

TRIBUNALE DI NAPOLI

Sezione Civile Settima

Giudice Delegato:

Dott. Marco PUGLIESE

RELAZIONE

di

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

Relativa alla stima del seguente immobile sito nel Comune di Marcianise (Ce.) in Strada Statale Sannitica 87 - Km 326, identificato nei registri del relativo Catasto Urbano al Foglio 22, P.lla 5204 senza Sub, 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)

Curatore: Avv. Ilaria SANTINO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Angelo Paolo Albano

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 °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.10) 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*”¹:

- 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 (cfr. All.n.1);
- nella particella n.5204 al foglio 22 del Catasto Terreni del Comune di Marcianise alla voce *Qualità Classe* si legge: *Ente Urbano*² (cfr. All.n.1).

Ancora, nei registri del Catasto Urbano del Comune di Marcianise al foglio 22, particella 5204 risulta un unico immobile senza sub composto di due piani oltre un piccolo soppalco il tutto per complessivi ca.667,00mq. (cfr. All.n.1 oltre All.n.3 ed All.n4).

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

² L'ente urbano (e.u.) sta ad indicare 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. Tale accatastamento al fabbricati può avvenire con il medesimo identificativo o con un mappale differente, ma correlato, specificato comunque nella visura del mappale al terreni. Il mappale in qualità di "ente urbano", risulterà quindi terreni senza indicazione dei dati di classamento e privo di intestazione, in quanto le modifiche ricevute sono tali da non essere più utilizzabile per fini agricoli, ma per finalità appunto “urbane”, come attività commerciali, residenziali, industriali etc... . Effettuando quindi visura catastale al catasto fabbricati sarà quindi possibile ottenere lo specifico dell' unita' con i relativi dati di classamento e rendita relativi all'immobile.

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 (pg. 3-4);

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI (pg.5-7);

DESCRIZIONE IMMOBILE (pg. 8-27);

INQUADRAMENTO URBANISTICO (pg. 28-33);

COPIA *PERMESSO A COSTRUIRE* N.131/05 - COMUNE DI MARCIANISE (pg. 4-36);

SITUAZIONE URBANISTICA (pg.37-46.);

PROVENIENZA (pg.47-48.);

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI (pg.49-51);

STATO D'OCCUPAZIONE (pg.52-56);

STIMA IMMOBILIARE (pg.57-66);

INDICARE EVENTUALI CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA (pg.67-75);

CONCLUSIONI (pg.76-78);

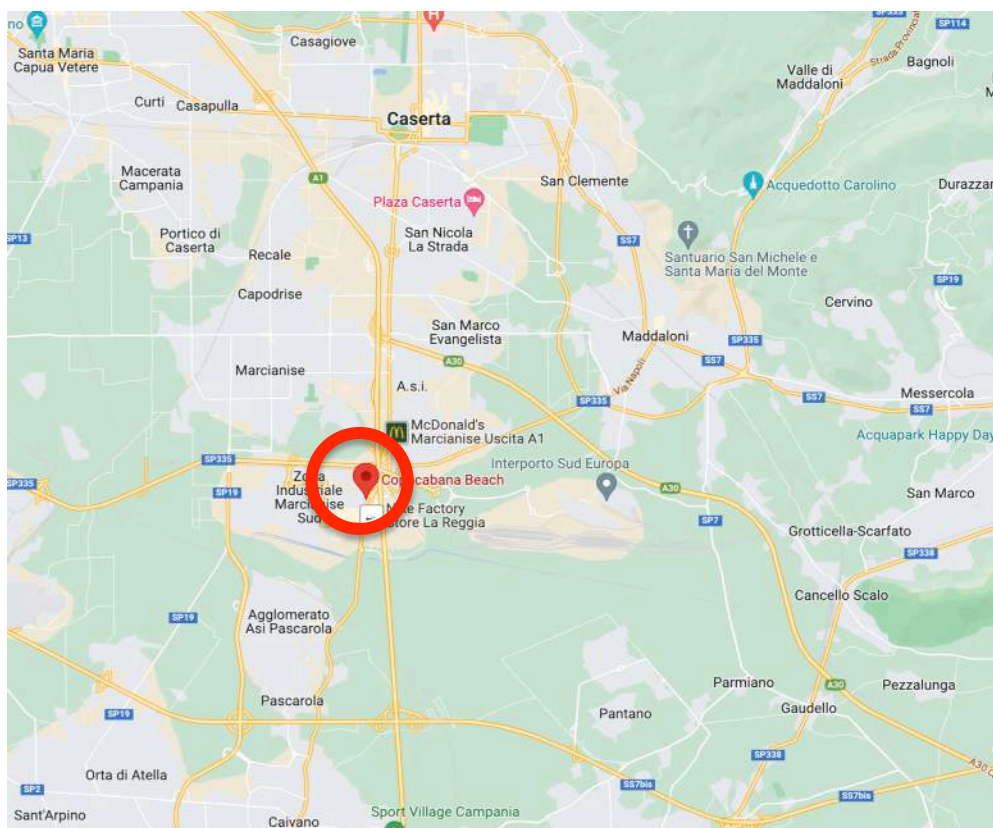
ELENCO ALLEGATI.

Si precisa che il bene in oggetto, dalla documentazione in atti, è nella piena proprietà della società ALFAIMPIANTI SRL (*cf.* All.n.2) ed è un immobile del tipo capannone industriale (*cf.* All.n.1) riportato nel registro del catasto fabbricati del comune di Marcianise (Ce.) al foglio 22 – particella 5204 – senza sub – categoria D/7.

La società ALFAIMPIANTI SRL, da quanto riportato nel “*Programma di Liquidazione*” (*cf.* All.n.9), ha sede legale presso il registro delle imprese in Napoli al Corso Umberto I n.154 presso lo studio del commercialista e svolgeva attività di progettazione e realizzazione di impianti elettrici, automazione e strumentazione industriale; la suddetta società (*cf.* All.n.9) è stata costituita in data 28.05.2001 ed iscritta al Registro delle Imprese di Napoli in data 09.09.2005 (P.IVA Codice Fiscale e numero d'iscrizione 02780120610 – Numero REA NA-737982). L'unità immobiliare con pertinenze, accessori ed eventuali diritti

condominiali, è così descritto nel “Programma di Liquidazione” (cfr. All.n.9): <<... capannone industriale composto da un piano terra di mq. trecentoquarantacinque destinato ad officina ed un piano superiore di mq. trecentoquarantacinque destinato ad uffici, oltre area scoperta di mq.1017 (infra p.lla467); confinante con MMCR COSTRUZIONI S.R.L.: con MACOM Manifattura Confezioni Meridionali S.p.A., con Olivetti Leasing S.p.A. e con proprietà aliena; il tutto censito al NCEU foglio 22 n.5204 Pt-1 Cat.D/7 con RCE 4.932,00>>. Inoltre, in merito alla proprietà dell’immobile nel richiamato programma di liquidazione, si legge: <<..., l’attuale situazione dell’immobile di proprietà Alfaimpanti srl sito in Marcianise (Ce) al foglio 22, p.lla 5204, cat.D/7 e foglio 22, p.lla 5204 Terreno sub 2/5/6 è il seguente: con atto per notaio Marra Enrico del 20/03/2009 la società “ALFAIMPIANTI SRL” acquistava la piena proprietà del foglio 22 p.lla 5204 cat.D/7 e foglio 33 p.la 5204 Terreno. >>.

In ultimo si riporta che l’immobile in oggetto ricade 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 dell’immobile in Marcianise (Ce.) alla Strada Statale Sannitica 87 - Km 326, identificato nei registri del relativo Catasto Urbano al Fgl. 22, P.lla 5204 senza Sub, Ctgr. Catastale D/7.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

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 ed All.n.12C);

l'Ufficio Provinciale di Marcianise (Ce.) "Servizio Pubblicità Immobiliare", per reperire l'ispezione ipotecaria (*cf.* All.n.11) 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.6 ed All.n.12A) 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.7);

ricerca presso il consorzio ASI (*cf.* All.n.12B) per la verifica dello strumento urbanistico vigente, e le norme tecniche di attuazione sovracomunale (*cf.* All.n.7);

ricerca e recupero dei titoli di provenienza presso l'Archivio Notarile di Firenze e presso il Notaio ENRICO MARRA.

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 il bene oggetto di pignoramento, con pertinenze, accessori e diritti, sito in Marcianise (Ce.), alla Strada Statale Sannitica 87 - Km 326 in Marcianise (Ce): IMMOBILE riportato all'NCEU del comune di Marcianise (Ce.) come segue:

| Sez. Urb. | Foglio | P.lla | Sub. | Cat. | Class. | Consist. | Rendita |
|-----------|--------|-------|------|------|--------|----------|-----------|
| --- | 22 | 5204 | --- | D/7 | --- | --- | 4.932,00€ |

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

Giunto sui luoghi di causa lo scrivente CTU ha rilevato la presenza del sig. Giuseppe PERUGGIO, il quale una volta identificato dichiara di non avere in locazione l'immobile 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 (*cf.*All.n1) 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 (*cf.*All.n6) quale:

- 1) elaborato grafico di progetto in “*Concessione Edilizia*” n.4792/97 (*cf.* All.n.6A);
- 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 ASP*” (*cf.* All.n.6B)
- 3) relazione ed elaborato grafico di rilievo e progetto in “*Permesso a Costruire*” n.439/08 (*cf.*All.n.6C)

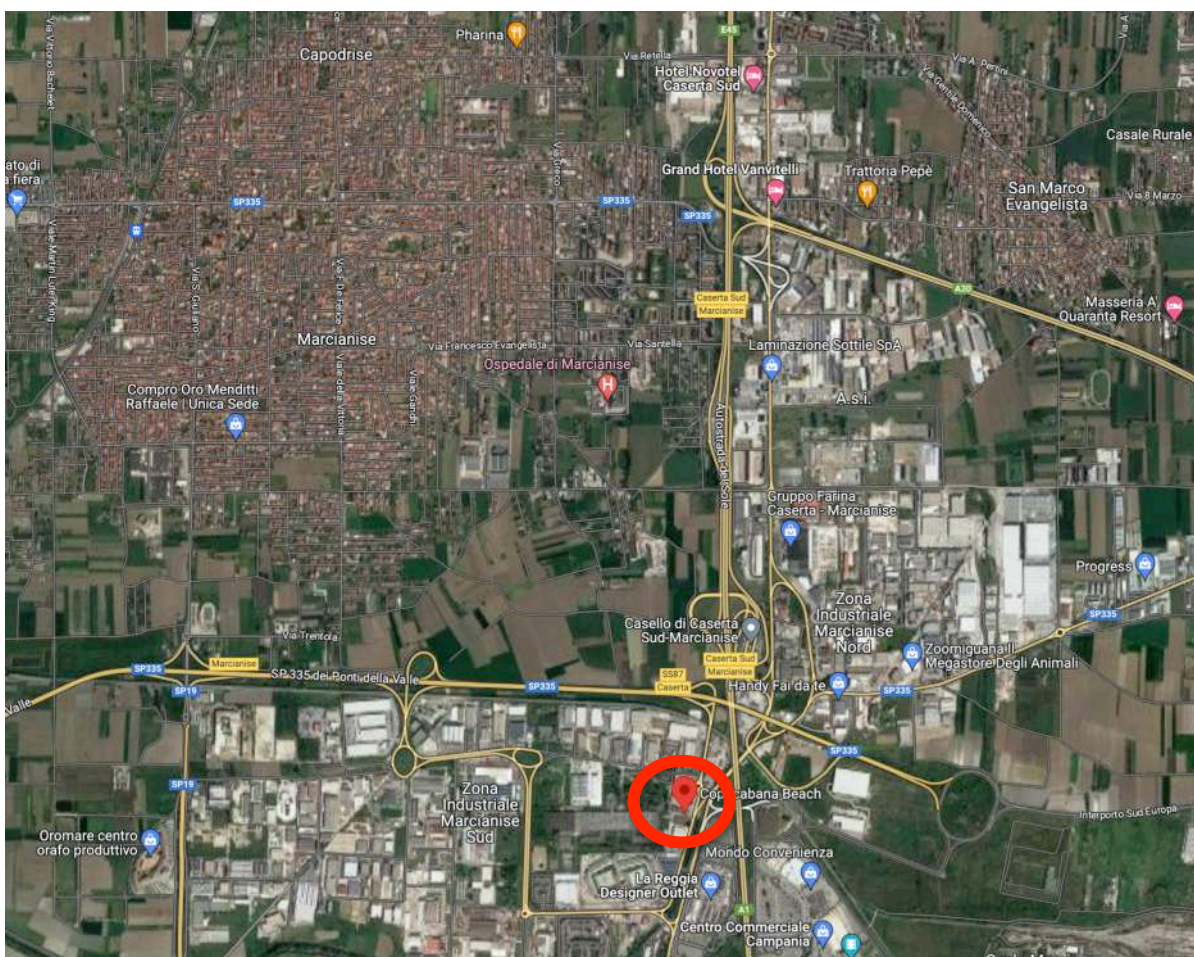
Le operazioni peritali data la grandezza e complessità dell'immobile si sono svolte da prima nei giorni 20/01/2023, 27/01/2023, 03/02/2023 e 16/02/2023 e successivamente, recuperata la documentazione (*cf.*All.n.6) inerente la “*Concessione Edilizia*” e “*Permesso a Costruire*” presso il Comune di Marcianise (Ce.), il 27/giugno/2023³ quando il sottoscritto CTU procedeva nell'aggiornare il rilievo fotografico dei luoghi e nell'effettuare il rilievo ricognitivo, metrico e fotografico degli spazi aperti della particella catastale in oggetto, questo al fine di raccogliere gli elementi necessari allo svolgimento dell'elaborato peritale.

³ Si riporta che oltre i richiamati accessi si sono svolte altre attività peritali al fine di sgombrare l'area scoperta annessa al immobile in oggetto da rifiuti presenti (in data 06/04/23 – 11/04/23 – 12/04/23 – 13/04/23) come da autorizzazione dell'Ill.mo Giudice Dr. M. PUGLIESE del 29/03/23. In merito lo scrivente ripota che ha provveduto ad inviare al Curatore “*Relazione Ricognitiva al 13/04/2023*” inerente l'andamento dei lavori di rimozione e smaltimento rifiuti in data 16/04/2023.

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).

Il sottoscritto al termine dei rilievi svolti nei primi quattro accessi (20/01/2023, 25/01/2023, 03/02/2023 e 16/02/2023) inviava (in data 19/02/2023) al Curatore: Avv. Ilaria SANTINO la “Relazione Ricognitiva al 16/02/2023”, successivamente su richiesta ed richiamato Custode elaborava la relazione tecnica inerente i canoni locativi di parte dell'immobile in Strada Statale Sannitica 87-Km326 in Marcianise in catasto al foglio 22-p.lla5204 ed il canone di locazione della copertura del fabbricato al foglio 22 p.lla 5205 del registro del Catasto fabbricati del Comune di Marcianise.

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



Imm.n.2: Inquadramento territoriale con foto aerea da Google Maps inerente l'immobile in Marcianise (Ce.) alla Strada Statale Sannitica 87 - Km 326, identificato nei registri del relativo Catasto Urbano al Fgl. 22, P.lla 5204 senza Sub, Categoria Catastale D/7.

DESCRIZIONE

L'immobile <<de quo>> è individuato nel Registro del Catasto fabbricati del Comune di Marcianise (Ce.) al Foglio 22, Particella 5204, senza Sub, 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 in oggetto è stato edificato con “*Permesso a Costruire*” n.131/05 come “*Ampliamento dell’Opificio Industriale STIA Impianti srl in Marcianise alla zona ASF*” (cfr. All.n.6B).

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.7).

L'immobile in oggetto di fatto è un capannone di tipo industriale ed è edificato in un suolo di forma trapezoidale i cui confini (cfr. All.n.1) sono: a nord altrui proprietà in foglio 22 - p.lla 5102, ad ovest proprietà aliena (ex Olivetti), a sud altrui proprietà in foglio 22 - p.lla 5075, infine sul confine est l'immobile è edificato in aderenza ad un edificio di altrui proprietà.

In particolare sul confine est l'immobile in oggetto è edificato in aderenza e continuità con l'immobile riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise (Ce.) al foglio 22 – particella 5205 – sub.5. Quest'ultimo è parte di un fabbricato composto anche dal sub.6 della particella 5205 del foglio 22 del registro del catasto del Comune di Marcianise (edificio quest'ultimo edificato con “*Concessione Edilizia*” n.4792/97).

Infatti, la costruzione in oggetto, realizzata come ampliamento di un capannone prefabbricato (in precedenza edificato con “*Concessione Edilizia*” n.4792/97 (cfr. All.n.6A), è realizzata con pilastri e travi prefabbricate e tompagnature con pannelli del tipo a graniglia; la pavimentazione interna è realizzata in cemento industriale. All'estradosso del solaio di copertura (solaio piano) è presente una guina impermeabilizzata ed alcuni motori dei condizionatori presenti in alcuni degli uffici del primo piano. Alla suddetta copertura si accede tramite una scala in ferro del tipo “*marinara a gabbia*” ubicata (cfr. All.n.4 foto A06)

L'illuminazione naturale e l'aerazione avvengono attraverso dei finestroni tra le strutture portanti verticali nella tompagnatura (*cf.* All.n.4 foto A01, A02 ed A06). I richiamati finestroni al primo piano sono di tipo "a nastro" ed al piano terra sono costituiti a singole finestre (*cf.* All.n.4 foto A01, A02 ed A06).

Al primo piano della costruzione in oggetto si accede dall'interno del capannone (*cf.* All.n.4 foto A11) tramite un passaggio che, una volta superato l'ingresso carrabile, è ubicato sulla mano di destra; mentre si accede dallo spazio esterno (*cf.* All.n.4 foto A05) tramite una porta di larghezza ca. ml.1,25, altezza ca. ml. 2,40 realizzata in ferro ed è posta alla destra dell'accesso carrabile. Quest'ultimo è caratterizzato da un porta di tipo a due battenti ciascuno dei quali a libro e con altezza di ca. ml. 4,60 e larghezza di ca ml 3,86 (*cf.* All.n.3 ed All.n.4 foto A05 ed A11).

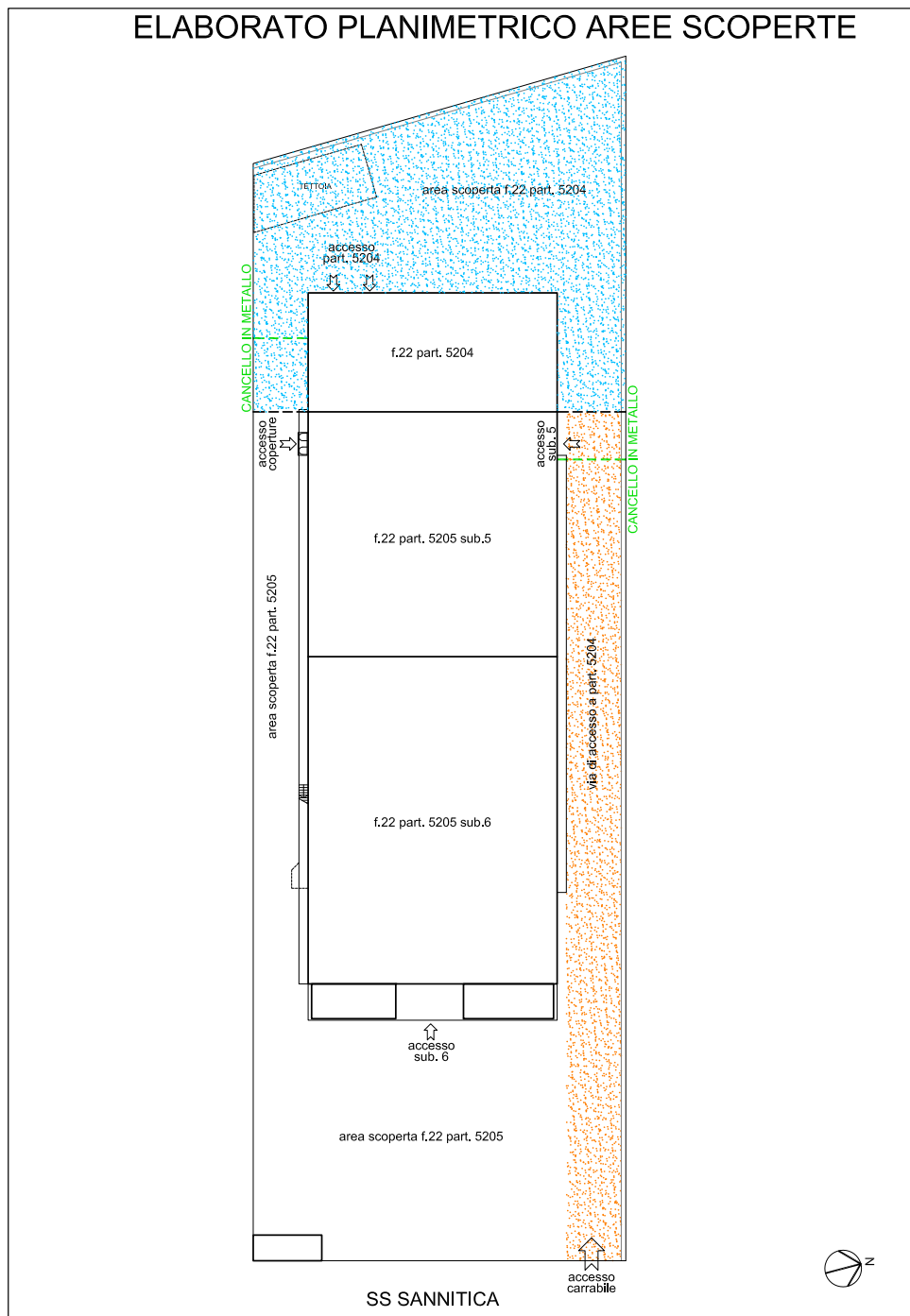
L'edificio in oggetto (*cf.*All.n.3) è articolato su due piani oltre ammezzato, con una superficie interna calpestabile complessiva pari ha ca.mq. 667,00 e con dal suolo un'altezza al colmo di ca.ml.10.90.

Infatti, lo stesso, presenta:

- un piano terra di superficie netta calpestabile pari ca.310,50 mq.,
- un piano primo per tutta la larghezza dell'edificio a quota + 7,00ml. con destinazione ad uffici con superficie netta calpestabile pari ca. 322,00mq. (comprensivo della superficie della scala),
- nonché un piano intermedio a quota +3,50ml. per una superficie di circa 34,50mq. (comprensivo della superficie di scala a chiocciola), piano ammezzato ubicato nella parte dove sono alloggiati i servizi igienici e spogliatoi
- ed infine, l'immobile si completa con una superficie aperta di ca. 1000,00 mq.

L'immobile ha acceso pedonale e carrabile posto sul lato ovest dell'edificio (*cf.* All.n.4 foto A05) ed anche un secondo accesso pedonale (agli spogliatoi) sul lato sud (*cf.* All.n.4 foto A06). Altresì all'accesso carrabile e pedonale del fabbricato si giunge dopo aver percorso ca. ml.120,00 (di cui ca.ml.92,70 all'interno dello spazio aperto annesso all'immobile riportato nel Registro del Catasto Terreni del Comune di Marcianise al foglio 22, p.lla 5205 sub 6 - *cf.*All.n.3). Il lato est si ripete, (*cf.* All.n.3 ed All.n.4 foto della prima pagina) è edificato in aderenza con l'immobile riportato nel Registro Fabbricati del Comune di Marcianise al foglio 22 – Particella 5205 – Sub.5 - Categoria Catastale D/7, inoltre i

suddetti due immobili sono in relazione tra di loro tramite un vano di passaggio (*cf*r.All.n.3 ed All.n.4 foto 07) di larghezza pari a ca.ml.3,90 ed altezza pari a ca.ml.5,00. Suddetto vano di passaggio è caratterizzato da una porta in ferro di tipo scorrevole (lato dell'immobile al sub.5 della p.lla5205 al fgl.22 in registro Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise Ce.).



mm.n.3: Rappresentazione planimetrica inerente l'immobile in Marcianise (Ce.) alla Strada Statale Sannitica 87 - Km 326, identificato nei registri del relativo Catasto Urbano al Fgl. 22, P.la 5204 senza Sub., Categoria Catastale D/7 e relativo posizionamento rispetto alla Strada Statale sannitica 87 ed immobile edificato in aderenza. Nell'immagine è evidenziata con retino arancione la via d'accesso all'immobile <<de quo>>.

Altresì, la tompagnatura esterna dell'immobile in oggetto (*cf.*All.n.3) dista dal confine sud ca.ml 6,00, dal confine nord ca.ml.7,50 ed infine dal confine ovest. ca.ml.18,85 (nel punto di minimo dallo spigolo sud del fabbricato in oggetto) e ca.ml. 23,70 (nel punto di massimo dallo spigolo nord del fabbricato).

Sotto il profilo tecnico/impiantistico l'immobile è predisposto ad uso capannone industriale con uffici, prevedendo ogni elemento necessario, funzionale e complementare al corretto svolgimento della predetta attività.

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 gli ambienti del primo piano ripristinando l'integrità delle controsoffittature e dei servizi igienici.

Si segnala, inoltre, la presenza nello spazio scoperto annesso all'immobile <<*de quo*>> di un manufatto in carton-gesso, lana roccia, alluminio e scala interna in vetro avente la base di ca.ml.3,50 x ml.3,50 ed altezza massima di ca.ml. 5,20 (*cf.* All.n.4 foto A04).

Ancora 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 stesi nel *Permesso a Costruire n.131/05* e nelle planimetrie catastali.

Dunque, da quanto sopra riportato, si osserva che la porzione di terreno su cui è edificato l'immobile in oggetto non ha accesso diretto dalla strada pubblica (Strada Statale Sannitica 87 – km326) come visibile in allegato n.3 (prima pagina) ed in allegato n.4 (prima pagina).

In merito, all'accesso alla proprietà in oggetto (*cf.*All.n.1 ed All.n.3 pag.n.1), si precisa che avviene dalla Strada Statale Sannitica 87 (Km 326) tramite una servitù di passaggio (*cf.* All.n.2C) attraverso la particella 5205 del foglio 22 del Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise (Ce.). Infatti nel contratto di compravendita del notaio Enrico MARRA del primo agosto duemilaotto repertorio n. 61881 raccolta 15982 si legge (*cf.* All.n.2C): <<... con atto di compravendita per notaio Concetta Palermi del 17.3.1997 rep.87562/7642 trascritto il 5.4.1997 al n.8813/6952 acquisiva 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 di concessione edilizia n.4792/97 (prot.12542/97) del 23.7.1997, un opificio industriale, dichiarato agibile giusta certificazione 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.lle 5205 sub 1 (opificio) e 5205 sub 2 /ex 5076/2) (cabina elettrica), il tutto della superficie complessiva lorda di mq.3461 (tremilaquattrocentosessantuno) insistente su p.lla 5205 al NCT di are 34.81 (ente urbano); il secondo p.lla 5204 (che resta di proprietà STIA IMPIANTI S.R.L. e non forma quindi oggetto della presente vendita, derivata dal frazionamento della p.lla 5076/1, della superficie complessiva lorda di metri quadrati 1533 (millecinquecentotrentatrè); 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 della società 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 legge (art.1062 c.c.) della servitù di passaggio con ogni mezzo e 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 di larghezza costante di metri sei, posta sul lato nord dell’appezzamento per consentire al fondo dominate l’accesso alla strada provinciale.>>.***

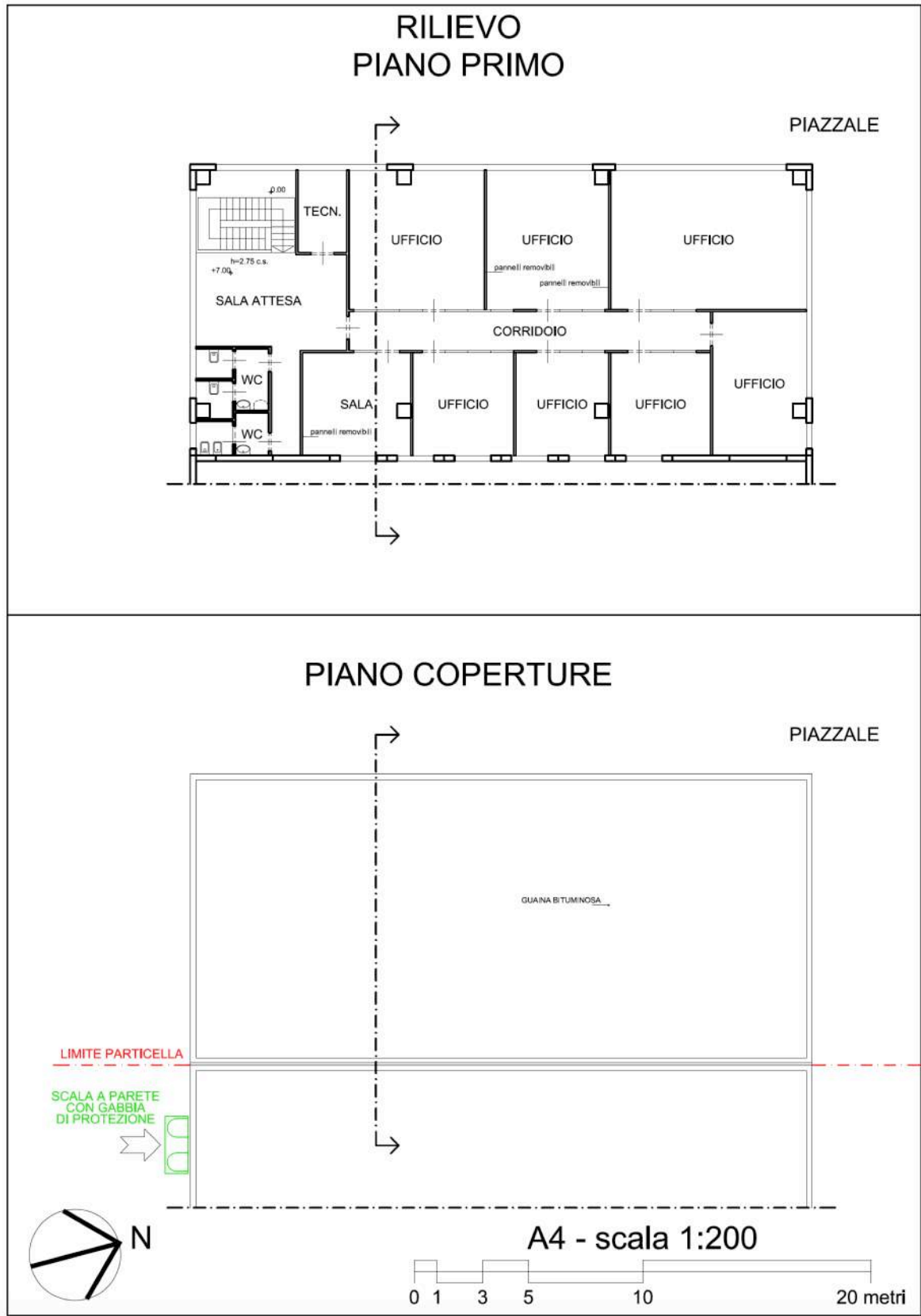
Ancora, nel contratto di compravendita del notaio Enrico MARRA del venti marzo duemilanove repertorio n. 62353 raccolta 16283 si legge (cfr. All.n.2D): <<ART.1.... “STIA IMPIANTI S.R.L.” ... cede e vende alla società “ALFAIMPIANTI S.r.l.” ..., il separato ramo d’azienda relativo alla ricerca e sviluppo Pia Innovazione ... nonché il seguente immobile strumentale sito in Marcianise (Ce.) località Tavernette Pozzo Bianco – Zona Asi – e precisamente: capannone industriale composto da un piano terra di mq.trecentoquaranta destinato ad officina ed un piano superiore di mq.trecentoquarantacinque destinato ad uffici, oltre area scoperta asfaltata di mq.10.17 (infra

p.lla 467); confinante con MMCR COSTRUZIONI S.R.L., con MACOM Manifattura Confezioni Meridionali s.p.A. con Olivetti Leasing S.p.A. e con proprietà aliena; il tutto censito al NCEU foglio 22 n.5204 PT-1 Cat. D/7 con RCE 4.932,00>>.

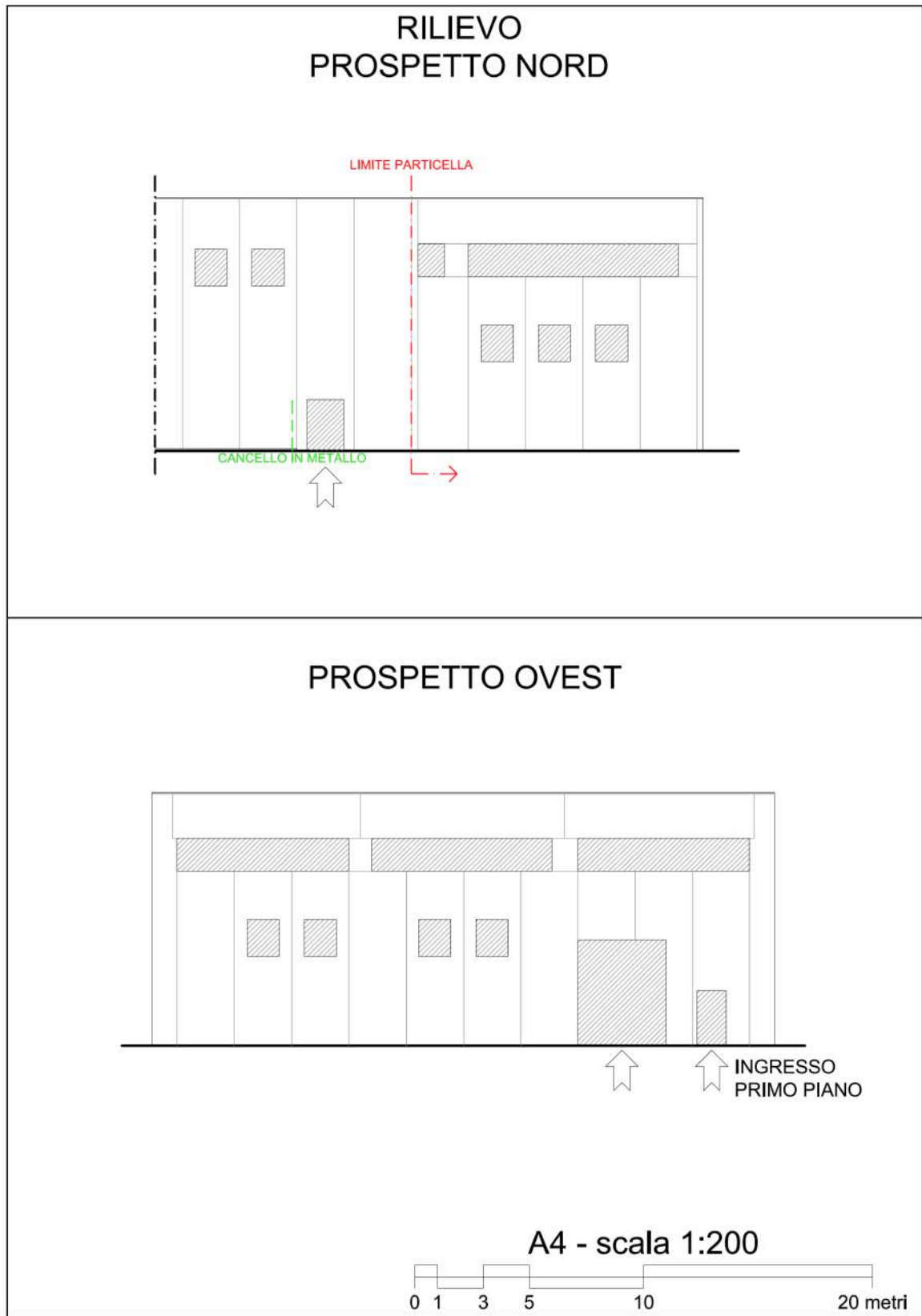
Ancora, alla pag.n.5 del richiamato contratto si legge:

<<... - da PROGETTI INTEGRATI S.R.L. con sede in Casagiove c.f. 01850300615 a società "COR.IM. S.r.l" con sede in Caserta, codice fiscale: 02043510615 atto di compravendita per notaio Luigi VENTROSINI del 19.07.1993 reg.to ad Aversa il 26.07.1993 al n.1016 e trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 29.7.1993 al n.17693/14352;

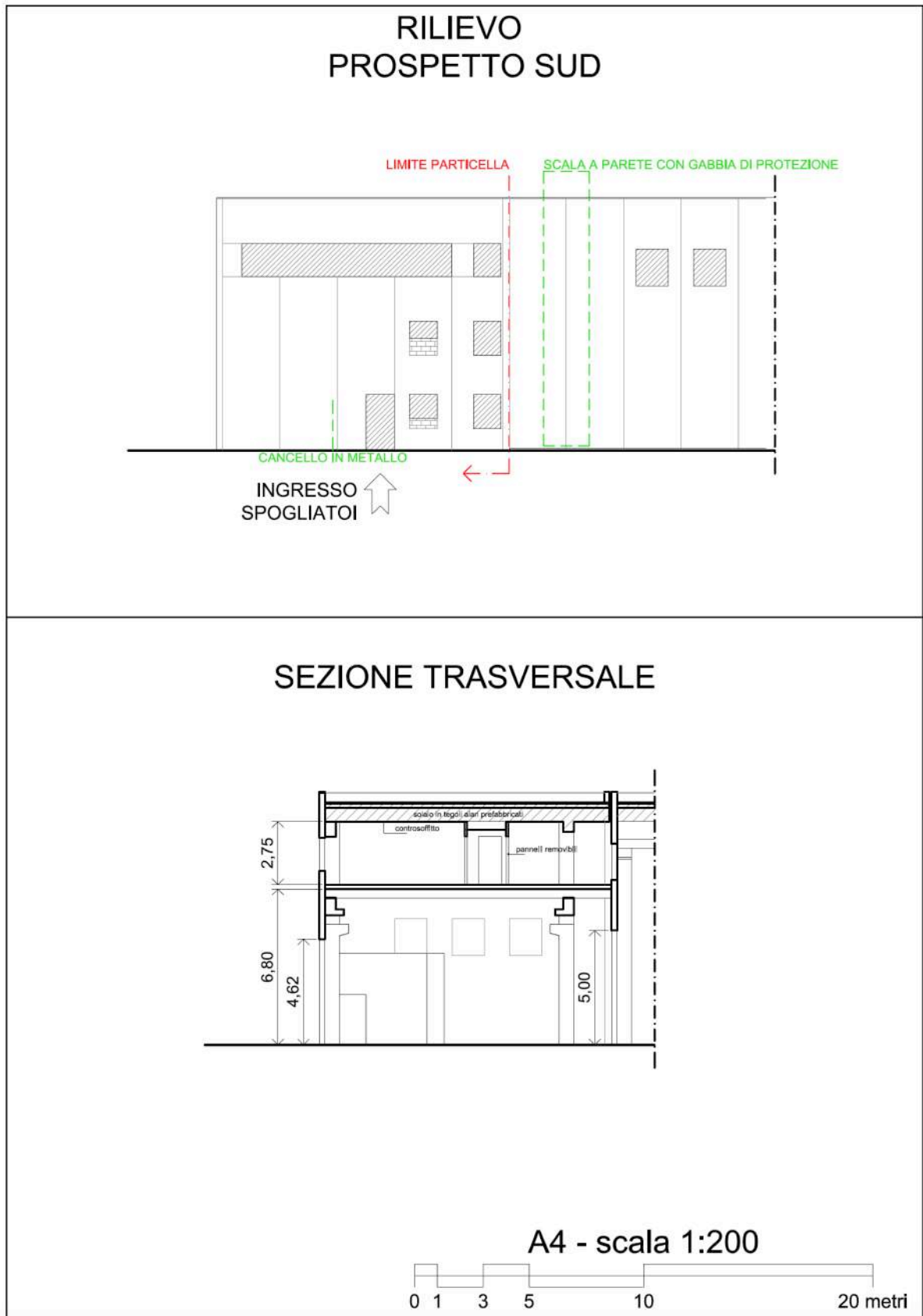
- *da società "COR.IM. S.r.l" a "STIA IMPIANTI S.R.L." con atto di compravendita per notaio Concetta PALERMITI del 17.03.1997 rep.87562/7642 trascritto il 5.4.1997 al n.8813/6952 acquistava il predetto terreno in Marcianise della estensione di are 50 (cinquanta) e centiare 14 (quattordici) al NCT foglio 22 n.469 (ex 165/b) di are 50.14, sul quale realizzava in virtù di concessione edilizia n.4792/97 (prot.12542/97) del 23.7.1997, un opificio industriale, dichiarato agibile giusta certificazione 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.lle 5205 sub.1 (opificio) e 5205 sub 2 (ex 5076/2) (cabina elettrica), il tutto della superficie complessiva lorda di mq.3461 (tremilaquattrocentosessantuno) insistente su p.lla 5205 al NCT di are 34.81 (ente urbano); il secondo, oggetto del presente atto, p.lla 5204 (derivata dal frazionamento della p.lla 5076/1, della superficie complessiva lorda di metri quadrati 1533 (millecinquecentotrentatre); al NCT p.lla 5204 di are 15.33; detto frazionamento veniva recepito dall'Agazia del Territorio di Caserta Prot.2007/CEO 545873 del 3.12.2007. L'immobile viene trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni ragione ed onere, accessione, pertinenza, dipendenza e con le servitù citate e nascenti dal mio atto del 1.8.2008 meglio precisato all'art.6>>.*



Imm.n.5: Rilievo planimetrico piano primo e coperture dell'immobile in Marcianise (Ce.) alla Strada Statale Sannitica 87 - Km 326, identificato nei registri del relativo Catasto Urbano al Fgl. 22, P.lla 5204 senza Sub, Categoria Catastale D/7.



Imm.n.6: Rilievo prospetto nord e prospetto ovest dell'immobile in Marcianise (Ce.) alla Strada Statale Sannitica 87 - Km 326, identificato nei registri del relativo Catasto Urbano al Fgl. 22, P.IIa 5204 senza Sub, Categoria Catastale D/7.



Imm.n.7: Rilievo prospetto sud e sezione trasversale (lato corto) dell'immobile in Marcianise (Ce.) alla Strada Statale Sannitica 87 - Km 326, identificato nei registri del relativo Catasto Urbano al Fgl. 22, P.IIa 5204 senza Sub, Categoria Catastale D/7.



viale di accesso alla piazzola (dal lato NORD)



lato OVEST dalla piazzola

Imm.n.4 e n.5: fotografie dell'esterno dell'immobile in Marcianise (Ce.) alla Strada Statale Sannitica 87 - Km 326, identificato nei registri del relativo Catasto Urbano al Fgl. 22, P.lla 5204 senza Sub, Categ. Catastale D/7.



lato OVEST verso SUD (tettoia d'angolo)



copertura (lato NORD-OVEST)

Imm.n.6 e n.7: fotografie dell'esterno e della copertura dell'immobile in Marcianise (Ce.) alla Strada Statale Sannitica 87 - Km 326, identificato nei registri del relativo Catasto Urbano al Fgl. 22, P.Illa 5204 senza Sub, Categ. Catastale D/7.



piano terra - ingresso dall'esterno (lato OVEST)



piano terra - collegamento altro SUB (lato EST)

Imm.n.8 e n.9: fotografie interno (piano terra) dell'immobile in Marcianise (Ce.) alla Strada Statale Sannitica 87 - Km 326, identificato nei registri del Catasto Urbano al Fgl. 22, P.Ila 5204 senza Sub, Categ. Catastale D/7.



piano terra - spogliatoi



piano ammezzato - sala comune

Imm.n.10 e n.11: fotografie interno (spogliatoio al piano terra ed ammezzato) dell'immobile in Marcianise (Ce.) alla Strada Statale Sannitica 87 - Km 326, identificato nei registri del relativo Catasto Urbano al Fgl. 22, P.IIa 5204 senza Sub, Categ. Catastale D/7.



scala di accesso al primo piano



primo piano - locali servizi igienici da sala attesa

Imm.n.12 e n.13: fotografie interno (scala d'accesso al primo piano e locali servizi igienici e sala da attesa) dell'immobile in Marcianise (Ce.) alla Strada Statale Sannitica 87 - Km 326, identificato nei registri del relativo Catasto Urbano al Fgl. 22, P.Ila 5204 senza Sub, Categ. Catastale D/7.



primo piano - locale tecnico da sala attesa



Imm.n.14 e n.15: fotografie interno (sala da attesa e corridoio) dell'immobile in Marcianise (Ce.) alla Strada Statale Sannitica 87 - Km 326, identificato nei registri del relativo Catasto Urbano al Fgl. 22, P.Illa 5204 senza Sub, Categ. Catastale D/7.



primo piano - ufficio angolo NORD-OVEST

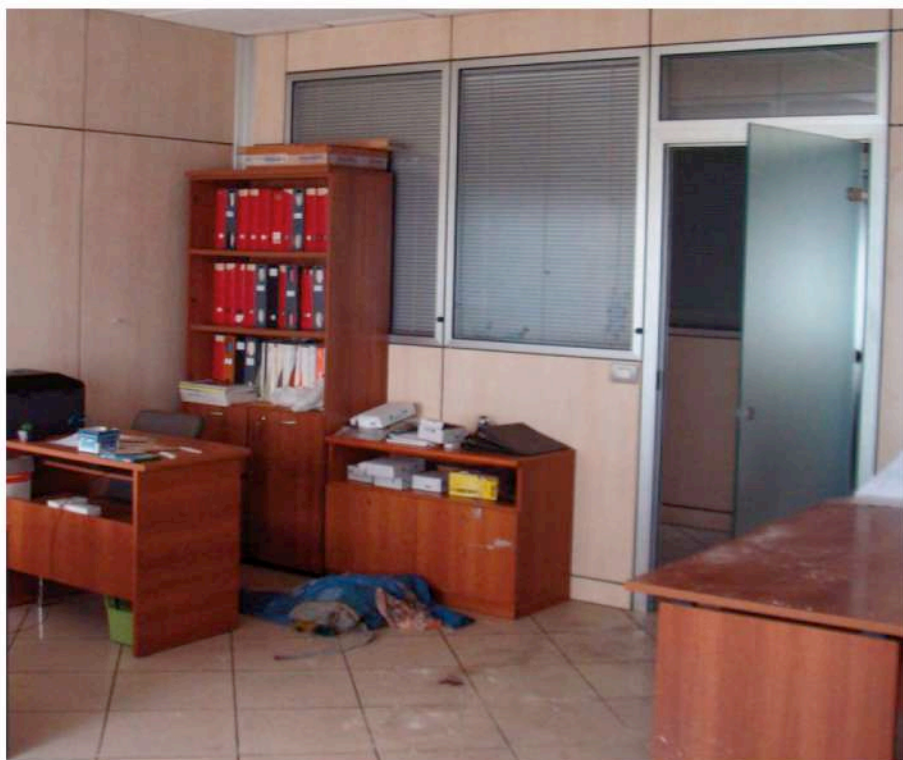


primo piano - ufficio angolo NORD-EST

Imm.n.16 e n.17: fotografie interno (uffici) dell'immobile in Marcianise (Ce.) alla Strada Statale Sannitica 87 - Km 326, identificato nei registri del Catasto Urbano al Fgl. 22, P.Ila 5204 senza Sub, Categ. Catastale D/7.



primo piano - primo ufficio lato OVEST



primo piano - secondo ufficio lato OVEST

Imm.n.18 e n.19: fotografie interno (uffici) dell'immobile in Marcianise (Ce.) alla Strada Statale Sannitica 87 - Km 326, identificato nei registri del Catasto Urbano al Fgl. 22, P.la 5204 senza Sub, Categ. Catastale D/7.



primo piano - primo ufficio lato EST



primo piano - secondo ufficio lato EST

Imm.n.20 e n.21: fotografie interno (uffici) dell'immobile in Marcianise (Ce.) alla Strada Statale Sannitica 87 - Km 326, identificato nei registri del Catasto Urbano al Fgl. 22, P.IIa 5204 senza Sub, Categ. Catastale D/7.



primo piano - terzo ufficio lato EST



primo piano - sala lato EST

Imm.n.22 e n.23: fotografie interno (uffici) dell'immobile in Marcianise (Ce.) alla Strada Statale Sannitica 87 - Km 326, identificato nei registri del Catasto Urbano al Fgl. 22, P.Ila 5204 senza Sub, Categ. Catastale D/7.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile oggetto della presente stima, si ripete, riportato all'NCEU del comune di Marcianise (Ce.) al foglio 22 particella 5204 senza sub e con categoria catastale D/7 ricade in zona classificata: Zona Omogena D1 D2 D3 *“Territorio costituito da agglomerati industriali preesistenti”* (cfr. All.n.7).

Questa 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 aree 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.7H) 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 (*cf.*All.7B), 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*” (*cf.*All.n.6 ed All.n.7).

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 maz 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.6).

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.7C).

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.7F) 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 esauratya la capienza edificatoria del fondo, secondo le suddette condizioni preliminari discriminati e prevalenti>>.



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



Via Roma n. 1 – 81025 Marcianise (CE)
Tel: 0623.635111 - Fax: 0623.635262
e-mail: sporellounico@comune.marcianise.ce.it
Web: <http://www.sporellounico-marcianise.ce.it>

Prot.n°6897 del 08.10.04
Prot.n°1014/SUAP/04

D.P.R. 06.06.01 n°380
PERMESSO DI COSTRUIRE n°131/05.-

IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Vista la domanda in data 08.10.04, registrata al n°6897 di prot. e n°1014/SUAP, presentata da: **Borrelli Gaetano**, nato a Napoli il 03.11.1952 ed ivi residente alla **Via Comunale Napoli-Pianura n°98H**, nella qualità di **Amministratore Unico della soc. STIA Impianti srl con sede in Marcianise alla Zona Industriale ASI - P.I.:02656600612**, intesa ad eseguire i lavori di: "Ampliamento dell'Opificio Industriale STIA Impianti srl in Marcianise alla zona ASI" su lotto di terreno in catasto al Foglio 22 p.la 469 e C.U. F.22 p.la 5076 sub 1 e 2, **come da progetto redatto da: arch. Rossano Roberto da Marcianise** (n°559 iscrizione all'Ordine Professionale di Caserta);
Visto il progetto dei lavori allegato alla domanda stessa;
Visti gli strumenti urbanistici vigenti;
Visto il vigente Regolamento Edilizio Comunale;
Visto il D.P.R. 06.06.01 n°380;
Vista la legge regionale n°9 del 07.01.1963 - Normativa Sismica;
Visto il parere espresso dal Tecnico Istruttore: geom. Leone Nicola in data 18.01.2005;
Visto il parere favorevole dell'Ufficio Sanitario-Servizio ecologia ASL CE/1 del 01.10.04;
Visto l'atto di Convenzione stipulato con l'ASI di Caserta in data 18.06.97 rep. n°43;
Visto il Parere favorevole espresso dal Consorzio ASI di Caserta in data 11.01.05 prot. n°115;
Visto il titolo di proprietà in data 17.03.97 Rep. n°87562 per Notaio C. Palermi da S. Maria C.V.

DISPONE

Art. 1 - Oggetto del Permesso di Costruire

Al Sig. **Borrelli Gaetano**, nato a Napoli il 03.11.1952 ed ivi residente alla **Via Comunale Napoli-Pianura n°98H**, nella qualità di **Amministratore Unico della soc. STIA Impianti srl con sede in Marcianise alla Zona Industriale ASI**, è concesso alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti dei terzi, di eseguire lavori in narrativa citati, come da progetto redatto da: arch. Rossano Roberto da Marcianise, costituito tavola unica di progetto più relazione tecnica, il tutto allegato alla presente e debitamente vidimato da questo SUAP.

Si dà atto che è stato nominato dal concessionario: D.L.: arch. Rossano Roberto da Marcianise;

Art. 2 - Contributo di Costruzione

Si dà atto che le opere autorizzate con il presente Permesso di Costruire di variante sono state assoggettate a contributo di costruzione di cui all'art.19 D.P.R. n°380/01 per l'importo di €139.84(eurocentotrentanove/84), a norma della deliberazione del Consiglio Comunale n°36 del 21.07.1998;

Il contributo di costruzione è stato versato dal concessionario su c.c.p. n°13487814 intestato alla Tesoreria Comunale, in data 11.02.2005 ricevuta n°13.





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



Via Roma n. 1 – 81025 Marcianise (CE)
Tel: 0823.635111 - Fax: 0823.635262
e-mail: sportellounico@comune.marcianise.ce.it
Web: <http://www.sportellounico-marcianise.ce.it>

Art. 3 - Obblighi e responsabilità del concessionario.

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

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

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

Nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati :

- 1)- il nome e cognome del titolare del Permesso di Costruire;
- 2)- il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori
- 3)- la Ditta esecutrice dei lavori;
- 4)- la data e il numero del presente Permesso di Costruire;
- 5)- la destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite;
- 6)- gli estremi del deposito del progetto esecutivo all'Ufficio del Genio Civile di Caserta ai sensi della legge Regionale della Campania n°9 del 07/01/1983.

Ove si intenda dare esecuzione a strutture in c.a. il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nel D.P.R. n° 380/01 ed in particolare a provvedere alla denuncia all'Ufficio del Genio Civile prima dell'inizio dei lavori.

Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico come previsto dal citato DPR, detto collaudo dovrà essere vidimato dall'Ufficio del Genio Civile per ottenere la dichiarazione di agibilità della costruzione.

Qualora non siano state eseguite opere in c.a., deve essere presentata con la domanda di abitabilità una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori o il costruttore attesti che nella esecuzione dell'opera non sono state attuate strutture in c.a.

Prima di avanzare domanda di agibilità, il titolare del Permesso di Costruire deve presentare (ove occorra) il Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dal competente Comando dei Vigili del Fuoco. Il titolare del Permesso deve inoltre osservare tutte le norme previste da:

- D.P.R. 06.06.2001 n°380 e successive modifiche ed integrazioni;
- Regolamento edilizio Comunale vigente;
- P.R.G. vigente.

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

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

Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del Titolare del Permesso. Decorso tali termini il Permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o dalle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

L'inizio dei lavori deve essere denunciato dal titolare del Permesso a mezzo di apposita comunicazione, come da Regolamento Edilizio Comunale.

Dovranno del pari essere denunciate dal titolare la data di ultimazione dei lavori ed eventuali sospensioni per cause di forza maggiore che possono influire sul termine della esecuzione dei lavori.



CITTÀ DI MARCIANISE
PROVINCIA DI CASERTA

SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Via Roma n. 1 – 81025 Marcianise (CE)
Tel: 0823.635111 - Fax: 0823.635262
e-mail: sportellounico@comune.marcianise.ce.it
Web: <http://www.sportellounico-marcianise.ce.it>



Art. 5 - Caratteristiche del Permesso di Costruire

Il presente Permesso è rilasciato a favore dei richiedenti senza pregiudizio dei diritti dei terzi, di eventuali Enti o Istituti Finanziatori e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi all'immobile esistente o realizzando.

Art. 6 - Prescrizioni speciali

- 1) Il presente è rilasciato in corso di pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune;
- 2) Il presente permesso è rilasciato a condizione che vengano rispettato le norme sismiche di cui alla L.R. 07.01.1983, n.9;
- 3) Il presente è stato assoggettato a pagamento diritti segreteria per complessivi €516,45; in ottemperanza alla Delibera di C.C. n° 41 del 29.03.1999;
- 4) Prima di iniziare i lavori il committente, congiuntamente al Direttore dei lavori, dovrà comunicare all'Ufficio la data di inizio degli stessi e la effettiva assunzione della D.L. controfirmata dal Direttore dei Lavori;
- 5) Il Titolare dovrà comunicare inoltre il Responsabile del Cantiere (art. 12 punto 5 del vigente R.E.) e depositare al Comune una copia della relazione geologica del suolo oggetto dell'intervento edilizio (Art. 19 lettera f) del vigente R.E.);
- 6) Gli obblighi assunti dal Titolare con il presente e con gli atti in esso richiamati si trasferiscono automaticamente ad ogni avente causa del Titolare del Permesso di Costruire a qualsiasi titolo;
- 7) A condizione che sia trasmesso, prima dell'inizio dei lavori, il nominativo dell'impresa esecutrice degli stessi unitamente alla documentazione di cui alle lettere b) e b-bis) dell'art.8 del D. Lgs. 494/96 (modif. dall'art.20, comma 10 - D.Lgs. n°251/04).

- 8) L'inosservanza delle prescrizioni tutte, clausole e condizioni inserite nel presente Permesso di Costruire, nonché il mancato rispetto delle vigenti norme del R.E. Comunale, rendono inefficace il presente atto e, di conseguenza, i relativi lavori sono perseguibili a norma del D.P.R. n° 380/01;
- 9) Gli Ufficiali ed Agenti di Polizia Giudiziaria, ove nel luogo di cui devono essere eseguite le opere non sia esibito il presente permesso di costruire, ovvero non sia stato apposto il prescritto cartello con le indicazioni contemplate all'art. 3 del presente, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistica-edilizia, ne daranno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al presidente della giunta regionale ed al Responsabile dello Sportello Unico per le Attività Produttive, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Marcianise addì _____
Il Tecnico Istruttore
(geom. Nicola Leone)



IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO
PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE
(ing. Emanuele Bernardi)

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui essa è subordinata.

25 FEB. 2005

IL CONCESSIONARIO o DELEGATO

(IL PROGETTI STA)

Marcianise, addì _____

SITUAZIONE URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia, Urbanistica ed Opere Pubbliche del Comune di Marcianise (Ce.) è stato possibile reperire il “*Permesso a Costruire*” n.131/05 con relative relazioni ed elaborati grafici (*cf.*All.n.6B da pag.34 a pag.36 della presente relazione tecnica).

Ebbene confrontando (*cf.*All.n.5A ed Imm.nn.24, 25, 26, 27 e 28 rispettivamente alle pag. nn.41, 42, 43, 44 e 45 della presente relazione) la documentazione sopra richiamata con i luoghi così come si presentavano all'epoca delle operazioni peritali (*cf.* All.3 ed All.n.4), lo scrivete rileva la mancata corrispondenza tra i grafici di progetto e quelli di rilievo eseguiti successivamente alle già citate operazioni peritali del 20/01/2023, 27/01/2023, 03/02/2023, 16/02/2023 e 27/06/2023. La suddetta mancata corrispondenza è individuata nella diversa distribuzione interna degli ambiente del primo piano (*cf.*All.n.5A ed Imm.n.25) ed in una diversa conformazione dei prospetti dei due lati “piccoli” quello orientato nord e quello orientato sud (*cf.*All.n.5A ed Imm.nn.27 e 28.) oltre che del prospetto principale orientato ad ovest (*cf.*All.n.5A ed Imm.n.26). Ancora si rileva una diversa posizione dei pilastri del lato sud e un diverso posizionamento della scala (*cf.* All.n.5A ed Imm.n.29 di pag.46) che dal piano terra mena al piano primo dell'immobile in oggetto.

In particolare dalla disamina (*cf.*All.n.5A) dei dati grafici degli elaborati di progetto (“*Permesso a Costruire n.131/05*” - *cf.*All.n.6B) con i rilievi dei luoghi (*cf.*All.n.3) in situ risulta che ha parità di sagoma, impianto morfologico, perimetrazione, altezza di piano, altezza d'interpiano e a meno di un lieve sottodimensionamento complessivo dell'impianto in permesso a costruire (legato allo spessore dei tompagni esterni) è possibile osservare:

- al primo terra presenza di pannelli removibile per delimitare una zona ad uso deposito (*cf.* All.n.5A, All.n.4 foto A08 e A09 ed Imm.n.24);
- diversa ampiezza del vano d'accesso carrabile sul lato ovest e presenza di un accesso pedonale diretto al primo piano (*cf.* All.n.5A, All.n.4 foto A05 ed Imm.n.24 e n.26.);
- differente orientazione della scala che dal piano terra porta al primo piano e conseguente diverso posizionamento del tramezzo che divide l'ambiente destinato alle lavorazioni e/o a deposito dal vano scala ed anche una

differente grandezza (maggiore) del vano ammezzato e dello stesso vano scala (*cf.* All.n.5A ed All.n.4 foto A16, A17 e A18 ed Imm.n.24 en.25);

- differente posizionamento dei pilastri prossimi al lato sud (*cf.* All.n.5A ed Imm.n.24 en.25). In merito si osserva che nell'elaborato grafico di progetto presente nella pratica di "Permesso a Costruire n.131/05" (*cf.* All.n.6B da pag.34 a pag.36 della presente relazione tecnica) è presente una planimetria con la sola maglia strutturale nella quale i pilastri sul lato sud sono posizionati in maniera analoga a quanto rilevabile all'attualità sui luoghi, ma la maglia strutturale ivi rappresentata comunque non corrisponde all'attuale disposizione dei pilastri poiché la stessa rappresentazione è priva di due pilastri (*cf.* All.n.5A ed Imm.n.29) e sempre nella stessa tavola sono poi riportati i grafici inerenti la caratterizzazione architettonica degli ambienti in cui si rileva la mancata corrispondenza dell'ubicazione dei richiamati pilastri con quanto rilevato in sede di accesso (*cf.* All.n.5A);
- negli elaborati di progetto non è presente la scala a chiocciola che dal piano terra mena all'ammezzato, ancora al piano terra, all'attualità, si osserva una maggiore dimensione degli ambienti destinati ad uso spogliatoio con servizi igienici (*cf.* All.n.5A ed All.n.4 foto A14 ed A15 ed Imm.n.24);
- al primo piano si osserva una differente dimensione (maggiore all'attualità di quanto riportato nell'elaborato di progetto) degli ambienti destinati ad uso servizi (bagni) e una differente organizzazione degli stessi (*cf.* All.n.5A ed Imm.n.25);
- ancora al piano primo si osserva (*cf.* All.n.5A ed Imm.n.25) una differente organizzazione degli ambienti ad uso uffici (suddetta organizzazione è stata realizzata tramite pannelli removibili);
- nel prospetto ovest, si ripete, negli elaborati di progetto non è presente la porta d'accesso pedonale (menante direttamente al piano primo) ubicata alla destra della porta carrabile entrando nell'immobile in oggetto (*cf.* All.n.5A All.n.4 foto n. A02 ed A05 ed Imm.n.26);
- in ultimo si rilevano differenze nel prospetto nord e nel prospetto sud (*cf.* All.n.5A e rispettivamente Imm.n.27 e n.28). Nel primo, nell'elaborato grafico presente in pratica di permesso a costruire 131/05, al piano terra sono riportate due finestre in luogo di tre finestre visibili all'attualità sui luoghi

(*cf.* All.n.5A ed Imm.n.27), nel secondo al piano terra è presente un porta d'accesso pedonale non presente nel citato elaborato grafico di progetto ed inoltre due delle quattro finestre presenti sono state modificate diminuendone l'altezza (*cf.* All.n.5A, All.n.4 foto A06 ed Imm.n.28) e le altre due hanno una differente posizione.

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.131/05 (*cf.* All.n.6B da pag.34 a pag.36 della presente relazione tecnica).

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.131/05", 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.

Per la sola redazione e presentazione del Permesso a Costruire in Sanatoria compreso di costi per reversale, ablazione, diritti di segreteria ed onorario di un tecnico si ipotizza un importo quantificabile in circa 10.000,00€.

In relazione alla diversa realizzazione della maglia strutturale, è parere dello scrivente, che occorre procedere ad una verifica statica ed alle necessarie pratiche amministrative (comprensive di collaudo) presso il Genio Civile (oltre che presso il Comune di Marcianise) con costi per eventuale reversale, ablazione, diritti di segreteria ed onorario di un tecnico quantificabili in circa 15.000,00€.

I predetti due importi verranno detratti in fase estimativa al valore dell'immobile.

Altresì, dalle ricerche effettuate presso il Comune di Marcianise, è emerso che l'immobile <<de quo>> è stato interessato anche dal "Permesso a Costruire n.439 del 2008" (*cf.* All.n.6C). In quest'ultimo la rappresentazione dei luoghi in oggetto corrisponde allo stato dei luoghi come si mostravano all'epoca delle operazioni peritali (*cf.* All.n.5B). In merito si riporta che nella richiamata documentazione (*cf.*All.n.6) è presente una richiesta d'archiviazione del 12 marzo 2009 (prot.n.4441 del 13/03/2009 – *cf.* Foto D pag.70 del presente scritto) e successivo riscontro del 16.3.2008 da parte del Comune di Marcianise (prot.4792 del 19/03/2009 – *cf.* Foto E pag.71 del presente scritto) in cui si chiedeva la restituzione degli elaborati (permesso di costruire e relativi grafici progettuali).

Dunque la rappresentazione dei luoghi riportata nel “Permesso a Costruire” n.439 del 2008⁴, a parere dello scrivente, non può considerarsi in essere ai fini della corrispondenza urbanistica tra lo stato dei luoghi attuale e quella amministrativamente autorizzata dal Comune di Marcianise.

Ancora confrontando (cfr.All.n.5C) i luoghi oggetto della presente relazione tecnica, così come conosciuti all’epoca delle operazioni peritali (cfr.All.n.3), con la loro rappresentazione in planimetria catastale (cfr. All.n.1) si osserva:

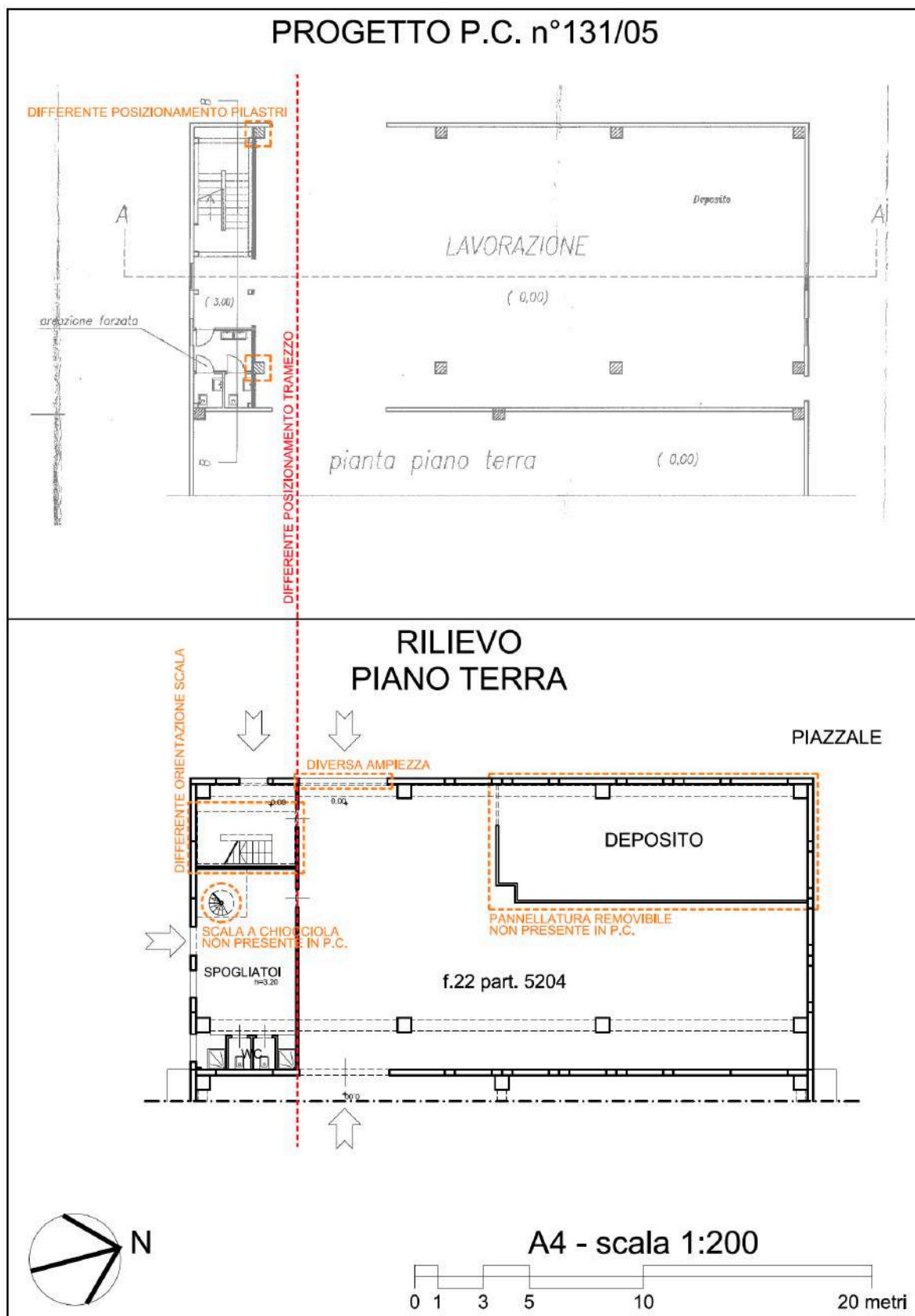
- al piano terra nella planimetria catastale non è riportato l’ambiente ad uso deposito realizzato con pannellatura removibile (cfr.All.n.5C ed All.n.4 foto A09 ed A12);
- nella planimetria catastale non è rappresentato il soppalco sullo spogliatoio cioè l’ammezzato (cfr.All.n.5C ed All.n.4 foto A15);
- al piano primo nella planimetria catastale non è riportata una pannellatura realizzata con pannellatura removibile (cfr.All.n.5C) che divide l’ufficio contiguo al locale tecnico (con affaccio sul lato ovest dell’edificio) in due uffici più piccoli.

Dunque dalla disamina (cfr.All.n.5C) dei dati grafici degli elaborati catastali (cfr. All.n.1) con i rilevati dei luoghi (cfr. 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 rilevata la corrispondenza dei luoghi alla documentazione catastale. Altresì in base alle differenze rilevate e sopra riportate occorre procedere alla regolarizzazione catastale dell’immobile in oggetto finalizzata ad una diversa distribuzione degli spazi interni ed all’integrazione per mancata rappresentazione dell’ammezzato.

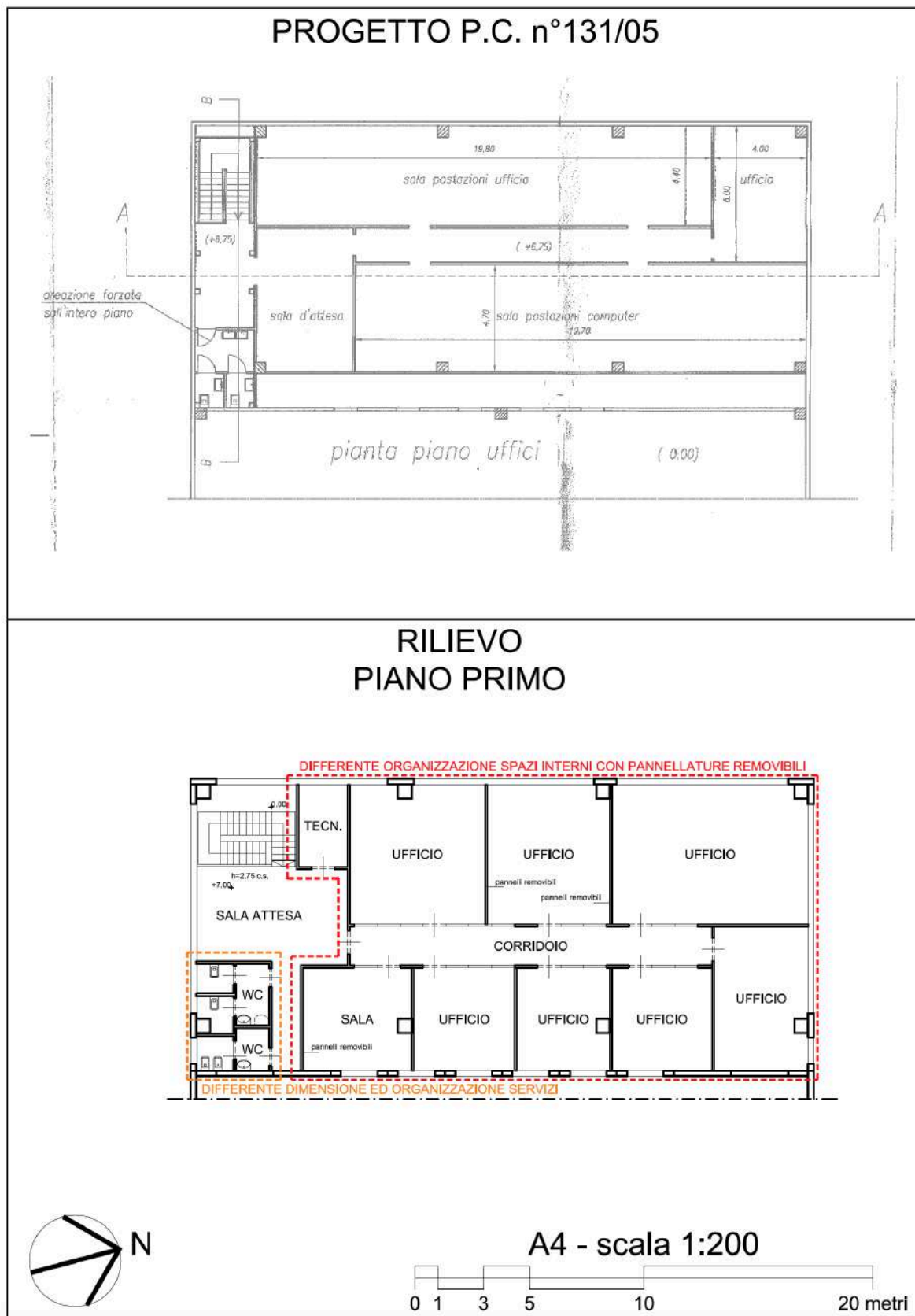
Per la regolarizzazione catastale, da farsi successivamente alla regolazione urbanistica di cui in precedenza, occorre prevedere l’importo di 1.500,00€ per oneri catastali e prestazione professionale di un tecnico abilitato.

Il predetto importo verrà detratto in fase estimativa al valore dell’immobile.

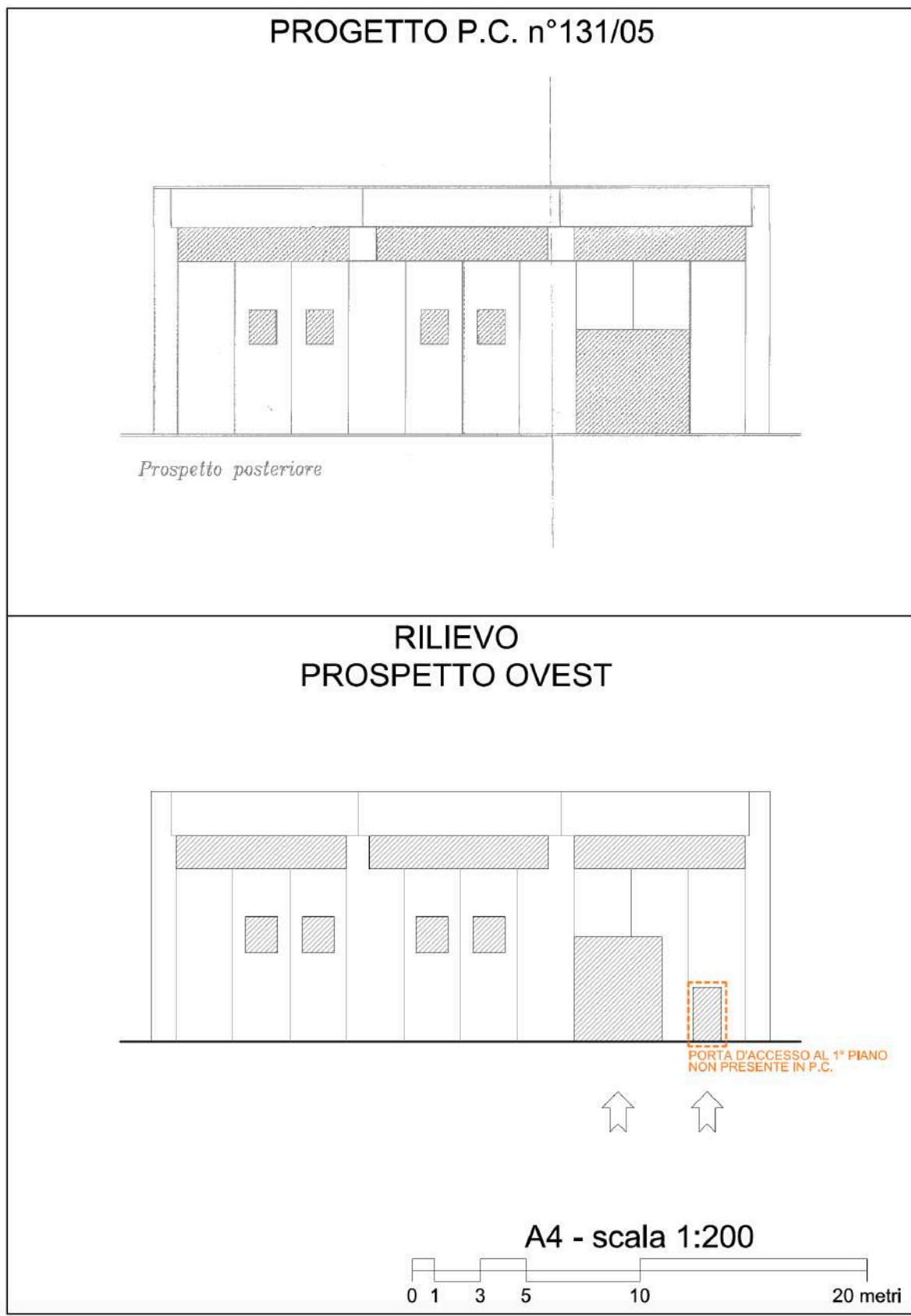
⁴ Lo scrivente riporta che le planimetrie di rilievo presenti nel “Permesso a Costruire” n.439/08 rappresentano uno stato dei luoghi (cfr.All.n.6C, All.n.5B) conforme a quello rappresentato nelle planimetrie catastali (cfr.All.n.1, All.n.5C) come osservabile anche nei grafici dell’Allegato n.5. Ebbene in merito lo scrivente ha chiesto più volte anche a mezzo pec. la documentazione inerente il richiamato accatastamento (cfr. All.n.12C) all’Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati e Terreni del Come di Marcianise, ma alla data della presente relazione non è stato possibile visionarla e/o estrarla in copia, dunque in merito, a parere del sottoscritto, le ricerche sono da considerarsi ancora in corso. In ultimo in merito “Permesso a Costruire” n.439/08 si richiama e si rimanda anche quanto leggibile nel contratto di compravendita del 20/03/2009 del Notaio Enrico Marro Rep.62353 Racc.16283 (cfr.All.n.2D pag.10 da rigo n.12 a rigo n.19 - <<... per la ristrutturazione dell’opificio industriale e per il frazionamento della porzione oggetto della vendita è stato rilasciato permesso a costruire n.439/2008SUAP-Provvedimento dirigenziale del 28.7.2008, ...>.



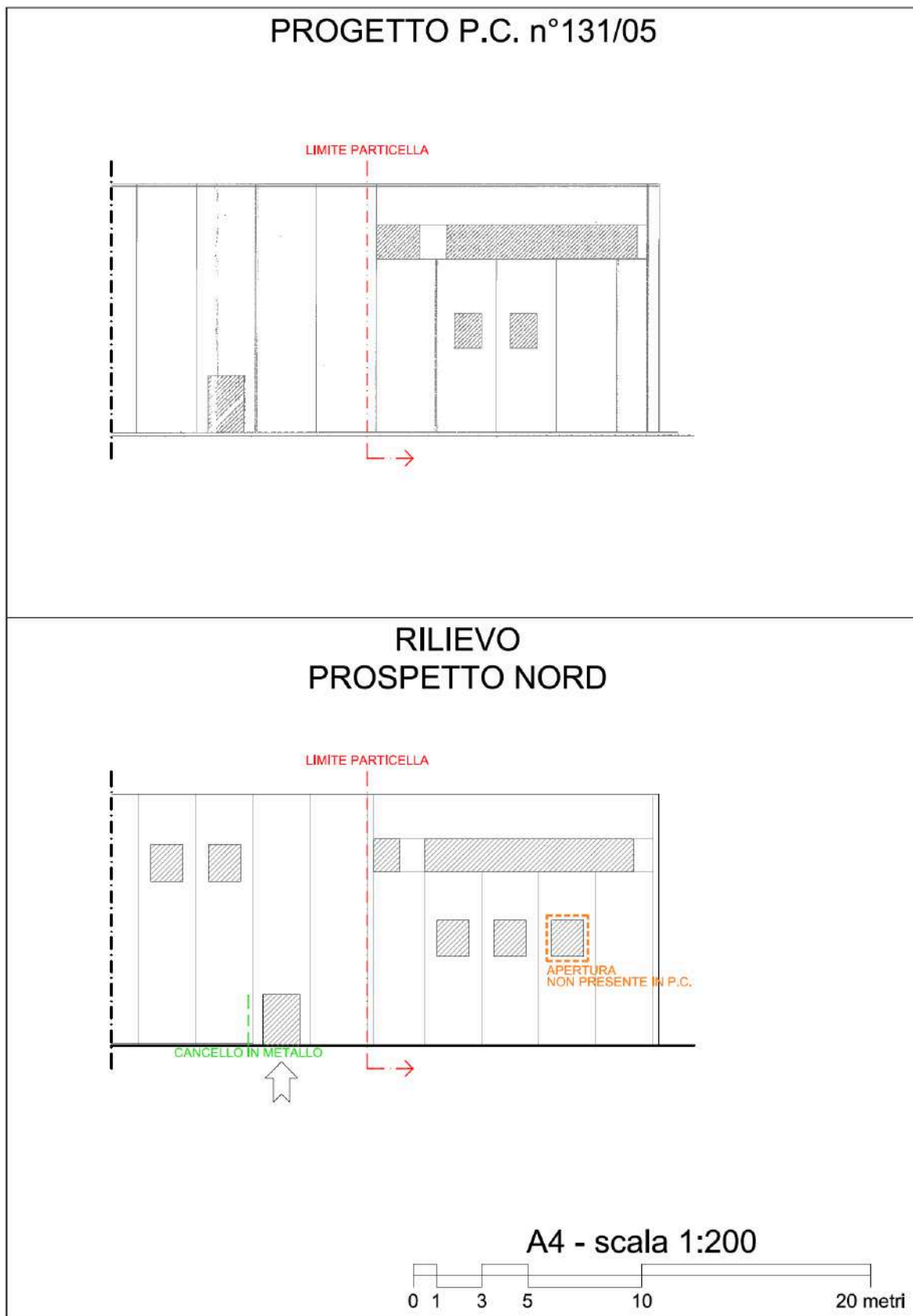
Imm.n.24: Rappresentazione della planimetria del piano terra riportata negli elaborati grafici del “Permesso a Costruire” n.131/05 e in rilievo metrico all’attualità, rappresentazioni inerenti l’immobile in Marcianise (Ce.) alla Strada Statale Sannitica 87 - Km 326, identificato nei registri del relativo Catasto Urbano al Fgl. 22, P.Ila 5204 senza Sub, Categoria Catastale D/7.



Imm.n.25: Rappresentazione della planimetria del piano primo riportata negli elaborati grafici del “Permesso a Costruire” n.131/05 e in rilievo metrico all’attualità, rappresentazioni inerenti l’immobile in Marcianise (Ce.) alla Strada Statale Sannitica 87 - Km 326, identificato nei registri del relativo Catasto Urbano al Fgl. 22, P.IIa 5204 senza Sub, Categoria Catastale D/7.



Imm.n.26: Rappresentazione del prospetto ovest riportata negli elaborati grafici del “Permesso a Costruire” n.131/05 e in rilievo metrico all’attualità, rappresentazioni inerenti l’immobile in Marcianise (Ce.) alla Strada Statale Sannitica 87 - Km 326, identificato nei registri del relativo Catasto Urbano al Fgl. 22, P.lla 5204 senza Sub, Categoria Catastale D/7.



Imm.n.27: Rappresentazione del prospetto nord riportata negli elaborati grafici del “Permesso a Costruire” n.131/05 e in rilievo metrico all’attualità, rappresentazioni inerenti l’immobile in Marcianise (Ce.) alla Strada Statale Sannitica 87 - Km 326, identificato nei registri del relativo Catasto Urbano al Fgl. 22, P.IIa 5204 senza Sub, Categoria Catastale D/7.



Imm.n.28: Rappresentazione del prospetto est riportata negli elaborati grafici del “Permesso a Costruire” n.131/05 e in rilievo metrico all’attualità, rappresentazioni inerenti l’immobile in Marcianise (Ce.) alla Strada Statale Sannitica 87 - Km 326, identificato nei registri del relativo Catasto Urbano al Fgl. 22, P.Ila 5204 senza Sub, Categoria Catastale D/7.

PROVENIENZA

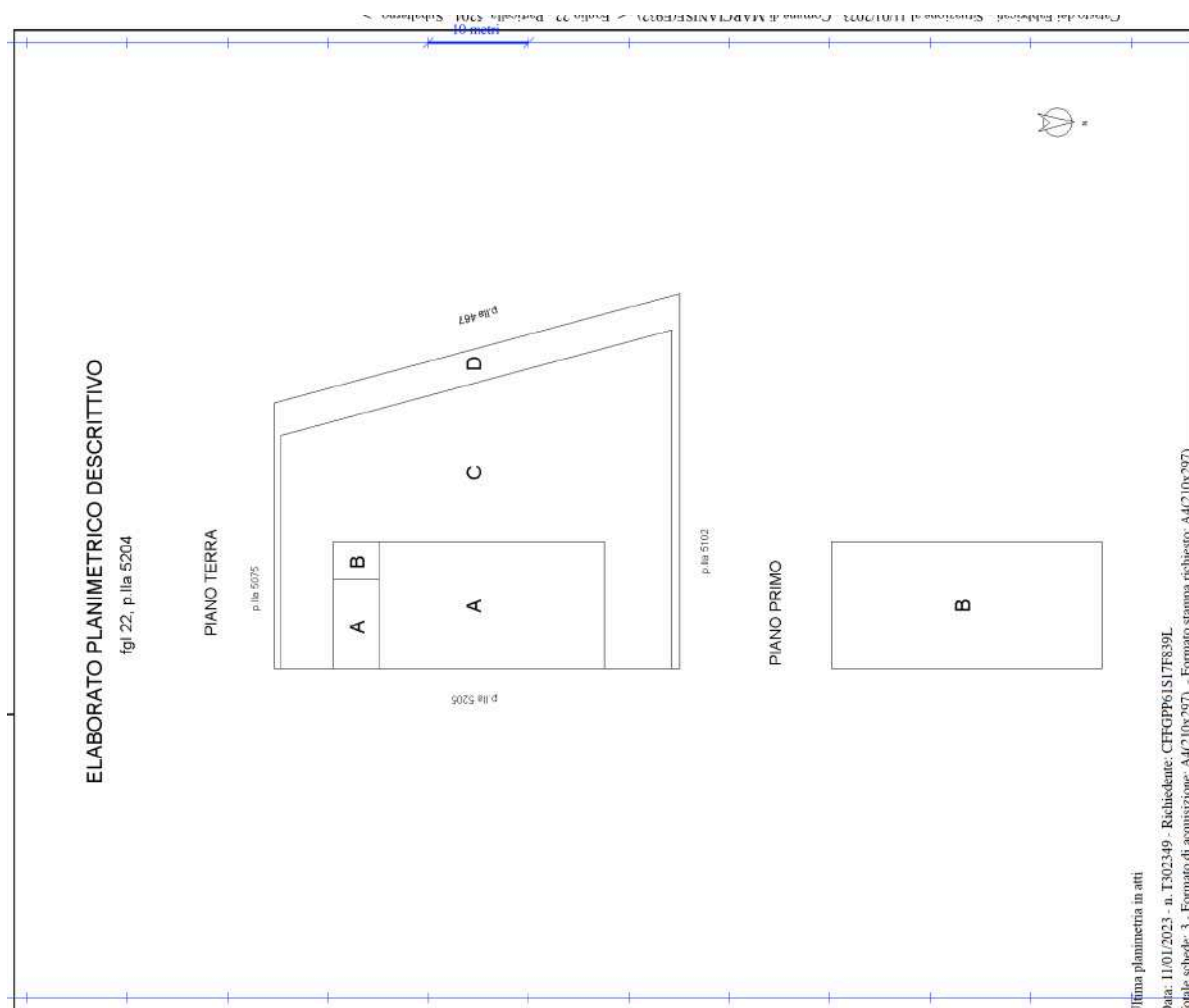
Dalle visure effettuate (cfr. All.n.1 ed All.n.2) e dall'esame della documentazione acquisita l'immobile in oggetto è pervenuto alla società ALFAIMPIANTI SRL in forza dell'atto di acquisto a rogito del Notaio Enrico MARRA del 20/marzo/2009 Rep. 62353 e Racc.16283 trascrizione del 02/04/2009 – Registro Particolare 10840 Registro Generale 17772 (cfr.All.n.11).

Nel richiamato atto si legge: <<ART.1 – La società “STIA IMPIANTI S.R.L.” a mezzo del costituito suo legale rappresentante cede e vende alla società “ALFAIMPIANTI S.r.l.”, che accetta ed acquista a mezzo del costituito suo legale rappresentante, il ramo d'azienda comprendente il seguente immobile strumentale sito in Marcianise (CE) località Tavernette Pozzo Bianco – Zona ASI e precisamente: capannone industriale composto da un piano terra di mq. trecentotrenta destinato ad officina ed un piano superiore di mq. trecentotrenta destinato ad uffici, oltre area scoperta asfaltata di mq.1017(infra p.lla 467); confinante con MMCR Costruzioni S.R.L., con MACOM Manifattura Confezioni Meridionali S.p.A, con Olivetti Leasing S.p.A. e con proprietà aliena: il tutto censito al NCEU foglio 22 n-5204 Pt-1 Cat. D/7 con RCE 4.932,00.>>.

Ancora, in merito alla provenienza, alla pag.n.5 del richiamato contratto si legge:

- <<... - da PROGETTI INTEGRATI S.R.L. con sede in Casagiove c.f. 01850300615 a società “COR.IM. S.r.l” con sede in Caserta, codice fiscale: 02043510615 atto di compravendita per notaio Luigi VENTROSINI del 19.07.1993 reg.to ad Aversa il 26.07.1993 al n.1016 e trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 29.7.1993 al n.17693/14352;
- da società “COR.IM. S.r.l” a “STIA IMPIANTI S.R.L.” con atto di compravendita per notaio Concetta PALERMITI del 17.03.1997 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 di concessione edilizia n.4792/97 (prot.12542/97) del 23.7.1997, un opificio industriale, dichiarato agibile giusta certificazione 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.lle 5205 sub.1 (opificio) e 5205 sub 2 (ex 5076/2) (cabina elettrica), il tutto della superficie complessiva lorda di mq.3461 (tremilaquattrocentosessantuno) insistente su p.lla 5205 al NCT di are 34.81 (ente urbano); il secondo, oggetto del presente atto, p.lla 5204 (derivata dal frazionamento della p.lla 5076/1, della superficie complessiva lorda di metri quadrati 1533 (millecinquecentotrentatre); 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. L’immobile viene trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni ragione ed onere, accessione, pertinenza, dipendenza e con le servitù citate e nascenti dal mio atto del 1.8.2008 meglio precisato all’art.6>>.*



Imm.n.30: Elaborato planimetrico descrittivo – Catasto Fabbricati - inerente l’immobile in Marcianise (Ce.) alla Strada Statale Sannitica 87 - Km 326, identificato nei registri del relativo Catasto Urbano al Fgl. 22, P.la 5204 senza Sub, Categoria Catastale D/7.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative alle formalità pregiudizievoli effettuate nel periodo compreso tra il 10/09/1990 ed il 12/07/2023 sui dati catastali dell'immobile in oggetto (Comune di Marcianise (Ce.) Catasto Fabbricati - Foglio 22 – Particella 5204) e di seguito sintetizzate – note d'iscrizione, trascrizione e annotazioni – attestano che, alla data del 12/07/2023 l'immobile in Comune di Marcianise (Ce.) Catasto Fabbricati - Foglio 22 – Particella 5204 risulta libero da pesi di qualsiasi natura,

Altresì l'immobile in Comune di Marcianise (Ce.) Catasto Fabbricati – Foglio 22 – Particella 5076 – Subalterno 1 risulta interessato da formalità ipotecarie di seguito elencate:

- ISCRIZIONE del 20/02/2007 Registro Particolare 4917 Registro Generale 12738
Pubblico Ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 113556/28 del 14/02/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR
602/73 MODIFICATO DAL D.LGS- 46/99 E DAL D.LGS 193/01.

Ancora il terreno in Comune di Marcianise (Ce.) Catasto Fabbricati – Foglio 22 – Particella 469 risulta interessato da formalità ipotecarie di seguito elencate:

- ISCRIZIONE del 29/12/1997 – REGISTRO Particolare 3303 Registro Generale 28506
– Pubblico Ufficiale PALMERITI Concetta Repertorio 97566 del 17/12/1997 –
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
FINAZIAMENTO –

Documenti successivi correlati:

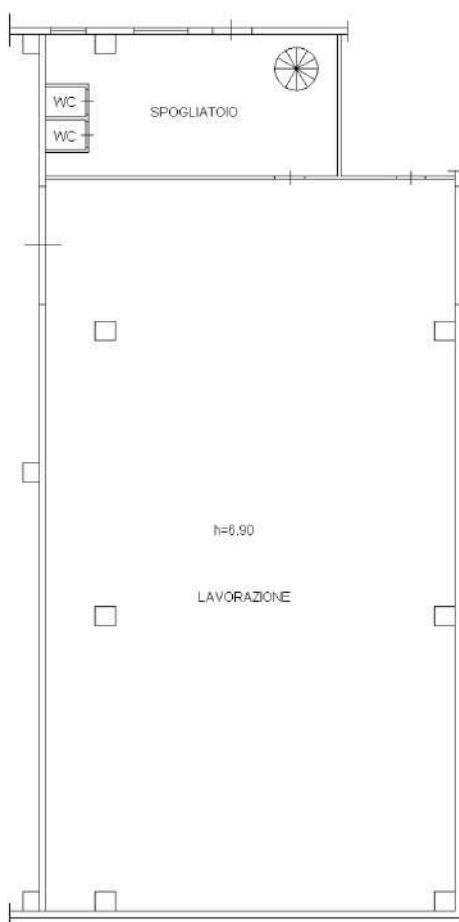
1. Annotazione n.4903 del 22/07/2009 (nuova denominazione);
2. Annotazione n.4904 del 22/07/2009 (RINEGOZIAZIONE);
3. Iscrizione del 17/12/2009 Registro Particolare n.11789.

- ISCRIZIONE del 17/12/2009 – Registro Particolare 11789 Registro Generale
54222 Pubblico Ufficiale PALMERITI CONCETTA repertorio 97566 del
17/12/1997 – IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA
VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Ebbene alla sezione D della nota riferita alla suddetta iscrizione si legge: <<LA PRESENTE E'IN RINNOVAZIONE DELL'IPOTECA ISCRITTA IL 29/12/1997 N.3303 DI FORMALITA' SVILUPPO ITALIA S.P.A. E'SUBENTRATA IN FORZA DI ATTO DI FUSIONE A ROGITO NOT.PAULO CASTELLINI DI ROMA DEL 30 MAGGIO 2000 REP.N.59636/11545, REG.TO A ROMA IL 9 GIUGNO 2000, ALLA SOCIETA'PER L'IMPRENDITORIALITA' GIOVANILE S.P.A. – CON SEDE IN ROMA, VIA CAMPO NELL'ELBA 39, C.F. E P.IVA 04742721006 – LA QUALE AI SENSI DEL D.L.31 GENNAIO 1995 N.26 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN LEGGE 29 MARZO A995 N.95, ERA A SUA VOLTA SUBENTRATA NELLE FUNZIONI GIA'ESERCITATE DAL “COMITATO PER LO SVILUPPO DI NUOVA IMPRENDITORIALITA' GIOVANILE” E DELLA CASSA DEPOSITI E PRESTITI, AI SENSI DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1986 N.44. LA LEGGE FINANZIARIA 296/06, ARTICOLO UNICO, HA MODIFICATO LA RAGIONE SOCIALE DI SVILUPPI ITALIA IN “AGENZIA NAZIONALE PER L'ATTRAZIONE DEGLI INVESTIMENTI E LO SVILUPPO DI IMPRESA” DI CUI INVITALIA E' IL BRAND COMMERCIALE. I DATI CATASTALI RIPORTATI NEL QUADRO B (COMUNE DI MARCIANISE CATASTO TERRENI FOGLIO 22 PARTICELLA 469) SI RIFERISCONO AL **BENE IMMOBILE DI PROPRIETA' STIA IMPIANTI S.R.L. E SPECIFICAMENTE: 1) ZONA DI TERRENO SITO IN COMUNE DI MARCIANISE (CE.) ALLA LOCALITA' “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 PROPRIETA'OLIVETTI LEASING SPA; SUCCESSIVAMENTE FRAZIONATO NELLE PARTICELLE 5076 SUB. 1) E SUB.2). SUCCESSIVAMENTE DETTO IMMOBILE VENIVA FRAZIONATO IN DUE DISTINTI OIFICI: IL PRIMO IDENTIFICATO AL NCEU CON PARTICELLA 5204 (EX 5076/1) IL TUTTO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA DI ARE 15.33 DI PROPRIETA'**

**ALFAIMPIANTI S.R.L.; IL SECONDO IDENTIFICATO AL NCEU CON
PARTICELLA 5205 SUB1 (OPIFICIO) E SUB 2 (CABINA ELETTRICA)
(EX 5076/2) IL TUTTO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA
DI ARE 34,81 DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' MMCR
COSTRUZIONI S.R.L..**

PLANIMETRIA "A"
PIANO TERRA



Imm.n.31: Planimetria piano terra – Catasto Fabbricati - inerente l'immobile in Marcianise (Ce.) alla Strada Statale Sannitica 87 - Km 326, identificato nei registri del relativo Catasto Urbano al Fgl. 22, P.Ila 5204 senza Sub, Categoria Catastale D/7.



edificio facciata OVEST - esterno



edificio facciata EST - interno (vista da particella confinante)

Imm.n.32-33: FOTO FACCIATE dell'immobile in Catasto Fabbricati - inerente l'immobile in Marcianise (Ce.) alla Strada Statale Sannitica 87 - Km 326, identificato nei registri del relativo Catasto Urbano al Fgl. 22, P.la 5204 senza Sub, Categoria Catastale D/7.



edificio facciata NORD



edificio facciata SUD

Imm.n.34-35: FOTO FACCIATE dell'immobile in Catasto Fabbricati - inerente l'immobile in Marcianise (Ce.) alla Strada Statale Sannitica 87 - Km 326, identificato nei registri del relativo Catasto Urbano al Fgl. 22, P.IIa 5204 senza Sub, Categoria Catastale D/7.



confine lato NORD (vista da superficie scoperta della part.5204)



confine lato SUD (vista da superficie scoperta della part.5204)

Imm.n.36-37: FOTO CONFINI del suolo in cui è edificato l'immobile in Catasto Fabbricati - inerente l'immobile in Marcianise (Ce.) alla Strada Statale Sannitica 87 - Km 326, identificato nei registri del relativo Catasto Urbano al Fgl. 22, P.lla 5204 senza Sub, Categoria Catastale D/7.



viale d'accesso lato NORD da SS SANNITICA



confine lato OVEST (vista da superficie scoperta della part.5204)

Imm.n.38-39: FOTO CONFINI del suolo in cui è edificato l'immobile in Catasto Fabbricati - inerente l'immobile in Marcianise (Ce.) alla Strada Statale Sannitica 87 - Km 326, identificato nei registri del relativo Catasto Urbano al Fgl. 22, P.lla 5204 senza Sub, Categoria Catastale D/7.

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, 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 dell'immobile destinato a capannone produttivo ed oggetto della presente relazione:

TABELLA B – IDENTIFICAZIONE CATASTALE del capannone produttivo
IMMOBILE riportato all'NCEU del comune di Marcianise (Ce.) come segue:

| Sez. Urb. | Foglio | P.Illa | Sub. | Cat. | Class. | Consist. | Rendita |
|-----------|--------|--------|------|------|--------|----------|-----------|
| --- | 22 | 5204 | --- | D/7 | --- | --- | 4.932,00€ |

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

TABELLA C1 – CONSISTENZA del capannone produttivo:

| Piano | Superficie Coperta Netta calpestabile* (Snc) | Sup. Coperta calpestabile compreso di muri interni ed esterni* (Slc.) | Sup. scoperta mq. |
|-----------|--|---|-------------------|
| Terra | ca. 310,50 mq. | ca.331,30 mq. | ca.1.000,00 |
| Ammezzato | ca. 34,50 mq. | ca. 36,60 mq. | 0,00 |
| Primo | ca. 322,00 mq. | ca. 350,50 mq. | 0,00 |

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

*N.B. la superficie della scala dal che p. terra porta al p. primo (ca.15,40mq.) è considerata una sola volta ed associata al piano primo, analogamente la superficie della scala a chiocciola (ca.1,00mq.) che dal p. terra mena all'ammezzato è stata computata una sola volta ed associata al piano ammezzato).

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

| Piano | Ambiente | | Consistenza da rilievo | |
|-----------|--|---------------------|------------------------|----------|
| | | | Snc. mq. | Slc. mq. |
| Terra | Ambiente Principale | Area deposito | 67,50 | 73,90 |
| | | Area Lavorazione | 152,40 | 160,00 |
| | | Ingresso/disimpegno | 54,10 | 56,40 |
| | Ambiente spogliatoio | | 28,80 | 32,10 |
| | Bagni e docce | | 7,80 | 9,80 |
| Ammezzato | Sala comune con scala a chiocciola | | 34,50 | 36,60 |
| Primo | Uffici con affaccio ovest e/o nord ovest | | 145,20 | 158,50 |
| | Ambienti senza areazione menati ad est | | 78,40 | 84,00 |
| | scala | | 15,30 | 18,20 |
| | sala d'attesa | | 27,20 | 29,10 |
| | locale tecnico | | 7,70 | 8,70 |
| | bagni | | 19,40 | 23,30 |
| | corridoio | | 26,90 | 28,70 |

| Tabella D: 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 | 8 |
| | Qualità al contorno e posizione | 5 |
| | | |
| Caratteristiche tipologiche | Sicurezza | 5 |
| | Carico e scarico | 8 |
| Caratteristiche produttive | Oneri manutentivi | 2 |
| | Suscettività di vendita | 4 |
| | Suscettività di locazione | 6 |
| Caratteristiche tecnologiche | Fruibilità spazi interni | 5 |
| | Finiture | 8 |
| | Impianti | 8 |
| | Stato di degrado fisico | 8 |
| | Obsolescenza economica | 6 |
| | | |
| | Tot | 92 |

Dalla tabella D si osserva che l'immobile in esame è interessato da un decremento pari al 8% 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

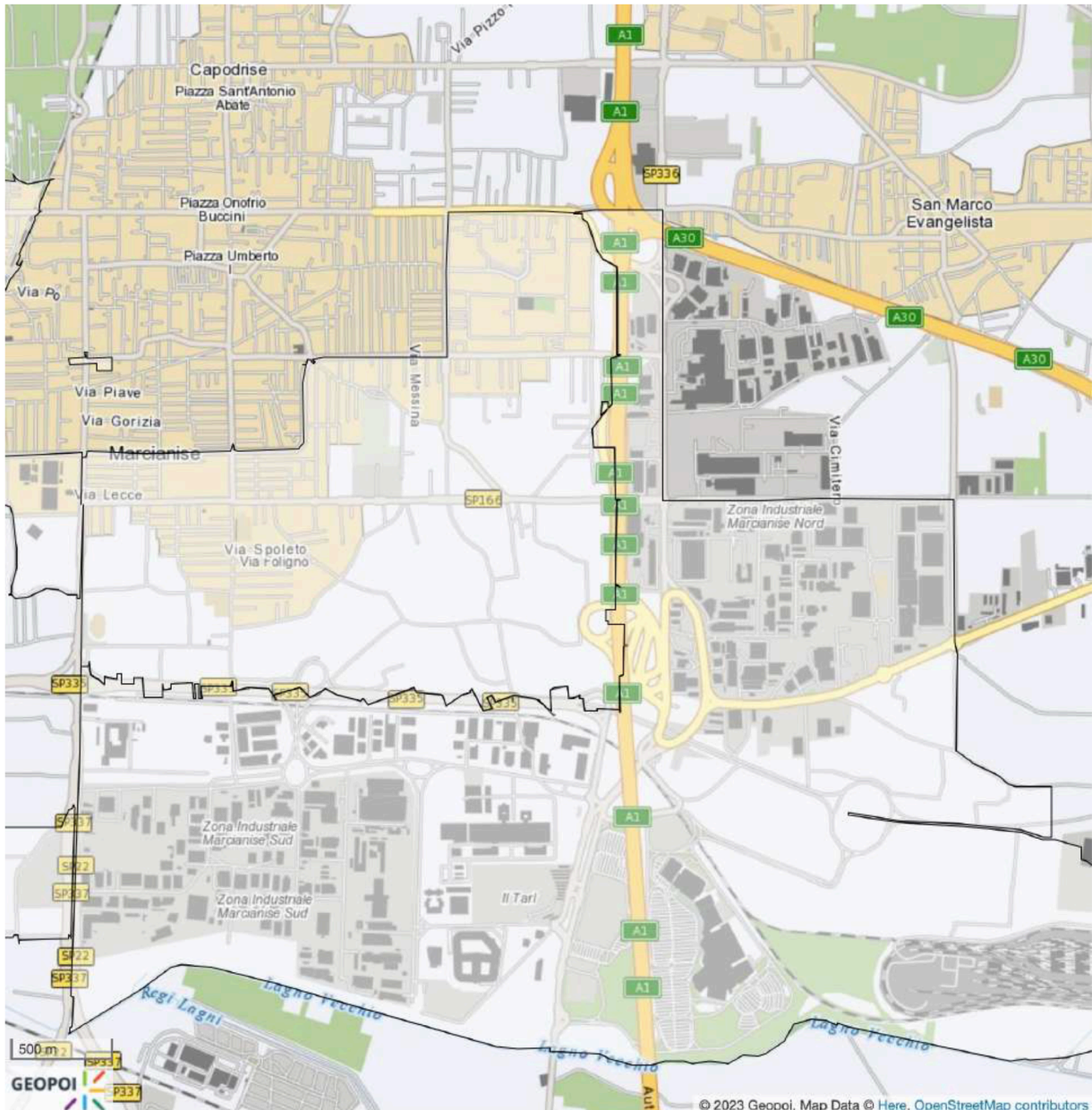


FOTO A1: individuazione Zona per stima immobiliare da Agenzia delle Entrate

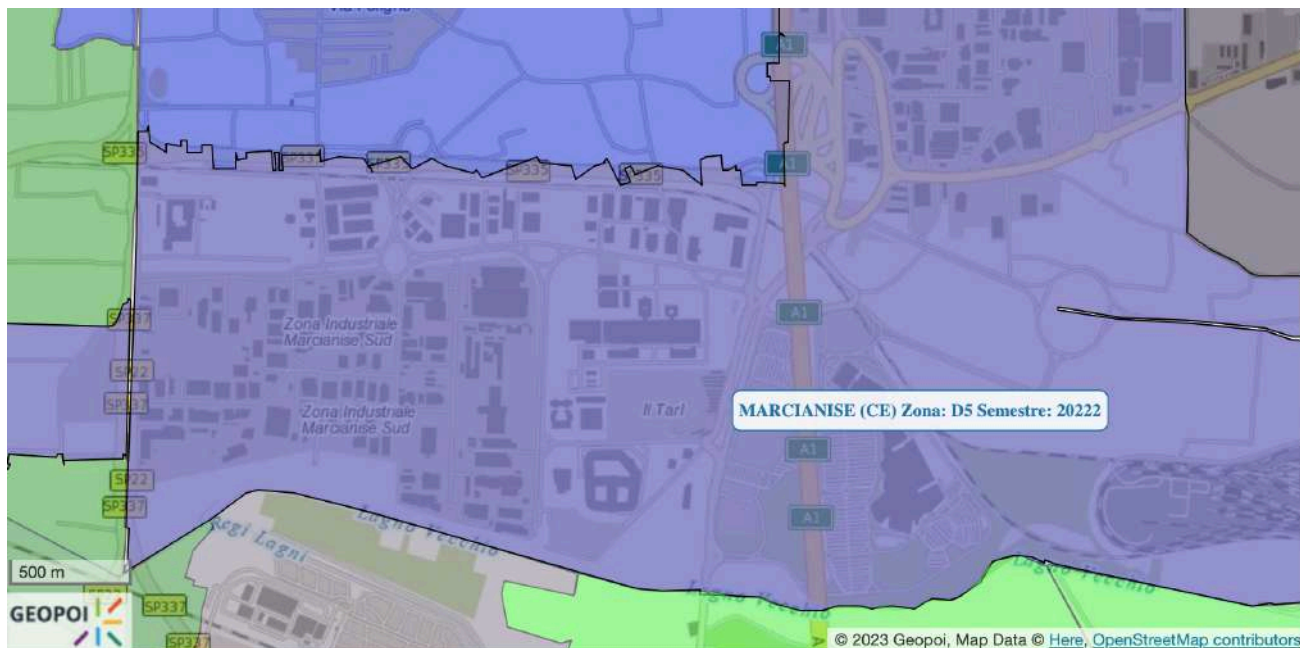


FOTO A2: individuazione Zona per stima immobiliare da Agenzia delle Entrate – ZONA D5.

agenzia entrate Seguici su: [f](#) [t](#) [in](#) [v](#) [r](#)

Cerca...

Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ L'Agenzia ▾ [Area riservata](#)

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CASERTA
 Comune: MARCIANISE
 Fascia/zona: Periferica/INDUSTRIALE
 Codice di zona: D5
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Capannoni industriali
 Destinazione: Produttiva

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

• Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

FOTO B: valori tratti dal sito web dell’Agenzia delle Entrate

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. 8 e nella Foto B di pag.n.59 e nella Foto C di pag.61 della presente relazione tecnica:

minimo = 345,00 Euro/mq

massimo = 920,00 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:

$$V_e = K_t \times V_m = 0,92 \times 632,50 \text{ Euro/mq} = \underline{581,90 \text{ Euro/mq.}}$$

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 vm)⁷, ed il 10% del valore unitario della superficie coperta con destinazione normale⁸

$$\begin{aligned} & 331,30\text{mq.ca.} + 36,60\text{mq.ca.} + 350,50\text{mq.ca.} + (10\% \text{ di } 1.000,00\text{mq.ca.}) = \\ & = 331,30\text{mq.ca.} + 36,60\text{mq.ca.} + 350,50\text{mq.ca.} + 100,00\text{mq.ca.} = \underline{818,40\text{mq.ca.}} \end{aligned}$$

Nel nostro caso, si guardi la tabella C1 e la tabella C2, dove la superficie coperta netta calpestabile è pari a ca. 667,00mq. (ca.310,50mq+ca.34,50mq.+ca.322mq.) e la superficie scoperta è pari a ca.1.000,00mq. da cui come qui in precedenza riportato la superficie utile commerciale è pari a circa 917,00 mq, organizzata su piano terra, ammezzato, primo piano e superficie scoperta.

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

$$V = V_e \times S_c = 581,90 \text{ Euro/mq} \times 818,40 \text{ mq} = \underline{\underline{476.226,96 \text{ Euro}}}$$

borsino immobiliare.it

HOME BORSINO PRO AGENZIE PRO API DATI IMMOBILIARI CALCOLATORI GUIDE OPERATORI IMMOBILIARI

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > CASERTA (CE) > MARCANISE

Marcanise (CE)
 Strada Statale Sannitica, 81025 Marcanise Ce, Italia

ZONA INDUSTRIALE

Posizione Zona Semiperiferia Tipologia Prevalente Capannoni Industriali Tutte le Statistiche di Zona? Passa a Borsino PRO

Stima Online

Seleziona la tipologia da valutare... Tipo contratto... procedi

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville Quotazioni Uffici & Negozi Quotazioni Box & Posti auto Quotazioni Locali & Capannoni

Esperti di Zona

Sei un Agente Immobiliare esperto di questa

Magazzini

| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo | Valuta questo immobile |
|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------|
| Euro 345 | Euro 491 | Euro 637 | Valuta questo immobile |

Laboratori

| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo | Valuta questo immobile |
|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------|
| Euro 412 | Euro 576 | Euro 740 | Valuta questo immobile |

Capannoni tipici

| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo | Valuta questo immobile |
|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------|
| Euro 282 | Euro 517 | Euro 752 | Valuta questo immobile |

* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.

Capannoni produttivi

| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo | Valuta questo immobile |
|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------|
| Euro 345 | Euro 632 | Euro 920 | Valuta questo immobile |

* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.

Foto C. valori immobiliari reperiti dal sito web di "borsino immobiliare.it"

La scrivente procede ad un ulteriore riduzione del valore di mercato in merito “all’appetibilità sul mercato” nella misura del 15 % (e comunque in ogni caso compresa fra il 10% ed il 20% del valore di mercato) alla luce:

- della relazione tra l’immobile in oggetto e quello adiacente identificato in catasto fabbricati del Comune di Marcianise al foglio 22 p.lla 5205 sub.5, si ripete che tra i suddetti immobili vi è un passaggio avente altezza pari a ca.ml.5,00 e larghezza pari a ca.ml.3,90. Suddetto passaggio, che mette in comunicazione l’immobile <<de quo>> con quello al foglio 22, p.lla 5205, sub.5 del Catasto Fabbricati di Marcianise, all’attualità rappresenta l’unico passaggio carrabile per il già citato immobile al foglio 22 p.lla 5205 sub.5 e dunque costituisce di fatto un vincolo nell’uso e godimento dell’immobile oggetto della presente scrittura (in particolare del piano terra) e comporta un consequenziale deprezzamento.

dunque:

$$\begin{aligned} & V-15\% 476.226,96€ = \\ & = 476.226,96€ - (476.226,96€ * 15\%) = 476.226,96€ - 71.434,04€ = \mathbf{404.792,92€} \end{aligned}$$

Ancora, bisognerà tenere conto dei costi necessari per la manutenzione ordinaria dell’immobile al fine di ripristinare la completa efficienza dello stesso e dello spazio aperto annesso, da cui:

- decurtazione (D1) del costo preventivato per i lavori d’impermeabilizzazione dell’estradosso della copertura del fabbricato (preventivamente € 10.390,00)⁵.
- decurtazione (D2) per i lavori di manutenzione ordinaria: controsoffittature (integrazione e/o sostituzione dei pannelli), sostituzione lavandino, verifica impianto elettrico ed idrico e pitturazione per l’intradosso delle coperture di tutti gli ambienti dell’immobile al primo piano (preventivamente € 6.000,00)⁵.

⁵ Si richiama che tutte le quantità indicate per la determinazione dell’importo in oggetto dovranno essere verificate in fase di progettazione esecutiva infatti tale importo potrebbe subire variazioni qualora si addivenisse alla determinazione, che ad opere in corso e quindi con presenza di operatori in sito si optasse per l’esecuzione di ulteriori opere migliorative e/o integrative.

- decurtazione (D3) per lo smantellamento, la rimozione ed il trasporto ad idonea discarica del volume in carton-gesso, materiale isolante tipo (lana vetro), alluminio, scala interna in ferro ed infissi in vetro (con altezza pari a ca.ml.5,20 nel punto massimo e ca.ml.3,20 nel punto di minimo e di base di ca.ml. 3,50 x ml. 3,50), pari preventivamente ad un corrispettivo economico € 9.000,00)⁵.
- decurtazione D4 per regolamentazione catastale e per Permesso a Costruire in sanatoria dovuto alla realizzazione di opere in difformità dal titolo abilitativo comprensivo di pratiche presso il Genio Civile, pari ad un importo complessivo di € 26.500,00 (€ 1.500,00 + € 10.000,00 + € 15.000,00)⁶.

Da cui il più probabile valore finale dell'immobile in oggetto, ubicato nel Comune di Marcianise (Ce.) in Strada Statale Sannitica 87 – Km 326 e riportato nei registri del Catasto Fabbricati dello stesso Comune al Foglio 22 – Particella 5024 – senza Sub – Categoria Catastale D/7, all'attualità è pari a:

$$V_f = V - D1 - D2 - D3 =$$

$$= 404.792,92€ - 10.390,00€ - 6.000,00€ - 9.000,00€ - 26.000,00€ = 353.402,92€$$

da cui per arrotondamento si ha $V_f = 353.000,00€$ (trecentocinquantatremila,00€.)

In ultimo si riporta che per quanto noto allo scrivente, all'attualità, non è costituito il condominio e al momento in merito non risultano costi e/o spese fisse di gestione.

⁶ In merito alla previsione riguardante le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione catastale, per il *Permesso a Costruire* in sanatoria e per le pratiche inerenti il Genio Civile (ovvero i tre importi rispettivamente riportati nella presente parentesi) si chiarisce che sono il frutto di una stima basata sull'esperienza professionale ultra-ventennale dello scrivente. Il sottoscritto, al riguardo, in base alle proprie esperienze professionali, dispone di costi di mercato, riferiti all'attualità mediati tra un certo, discreto, numero di lavori di cui è personalmente a conoscenza.

⁷ cfr. [www.https://borsinoimmobiliare.it/guide/valutazione/come-calcolare-la-superficie-commerciale](https://borsinoimmobiliare.it/guide/valutazione/come-calcolare-la-superficie-commerciale);

⁸ cfr. www.cncpe.it "Le aree pertinenziali di edifici produttivi valgono il 10% del valore delle superfici degli edifici".

INDICARE 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.131/05 come ampliamento di un edificio in precedenza edificato con “*Concessione Edilizia*” n.4792/97.

Infatti dalla documentazione in atti (*cf.*All.nn.8 e10)e da quella ricercata (*cf.*All.nn.1,2,6 e 11) ed estratta in copia dallo scrivente (in merito si ripete che le richieste di documentazione presso in Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Marcianise sono ancora in attesa di una esaustiva risposta - *cf.*All.n.11C) 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 Alfaimpiani 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 dei luoghi così come conosciuti all'epoca delle operazioni peritali (*cf.*All.n.5A) con la documentazione individuata ed estratta in copia dall'ufficio tecnico del

Comune di Marcianise (“*Permesso a Costruire*” n.131/05 - *cf.*All.n.6B) si osservano le seguenti differenze:

- al primo terra presenza di pannelli removibile per delimitare una zona ad uso deposito (*cf.* All.n.5A, All.n.4 foto A08 e A09 ed Imm.n.24);
- diversa ampiezza del vano d’accesso carrabile sul lato ovest e presenza di un accesso pedonale diretto al primo piano (*cf.* All.n.5A, All.n.4 foto A05 ed Imm.n.24 e n.26.);
- differente orientazione della scala che dal piano terra porta al primo piano e conseguente diverso posizionamento del tramezzo che divide l’ambiente destinato alle lavorazioni e/o a deposito dal vano scala ed anche una differente grandezza (maggiore) del vano ammezzato e dello stesso vano scala (*cf.* All.n.5A ed All.n.4 foto A16, A17 e A18 ed Imm.n.24 en.25);
- differente posizionamento dei pilastri prossimi al lato sud (*cf.*All.n.5A ed Imm.n.24 en25). In merito si osserva che nell’elaborato grafico di progetto presente nella pratica di “*Permesso a Costruire n.131/05*” (*cf.*All.n.6B da pag.34 a pag.36 della presente relazione tecnica) è presente una planimetria con la sola maglia strutturale nella quale i pilastri sul lato sud sono posizionati in maniera analoga a quanto rilevabile all’attualità sui luoghi, ma la maglia strutturale ivi rappresentata comunque non corrisponde all’attuale disposizione dei pilastri poiché la stessa rappresentazione è priva di due pilastri (*cf.* All.n.5A ed Imm.n.29) e sempre nella stessa tavola sono poi riportati i grafici inerenti la caratterizzazione architettonica degli ambienti in cui si rileva la mancata corrispondenza dell’ubicazione dei richiamati pilastri con quanto rilevato in sede di accesso (*cf.*All.n.5A);
- negli elaborati di progetto non è presente la scala a chiocciola che dal piano terra mena all’ammezzato, ancora al piano terra, all’attualità, si osserva una maggiore dimensione degli ambienti destinati ad uso spogliatoio con servizi igienici (*cf.* All.n.5A ed All.n.4 foto A14 ed A15 ed Imm.n.24);
- al primo piano si osserva una differente dimensione (maggiore all’attualità di quanto riportato nell’elaborato di progetto) degli ambienti destinati ad uso servizi (bagni) e una differente organizzazione degli stessi (*cf.* All.n.5A ed Imm.n.25);
- ancora al piano primo si osserva (*cf.*All.n.5A ed Imm.n.25) una differente organizzazione degli ambienti ad uso uffici (suddetta organizzazione è stata realizzata tramite pannelli removibili);

- nel prospetto ovest, si ripete, negli elaborati di progetto non è presente la porta d'accesso pedonale (menante direttamente al piano primo) ubicata alla destra della porta carrabile entrando nell'immobile in oggetto (*cf.* All.n.5A All.n.4 foto n. A02 ed A05 ed Imm.n.26);
- in ultimo si rilevano differenze nel prospetto nord e nel prospetto sud (*cf.* All.n.5A e rispettivamente Imm.n.27 e n.28). Nel primo, nell'elaborato grafico presente in pratica di permesso a costruire 131/05, al piano terra sono riportate due finestre in luogo di tre finestre visibili all'attualità sui luoghi (*cf.* All.n.5A ed Imm.n.27), nel secondo al piano terra è presente un porta d'accesso pedonale non presente nel citato elaborato grafico di progetto ed inoltre due delle quattro finestre presenti sono state modificate diminuendone l'altezza (*cf.* All.n.5A, All.n.4 foto A06 ed Imm.n.28) e le altre due hanno una differente posizione.

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.131/05 (*cf.* All.n.6B da pag.34 a pag.36 della presente relazione tecnica) e che il “Permesso a Costruire” n.4391/2008SUAP –provvedimento dirigenziale del 28.7.2008 richiamato alla pag.n.9 del contratto di compravendita del Notaio Enrico MARRA del 20/03/2009 rep.6235 – racc.16283 (*cf.*All.n.2D) è stato oggetto di rinuncia come in precedenza riportato al paragrafo “Situazione Urbanistica (da pag.n.37 a pag.n.40) della presente relazione e visibile in allegato n.6C (e per comodità di letture alle pag.nn.74 e 75 della presente relazione tecnica). In merito alla cita rinuncia di permesso a costruire lo scrivete chiarisce che nella relativa documentazione reperita presso il Comune di Marcianise (*cf.*Alln.6C) non è presente un elaborato descrittivo dello stato dei luoghi all'atto della rinuncia/chiusura della richiesta di permesso a costruire, e dunque per lo scrivente non è possibile ricostruire se l'attuale conformazione dei luoghi in oggetto sia stata conseguenza del più volte citato “Permesso a Costruire” n.4391/2008SUAP –provvedimento dirigenziale del 28.7.2008.

Ancora confrontando (*cf.*All.n.5C) i luoghi oggetto della presente relazione tecnica, così come conosciuti all'epoca delle operazioni peritali (*cf.*All.n.3), con la loro rappresentazione in planimetria catastale (*cf.* All.n.1) si osserva:

- al piano terra nella planimetria catastale non è riportato l'ambiente ad uso deposito realizzato con pannellatura removibile (*cf.*All.n.5C ed All.n.4 foto A09 ed A12);

- nella planimetria catastale non è rappresentato il soppalco sullo spogliatoio cioè l'ammezzato (cfr.All.n.5C ed All.n.4 foto A15);
- al piano primo nella planimetria catastale non è riportata una pannellatura realizzata con pannellatura removibile (cfr.All.n.5C) che divide l'ufficio contiguo al locale tecnico (con affaccio sul lato ovest dell'edificio) in due uffici più piccoli.

Dunque, dalla disamina (cfr.All.n.5C) dei dati grafici degli elaborati catastali (cfr.All.n.1) con i rilevamenti dei luoghi (cfr. 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 alla regolarizzazione catastale dell'immobile in oggetto finalizzata ad una diversa distribuzione degli spazi interni ed all'integrazione per mancata rappresentazione dell'ammezzato.

Ebbene 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 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)⁹ e 10 primo comma lett. C)¹⁰ 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;*

⁹ "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 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.

¹⁰ 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.

- *modifica della sagoma;*
- *modifica dei prospetti;*
- *modifica della superficie;*
- *mutamento di destinazione d'uso se in zona "A" in base al P.R.G.;*

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^o in base al P.R.G.;
- comunque tali opere portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso da quello precedente.

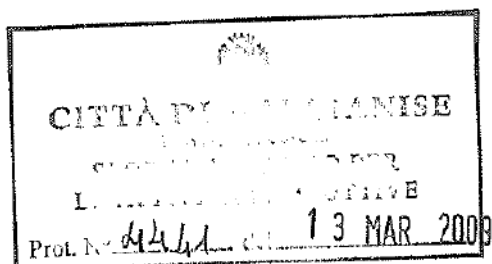
In conclusione, per tutto quanto sopra esposto e richiamando che alla data delle operazioni peritali (20/01/2023, 27/01/2023, 03/02/2023, 16/02/2023 e 27/06/2023), l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, si presentava interessata da opere in difformità del titolo abilitativo tramite un 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.



**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

Foto D.: 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 RISCHIESTA 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

Foto E. Riscontro protocollo n.4792 del 19 marzo 2009 da parte del Comune di Mariglianise (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 Mariglianise 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.>>.

CONCLUSIONI

In virtù degli accertamenti e delle verifiche effettuate relativamente all'immobile oggetto di stima, tenendo conto:

- della documentazione richiesta ed acquisita presso gli Uffici Tecnici del Comune di Marcianise (Ce.), presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate – Settore fiscale e Settore catastale ed ipotecario, presso l'Archivio Notarile di Firenze e presso lo studio del Notaio Dott. Enrico Marra,
- dei sopralluoghi, e quindi dell'analisi del contesto urbanistico e paesaggistico/territoriale in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente stima e dell'analisi dello stato di fatto e del rilievo attuale,
- della verifica della conformità urbanistica,
- delle ricerche dei valori di mercato per immobili analoghi a quello in oggetto;

il sottoscritto C.T.U., dal canto proprio, ha provveduto alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, costituente un unico lotto, nell'ipotesi di non rinnovo del contratto di locazione e dunque senza applicare alcuna relativa decurtazione.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE (*cf.* All.n.1):

| Sez. Urb. | Foglio | P.lla | Sub. | Cat. | Class. | Consist. | Rendita |
|-----------|--------|-------|------|------|--------|----------|-----------|
| --- | 22 | 5204 | --- | D/7 | --- | --- | 4.932,00€ |

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

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE (*cf.* All.n.2):

| Piano | Ambiente | | Consistenza da rilievo | |
|-----------|--|---------------------|------------------------|----------|
| | | | Snc. mq. | Slc. mq. |
| Terra | Ambiente Principale | Area deposito | 67,50 | 73,90 |
| | | Area Lavorazione | 152,40 | 160,00 |
| | | Ingresso/disimpegno | 54,10 | 56,40 |
| | Ambiente spogliatoio | | 28,80 | 32,10 |
| | Bagni e docce | | 7,80 | 9,80 |
| Ammezzato | Sala comune con scala a chiocciola | | 34,50 | 36,60 |
| Primo | Uffici con affaccio ovest e/o nord ovest | | 145,20 | 158,50 |
| | Ambienti senza areazione menati ad est | | 78,40 | 84,00 |
| | scala | | 15,30 | 18,20 |
| | sala d'attesa | | 27,20 | 29,10 |
| | locale tecnico | | 7,70 | 8,70 |
| | bagni | | 19,40 | 23,30 |
| | corridoio | | 26,90 | 28,70 |

Alla luce di quanto nel corpo della presente relazione, il più probabile valore dell'unità immobiliare <<de quo>> è pari ad euro:

476.226,96 (quattrocentosettantaseiduecentoventisei,96 €.)

In merito alle detrazioni, lo scrivente riporta nella tabella che segue l'elenco delle stesse così come rappresentate in precedenza nel corpo della presente relazione:

| Tipologia della decurtazione del più probabile valore di mercato | Importo in euro |
|--|-----------------|
| riduzione del valore di mercato in merito "all'appetibilità sul mercato" nella misura del 15 % della la relazione tra l'immobile in oggetto e quello adiacente identificato in catasto fabbricati del Comune di Marcianise al foglio 22 p.lla 5205 sub.5, si ripete che tra i suddetti immobili vi è un passaggio avente altezza pari a ca.ml.5,00 e larghezza pari a ca.ml.3,90. Suddetto passaggio, che mette in comunicazione l'immobile <<de quo>> con quello al foglio 22, p.lla 5205, sub.5 del Catasto Fabbricati di Marcianise, all'attualità rappresenta l'unico passaggio carrabile per il già citato immobile al foglio 22 p.lla 5205 sub.5 e dunque costituisce di fatto un vincolo nell'uso e godimento dell'immobile oggetto della presente scrittura (in particolare del piano terra) e comporta un consequenziale deprezzamento. | 71.434,04 |
| costo preventivato per i lavori d'impermeabilizzazione dell'estradosso della copertura dell' immobile. | 10.390,00 |
| costo preventivato per i lavori di manutenzione ordinaria alle controsoffittature ed ai bagni del primo piano. | 6.000,00 |
| costo preventivato per lo smantellamento, la rimozione ed il trasporto ad idonea discarica del volume in carton-gesso, materiale isolante tipo (lana vetro), alluminio, scala interna in ferro ed infissi in vetro. | 9.000,00 |
| costo preventivato per la regolamentazione catastale. | 1.500,00 |
| costo preventivato per la verifica strutturale e relative pratiche al Genio Civile compreso di collaudo statico. | 15.000,00 |
| costo preventivato per la regolamentazione al Comune di Marcianise (Ce.). | 10.000,00 |

Da cui il più probabile valore finale dell'immobile in oggetto, ubicato nel Comune di Marcianise (Ce.) in Strada Statale Sannitica 87 – Km 326 e riportato nei registri del Catasto Fabbricati dello stesso Comune al Foglio 22 – Particella 5024 – senza Sub – Categoria Catastale D/7, all'attualità è pari a:

476.226,96€- 71.434,04€-10.390,00€-6.000,00€-9.000,00€-26.000,00=353.402,92€

da cui per arrotondamento si ha Vf = 353.000,00€ (trecentocinquatremila,00€.)

In merito alla richiesta di *indicare eventuali cause ostative alla vendita*, in riferimento alla conformità urbanista dell'immobile <<de quo>> il sottoscritto C.T.U. ritiene, 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.) ed ancora dai titoli di provenienza e dalle ispezioni ipotecari, che l'immobile in oggetto (così come descritto nel corpo della presente relazione tecnica) è interessato dalla presenza di opere edili eseguite in difformità del titolo abilitativo. Dunque, 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 ultimo, data la delicatezza della materia in oggetto, è opinione dello scrivente che in merito appare opportuno la consultazione anche del Notaio, figura professionale anche essa direttamente interessata al buon esito di una compravendita immobiliare.

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

Con osservanza

Napoli, 25 luglio 2023

Arch. Angelo Paolo Albano

La presente relazione si compone di n.78 pagine, di n.15 allegati come qui di seguito elencati:

1. ALLEGATO N.1 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
2. ALLEGATO N.2 – TITOLI DI PROVENIENZA;
3. ALLEGATO N.3 - RILIEVO METRICO;
4. ALLEGATO N.4 - RILIEVO FOTOGRAFICO;
5. ALLEGATO N.5 - CONFRONTO TRA LE RAPPRESENTAZIONE DEI LUOGHI;
6. ALLEGATO N.6 - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA ESTRATTA IN COPIA COMUNE DI MARCIANISE;
7. ALLEGATO N.7 - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE E SOVRACOMUNALE (CONSORZIO ASI CASERTA);
8. ALLEGATO N.8 - VALORI IMMOBILIARI;
9. ALLEGATO N.9 - PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE;
10. ALLEGATO N.10 - INCARICO C.T.U.;
11. ALLEGATO N.11 - ISPEZIONE IPOTECARIA;
12. ALLEGATO N.12 – RICHIESTE (ED EVENTUALI RISPOSTE) A MEZZO PEC COMUNE DI MARCIANISE, CATASTO PROVINCIA DI CASERTA E CONSORZIO ASI;
13. ALLEGATO N.13 - 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.);
14. ALLEGATO N.14 - STUDIO N.5389/C del CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO a firma di Giovanni RIZZI;
15. ALLEGATO N.15 - CONTRATTO DI LOCAZIONE.