

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA LINDA CATAGNA

PROCEDIMENTO

N. 160/2016 R.G.E. a cui è stata unito il N. 110/2017 R.G.E.

**PARTES S.R.L.
CONTRO
...OMISSIS... S.P.A.**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO N. 3

S. Maria C.V. li 14/06/2023

**L'ESPERTO
Ing. Pasquale Ferriero**

1 - PREMESSA.

All.mo Sig. G.E. dott.ssa Linda Catagna, Ufficio Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere.

In data 08/09/2016 il G.E. dott. Valerio Colandrea nominava il sottoscritto Ing. Pasquale Ferriero con studio tecnico in S. Maria C. V., Via G. Bonaparte n. 20, quale esperto stimatore nella **procedura n. 160/2016 R.G.E., incardinata da PARTES S.R.L. contro ...OMISSIS... S.P.A.**, nell'occasione mi sono stati posti i quesiti di cui al verbale di giuramento allegato al fascicolo della procedura.

Successivamente, il 14/03/2017 veniva iscritto a ruolo un secondo procedimento esecutivo in danno della medesima società ...OMISSIS... S.p.A. su istanza di BPER Banca Società per Azioni (oggi sostituita dalla SPRING SPV S.r.l.), rubricato al n. 110/2017 R.G.E., riunito alla presente procedura con provvedimento del GE in data 05/06/2017.

L'udienza di comparizione parti, per il prosieguo della procedura, ha subito molteplici slittamenti a causa delle molteplici sospensioni intervenute, come sarà rappresentato in seguito, venendo fissata definitivamente per il giorno 22/06/2023, pertanto il termine ultimo per il deposito della consulenza era il giorno 23/05/2023. A causa della tardiva trasmissione di dati e certificazioni da parte del Consorzio ASI, avvenuta solo in data 15/05/2023, il sottoscritto Esperto Stimatore ha fatto richiesta di una proroga dei tempi di consegna di 30 (trenta) giorni, depositando la presente relazione comunque entro il termine stabilito per **l'udienza di comparizioni parte del 22/06/2023**.

Nella stessa data in cui veniva conferito l'incarico al sottoscritto Esperto Stimatore, **veniva nominato quale custode dell'intero compendio pignorato l'avv. Carlo Cipullo**.

Prima di entrare nel merito delle risposte ai quesiti si ritiene doveroso far conoscere al GE, ed alle parti, le enormi difficoltà incontrate per l'espletamento del mandato ricevuto.

La prima fra tutte è legata alla dimensione del compendio pignorato che, giusto per dare qualche riferimento, risulta essere leggermente più grande del Centro Commerciale "La Reggia Outlet". A ciò si aggiunge che l'area è abbandonata da tempo, quindi la vegetazione spontanea ha invaso oltre che le aree esterne, anche gli edifici, inglobando quelli più piccoli, come la cabina di decompressione gas metano e il locale accumulo acqua potabile. Solo in occasione dell'ultimo sopralluogo effettuato, in data 24/04/2023, l'area era stata completamente ripulita dalla società debitrice. Da qui scaturiscono le difficoltà per accedere alle varie parti dell'immobile, con la necessità di incaricare una ditta per la pulizia di alcune zone rese inaccessibili dalla rigogliosa vegetazione.

A quanto sopra si aggiunga la discontinuità che ha avuto la procedura esecutiva; infatti, a causa delle molteplici sospensioni di cui è stata oggetto, si è dovuto consultare più volte i registri immobiliari e catastali per poter seguire tutte le variazioni di cui il bene è stato oggetto durante i periodi di sospensione, con i necessari rendiconti fatti al GE. Ci si riferisce alle numerose variazioni catastali, ed i vari contratti stipulati tra la società debitrice e società terze (contratti di locazione e preliminari di vendita). Variazioni avvenute tutte successivamente al pignoramento e durante i periodi di sospensione. Tra tutte, la sospensione più lunga ha avuto durata di circa tre anni, dal 18/05/2018 al 30/04/2021. Quindi anche la difficoltà di dover, ad ogni ripresa della procedura, ricostruire quanto fatto precedentemente e verificare eventuali cambiamenti durante i periodi di sospensione.

Ancora va aggiunta la difficoltà legata alla particolarità del cespite pignorato, non ordinario, sia per dimensioni sia per caratteristiche tecnologiche, che ha comportato uno studio approfondito del mercato immobiliare della zona, al fine di poter individuare la sua corretta collocazione.

Fatta questa breve premessa, di seguito si risponderà ai quesiti posti dal GE, come riportati nel mandato.

2 - IMMOBILI PIGNORATI NELLA PROCEDURA 160/2016.

La presente procedura si basa su atto di pignoramento notificato in data 04/04/2016 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate - Territorio Ufficio Provinciale di Caserta - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta - in data 14/04/2016, Registro Generale n. 12350 e Registro Particolare n. 9305 (All. 4 – Doc. 1), nel prosieguo “**primo pignoramento**”. Il pignoramento risulta trascritto a favore di PARTES S.R.L., con sede in Nocera Inferiore (SA), C.F. 03231860655, contro ...OMISSIS... S.P.A., con sede in ...OMISSIS... ..OMISSIS..., C.F. ...OMISSIS.... La trascrizione del pignoramento grava sui diritti immobiliari così descritti:

- a) **IMMOBILE A** - Piena proprietà di un fabbricato, natura D/7, sito in Marcianise (CE) alla Strada Provinciale Tavernette, piano T-1, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Marcianise al foglio 21, particelle graffate 5353 sub. 1 e 5354, cat. D7, R.E. 303.556,00. **L’identificativo catastale del suddetto cespite ha subito diverse variazioni dopo il pignoramento del 04/04/2016**, assumendo, alla data del deposito della presente relazione, i seguenti identificativi:

- **foglio 21 particella 5353 sub. 3 graffata alla particella 5354 sub. 2, Cat. F/2.**
- **Foglio 21, particella 5440, ente urbano, di are 21.25**
- **Foglio 21, particella 5441, ente urbano, di are 03.85.**

Nel paragrafo – Quesito 3 – Identificazione catastale del bene pignorato – verranno indicate tutte le variazioni catastali avvenute.

- b) **IMMOBILE B** - Piena proprietà di un fabbricato, natura D/7, sito in Marcianise (CE) alla Strada Provinciale Tavernette, piano T-1, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Marcianise al foglio 21, particella 5355, cat. D7, R.E. 73.218,00. **L’identificativo catastale del suddetto cespite ha subito una variazione dopo il pignoramento del 04/04/2016**, assumendo, alla data del deposito della presente relazione, il seguente identificativo:

- **Foglio 21, particella 5355 sub. 1, cat. F/2.**

Nel paragrafo – Quesito 3 – Identificazione catastale del bene pignorato – verranno indicate tutte le variazioni catastali avvenute.

- c) **IMMOBILE C** - Piena proprietà di area urbana di mq. 1.330, sita in Marcianise (CE) alla Strada Consortile A.S.I, piano T, identificata nel N.C.E.U. del Comune di Marcianise al foglio 21, particella 5346, cat. F/1 (area urbana).
- d) **IMMOBILE D** - Piena proprietà di area urbana di mq. 14.169, sita in Marcianise (CE) alla Strada Consortile A.S.I., piano T, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Marcianise al foglio 21, particella 5348, cat. F/1 (area urbana).

e) **IMMOBILE E**) - Piena proprietà di un fabbricato, natura C/2, sito in Marcianise (CE) alla zona agglomerato sviluppo industriale, piano T, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Marcianise al foglio 24, particella 5247 sub. 1, cat. C2, classe 3, consistenza mq. 60, R.E. 173,53. Si precisa che tale immobile, collegato alla particella 438 del fg. 21 riferita al catasto terreni, anch'essa pignorata, non risulta fisicamente presente – probabilmente demolito. **Per tale immobile non risulta ricostruibile la storia catastale ed ipotecaria del ventennio; di tale circostanza lo scrivente ha provveduto a relazionare al GE con il modulo di controllo documentazione depositato in data 14/10/2016.**

f) **IMMOBILE F**) - Piena proprietà di un terreno sito in Marcianise (CE), identificato nel N.C.T. del Comune di Marcianise al foglio 24, particella 264, natura seminativo, classe 1, Sup. are 05.98, R.D. 16,83, R.A. 6,33.

L'identificativo catastale del suddetto cespite ha subito una variazione dopo il pignoramento del 04/04/2016, assumendo, alla data del deposito della presente relazione, i seguenti identificativi:

- **Foglio 24, particella 5262, seminativo, classe 1, Sup. are 03,49**
- **Foglio 24, particella 5263, seminativo, classe 1, Sup. are 02,49**

Nel paragrafo – Quesito 3 – Identificazione catastale del bene pignorato – verranno indicate tutte le variazioni catastali avvenute.

g) **IMMOBILE G**) Piena proprietà di area sita in Marcianise (CE), identificata nel N.C.T. del Comune di Marcianise al foglio 24, particella 438, Sup. are 01.66, FU da Accertare. Per detto immobile risulta il fabbricato correlato identificato al Catasto Fabbricati al foglio 28, p.lla 5247 (immobile E).

La procedura esecutiva n. 160/16 R.G.E. incardinata da PARTES S.r.l. registrava i seguenti interventi:

- **Avvocati** **Ciro Esposito** (CF. SPSCRI58P16F912Z), **Maria Luisa Damiano** (C.F. DMNMLS60R56F912S). Titolo esecutivo: Decreto ingiuntivo reso con clausola di provvisoria esecuzione dal Tribunale di Firenze il 15/10/2015 n. 5919, spedito in forma esecutiva il 22/10/2015.
- **Finanza & Factor Spa**, C.F. 04320310651 con sede in Nocera Inferiore (SA) alla via Matteotti n. 13. Titolo esecutivo: Decreto ingiuntivo reso con clausola di provvisoria

esecuzione dal Tribunale di Firenze il 15/10/2015 n. 5919, spedito in forma esecutiva il 22/10/2015.

- **Impresa & Factor Spa**, C.F. 04506850652 con sede in Bologna (BO) alla Galleria Cavour n. 7. Titolo esecutivo: Decreto ingiuntivo reso con clausola di provvisoria esecuzione dal Tribunale di Firenze il 30/09/2015 n. 5669 n. RG 12264, spedito in forma esecutiva il 18/10/2015.
- **Equitalia Sud Spa**, quale agente della riscossione per la Provincia di Avellino, domiciliato presso gli Uffici dell'Agente della riscossione di Caserta sito in via Lamberti Fabb. A/4, 81100 Caserta. Intervento richiesto in virtù di ipoteca iscritta in data 24/10/2014 ai NN. 38055/2958 presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Ufficio Provinciale di Caserta - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta.

3 - IMMOBILI PIGNORATI NELLA PROCEDURA 110/2017.

Non riguarda il presente lotto di vendita.

Successivamente, veniva incardinato un secondo procedimento esecutivo immobiliare rubricato al n. 110/2017 R.G.E. basato su atto di pignoramento notificato in data 20/02/2017 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Ufficio Provinciale di Caserta - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta - in data 13/03/2017, Registro Generale n. 8132 e Registro Particolare n. 6259 (All. 4 – Doc. 2).

Il pignoramento risulta trascritto a favore di BPER BANCA – SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Modena, C.F. 01153230360, contro ...OMISSIS... S.P.A., con sede in ...OMISSIS... ..OMISSIS..., C.F. ...OMISSIS.... La trascrizione del pignoramento grava su parte dei beni immobili già oggetto della procedura n. 160/2016 R.G.E., e precisamente:

- a) **IMMOBILE A) parte** - Piena proprietà di un fabbricato, natura D/7, sito in Marcianise (CE) alla Strada Provinciale Tavernette, piano T-1, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Marcianise al foglio 21, particelle graffate 5353 sub. 2 e 5354 sub. 1, cat. D7, R.E. 314.677,00 (ex particella 5353 sub. 1 graffata alla particella 5354). Oggi identificato al **foglio 21 particella 5353 sub. 3 graffata alla particella 5354 sub. 2, Cat. F/2.**
- b) **IMMOBILE A) parte** - Piena proprietà di area urbana di mq. 2.215, sita in Marcianise (CE) alla zona agglomerato sviluppo industriale, identificata nel N.C.E.U. del Comune di Marcianise al foglio 21, particella 5440 (ex particella 5353 sub. 1 graffata alla particella 5354).
- c) **IMMOBILE A) parte** - Piena proprietà di un area urbana di mq. 385, sita in Marcianise (CE) alla zona agglomerato sviluppo industriale, identificata nel N.C.E.U. del Comune di Marcianise al foglio 21, particella 5441 (ex particella 5353 sub. 1 graffata alla particella 5354).
- d) **IMMOBILE B)** - Piena proprietà di un fabbricato, natura D/7, sito in Marcianise (CE) alla Strada Provinciale Tavernette, piano T-1, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Marcianise al foglio 21, particella 5355, cat. D7, R.E. 73.218,00. Oggi identificato al **Foglio 21, particella 5355 sub. 1, cat. F/2.**
- e) **IMMOBILE C)** - Piena proprietà di area urbana di mq. 1.330, sita in Marcianise (CE) alla Strada Consortile A.S.I., piano T, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Marcianise al foglio 21, particella 5346, cat. F/1 (area urbana).
- f) **IMMOBILE D)** - Piena proprietà di area urbana di mq. 14.169, sita in Marcianise (CE) alla Strada Consortile A.S.I., piano T, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Marcianise al foglio 21, particella 5348, cat. F/1 (area urbana).

Tale procedura è stata riunita alla R.G.E. 160/16 con provvedimento emesso dal G.E. in data 05/06/2017.

4 - RICOSTRUZIONE VICENDE PROCESSUALI

In considerazione della vetustà della procedura e delle complesse vicende processuali intervenute, lo scrivente ritiene opportuno premettere il riepilogo dei principali eventi verificatesi fino alla data di deposito della presente relazione.

La procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 160/16 veniva incardinata presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere dalla società PARTES S.r.l., con sede in Nocera Inferiore (SA), in virtù di decreto ingiuntivo n. 6785/2015, emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/12/2015 in danno della società ...OMISSIS... S.p.A., con sede in ...OMISSIS... ..OMISSIS....

Nella procedura si registravano i seguenti interventi, in virtù dei titoli già elencati nel paragrafo 2:

- società Impresa & Factor S.p.A., con sede in Bologna;
- società Finanza & Factor S.p.A., con sede in Salerno;
- avvocati Ciro Esposito e Maia Luisa Damiano in conto proprio;
- Equitalia Sud S.p.A.

Il G.E. disponeva in data 31/01/2017 la sospensione delle operazioni peritali, stante la rinuncia alla procedura depositata da tutti i creditori ad eccezione di Equitalia Sud S.p.A, nel frattempo erano stati già eseguiti i primi due sopralluoghi ai cespiti pignorati (Allegato 1 – Doc. 1 e 2).

Il 14/03/2017 veniva iscritto a ruolo un secondo procedimento esecutivo in danno della medesima società ...OMISSIS... S.p.A. su istanza di BPER Banca Società per Azioni, rubricato al n. 110/17 R.G.E., avente ad oggetto parte degli immobili già oggetto del procedimento R.G.E. 160/16. Precisamente non venivano pignorati gli immobili del foglio 24, p.lle 5247, 438, 5262 e 5263. Ad ogni modo, stante la parziale identità dei beni sottoposti a pignoramento, i procedimenti R.G.E. 160/16 e R.G.E. 110/2017 venivano riuniti con provvedimento del 05/06/2017.

Il procedimento esecutivo più datato R.G.E. 160/2016 veniva successivamente riattivato su istanza di tutti i creditori in data 30/03/2017. Alla riattivazione della procedura si procedeva alla richiesta della documentazione utile allo svolgimento dell'incarico e si eseguivano ulteriori n. 6 sopralluoghi (Allegato 1 – Doc. 3, 4, 5 e 6), l'ultimo in data 31/01/2018. Nelle more interveniva nuovo provvedimento di sospensione delle operazioni peritali in data 18/05/2018, in quanto la società esecutata aveva richiesto l'omologazione di un accordo di ristrutturazione dei debiti ai sensi dell'art. 182 bis L.F (Allegato 1 – Doc. 9).

Al venir meno delle condizioni previste per la sospensione, il creditore SPRING SPV S.r.l. (sostituitosi alla BPER Banca Società per Azioni) depositava istanza di riassunzione del procedimento esecutivo, per cui il G.E. fissava, con provvedimento del 30/04/2021, la nuova udienza per la prosecuzione del procedimento in data del 23/09/2021, poi rinviata d'ufficio al 05/05/2022. Le operazioni peritali riprendevano e veniva eseguito un ulteriore sopralluogo in data

27/07/2021, nel quale si verificava lo stato dei luoghi, considerato il notevole lasso di tempo trascorso dall'ultimo accesso del 31/01/2018.

Con istanza del 23/09/2021 la società esecutata ...OMISSIS... S.p.A. richiedeva nuova sospensione della procedura esecutiva per effetto dell'ammissione alla procedura di concordato preventivo presso il Tribunale di Avellino ai sensi dell'art. 161 L.F.

Il G.E., pertanto, dichiarava con provvedimento del 30/10/2021 l'improseguibilità della procedura esecutiva sino alla definitività del decreto di omologazione del concordato preventivo.

Tuttavia, l'odierno creditore procedente SPRING SPV S.r.l. depositava in data 03/03/2022 istanza di prosecuzione dell'esecuzione in danno della società ...OMISSIS... S.p.A. in quanto la procedura di concordato preventivo risultava archiviata.

Il G.E. con provvedimento in data 14/07/2022 depositava la ripresa delle operazioni peritali e fissava nuova udienza per il 03/11/2022, invitando lo scrivente al deposito di una relazione riepilogativa per l'udienza fissata. Pertanto, lo scrivente, in data 27/10/2022 deposita la relazione riassuntiva richiesta dal GE.

Nelle more la società esecutata depositava istanza in data 21/09/2022 con la quale richiedeva la sospensione della procedura esecutiva in quanto su tutti i beni immobili oggetto di pignoramento pende un sequestro penale preordinato alla confisca, ordinato dal Sostituto Procuratore della Repubblica presso il Tribunale di Avellino nell'ambito del procedimento penale nr. 6306/2019 R.G.N.R. Mod. 21; per il quale è stato delegato il Nucleo PEF della Guardia di Finanza della "Ordinanza applicativa di misure cautelari personali con contestuale emissione di decreto di sequestro preventivo - artt. 291,321, 2 e 2 bis c.p.p.", n. 6306/2019 R.G.N.R. Mod. 21, n. 1757/2020 R.G. G.I.P., emesso in data 19/11/2021 dal G.I.P. presso il Tribunale di Avellino, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta - in data 24/11/2021, ai nn. 45462/33184 (Allegato 4 – Doc 3). Il predetto sequestro preventivo grava su tutti i diritti immobiliari oggetto di pignoramento, i quali recano identificativi catastali modificati ad opera della società debitrice in data successiva al pignoramento:

- **Immobile A:**

- foglio 21 particella 5353 sub. 3 graffata alla particella 5354 sub. 2, Cat. F/2.
- Foglio 21, particella 5440, ente urbano, di are 21.25
- Foglio 21, particella 5441, ente urbano, di are 03.85.

- **Immobile B) :** Foglio 21, particella 5355 sub. 1, cat. F/2.

- **Immobile C) :** Foglio 21, particella 5346, cat. F/1 (area urbana)

- **Immobile D) :** Foglio 21, particella 5348, cat. F/1 (area urbana).

- **Immobilie E)** : Foglio 24, particella 5247 sub. 1, cat. C2.
- **Immobilie F)** :
 - Foglio 24, particella 5262, seminativo, classe 1, Sup. are 03,49
 - Foglio 24, particella 5263, seminativo, classe 1, Sup. are 02,49
- **Immobilie G)** : Foglio 24, particella 438, Sup. are 01.66, FU da Accertare.

Tra i beni oggetto di sequestro preventivo viene annoverata anche la p.lla 5353 sub 2, che alla data del sequestro risulta soppressa, avendo acquisito il nuovo identificativo di p.lla 5353 sub 3 .

Conseguentemente, con nuova istanza depositata il 05/10/2022, la società esecutata ...OMISSIS... S.p.A. richiedeva al G.E. l'estinzione del procedimento esecutivo per effetto del citato sequestro penale.

All'udienza del 03/11/2022 il GE si riserva di decidere nel merito delle richieste avanzate dalla società Debitrice, pertanto si interrompono le operazioni peritali in attesa di determinazione del GE.

Con provvedimento emesso in data 11/02/2023, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 03/11/2022, il G.E. rigettava l'istanza di sospensione avanzata dalla società debitrice e contestualmente disponeva la ripresa delle operazioni peritali con rinvio per il prosieguo della procedura all'udienza del 22/06/2023.

Da una ispezione ipotecaria eseguita in data 26/04/2023, a nome della società debitrice, si è riscontrata l'iscrizione di una annotazione del 05/10/2022 ai nn. 36874/3433 (Allegato 4 – Doc. 4), riferita alla nota di trascrizione del sequestro preventivo del 24/11/2021 reg. part. 33184, con la quale veniva disposto il dissequestro dei beni immobiliari precedentemente sequestrati.

5 - CONTROLLO PRELIMINARE - Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 cpc.

Come richiesto dal G.E., è stato depositato in cancelleria in data 14/10/2016, nei termini previsti dal mandato, il controllo documentale della procedura in oggetto.

In riferimento alla completezza della certificazione notarile sostitutiva allegata dal creditore procedente, ex art. 567 comma 2 c.p.c., relativa agli immobili pignorati, si rileva che l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni si estende per un periodo temporale superiore ai venti anni dalla trascrizione del pignoramento: in particolare l'elenco delle trascrizioni risale ad un atto di fusione societaria stipulato in data 20/12/1993, trascritto in data 17/09/1994 ai 24082/20162, (Allegato 4 - Doc. 5), con il quale il primo soggetto dante causa acquisiva la proprietà di tutti i beni oggetto di pignoramento ad eccezione di quello indicato nel paragrafi 2 come Immobile E).

Con riferimento a tale ultimo immobile (in NCEU al fg. 24, particella 5247 sub. 1) non risulta la ricostruzione della provenienza catastale ed ipotecaria nel ventennio. Tale circostanza è stata segnalata tempestivamente al precedente G.E. con il modulo di controllo documentazione in uso presso l'Ufficio, tuttavia non risulta depositata alcuna integrazione al riguardo.

In riferimento alla tempestività del deposito della certificazione notarile sostitutiva da parte del creditore procedente, si rileva che è stata depositata nei termini di legge.

Relativamente alla procedura riunita n. RGE 110/2017, la certificazione notarile sostitutiva allegata dal creditore procedente Banca BPER Spa, ex art. 567 comma 2 c.p.c., relativa agli immobili pignorati, si rileva che l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni si estende per un periodo temporale superiore ai venti anni dalla trascrizione del pignoramento: in particolare l'elenco delle trascrizioni risale ad un atto di fusione societaria stipulato in data 20/12/1993, trascritto in data 17/09/1994 ai 24082/20162 (Allegato 4- Doc. 5), con il quale il primo soggetto dante causa acquisiva la proprietà di tutti i beni oggetto di pignoramento.

6 - DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI

Per la procedura in oggetto sono stati eseguiti 10 (dieci) sopralluoghi presso i cespiti pignorati, resesi necessari, principalmente, per la grande dimensione dei cespiti: circa 75.000,00 mq di superficie coperta distribuita su di un lotto di oltre 210.000,00 mq (Lotto n. 1), oltre gli immobili del Fg. 24 (Lotti 2, 3 e 4). Per lo stesso motivo è stato necessario di avvalersi dei collaboratori di studio, per i rilievi degli immobili e per la loro restituzione grafica; ed è stato necessario avvalersi anche di professionisti esterni, con varie specializzazioni, per poter compiutamente rispondere ai quesiti riportati nel mandato.

- In riferimento ai professionisti esterni coinvolti, previa autorizzazione del GE concessa in data 26/09/2017 (Allegato 1 – Doc. 10), Il geometra Francesco Napoletano, specializzato in rilievi topografici, che con strumentazione GPS (stazione totale), ha eseguito il rilievo topografico di dettaglio dell'intera area identificata nel seguito come Lotto n. 1 (Allegato 2 – Doc. 19). Il professionista incaricato era coadiuvato da un operatore SAPR (Sistema Aereo a Pilotaggio Remoto) che mediante l'utilizzo di un Drone tipo Phantom 3 Professional (Allegato 1 – Doc. 10 - Scheda tecnica allegata) ha eseguito anche un rilievo aereofotogrammetrico (Allegato 2 – Doc. 18) dell'area, nel rispetto del regolamento ENAC, e delle necessarie autorizzazioni per il sorvolo dell'area. I rilievi effettuati sono stati restituiti graficamente in formato digitale ed allegati alla presente relazione (Allegato 2 – Doc. 18 e 19).
- Il laboratorio Geproter, rappresentato dal Dott. Fedele Daniele, il quale si è interessato dell'individuazione e classificazione dei rifiuti giacenti all'interno dei cespiti pignorati (Lotto n. 1), redigendo apposita relazione (Allegato 1 - Doc. 11);
- Operatori (operai di ditte specializzate) per la liberazione di alcune aree e dei manufatti invase dalla vegetazione spontanea, al fine di consentire i rilievi dei cespiti inaccessibili, riferito al solo lotto n. 1.

.... Si rimanda alla Relazione del Lotto n. 1 per la descrizione integrale

I sopralluoghi sono stati effettuati in più riprese, come risulta dai relativi verbali che si riportano nell'allegato n. 1, ovvero:

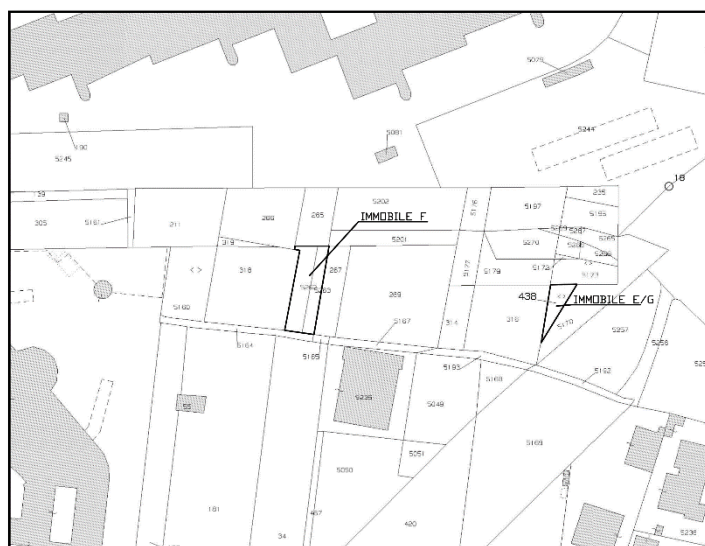
- 1° sopralluogo in data 17/10/2016 verbale n. 1 (Allegato 1 – Doc. 1) – Primo accesso ai luoghi;
- 2° sopralluogo in data 02/12/2016 verbale n. 2 (Allegato 1 – Doc. 2) – Organizzazione Operazioni di rilievo;
- 3° sopralluogo in data 06/09/2017 Verbale n. 3 (Allegato 1 – Doc. 3) – Intervento per Incendio lungo il ciglio stradale;

- 4° sopralluogo in data 28/09/2017 Verbale n. 4 (Allegato 1 – Doc. 4) – Operazioni di rilievo;
- 5° sopralluogo in data 03/10/2017 Verbale n. 5 (Allegato 1 – Doc. 4) – Operazioni di rilievo;
- 6° sopralluogo in data 20/10/2017 Verbale n. 6 (Allegato 1 – Doc. 4) – Operazioni di rilievo;
- 7° sopralluogo in data 05/12/2017 Verbale n. 7 (Allegato 1 – Doc. 5) – Operazioni di rilievo;
- 8° sopralluogo in data 31/01/2018 Verbale n. 8 (Allegato 1 – Doc. 6) – Operazioni di rilievo aree occupate da terzi (p.lle 5440 e 5441 fg 21 – p.lla 5262 e 5263 fg 24 – p.lla 438 fg 24);
- 9° sopralluogo in data 27/07/2021 Verbale n. 9 (Allegato 1 – Doc. 7) – Verifica dello stato dei luoghi – Operazioni sospese dal 18/05/2018;
- 10° sopralluogo in data 26/04/2023 Verbale n. 10 (Allegato 1 – Doc. 8) – Operazioni di rilievo e identificazione rifiuti, con verifica dello stato dei luoghi.

Dai sopralluoghi eseguiti si constatava che i beni immobili censiti in catasto al foglio di mappa n. 21, denominati immobile A, B, C e D, costituivano nell'insieme un unico insediamento industriale in completo stato di abbandono, formato da un capannone principale, uffici, locali mensa, magazzini, centrale termica, cabine di servizio, depositi, spazi attrezzati, area di parcheggio e viabilità interna (Lotto n. 1).

.... Si rimanda alla Relazione del Lotto n. 1 per la descrizione integrale

Oltre agli immobili dl foglio 21, risultano oggetto di pignoramento anche altri immobili ricadenti nel foglio di mappa n. 24 (Lotto n. 2, 3 e 4), da parte della sola Partes srl, identificati con le lettere E, F e G nel paragrafo 3, come individuati nella mappa catastale che segue.



Facendo riferimento ai soli immobili ricadenti nel foglio 24 (Immobili E, F e G), questi risultavano occupati da terzi e non nella disponibilità della società esecutata.

Descrizione delle operazioni eseguite nei vari sopralluoghi.

Di seguito si riporteranno per ogni sopralluogo le attività svolte.

Considerato che la presente relazione fa riferimento al solo lotto n. 2, di seguito si riporta la descrizione delle operazioni eseguite per quest'ultimo, rimandando alla relazione del Lotto n. 1 per una descrizione integrale di tutte le operazioni eseguite.

Sopralluogo n. 1 (Allegato 1 – Doc 1). Previo accordi con il Custode nominato, il giorno 17/10/2016 alle ore 15:30 si eseguiva il primo accesso presso gli immobili pignorati. In tale occasione, alla presenza di due incaricati della società esecutata, lo scrivente effettuava una prima ricognizione del compendio pignorato ricadente nel foglio 21 (Lotto n. 1 - Immobili A, B, C, D), al fine di individuare le porzioni immobiliari di cui è composto, ed eseguendo un primo rilievo fotografico.

.... Si rimanda alla Relazione del Lotto n. 1 per la descrizione integrale

Attesa la consistenza del compendio, ci si riserva di acquisire documentazione tecnica riferita ai manufatti ivi presenti (planimetrie catastali, piante dei manufatti, ecc), al fine di poter organizzare una adeguata campagna dei rilievi.

Nel corso dello stesso sopralluogo ci si recava anche sui restanti beni pignorati censiti in catasto al foglio di mappa n. 24 p.lle 264, p.lla 438 e p.lla 5247 sub 1 – Immobili E, F e G (Lotto n. 2, 3, e 4). I predetti cespiti venivano individuati sulla scorta della mappa catastale.

Per quanto riguarda la p.lla 264, dal sopralluogo emergeva che non era nella disponibilità della società esecutata, pertanto è stato possibile solo visionarla dall'esterno. Si constatava che la p.lla 264 risultava soppressa per un frazionamento avvenuto successivamente al primo pignoramento (pignoramento Parters srl), acquisendo i seguenti ed attuali identificativi catastali:

- particella 5263, adibita parzialmente ad area di parcheggio, risultava inglobata all'interno di una più vasta area recintata appartenente alla società "Reale S.r.l." come da informazioni acquisite sul posto e confermate dalle indagini espletate successivamente.
- particella 5262, risulta parzialmente occupata da un fabbricato in lamiera posto all'interno di una più vasta area recintata di cui, all'epoca del sopralluogo, non è stato possibile individuarne il detentore. Da indagini successive è risultata nella disponibilità della società "METALMECCANICA BOCCARDI S.r.l."

Per una descrizione più puntuale dei cespiti si rimanda a quanto riportato in risposta al Quesito 2 – Descrizione dei cespiti pignorati.

La particella 438, posta poco lontana, risulta anch'essa inglobata in una area più di più vaste dimensioni, racchiusa da una recinzione metallica, detenuta da terzi. Nello specifico era inglobata in un lotto di maggiore dimensione, senza soluzione di continuità, nel quale era stato impiantato un cantiere per la realizzazione di un edificio commerciale, oggi terminato, che da indagini successive risultava appartenere alla società "Angolo d'Oro S.r.l.". Durante il sopralluogo è stato possibile accedere all'area recintata nella quale era inglobato il cespite staggito, individuando la zona dove è situata la p.lla 438, anche se al momento non distinguibile dalle aree limitrofe (Foto 1).

La particella 5247 sub. 1 del Fg 24 non è stato possibile individuarla, e quindi visionarla, in quanto il fabbricato che dovrebbe individuare non esiste materialmente, pur risultando censita in catasto fabbricati. Detto cespite risulta costituito d'ufficio dal catasto sulla particella 438, per il quale non si sono rinvenute le planimetrie catastali e la provenienza nel ventennio. Tuttavia, dal sopralluogo, nella zona dove è ubicata la p.lla 438 si riscontrava una una parte di suolo pavimentato con piastrelle in ceramica, probabilmente era il pavimento del fabbricato identificato con la p.lla 5247 sub 1, demolito per le esigenze di cantiere.



Foto 1 – Area recintata dove sorge la particella 438 del fg. 24

Sopralluogo n. 2 (Allegato 1 – Doc. 2). Il giorno 02/12/2016 alle ore 9:40, unitamente al custode nominato, Avv. Carlo Cipullo, al Geom. ...OMISSIS... che interviene nella qualità di mio collaboratore per i rilievi topografici dell'area, ed a un incaricato della società esecutata, si provvedeva ad eseguire il secondo accesso presso gli immobili pignorati del foglio 21 (Immobili A, B, C, D).

.... Si rimanda alla Relazione del Lotto n. 1 per la descrizione integrale

In data 31/01/2017 il GE sospendeva le operazioni peritali per intervenuta rinuncia di tutti i creditori ad eccezione di Equitalia Sud Spa.

Successivamente, in data 30/03/2017, il GE riattivava la procedura esecutiva ordinando la ripresa delle operazioni peritali visto l'intervento di tutti i creditori che precedentemente avevano rinunciato.

Pertanto, il sottoscritto procedeva all'acquisizione della documentazione necessarie per il prosieguo delle operazioni peritali, ed in particolare per l'esecuzione dei rilievi dell'intero compendio pignorato.

Sopralluogo n. 3 (Allegato 1 – Doc. 3). Il giorno 06/09/2017 alle ore 12:00, unitamente al custode nominato, Avv. Carlo Cipullo, ed al sig. Massimo Pugliese legale rappresentante della ...OMISSIS... spa, si interveniva per verificare i danni causati da un incendio che si era sviluppato a margine dell'area pignorata ricadente nel foglio 21 (Immobili A, B, C, D – Lotto n. 1), lungo il confine con la via Tavernetta. L'incendio era avvenuto in agosto 2017 a seguito del quale era stata emessa l'ordinanza sindacale n. 39 del 17/08/2017 (Allegato 1 – Doc. 12) nei confronti alla ...OMISSIS... spa ed altre società, le cui proprietà erano state interessate dall'incendio.

.... Si rimanda alla Relazione del Lotto n. 1 per la descrizione integrale

Sopralluogo n. 4 (Allegato 1 – Doc. 4). Il giorno 28/09/2017 alle ore 9:30, unitamente al custode nominato, Avv. Carlo Cipullo, ed all'incaricato della ...OMISSIS... spa, ci si recava nuovamente presso gli immobili pignorati del foglio 21 (Lotto n. 1), identificati come immobili A, B, C e D nella presente relazione.

.... Si rimanda alla Relazione del Lotto n. 1 per la descrizione integrale

Sopralluogo n. 5 (Allegato 1 – Doc. 4). Il giorno 03/10/2017 alle ore 8:00, unitamente al custode nominato, Avv. Carlo Cipullo, ed all'incaricato della ...OMISSIS... spa, ci si trovava presso gli immobili pignorati del foglio 21 (Lotto n. 1 - Immobili A, B, C e D). Pertanto alla presenza del sottoscritto Esperto Stimatore, del Geom. ...OMISSIS... esperto topografo e dei collaboratori di studio si proseguivano le operazioni di rilievo interrotte al sopralluogo precedente.

.... Si rimanda alla Relazione del Lotto n. 1 per la descrizione integrale

Sopralluogo n. 6 (Allegato 1 – Doc. 4). Il giorno 20/10/2017 alle ore 8:15, unitamente all'incaricato

della ...OMISSIS... spa, al Geom. ...OMISSIS... esperto topografo, ai collaboratori di studio ed all'impresa ...OMISSIS... srl (in sostituzione della ditta ...OMISSIS...) per il decespugliamento delle aree da rilevare, ed all'avv. Carlo Cipullo intervenuto più tardi, si proseguivano le operazioni di rilievo sul Lotto n. 1 interrotte al sopralluogo precedente.

.... Si rimanda alla Relazione del Lotto n. 1 per la descrizione integrale

n. 7 (Allegato 1 – Doc. 5). Il giorno 05/12/2017 alle ore 9:00, unitamente all'incaricato della ...OMISSIS... spa, al Geom. ...OMISSIS... esperto topografo, ai collaboratori di studio ed all'impresa ...OMISSIS... srl per il decespugliamento delle aree da rilevare, si proseguivano le operazioni di rilievo interrotte al sopralluogo precedente.

Con il presente sopralluogo terminavano le operazioni di rilievo topografico e terminavano i rilievi metrici e fotografici degli edifici del complesso industriale ricadente nel foglio 21 (Lotto n. 1 - Immobili A, B, C e D).

Sopralluogo n. 8 (Allegato 1 – Doc. 6). Il giorno 31/01/2018 alle ore 9:40, unitamente al custode nominato Avv. Carlo Cipullo e all'incaricato della ...OMISSIS... spa, si proseguivano le operazioni di rilievo interrotte al sopralluogo precedente. Sul posto si rinveniva anche un incaricato della società ...OMISSIS... srl, terzo occupante di una porzione dell'area pignorata ricadente nel foglio 21, precisamente parte dell'Immobile A (ex particelle graffate 5353 sub. 1 e 5354).

.... Si rimanda alla Relazione del Lotto n. 1 per la descrizione integrale

Si proseguiva il sopralluogo recandosi sulle particelle 5262 e 5263 del foglio 24 (ex particella 264), constatando che la particella 5263 era adibita a parcheggio (Foto 2) ad utilità della società "Reale S.r.l.", come da informazioni assunte in loco e successivamente verificate dal Custode giudiziario. Mentre la particella 5262 era inglobata in un'area di più vaste dimensioni, chiusa con recinzione metallica e sbarrata da un cancello d'ingresso, per la quale non è stato possibile l'accesso. Tuttavia, trattandosi di area libera, con recinzione in rete metallica, è stato possibile visionarla nella sua interezza dall'esterno, ed è stato possibile determinarne la consistenza eseguendo i rilievi metrici lungo i perimetri liberi della particella. La mappa catastale ha confermato la correttezza delle misurazioni eseguite.

Sulla predetta area insiste un manufatto in lamiera metallica, non censito catastalmente, che al momento dell'accesso è risultato chiuso (Foto 3) Tale seconda area, da indagini successive è risultata

nella disponibilità della società “Metalmeccanica Boccardi S.r.l.”.



Sovrapposizione Mappa satellitare-catastale Fg 24



Foto 2 – P.lla 5263 area parcheggio



Foto 3 – P.lla 5262 manufatto metallico

Infine, ci si spostava poco innanzi presso l’immobile censito in catasto come particella 438 del foglio 24, che risultava interamente recintato e faceva parte dell’area di sedime di un capannone in corso di costruzione (Foto 4) da parte della società “Angolo d’Oro S.r.l.”, il cui rappresentante presente in situ dichiarava di aver acquistato la particella dal Consorzio A.S.I. in virtù di una convenzione stipulata nell’anno 2010. Lo stato avanzato del cantiere non consentiva l’esatta individuazione del perimetro della particella 438, non essendoci più riferimenti riscontrabili visivamente. Dalla sovrapposizione mappa satellitare – catastale, sopra riportata, è possibile individuare la posizione del cespite pignorato.



Foto 4 – Vista della zona dove è ubicata la p.lla 438

Come già relazionato al GE, sulla particella 438 del foglio 24 risulta censito un fabbricato identificato al NCEU al foglio 24, p.lla 5247 sub 1 cat. C2, classe 3, consistenza mq. 60, R.E. 173,53 (Immobile E) il quale non risulta fisicamente presente, probabilmente demolito per esigenze del cantiere, per il quale non è stata depositata la planimetria catastale ne esiste la provenienza ultraventennale. Detto fabbricato è stato creato d'ufficio dal catasto.

La procedura esecutiva subiva una nuova sospensione in data 18/05/2018, e veniva successivamente riattivata in data 30/04/2021.

Sopralluogo n. 9 (Allegato 1 – Doc. 7). Il giorno 27/07/2021 alle ore 8:30, unitamente al custode nominato Avv. Carlo Cipullo e all'incaricato della ...OMISSIS... spa, si proseguivano le operazioni di rilievo interrotte a seguito del provvedimento di sospensione della procedura esecutiva intervenuto in data 18/05/2018. Successivamente, con l'emissione da parte del G.E. del provvedimento del 30/04/2021 con il quale si fissava nuova udienza per la prosecuzione del procedimento esecutivo, lo scrivente provvedeva ad effettuare il sopralluogo odierno.

Accompagnato dai presenti si eseguiva una ricognizione di tutti gli immobili pignorati ricadenti nel foglio di mappa n. 21 (Lotto n. 1), constatando che il degrado generale dell'area e delle strutture al suo interno era ancora maggiore rispetto all'ultimo sopralluogo eseguito. Inoltre la vegetazione incolta aveva ancora di più invaso le strade interne, le aree a verde ed i parcheggi, rendendo molto

difficoltosa la circolazione all'interno dei cespiti pignorati (... omissis ...).

.... Si rimanda alla Relazione del Lotto n. 1 per la descrizione integrale

Per effetto del nuovo provvedimento emesso dal G.E. in data 30/10/2021, la procedura veniva dichiarata improcedibile, per cui lo scrivente sospendeva nuovamente le operazioni peritali.

Il G.E. con provvedimento in data 14/07/2022 depositava la ripresa delle operazioni peritali e fissava nuova udienza per il 03/11/2022.

All'udienza del 03/11/2022 il GE si riserva di decidere in merito alle richieste di estinzione avanzate dalla società Debitrice, pertanto si interrompono le operazioni peritali in attesa di determinazione del GE.

Infine, preso atto del provvedimento del 11/02/2023, con il quale si autorizza il prosieguo delle attività peritali, lo scrivente provvedeva ad eseguire un ultimo sopralluogo per verificare lo stato dei luoghi rispetto all'ultimo accesso eseguito in data 27/07/2021.

Sopralluogo n. 10 (Allegato 1 – Doc. 8). Il giorno 26/04/2023 alle ore 9:35, unitamente al custode nominato Avv. Carlo Cipullo, al dott. ...OMISSIS... professionista specializzato nell'identificazione di rifiuti pericolosi e non pericolosi, e al sig. ...OMISSIS... operaio della ditta ...OMISSIS..., mi sono recato sui cespiti pignorati.

.... Si rimanda alla Relazione del Lotto n. 1 per la descrizione integrale

Sul posto erano presenti, per la società debitrice, il dott. ...OMISSIS..., amministratore unico della ...OMISSIS... Spa, accompagnato dai sig.ri Vincenzo Forgiione, Gianluca Cosso e il sig. Giuseppe Di Giovanni.

Il sopralluogo ha riguardato i cespiti identificati al foglio 21 (Lotto n. 1), ovvero il compendio produttivo cd. ex Olivetti, e sommariamente i cespiti ricadenti nel Fg. 24 (Lotto n. 2, 3 e 4).

.... Si rimanda alla Relazione del Lotto n. 1 per la descrizione integrale

Il sopralluogo ha interessato anche gli immobili pignorati ricadenti nel foglio di mappa n. 24 (p.lle 5262, 5263 e 438), i quali continuano a non essere nella disponibilità della ...OMISSIS... Spa e pertanto non è stato possibile accedere al manufatto in lamiera metallica giacente sulla p.lla 5262 detenuta dalla società Metalmeccanica Boccardi srl. Lo scrivente, in compagnia del custode

giudiziario, ha potuto constatare che nulla era mutato rispetto ai precedenti sopralluoghi.

Durante il presente ultimo sopralluogo sono state scattate diverse foto delle aree esterne e dell'interno dei vari edifici, raccolte nell'allegato n. 3 - Doc. 19, le quali rappresentano l'attuale stato dei luoghi.

.... Si rimanda alla Relazione del Lotto n. 1 per la descrizione integrale

In conclusione con i dieci sopralluoghi eseguiti, si è riusciti ad individuare, misurare metricamente e topograficamente, determinando le consistenze di tutti gli immobili pignorati ricadenti nel foglio di mappa n. 21 e del foglio 24 (Allegato 2 e 3).

Il dettaglio di tutte le operazioni svolte è contenuto nei verbali di sopralluogo già agli atti del fascicolo, e riportati nell'allegato 1 Doc 1-8.

7 - QUESITO n. 1 - Identificare i diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento.

Preliminarmente si ritiene utile relazionare su tutte le variazioni catastali intervenute successivamente ai pignoramenti, indicando anche gli atti dispositivi che la società debitrice ha fatto sui cespiti pignorati.

7.1 - Quesito 1 - Variazioni e atti dispositivi eseguite sui cespiti dopo il pignoramento-Ltto n. 2.

In questo paragrafo si relaziona al GE su tutti gli atti dispositivi che la società debitrice ha compiuto sugli immobili pignorati, avvenuti successivamente agli atti di pignoramento trascritti.

Precisamente verranno documentate tutte le variazioni catastali avvenute successivamente ai pignoramenti (riportandole per completezza anche in risposta al quesito 3 – Identificazione catastale del bene pignorato), ed i vari contratti e/o convenzioni che hanno avuto ad oggetto gli immobili pignorati facenti parte del presente lotto.

In riferimento agli immobili del foglio 24 ex p.lla 264. La particella 264 del fg. 24, pignorata dalla Partes srl, ma non dalla BPER Banca Spa, è stata soppressa in seguito a un frazionamento avvenuto in data 08/09/2016 (pratica CE0155119 prot. n. 155119.1/2016) avvenuto successivamente al pignoramento del 14/04/2016, acquisendo gli attuali identificativi catastali:

- particella 5262, Seminativo di 1°, sup. are 03,49 R.D. € 9,82, R.A. € 3,69 (Allegato 5 – Doc 2)
- particella 5263, Seminativo di 1°, sup. are 02,49 R.D. € 7,01, R.A. € 2,64 (Allegato 5 – Doc 3)

La particella 5263 (Lotto n. 3) è costituita da un'area scoperta sulla quale è stato esteso il parcheggio del limitrofo opificio appartenente alla società "Reale S.r.l., il quale ha inglobato la particella 5263 all'interno dell'area recintata realizzata intorno al predetto opificio (vedi sovrapposizione catastale – mappa satellitare sotto riportata).

Da indagini eseguite risulta che la predetta particella 5263 è stata promessa in vendita alla società Reale S.r.l. in virtù di un preliminare di compravendita redatto in data 21/03/2017 stipulato dal Notaio Ferone Gianluigi rep. 2319/1785 (Allegato 4 – Doc. 7), trascritto presso la Conservatoria di Caserta S. Maria C.V. in data 10/04/2017 ai nn. 12153/9509 (Allegato 4 – Doc. 8), a favore della società Reale srl (C.F. 02645370616) e contro la società esecutata ...OMISSIS... Spa. Il preliminare è stato redatto in data successiva al pignoramento.

Il contratto preliminare di compravendita risulta "sospensivamente condizionato" al verificarsi della cancellazione delle formalità pregiudizievoli che gravano sugli immobili oggetto di vendita, tra cui il pignoramento del 14/04/2016. La stipula dell'atto notarile definitivo di vendita doveva avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla 21/03/2017, data di stipula del preliminare. Nessuna delle

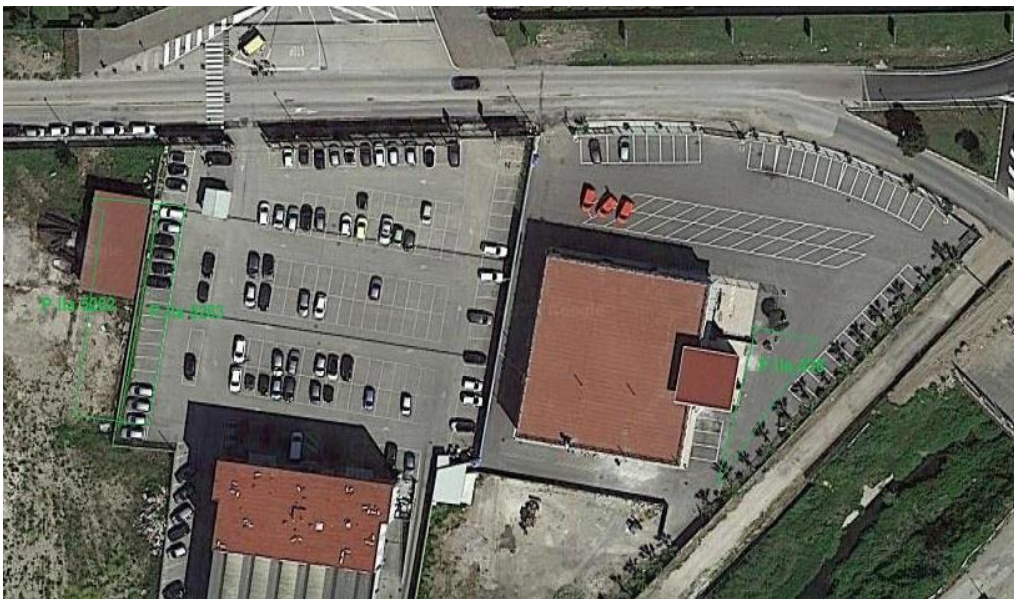
condizioni previste si è avverata.

In riferimento alla particella 5263, il Consorzio ASI, nella certificazione prodotta (Allegato 6 - Doc. 1), non fornisce alcuna informazione circa eventuali Convenzioni o atti di Assegnazione scaturiti dall'occupazione ad opera della Società Reale Srl. A rigore, per la p.lla 5263, dovrebbe esserci uno specifico Atto di Convenzione e Assegnazione alla società Reale srl.

La particella 5262 (Lotto n. 2), catastalmente un'area libera, risulta parzialmente occupata da un fabbricato in lamiera non censito in NCEU, inglobata all'interno di una più vasta area recintata che risulta nella disponibilità della società "METALMECCANICA BOCCARDI S.r.l." (vedi sovrapposizione catastale – mappa satellitare sotto riportata).

Anche in questo caso l'occupazione della particella è avvenuta in virtù di un preliminare di compravendita redatto in data 21/03/2017 stipulato dal Notaio Feroni Gianluigi, rep. 2318/1784 (Allegato 4 – Doc. 9), trascritto in data 10/04/2017 ai nn. 12152/9508, a favore della società Metalmeccanica Boccardi srl (C.F. 01664520614) e contro la ...OMISSIS... Spa (Allegato 4 – Doc 10). Il preliminare reca la data successiva al pignoramento.

Il predetto contratto preliminare di compravendita è "sospensivamente condizionato" al verificarsi della cancellazione delle formalità pregiudizievoli che gravano sopra l'immobile oggetto di vendita, tra cui il pignoramento del 14/04/2016. La stipula dell'atto notarile definitivo di vendita doveva avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla 21/03/2017, data di stipula del preliminare. Nessuna delle condizioni previste si è avverata.



Sovrapposizione Mappa satellitare-catastale Fg 24

In riferimento alla particella 5262, il Consorzio ASI, nella certificazione prodotta (Allegato 6 - Doc. 1), comunica che la particella in oggetto risulta assegnata con Delibera di Comitato Direttivo n. 517 del 30/11/2017 (non fornito) alla ditta Metalmeccanica Boccardi srl e successivamente Convenzionata con atto del 19/07/2018 Rep. ASI n. 31 (Allegato 6 – Doc. 2) registrata a Caserta il 27/07/2018 n. 170 serie 2, in forza del preliminare di compravendita precedentemente descritto.

Considerate le numerose attività poste in essere dalla società debitrice, per verificare se nell'ultimo periodo di sospensione fossero stati sottoscritti ulteriori contratti e/o scritture private non trascritte, si è inoltrata richiesta di visione atti all'agenzia delle entrate di Caserta e di Avellino, chiedendo di fornire copia di eventuali contratti in loro possesso. Ad oggi le due Agenzie delle Entrate interpellate non hanno fornito risposta. (Allegato 1 – Doc. 20).

7.2 - QUESITO n. 1 - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento - Lotto n. 1.

I beni immobili oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe sono di seguito elencati:

- a) **IMMOBILE A)** - Piena proprietà di fabbricato industriale sito in Marcianise (CE) nella zona agglomerato sviluppo industriale, alla Strada Provinciale Tavernette, piano T-1, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Marcianise al foglio 21, particelle graffate 5353 sub. 3 e 5354 sub. 2, cat. F/2 (dato catastale variato in data successiva al pignoramento, derivante dalle particelle graffate 5353 sub. 1 e 5354);
- b) **IMMOBILE A')** - Piena proprietà di area urbana adibita a piazzale, sito in Marcianise (CE) nella zona agglomerato sviluppo industriale, alla Strada Provinciale Tavernette, piano T, identificato nel N.C.T. del Comune di Marcianise al foglio 21, particella 5440, ente urbano (dato catastale variato in data successiva al pignoramento, derivante dal frazionamento della particella 5353);
- c) **IMMOBILE A'')** - Piena proprietà di area urbana adibita a piazzale, sito in Marcianise (CE) nella zona agglomerato sviluppo industriale, alla Strada Provinciale Tavernette, piano T, identificato nel N.C.T. del Comune di Marcianise al foglio 21, particella 5441, ente urbano (dato catastale variato in data successiva al pignoramento, derivante dal frazionamento della particella 5353).
- d) **IMMOBILE B)** - Piena proprietà di fabbricato industriale sito in Marcianise (CE) nella zona agglomerato sviluppo industriale, alla Strada Provinciale Tavernette, piano T-1, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Marcianise al foglio 21, particella 5355 sub. 1,

- cat. F/2 (dato catastale variato in data successiva al pignoramento, derivante dalla particella 5355);
- e) **IMMOBILE C)** - Piena proprietà di area urbana di mq. 1.330, sita in Marcianise (CE) nella zona agglomerato sviluppo industriale, alla Strada Consortile A.S.I., piano T, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Marcianise al foglio 21, particella 5346, cat. F/1;
- f) **IMMOBILE D)** - Piena proprietà di area urbana di mq. 14.169, sita in Marcianise (CE) nella zona agglomerato sviluppo industriale, alla Strada Consortile A.S.I., piano T, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Marcianise al foglio 21, particella 5348, cat. F/1;
- g) **IMMOBILE E)** – FABBRICATO NON IDENTIFICATO IN QUANTO NON ESISTENTE NON RISULTA EDIFICATO SUL MAPPALE CORRELATO - Piena proprietà di un fabbricato sito in Marcianise (CE) nella zona agglomerato sviluppo industriale, piano T, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Marcianise al foglio 24, particella 5247 sub. 1, cat. C2;
- h) **IMMOBILE F')** – Piena proprietà di terreno con soprastante fabbricato in lamiera non censito al NCEU sito in Marcianise (CE) nella zona agglomerato sviluppo industriale, piano T, identificato nel N.C.T. del Comune di Marcianise al foglio 24, particella 5262, seminativo (dato catastale variato in data successiva al pignoramento, derivante dal frazionamento della particella 264);
- i) **IMMOBILE F'')** - Piena proprietà di terreno adibito a parcheggio sito in Marcianise (CE) nella zona agglomerato sviluppo industriale, piano T, identificato nel N.C.T. del Comune di Marcianise al foglio 24, particella 5263, seminativo (dato catastale variato in data successiva al pignoramento, derivante dal frazionamento della particella 264);
- j) **IMMOBILE G)** - Piena proprietà di terreno sito in Marcianise (CE) nella zona agglomerato sviluppo industriale, identificata nel N.C.T. del Comune di Marcianise al foglio 24, particella 438, fabbricato urbano da accertare;

Gli Immobili a), b), c), d), e), f), g), h), i) e j) sono gravati da pignoramento del 04/04/2016 ad opera della Partes srl, trascritto il 14/04/2016 ai nn. 12350/9305, che ha dato origine alla Procedura Esecutiva n. RGE 160/2016.

Gli Immobili a), b), c), d), e), f), sono gravati da pignoramento del 20/02/2017 ad opera della BPER Banca Spa, trascritto il 13/03/2017 ai nn. 8132/6259, che ha dato origine alla Procedura Esecutiva n. RGE 110/2017.

7.3 – Formazione dei lotti di vendita

Lo scrivente ha ritenuto opportuno formare n. 4 lotti per la vendita sulla base delle seguenti considerazioni e tenuto conto di quanto emerso in fase di sopralluogo.

I beni immobili facenti parte del foglio di mappa catastale n. 21 - elencati con le lettere a), b), c), d), e) e f) - costituiscono nel loro insieme un complesso industriale in disuso (cd. ex Olivetti) ed in condizioni di degrado, costituito da un capannone di grandi dimensioni con circostante area pertinenziale scoperta e manufatti di servizio. In particolare, il capannone principale è costituito dalle particelle 5353 sub. 3 e 5354 sub. 2 graffate, nonché dalla particella 5355 sub 1, mentre l'area pertinenziale e i servizi sono costituiti, oltre che da una porzione delle particelle già menzionate, dalle particelle 5346, 5348, 5440 e 5441. Pertanto, tali immobili possono convenientemente essere raggruppati in un unico lotto, con la precisazione che le due particelle 5440 e 5441, oggi adibite a parcheggio e fisicamente separate dalla confinante particella 5353, in quanto accorpate ad una adiacente proprietà, dovranno essere riconfinate e nuovamente delimitate con una recinzione o un muro a seguito della vendita.

I beni immobili facenti parte del foglio di mappa catastale n. 24 costituiscono delle aree autonome e fisicamente divise tra loro, variamente utilizzate ed attualmente inglobate in aree più vaste di proprietà di soggetti terzi, il cui valore economico, rispetto al compendio principale del fg. 21, è certamente minimale. Pertanto, per queste aree, è ipotizzabile la vendita in lotti autonomi al fine di facilitarne l'alienazione, evitando che problematiche legate alla loro occupazione (benchè senza titolo opponibile alla procedura) possa deprezzare il valore del compendio principale.

Altro aspetto che ha influito sulla formazione dei lotti è la circostanza che non tutti gli immobili sono stati oggetto di pignoramento nella Procedura Riunita RGE 110/2017, infatti questa ha pignorato i soli immobili del fg. 21, ovvero il complesso industriale ex Olivetti.

La suddivisione in lotti distinti è stata eseguita tenendo conto anche dell'attuale stato di occupazione, per cui si è proceduto come di seguito indicato.

L'immobile sopra elencato alla lettera h) – Fg 24, p.lla 5262, è costituito da un'area con soprastante fabbricato in lamiera non censito al NCEU, il tutto posto all'interno di una più vasta area recintata che risulta nella disponibilità della società "METALMECCANICA BOCCARDI S.r.l.", per assegnazione e successiva convenzione ad opera del Consorzio A.S.I. avvenuta sulla base di un preliminare di vendita del 21/03/2017, per cui è stato considerato come lotto autonomo per la vendita.

Analogamente, l'immobile sopra elencato alla lettera i) – Fg 24, p.lla 5263, costituisce un'area scoperta adibita a parcheggio, inglobata all'interno di una più vasta area recintata detenuta dalla

società “Reale S.r.l.” in virtù di un contratto preliminare di vendita del 21/03/2017, per cui è stato considerato anch’esso come lotto autonomo per la vendita.

L’immobile sopra elencato alla lettera j) – Fg. 24 p.lla 438, costituisce un’area scoperta di forma triangolare in pianta inclusa in una area più vasta recintata ed occupata dalla società “Angolo d’Oro S.r.l.” in virtù di convenzione e assegnazione stipulata con il Consorzio A.S.I. in data 27/08/2010, per cui è stata considerata come lotto autonomo per la vendita.

L’immobile elencato alla lettera g) – Fg 24, p.lla 5247, pur essendo censita in catasto fabbricati, identifica un fabbricato non esistente giacente sulla p.lla 438, per la quale non si sono rinvenute le provenienze ultraventennali, sia catastali che ipotecarie. Di conseguenza, lo scrivente non è in condizioni di procedere alla stima.

In definitiva, i lotti formati per la vendita sono di seguito elencati:

- **Lotto N. 1:** piena ed intera proprietà di complesso industriale in disuso ed in condizioni di degrado, ubicato in Marcianise (CE) nella zona agglomerato sviluppo industriale, alla Strada Provinciale Tavernette, costituito da un capannone di grandi dimensioni con circostante area pertinenziale scoperta e manufatti di servizio; il tutto censito in Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise al **foglio 21 particella 5353 sub. 3 graffata alla particella 5354 sub. 2**, Cat. F/2, senza indicazione di classe, consistenza e rendita, al **foglio 21, particella 5355 sub. 1**, cat. F/2, senza indicazione di classe, consistenza e rendita, al **foglio 21, particella 5346**, cat. F/1, consistenza mq. 1.330, al **foglio 21, part.lla 5348**, cat. F/1, consistenza mq 14.169, al **foglio 21, particella 5440**, cat. F/1, consistenza mq 2.125 (occupato da terzi con titolo non opponibile alla procedura), al **foglio 21, particella 5441**, cat. F/1, consistenza mq 385 (occupato da terzi con titolo non opponibile alla procedura).
- **Lotto N. 2:** piena ed intera proprietà di terreno con soprastante fabbricato in lamiera non censito al NCEU, ubicato in Marcianise (CE) alla Zona di Sviluppo Industriale A.S.I., censito in Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise al **foglio 24, particella 5262**, seminativo di classe 1, are 03.49, R.D. Euro 9,82, R.A. Euro 3,69, occupato da terzi con titolo non opponibile alla procedura.
- **Lotto N. 3:** piena ed intera proprietà di area scoperta sistemata a parcheggio, ubicata in Marcianise (CE) alla Zona di Sviluppo Industriale A.S.I., censito in Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise al **foglio 24, particella 5263**, seminativo di classe 1, are 02.49, R.D. Euro 7,01, R.A. Euro 2,64, occupato da terzi con titolo non opponibile alla procedura.
- **Lotto N. 4:** piena ed intera proprietà di area scoperta, ubicata in Marcianise (CE) alla Zona di Sviluppo Industriale A.S.I., censito in Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise al

foglio 24, particella 438, are 01.66, occupato da terzi con titolo di cui non si ha certezza dell'opponibilità alla procedura.

Pertanto, nel seguito della presente relazione, si farà riferimento esclusivamente agli immobili ricompresi nel Lotto N. 3, mentre i restanti immobili pignorati sono oggetto di specifiche relazioni su fascicoli a parte.

8 - QUESITO n. 2 - LOTTO N. 3 - Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

I beni in argomento facenti parte del lotto N. 3, per i quali è stata autorizzata la stima, consistono nei diritti di **piena ed intera proprietà** di terreno adibito a parcheggio, ubicato nel comune di Marcianise (CE), alla Zona di Sviluppo Industriale A.S.I.

Il terreno pignorato è riportato al NCT del Comune di Marcianise al foglio 24, p.lla 5263.

L'immobile è stato pignorato con i seguenti dati catastali:

- NCT Comune di Marcianise, foglio 24, particella 264, di are 05.98.

I dati riportati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli indicati nella relativa nota di trascrizione e con quelli riportati in catasto all'epoca del pignoramento. Tuttavia, si precisa che all'attualità l'immobile ha assunto i dati catastali sopra indicati per effetto di un frazionamento della particella pignorata 264 avvenuto in data 08/09/2016 e, dunque, in data successiva al predetto pignoramento.

Ai fini di una immediata identificazione degli immobili, e dei confini, si riporta lo stralcio di mappa catastale su cui sono evidenziati gli immobili che compongono il lotto ed i confini (**Allegato 5 – Doc. 3**).



Mappa Catastale con confini del Lotto n. 3

Ad ogni modo, il diritto reale di piena ed intera proprietà indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello effettivamente posseduto dalla società debitrice, in quanto pervenuto in forza di atto di compravendita del 31/01/2006, e successivo atto di trasformazione societaria del 22/12/2009, come meglio precisato in risposta al quesito n. 5.

Dalla sovrapposizione della mappa catastale con le foto satellitari si riscontra una sostanziale coincidenza, rendendo certa ed esatta l'individuazione dell'immobile pignorato (Allegato 2 – Doc. 2).

LOTTO N. 3: Diritti di piena ed intera proprietà di terreno adibito a parcheggio sito in Marcianise (CE), alla Zona di Sviluppo Industriale A.S.I., confina con distacco da Strada Consortile A.S.I. a Nord, con particella 5271 a Est (ex 267), con particella 5164 a Sud, con particella 5262 a Ovest; è riportato nel N.C.T. del Comune di Marcianise al foglio 24, p.lla 5263, seminativo di classe 1, are 02.49.

I beni costituenti il neformato lotto di vendita consistono un'area completamente pavimentata ed adibita a parcheggio, attualmente inglobata in una più vasta area recintata che risulta nella disponibilità della società "Reale S.r.l."

L'area ha forma pressoché rettangolare in pianta con dimensioni approssimativamente pari a m. 43 x 5,50 e superficie di circa mq. 235 (catastali are 02.49).

L'area non presenta delimitazioni sui lati Nord ed Est e dunque si trova unita, senza soluzione di continuità, ad una proprietà limitrofa, divenendone parte del piazzale. L'area, come si dirà meglio in risposta al quesito 7, è detenuta con titolo non opponibile alla procedura dalla società "Reale S.r.l.". risulta delimitata lungo il confin Ovest, che la separa dalla p.lla 5262, da un muretto con sovrastante barriera metallica di altezza pari a circa m. 2,50.

La superficie è interamente pavimentata con conglomerato bituminoso ed è adibita a parcheggio come l'area adiacente.

La superficie commerciale dell'immobile, in assenza di misurazioni più precise, viene posta pari alla consistenza catastale di are 02.49, ovvero di mq. 249.

9 - QUESITO 3 - Identificazione Catastale dei beni pignorati del Lotto n. 3.

Gli immobili pignorati sono esattamente identificati catastalmente, ed i relativi dati sono quelli già indicati nei punti precedenti.

I dati catastali riportati nell'atto di provenienza coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Inoltre, i dati catastali attuali sono parzialmente difformi da quelli riportati nell'atto di pignoramento trascritto il 14/04/2016 nn. 12350/9305, per effetto di variazioni avvenute in data successiva al pignoramento, come meglio descritto nel seguito.

Dalla disamina della documentazione catastale risultano intervenute le seguenti variazioni catastali con riferimento a ciascuno dei beni pignorati.

L'immobile ha variato più volte i dati catastali in data successiva ad entrambi i pignoramenti ed attualmente è identificato come di seguito indicato (cfr. allegato N. 5 – Doc 3):

- Foglio 24, particella 5263, seminativo, classe 1, superficie are 02.49, R.D. € 7,01, R.A. € 2,64.

I dati attuali derivano da frazionamento del 08/09/2016 pratica n. CE0155119, in atti dal 08/09/2016 (n. 155119.1/2016).

Dall'impianto meccanografico del 26/03/1985 al 08/09/2016 l'immobile era censito con i seguenti identificativi:

- Foglio 24, particella 264, seminativo, classe 1, superficie are 05.98, R.D. € 16,83, R.A. € 6,33,

con dati derivanti dall'impianto meccanografico catastale del 26/03/1985.

Le volture susseguitesi in seguito ai passaggi di proprietà relativamente ai beni sopra descritti e variati sono le seguenti:

- i beni sono in ditta alla società debitrice ...OMISSIS... S.p.A. per i diritti di 1/1 di proprietà dal 22/12/2009 ad oggi;
- i beni erano in ditta alla società ...OMISSIS... S.r.l. per i diritti di 1/1 di proprietà dal 31/01/2006 al 22/12/2009;
- i beni erano in ditta alla società Sviluppo 24 S.r.l. per i diritti di 1/1 di proprietà dal 12/06/2000 al 31/01/2006;
- i beni erano in ditta alla società IXTANT S.p.A. per i diritti di 1/1 di proprietà dal 12/06/2000 al 12/06/2000;
- i beni erano in ditta alla società Olivetti Leasing S.p.A. per i diritti di 1/1 di proprietà dal 29/12/1989 al 12/06/2000.

La visura e la planimetria catastale dell'immobile sono riportati nell'allegato N. 5 – Doc. 3

10 – PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO.

LOTTO N. 3: Diritti di piena ed intera proprietà di terreno adibito a parcheggio ubicato nella zona industriale ASI di Marcianise (CE), della estensione catastale di are 02.49; confina con distacco da Strada Consortile A.S.I. a Nord, con particella 5271 (ex 267) a Est, con particella 5164 a Sud, con particella 5262 a Ovest; è riportato **nel N.C.T. del Comune di Marcianise al foglio 24, p.lla 5263, seminativo di classe 1, are 02.49**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricade in zona omogenea “D1 – D2 – D3” ai sensi del vigente P.R.G. comunale.

PREZZO BASE Euro € **22.500,00 (Ventiduemilacinquecento/00)**

11 - QUESITO n. 5 - procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà.

Per la determinazione della provenienza ventennale dei beni oggetto di pignoramento, si sono eseguite le visure presso l’Agenzia del Territorio di Caserta – sezione pubblicità immobiliare (di Caserta – Santa Maria Capua Vetere (Allegato 4).

Si è acquisito l'atto di provenienza dell'unità immobiliare in capo al debitore esecutato:

1. Atto di Trasformazione. I beni pignorati sono divenuti di proprietà della società debitrice ...OMISSIS... S.p.A. con atto di trasformazione di società rogato dal Notaio Massimo Giordano di Lacedonia (AV) del 22/12/2009, Rep. N. 3278, trascritto presso la Conservatoria di Caserta-Santa Maria Capua Vetere il 13/01/2010 ai nn. 1283/1051 (Allegato 4 – Doc. 11), con il quale veniva deliberata la trasformazione della società “...OMISSIS... S.r.l.” in “...OMISSIS... S.p.A.”, con conseguente volturazione dei diritti di piena ed intera proprietà degli immobili, tra maggiore consistenza, siti in Marcianise (CE) e riportati all’epoca in C.F. all’epoca al fg. 21, particelle 105 sub. 9, al foglio 22, particella 89 sub. 1 graffata al foglio 24 particella 5224, al fg. 21, particelle 5346 e 5348, nonché in C.T. al foglio 24, particelle 264 e 438.
2. Atto di Provenienza - A ...OMISSIS... S.r.l. la proprietà degli immobili oggetto dell’odierno pignoramento è pervenuta in virtù del seguente titolo:
 - Atto di compravendita rogato dal Notaio Camillo Giordano di Trieste del 31/01/2006, rep. N. 96743 (Allegato 4 - Doc A), trascritto presso la Conservatoria di Caserta-Santa Maria Capua Vetere il 15/02/2006 ai nn. 9473/4694 (Allegato 4 – Doc. 12), successivamente rettificato il 12/05/2006 con nota ai nn. 28305/13725 (Allegato 4 – Doc 13), con il quale la società Sviluppo 24 S.r.l., con sede in

Conegliano (TV), vendeva alla società ...OMISSIS... S.r.l., con sede in ...OMISSIS...
...OMISSIS... la piena ed intera proprietà degli immobili, tra maggiore consistenza,
siti in Marcianise (CE) e riportati all'epoca in C.F. all'epoca al fg. 21, particella 105
subb. 3 e 5, e particella 141, al foglio 22, particella 2 sub. 4, in C.T. al foglio 21,
particella 105, al foglio 24, particelle 8, 264 e 438.

3. A Sviluppo 24 S.r.l. la proprietà degli immobili oggetto dell'odierno pignoramento è pervenuta in virtù del seguente titolo:
 - Atto di compravendita rogato dal Notaio Camillo Giordano di Trieste del 30/01/2001, rep. N. 90086, trascritto presso la Conservatoria di Caserta-Santa Maria Capua Vetere il 01/03/2001 ai nn. 5887/4873 (Allegato 4 – Doc 14), con il quale la società IXTANT S.p.A., con sede in Ronchi dei Legionari (GO), vendeva alla società Sviluppo 24 S.r.l., con sede in Conegliano (TV) la piena ed intera proprietà degli immobili, tra maggiore consistenza, siti in Marcianise (CE) e riportati all'epoca in C.F. all'epoca al fg. 21, particella 105 subb. 3 e 5, e particella 141, al foglio 22, particella 2 sub. 4, in C.T. al foglio 21, particella 105, al foglio 24, particelle 8, 264 e 438.

4. A IXTANT S.p.A la proprietà degli immobili oggetto dell'odierno pignoramento è pervenuta in virtù del seguente titolo:
 - Atto di compravendita rogato dal Notaio Camillo Giordano di Trieste del 12/06/2000, rep. N. 89375, trascritto presso la Conservatoria di Caserta-Santa Maria Capua Vetere il 20/09/2000 ai nn. 24562/19426 (Allegato 4 – Doc. 15), con il quale la società Modinform S.p.A., con sede in Marcianise (CE), vendeva alla società IXTANT S.p.A., con sede in Ronchi dei Legionari (GO), la piena ed intera proprietà degli immobili, tra maggiore consistenza, siti in Marcianise (CE) e riportati all'epoca in C.F. all'epoca al fg. 21, particella 105 subb. 1, 2 e 3, particella 141, al foglio 22, particella 105 sub. 2, in C.T. al foglio 21, particella 105, al foglio 24, particelle 8, 264 e 438.

5. A Modinform S.p.A la proprietà degli immobili oggetto dell'odierno pignoramento è pervenuta in virtù del seguente titolo:
 - Atto di compravendita rogato dal Notaio Gian Maria Soudaz di Ivrea (TO) del 23/07/1998, trascritto presso la Conservatoria di Caserta-Santa Maria Capua Vetere

il 17/08/1998 ai nn. 19203/15724 (Allegato 4 – Doc. 16), con il quale la società Locat S.p.A., con sede in Bologna, vendeva alla società Modinform S.p.A., con sede in Marcianise (CE), la piena ed intera proprietà degli immobili, tra maggiore consistenza, siti in Marcianise (CE) e riportati all'epoca in C.F. all'epoca al fg. 21, particella 105 sub. 5, particella 141 sub. 5, al foglio 22, particella 2 sub. 4, in C.T. al foglio 21, particella 105, al foglio 24, particelle 8, 264 (ex 100/a) e 438 (ex 182/d).

6. A Locat S.p.A la proprietà degli immobili oggetto dell'odierno pignoramento è pervenuta in virtù del seguente titolo:

- Atto di mutamento di denominazione rogato dal Notaio Carlo Vico di Bologna del 17/12/1997, rep. N. 79523, trascritto presso la Conservatoria di Caserta-Santa Maria Capua Vetere il 04/03/1998 ai nn. 4468/3690 (Allegato 4 – Doc. 17), con il quale la società ISEFI – Internazionale di Servizi Finanziari S.p.A. con sede in Bologna mutava la propria denominazione sociale in Locat S.p.A.. Con atto integrativo del 16/02/1998 a rogito del medesimo notaio Carlo Vico, rep. N. 80016, venivano indicati i beni immobili da volturare per i diritti di piena ed intera proprietà, tra maggiore consistenza, siti in Marcianise (CE) e riportati all'epoca in C.T. all'epoca al fg. 21, particella 105 sub. 5, particella 141 sub. 5, al foglio 22, particella 2 sub. 4, in C.T. al foglio 21, particella 105, al foglio 24, particelle 8, 264 e 438.

7. A ISEFI – Internazionale di Servizi Finanziari S.p.A. la proprietà degli immobili oggetto dell'odierno pignoramento è pervenuta in virtù del seguente titolo:

- Atto di fusione di società per incorporazione rogato dal Notaio Franco Liguori di Milano del 20/12/1993, rep. N. 83832, trascritto presso la Conservatoria di Caserta-Santa Maria Capua Vetere il 17/09/1994 ai nn. 24082/20162 (Allegato 4 – Doc. 5), con il quale la società ISEFI – Internazionale di Servizi Finanziari S.p.A. si incorporava nella società Rololeasing S.p.A., con sede in Bologna, apportando il proprio patrimonio immobiliare consistente nei diritti di piena ed intera proprietà, tra maggiore consistenza, siti in Marcianise (CE) e riportati all'epoca in C.T. al foglio 21, particella 105, al foglio 24, particelle 8, 100/a e 182/d, nonché i fabbricati in corso di costruzione denunciati all'UTE di Caserta con schede 1243/B e 1244/B dell'anno 1988.

Si riporta di seguito la successione degli intestatari degli immobili:

Altri intestatari nel ventennio

Dal 22/12/2009 ad oggi i beni sono in ditta ...OMISSIS... S.p.A. proprietà per 1/1;

dal 31/01/2006 al 22/12/2009 i beni erano in ditta ...OMISSIS... S.r.l., proprietà per 1/1;

dal 29/12/1989 al 31/01/2006 i beni erano in ditta Sviluppo 24 S.r.l., proprietà per 1/1;

dal 31/08/1988 al 29/12/1989 i beni erano in ditta IXTANT S.p.A., proprietà per 1/1;

dal 26/10/1983 al 31/08/1988 i beni erano in ditta Olivetti Leasing S.p.A., proprietà per 1/1.

Dal confronto della successione degli atti di compravendita con le risultanze catastali non risulta la continuità degli intestatari nel ventennio, in quanto vi sono alcune volture ineseuite (a favore di Rololeasing S.p.A. e ISEFI S.p.A., Locat S.p.A., Modinform S.p.A.), e vi siano inesattezze relativamente ai periodi di intestazione.

12 - QUESITO n. 6 - Verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**12.1 - Classificazione Urbanistica del PRG e del PUC di Marcianise.**

Gli immobili ubicati nel Comune di Marcianise, alla via Tavernette, identificati nel NCT al Fg. 21, p.lle 5353, 5354, 5355, 5346, 5348, 5340 e 5341 ed al Fg. 24, p.lle 5262, 5263 e 438, sulla Tavola del vigente PRG Comunale costituita dalla Variante al PRG adottata con Delibera di C.C. n. 385 del 20/06/1977 ed approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 3614 del 28/04/1983, ricadono nella **Zona Omogenea D1 – D2 – D3** : *“Territorio costituito da agglomerati industriali dell’Area Sviluppo Industriale di 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”*.

Inoltre, l’area in questione, nelle Norme di Attuazione della nuova variante al PRG 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, per le Zone D1, D2, e D3, all’interno delle quali ricadono i cespiti pignorati, recita come segue: *“Le zone D1 – D2 – D3 destinate ad insediamenti per le piccole, medie e grandi industrie, continueranno ad essere regolamentati dalla normativa prevista dal piano ASI e cioè:*

- *rapporto di copertura non superiore al 40%;*
- *altezza max non superiore a ml 15,00;*
- *distanza dai confini privati ml 6,00;*
- *distanza dalle strade interne ml 10,00;*
- *Omissis”*

Il tutto come attestato da certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Marcianise in data 22/11/2017 (Allegato 6 – Doc 7).

Considerato il tempo trascorso tra il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ed il deposito della relazione di stima, il sottoscritto provvedeva a richiedere nuovo certificato aggiornato in data 01/12/2022 prot. 0063659, all’Ufficio Tecnico di Marcianise (Allegato 6 - Doc. 7). Nonostante gli innumerevoli solleciti fatti presso i funzionari dell’Ufficio, alla data del deposito della presente relazione, nulla è stato prodotto in evasione della richiesta.

Da ulteriori indagini esperite dal sottoscritto, e non riportate nei certificati di destinazione urbanistica prodotti dal Comune di Marcianise per le are oggetto di pignoramento, risulta quanto segue:

- che la stessa Zona Omogenea DI-D2-D3- è stata compresa nello "Strumento per l'apparato distributivo -SIAD-", predisposto da questo Comune ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale Campania N. 1 del 07/01/2000", approvato con Delibera di C.C. N.64 del 19/09/2003 e

costituente "Adeguamento" del vigente P.R.G. Comunale, giusta Delibera di G. C. di questo Comune N. 414 del 01/08/2003, approvato dalla Regione Campania con visto di conformità, e sul terreno stesso 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; M1- con superficie max di vendita mq. 1500; M2- con superficie max di vendita mq. 2500; GSV- con superficie max di vendita oltre i mq. 2500.

- che con DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 64 del 15-03-2021, è stato adottato la proposta di Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) e tale zona è stata classificata Zona D1 - Produttiva di rilevanza sovracomunale: agglomerato ASI.

La Zona comprende il complesso degli immobili (aree e fabbricati) nell' agglomerato del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Caserta. Ad essa si applicano le Norme di attuazione del Piano regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Caserta approvato con i D.P.C.M. del 16.1.1968 e del 28.7.1970 nonché col DPGRC n. 14066 del 29.12. 1980.

- Pertanto, ove non in contrasto con le Norme di attuazione del Piano regolatore dell'ASI di Caserta, possono applicarsi agli immobili compresi nella "Zona D1" le Norme e prescrizioni del successivo art. 25.

Art. 25 - Zona D2. Produttiva esistente

Comprende le aree e gli impianti per le attività produttive e di servizio, terziarie e commerciali, esistenti.

I complessi immobiliari e le attività devono essere adeguati alle vigenti normative statali, regionali e comunali contro l'inquinamento. Non è consentito lo smaltimento di sostanze gassose, liquide e solide senza i preventivi trattamenti prescritti dalle suddette normative.

E' consentito l'adeguamento tecnologico degli impianti anche connesso all'ammodernamento del processo produttivo, ovvero alla sua sostituzione con altro ammissibile secondo i precedenti commi, mediante l'incremento volumetrico massimo del 15%. Detto incremento può essere concesso, una volta sola purché nel rispetto del rapporto di copertura fondiario massimo previsto dall'art. 1 della

L.R. Campania 27.4.1998 n. 7 (0,5 mg/mq).

E' ammesso il completamento mediante l'edificabilità, con tutte le destinazioni stabilite dalle Norme del Piano programmatico, delle aree libere residue non asservite ovvero asservite ma eccedenti la quota necessaria per soddisfare, in relazione agli edifici esistenti, il Rapporto di copertura fondiario di mq/mq 0,50.

Per gli interventi di completamento:

- è ammesso l'intervento diretto purché in presenza delle opere di urbanizzazione;

- ai fini dell'equilibrio del ricarico della falda acquifera, in sede attuativa e prescritto l'Indice di permeabilità non inferiore a mq/mq 0,5 della superficie fondiaria di ogni singolo lotto. Ai fini dell'applicazione di tale Indice possono essere computate le superfici delle coperture se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo;

- all'interno di ciascun lotto è obbligatoria la dotazione di aree per manovra e parcheggi nella misura del 20% della Sf. La superficie scoperta interna ai singoli lotti non adibita a parcheggio deve essere sistemata a verde con siepi ed essenze di medio e/o alto fusto secondo previsioni comprese nel progetto redatto per l'autorizzazione dei lavori di costruzione dei singoli impianti.

Per gli interventi di completamento di cui al precedente terzo comma, in assenza delle opere di urbanizzazione, si procede mediante: la cessione al Comune delle aree per le opere stesse; la realizzazione delle opere di urbanizzazione a cura e spese dei proprietari o aventi titolo agli interventi.

Lungo le strade è obbligatoria la piantumazione di siepi continue e/o essenze vegetali di medio e alto fusto.

Nei singoli complessi sono escluse le residenze, ad eccezione di un alloggio di superficie utile Il non superiore a inq 100, riservato al gestore o al personale di custodia, in conformità alla lett.

dell'art. 2 della L.R. Campania 6.5.1975 n. 26.

Per ogni edificio, esistente o di progetto, è consentita la realizzazione, anche in fabbricati autonomi ed entro il limite di un terzo del volume complessivo, di spazi destinati a uffici amministrativi e commerciali.

Per le aree a destinazione produttiva di trasformazione e servizi è obbligatoria la dotazione di aree pubbliche in conformità all'art. 5 punto 1) del D.M. 11. 1444/68; per le aree a destinazione commerciale e terziaria è obbligatoria la dotazione di aree pubbliche in conformità all'art. 5 punti 1) e 2) del D.M. n. 1444/68.

Strumenti attuativi: I.D. per gli interventi di:

- manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia;

- di completamento, mediante l'edificazione dei lotti liberi e/o delle aree non asservite, in presenza delle opere di urbanizzazione;

P.U.A. (P.I.P. ovvero P. di L.) per gli interventi di completamento . in assenza delle opere di urbanizzazione.

Nella Zona D1 - Produttiva di rilevanza sovracomunale: agglomerato ASI. Le destinazioni d'uso sono prescritte dalle Norme di attuazione del Piano regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Caserta approvato con i D.P.C.M. del 16.1.1968 e del 28.7.1970 e, da ultimo col DPGRC n. 14066 del 29.12.1980.

12.2 - Classificazione Urbanistica del PRG del Consorzio ASI.

Dalle indagini eseguite presso il Consorzio ASI di Caserta risulta che gli immobili ubicati nel Comune di Marcianise, alla via Tavernette, identificati nel NCT al Fg. 21, p.lle 5353, 5354, 5355, 5346, 5348, 5340 e 5341 ed al Fg. 24, p.lle 5262, 5263 e 438, ricadono all'interno dell'Agglomerato Industriale di Marcianise – San Marco, come si evince dal Piano regolatore definitivo approvato dal Presidente del Consiglio dei Ministri in data 16/01/1968 e 28/07/1970.

Per il suddetto Agglomerato valgono le seguenti norme di attuazione, che sono prevalenti rispetto a quelle dettate dalla pianificazione comunale di Marcianise, e precisamente:

- Altezza massima $H_{max} = 15,00$ mt;
- Distanza dai confini $D = 6,00$ mt;
- Rapporto massimo di Copertura $RC = 0,60$

Il tutto come certificato dal consorzio ASI ricevuta a mezzo PEC in data 15/05/2023 (Allegato 6 – Doc 1).

Per le zone ove ricadono gli immobili pignorati vale quanto previsto nel Regolamento per gli Insediamenti e il monitoraggio (Allegato 6 – Doc 5) e quanto riportato nelle Norme di Attuazione del PRG ASI del 1968 (Allegato 6 – Doc. 6), a cui si rimanda per tutti i dettagli.

12.3 - Titoli Urbanistici.

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Marcianise non risultano titoli edilizi rilasciati per l'area in oggetto.

12.4 - Difformità riscontrate

Il terreno in oggetto non presenta difformità tra l'attuale destinazione d'uso e quella consentita dallo strumento urbanistico vigente.

Su di essa non risultano edificati manufatti e/o altre opere che necessitano di autorizzazione edilizia.

13 - QUESITO n. 7 - Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Il terreno pignorato ed identificato nella presente relazione come lotto n. 3, risulta attualmente nella disponibilità della società Reale S.r.l..

L'occupazione è avvenuta in virtù di un Contratto preliminare di compravendita tra la Reale S.r.l. e la ...OMISSIS... Spa del 21/03/2017, redatto successivamente all'atto di pignoramento, per cui è da ritenersi non opponibile alla procedura (Allegato 4 – Doc. 7 e 8)

14 - QUESITO n. 8 - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Si riportano di seguito i dati delle formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o regolarizzate al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- **atto di pignoramento** notificato in data **04/04/2016**, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta – Santa Maria Capua Vetere - in data 14/04/2016, Registro Generale 12350 e Registro Particolare n. 9305, a favore di Partes S.r.l., sede Nocera Inferiore (SA), C.F. 03231860655, contro ...OMISSIS... S.p.A., sede ...OMISSIS... ..OMISSIS..., C.F. ...OMISSIS..., per la quota di 1/1 degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise al fg. 21 p.lle 5353 sub 1 (graffata alla p.lla 5354), 5355, 5346, 5348, al fg. 24, p.lla 5247 sub. 1, nonché in Catasto Terreni al fg. 24, p.lle 264 e 438 (Allegato 4 – Doc. 1).

Il citato atto di pignoramento ha dato spunto alla presente procedura esecutiva.

- **Sequestro preventivo** derivante da atto del **19/11/2021** emesso dal GIP del Tribunale di Avellino, rep. N. 1757/2020, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta – Santa Maria Capua Vetere - in data 24/11/2021, Registro Generale 45462 e Registro particolare n. 33184, a favore di Erario dello Stato, sede Roma, C.F. 80207790587, contro ...OMISSIS... S.p.A., sede ...OMISSIS... ..OMISSIS..., C.F. ...OMISSIS..., per la quota di 1/1 degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise al fg. 21, p.lle 5355 sub. 1, 5346, 5348, 5440, 5353 sub. 3, 5441, 5353 sub. 2, fg. 24 p.lla 5247 sub. 1, nonché in Catasto Terreni al fg. 24, p.lle 438, 5262, 5263 (Allegato 4 – Doc. 3).
- **Dissequestro** derivante da atto del **30/09/2022** emesso dal GIP del Tribunale di Avellino, rep. N. 70/2022, annotato a margine della formalità precedente presso l'Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta – Santa Maria Capua Vetere - in data 05/10/2022, Registro Generale 36874 e Registro particolare n. 3433, a

favore di Erario dello Stato, sede Roma, C.F. 80207790587, contro ...OMISSIS... S.p.A., sede ...OMISSIS... ..OMISSIS..., C.F. ...OMISSIS..., senza indicazione di immobili al quadro B (Allegato 4 – Doc. 4).

- **Preliminare di vendita** nascente da scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Gianluigi Ferone di San Prisco (CE) del **21/03/2017**, rep. N. 2319, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta – Santa Maria Capua Vetere - in data 10/04/2017, Registro Generale 12153 e Registro particolare n. 9509, a favore di Reale S.r.l., sede Marcianise (CE), C.F. 02645370616, contro ...OMISSIS... S.p.A., sede ...OMISSIS... ..OMISSIS..., C.F. ...OMISSIS..., relativamente alla quota di 1/1 di proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise al fg. 24 p.lla 5263 (Allegato 4 – Doc. 8).
- **Ipoteca legale** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta – Santa Maria Capua Vetere - in data **08/08/2008**, Registro Generale 38628 e Registro particolare n. 6562, per Euro 1.162.473,80, derivante da atto emesso da Equitalia Avellino S.p.A. ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73, modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01, rep. N. 2749/2008, a favore di “Equitalia Avellino S.p.A.”, sede in Avellino, contro ...OMISSIS... S.p.A., sede ...OMISSIS... ..OMISSIS..., C.F. ...OMISSIS..., per la quota di 1/1 degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise al fg. 21, p.lle 105 sub. 6 (graffata alla p.lla 141 sub. 1 del fg. 21 e alla p.lla 2 sub. 5 del fg. 22), 105 sub. 7 (graffata alla p.lla 141 sub. 2 del fg. 21), 105 sub. 8 (graffata alla p.lla 141 sub. 3 del fg. 21), al fg. 24, p.lla 105 sub. 3, nonché in Catasto Terreni tra maggiore consistenza al fg. 21, p.lla 105, al fg. 24, p.lle 8, 438 e 264 (Allegato 4 – Doc. 20).

La formalità che precede risulta annotata a margine come di seguito indicato:

- Annotazione di restrizione di beni trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta – Santa Maria Capua Vetere - in data 19/03/2009, Registro Generale 15094 e Registro particolare n. 1790, con la quale sono stati esclusi dall'ipoteca i beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise al fg. 21, p.lle 105 sub. 7 1 141 sub. 2;
- Annotazione di restrizione di beni trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta – Santa Maria Capua Vetere - in data 30/09/2010, Registro Generale 37171 e Registro particolare n. 5707, con la quale sono stati esclusi dall'ipoteca i beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise al fg. 21, p.lla 5355.

- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta – Santa Maria Capua Vetere - in data **19/10/2015**, Registro Generale 29793 e Registro particolare n. 3465, per Euro 4.500.000, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze, rep. N. 7707 del 30/09/2015, a favore di “Impresa & Factor S.p.A.”, sede in Bologna, contro ...OMISSIS... S.p.A., sede ...OMISSIS... ...OMISSIS..., C.F. ...OMISSIS..., per la quota di 1/1 degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise al fg. 21, p.lle 5346, 5348, 5353 sub. 1 (graffata alla p.lla 5354), 5355, al fg. 24, p.la 5247 sub. 1, nonché in Catasto Terreni al fg. 24, p.lle 264 e 438 (Allegato 4 – Doc. 24).
- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta – Santa Maria Capua Vetere - in data **26/10/2015**, Registro Generale 30397 e Registro particolare n. 3546, per Euro 8.000.000, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze, rep. N. 5919 del 14/10/2015, a favore di “Finanza & Factor S.p.A.”, sede in Firenze, contro ...OMISSIS... S.p.A., sede ...OMISSIS... ...OMISSIS..., C.F. ...OMISSIS..., per la quota di 1/1 degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise al fg. 21, p.lle 5346, 5348, 5353 sub. 1 (graffata alla p.lla 5354), 5355, al fg. 24, p.la 5247 sub. 1, nonché in Catasto Terreni al fg. 24, p.lle 264 e 438 (Allegato 4 – Doc. 25).
- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta – Santa Maria Capua Vetere - in data **28/12/2015**, Registro Generale 37488 e Registro particolare n. 4564, per Euro 1.400.000, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze, rep. N. 6785 del 06/12/2015, a favore di “Partes S.r.l.”, sede in Nocera Inferiore (SA), contro ...OMISSIS... S.p.A., sede ...OMISSIS... ...OMISSIS..., C.F. ...OMISSIS..., per la quota di 1/1 degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise al fg. 21, p.lle 5346, 5348, 5353 sub. 1 (graffata alla p.lla 5354), 5355, al fg. 24, p.la 5247 sub. 1, nonché in Catasto Terreni al fg. 24, p.lle 264 e 438 (Allegato 4 – Doc. 26).

15 - QUESITO n. 9 - Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marcianise e del Consorzio A.S.I. risulta che gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale e non appartengono al patrimonio indisponibile dello stato (ex art. 826 c.c.).

16 QUESITO n. 10 - Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dalle ricerche effettuate presso il Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania – Ufficio Usi Civici, ubicato in Napoli, relativamente agli usi civici del Comune di Marcianise, è risultato che nel detto comune non esistevano terre demaniali (ex feudali o ecclesiastiche) gravate da uso civico facenti parte del foglio di mappa catastale n. 6, come si evince dal decreto del Regio commissario per la liquidazione degli Usi civici di Napoli del 27/05/1938, riportato nell'Allegato 1 - Doc. 18.

17 - QUESITO n. 11 - fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Non applicabile, trattandosi di un terreno ad uso industriale.

Inoltre, sulla base dell'attestazione prodotta dal Consorzio ASI di Caserta, per gli immobili oggetto di pignoramento, non si riscontrano costi a carico della ...OMISSIS... Spa la quale, come attestato, non ha mai stipulato convenzioni con il predetto Consorzio.

18 - QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni – LOTTO N. 1.

Lo scopo della stima è determinare il prezzo minimo al quale l'unità immobiliare in oggetto potrà essere venduto. Pertanto, la determinazione del valore di mercato verrà eseguita ricercando i più probabili valori attribuibili ad esso da compratori e venditori ordinari.

Nella attuale pratica estimativa i metodi applicati per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile sono i seguenti:

- Metodo del confronto di mercato;
- Metodo finanziario per capitalizzazione del reddito;
- Metodo dei costi.

Lo standard di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (*International Valuation Standards*) e EVS (*European Valuation Standards*), oltre alle Linee guida pubblicate dall'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

L'applicazione dei metodi sopra elencati, in genere, viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

In linea generale la scelta del metodo di stima è subordinata alle seguenti considerazioni:

- Il metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Market Comparison Approach*;
- Il metodo finanziario si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Income Approach*;
- Il metodo dei costi (o *Cost Approach*) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

Considerando che si tratta di un area libera, per la quale si sono rinvenuti sufficienti dati riferiti ai prezzi di vendita di beni analoghi ricadenti nel medesimo comprensorio, si ritiene di applicare il :

- **metodo del confronto di mercato** (*Market Comparison Approach*) attraverso il quale si stima il valore del suolo comparandolo con altri suoli compravenduti nella Zona ASI di Marcianise.

Valori dei prezzi praticati per le aree edificabili.

I valori di riferimento per i beni in argomento sono stati determinati a seguito di una accurata ricerca di mercato, come di seguito descritto, facendo riferimento ad immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona.

Si precisa che i valori indicati sono riferiti ad un unico parametro espresso in euro per metro quadrato di superficie lorda.

1) Indagine di mercato

L'indagine di mercato eseguita dallo scrivente è consistita nella ricerca dei prezzi per le compravendite immobiliari di aree edificabili industriali con le medesime caratteristiche di quelle in stima, ed ubicate nel Comune di Marcianise - Zona ASI di Marcianise-San Marco.

Detti prezzi sono stati acquisiti sia da contratti di compravendita reperiti dallo scrivente, sia da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico dell'interporto Marcianise-Maddaloni.

Indicazioni di prezzo fornite dall'Ufficio Tecnico dell'Interporto per capannoni di nuova costruzione.

Area edificabile ad uso logistica: €/mq 100,00-120,00

Il valore fornito delle aree industriali fa riferimento ai suoli ricadenti principalmente nell'interporto, quindi una fattispecie leggermente differente. I valori riscontrati risultano maggiore di quelli riferiti ad anni precedenti, in quanto influenzati dalla circostanza che l'area industriale di Marcianise – San Marco rientra in Zona ZES – Zona Economica Speciale¹ - DPCM 12/05/2018 e Deliberazione n. 175 del 28/03/2018 della Giunta della Campania che, come detto, gode di innumerevoli incentivi.

1) Le imprese che scelgono la ZES Campania possono beneficiare di:

INCENTIVI NAZIONALI

- Procedure semplificate per l'insediamento e l'accesso alle infrastrutture
- Credito d'imposta nel limite massimo, per ciascun progetto di investimento, di 50 milioni di euro.

INCENTIVI REGIONALI

- Riduzione degli Oneri IRAP fino ad un massimo del 100% dell'imposta
- Cofinanziamento Contratti di Sviluppo per il sostegno di programmi di investimento produttivi strategici ed innovativi di grandi dimensioni
- Contratto di Programma per l'attuazione di interventi complessi di sviluppo territoriale e settoriale

- Riduzione dei consumi energetici attraverso misure cofinanziate a valere sul POR Campania FESR 2014-2020 - O.S. 4.2 - la DGR 82 del 6 marzo 2019 destina 13 milioni di euro alla riduzione dei consumi energetici nelle aree di sviluppo industriale, con priorità agli investimenti ricadenti nell'area ZES
- Interventi per il rilancio delle aree di crisi industriali
- Interventi per l'assunzione di lavoratori svantaggiati

L'orizzonte temporale degli investimenti nella ZES non può essere inferiore a 7 anni.

Indicazioni pervenute dalla lettura di atti di compravendita recuperati dallo scrivente

Dalle ricerche effettuate sono stati reperiti alcuni atti di compravendita e preliminari di vendita che hanno avuto come oggetto della vendita suoli che in passato facevano parte del complesso Olivetti, in epoca antecedente al pignoramento. Dette aree, pertanto, risultano confinanti i beni pignorati, e sono caratterizzate dalla medesima potenzialità edificatoria; pertanto vi è una perfetta analogia.

Di seguito si riportano i dati rinvenuti negli atti recuperati:

- **Atto per Notaio Vincenzo Calderini del 21/03/2023**, Rep, 19578/14333 (Allegato 7 Doc. 5) mediante il quale veniva ceduta l'area urbana ubicata alla via Tavernette confinante con l'immobile pignorato, quindi all'interno dell'area industriale di Marcianise – San Marco. La vendita è a libero mercato.

Categoria catastale F/1

Superficie Lotto 15.145,00 mq

Prezzo di vendita € 1.365.050,00

Prezzo unitario €/mq 90,13 ~ €/mq 90,00

- **Atto per Notaio Ludovico Maria Capuano del 28/03/2022**, Rep, 11260/6367 (Allegato 7 Doc. 4) mediante il quale veniva ceduta l'area urbana ubicata alla via Tavernette confinante con l'immobile pignorato, quindi all'interno dell'area industriale di Marcianise – San Marco. La vendita è a libero mercato.

Categoria catastale F/1

Superficie Lotto 20.002,00 mq

Prezzo di vendita € 1.773.000,00

Prezzo unitario €/mq 88,64 ~ €/mq 89,00

- **Preliminare di compravendita** a rogito Notaio Gianluigi Ferone del 21/03/2017 trascritto presso la conservatoria di Caserta – S. Maria CV in data 10/04/2017 ai nn. 12152/9508, (Allegato 4 - Doc. 9 e 10) mediante il quale veniva promessa in vendita l'area urbana oggetto di stima identificata dalla particelle 5262 del Fg 24, oggetto di pignoramento nella presente procedura. Categoria seminativo classe 1

Superficie Lotto 349,00 mq

Prezzo di vendita € 17.500,00

Prezzo unitario €/mq 50,00

- **Preliminare di compravendita** a rogito Notaio Gianluigi Ferone del 21/03/2017 trascritto presso la conservatoria di Caserta – S. Maria CV in data 10/04/2017 ai nn. 12153/9509, (Allegato 4 - Doc. 7 e 8) mediante il quale veniva promessa in vendita l'area urbana oggetto di stima identificata dalla particelle 5263 del Fg 24, oggetto di pignoramento nella presente procedura. Categoria seminativo classe 1

Superficie Lotto 249,00 mq

Prezzo di vendita € 14.940,00

Prezzo unitario €/mq 60,00

- **Preliminare di compravendita del 04/05/2016**, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 3 in data 06/05/2016 n. 1433 Serie 2 (Allegato 7 - Doc. 8) mediante il quale veniva promessa in vendita l'area urbana ubicata alla via Tavernette identificata dalle particelle 5440 e 5441 del Fg 21, oggetto di pignoramento nella presente procedura. Categoria catastale F/1

Superficie Lotto 2.500,00 mq

Prezzo di vendita € 175.000,00

Prezzo unitario €/mq 70,00

Dall'analisi dei valori desunti dai vari atti di compravendita si nota un notevole incremento dei prezzi di vendita a partire dal 2022, dove risultano quasi raddoppiati rispetto al 2016. Questo incremento risulta conseguenza del fatto che l'area industriale di Marcianise – San Marco è stata inserita nella Zona ZES – Zona Economica Speciale.

Sulla base delle ricerche effettuate, dei prezzi ricavati dagli atti di compravendita, delle dimensioni dell'area pignorata e dalle informazioni assunte, in particolar modo tenendo conto della Zona ZES, introdotta successivamente ai preliminari di compravendita, si ritiene che il piu' probabile prezzo attribuibile all'immobile sia pari a:

€/mq 100,00

Valore area edificabile:

- Sup. commerciale mq 249,00 mq
- Prezzo unitario €/mq 100,00
- **Valore di Mercato € 24.900,00**

VALORE DI STIMA A LIBERO MERCATO DEL LOTTO N. 2

€ 25.000,00 (venticinquemila/00)

Infine, in ottemperanza a quanto richiesto dal G.E., si propone di seguito il prezzo base d'asta dei cespiti pignorati, determinato applicando una riduzione al valore di mercato testé individuato. Tale valore è anche riportato nello schema sintetico descrittivo del lotto di cui al quesito n. 4.

In considerazione dell'attuale stato di uso e manutenzione degli immobili, del loro stato di occupazione, della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità, delle particolari modalità di vendita, si opera una detrazione del 10% del valore a libero mercato. Pertanto:

$$€ 25.000,00 - (25.000,00 \times 0,10) = € 22.500,00$$

VALORE DI STIMA PER LA VENDITA FORZATA

€ 22.500,00 (Euro Ventiduemilacinquecento/00)

19 - QUESITO n. 13 - Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati.

Non applicabile in quanto gli immobili pignorati sono di proprietà esclusiva del debitore Sabelli Marco.

20 - QUESITO n. 14 - Acquisire le certificazioni di stato civile, d'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Dalle visure camerali eseguite a nome della società esecutata, non risultano attualmente procedure concorsuali attive.

Dalla Certificazione Camerale risulta che la ...OMISSIS... Spa ha presentato domanda di concordato preventivo presso il Tribunale di Avellino. Lo stesso Tribunale in data 01/02/2022 rigettata l'istanza con richiesta di archiviazione del procedimento di concordato preventivo.

La copia della visura camerale è riportata nell'Allegato 1 Doc. 19.

S. Maria C.V., lì 14/06/2023

L'Esperto
(Ing. Pasquale Ferriero)
Vi è firma digitale