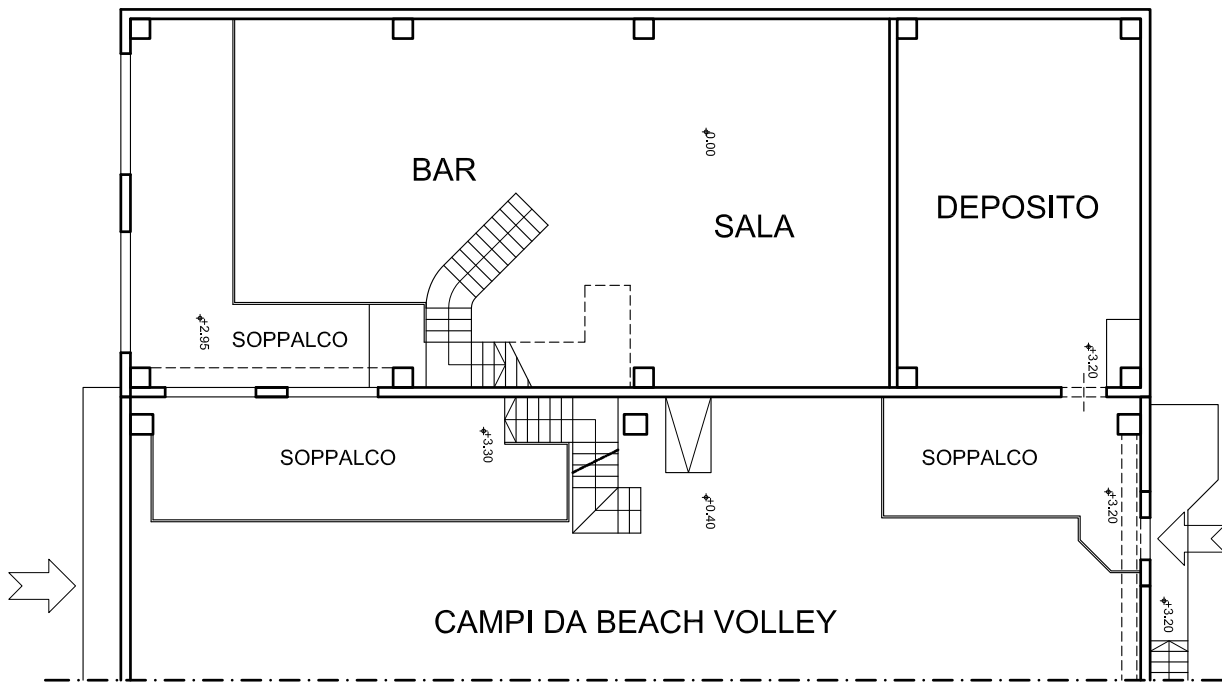


A4 - scala 1:200

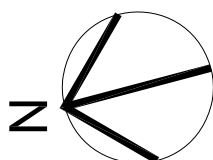
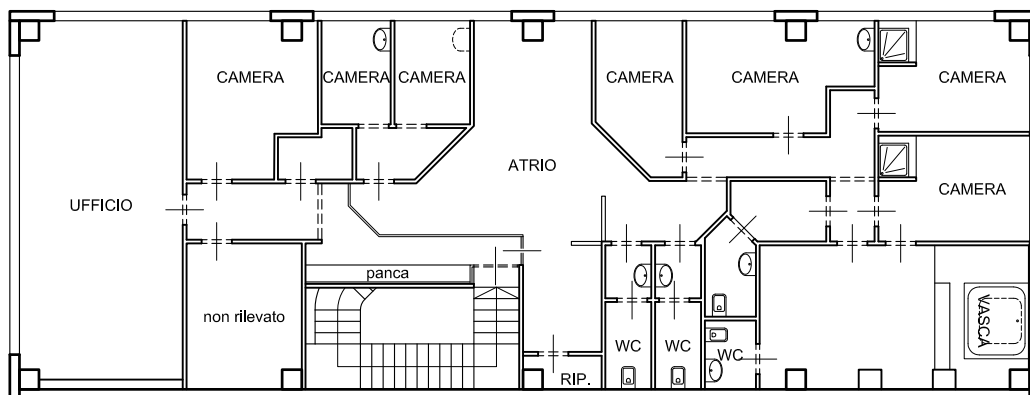


f.22 part. 5205 sub.6  
PIANO AMMEZZATO

Imm.n.5 B rilievo metrico  
IMMOBILE A

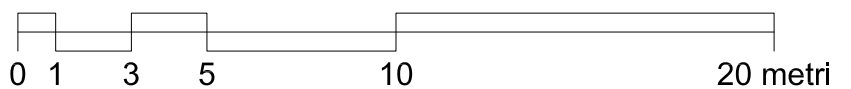


PIANO PRIMO

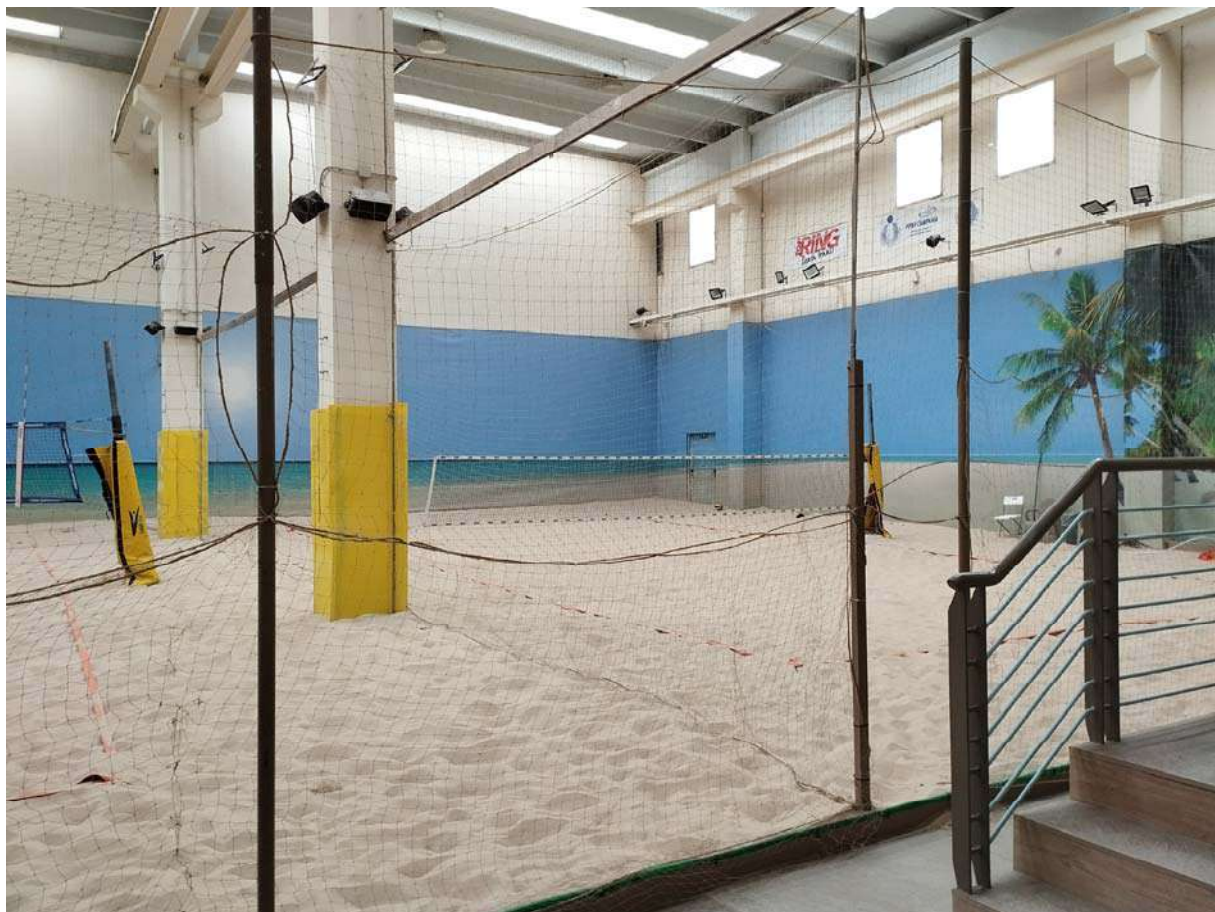


A4 - scala 1:200

28









## **5.2.**

### **DESCRIZIONE dell'IMMOBILE B**

immobile sito nel **Comune di Marcianise (Ce.)** in Strada Statale Sannitica 87 - Km 326, riportato in **Catasto Urbano al Foglio 22, P.lla 5205 Sub 5, Categoria Catastale D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni).**

L'immobile (*cf.* All.n.1B, All.n.6 ed All.n.9) si compone di un'area lavorativa di superficie (*cf.* All.n.9 D01,D02,D03,D05 e D06) pari a ca.mq.649,40, di un ufficio (*cf.* All.n.9 D05) di ca.mq.42,70 di superficie e di un piccolo deposito di ca.mq.11,70 (immobile all'epoca dei sopralluoghi privo di servizi igienici), dunque si desume che l'immobile in oggetto è caratterizzato da una superficie complessiva pari a ca.mq.703,80, che in cifra tonda è pari a ca.mq.700,00. Si precisa che suddetto immobile, servito dalla superficie asfaltata prima richiamata in relazione all'immobile caratterizzato con il sub.6, confina ad est con la l'unità immobiliare in Registro Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise al foglio 22 – particella 5025 subalterno 6, ad ovest con l'unità immobiliare in Registro Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise al foglio 22 – particella 5024 – senza sub., a nord con area aperta asfaltata, a sua volta, confinate con altrui proprietà in Catasto Urbano del Comune di Marcianise al foglio 22 - p.lla 5102, ed a sud con area aperta asfaltata confinate con altrui proprietà al foglio 22 - p.lla 5075 del richiamato catasto.

L'immobile, parte di un capannone prefabbricato (in precedenza edificato con “*Concessione Edilizia*” n.4792/97 ed interessato da successive pratiche di “*Permesso a Costruire*” di cui l'ultima corrisponde al P.C.n.936/2016 *cf.* All.n.4), è realizzato con pilastri e travi prefabbricate e tompagnature con pannelli del tipo a graniglia e la pavimentazione interna è realizzata in cemento industriale. Il richiamato immobile ha accesso pedonale (vano di altezza pari a ca.ml.2,25 e larghezza pari a ca.ml.1,60) dal prospetto Nord (*cf.* All.n.8 F06, F08) ed accesso carrabile (vano di altezza pari a ca.ml.5,00 e larghezza pari a ca.ml.3,90) attraverso l'immobile edificato in aderenza e riportato in Catasto Fabbricati del comune di Marcianise al foglio 22 particella 5204 senza sub. (*cf.* All.n.8 F.D02).

Sotto il profilo delle finiture non si denotano caratteristiche di particolare pregio.

Sotto il profilo manutentivo si segnala la necessità di intervenire nel ripristinare la funzionalità del sistema d'impermeabilizzazione dell'estradosso della copertura del fabbricato ed anche di risanare i lucernai ubicati in copertura.



Ancora (*cf.* All.n.11 ed All.n.12) si riporta che lo scrivente ha rilevato alcune difformità (*cf.* All.n.5) tra lo stato dei luoghi all'epoca delle operazioni peritali e la rappresentazione degli stessi nella *Concessione Edilizia* n.4792/97, nel *“Permesso a Costruire”* n.936/2016 nelle planimetrie catastali. In particolare si rimanda a quanto riportato nella presente relazione tecnica al paragrafo n.6 *“Situazione Urbanistica”*.

L'illuminazione naturale avviene attraverso n.10 lucernai posizionati in copertura (*cf.* All.n.6 ed All.n.9 pagina n.1 e foto D01, D02, D03 e D05) e tramite vani del tipo *“finestra”* posti tra le strutture portanti verticali nella tompagnatura (*cf.* All.9 n. D01, D02, D04, D05 e D07). Le richiamate finestre (*cf.* All.n.8 foto in basso della prima pagina All.n.9 foto in basso di pagina n.1 e foto D08, D09 e D11 – All.n.5 ed All.n.6) sono poste ad un'altezza da terra di ca. ml. 7,00ml. (*cf.* All.n.9 D05).

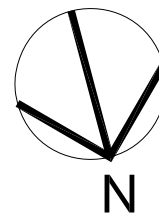
Per quanto concerne l'accesso carrabile e/o pedonale, si riporta, che avviene attraverso la superficie asfaltata, in precedenza richiamata, direttamente dalla Strada Statale Sannitica 87 (*cf.* All.n.1 ed All.n.9 prima foto della prima pagina e da F07 ad F09), dopo aver superato la superficie prossima all'immobile caratterizzato con il sub.6 del foglio 22 – particella 5205 del Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise. In merito alla richiamata area asfaltata - spazio aperto annesso agli immobili riportati nel Registro del Catasto Terreni del Comune di Marcianise al foglio 22, p.lla 5205 sub 6 – sub 5 e sub 2 (*cf.* All.n.4) – lo scrivente, ripete, che la stessa è interessata da una servitù di passaggio<sup>3</sup> a favore dell'immobile riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise al fgl.22 – p.lla 5204 senza sub (*cf.* All.n.4).

Il cespite in oggetto (*cf.* All.n.15) è privo di impianto gas ed di impianto idrico. Altresì è servito da un pianto fotovoltaico che, da quanto visibile ad *occhio nudo* e dalle ricerche effettuate (le bollette delle utenze quantunque richieste non state ancora recuperate), non è possibile comprendere se ed in che modo si relaziona all'impianto tradizionale, e se quest'ultimo è autonomo oppure è parte di un unico impianto che serve l'intero fabbricato, in merito approfondimenti sono ancora in corso.

---

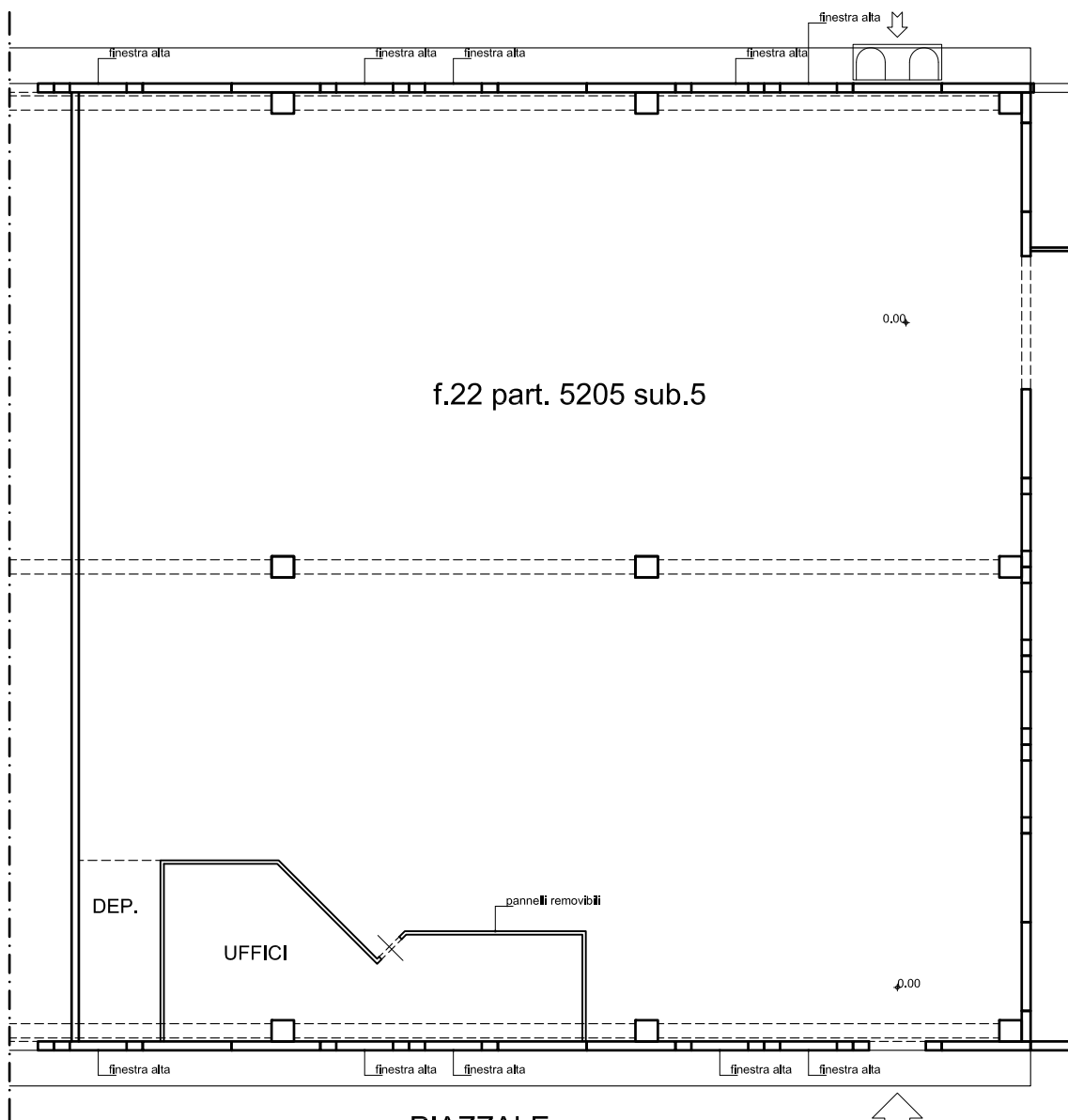
<sup>3</sup> Alla pag.n.11 dell'atto di acquisto a rogito Notaio Enrico MARRA del 01/agosto/2008 Rep.61881 e Rac.15982 trascrizione del 06/08/2008 Registro Particolare 26116 Registro Generale 37982 (*cf.* All.n.20). <<Le parti prendono atto dell'insorgere ex lege (art.1062 c.c.) della servitù di passaggio con ogni mezzo a carico dell'immobile venduto NCT fol.22 n.5205 ed a favore della residua proprietà STIA Impianti Srl foglio 22 n.5204, da esercitarsi su una striscia di suolo della larghezza costante di sei metri, posta sul lato nord dell'appezzamento per consentire al fondo dominante l'accesso alla strada principale>>.

# PIANO TERRA



PIAZZALE

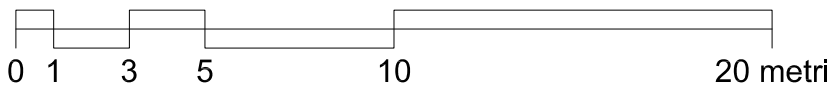
accesso  
coperture



PIAZZALE

f.22 part. 5204

f.22 part. 5205 sub.6





## **DESCRIZIONE dell'IMMOBILE C**

**immobile sito nel Comune di Marcianise (Ce.) in Strada Statale Sannitica 87 - Km 326, riportato in Catasto Urbano al Foglio 22, P.Illa 5205 Sub 2, Categoria Catastale D/1 (Opifici ed all'attualità ad uso Cabina Elettrica ENEL).**

Preliminarmente si riporta che suddetto immobile è caratterizzato, da quanto visibile ad *occhi nudo* e dai titoli di provenienza e dalla documentazione catastale, per essere la cabina elettrica ENEL dell'intero corpo di fabbrica costituito da tre differenti cespiti catastali, rispettivamente identificati nel Registro del Catasto Urbano del Comune di Marcianise (Ce.) come qui di seguito indicato:

1. Foglio 22. particella n.5205 Sub 5;
2. Foglio 22. particella n.5205 Sub 6;
3. Foglio 22. particella n.5204 Senza Sub.

Ancora lo scrivente, non avendo avuto la possibilità di accedere al richiamata Cabina Elettrica ENEL (*cf.* All.n.3, All.n.7 ed All.n.10) si limita nel riportare che suddetta costruzione è ubicata al confine SUD dell'area asfaltata (che circonda gli immobili sopra riportati) con la Strada Statale Sannitica 87 ed ha lunghezza pari a ca.ml.9,30 e una larghezza media pari a ca.ml. 2,80. ed altezza pari a ca.ml. 2,80.

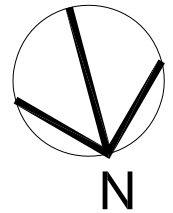
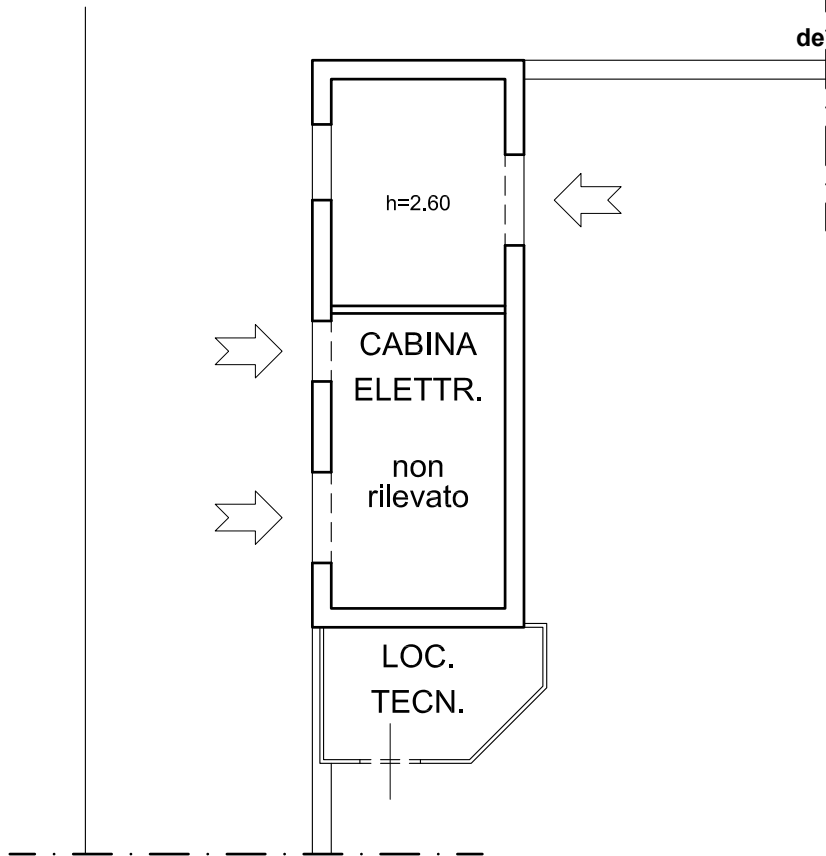


Imm.n.6: Foto ingresso dalla Strada Statale Sannitica 87 – Km 326 del Comune di Marcianise (Ce.) all'area in cui sono ubicati gl'immobili identificati nel registro del relativo Catasto Urb. al Fg.22, P.Illa 5205, Sub.6 (Cat. Catastale D/8), Sub.5 (Cat. Catastale D/7) e Sub.2 (Cat. Catastale D/1) – tratta da google maps.

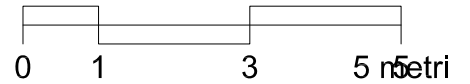
f.22 part.5204 sub.2

Imm.n.7  
Rilievo metrico  
e foto  
dell'esterno dell'IMMOBILE C

S.S.SANNITICA



A4 - scala 1:100



## 6 – SITUAZIONE URBANISTICA

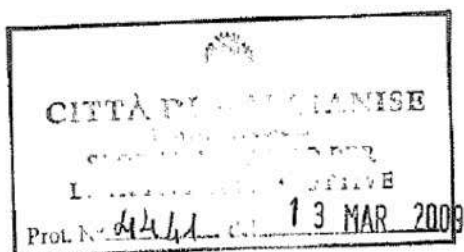
Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia, Urbanistica ed Opere Pubbliche del Comune di Marcianise (Ce.) è stato possibile reperire:

- la “*Concessione Edilizia*” n.4792/97 con relative relazioni ed elaborati grafici (cfr.All.n.11A);
- il “*Permesso a Costruire*” n.131/05 con relative relazioni ed elaborati grafici (cfr.All.n.11B);
- il “*Permesso a Costruire*” n.439/08 con relative relazioni ed elaborati grafici (cfr.All.n.6C) e successiva rinuncia come da Prot. Comune di Marcianise Ce. n.4792 del 16/03/2009 (cfr.All.n.11C);
- il “*Permesso a Costruire*” n.936/2016 con relative relazioni ed elaborati grafici (cfr.All.n.11D) in cui si legge: *rilascio del permesso di costruire n.936/2016/SUAP per eseguire lavori di frazionamento e mutamento della destinazione d'uso da attività industriale ad attività commerciale (attività di ristorazione) presso immobile sito alla SS. Sannitica 87/S.P.336 Km 19,00 ZONA ASI. Dati catastali dichiarati: foglio 22 particella 5205 – sub.1.*

In merito lo scrivente riporta che la “*Concessione Edilizia*” n.4792/97 (cfr.All.n.11A ed All.n.12A1) e la relativa variante (cfr.All.n.11A ed All.12A2) si riferiscono all'edificazione dell'edificio oggi indicato con i sub.5 e sub.6 della particella 5205 al foglio 22 del Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise e del edificio con destinazione Cabina Elettrica ENEL sub.2 della richiamata particella catastale. Ancora il “*Permesso a Costruire*” n.131/05 si riferisce all'ampliamento dell'edificio esistente con un nuovo volume, oggi, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise al foglio 22 particella 5204 senza sub; immobile, quest'ultimo, connesso tramite un vano (di altezza pari a ca.ml.5,00 e di larghezza pari a ca.ml.3,90) al cespite catastale sub.5 della particella 5205 del foglio 22 del Catasto fabbricati del Comune di Marcianise (cfr.All.n.6 ed All.9 D02) ed ancora in merito all'accesso carrabile e pedonale al cespite catastale alla richiamata particella 5204, si ripete che, la superficie aperta ed asfaltata annessa agli immobili riportati nel Registro del Catasto Terreni del Comune di Marcianise al foglio 22, p.lla 5205 sub 6 – sub 5 e sub 2 (cfr. All.4) è interessata da una servitù<sup>1</sup> di passaggio a favore dell'immobile riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise al foglio 22 – particella 5204 senza sub (cfr. All.4 ed Imm.4 di pag.n.22 della presente relazione tecnica).

Ancora il “*Permesso a Costruire*” n.439/08 proponeva un progetto per la separazione fisica del cespite alla particella 5204 con quelli alla particella 5205, ma suddetta proposta non si è realizzata ha seguito di rinuncia del 12/3/2009 e del successivo riscontro del Comune di Marcianise del 19/3/2009 Prot.n.4792 (cfr. All.n.4 ed Imm.n.8 di pag.38 e n.9 di pg.39 della presente relazione tecnica).

In ultimo con il il “*Permesso a Costruire*” n.936/2016 i subalterni catastali prima richiamati (su.6 e sub.5) rispettivamente corrispondenti all’IMMOBILE A ed all’ IMMOBILE B della presente relazione venivano interessati da *lavori di frazionamento e mutamento della destinazione d’uso da attività industriale ad attività commerciale (attività di ristorazione)*.



**Al Dirigente dello Sportello Unico  
per le attività produttive  
del Comune di Marcianise**

Il sottoscritto Gaetano Borrelli, nato a Napoli il 03.11.1952 e ivi residente alla via Comunale Napoli-Pianura n.98 H, in qualità di amministratore della società STIA Impianti s.r.l con sede in Marcianise nella zona industriale ASI,

chiede

l'archiviazione delle del P.C. n. 439/2008/SUAP rilasciato in data 28 luglio 2008 alla Stia Impianti s.r.l.

Marcianise il 12 marzo 2009

in fede

STIA IMPIANTI S.R.L.  
Amministratore Unico

Imm.n.8 Richiesta protocollo n.4441 del 13 marzo 2009, presentata dal sig. Gaetano Borrelli, nato a Napoli il 03.11.1952 e ivi residente ... in qualità di amministratore della società STIA Impianti S.r.l. con sede in Marcianise nella zona industriale ASI, di <<archiviazione del P.C.n.439/2008/SUAP rilasciato in data 28 luglio 2008 alla Stia Impianti S.r.l.>>.



## CITTÀ DI MARCIANISE

PROVINCIA DI CASERTA

**Sportello Unico per le Attività Produttive**



Egregio Sig. Borrelli Gaetano  
Legale Rappresentante SOC. "STIA IMPIANTI"  
SAN GIACOMO DEI CAPRI 52  
-NAPOLI-

**OGGETTO : RISCONTRO A VS RICHIESTA DI ARCHIVIAZIONE PRATICA N° 4441  
DI PROT. COMUNALE DEL 13.3.2009.**

Con riferimento alla Vs. richiesta di archiviazione pratica edilizia in oggetto specificata ed afferente permesso di costruire n° 439/2008 del 25.7.2008, con la presente si comunica che la vs richiesta è stata accettata e, la pratica archiviata, e, si chiede pertanto la restituzione degli elaborati (**permesso di costruire e relativi grafici progettuali**) in Vs possesso.

Marcianise 16.3.2008

IL RESPONSABILE BACK OFFICE SUAP  
GEOMETRA PASQUALE IADICICCO



IL DIRIGENTE DELLO SUAP  
ING. BERNARDI EMANUELE

Imm.n.9: Documento protocollo n.4792 del 19 marzo 2009, da parte del Comune di Marcianise (Ce.) Sportello attività Produttive alla richiesta n.4441 del 13 marzo 2009 presentata dal sig. Gaetano Borrelli, nato a Napoli il 03.11.1952 e ivi residente ... in qualità di amministratore della società STIA Impianti S.r.l. con sede in Marcianise nella zona industriale ASI, di <<archiviazione del P.C.n.439/2008/SUAP rilasciato in data 28 luglio 2008 alla Stia Impianti S.r.l.>>.



## **SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE A**

Ebbene confrontando (*cf.*All.n.12C) la documentazione sopra richiamata inerente il “*Permesso a Costruire*” n.936/2016 con i luoghi così come si presentavano all’epoca delle operazioni peritali (*cf.* All.2 ed All.n.3), lo scrivente rileva la mancata corrispondenza tra i grafici di progetto e quelli di rilievo eseguiti successivamente alle già citate operazioni peritali. La suddetta mancata corrispondenza è individuata nella diversa rappresentazione della superficie posta all’ingresso del locale bar/ristorante (lato est del cespite in oggetto). Infatti nel progetto sono riportati n.18 pilastri di forma circolare che reggono una copertura rappresentata con un tratteggio, mentre nel rilievo emergono 9 pilastri e oltre la copertura si osservano vetrate che organizzano la superficie in oggetto in due diverse verande separate da una loggia/patio d’ingresso, in merito si rimanda anche all’allegato n.12, al n.11 ed al n.4.

Divergenza questa che trova riscontro anche nel confronto tra la planimetria catastale ed rilievo (*cf.*All.n.12D). Suddetta differenza comporta una modifica del prospetto principale, della superficie chiusa e del volume complessivo del cespite in oggetto (*cf.*All.n.1e All.n.4). Ancora, nella planimetria descrittiva del piano ammezzato, contenuta nel citato *Permesso a Costruire*, non è presente la parte dell’ammezzato sovrastante la cucina ed il relativo accesso esterno. Quest’ultima differenza comporta, a parità di volume, l’aumento della superficie interna del cespite in oggetto e la modifica del prospetto sud del immobile richiamato.

Ancora, si rileva la differenza distribuzione degli ambienti interni del primo piano senza modifica di volume e superficie. Inoltre nel prospetto nord non sono riportate le finestre in uso al bar del richiamato immobile e l’ingresso allo spazio ludico (campi di beach volley) nel rilievo ha una larghezza leggermente maggiore di quella rappresentate nel elaborato grafico di progetto (*cf.*All.n.12, All.n.11, All.n.4 ed All.n.1A).

Dunque, all’attualità, per l’IMMOBILE A <<de quo>> si osserva che lo stato dei luoghi non è conforme a quello presente in “*Permesso a Costruire*” n.936/16 (*cf.* All.n.12C ed All.12D ancora All.n.1A, All.n.4, All.n.11).

Per le difformità sopra riportate tra lo stato attuale dei luoghi e la rappresentazione degli stessi negli elaborati descrittivi contenuti nel “*Permesso a Costruire n.936/16*”, trattandosi dell’esecuzione di opere edilizie effettuate in difformità al titolo abilitativo bisognerà, a parere dello scrivente, presentare presso il Comune di Marcianise un *Permesso a Costruire in Sanatoria* comprensiva di verifica strutturale ed idoneo collaudo oppure rimuovere le

indicate difformità rendendo lo stato dei luoghi conforme a quello descritto negli elaborati tecnici e grafici del “Permesso a Costruire” n. n.936/2016 (cfr.All.n.11D).

### **SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE B**

Ebbene confrontando (cfr.All.n.13C) la documentazione sopra richiamata inerente il “Permesso a Costruire” n.936/2016 con i luoghi così come si presentavano all’epoca delle operazioni peritali (cfr. All.n.6 ed All.n.9), lo scrivete rileva la mancata corrispondenza tra i grafici di progetto (cfr.All.n.11) e quelli di rilievo (cfr.All.n.6) eseguiti successivamente alle già citate operazioni peritali. In particolare dalla disamina (cfr.All.n.13C) dei citati elaborati di progetto e dalla conoscenza dei luoghi (cfr. All.n.2, All.n.4, All.n.6, All.n.9 ed All.n.11) svolta durante le operazioni peritali e frutto dello studio della documentazione recuperata, risulta che ha parità di sagoma, d’impianto morfologico, di perimetrazione, d’altezza di piano, è possibile osservare le difformità qui di seguito riportate:

- l’assenza della tramezzatura che in sede di progetto era prevista all’incirca nella mezzeria dello spazio interno (cfr.All.n.13C);
- diversa ampiezza del vano ad uso ufficio tramite differente conformazione del muro interno che lo definisce (cfr.All.n.13C);
- mancata realizzazione dei bagni previsti nel progetto originario nell’angolo sud ovest dell’edificio (cfr.All.n.13C).

Tutte le difformità riscontrate sono leggibili anche nel confronto tra il rilievo attuale e le planimetrie catastali (cfr.All.n.13D).

Dunque per tutto quanto sopra riportato e graficamente rappresentato anche in allegato n.13C e 13D, all’attualità, per l’immobile in oggetto si osserva che lo stato dei luoghi non è conforme a quello presente in “Permesso a Costruire” n.936/16 (cfr. All.n.13C ed All.13D).

Per le difformità sopra riportate tra lo stato attuale dei luoghi e la rappresentazione degli stessi negli elaborati descrittivi contenuti nel “Permesso a Costruire n.936/16”, trattandosi dell’esecuzione di opere edilizie interne ma effettuate in difformità al titolo abilitativo, bisognerà a parere dello scrivente, presentare presso il Comune di Marcianise un *Cila in Sanatoria* o pratica analoga.

## SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE C

Confrontando (*cf.*All.n.14C) la documentazione, in precedenza richiamata, inerente il “*Permesso a Costruire*” n.936/2016 con i luoghi così come si presentavano all’epoca delle operazioni peritali (*cf.* All.n.3, All.n.7 ed All.n.10) ed anche con la conoscenza degli stessi maturata dallo studio della documentazione recuperata ed estratta in copia dallo scrivete (*cf.* All.n.3, All.n.4 ed All.n.11) è possibile rilevare la mancata corrispondenza tra i grafici di progetto (*cf.*All.n.14C) e quelli di rilievo (*cf.*All.n.7) eseguiti successivamente alle già citate operazioni peritali. Infatti, l’immobile in oggetto ha una lunghezza leggermente maggiore (ca.cm.70,00) ed una sagoma nel lato nord/ovest differente poiché smussata e non conformata ad angolo retto (*cf.*All.n.14C), in merito si rimanda, anche, all’allegato 14 ed agli allegati nn.7, 10 ed 11.

In merito si ricorda che durante le richiamate operazioni peritali non è stato possibile accedere all’interno del richiamato immobile e che lo stesso svolge funzione di cabina elettrica ENEL. Qualora si rendesse necessario aggiornare la diversa conformazione della sagoma del locale tecnico in oggetto, considerando anche l’aumento di superficie e volume, bisognerà, a parere dello scrivente, presentare presso il Comune di Marcianise un *Permesso a Costruire in Sanatoria* o pratica amministrativa similare.



Imm.n.10: Fotografia aerea dell’edificio ubicato in Marcianise (Ce.) in Strada Statale Sannitica 87 - Km 326, riportato in Catasto Urbano al foglio 22 – particella 5205 sub.5, sub 6 e della particella 5204 senza sub (non facente parte del lotto in oggetto), e del cespite in catasto urbano al foglio 22 p.la 5025 sub.2-

## 7 PROVENIENZA

Dalle visure effettuate (*cf.* All.n.1), dall' esame della documentazione acquisita (*cf.*All.n.4 ed All.n.20) risulta che gli immobili oggetto della presente relazione sono pervenuti alla società MMCR COSTRUZIONI S.R.L. in forza dell'atto di acquisto a rogito Notaio Enrico MARRA del 01/agosto/2008 Rep.61881 e Rac.15982 trascrizione del 06/08/2008 Registro Particolare 26116 Registro Generale 37982 (*cf.*All.n.20).

Nel richiamato atto, alla pagina n.7, si legge: <<ART.1- La società “STIA IMPIANTI S.R.L.” in persona dell'amministratore unico ..., vende alla società “MMCR COSTRUZIONI S.R.L.” che accetta ed acquista a mezzo del legale rappresentante, il seguente immobile in Marcianise in Zona Asi località Tavernette Pozzo Bianco e precisamente: opificio industriale della superficie complessiva lorda di metri quadrati 3461 (tremilaquattrocentosessantuno); confinante con beni MACOM Manifattura Confezioni Meridionali S.p.A., Intervento Straordinario del Mezzogiorno – Commissario del Governo, beni proprietà Olivetti Leasing S.p.A. e restante proprietà (p.lla 5204; il tutto censito al NCEU foglio 22 n.5205/ (derivata dal frazionamento della p.lla 5076/1) Cat. D/7 PT-1 con RCE 11.578,00; n.5205/2 (ex 5076/2) Cat. D/1 PT con RCE 82,00.>>.

Si riporta che dalla documentazione catastale reperita presso gli Uffici del Catasto di Marciane (Ce.) si osserva che IL 04/09/2015 si è provveduto nella pratica catastale “Aggiornamento catastale (MOD.D1) divisione pratica CE0164282” (*cf.* All.n.2E ed All.n.2B ) con cui veniva soppresso il sub.1 e dalla divisione di questo si istituivano il sub.3, il sub.4 ed il sub.5. Successivamente IL 21/03/2017 con pratica catastale “Aggiornamento catastale (MOD.D1) FUSIONE-AMPLIAMENTO pratica CE0040481” (*cf.* All.n.1E ed All.n.1B) venivano soppressi il sub.3 ed il sub. 4 e prendeva forma il sub.6.

Ancora nel richiamato titolo Notaio Enrico MARRA del 01/agosto/2008 Rep.61881 e Rac.15982 trascrizione del 06/08/2008 Registro Particolare 26116 Registro Generale 37982 (*cf.*All.n.20), dal rigo n.18 di pag.9 al rigo n.9 di pag.n.111 si legge:<<con atto di compravendita per notaio Concetta Palermi del 17.3.1997 rep.87562/7642 trascritto il 5.4.1997 al n.8813/6952 acquistava il predetto terreno in Marcianise della estensione di are 50 (cinquanta) e centiare 14 (quattordici)al NCT foglio 22 n.469 (ex 165/b) di are 50.14 sul quale realizzava in virtù diconcessione edilizia n.4792/97 (prot.12542/97) del 23.7.1997, un opificio industriale, dichiarato agibile giusta certificato di agibilità rilasciato dal Comune

*di Marcianise il 3.8.1999; successivamente detto immobile veniva frazionato in due distinti opifici, il primo identificato al NCEU con le p.lle5205 sub 1 (opificio) e 5205 sub 2 (ex 5076/2) (cabina elettrica), il tutto della superficie complessiva lorda di mq.3461 (tremilaquattrocentosessantuno) insistente sulla p.lla5205 al NCT di are 34.81 (ente urbano); il secondo p.lla 5204 (che resta di proprietà STIA IMPIANTIS.R.L. e non forma quindi oggetto della presente vendita, derivata dal frazionamento dell p.lla 5076/!, della superficie complessiva lorda di metri quadrati 1533 (millecinquecentotrentatré); al NCT p.lla 5204 di are 15.33;detto frazionamento veniva recepito dall’Agenzia del Territorio di Caserta Prot.2007/ceo 545873 del 3.12.2007.*

*Art.2 – Quanto in oggetto è venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni ragione ed onere, accessione, pertinenza, dipendenza, servitù di ogni genere, se e come esistono, con particolare riguardo alle servitù passive di cui al citato atto per notaio Zetti del 14.11.1991, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere; e con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge con la porzione di fabbricato che resta di proprietà venditrice e con le riserve, esclusioni, limitazioni, servitù, obblighi, oneri e vincoli di cui al citato titolo di provenienza e di cui ai titoli anteriori. Le parti prendono atto dell’insorgere ex lege (art.1062 c.c.) della servitù di passaggio con ogni mezzo a carico dell’immobile venduto NCT fol.22 n.5205 ed a favore della residua proprietà STIA Impianti Srl foglio 22 n.5204, da esercitarsi su una striscia di suolo della larghezza costante di sei metri, posta sul lato nord dell’appezzamento per consentire al fondo dominante l’accesso alla strada principale>>.*

## 8 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative alle formalità pregiudizievoli effettuate nel periodo compreso tra il 10/09/1990 e il 07/12/2023 sui dati catastali degli immobili in oggetto (Comune di Marcianise Ce. Catasto fabbricati – Foglio 22 – Particella 5205) come visibile dall'allegato n.20 hanno mostrato, a parere dello scrivente, che:

- il cespite in Catasto fabbricati al Foglio 22 – particella 5205 – sub.6 non risulta “movimentato” (*cf.* All.n.20 prima pagina);
- il cespite in Catasto fabbricati al Foglio 22 – particella 5205 – sub.5 non risulta “movimentato” (*cf.* All.n.20 prima pagina);
- i cespiti in Catasto fabbricati al Foglio 22 – particella 5205 – sub.2 e sub.1 risultano interessati da un “ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO” TRASCRIZIONE DEL 25/10/2010 – Registro Particolare 27159 - Registro Generale 39816 – repertorio 21271/1 del 11/10/2010 e documento successivo correlato “Annotazione n.6573 del 16/11/2010 (DISSEQUESTRO TOTALE);
- i cespiti in Catasto fabbricati al Foglio 22 – particella 5205 – sub.2 e sub.1 risultano interessati da un “ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO” TRASCRIZIONE DEL 03/10/2011 – Registro Particolare 23694 - Registro Generale 33976 – repertorio 21271/1 del 21/19/2011 e documento successivo correlato “Annotazione n.7023 del 17/02/2022 (DISSEQUESTRO TOTALE).

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto del Comune di Marcianise Ce. (*cf.* All.n.1A, All.n.1B, All.n.2A, All.n.2b ed All.n.3) emerge che il sub.1 è stato soppresso e sostituito dai subalterni n.3 e n.4 (*cf.*All.n.2AE) e successivamente gli stessi fondendosi hanno dato vita all'attuale subalterno n.6 (*cf.*All.n.1AB, All.n.1AE).

## 9 STATO D'OCCUPAZIONE

Si riporta che all'epoca delle operazioni peritali del 20/01/2023, 27/01/2023, 03/02/2023, 16/02/2023, 06/07/2023, 11/04/2023, 22/11/2023 e 01/12/2023, da documentazione fornita dal Curatore Fallimentare Avv. Ilaria SANTINO gli immobili in oggetto erano interessati da contratto di locazione, in particolare:

- **IMMOBILE A (Sub.6 della P.lla 5205 – Foglio 22)** è oggetto di contratto di locazione (*cf.*All.n21) con cui viene dato in conduzione alla società Beach Volley Marcianise s.r.l. (con sede legale in Napoli – Na. al Corso Umberto I n.154 e con C.F.08139751211) con durata della locazione dal 05/02/2020 al 04/02/2026. Nel richiamato contratto si legge alla pag.n.4: <<*Articolo 3 La durata della locazione sarà di anni sei con decorrenza economica, dal 05/02/2020 al 04/02/2032 rinnovabile per altri sei anni dal 05/02/2026 al 04/02/2032. Il locatore espressamente rinuncia al diritto di recesso esercitabile alla scadenza dei primi sei anni. In merito alle scadenze successive il contratto si rinnoverà tacitamente se nessuna delle parti invierà all'altra almeno 6 mesi prima della scadenza, con lettera raccomandata, regolare disdetta. Articolo 4 Il canone annuo è convenuto tra le parti in € 30.000,00 (€trentamila/00). Esso sarà composto di dodici rate mensili anticipate, da € 2.500,00 ... ciascuna esente iva art.10 DPR633/72 e succ.mod., da versarsi entro il quinto giorno di ciascun mese, a mezzo bonifico bancario. A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, la conduttrice si impegna a versare alla locatrice entro cinque giorni da oggi la somma di € 2.500,00 ... pari a una mensilità del canone, non imputabili in conto canoni e produttività di interessi legali, riconosciuti dalla conduttrice al termine di ogni anno di locazione. ...>>.*

In merito lo scrivente riporta che sul contratto non è riportata la data di stipula ed ancora che l'immobile cui lo stesso contratto si riferisce oggi sono riportati nel registro fabbricati del Comune di Marcianise (Ce.) al Foglio 22, p.lla 5205 sub.6 e non sub.3 e sub.4 come riportato nel contratto in oggetto (*cf.*All.n21 ed All.n.1).

- **IMMOBILE B (Sub.5 della P.lla 5205 – Foglio 22)** è oggetto di contratto di locazione (*cf.*All.n22) con cui viene dato in conduzione alla società Simes srl con sede legale in Napoli – Na. Corso Umberto I, n.154 CF.01537040626 con durata della locazione dal 04/01/2020 al 31/12/2026. Nel richiamato contratto si legge: *<<La durata della locazione sarà di anni sei con decorrenza economica, dal 04/01/2020 al 31/12/2023 rinnovabile per altri sei anni dal 04/01/2027 al 31/12/2032. Il locatore espressamente rinuncia al diritto di recesso esercitabile alla scadenza dei primi sei anni. In merito alle scadenze successive il contratto si rinnoverà tacitamente se nessuna delle parti invierà all'altra almeno 6 mesi prima della scadenza, con lettera raccomandata, regolare disdetta. Articolo 4 Il canone annuo è convenuto tra le parti in € 14.400,00 (€quattordicimilaquattrocento/00). Esso sarà composto di dodici rate mensili anticipate, da € 1.200,00 ..., da versarsi entro il quinto giorno di ciascun mese, a mezzo bonifico bancario. A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, la conduttrice si impegna a versare alla locatrice entro cinque giorni da oggi la somma di € 2.400,00 ... pari a due mensilità del canone, non imputabili in conto canoni e produttività di interessi legali, riconosciuti dalla conduttrice al termine di ogni anno di locazione. ...>>.*

In merito lo scrivente riporta che sul contratto non è riportata la data di stipula ed ancora che l'immobile cui lo stesso contratto si riferisce oggi è riportato nel registro fabbricati del Comune di Marcianise (Ce.) al Foglio 22, p.lla 5205 sub.5 e non sub.2 come riportato nel contratto in oggetto ed analogamente in visura catastale l'immobile de quo è contraddistinto con la Categoria Catastale D/7 e non con la categoria Catastale D/1 come riportato nel citato contratto (*cf.*All.n22 ed All.n.2).

Altresi, il primo piano dell'immobile al foglio 22-particella 5205-subalterno n.6 del registro fabbricati del Comune di Marcianise (Ce.), all'epoca delle richiamate operazioni peritali, era libero e no interessato da contratto di locazione.



## 10 STIMA IMMOBILIARE

Preliminarmente alla stima dell'immobile, lo scrivente procede all'individuazione del criterio di stima. Il criterio più idoneo a realizzare lo scopo della stima è quello del più probabile valore di mercato in quanto “esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato” (cfr. Gigante R., *Il manuale del consulente tecnico*, VIII edizione, il Sole 24 Ore, Milano, pag.125). Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetica e/o analitica, ma si preferisce tralasciare quest'ultimo, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, ossia sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che il bene è capace di produrre se immesso in un mercato, in quanto i dati disponibili per i canoni di locazione di immobili analoghi sono pochi e scarsamente attendibili.

Per determinare il valore del bene si ritiene, quindi, opportuno utilizzare il procedimento di stima basato sul valore di mercato (stima sintetica per confronto), ottenuto dalla diretta comparazione con dati ricavati dalle esperienze di mercato (dati riportati dall'Osservatorio Immobiliare-Agenzia del Territorio – OMI, [idealista.it](http://idealista.it), [immobiliare.it](http://immobiliare.it) e da Borsino immobiliare) relative a beni analoghi a quelli da stimare. E' altresì da ricordare che il valore di mercato è il criterio maggiormente ricorrente nella pratica professionale, perché è solitamente utilizzato per la valutazione di beni che dovranno formare oggetto di compravendita.

Per procedere in tal modo, è necessario stimare i valori medi di compravendita per immobili di analoghe caratteristiche e localizzazione ottenendo così un valore generico. I criteri di valutazione atti invece ad esprimere la peculiarità dell'immobile oggetto della stima rispetto a quello medio, tramite i punti di merito (Tabella A), si basano su standard dei servizi, stato di manutenzione e costi di manutenzione, la dimensione, la posizione (intesa come localizzazione/orientamento e qualità degli accessi); la qualità del manufatto (in un'accezione ampia, comprendente la tipologia e lo stato conservativo delle strutture, delle rifiniture e degli impianti), ecc.

Ognuno di questi fattori corrisponde a un coefficiente tabellato.

Moltiplicando tali coefficienti tra di loro, si ha formula conclusiva:  $V_e = K_t \times V_m$

Dove:  $V_e$  = valore medio dell'edificio oggetto della stima;  $K_t$  = prodotto dei coefficienti;  
 $V_m$  = valore medio della zona.

Tabella A: Punti di merito relativi ad un'unità immobiliare destinata a capannone produttivo		Peso %
	Accessibilità	7
Caratteristiche estrinseche - posizionali	Servizi	7
	Autonomia dal contesto	6
	Disponibilità parcheggio	6
	Qualità al contorno e posizione	4
Caratteristiche tipologiche	Sicurezza	6
	Carico e scarico	7
Caratteristiche produttive	Oneri manutentivi	3
	Suscettività di vendita	5
	Suscettività di locazione	7
Caratteristiche tecnologiche	Fruibilità spazi interni	7
	Finiture	8
	Impianti	10
	Stato di degrado fisico	10
	Obsolescenza economica	7
	Tot	100

La tabella sopra riportata consente di meglio esplicitare la quota parte del valore di un bene “ordinario” destinato a capannone produttivo rispetto a ciascuna caratteristica intrinseca ed estrinseca del bene medesimo.

Per esempio, la fruibilità degli spazi interni ad un capannone “vale” oggi il 7% del prezzo unitario di un capannone ordinario sito in aree extraurbane.

L'estimatore può effettuare, allora, una valutazione circa la qualità posseduta dall'unità immobiliare oggetto di stima in merito alla fruibilità degli spazi interni rispetto a quella posseduta da beni ordinari analoghi operando un abbattimento o un incremento di tale coefficiente all'interno di un intervallo di variazione che non deve mai essere superiore a +/- 30%.

Lo scrivente procede nella stima prima dell'IMMOBILE A e poi dell'IMMOBILE B si ripete che i due immobili compongono in oggetto compongono un unico lotto di cui fa parte anche l'IMMOBILE C.

L'IMMOBILE C, qui in precedenza richiamato, immobile non sarà oggetto di stima poiché è adibito a cabina elettrica ENEL ed essendo oggetto nel titolo di compravendita a firma del Notaio Enrico MARRA del 01/agosto/2008 Rep.61881 e Rac.15982 trascrizione del 06/08/2008 Registro Particolare 26116 Registro Generale 37982 (cfr.All.n.20) in uno con il sub.1 (oggi sub.5 e sub.6) della particella 5205 del foglio 22 del Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise, è pare dello scrivente, considerarlo parte integrante del lotto senza una propria valutazione.

Dunque qui di seguito si riporta la valutazione dell'IMMOBILE A e dell'IMMOBILE B.

## **STIMA IMMOBILIARE IMMOBILE A**

Lo scrivente procede nella stima dell'immobile, all'attualità, in parte locato ad uso bar/ristorante con area ludica (campi da beach volley) ed in parte (piano primo) non locato ed oggetto della presente relazione:

TABELLA B – IDENTIFICAZIONE CATASTALE del cespite composto di due piani Cat. Cat.D/8 IMMOBILE riportato all'NCEU del comune di Marcianise (Ce.) come segue:

Sez.Urb	Fgl.	P.IIa	Sub.	Cat.	Class.	Consist.	Rendita
---	22	5205	6	D/8	---	---	10.100,00€

Comune di Marcianise (Ce.) ZONA ASI SUD n. SNC Piano Terra e Piano Primo.

TABELLA C1 – CONSISTENZA dell’immobile:

Piano	Superficie Coperta Netta calpestabile* (Snc)	Sup. Coperta calpestabile compreso di muri interni ed esterni* (Slc.)	Sup. scoperta mq. condivisa con il sub 5 della stessa particella catastale
Terra	ca. 1.021,70 mq.	ca.1.042,90 mq.	ca.1.810,00
Ammezzato	ca. 171,30 mq.	ca. 148,90 mq.	0,00
Primo	ca. 237,70 mq.	ca. 275,60 mq.	0,00

Comune di Marcianise (Ce.) ZONA ASI SUD n. SNC Piano Terra e Piano Primo.

\*N.B. la superficie della scala che dal piano terra porta al piano primo è considerata una sola volta e per il tratto che dal piano terra porta all’ammezzato è associato a quest’ultimo e per il tratto che dall’ammezzato porta al piano primo è associata al piano primo.

TABELLA C2 – CONSISTENZA con indicazioni destinazioni d’uso degli ambienti:

Immobile f.22 part. 5205 sub.6								
Piano	Ambiente	Consistenza da rilievo						
		Snc mq	Slc mq					
P O R Z I O N E  B A R	Terra	BAR	99,7	275,6				
		DEPOSITI e WC a servizio BAR/SALA	20,8					
		SOTTOSCALA (con parte DEPOSITO)	5,3					
		SALA	86,5					
		CUCINA e DEPOSITO retrostante	41,1		% su SUP TOTALE			
	Ammezzato	DEPOSITO (sopra CUCINA)	62,0	55,8	80%	69,8		
		SOPPALCO	37,5	39,4	80%	49,3		
		SCALA (sopra SOTTOSCALA)	6,7					
	Primo	CAMERE	196,1	275,6				
		CAMERA (non rilevata)	11,6					
		RIPOSTIGLIO	2,7					
		LOCALE TECNICO	1,6					
		WC	18,9					
		SCALA	6,8	% su SUP TOTALE				
	Terra	VERANDA	34,1	28,0	80%	35,0		
VERANDA		36,5	29,9	80%	37,4			
TETTOIA (tra VERANDE)		29,3	9,2	35%	25	10%	4,3	
C A M P I	Terra	CAMPI	612,9	700,2				
		SPOGLIATOI	33,8					
		LOCALI di servizio a CUCINA	17,6					
		LOCALE TECNICO	4,1		% su SUP TOTALE			
	Ammezzato	SOPPALCO su LOCALI di servizio a CUCINA	23,1	19,0	80%	23,7		
		SOPPALCO su SPOGLIATOI	34,6	28,5	80%	35,6		
		SCALA SOPPALCO	7,4	6,2	80%	7,7		
			1430,7	1467,4				

Tabella D1: Punti di merito relativi all'unità immobiliare destinata a capannone produttivo oggetto della presente relazione tecnica		Peso %
	Accessibilità	9
Caratteristiche estrinseche - posizionali	Servizi	8
	Autonomia dal contesto	5
	Disponibilità parcheggio	9
	Qualità al contorno e posizione	5
Caratteristiche tipologiche	Sicurezza	4
	Carico e scarico	9
Caratteristiche produttive	Oneri manutentivi	1
	Suscettività di vendita	4
	Suscettività di locazione	6
Caratteristiche tecnologiche	Fruibilità spazi interni	4
	Finiture	8
	Impianti	8
	Stato di degrado fisico	8
	Obsolescenza economica	6
	Tot	94

Dalla tabella D1 si osserva che l'immobile in esame è interessato da un decremento pari al 6 % rispetto al valore medio della zona.

Quindi:  $V_e = K_t \times V_m$

Dove:  $V_e$  = valore medio dell'edificio;  
 $K_t$  = prodotto dei coefficienti;  
 $V_m$  = valore medio della zona

Svolta una accurata indagine sul mercato immobiliare in esame, si è determinata una platea di oscillazione dei valori di compravendita delle abitazioni definito da, come riportato in allegato n.17:

minimo = 345,00 Euro/mq

massimo = 920,00 Euro/mq

ottenendo, un valore medio pari a:

$V_m = 632,50$  Euro/mq.

Tale valore è generico in quanto fa riferimento a tutti gli immobili presenti nella zona. Occorre, quindi, considerare le caratteristiche peculiari dell'edificio e dell'immobile in questione, secondo i coefficienti già citati precedentemente per ottenere il definitivo valore a mq dell'immobile:

$V_e = K_t \times V_m = 0,94 \times 632,50$  Euro/mq = 594,55 Euro/mq.

Moltiplicando, infine, il valore a metro quadro così ottenuto per la superficie commerciale ottengo l'effettivo valore dell'immobile:  $V = V_e \times S_c$

La superficie utile (commerciale) nel caso in esame è pari alla somma delle superfici calpestabili compreso di muri interni ed esterni (poiché inferiori a 50,00cm.), ed il 10% del valore unitario della superficie scoperta con destinazione normale ed a parcheggio, da cui:

$1.042,90$  mq.ca.+  $148,90$  mq.ca.+  $275,60$  mq.ca.+ (10% di  $1.810,00$  mq.ca.) =  
=  $1.042,90$  mq.ca.+  $148,90$  mq.ca.+  $275,60$  mq.ca.+  $181,00$  mq.ca.=  $1.648,40$  mq.ca.

Nel nostro caso, si guardi la tabella C1 e la tabella C2, dove la superficie coperta netta calpestabile è pari a ca.1430,70mq. (ca.1.021,70mq+ca.171,30mq.+ca.237,70mq.) e la superficie scoperta è pari a ca.1.810,00 mq. da cui come qui in precedenza riportato la superficie utile commerciale è pari a circa 1.648,40mq, organizzata su piano terra, ammezzato, primo piano e superficie scoperta condivisa (superficie scoperta, si ripete, condivisa con il sub.5 e sub.2 della p.lla 5205 al foglio 22 del registro del Catasto Urbano del Comune di Marcianise in merito si rimanda agli allegati nn.4C e 4D e nn.1, 2 e 3).

Alla luce di quanto su esposto, il valore dell'unità immobiliare de quo è dato da:

$$V = V_e \times S_c = 594,55 \text{ Euro/mq} \times 1.648,40 \text{mq} = \underline{\underline{980.056,22 \text{ Euro}}}$$

## STIMA IMMOBILIARE IMMOBILE B

Lo scrivente procede nella stima dell'immobile (*cf.* All.n.2, All.n.6 ed all.n.9 oltre Imm.6A ed Imm.6B rispettivamente di pag.n.34 e n.35 della presente relazione tecnica) destinato a capannone produttivo ed oggetto della presente relazione:

TABELLA B1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE del IMMOBILE riportato all'NCEU:

Sez.Urb.	Fgl.	P.Ila	Sub.	Cat.	Class.	Consist.	Rendita
---	22	5205	5	D/7	---	---	4.760,00€

Comune di Marcianise (Ce.) ZONA ASI SUD n. SNC Piano Terra e Piano Primo.

TABELLA C3 – CONSISTENZA del capannone produttivo:

Piano	Superficie Coperta Netta calpestabile* (Snc)	Sup. Coperta calpestabile compreso di muri interni ed esterni* (Slc.)	Sup. scoperta mq. condivisa con il sub 6 della stessa particella catastale
Terra	ca. 703,80 mq.	ca.728,80 mq.	ca.1.810,00

Comune di Marcianise (Ce.) ZONA ASI SUD n. SNC Piano Terra e Piano Primo.

TABELLA C4 – CONSISTENZA con indicazioni destinazioni d'uso degli ambienti:

<b>Immobile f.22 part. 5205 sub.5</b>			
Piano	Ambiente	Consistenza da rilievo	
		Snc mq	Slc mq
Terra	Area lavorazione	649,4	728,8
	Uffici	42,7	
	Area deposito	11,7	
		<b>703,8</b>	<b>728,8</b>

Dalla tabella D2, che segue, si osserva che l'immobile in esame è interessato da un decremento pari al 10 % rispetto al valore medio della zona.

Quindi:  $V_e = K_t \times V_m$

Dove: Ve = valore medio dell'edificio;  
 Kt = prodotto dei coefficienti;  
 Vm=valore medio della zona

Tabella D2: Punti di merito relativi all'unità immobiliare destinata a capannone produttivo oggetto della presente relazione tecnica		Peso %
	Accessibilità	7
Caratteristiche estrinseche - posizionali	Servizi	8
	Autonomia dal contesto	4
	Disponibilità parcheggio	9
	Qualità al contorno e posizione	5
Caratteristiche tipologiche	Sicurezza	3
	Carico e scarico	7
Caratteristiche produttive	Oneri manutentivi	2
	Suscettività di vendita	3
	Suscettività di locazione	5
Caratteristiche tecnologiche	Fruibilità spazi interni	5
	Finiture	8
	Impianti	7
	Stato di degrado fisico	8
	Obsolescenza economica	6
	Tot	87



Svolta una accurata indagine sul mercato immobiliare in esame, si è determinata una platea di oscillazione dei valori di compravendita delle abitazioni definito da, come riportato in allegato n.17:

$$\text{minimo} = 345,00 \text{ Euro/mq}$$

$$\text{massimo} = 920,00 \text{ Euro/mq}$$

ottenendo, un valore medio pari a:

$$V_m = 632,50 \text{ Euro/mq.}$$

Tale valore è generico in quanto fa riferimento a tutti gli immobili presenti nella zona. Occorre, quindi, considerare le caratteristiche peculiari dell'edificio e dell'immobile in questione, secondo i coefficienti già citati precedentemente per ottenere il definitivo valore a mq dell'immobile:

$$V_e = K_t \times V_m = 0,87 \times 632,50 \text{ Euro/mq} = \underline{550,27 \text{ Euro/mq.}}$$

Moltiplicando, infine, il valore a metro quadro così ottenuto per la superficie commerciale ottengo l'effettivo valore dell'immobile:  $V = V_e \times S_c$

La superficie utile (commerciale) nel caso in esame, come da borsino immobiliare, è pari alla somma delle superfici calpestabili compreso di muri interni ed esterni (poiché inferiori a 50,00 cm.), ed il 13% del valore unitario della superficie coperta con destinazione normale la superficie scoperta è stata calcolata una sola volta ed associata al sub 6 della stessa particella. Infatti in considerazione dei due contratti di compravendita del Notaio MARRA in precedenza richiamati (*cf.* All.n.4C ed All.4D.), cui si rimanda, ed anche in considerazione che i due subalterni (5 e 6) formano con il sub.2 un unico lotto di vendita, dunque:

$$\text{La superficie utile (commerciale) nel caso in esame} = 728,80 \text{ mq.ca.}$$

Alla luce di quanto su esposto, il valore dell'unità immobiliare de quo è dato da:

$$V = V_e \times S_c = 550,27 \text{ Euro/mq} \times 728,80 \text{ mq} = \underline{\underline{401.036,78 \text{ Euro}}}$$

## 11 EVENTUALI CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Lo specifico del caso in oggetto rientra nella casistica di casi in cui l'immobile, interessato da una possibile compravendita, è parte di un edificio edificato nel suo insieme in due diversi momenti, infatti l'immobile <<de quo>> è stato realizzato con “*Permesso a Costruire*” n.936/2016 come modifica di un edificio in precedenza edificato con “*Concessione Edilizia*” n.4792/97.

Infatti dalla documentazione in atti e da quella ricercata (*cf.* All.nn.1,2,3,4 e 11) ed estratta in copia dallo scrivente emerge che l'intero fabbricato, di cui è parte l'immobile oggetto della presente relazione tecnica, venne edificato su parte dell'originaria particella 469 del foglio 22 del Catasto Terreni del Comune di Marcianise (Ce.) alla località “Tavernette - Pozzo Bianco” (della estensione catastale di are cinquanta e centiare quattordici - are 50.14, confinante con beni Macom Manifattura Confezioni Meridionali Spa, intervento straordinario del mezzogiorno – commissario del governo, beni proprietà Olivetti leasing Spa); successivamente frazionato nelle particelle 5076 sub. 1) e sub.2).

Ancora, successivamente detto immobile veniva frazionato in due distinti opifici: il primo identificato al Nceu con particella 5204 (ex 5076/1) il tutto della superficie complessiva lorda di are 15.33 di proprietà Alfaimpanti s.r.l.; il secondo identificato al Nceu con particella 5205 sub.1 (opificio) e sub.2 (cabina elettrica) (ex 5076/2) il tutto della superficie complessiva lorda di are 34,81 di proprietà della società MMCR Costruzioni s.r.l.

Lo stesso è ubicato nella Zona Omogena D1 D2 D3 “*Territorio costituito da agglomerati industriali preesistenti*” del P.R.G. del Comune di Marcianise ed è compreso nelle aree ASI (Area di Sviluppo Industriale), che circondano a sud e ad est il nucleo urbano e si strutturano intorno ad assi di distribuzione che, a partire dall'autostrada Napoli-Roma, attraversano in direzione est-ovest l'agglomerato che si estende a sud, e in direzione nord-sud l'agglomerato ad est, che si estende parallelamente alla stessa autostrada.

Inoltre dal confronto (*cf.* All.n.12, All.n.13 ed All.n.14) dei luoghi così come conosciuti all'epoca delle operazioni peritali (*cf.* All.n.5, All.n.6, All.n.7, All.n.8, All.n.9 ed All.n.10) con la documentazione individuata ed estratta in copia dall'ufficio tecnico del Comune di Marcianise (“*Permesso a Costruire*” n.936/16 - *cf.* All.n.11D) si osservano, per l'IMMOBILE A le seguenti differenze:

- diversa rappresentazione della superficie posta all'ingresso del locale bar/ristorante (lato est del cespite in oggetto), nel progetto sono riportati n.18 pilastri di forma circolare che reggono una copertura rappresentata con un tratteggio mentre da rilievo emergono 9 pilastri,
- si rileva la presenza di vetrate e porte vetrate che organizzano la superficie in oggetto in due diverse verande separate da una loggia/patio d'ingresso. Dunque suddetta differenza comporta una modifica del prospetto principale, della superficie chiusa e del volume complessivo del fabbricato,
- ancora nella planimetria di progetto del piano ammezzato, presente nel citato permesso a costruire 936/2016, non è presente l'ammezzato sovrastante la cucina ed il relativo accesso esterno. Quest'ultima differenza comporta a parità di volume l'aumento della superficie interna del cespite in oggetto e la modifica del prospetto sud del immobile in oggetto;
- ed ancora si rileva la differenza distribuzione degli ambienti interni del primo piano senza modifica di volume e superficie,
- Infine nel prospetto nord, presente negli elaborati di progetto presenti nel richiamato permesso a costruire, non sono riportate le finestre in uso al bar del richiamato immobile ed ancora l'ingresso allo spazio ludico (campi di beach volley) nel rilievo ha una larghezza leggermente maggiore di quella del progetto.

Dunque, all'attualità, per l'immobile in oggetto si osserva che lo stato dei luoghi non è conforme a quello presente in “Permesso a Costruire” n.936/16

Si ripete che le difformità sopra riportate sono confermate anche dal confronto tra il rilievo attuale e le planimetrie catastali (*cf.*All.nn.12D, 13D e 14D), si osserva:

Dunque, dalla disamina (*cf.*All.n.5C) dei dati grafici degli elaborati catastali (*cf.*All.n.1) con i rilievi dei luoghi (*cf.* All.n.3) in situ, risulta che ha parità di sagoma, impianto morfologico, perimetrazione, di accesso, altezza di piano, altezza d'interpiano ed a meno della rappresentazione del piano ammezzato e di tramezzature interne con pannelli removibili è sostanzialmente rilevata la corrispondenza dei luoghi alla documentazione catastale.

Altresì, in base alle differenze rilevate e sopra riportate occorre procedere, per l'IMMOBILE A (foglio 22 –p.lla 5205 – sub.6) alla regolarizzazione catastale dell'immobile in oggetto finalizzata ad una diversa distribuzione degli spazi interni ed all'integrazione per mancata di parte rappresentazione dell'ammezzato e alla sanatoria del volume delle verande poste all'ingresso e delle differenti aperture rilevate in prospetto.

Per quanto concerne il solo IMMOBILE B le discrepanze, riportate al paragrafo n.6 alla pag. n.42 della presente relazione tecnica, tra il rilievo dei luoghi all'attualità e quello descritto nei grafici di progetto presenti nel "Permesso a Costruire" n.936/2016 non comportando modifiche dei prospetti, delle superfici e dei volumi non comportano a parere dello scrivente motivo ostativo alla vendita del IMMOBILE B.

Ebbene, in merito si riporta che, dallo "Studio n.5389/C del Consiglio Nazionale del Notariato" a firma Giovanni RIZZI (allegato alla presente scrittura – cfr.All.n.14) ed in particolare al paragrafo "Disciplina in caso di sanatoria di abusi edilizi" di pag.n.12 (da rigo 27 di pag. n.12 a rigo n.3 di pag.n.13) si legge: <<... la presenza di un abuso edilizio non determina di per se stessa l'incommerciabilità del bene; bisogna accertare di volta in volta il tipo e la gravità dell'abuso e solo in presenza di un abuso "maggiore" (assenza di titolo abilitativo edilizio o totale difformità) si avrà l'incommerciabilità del bene. In questo senso si è pronunciato il Ministero dei Lavori Pubblici con propria circolare 17 giugno 1995 n.2241 (Capitolo 9 – paragrafo 9.1) ove si afferma che "occorre innanzitutto ribadire che l'eventuale nullità degli atti di trasferimento è circoscritta soltanto agli immobili eseguiti in assenza di concessione o in totale difformità di essa .... Mentre non sono oggetto ad alcun limite alla commerciabilità gli abusi di minore gravità che restano assoggettati alle sanzioni di tipo amministrativo o penale".>>.

Quindi (pag.n.17 da rigo n.8 a rigo n.17) <<... ne consegue che anche un intervento qualificato come ristrutturazione maggiore eseguito in assenza ovvero in totale difformità del titolo abilitativo determina la incommerciabilità del bene. Pertanto per valutare l'incidenza che un intervento edilizio non autorizzato agli effetti della commerciabilità di un edificio, non basta avere riguardo alla sola vicenda costruttiva dello stesso, ma anche ad eventuali interventi successivi, perché se qualificabili come ristrutturazione cd. "maggiore" ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 3 comma primo lett. D)<sup>4</sup> e 10 primo comma lett. C)<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup>"interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e

*del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico in materia edilizia) e se eseguiti in assenza del titolo abilitativo o in totale difformità, gli stessi comporteranno l'incommerciabilità dell'edificio.>>.*

Ancora nel richiamato “Studio n.5389/C del Consiglio Nazionale del Notariato” ed in particolare al paragrafo “Gli interventi di ristrutturazione” di pag.n.6 si legge: <<... Il D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) sembra individuare diversi interventi di ristrutturazione:

*a) la ristrutturazione definita dall'art.10 primo comma lett.C) T.U. che potremo definire “maggiore” (quella che porta ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso da quello precedente e che comporta aumento di unità, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero se in zona A mutamento delle destinazioni d'uso). Per tale ristrutturazione è prescritto il permesso di costruire ovvero il ricorso alla denuncia di inizio attività di cui all'art.22 terzo comma T.U. Si deve precisare al riguardo che per aversi la “ristrutturazione cd. Maggiore” a sensi dell'art.10 primo comma lett.C) del T.U. non basta soltanto un singolo intervento comportante:*

- *aumento delle unità;*
- *modifica del volume;*
- *modifica della sagoma;*
- *modifica dei prospetti;*
- *modifica della superficie;*
- *mutamento di destinazione d'uso se in zona “A” in base al P.R.G.;*

---

l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

<sup>5</sup> Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

anche se lo stesso porti ad un organismo edilizio in parte diverso da quello precedente, e questo perché bisogna pur sempre fare riferimento alla definizione che l'art. 3 primo comma lett. D) del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico in materia edilizia) dà della ristrutturazione edilizia; tale norma infatti stabilisce che sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli “*rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere*”; ne consegue che per aversi ristrutturazione edilizia, in base alla definizione legislativa, ci vuole pur sempre la presenza di un “*insieme sistematico di opere*” e quindi di un intervento edilizio complesso>>.

Pertanto si potrà parlare di “ristrutturazione edilizia maggiore”, a sensi del combinato disposto dell'art.3 comma prima lett. D) e dell'art. 10 primo comma lett. C) del T.U. solo se ricorrono queste condizioni:

- vi sia un intervento edilizio complesso, costituito da un insieme sistematico di opere, riguardanti l'intero manufatto da negoziare, e non singole parti dello stesso;
- comunque tali opere comportino uno di tali effetti: aumento delle unità, modifica del volume, modifica della sagoma, modifica dei prospetti, modifica della superficie o mutamento di destinazione d'uso se in zona 2<sup>o</sup> in base al P.R.G.;
- comunque tali opere portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso da quello precedente.

In conclusione, per tutto quanto sopra esposto e richiamando che alla data delle operazioni peritali (20/01/2023, 27/01/2023, 03/02/2023, 16/02/2023 e 27/06/2023), l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, si presentava interessata da opere in difformità del titolo abilitativo tramite un insieme sistematico di opere (come ad esempio: differente disposizione e/o dimensione di alcune finestre dei prospetti, presenza di in situ di due porte d'ingresso in due differenti prospetti non riportate nell'elaborato grafico di progetto presente nel *Permesso a Costruire n.131/05* (porte che consentono l'eventuale accesso autonomo rispettivamente al piano terra ed al primo piano), differente disposizione della scala e conseguente realizzazione di un ammezzato di superficie maggiore a quella riportata nel richiamato progetto, in situ è presente una scala a chiocciola non riportata nei citati elaborati di progetto, differente organizzazione degli ambienti interni all'edificio), dunque, è parere

dello scrivente che sono presenti le caratteristiche della sopra richiamata “ristrutturazione edilizia maggiore”.

Quindi il sottoscritto C.T.U. ritiene che l’immobile <<de quo>> (così come descritto nel corpo della presente relazione tecnica), alla luce della documentazione in atti e di quella ad oggi reperita dallo scrivente presso il Comune di Marcianise (Ce.) presso l’Ufficio del Catasto del Comune di Marcianise (Ce.) ancora dai titoli di provenienza e dalle ispezioni ipotecari, è interessato dalla presenza di opere edili eseguite in difformità del titolo abilitativo.

Ebbene, è pare del sottoscritto C.T.U. che le richiamate opere edili eseguite in difformità del titolo abilitativo possano comportare l’incommerciabilità dello stesso immobile, salvo provvedere alla rimozione delle richiamate opere oppure provvedere nel sanare le stesse tramite le relative pratiche presso il Comune di Marcianise (Ce.) il catasto Fabbricati ed il Genio Civile.

In merito a parere del sottoscritto C.T.U., data la delicatezza della materia in oggetto, appare opportuno consultare anche il Notaio, figura professionale anche essa direttamente interessata al buon esito di una compravendita immobiliare e preposta alla valutazione di eventuali cause ostative della vendita.

## 12 CONCLUSIONI

In virtù degli accertamenti e delle verifiche effettuate relativamente agli immobili oggetto di stima, tenendo conto:

- della documentazione richiesta ed acquisita presso gli Uffici Tecnici del Comune di Marcianise - Ce (*cf.* All.11 ed All.n.16), presso gli Uffici dell’Agenzia delle Entrate Settore Catastale (*cf.* All.1A, All.n.1B, All.n.2A, All.n.2B ed All.n.3) e Settore Ipotecario (*cf.* All.n.20), presso l’Archivio Notarile di Firenze (*cf.* All.n.4A ), presso il Notaio Errico MARRA (*cf.*All.n.4C e 4D) e presso il Consorzio ASI di Caserta (*cf.* All.n.16);
- dei sopralluoghi (*cf.* All.n.25), e quindi dell’analisi del contesto urbanistico e paesaggistico in cui sono ubicati gli immobili oggetto della presente stima e dall’analisi dello stato di fatto e dei rilievi effettuati (*cf.*All.n.5, All.n.6, All.n.7, All.n.8, All.n.9, All.n.10);
- dalla verifica della conformità urbanistica (*cf.* All.n.12, All.n.13, All.n.14, All.n.16 ed All.n.23);
- dalla documentazione in atti (*cf.* All.n.21 ed All.n.22);
- dalle ricerche dei valori di mercato per immobili analoghi a quelli oggetto della presente stima (*cf.* All.n.17) e dallo *STUDIO N.5389/C del CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO* a firma di Giovanni RIZZI (*cf.* All.n.23);

lo scrivente ha individuato, un unico lotto di vendita composto di tre immobili tutti edificati con “*Concessione Edilizia*” n.4792/97 (*cf.* All.n.11A) e successive modifiche di cui l’ultima tramite “*Permesso a Costruire*” n.936/16 (*cf.*All.n.11D). I tre immobili in oggetto sono pervenuti (*cf.*All.n.4C) alla società MMCR COSTRUZIONI S.R.L. in forza dell’atto di acquisto a rogito Notaio Enrico MARRA del 01/agosto/2008 Rep.61881 e Rac.15982 trascrizione del 06/08/2008 Registro Particolare 26116 Registro Generale 37982 (*cf.*All.n.20) e sono catastalmente individuati come qui di seguito riportato:

:

1. **IMMOBILE A** - immobile sito nel Comune di Marcianise (Ce.) in Strada Statale Sannitica 87 - Km 326, riportato in Catasto Urbano al Foglio 22, P.Ila 5205 Sub.6, Categoria Catastale D/8 ;



2. **IMMOBILE B** – immobile sito nel Comune di Marcianise (Ce.) in Strada Statale Sannitica 87 - Km 326, riportato in Catasto Urbano al Foglio 22, P.IIa 5205 Sub.5, Categoria Catastale D/7;

3. **IMMOBILE C** - immobile sito nel Comune di Marcianise (Ce.) in Strada Statale Sannitica 87 - Km 326, riportato in Catasto Urbano al Foglio 22, P.IIa 5205 Sub.2.

Il sottoscritto esperto estimatore, rilevato che l'IMMOBILE C è destinato a CABINA ELETTRICA ENEL, ha individuato il più probabile valore di mercato dell'IMMOBILE A e dell'IMMOBILE B rispettivamente pari a 980.056,22€. ed a 401.036,78€.

Da cui la stima dell'intero lotto è pari a:

$$V_{\text{LOTTO}} = 980.056,22\text{€} + 401.036,78\text{€} = 1.381.093,00\text{€}.$$

Ancora all'attualità, si rilevano alcune difformità tra:

- lo stato dei luoghi e la loro rappresentazione sia nel “*Permesso a Costruire*” n.936/16 (ovvero cronologicamente ultima pratica edilizia riguardante gl'immobili in oggetto),
- lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali (*cfr.*All.n.12, All.n.13 ed All.n.14) è possibile desumere la mancata conformità urbanistica per tutti e tre gli immobili in oggetto

In merito, è opinione dello scrivente che, occorrerà rimuovere le difformità <<*de quo*>> e/o provvedere alle necessarie pratiche di sanatoria presso il Comune di Marcianise e successivamente aggiornare le relative planimetrie catastali (in merito si rimanda anche al paragrafo n.6 della presente relazione tecnica).

Infine, dalla conoscenza dei luoghi come emersa dalle operazioni peritali, è parere dello scrivente, che i due cespiti qui indicati come IMMOBILE A ed IMMOBILE B necessitano di lavori di manutenzione inerenti il rifacimento del sistema d'impermeabilizzazione all'estradosso dei relativi solai di copertura.

Ebbene per tutto quanto in precedenza riportato, in particolare per la mancata conformità urbanistica, per la servitù di passaggio<sup>3</sup> a favore dell'immobile identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise al foglio 22 – p.lla 5204 senza sub (cfr. All.n.4C ed All.n.4D), per le relazioni tra l'immobile al foglio 22–p.lla5205-sub.5 e quello foglio 22 – p.lla5204 - senza sub (tra i due cespiti è presente di un vano di passaggio carrabile) e per la necessità di eseguire lavori di manutenzione finalizzati al rifacimento del sistema d'impermeabilizzazione, è opinione dello scrivente propone una decurtazione pari al 15% del valore di stima dell'intero lotto in precedenza determinato, da cui:

$$\begin{aligned} V_{t_{\text{LOTTO}}} &= 1.381.093,00\text{€} - (0,15 * 1.381.093,00\text{€}) = \\ & 1.381.093,00\text{€} - 207.163,95\text{€} = 1.173.929,05\text{€}. \end{aligned}$$

**che in cifra tonda è pari a = 1.174.000,00€. (unmilionecentosettantaquattromila,00€.)**

In ultimo in base a quanto leggibile nell'allegato n.23 (STUDIO N.5389/C del CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO a firma di Giovanni RIZZI), alla luce della documentazione in atti e di quella ad oggi reperita dallo scrivente presso il Comune di Marcianise (Ce.) e presso l'Ufficio del Catasto del Comune di Marcianise (Ce.), ed anche dallo studio dei titoli di provenienza, si ripete, il sottoscritto C.T.U. ritiene che l'IMMOBILE A (così come descritto nel corpo della presente relazione tecnica) è interessato dalla presenza di opere edili eseguite in difformità del titolo abilitativo.

Ebbene, è pare del sottoscritto C.T.U. che le richiamate opere edili eseguite in difformità del titolo abilitativo possano comportare l'incommerciabilità dello stesso immobile (ovvero IMMOBILE A al foglio 22 – particella 5205 sub.6 del registro fabbricati del Comune di Marcianise . Ce.), salvo provvedere alla rimozione delle richiamate opere oppure provvedere nel sanare le stesse tramite le relative pratiche presso il Comune di Marcianise (Ce.) ed il catasto Fabbricati ed il Genio Civile.

Ancora, l'immobile destinato all'attualità a CABINA ELETTRICA ENEL (IMMOBILI C) interessato difformità inerenti la diversa superficie, sagoma, volume e dunque prospetti, a parere dello scrivente, appare non essere commerciabile salvo provvedere alla rimozione delle richiamate opere oppure provvedere nel sanare le stesse tramite le relative pratiche presso il Comune di Marcianise (Ce.) ed il catasto Fabbricati ed il Genio Civile.

In merito a quanto sopra riportato per l'IMMOBILE A e per l'IMMOBILE C a parere del sottoscritto C.T.U., data la delicatezza della materia in oggetto, appare opportuno consultare anche il Notaio, figura professionale anche essa direttamente interessata al buon esito di una compravendita immobiliare e preposta alla valutazione di eventuali cause ostative della vendita.

Nel ringraziare per la fiducia datami, si rimane comunque a disposizione per eventuali chiarimenti in relazione ai temi trattati.

Con osservanza

Napoli, 28 dicembre 2023

Arch. Angelo Paolo Albano

La presente relazione si compone di n.67 (sessanta sette pagine) oltre allegati come qui di seguito riportato:

## **ELENCO ALLEGATI**

1. **ALLEGATO N.1A e 1B** – DOCUMENTAZIONE CATASTALE – IMMOBILE A.
2. **ALLEGATO N.2A e 2B** – DOCUMENTAZIONE CATASTALE – IMMOBILE B.
3. **ALLEGATO N.3** – DOCUMENTAZIONE CATASTALE – IMMOBILE C.
4. **ALLEGATO N.4** – TITOLI DI PROVENIENZA IMMOBILI A-B-C.
5. **ALLEGATO N.5** - RILIEVO METRICO – IMMOBILE A.
6. **ALLEGATO N.6** - RILIEVO METRICO – IMMOBILE B.
7. **ALLEGATO N.7** - RILIEVO METRICO – IMMOBILE C.
8. **ALLEGATO N.8** - RILIEVO FOTOGRAFICO - IMMOBILE A.
9. **ALLEGATO N.9** - RILIEVO FOTOGRAFICO - IMMOBILE B.
10. **ALLEGATO N.10** - RILIEVO FOTOGRAFICO - IMMOBILE C.
11. **ALLEGATO N.11** - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA ESTRATTA IN COPIA DAL COMUNE DI MARCIANISE- IMMOBILI A-B-C.
12. **ALLEGATO N.12** - CONFRONTO TRA LE RAPPRESENTAZIONE DEI LUOGHI - IMMOBILE A.
13. **ALLEGATO N.13** - CONFRONTO TRA LE RAPPRESENTAZIONE DEI LUOGHI - IMMOBILE B.
14. **ALLEGATO N.14** - CONFRONTO TRA LE RAPPRESENTAZIONE DEI LUOGHI - IMMOBILE C.
15. **ALLEGATO N.15** – IPOTESI SVILUPPO IMPIANTO IDRICO ED ELETTRICO IMMOBILI A-B-C.
16. **ALLEGATO N.16** - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE E SOVRACOMUNALE (CONSORZIO ASI CASERTA) IMMOBILI A-B-C.
17. **ALLEGATO N.17** - VALORI IMMOBILIARI.
18. **ALLEGATO N.18** - PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE.

19. **ALLEGATO N.19** - INCARICO C.T.U..
20. **ALLEGATO N.20** - ISPEZIONE IPOTECARIA IMMOBILE A-B-C.
21. **ALLEGATO N.21** - CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE A.
22. **ALLEGATO N.22** - CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE B.
23. **ALLEGATO N.23** - STUDIO N.5389/C del CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO a firma di Giovanni RIZZI.
24. **ALLEGATO N.24** - ATTESTAZIONE DEL COMUNE DI MARCIANISE IN MERITO ALLA DOCUMENTAZIONE ESTRATTA IN COPIA DAL CTU ED A QUELLA NON ANCORA OGGETTO DI RICERCHE DA PARTE DEI COMPETENTI UFFICI TECNICI DEL COMUNE DI MARCIANISE (CE.).
25. **ALLEGATO N.25** – *VERBALI OPERAZIONI PERITALI E TRASCRIZIONI.*