

luogo il [REDACTED] ha prodotto altre planimetrie e ortofoto dei luoghi, nonché copia di dichiarazione di sito di interesse Nazionale ai sensi del DM 10/01/2000 da parte del Commissariato Straordinario per l'emergenza rifiuti in Campania; un ulteriore sopralluogo, previo comunicazione [REDACTED] a mezzo lettera raccomandata A.R., ho stabilito e svolto in data 25 luglio 2011 alle ore 10.00 per effettuare verifiche su alcuni documenti relativi ai terreni e di alcune misure rilevare gli altri manufatti nel piazzale; [REDACTED], come da verbale, si è impegnato a fornire documenti relativi ai beni, ad oggi, ha provveduto solo parzialmente in tal senso, non avendo ancora fornito copia del decreto di esproprio di un terreno da parte del Commissariato Straordinario per l'Emergenza Rifiuti in Campania (all. 1).

Di seguito riporto i quesiti posti, in particolare si chiede:

- a. *la precisa identificazione dei beni oggetto della vendita con indicazione di almeno tre confini e la formazione, ove opportuno, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del giudice, alla realizzazione*

del frazionamento, allegando alla relazione e-
stimativa i tipi debitamente approvati dall'Uf-
ficio Tecnico Erariale;

b. **l'esatta elencazione, descrizione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto**, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun e-

lemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- c.** la **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto. Acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provvedendo altresì, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- d.** l'indicazione, sulla scorta della relazione notarile, di **tutti passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti e specificando, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati;
- e.** la verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**, indicando in quale epoca

fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità. Verificherà, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste **dall'art. 40 comma 6 o dall'art. 17 comma 5 della legge n. 47/1985 e successive modifiche**, e chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, **indicando**, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, i **relativi costi**. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, verificherà l'esistenza della dichiara-

zione di agibilità dei beni, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

f. l'indicazione dello **stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

g. la specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, anche di natura condominiale, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura:

h. **le informazioni acquisite concernenti:**

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

- eventuali cause in corso;

- i. **la valutazione complessiva dei beni**, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; saranno esposti altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; si indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;
- j. nel caso si tratti di **quota indivisa**, sarà espressa anche la valutazione della sola quota,

tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; si preciserà infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

Di seguito riporto le risposte ai quesiti posti:

a. I beni oggetto di stima dai documenti in nostro possesso e dai sopralluoghi effettuati risultano i seguenti:

- Beni in Villaricca:

1. Complesso immobiliare consistente in fabbricato per uffici e annessa copertura per pesa autocarri, alloggio custode, cabina elettrica, officina manutenzione veicoli (distributore carburante e lavaggio), 2 tettoie oggi usate per stoccaggio materiali in origine destinate a parcheggio e a autocarrozzeria (all.7 - Tav. 1), il tutto all'interno di un area recintata di are 90 ca 35, con accesso dalla via Ripuaria n. 20 e confinante a Nord con il

██████████
██████████, ad Est ██████████
██████████

so (Fg 5 p.lle 342, 346) e ad Ovest con
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (Fgl. 5 p.lla
15). (all.ti n2 e n5)

2. Terreno di ha 6 are 57 ca 20 con accesso
dal prolungamento [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] con cui confina a
Nord e confinante ad Est [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] (Fgl 5 p.la 17), a Sud [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (Fgl 5 p.la
16), proprietà [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (Fgl 5 p.lle nn. 24,
134, 133, 30), [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
(Fgl 5 p.la 264), proprietà [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (Fgl 5
p.la 161), [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
(Fgl 5 p.la 317), [REDACTED] [REDACTED]
Francesco (Fgl 5 p.lle 32 ,163) e ad Ovest
con le proprietà [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
(Fgl 5 p.la 194), proprietà [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (Fgl 5 p.la
193), proprietà [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

██████████ (Fgl 5 plla
474), e proprietà
(Fgl 5 p.lla 658). (all.ti n2,n5)

- Beni in Giugliano in Campania:

3. Terreno di superficie are 61 ca 80, località Mandette, con accesso da strada realizzata dal Commissariato Straordinario per l'emergenza Rifiuti in Campania per raggiungere il proprio impianto di stoccaggio, strada che incrocia la viabilità principale laddove la via Camaldoli prende il nome di via Ripuaria e confinante a nord con le proprietà ██████████
██████████ (Fgl 70 p.lla n. 79) e proprietà ██████████
██████████ (Fgl 70 p.lla n. 148), ad est proprietà ██████████
██████████ (Fgl 70 p.lla n. 148) e con le strada realizzata dal Commissariato straordinario per l'emergenza rifiuti in Campania, a sud proprietà ██████████
██████████ (Fgl 70 p.lle 152 e 93) e ad ovest con proprietà ██████████
██████████ (Fgl 70 p.lla 37). (all.ti n3, n5)

4. Terreno, in località Settecainati, di superficie ha l are 89 ca 84 con accesso da strada interpoderale, che incrocia la via Ripuaria, confinante a nord con le proprietà [REDACTED] [REDACTED] (Fgl 74 p.lla 475), proprietà [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (Fgl 74 p.lla 476) e proprietà [REDACTED] [REDACTED] (Fgl 74 p.lla 477), ad est con le proprietà [REDACTED] [REDACTED] (Fgl 74 p.lla 497) e proprietà [REDACTED] [REDACTED] (Fgl 74 p.lla 496), a sud con le proprietà [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (Fgl 74 p.lla nn. 17) e proprietà [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (Fgl 74 p.lla 503) e ad ovest con proprietà [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (Fgl 74 p.lla 78). (all. n4,n5)

I beni, così come elencati, costituiscono di per sé lotti separati, pertanto non è necessario procedere ad ulteriori divisioni.

b. L'elencazione dei beni seguirà l'ordine seguito al punto precedente pertanto abbiamo:

1. Complesso immobiliare in Villaricca (NA), alla via Ripuaria 20 costituito da:

- **Piazzale recintato** con muro in mattoni di tufo e dotato di cancello d'ingresso car-

rabile sulla via Ripuaria n. 20, tale da consentire l'accesso a veicoli industriali, l'intera superficie è pavimentata con asfaltatura stradale. La superficie complessiva è pari a ha 90,35; Catastalmente così individuato: Catasto Terreni - **Comune Villaricca - Foglio 5 - Particella n. 617, Ente Urbano (all.11)** i confini sono: a Nord [REDACTED], ad est via Ripuaria a sud proprietà [REDACTED] e ad ovest proprietà [REDACTED].

- **Fabbricato per uffici** su due piani piano rialzato e piano seminterrato, posizionato all'incirca al centro del lotto e con accesso dal piazzale stesso; catastalmente censito al NCEU del Comune di Villaricca al Fgl 5 p.lla 617 sub 1 e Fgl 5 p.lla 449 (all.n 5, n11, n7, n8, n9). Il Piano rialzato ha una superficie lorda di m² 202,80, una sup. utile m² 167,40 ed una altezza interna di m 2,90, mentre il seminterrato ha una sup. lorda di m² 170,78, una sup. utile di m² 146,28 ed una altezza di m 2,80.

Il fabbricato, realizzato con una strut-

tura intelaiata in conglomerato cementizio armato, ha tompagnature esterne in mattoni e tramezzature interne che dividono gli ambienti (foto 1,2).

Al Piano rialzato, a cui si accede mediante scala in ferro direttamente dal piazzale, troviamo l'ingresso, un corridoio di distribuzione e, sulla destra, la sala per riunioni, sul lato sinistro e sul lato opposto all'ingresso abbiamo gli uffici, in posizione centrale i servizi igienici e in fondo al corridoio un piccolo magazzino (foto 3,4,5); alla fine del corridoio, attraverso una piccola scala in ferro, si accede ad un pesa per veicoli industriali attigua al fabbricato stesso protetta da una copertura in lamiera grecata a sua volta sorretta da una struttura in ferro delle dimensioni di m 17,50x9,00 per una superficie di mq 157,50. Con accesso dal piazzale esterno, attraverso un'altra scala in ferro e dal lato opposto all'ingresso principale, abbiamo una grande sala, destinata alla mensa, ed infine la scala che conduce al

piano inferiore.

Agli ambienti al piano inferiore, come già detto, si accede da una scala interna; tale piano è destinato ai servizi per il personale; alla fine della scala abbiamo un ampio locale che conduce ad un magazzino, ad un piccolo locale per la centralina termica ed allo spogliatoio, da quest'ultimo si accede alle docce ed ai servizi igienici.

I locali al piano rialzato sono dotati di infissi esterni in alluminio anodizzato preverniciato di tipo scorrevole, quelli al piano inferiore di infissi esterni in ferro.

La dotazione di impianti è di tipo ordinario, impianto elettrico, idrico-sanitario, citofonico, telefonico/trasmissione dati ecc.. Al piano superiore, nei locali ufficio e sala riunioni abbiamo alcuni climatizzatori; negli stessi locali infine abbiamo pavimenti in granito e porte in legno, di cui alcune vetrate. Negli altri locali, i pavimenti sono di tipo più corrente come anche gli

infissi interni.

Lo stato generale di manutenzione è da considerarsi buono, anche in quei locali che risultano da tempo inutilizzati, difatti non risultano segni di deterioramento, né degli impianti, né delle strutture stesse.

Dal raffronto tra le planimetrie presentate al comune per il condono e catastali e quanto rilevato, si evidenziano alcune differenze nella distribuzione interna, che comunque non interferiscono con le volumetrie e i parametri urbanistici, pertanto facilmente sanabili (all. n7 - Tav. 6, all. n8 e n9)

- **Alloggio custode** (foto 6,7), posto alla fine della rampa di accesso al piazzale, anche questo su due livelli, ossia un piano terra e piano 1°, ciascuno con una superficie lorda di mq 22,50 ed una netta di mq 18,06. I due piani hanno ingresso indipendente, al piano terra si accede da una porta che da direttamente al piazzale, mentre al piano superiore si accede mediante una scala esterna in ferro ed un

piccolo ballatoio. La struttura del fabbricato è in conglomerato cementizio armato e chiuso da tompagnature esterne. Le facciate esterne presentano ampi infissi in alluminio anodizzato preverniciato di tipo scorrevole, la dotazione di impianti è costituita da impianto elettrico e citofonico (all.7 - Tav. 3).

- **Cabina elettrica** (foto 10) ospitante le apparecchiature necessarie alla fornitura elettrica delle macchine utilizzate per le lavorazioni; posta nel piazzale retrostante agli uffici e a ridosso del muro di confine ad est e, avendo dimensioni pari a m 14,70x4,40, occupa una superficie di circa mq 64,50. Il manufatto è realizzato in mattoni, con copertura in lamiera grecata, ha infissi in metallo e risulta diviso in tre locali; il locale centrale è dotato di impianto di climatizzazione per il raffreddamento delle apparecchiature utilizzate (all. 7 - Tav. 5)
- Nell'area del piazzale antistante l'edificio destinato ad uffici abbiamo

una **tettoia di copertura** (foto 8) in lamiera grecata, originariamente destinata a parcheggio oggi utilizzata per stoccaggio materiali, sorretta da una struttura in metallo e sita lungo il muro di cinta, lato sud. La superficie coperta misura circa m 35,00x11,00 per una superficie totale di m² 385,00 (all.7 - Tav. 2), dal raffronto tra il grafico e la foto si vede che, in quest'ultima, c'è una campata in meno (foto 8).

- **Officina** per la piccola manutenzione dei mezzi (lavaggio e distributore carburante) e deposito materiale (foto 9), anche questo manufatto è retto da una struttura metallica ed ha coperture in lamiera grecata mentre le pareti longitudinali che delimitano la parte officina sono in materiale plastico; tra l'officina ed il muro di cinta, vi sono una serie di locali di servizio in muratura. Officina e annessi sono posizionati all'interno del lotto nei pressi dell'edificio per uffici lungo il muro di recinzione lato sud. La copertura e l'officina misurano m

20,00x18,30, i locali di servizio hanno dimensioni di m 16,10 x 4,45 e terminano verso il piazzale con una piccola tettoia. Riassumendo l'area officina copre un superficie di m² 366,00, mentre i locali in muratura coprono una superficie di m² 71,65 (all. 7 - Tav.4 e Tav. 6/A) .

- **Tettoia di copertura** (foto 11), con struttura in metallo e lamiera grecata, per stoccaggio materiali posizionata alle spalle della officina lungo i muri di confine a sud e ad ovest; quest'ultima copre una ulteriore superficie di circa m² 166,75 (all. 7 - tav. 7).

2. Terreno con accesso dalla via vicinale Scalzapecora (foto 12, 13) della consistenza di ha 6 are 57 ca 75; catastalmente censito al Catasto Terreni del **Comune di Villaricca - Foglio 5 - Particelle nn¹ 5, 6, 7, 8, 10, 11, 14, 19, 20, 21, 85, 87, 127, 128, 129, 131, 132, 155;** (della p.lla 6 si allega visura catastale non essendo riportata nell'elenco delle particelle nella visura di tutti i beni - all. n12) confina a nord con la via Scalzapecora, ad est con proprietà

██████████ a sud con proprietà ██████████
██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
██████████ ██████████, proprietà ██████████ ██████████ ██████████
██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
██████████ ██████████, proprietà ██████████ ██████████ ██████████
██████████ ██████████ ██████████ ██████████, proprietà
██████████ ██████████ e proprietà ██████████ ██████████
██████████ e ad ovest con le proprietà ██████████ ██████████
██████████ ██████████ ██████████, proprietà ██████████ ██████████
██████████ ██████████ ██████████, proprietà
██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
██████████, e con proprietà Comune di Villaricca.

Tale appezzamento di terreno è stato utilizzato quale discarica per i rifiuti solidi urbani, ormai esaurita; la discarica era stata realizzata all'interno di una cava di pozzolana giunta alla fine del suo ciclo produttivo. Una volta cessata l'attività della discarica ██████████ ██████████ ha dovuto provvedere alla sua messa in sicurezza, tra le opere necessarie ha realizzato un impianto per il controllo e recupero dei gas prodotti

dalla fermentazione dei rifiuti, oramai anche tale attività si è esaurita essendosi esauriti i gas prodotti e l'impianto, vuoi per la cessazione delle attività di estrazione, vuoi per la cessata attività [REDACTED] si è deteriorato, anche a seguito di furti subiti (foto 12). Le attività nella discarica sono cessate nell'anno 1993, per quel che riguarda gli obblighi successivi alla cessazione dell'attività trova chiarimento nella risposta al quesito relativo ai vincoli esistenti sui beni (lettera g) (all. n2, n5).

3. **Terreno in Giugliano in Campania, località Mandette (foto 14), della consistenza di are 61 ca 80, censito al Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania - Foglio 70 - Particelle nn¹ 92, 150;** ritengo necessario precisare che nella relazione notarile si trova menzionata anche la particella 151 dello stesso Foglio 70 (all. n13), tale particella in realtà è stata espropriata dal Commissariato Straordinario per l'Emergenza Rifiuti in Campania per allargare la strada e consentire il transito dei mezzi diretti

ad un impianto di sua gestione; purtroppo, vista la cessata attività del suddetto Commissariato, nonostante le ricerche effettuate, anche presso la stessa [REDACTED], non ho potuto avere documentazione di ciò tuttavia ho potuto constatare di persona, durante uno dei sopralluoghi effettuati, che la strada è stata realmente allargata e vi transitano mezzi diretti all'impianto del Commissariato. L'accesso a questa terreno avviene dalla strada preesistente, e successivamente allargata dal Commissariato Straordinario per l'Emergenza Rifiuti in Campania, che inizia laddove la via Camaldoli assume il nome di via Ripuaria, formando un incrocio con quest'ultima. I confini sono a nord proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED], ad Est [REDACTED] e [REDACTED] e in fine con la stessa strada del Commissariato Straordinario, a Sud [REDACTED] e ad Ovest con proprietà [REDACTED]. Il terreno consiste in una cava di

pozzolana dismessa nei decenni addietro e, nelle intenzioni di [REDACTED], da destinare a discarica per i rifiuti solidi urbani una volta esaurito l'impianto di Villaricca, nella realtà tale discarica non è mai entrata in funzione rimanendo un cratere vuoto nel terreno (all. n3, n5).

4. **Appezamento di terreno in Giugliano in Campania - località Settecainati (foto 15), della consistenza di ha 1 are 89 ca 84, anche questo censito al Catasto Terreni di Giugliano in Campania - Foglio 74 - Particelle nnⁱ 79, 238** L'accesso al terreno avviene da strada interpoderale con inizio dalla via Ripuaria e confinante a Nord con le proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] e [REDACTED] e proprietà [REDACTED], ad Est con le proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED] a Sud con le proprietà [REDACTED] e [REDACTED] e proprietà [REDACTED] e [REDACTED] e ad Ovest con proprietà [REDACTED]. L'appezamento di terreno di cui al presente punto è parte di una ben più consistente area occupata da una

grossa cava di pozzolana esaurita e destinata, anche questa, ad ospitare una discarica per i rifiuti solidi urbani, tuttavia, anche in questo caso, come in quello precedente, tale attività non è mai stata esercitata (all. n4, n5).

c. Gli identificativi degli immobili in forma sintetica sono i seguenti:

1. Complesso immobiliare in Villaricca

- **Piazzale:** censito al Catasto Terreni del Comune di Villaricca - Foglio 5 - Particella n. 617 Ente Urbano (all. n11).

- **Fabbricato uffici:** Censito al NCEU del Comune di Villaricca - Foglio 5 - Particella 617 sub 1 e Particella 449 (all. n11, n6). Dal raffronto tra le planimetrie catastali del fabbricato e il rilievo da me effettuato, risultano lievi difformità nelle distribuzioni interne degli ambienti, tuttavia tali difformità non influiscono sui valori della rendita catastale rimanendo identiche le superfici del fabbricato.

2. Appezamento di Terreno in Villaricca via vicinale Scalzapecora: Censito al Catasto Terreni del Comune di Villaricca - Foglio 5 - Particelle nnⁱ 5, 6, 7, 8, 10, 11, 14, 19, 20, 21, 85, 57, 127, 128, 129, 131, 132, 155. Non essendo riportata nell'elenco di tutte le particelle catastali, di proprietà ██████████, la n 6 ne allego visura catastale, essendo questa regolarmente registrata a nome della fallita (all. n2).

3. Appezamento di terreno in Giugliano in Campania, località Mandette, censito al Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania - Foglio 70 - Particelle nnⁱ 92, 150. La particella 155 risulta espropriata sebbene compaia nella relazione notarile (all. n3).

4. Appezamento di terreno in Giugliano in Campania - località Settecainati - censito al Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania - Foglio 74 - Particelle nnⁱ 79, 238. Per quest'ultima particella, avendo appreso dalla Relazione ipotecaria ventennale che ne risultava

omessa la voltura, ho provveduto a aggiornare il catasto procedendo alla operazione di preallineamento in quanto, dalla copia conforme dell'atto di acquisto ottenuta dall'Archivio Notarile di Napoli ho constatato che la voltura era stata presentata a suo tempo, pertanto alla presente relazione ho allegato visura catastale attestante l'attuale intestazione (all. n14).

d. Passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati:

1. Suolo in Villaricca su cui sorgono uffici e stabilimento: pervenuto alla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con atto del notaio Enrico Licenziati di Napoli del 18 dicembre 1987 trascritto l'11 gennaio 1988 ai nnⁱ 1015/791 acquisto da [REDACTED].
2. Appezzamento di terreno in Villaricca - via vicinale Scalazapecora: **tutte le particelle sono censite in Catasto Terreni Comune di Villaricca - Foglio 5:**
 - P.lla 6 pervenuta alla [REDACTED] [REDACTED] con atto di acquisto, Notaio Ida

D'Ambrosio di Napoli del 10 marzo 1992 trascritto il 1° aprile 1992 ai nnⁱ 14103/11241, dai coniugi in comunione legale [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

- **P.11a 85** pervenuta alla [REDACTED] [REDACTED] con atto di acquisto, Notaio Ida D'Ambrosio di Napoli del 24 gennaio 1992 trascritto il 28 febbraio 1992 ai nnⁱ 9814/8143, da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Ai danti causa della [REDACTED] [REDACTED] era pervenuta in base ai titoli: atto per notaio Giuseppina Laino di Giugliano in Campania del 23 aprile 1959 trascritto il 26 maggio 1959 ai nnⁱ 20099/14692, col quale la particella viene acquistata per un mezzo ciascuno da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

Atto per notaio Pasquale Cante di Aprilia del 26 ottobre 1991 trascritto il 6 novembre 1991 ai nnⁱ 36017/27628 e ai nnⁱ 36618/27269, con il quale la quota di [REDACTED]

Campania, località Mandette, in **Catasto Terreni del Comune di Giugliano - Foglio 70 p.11e 92 - 150 - 151**, pervenuto alla

██████████ (all'epoca ██████████ ██████████ ██████████) con atto di acquisto, per notaio Ida D'Ambrosio di Napoli del 5 dicembre 1989 trascritto il 4 gennaio 1990 ai nnⁱ 289/251, da ██████████ ██████████ e ██████████

██████████ La particella in Catasto Terreni - Comune di Giugliano - Foglio 70 - p.11a 151, è stata espropriata dal Commissariato Straordinario per l'Emergenza Rifiuti in Campania.

4. Appezamento di terreno in Giugliano in Campania, località Settecainati:

La particella 79 è pervenuta alla società ██████████ ██████████ con atto di acquisto, per notaio Ida D'Ambrosio di Napoli del 5 marzo 1991 trascritto il 3 aprile 1991 ai nnⁱ 12996/10375 da ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████

La particella 238 è pervenuta alla società ██████████ ██████████ con atto di acquisto, per notaio Ida D'Ambrosio di Napoli del 24 gennaio 1992 rep. n.

10898 trascritto il 24 febbraio 1992

ai nnⁱ 9815/8144, da [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED].

Ai danti causa [REDACTED] [REDACTED] la
particella era pervenuta con atto
per notaio Vincenzo Golia di Santa
Maria Capua Vetere del 16 gennaio
1982 trascritto il 4 febbraio 1982
ai nnⁱ 3068/2610.

e. Analizzo di seguito singolarmente ogni bene. -

Complesso immobiliare in Villaricca alla via Ripuaria n. 20, costituito dal suolo su cui troviamo il piazzale, uffici e gli altri manufatti di servizio; per i fabbricati sono state presentate due domande di Condono Edilizio presso il Comune di Villaricca, la prima Prot. n. 3821/85 ed una seconda Prot. n. 4830/95; entrambe hanno ricevuto parere favorevole all'accoglimento con verbale n. 26 del 17/11/2003, il rilascio del provvedimento veniva però subordinato al saldo dell'oblazione e degli oneri concessori, nonché al Nulla Osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali, ricadendo i manufatti in zona soggetta

ai vincoli ex Legge 431/85, alla esibizione dell'accatastamento e della perizia giurata, tutto ciò veniva comunicato ad [REDACTED] [REDACTED] con nota del 31/10/2008 fissando un termine di gg. 90 per provvedere nel merito; non avendo l'interessata provveduto alle integrazioni richieste, con una ulteriore nota del 19/04/2010 il Comune di Villaricca comunicava che le istanze di Condono Edilizie venivano respinte; infine con una ulteriore nota del 23/04/2010 lo stesso Comune comunicava alla [REDACTED] [REDACTED] l'avvio di procedimento a loro carico ai sensi del D.P.R. 380/2001 (all. n.15).

Prendendo atto della circostanza che le imposte non versate che formano oggetto del ricorso di fallimento decorrono dall'anno 1990 in poi e dal momento che la L. 47/85 all'art. 40 comma 6 e successive modifiche afferma che le ragioni del credito devono essere antecedenti alla emanazione della legge stessa e che tale termine viene differito all'ultima legge sul condono edilizio, Legge del 23 dicembre 1994 n. 724 pertanto successiva alle ragioni del credito, senz'altro ci si potrà avvalere di tale opportunità; considerato quanto sopra, ho provveduto ad informarmi,

presso i competenti uffici del Comune, sulla possibilità di avvalersi delle istanze già presentate ed approvate da parte dell'aggiudicatario dei beni presentando l'istanza entro il termine dei 120 giorni dalla aggiudicazione stessa e avendo, ricevuto risposta affermativa, ho provveduto anche ad informarmi sia in merito ai relativi oneri che risultano i seguenti (all. n16, n17):

Oblazione: L 60.417.000 di cui risultano già versati L 7.000.000, pertanto resta da saldare la cifra di L 53.417.000 = **€ 27.587,58**

Oneri Concessori: **€ 43.916,73**

Su tali importi vanno calcolati gli interessi legali; per l'oblazione decorrono dal 1° gennaio 1996 ad oggi e, come da allegata tabella, risultano (all. n18):

interessi legali oblazione:

€ 14.563,59

per gli oneri concessori gli interessi legali decorrono dal 5 dicembre 2003 ad oggi e, dalla tabella allegata (all. 10), risultano:

interessi legali oneri concessori:

€ 8.126,40

Pertanto sinteticamente avremo:

Saldo Oblazione	€	27.587,58
Interessi Oblazione	€	14.563,59
Oneri Concessori	€	43.916,73
Interessi Oneri Concessori	€	8.126,40
Totale	€	94.194,30

Per quanto concerne le piccole discrepanze tra le planimetrie depositate in Comune per ottenere il condono e depositate al NCEU del Comune di Villaricca per l'accatastamento e quanto rilevato, trattandosi di variazioni che riguardano una diversa distribuzione interna e non influiscono sulle volumetrie e quindi sui parametri urbanistici, queste sono facilmente sanabili con una semplice SCIA in sanatoria che comporta il pagamento di una sanzione pari a € 516,00 (art. comma 1 - D.P.R. n. 380/2001).

In fine, come si evince dall'allegato Certificato di destinazione urbanistica, l'area dell'insediamento individuata da Comune di Villaricca - Foglio 5 - p.lla 617 ricade, rispetto al Piano Regolatore Generale vigente, in **zona G (zona d'interesse agriturismo) ed è soggetta a vincolo ex art. 1, comma 1, lettera c L.431/85 e s.m.i. (all. n19).**

- **Appezamento di terreno in Villaricca via vi-**

cinale Scalzapecora, discarica esaurita e sede dell'impianto di recupero dei gas prodotti dalla fermentazione dei rifiuti solidi urbani; quest'appezzamento, da certificato di destinazione urbanistica ricade **parte in zona E (agricola)** del P.R.G. (Comune di Villaricca - Foglio 5 - p.lle 5, 6, 7, 8, 10, 127, 128, 85, 11, 87, 129 e parte della p.lla 19) e **parte in zona C2 (nuova Edilizia Economica e Popolare)** del P.R.G. (Comune Villaricca - Foglio 5 - p.lle 20, 21, 131, 132, 155 e parte della p.lla 19) (all. n19).

- **Appezzamento di terreno in Giugliano in Campania, località Mandette**: dal **Certificato di Veridicità C4879735/2011**, rilasciato dal Comune di Giugliano in Campania, risulta che l'area ricade interamente in **zona E/1 (Zona Agricola Normale)** del vigente Piano Regolatore Generale (all. n 20).

- **Appezzamento di terreno in Giugliano in Campania, località Settecainati**: dal **Certificato di Veridicità C4879735/2011**, rilasciato dal Comune di Giugliano in Campania, risulta che l'area ricade interamente in **zona E/1 (Zona Agricola Normale)** del vigente Piano Regolatore Generale, ta-

le area, inoltre, ricade tra le aree sottoposte a Rischio Idrogeologico così come individuato dal Comitato di Bacino Nord Occidentale della Campania (all. n 20).

f. Tutti gli immobili sono detenuti da [REDACTED], ad eccezione del complesso immobiliare in Villaricca alla via Ripuaria 20, costituito dal piazzale, uffici e depositi; tale complesso immobiliare è stato concesso in locazione alla [REDACTED] con contratto della durata di 6 anni a partire dal 10 luglio 2007 e fino al 10 luglio 2013, contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Aversa al n. [REDACTED] e di cui si allega copia (all. n 21).

g. Oltre ai vincoli di natura urbanistica per gli appezzamenti di terreno, argomento di questa perizia ai fini della valutazione, esiste il vincolo, dettato dall'art.3 della L.87/2007, che vieta la realizzazione di nuove discariche nei Comuni di Giugliano in Campania e di Villaricca, pertanto in entrambe le cave esaurite, site in quest'ultimo comune, ad oggi e per l'immediato futuro, non sarà possibile ipotizzare una tale ipotesi di utilizzo.

Per quel che riguarda la discarica in Villaricca

sussistono i seguenti obblighi desunti dalla consultazione del copioso carteggio tra - Prefetto delegato ex OPCM 07/10/1994 (Prefettura di Napoli), Commissario di Governo per l'Emergenza Rifiuti della Regione Campania, il Ministero dell'Ambiente e la Provincia di Napoli - Area Tutela Ambientale che in sintesi consistono:

- Con Ordinanza Sindacale, Comune di Villaricca, n. 168 del **12/12/93 veniva disposta la definitiva sospensione dell'attività di smaltimento** per motivi igienico-sanitari.
- L'Ordinanza Commissariale n. 303/DIS del 29/09/1994 imponeva [REDACTED] la presentazione di un progetto di sistemazione finale ed ambientale coerente con lo stato dei luoghi determinatosi a conclusione dell'attività di smaltimento;
- [REDACTED] ha redatto il progetto di cui al punto precedente e il Gruppo Tecnico di Diagnostica ha espresso il proprio parere con relazione del 26/05/1995, su tale parere la Commissione tecnica, con verbale del 28/05/1995 ha espresso parere favorevole al progetto presentato integrando le prescrizioni e le raccomandazioni del Gruppo Tec-

nico di Diagnostica.

- A seguito di quanto sopra il Prefetto di Napoli, delegato ex OPCM 07/10/1994, con l'Ordinanza del 30/12/1995 Prot. N. P17978/DIS:

- Approva il progetto di sistemazione finale e messa in sicurezza dell'area della discarica in Villaricca (NA) - località Scalzapecora.
- Da le direttive di tecniche e funzionali delle opere a farsi.
- Dispone che **i lavori terminino entro il termine di 6 mesi** dalla approvazione della stessa ordinanza.
- Affida ad [REDACTED] il corretto funzionamento e la manutenzione degli impianti da realizzare, lo smaltimento del percolato, ecc. e dispone che tale operazioni si debbano protrarre per **almeno 3 anni** e in ogni caso fino al completo isolamento, così come sarà compito di [REDACTED] mantenere in esercizio l'impianto di smaltimento di biogas fino al completo esaurimento (oggi la produzione di biogas è esaurita).
- Nella stessa ordinanza si affidano poi i

compiti di controllo ai vari enti e organi di polizia ed altro.

- Il 09/05/2002 la Provincia di Napoli - Area Tutela Ambientale invia al Commissario di Governo per l'Emergenza Rifiuti della Regione Campania e al Prefetto di Napoli delegato ex OPCM 07/10/94 una comunicazione, in merito alle risultanze di un sopralluogo effettuato, riferendo che **i lavori di messa in sicurezza e sistemazione finale** nella discarica ██████ in Villaricca - località Scalzapeccora **erano stati completati** e che si era in attesa del certificato di ultimazione lavori per il rilascio della attestazione prevista dall'ordinanza prefettizia; da quanto ad oggi risulta ai competenti uffici della Provincia **il suddetto certificato non è ancora giunto.**
- Con nota del 13/06/2007 il Commissario di Governo per l'Emergenza, Bonifiche e Tutela delle Acque nella Regione Campania notifica, ai sensi della L. 426/98 - Sito di Interesse Nazionale - D.M. 10/01/2000 - D.M. 08/03/2001 - D.M. 30/01/2006 Perimetrazione "Litorale Domitio Flegreo ed Agro Aversa-

no", ad ██████████ di ricadere tra i siti di Interesse Nazionale e pertanto ritenuti potenzialmente inquinanti e intima alla stessa a provvedere entro 48 ore dalla ricezione, se non vi avesse già provveduto alle procedure di MISE, a trasmettere entro 10 gg agli Enti preposti gli atti dimostrativi dell'avvenuta MISE, a trasmettere entro 30 gg il Piano di Caratterizzazione del sito nonché tutti gli atti, la documentazione, gli elaborati e le certificazioni per ottenere pareri, assensi e nulla osta sia per la validazione che per la approvazione da parte le Ministro dell'Ambiente.

- Un ulteriore nota del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio del 06/05/2009, con riferimento alle precedenti note inviate della Provincia di Napoli e del Commissario di Governo per l'Emergenza Bonifiche e Tutela delle Acque della Regione Campania ex OPCM nelle quali si segnalava il superamento della presenza di mercurio oltre i limiti di legge, presenza diffusa di fluoruro senza che si attivasse alcun protocollo operativo atto a

fronteggiare tale situazione, **imponessa ad** **██████████** **nel termine di 10 gg.** di attivare idonei **interventi di messa in sicurezza** atti ad impedire la diffusione della contaminazione rilevata nella discarica e, ancora una volta, **trasmettere il Piano di Caratterizzazione dell'Area;** in caso contrario il Ministero dell'Ambiente ai sensi del comma 5, art. 252, Titolo V - Parte Quarta del D. Lgs 152/06, attiverà i poteri sostitutivi in danno del soggetto inadempiente e richiederà all'Avvocatura dello Stato di Napoli di attivare ogni iniziativa opportuna a tutelare la pretesa erariale dell'Amministrazione contemplando anche il risarcimento del danno ambientale dovuto alla fuoriuscita di inquinanti dai terreni e dalle acque di falda sottostanti la proprietà. Pertanto, come si evince dalla sintesi del carteggio, pendono ancora degli adempimenti su **██████████**

- h. Per quanto concerne il complesso immobiliare in Villaricca le spese consistono in quelle ordinarie per la pulizia e i consumi di acqua, luce e gas, costi che dipendono soprattutto

dall'utilizzo. Per quel che concerne la discarica esausta di Villaricca gli oneri consistono, certamente, nell'adempiere a quanto disposto dai vari enti di vigilanza. Tuttavia anche per la discarica esaurita è di difficile determinazione un valore numerico in quanto non si conosce quanto già fatto da [REDACTED] e quanto ancora da fare, per quindi valutarne i costi.

Per quanto concerne le due cave abbandonate, fin quando non si attribuirà un utilizzo non comportano costi di manutenzione e gestione.

i. Stima del valore degli immobili.

- Complesso immobiliare in Villaricca.

Tale complesso, come descritto al punto b., risulta costituito da: piazzale, palazzina uffici su due piani e annessa pesa per veicoli industriali, fabbricato portineria, cabina elettrica, 2 tettoie di copertura, per stoccaggio materiali e officina per manutenzione veicoli. Il metodo con cui ho effettuata la stima, di questo bene e di tutti gli altri, è quello comparativo consistente nello stabilire una relazione analogica tra i valori dei beni noti e le loro caratteristiche con l'oggetto della stima. Per la valutazione economica del bene pertanto ho fatto rife-

rimento al mercato locale per immobili simili e con medesima destinazione d'uso. Sulla scorta delle considerazioni appena fatte e dalla indagine di mercato condotta sul campo attraverso i borsini delle maggiori agenzie immobiliari, l'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agencia del Territorio ho stimato, per immobili con caratteristiche analoghe per tipologia, condizioni di manutenzione, ed in prossimità del nostro, ho dedotto un valore pari a € 1.330,00/mq, per il fabbricato uffici e quello portineria, per le pertinenze ho utilizzato le percentuali di riduzione di destinazione da applicare alle superfici indicate dalla norma UNI 10750:2005, in particolare le aree scoperte verranno computate al 15% e quelle coperte da tettoie, o locali di servizio all'aperto, saranno computate al 35%, ovviamente le superfici del fabbricato uffici e portineria saranno computate al 100%. Pertanto avremo - **Fabbricato uffici:**

Piano	Sup. m ²
rialzato	202,80
seminterrato	170,78
Portineria pt/pl°	45,00
Totale	417,78

$$€ 1.330,00 \times m^2 417,78 = € 555.647,40$$

Superfici coperte di servizio:	
Denominazione	Sup. m²
pesa autocarri	157,50
copertura stoccaggio p.le ingresso	385,00
copertura stoccaggio p.le retro	166,75
officina	366,00
depositi officina	71,65
cabina elettrica	64,50
Totale	1.211,40

Computando il valore ottenuto delle superfici al 35% avremo:

$$m^2 1.211,40 \times 0,35 = m^2 423,99$$

$$€ 1.330,00 \times 423,99 = € 563.906,70$$

Per la superficie scoperta, la cui superficie residua (ossia detratte le superfici del fabbricato e delle altre aree di servizio) è pari a:

$$m^2 (9.035,00 - 203,04 - 1.211,40) = m^2 7.620,56$$

computando tale superficie alla percentuale del 15% del suo valore avremo:

$$m^2 7.620,56 \times 0,15 = m^2 1.143,08$$

$$€ 1.330,00 \times 1.143,08 = € 1.520.296,40$$

Avremo in fine un valore complessivo per questo complesso immobiliare di:

uffici	€	555.647,40
pertinenze	€	563.906,70
sup. scoperta	€	1.520.296,40
Totale	€	2.639.850,50

Al valore appena determinato vanno sottratti i costi relativi al condono, per un valore finale di:

Valore complesso immobiliare	€	2.639.850,50
Costi relativi al condono	€	94.194,30
Valore finale	€	2.545.656,20

- **Appezamento di terreno in Villaricca - località Scalzapecora - Discarica esaurita.**

Tale appezzamento di terreno, come da allegato certificato di destinazione urbanistica, ricade parte in **zona E (Agricola)** e parte in **zona C2 (Nuova Edilizia Economica e Popolare)** del vigente **Piano Regolatore Generale**, nonostante di fatto poi sia stato utilizzato quale discarica, oggi esaurita, per i rifiuti solidi urbani senza che lo strumento urbanistico venisse variato in tal senso; stante la condizione appena illustrata, il doverne fare oggi una valutazione risulta alquanto complesso.

Come dichiarato al punto precedente, nel valutare i beni ho fatto riferimento alle quotazioni

di beni simili in prossimità di quelli oggetto di stima, dalle indagini svolte per terreni agricoli in zona il valore si aggira intorno € 50,00/m² essendo la superficie di tale appezzamento pari a m² 65.720 avremo un valore di:

$$€ 50,00 \times m^2 65.675 = € 3.283.750,00$$

Tale valore tuttavia non risulta applicabile nella sua interezza per l'impossibilità di utilizzare questo bene per fini agricoli; occorrerà pertanto, una volta compiuti gli adempimenti prescritti, verificare la possibilità di un diverso utilizzo compatibile, ad es. impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica; essendo comunque da verificare la fattibilità circa qualsiasi ipotesi e quindi gli elementi a disposizione troppo pochi per una valutazione dei costi, per attribuire in ogni caso un valore che tenga conto degli oneri e del rischio di un tale acquisto, ritengo equo stimare un valore pari al 20% di quello calcolato per beni simili liberi da impedimenti e pertanto il valore attribuito risulterà:

$$€ 3.283.750,00 \times 20\% = € 656.750,00$$

- Appezamento di terreno in Giugliano in Campania, località Mandette, della superficie di mq

6.180,00 in **zona E1 (Agricola Normale)** del vigente **P.R.G.**, anche in questo caso, per avere un parametro di partenza, possiamo dire che terreni agricoli nelle immediate vicinanze quotano € 45,00/mq pertanto il valore sarebbe:

$$€ 45,00 \times \text{mq } 6.180 = € 278.100,00$$

tuttavia, come riportato nella descrizione, si tratta di una cava di pozzolana dismessa quindi qualsiasi utilizzo si voglia ipotizzare comporta il "risanamento" dell'area; sulla scorta di esperienze analoghe, anche in provincia di Napoli, ho valutato il recupero di questo terreno alla sua originaria vocazione agricola, essendo quella prevista dal PRG e prevalente nei dintorni; per far ciò ho occorre realizzare dei terrazzamenti lungo il pendio che arriva al fondo della cava; per valutare i costi di tale intervento ho fatto riferimento al prezzario della Regione Campania, capitolo bonifica montana:

Pulizia, scavo e sagomatura	€	26.000,00
Decespugliamento	€	2.000,00
Muretti a secco	€	17.000,00
Fornitura e stesura terreno vegetale	€	24.000,00
Totale	€	69.000,00

Detraendo la cifra ricavata dal valore calcolato avremo:

valore stimato	€	278.100,00
costi per recupero	€	69.000,00
valore finale	€	209.100,00

- **Appezamento di terreno in Giugliano in Campania, località Settecainati**, della superficie di m² 18.984, anche qui siamo in zona E1 (Agricola Normale) del vigente P.R.G.; la quotazione dei terreni agricoli nelle immediate vicinanze è la medesima del precedente bene pertanto pari a € 45,00/m², quindi il valore risulterebbe:

$$€ 45,00 \times m^2 18.984 = € 854.280,00$$

ma, poiché anche questo appezzamento consiste in una cava di pozzolana dismessa pertanto, analogamente a quanto previsto nel caso precedente, sebbene le dimensioni siano notevolmente maggiori, ho ipotizzato il recupero a destinazione agricola; quindi le operazioni da seguire saranno le stesse e i costi risulteranno:

Pulizia, scavo e sagomatura	€	79.500,00
Decespugliamento	€	6.100,00
Muretti a secco	€	52.000,00

Fornitura e stesura terreno vegetale	€	73.500,00
Totale	€	211.100,00

Detraendo il costo così ottenuto al valore stimato avremo:

valore stimato	€	854.280,00
costi per recupero	€	211.100,00
valore finale	€	643.180,00

j. Non ci troviamo nella condizione di quota indivisa pertanto non c'è necessità di dividere le singole proprietà, tuttavia essendo quattro diversi beni, ciascuno indipendente dall'altro ritengo si potranno certamente vendere separatamente.

RIEPILOGO FINALE DEI VALORI ATTRIBUITI AI SINGOLI IMMOBILI:

Complesso immobiliare in Villaricca - uffici e pertinenze:

€ 2.545.656,20

Appezamento di terreno in Villaricca - località Scalzapecora - Discarica esaurita:

€ 656.750,00

Appezamento di terreno in Giugliano in Campania, località Mandette:

€ 209.100,00

Appezamento di terreno in Giugliano in Campania,

località **Settecainati:**

€ 643.180,00

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti posti, concludo la presente relazione di consulenza tecnica, rimanendo a disposizione per ogni chiarimento venisse ritenuto necessario.

Allego i seguenti documenti:

1. N° 1 Verbale di sopralluogo.
2. VAX - Fgl 5 Comune di Villaricca
3. VAX - Fgl 70 Comune di Giugliano in Campania
4. VAX - Fgl 74 Comune di Giugliano in Campania
5. Quadro individuazione dei beni su catastale e orotofoto.
6. Visura catastale - Comune di Villaricca Fgl5 p.lla 449
7. Elaborati condono:
 - Tav. 1 - Planimetria generale
 - Tav. 2 - Tettoia parcheggio automezzi
 - Tav. 3 - Alloggio custode
 - Tav. 4 - Lavaggio e distributore carburante
 - Tav. 5 - Deposito
 - Tav. 6 - Uffici, mensa, spogliatoio, ecc.
 - Tav. 6/A - Pesa automezzi
 - Tav. 7 - Tettoia carrozzeria

- Tav. 8 - Cabina elettrica
- 8. Planimetria catastale del fabbricato uffici P. rialzato e P. seminterrato
- 9. Planimetria del fabbricato uffici rilievo P. rialzato e P. seminterrato
- 10. Visura catastale beni Villaricca
- 11. Visura catastale beni Villaricca - Fgl 5 p.lla 617
- 12. Visura catastale Comune di Villaricca Fgl 5 p.lla 6
- 13. Visura catastale beni Giugliano in Campania
- 14. Visura catastale Comune di Giugliano in Campania Fgl 74 p.lla 238
- 15. Copie di n° 3 note del Comune di Villaricca in relazione alle istanze di condono edilizio
- 16. Copia istanza di condono con calcolo oblazione e copia di ricevuta del pagamento della 1° rata
- 17. Copia della nota del Comune di Villaricca con calcolo degli Oneri concessori
- 18. Prospetto di calcolo degli interessi legali sul saldo dell'oblazione e oneri concessori
- 19. Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Villaricca
- 20. Certificato di veridicità (destinazione urbanistica) rilasciato dal Comune di Giugliano in

Campania

21. Copia del contratto di locazione del complesso
immobiliare in Villaricca

22. N° 15 fotografie

Napoli, 15 novembre 2011

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

arch. Manfredi Torelli

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI

7° Sezione - Fallimentare

Ill.mo sig. G. D. dott. Stanislao De Matteis

Procedura fallimentare n. 211/2009

Fallimento: [REDACTED]

Nota alla Relazione di Consulenza Tecnica

Io sottoscritto arch. Manfredi Torelli nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, avendo a suo tempo consegnato la propria relazione, avendo il notaio delegato alla vendita dei beni oggetto del fallimento, dott.ssa Mara Mililotti, nella sua relazione evidenziato due inesattezze relativa ad altrettanti dati catastali e quindi chiesto che il sottoscritto provveda alla loro rettifica, con questa mia nota intendo ottemperare a questa richiesta di correzione.

Così come riportato nella relazione del notaio delegato alla vendita i punti da rettificare sono seguenti:

B) Lotto n. 2

"...il CTU alla pagine 24 della consulenza ha citato quale particella oggetto dell'esproprio la 57, mentre, alla pagina 18, la 87."

Confermo che si tratta della **particella 87 - Foglio 5 - Comune di Villaricca** come riportato nella mia

relazione alla pagina 18 e successivamente alla pagina 27 (descrizione dell'atto con cui tale particella è pervenuta alla [REDACTED]).

Pertanto dichiaro che l'aver riportato alla pagina 24 la particella 57 è stato un mero errore di digitazione, quindi, quanto attribuito a questa particella è da intendersi riferito alla particella **87 - Foglio 5 - Comune di Villaricca.**

C) Lotto n. 3

"...il CTU alla pagina 24 della consulenza ha citato quale particella oggetto dell'esproprio la 155, mentre, alla pagina 20, la 151."

Anche in questo caso confermo che quanto riferito erroneamente alla particella 155 nella pagina 24, della relazione di CTU, va inteso invece riferito alla particella **151 - Foglio 70 - Comune di Giugliano in Campania** come descritto alla pagina 20, nella visura catastale (all.13 alla relazione di CTU) e successivamente alla pagina 28 nella descrizione dell'atto con cui la proprietà è giunta ad [REDACTED] (all'epoca [REDACTED]), essendosi trattato, anche in questo caso, di errore di digitazione.

Ritenendo di aver ottemperato, con questa breve nota, a chiarire ogni equivoco sulla individuazione

di alcune delle particelle oggetto di vendita così
come richiesto dal notaio dott.ssa. Mara Mililotti
nella sua relazione, resto a disposizione per qual-
siasi ulteriore chiarimento dovesse essere ritenuto
necessario.

Napoli, 4 marzo 2013

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
arch. Manfredi Torelli