



Flavio Toscano  
INGEGNERE



Viale S. Reparata, 54 - 81057 TEANO (CE)  
studio tel./fax +39 0823 875 174 - cell. +39 338 467 6832  
info@flaviotoscano.it - info@pec.flaviotoscano.it

P. IVA 01974450619 - C.F. TSCFLV70L05B963G



## TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE



SEZIONE FALLIMENTARE



G.D. dott.ssa Marta Sodano

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



FALLIMENTO n. 30/2018

BELLOPEDE E GOLINO



PREMESSA.....	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	7
PUNTO A.....	8
PUNTO B.....	10
PUNTO C.....	38
PUNTO D.....	50
PUNTO E.....	52
PUNTO F.....	116
PUNTO G.....	118
PUNTO H.....	119
PUNTO I.....	119



## PREMESSA

Il sottoscritto ing. Flavio Toscano, con studio professionale in Teano (Ce), al viale Santa Reparata, 54, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caserta con il numero 2649, nominato Esperto Stimatore dal G.D. **dott. Marco Pugliese** nella procedura in oggetto, riceveva il seguente incarico peritale, al fine di procedere alla vendita in sede fallimentare degli immobili acquisiti all'attivo del fallimento, siti nel tenimento del Comune di Marcianise (CE) alla Strada Statale n. 265 Km. 27,500:

- a. **Identificare precisamente i beni oggetto di vendita in sede fallimentare con indicazione di almeno tre confini, identificando eventualmente i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**
- b. **Elencare ed individuare i beni componenti il Lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, 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.**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



Con riferimento a ciascun singolo bene, verranno indicate 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, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento 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. Provvedere all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nel programma di liquidazione con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda, ovvero predisponendola ove mancante; provvede, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

d. Provvedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni oggetto di vendita intervenuti fra la trascrizione della sentenza di fallimento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio, che precede la stessa, segnalando anche tutti i



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



frazionamenti, e le variazioni catastali via via eseguiti e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati;

e. Provvedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed 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 oggetto di vendita in sede fallimentare 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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



necessari per l'eliminazione dello stesso; verificherà, inoltre, l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica;

f. provvedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, con particolare riferimento a: domande giudiziali ed altre trascrizioni; - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; - convenzioni; - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.); - iscrizioni; - trascrizioni pregiudizievoli; - difformità urbanistico - edilizie; - difformità catastali;

g. provvedere alla verifica se i beni acquisiti all'attivo del fallimento ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso;

h. provvedere alla verifica se gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene immobiliare sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati;

i. provvedere alla stima complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, con esplicita specificazione delle fonti delle



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



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; esponga, altresì, 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; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni di sopralluogo e rilievo si svolgevano in più accessi presso i luoghi oggetto di stima, siti in Marcianise (CE), alla Strada Statale n. 265 Km. 27,500.

Nel corso degli accessi, si procedeva ad effettuare un opportuno rilievo metrico, fotografico nonché topografico dei beni oggetto di stima, rilevando, altresì, il loro stato di manutenzione.

Orbene, ritenendo di aver acquisito tutti gli elementi utili al fine di dare risposta compiuta al mandato conferito, lo scrivente dichiarava definitivamente chiuse le operazioni peritali.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



## RISPOSTA AI QUESITI

PUNTO A

Identificare precisamente i beni oggetto di vendita in sede fallimentare con indicazione di almeno tre confini, identificando eventualmente i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Allo scopo di rendere più chiara ed intelligibile la presente relazione anche a chi non conosce i luoghi ove sono siti i beni, si ritiene opportuno procedere ad una loro dettagliata descrizione.

Gli immobili, oggetto della presente relazione di stima, è ubicato, così come sopradetto, nel Comune di Marcianise (CE) con accesso dalla Strada Statale n. 265 Km. 27,500, **Foto 1.**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



Certifichiamo le competenze professionali.

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Foto 1 – Vista satellitare



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Foto 2

ASTE GIUDIZIARIE



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



Certifichiamo le competenze professionali.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



I detti immobili risultano riportati e censiti al N.C.E.U. del Comune di Marcianise (CE) così come di seguito:

TRIBUNALE DI SANTA MARIA C.V. G.D. dott. MARCO PUGLIESE FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO					
ID. CATASTO	CATEGORIA	CONFINI			
		NORD	EST	SUD	OVEST
FOG. 17 P.LLA 646 SUB 2	D/7	STESSA DITTA	ALTRA DITTA	S.S. 264	-
FOG. 17 P.LLA 646 SUB 3	D/7	STESSA DITTA	ALTRA DITTA	S.S. 264	-
FOG. 17 P.LLA 646 SUB 4	C/2	ALTRA DITTA	STESSA DITTA	STESSA DITTA	STRADA CONSORTILE
FOG. 17 P.LLA 646 SUB 5	C/2	CORTILE	S.S. SANNITICA	STRADA CONSORTILE	CORTILE
FOG. 17 P.LLA 646 SUB 6	C/2	ALTRA DITTA	ALTRA DITTA	STESSA DITTA	CORTILE
FOG. 17 P.LLA 646 SUB 7	D/7	STESSA DITTA	ALTRA DITTA	S.S. 264	-

Tabella 1

**PUNTO B**

Elencare ed individuare i beni componenti il Lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, 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 a ciascun singolo bene, verranno indicate 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, le condizioni di manutenzione, le



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO



caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento 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.

Trattasi di un fabbricato di notevole consistenza, che si sviluppa su tre livelli: piano interrato, piano terra e piano primo, oltre il piano copertura, il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Marcianise al **Foglio 17 P.lla 646 sub 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7.**

In particolare, il piano interrato, accessibile mediante scala interna nonché rampa di accesso esterna, risulta adibito a deposito di prodotti stagionati, **Figura 1.**

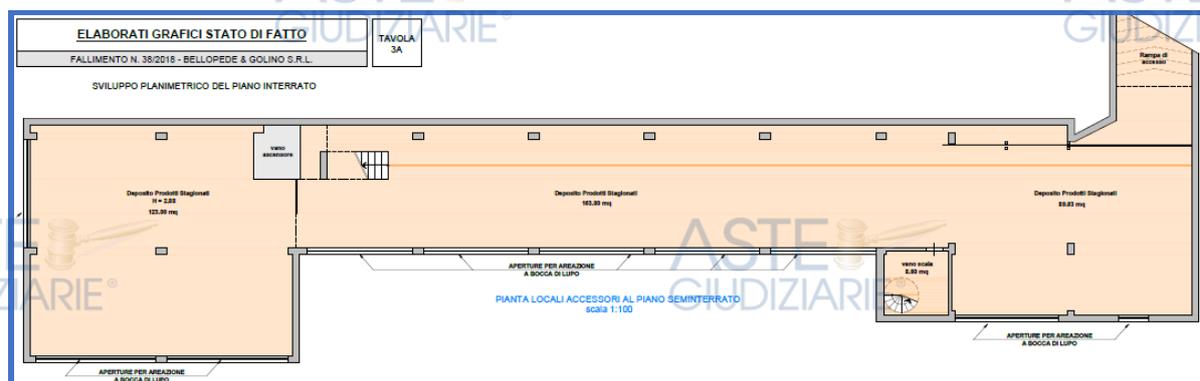


Figura 1



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



ASTE GIUDIZIARIE®



Foto 3



Foto 4

ASTE GIUDIZIARIE®



Foto 5



Foto 6

ASTE GIUDIZIARIE®



Foto 7



Foto 8

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**

advanced ingegnere esperto in ambito forense



CERTING  
Certifichiamo le competenze professionali.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





Foto 9



Foto 10

Il piano terra risulta adibito, in parte, alla produzione ed alla lavorazione dei prodotti caseari. Oltre ciò, vi è una zona per il confezionamento, una zona salamoia, due celle frigo, un deposito di materiali per imballaggio.

La restante parte risulta adibita alla vendita al dettaglio con presenza di un ingresso riservato ai clienti, un ufficio per la vendita all'ingrosso, un'infermeria, una sala di attesa. Inoltre, sono presenti diversi uffici, con annessa sala riunione, vano ascensore e locali tecnici, nonché servizi igienici per il personale. In corrispondenza dell'area esterna sono ubicate alcune tettoie, una cabina elettrica, vasche interrato, da **Figura 2 a Figura 5**.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



**CERTING**  
 Certificiamo le competenze professionali.

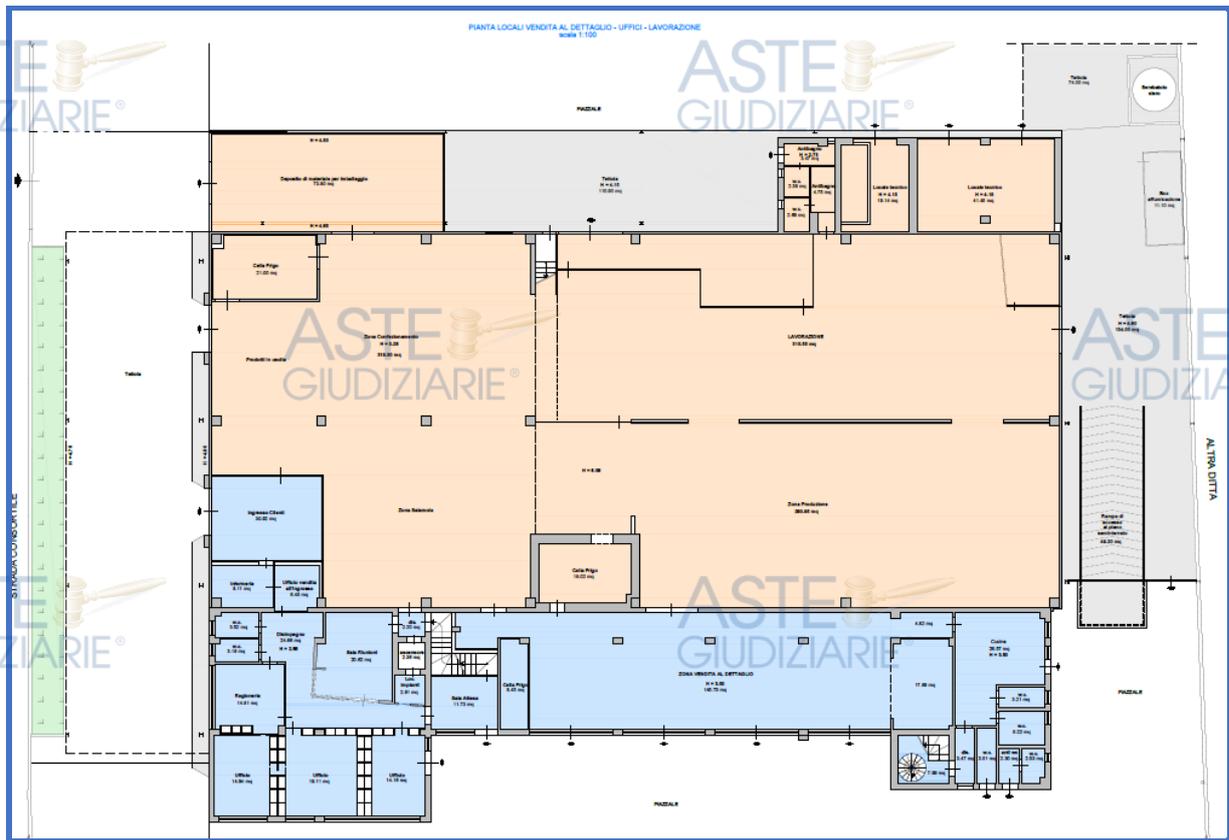


Figura 2

Firmato Da: TOSCANO FLAVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: d15b092cb1a6f892035d5669044f780



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



**CERTING**  
 Certificiamo le competenze professionali.

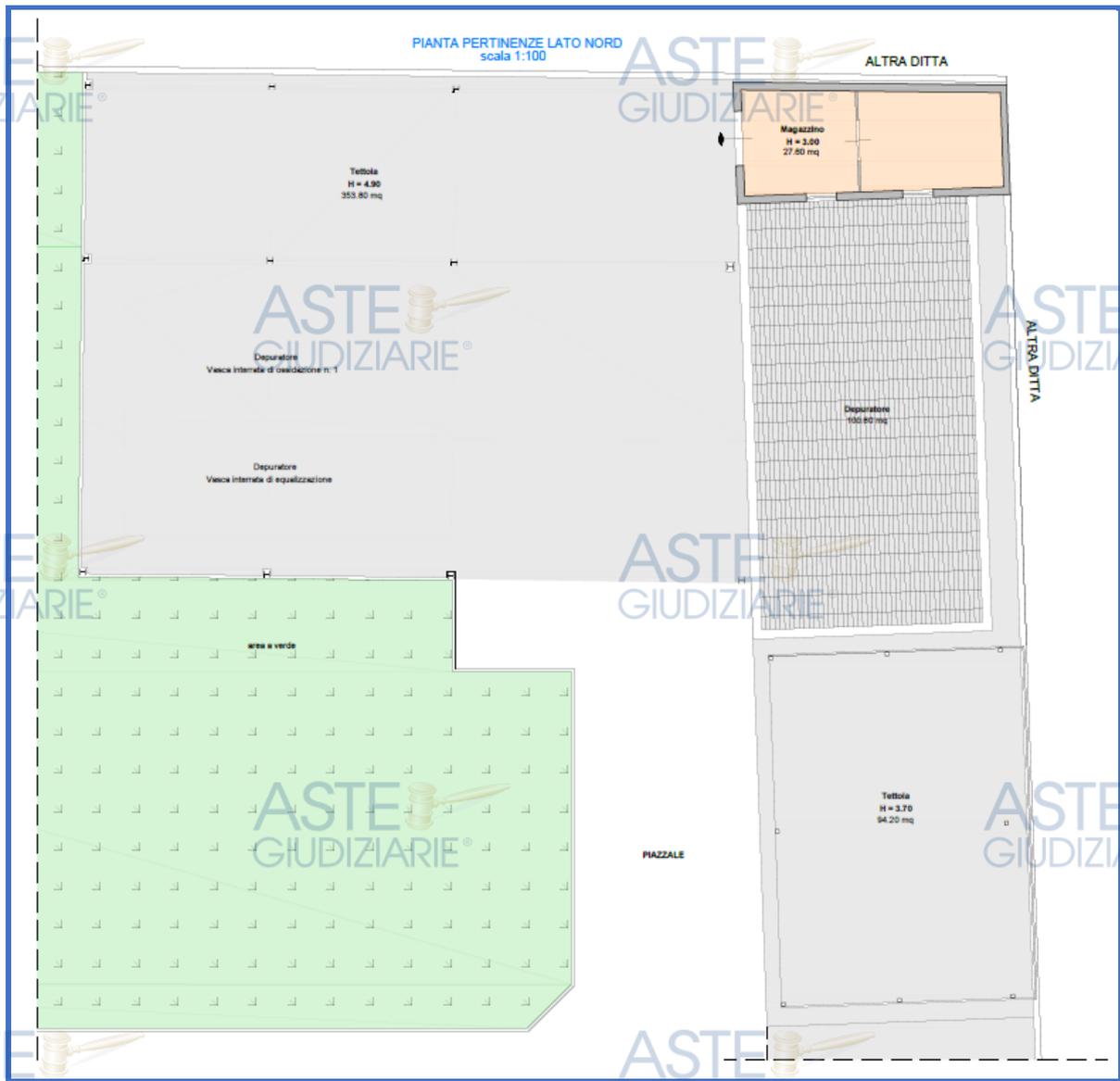


Figura 3

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**

advanced  
ingegnere  
esperto  
in ambito  
forense



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE





Figura 4

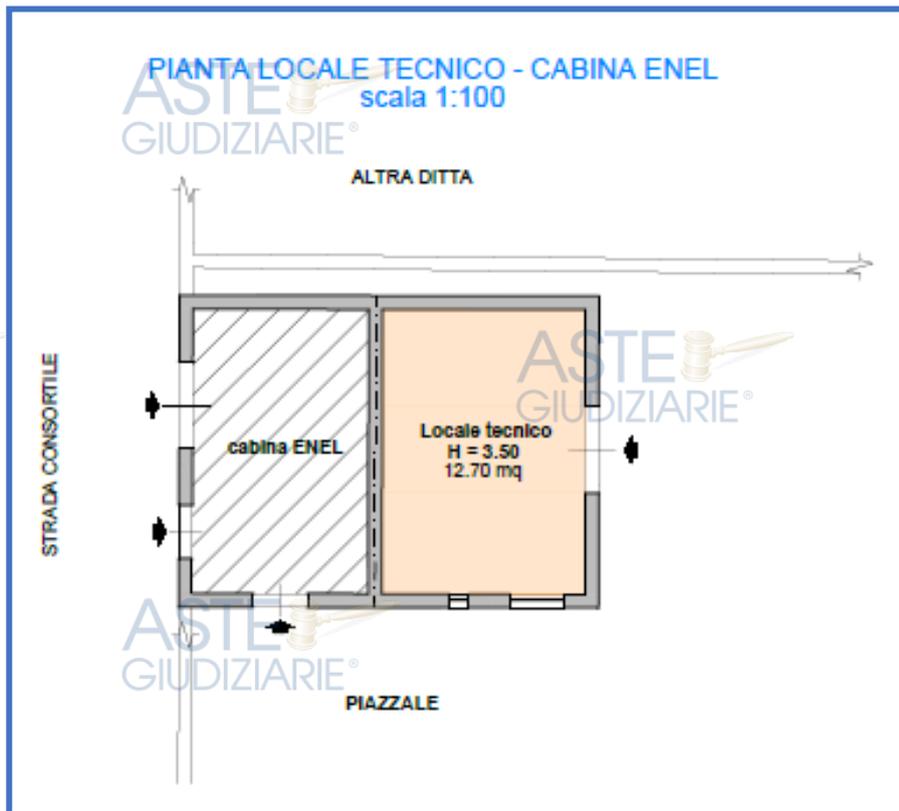


Figura 5



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



Certifichiamo le competenze professionali.

ASTE GIUDIZIARIE®



Foto 11

ASTE GIUDIZIARIE®



Foto 12

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Foto 13

ASTE GIUDIZIARIE®



Foto 14

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**

advanced ingegnere esperto in ambito forense



CERTING  
Certifichiamo le competenze professionali.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20

ASTE GIUDIZIARIE



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



CERTING  
Certifichiamo le competenze professionali.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE





Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26





Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



**CERTING**  
Certifichiamo le competenze professionali.





Foto 33



Foto 34



Foto 35



Foto 36



Foto 37



Foto 38





Foto 39



Foto 40

Per quanto attiene il piano primo, **Figura 6**, lo stesso risulta costituito da:

- ▣ un alloggio "A" con tre camere da letto, una cucina, tre bagni, un disimpegno, un ripostiglio ed un terrazzino;
- ▣ un alloggio "B" con due camere da letto, una cucina, tre bagni ed un antibagno, un disimpegno, un ripostiglio, un terrazzino ed un salone;
- ▣ una zona adibita a direzione, segreteria, sala di attesa e sala riunioni;
- ▣ una zona adibita a laboratorio;
- ▣ una zona riservata al personale, costituita da servizi igienici, un ufficio, spogliatoi, una mensa e ripostigli.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



CERTING  
 Certificiamo le competenze professionali.



Figura 6

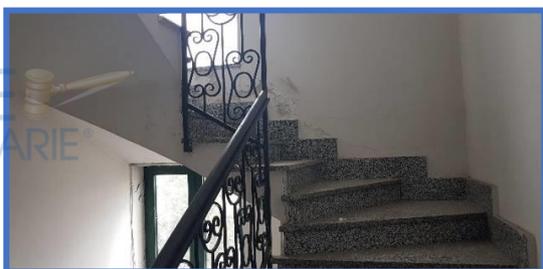


Foto 41



Foto 42



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**





Foto 43



Foto 44



Foto 45



Foto 46



Foto 47



Foto 48



Foto 49



Foto 50



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



CERTING  
Certifichiamo le competenze professionali.





Foto 51



Foto 52



Foto 53



Foto 54



Foto 55



Foto 56



Foto 57



Foto 58



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



CERTING  
Certifichiamo le competenze professionali.





Foto 59



Foto 60



Foto 61



Foto 62

Infine, vi è un piano copertura, **Figura 7.**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



CERTING  
Certifichiamo le competenze professionali.



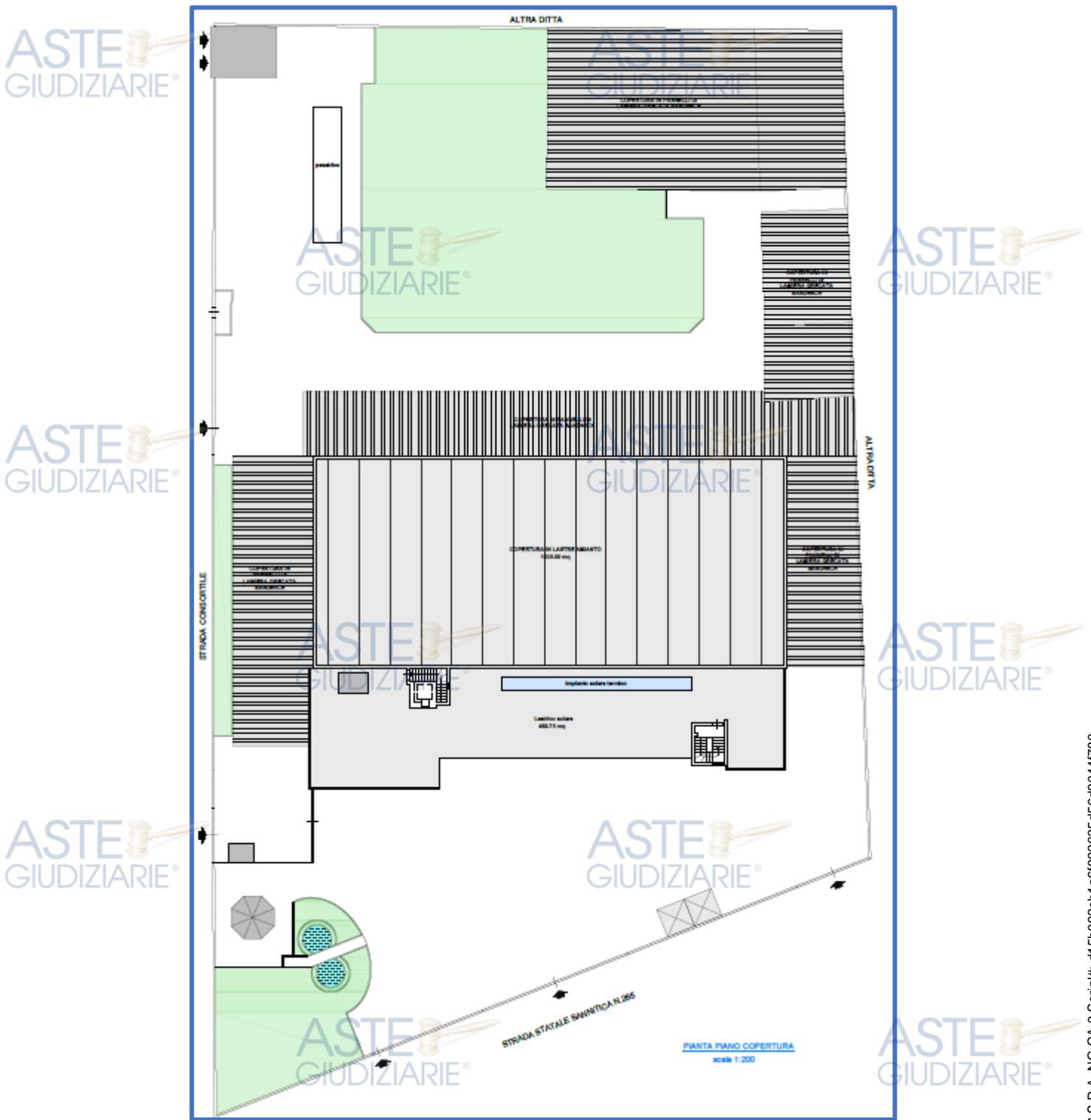


Figura 7



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



**CERTING**  
 Certificiamo le competenze professionali.



ASTE GIUDIZIARIE®



Foto 63

ASTE GIUDIZIARIE®

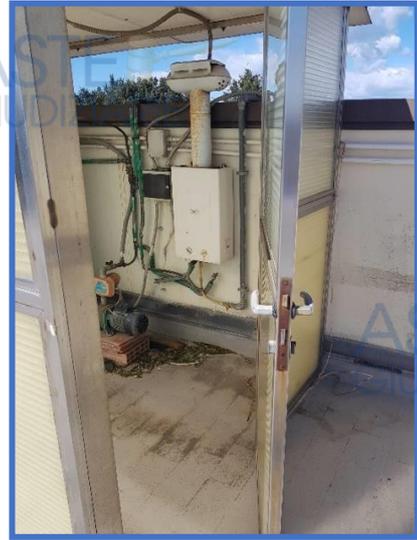


Foto 64

ASTE GIUDIZIARIE®



Foto 65

ASTE GIUDIZIARIE®



Foto 66

ASTE GIUDIZIARIE®



Foto 67

ASTE GIUDIZIARIE®



Foto 68

ASTE GIUDIZIARIE®



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**

ASTE GIUDIZIARIE®



CERTING  
Certifichiamo le competenze professionali.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





Foto 69



Foto 70

In particolare, detto immobile risulta catastalmente destinato, in parte, con categoria D/7 "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" ed in parte con categoria C/2 "Magazzini e locali di deposito".

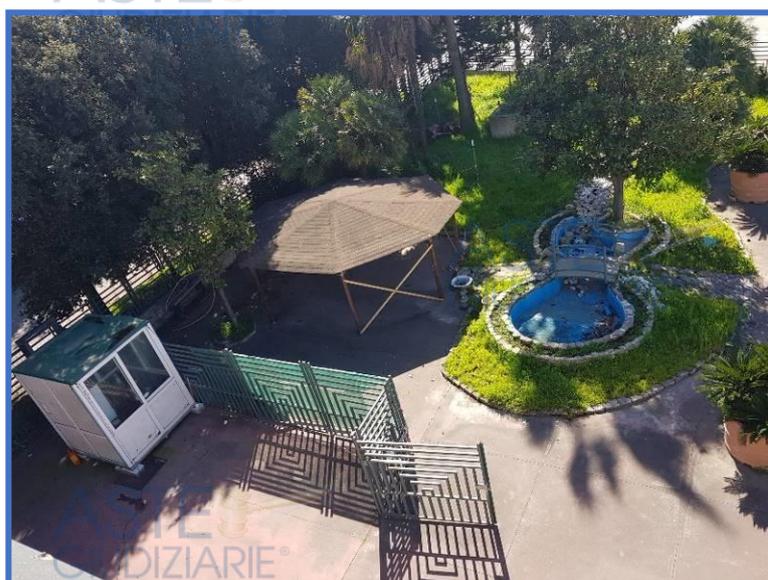


Foto 71



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 72

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Gli immobili di cui trattasi sono siti nella Zona Industriale Marcianise Nord, del Comune di Marcianise (CE), e precisamente alla Strada Statale 265 Km. 27,500.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### CARATTERISTICHE DELLA ZONA

La città campana di Marcianise è un comune italiano di circa 38'778 abitanti (ISTAT 31/12/2020), posta ad un'altitudine di 33 m.s.l.m., con una superficie di 30,21 km<sup>2</sup>.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Sorge nella pianura campana entro l'area nota anticamente come Liburia, distando 25 km da Napoli e 10 km da Caserta.

Il suo territorio, privo di rilievi montuosi, è completamente pianeggiante.

Inoltre, la città di Marcianise dispone di numerosi istituti scolastici, nonché di una biblioteca comunale.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**

advanced  
ingegnere  
esperto  
in ambito  
forense



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Marcianise, insieme ad altri comuni italiani, è definita "città canguro" da un rapporto del Censis dei primi anni ottanta in quanto ha trasformato rapidamente la sua economia da quella tradizionalmente agricola ad industriale, anche grazie alla vicinanza con il confine nord della città metropolitana di Napoli. Nella zona industriale, ubicata a poca distanza dal casello dell'autostrada Al Milano-Napoli, si trovano anche gli stabilimenti di due importanti aziende multinazionali come Jabil e Coca-Cola (dal cui stabilimento nacque la Fanta), oltre alla Barilla (dal 1968, assieme a Voiello).

Nel territorio cittadino sono presenti importanti centri produttivi, commerciali e logistici, quali Interporto Sud Europa, il Centro Commerciale Campania, La Reggia Outlet.

La zona sud della città è collegata alla rete autostradale A1, uscita casello Caserta Sud. La Strada statale Sannitica collega la zona sud-est della città con il Sannio ed accoglie principalmente il traffico connesso agli scambi commerciali, mentre la superstrada Sannitica nuova collega Marcianise con i comuni dell'hinterland napoletano.

La Strada Provinciale 335 ex SS 265 dei Ponti della Valle (Giugliano - Marcianise) attraversa diversi comuni casertani e conduce sull'Asse Mediano.

Inoltre, la città di Marcianise è attraversata dalla linea ferroviaria Napoli - Foggia e dalla ferrovia Villa Literno -



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



Cancello.

## CALCOLO SUPERFICI

Di seguito, sono riportate opportune tabelle, **Tabella 5**, contenenti i valori delle aree al metro quadro, riferite ai singoli ambienti, dai quali si determinerà la superficie commerciale dell'unità immobiliare e, successivamente, la superficie commerciale lorda ragguagliata, intesa quale superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). I coefficienti utilizzati sono quelli opportunamente determinati in relazione ai beni da stimare, **Tabella 2, Tabella 3, Tabella 4**, e raggruppati come segue:

- **Superfici Principali**
- **Superfici di Ornamento**
- **Superfici Vani Accessori e Parcheggi**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



SUPERFICI PRINCIPALI		
Descrizione	Incidenza	Note
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima mt 2,40

Tabella 2

SUPERFICI DI ORNAMENTO		
Descrizione	Incidenza	Note
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima mt 2,40

Tabella 3

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
Descrizione	Incidenza	Note
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai/dei vani principali)	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai/dei vani principali)	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	Dimensioni tipo di posto auto: mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Tabella 4



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



FOGLIO. 17 - P.LLA 646 - sub 2/3/7 - sub 4 - sub 6

## Superficie Lorda e Superficie Commerciale Lorda Raguagliata

COMUNE DI MARCIANISE FOGLIO 17 P.LLA 646 SUB 2/3/7 - SUB 4 - SUB 6			SUPERFICIE		
			LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
PIANO	ID	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
SEMINTERRATO	A	ACCESSORI DIRETTI - DEPOSITO	444,11	0,350	155,44
TERRA	B	ZONA VENDITA-UFFICI-SERVIZI	445,50	1,000	445,50
	C	ZONA PRODUZIONE-LAVORAZIONE	1052,67	1,000	1052,67
	D	LOCALE TECNICO-LOC. CALDAIE E GRUPPO EL.	69,88	0,200	13,98
	E	SERVIZI IGIENICI - LAVORAZIONE	17,52	1,000	17,52
	F	TETTOIA LATO NORD	110,95	0,200	22,19
	G	DEPOSITO IMBALLAGGIO	76,25	0,200	15,25
	H	TETTOIA LATO OVEST - <b>NON SANABILE</b>	225,22	0,000	0,00
	I	TETTOIA LATO EST - <b>NON SANABILE</b>	189,00	0,000	0,00
	L	TETTOIA POSTERIORE LATO EST - <b>NON SANABILE</b>	178,00	0,000	0,00
	M	TETTOIA - DEPURATORE - <b>NON SANABILE</b>	132,00	0,000	0,00
	N	MAGAZZINO - CABINA TRASFORMAZIONE	33,80	0,200	6,76
	O	TETTOIA - VASCHE DEPURATORE <b>NON SANABILE</b>	356,60	0,000	0,00
	P	PESATRICE	42,00	0,200	8,40
	Q	CABINA ENEL - LOC. TECNICO <b>NON SANABILE</b>	28,73	0,000	0,00
		R	VIABILITA' - AREE A VERDE	25,00	0,100
		3610,76		0,020	72,22
PRIMO	S	LABORATORIO - SERVIZI	402,40	1,000	402,40
	T	ALLOGGIO - DIREZIONE	445,08	1,000	445,08
	U	BALCONE	8,47	0,250	2,12
	V	BALCONE	8,40	0,250	2,10
			7902,34		2664,12

Tabella 5

Superficie Lorda complessiva: mq 7'902,34;

Superficie Lorda Raguagliata complessiva: mq 2'664,12.

## CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

## Caratteristiche Strutturali

Solai: in latero - cemento;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO



*Strutture verticali:* struttura portante in cemento armato precompresso;

### **Componenti Edilizie**

*Infissi esterni:* in alluminio anodizzato e vetro, in condizioni buone;

*Infissi interni:* in alluminio e vetro di colore chiaro;

*Pareti esterne:* in cemento armato, in buone condizioni;

*Pavim. interna:* in piastrelle di colore chiaro, in buone condizioni;

### **Caratteristiche Impianti**

- *Elettrico:* sottotraccia, da verificarne il funzionamento.

Si rileva la presenza di apposita cabina di trasformazione elettrica, la quale ha subito danni da furto, nell'area esterna al fabbricato principale;

- *Idrico:* sottotraccia, da verificarne il funzionamento;

- *Riscaldamento/Climatizzazione:* presente in parte, da verificarne il funzionamento.

In riferimento agli immobili oggetto di stima, è stata reperita la seguente documentazione:

1. Nota del 28/08/1995 prot. 002831 da parte del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Caserta avente ad oggetto il Parere Preventivo, attraverso la quale veniva comunicato, per



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



quanto di competenza, parere favorevole di massima, alle seguenti condizioni:...*OMISSIS*..."

- *Venga rispettato durante l'esecuzione dei lavori, anche per tutto quanto non evidenziato dalla relazione tecnica e dagli elaborati grafici la circolare n. 68 del 25/11/69 emanata dall'Dir. Gen. Prot. Civile e S.A. Roma;*
  - *Si precisa inoltre che per l'aereazione permanente del locale in oggetto, dovrà essere verificato quanto prescritto dalla lettera circolare n. 4112/4183 del 6/2/1975 emanata dalla Dir. Gen. Prot. Civile e S.A."...OMISSIS...*
2. Nota del 13/05/1993 prot. 010331, da parte dell'amm.re sig. Golino Tommaso, al Comune di Marcianise, con cui veniva trasmesso il collaudo statico delle strutture oggetto della C.E. in Variante n. 2982/93;
3. Dichiarazione di conformità Impianti Tecnologici Legge 46/90 a firma del geom. Vittorio Degli Esposti del 08/06/1993 e successiva notifica di accoglimento del 11/06/1993;
4. Autorizzazione di abitabilità/usabilità del 04/11/1993 prot. 022082 e successiva richiesta di voltura del 03/09/1995;
5. Certificato di Collaudo Statico delle strutture in cemento armato e precompresso a firma dell'ing. Carmine Iadicicco, del 13/07/1992.

Altresì non è stata reperita la documentazione circa l'attestato



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



di certificazione energetica ex D.Lgs. 311/2006.



### CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E COSTI DI ADEGUAMENTO

Relativamente agli immobili oggetto di stima, gli ambienti si presentano, complessivamente, in buone condizioni di manutenzione.

In particolare, per quanto concerne i locali interni al fabbricato, nel corso delle operazioni peritali, lo scrivente ha avuto modo

di appurare le condizioni in cui versa l'intero complesso, constatando uno stato manutentivo discreto. Si richiama il rilievo

fotografico precedentemente riportato, così da rappresentare al meglio quanto esposto, circa le condizioni di manutenzione del complesso edilizio.

Appare necessario evidenziare che, a seguito degli accertamenti svolti si riteneva opportuno, in uno al Curatore avv. Aldo Natale, di verificare se la copertura di parte della struttura, che da una prima valutazione, risultava essere riferibile alla tipologia in lastre di cemento, contenesse o meno fibre di amianto.

Pertanto, il Curatore incaricava tempestivamente ditta specializzata tanto al fine di procedere ad un prelievo di un campione della detta copertura ai fini di un'analisi chimica di questa.

Successivamente, la Società incaricata trasmetteva le analisi del campione prelevato, da cui si rilevava che, effettivamente, gli



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



**CERTING**  
 Certificiamo le competenze professionali.



elementi costituenti il manto di copertura contenevano fibre di amianto.

Di tale circostanza se ne terrà conto ai fini della stima dei beni.

Ogni altro chiarimento può evincersi dai rilievi grafici e fotografici in allegato (cfr.: grafico di rilievo e rilievo fotografico).

### PUNTO C

Provvedere all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nel programma di liquidazione con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda, ovvero predisponendola ove mancante; provvede, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

### **DATI CATASTALI ALL'ATTUALITA'**

Alla data di visura per immobile, presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, i beni oggetto di stima risultano essere così identificati:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



## CATASTO FABBRICATI

## IMMOBILE 1

NCEU Marcianise (CE) Fog. 17 - P.lla 646 - Sub 2  
UNITÀ IMMOBILIARE

Comune di MARCIANISE ( Codice: E932) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 17 Particella: 646 Sub.: 2					
Unità immobiliare dal 02/11/1993					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
17	646	2 3 7	D/7	CLASSAMENTO del 02/11/1993 in atti dal 07/04/1999 (n. 2440/A/1993)	Indirizzo STRADA STATALE 87 SANNITICA piano: T-1-S1; Mappali Terreni Correlati Codice Comune E932 - Sezione - Foglio 17 - Particella 646
Situazione dell'unità immobiliare dal 02/11/1993					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
17	646	2 3 7	-	COSTITUZIONE del 02/11/1993 in atti dal 06/04/1999 (n. 2440/A/1993)	Indirizzo , S.S.SANNITICA KM.27,500 piano: T-1-S1;
INTESTATI					
Situazione degli intestati dal 02/11/1993					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
BELLOPEDE S.R.L. 01888150610			COSTITUZIONE del 02/11/1993 in atti dal 06/04/1999 Registrazione: (n. 2440/A/1993)		Proprieta'

Tabella 6

## IMMOBILE 2

NCEU Marcianise (CE) Fog. 17 - P.lla 646 - Sub 3  
UNITÀ IMMOBILIARE

Comune di MARCIANISE ( Codice: E932) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 17 Particella: 646 Sub.: 3					
Unità immobiliare dal 02/11/1993					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
17	646	2 3 7	D/7	CLASSAMENTO del 02/11/1993 in atti dal 07/04/1999 (n. 2440/A/1993)	Indirizzo STRADA STATALE 87 SANNITICA piano: T-1-S1; Mappali Terreni Correlati Codice Comune E932 - Sezione - Foglio 17 - Particella 646
Situazione dell'unità immobiliare dal 02/11/1993					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
17	646	2 3 7	-	COSTITUZIONE del 02/11/1993 in atti dal 06/04/1999 (n. 2440/A/1993)	Indirizzo , S.S.SANNITICA KM.27,500 piano: T-1-S1;
INTESTATI					
Situazione degli intestati dal 02/11/1993					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
BELLOPEDE S.R.L. 01888150610			COSTITUZIONE del 02/11/1993 in atti dal 06/04/1999 Registrazione: (n. 2440/A/1993)		Proprieta'

Tabella 7



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

**IMMOBILE 3****NCEU Marcianise (CE) Fog. 17 - P.lla 646 - Sub 4****UNITÀ IMMOBILIARE**

Comune di MARCIANISE ( Codice: E932)					
Provincia di CASERTA					
Catasto Fabbricati Foglio: 17 Particella: 646 Sub.: 4					
Unità immobiliare dal 09/11/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
17	646	4	C/2 Classe 1 Sup. Cat. Tot. 27 mq	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Indirizzo STRADA STATALE 87 SANNITICA piano: T Mappali Terreni Correlati Codice Comune E932 - Sezione - Foglio 17 - Particella 646
Situazione dell'unità immobiliare dal 02/11/1993					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
17	646	4	C/2 Classe 1	CLASSAMENTO del 02/11/1993 in atti dal 07/04/1999 (n. 2440/A/1993)	Indirizzo STRADA STATALE 87 SANNITICA piano: T
Situazione dell'unità immobiliare dal 02/11/1993					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
17	646	4	-	COSTITUZIONE del 02/11/1993 in atti dal 06/04/1999 (n. 2440/A/1993)	Indirizzo STRADA STATALE 87 SANNITICA piano: T
INTESTATI					
Situazione degli intestati dal 02/11/1993					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
BELLOPEDE S.R.L. 01888150610			COSTITUZIONE del 02/11/1993 in atti dal 06/04/1999 Registrazione: (n. 2440/A/1993)		Proprietà

Tabella 8

**IMMOBILE 4****NCEU Marcianise (CE) Fog. 17 - P.lla 646 - Sub 5****UNITÀ IMMOBILIARE**

Comune di MARCIANISE ( Codice: E932)					
Provincia di CASERTA					
Catasto Fabbricati Foglio: 17 Particella: 646 Sub.: 5					
Unità immobiliare dal 09/11/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
17	646	5	C/2 Classe 1 Sup. Cat. Tot. 6 mq	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Indirizzo STRADA STATALE 87 SANNITICA piano: T Mappali Terreni Correlati Codice Comune E932 - Sezione - Foglio 17 - Particella 646
Situazione dell'unità immobiliare dal 02/11/1993					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
17	646	5	C/2 Classe 1 Sup. Cat. Tot. 6 mq	CLASSAMENTO del 02/11/1993 in atti dal 07/04/1999 (n. 2440/A/1993)	Indirizzo STRADA STATALE 87 SANNITICA piano: T
Situazione dell'unità immobiliare dal 02/11/1993					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
17	646	5	-	COSTITUZIONE del 02/11/1993 in atti dal 06/04/1999 (n. 2440/A/1993)	Indirizzo STRADA STATALE 87 SANNITICA piano: T
INTESTATI					
Situazione degli intestati dal 02/11/1993					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
BELLOPEDE S.R.L. 01888150610			COSTITUZIONE del 02/11/1993 in atti dal 06/04/1999 Registrazione: (n. 2440/A/1993)		Proprietà

Tabella 9



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



**IMMOBILE 5**

NCEU Marcianise (CE) Fog. 17 - P.lla 646 - Sub 6  
UNITÀ IMMOBILIARE

Comune di MARCIANISE ( Codice: E932) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 17 Particella: 646 Sub.: 6					
Unità immobiliare dal 09/11/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
17	646	6	C/2 Classe 1 Sup. Cat. Tot. 36 mq	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Indirizzo STRADA STATALE 87 SANNITICA piano: T Mappali Terreni Correlati Codice Comune E932 - Sezione - Foglio 17 - Particella 646
Situazione dell'unità immobiliare dal 02/11/1993					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
17	646	6	C/2 Classe 1	CLASSAMENTO del 02/11/1993 in atti dal 07/04/1999 (n. 2440/A/1993)	Indirizzo STRADA STATALE 87 SANNITICA piano: T
Situazione dell'unità immobiliare dal 02/11/1993					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
17	646	6	-	COSTITUZIONE del 02/11/1993 in atti dal 06/04/1999 (n. 2440/A/1993)	Indirizzo STRADA STATALE 87 SANNITICA piano: T
INTESTATI					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
BELLOPEDE S.R.L. 01888150610			COSTITUZIONE del 02/11/1993 in atti dal 06/04/1999 Registrazione: (n. 2440/A/1993)		Proprietà

Tabella 10

NCEU Marcianise (CE) Fog. 17 - P.lla 646 - Sub 7  
UNITÀ IMMOBILIARE

Comune di MARCIANISE ( Codice: E932) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 17 Particella: 646 Sub.: 7					
Unità immobiliare dal 02/11/1993					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
17	646	2 3 7	D/7	CLASSAMENTO del 02/11/1993 in atti dal 07/04/1999 (n. 2440/A/1993)	Indirizzo STRADA STATALE 87 SANNITICA piano: T-1- S1; Mappali Terreni Correlati Codice Comune E932 - Sezione - Foglio 17 - Particella 646
Situazione dell'unità immobiliare dal 02/11/1993					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
17	646	2 3 7	-	COSTITUZIONE del 02/11/1993 in atti dal 06/04/1999 (n. 2440/A/1993)	Indirizzo , S.S.SANNITICA KM.27,500 piano: T-1-S1;
INTESTATI					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
BELLOPEDE S.R.L. 01888150610			COSTITUZIONE del 02/11/1993 in atti dal 06/04/1999 Registrazione: (n. 2440/A/1993)		Proprietà

Tabella 11



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flviotoscano.it](mailto:info@flviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

**NCT Comune di Marcianise (CE)**  
**Fog. 17 - P.lla 646**  
**UNITÀ IMMOBILIARE**

La particella **646 del foglio 17** del Comune di Marcianise (codice: E932), risulta dagli archivi presenti presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta, essere la particella al N.C.T su cui è stato edificato l'immobile oggetto di stima. Si riportano, di seguito, le variazioni intervenute:

Comune di MARCIANISE ( Codice: E932) Provincia di CASERTA Catasto Terreni Foglio: 17 Particella: 646					
Area di enti urbani e promiscui dal 12/06/2002					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
17	646	-	ENTE URBANO SUP. 6847 MQ	TIPO MAPPALE del 29/10/1993 protocollo n. 156737 in atti dal 12/06/2002 COLL. TO NCT- NCEU (n. 5756.1/1993)	Riserve 6 Stato di fatto non convalidato Mappali Fabbricati Correlati Codice Comune E932 - Sezione - SezUrb - Foglio 17 - Particella 646
Situazione dell'immobile dal 30/10/1993					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
17	646	-	SEMINATIVO 1 SUP. 6847 MQ	VARIAZIONE GEOMETRICA del 30/10/1993 in atti dal 30/10/1993 (n. 5756.1/1993)	Riserve 6 Stato di fatto non convalidato Annotazioni comprende le particelle: 687 , 567 Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 17 particella 566 - foglio 17 particella 567
Situazione dell'immobile dal 08/02/1991					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
17	646	-	SEMINATIVO 3 SUP. 5412 MQ	FRAZIONAMENTO del 08/02/1991 in atti dal 30/09/1993 (n. 214.1/1991)	Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 17 particella 315 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 17 particella 647
Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 11/09/1990					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
17	315	-	SEMINATIVO 3 SUP. 7312 MQ	FRAZIONAMENTO in atti dal 11/09/1990 (n. 22)	Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 17 particella 504
Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
17	315	-	SEMINATIVO 3 SUP. 10112 MQ	Impianto meccanografico del 26/03/1985	-

Tabella 12



INTESTATI		
Situazione degli intestati dal 21/02/1991		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
SOCIETA' BELLOPEDE S.R.L.	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/02/1991 Voltura in atti dal 30/09/1993 Repertorio n.: 9104 Rogante: PICARDI Sede: CASERTA Registrazione: UR Sede: CASERTA n: 2271 del 06/03/1991 (n. 2985.1/1991)	Proprieta' per 1000/1000 fino al 29/10/1993
Situazione degli intestati dal 08/02/1991		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
FERRARA Maria;DI GIUSEPPE MAR TARTAGLIONE	FRAZIONAMENTO del 08/02/1991 in atti dal 30/09/1993 Registrazione: (n. 214.1/1991)	fino al 21/02/1991
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
FERRARA Maria;DI GIUSEPPE MAR TARTAGLIONE	Impianto meccanografico del 26/03/1985	fino al 08/02/1991

Tabella 13

### Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente

In riferimento a tale punto, lo scrivente ha provveduto a sovrapporre la planimetria dello stato dei luoghi, rilevata nel corso delle operazioni peritali, con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Caserta. Da tale sovrapposizione, emergono talune difformità, indicate in **Figura 8** a **Figura 13**, e di seguito descritte nel dettaglio:

#### PIANO SEMINTERRATO

Per quanto attiene il piano seminterrato, preliminarmente, risulta necessario evidenziare, che dalla consultazione del portale dell'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio della Provincia di Caserta, per l'immobile in oggetto, non risultano presenti in atti planimetrie distinte per le unità immobiliari individuate con i subb. 2/3/7. In particolare,



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



si rappresenta che, dette unità immobiliari, benché graffate tra di loro, essendo contraddistinte da subalterni autonomi, rappresentano differenti porzioni immobiliari.

Fatta tale doverosa premessa, in merito alle difformità rilevate, si individua una diversa distribuzione degli spazi interni, con presenza di tramezzature e pilastri non rappresentati catastalmente, nonché difformità derivanti dalla presenza di un vano scala, non presente in planimetria catastale. Inoltre, si evidenziano difformità in termini di sagoma.

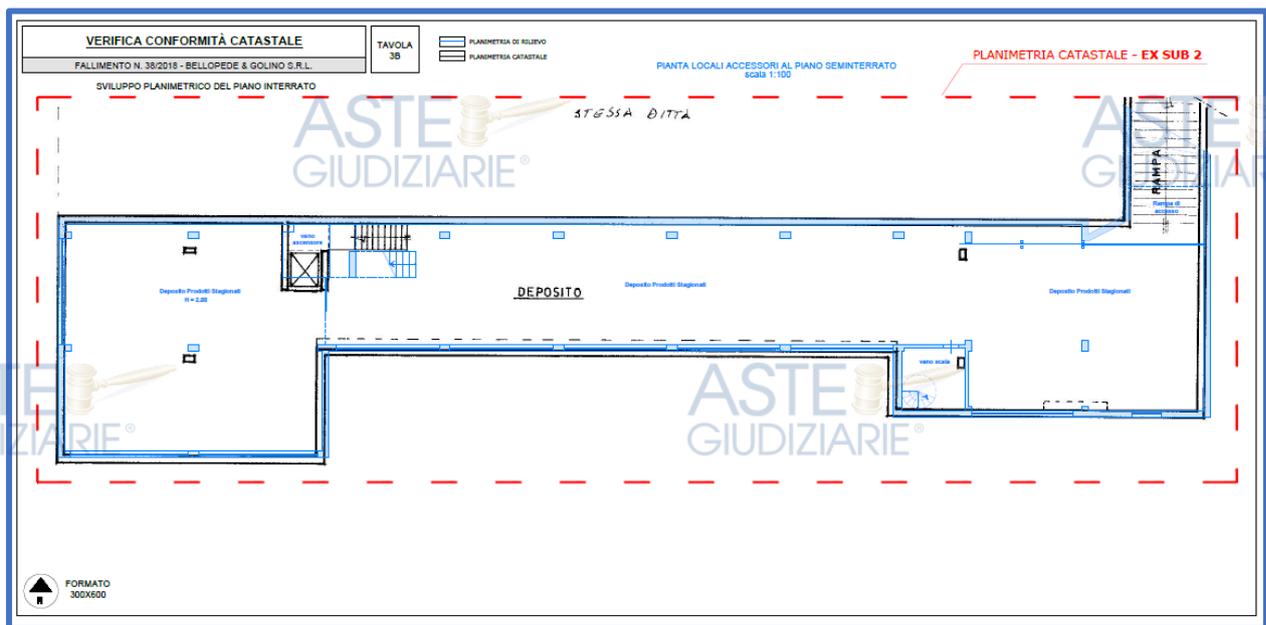


Figura 8

### PIANO TERRA

#### Locali vendita al dettaglio - Uffici - Lavorazione

Difficoltà in ordine alla diversa distribuzione degli spazi



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



Certificiamo le competenze professionali.

interni, con presenza di tramezzature e conseguente creazione di nuovi vani.

■ Difformità in corrispondenza della corte esterna per la presenza di un deposito di materiale per imballaggio, in corrispondenza del porticato, di un serbatoio per il siero ed un box per affumicazione, il tutto non rappresentato catastalmente;

■ Difformità in ordine alla presenza di una tettoia esterna non rappresentata in planimetria catastale;

■ Difformità derivanti da una diversa consistenza dell'intera porzione immobiliare, con variazione di superficie e volumetria.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



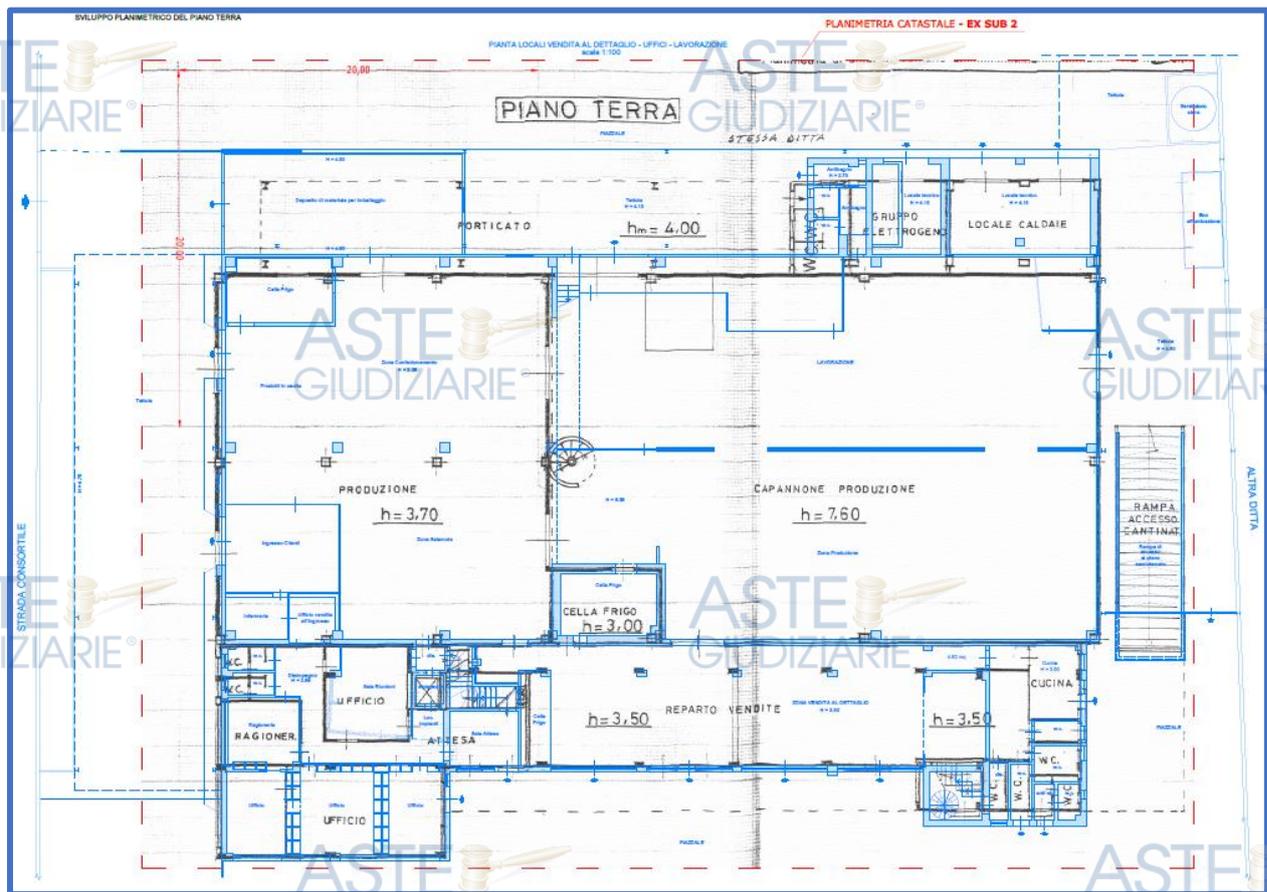


Figura 9

### Pertinenze lato nord

Si rappresenta che, in planimetria catastale, l'unica porzione immobiliare presente risulta quella relativa alla cabina di trasformazione in bassa tensione nonché all'adiacente depuratore. La restante parte risulta in completa difformità in quanto non riportata nella rappresentazione catastale.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



**CERTING**  
 Certificiamo le competenze professionali.

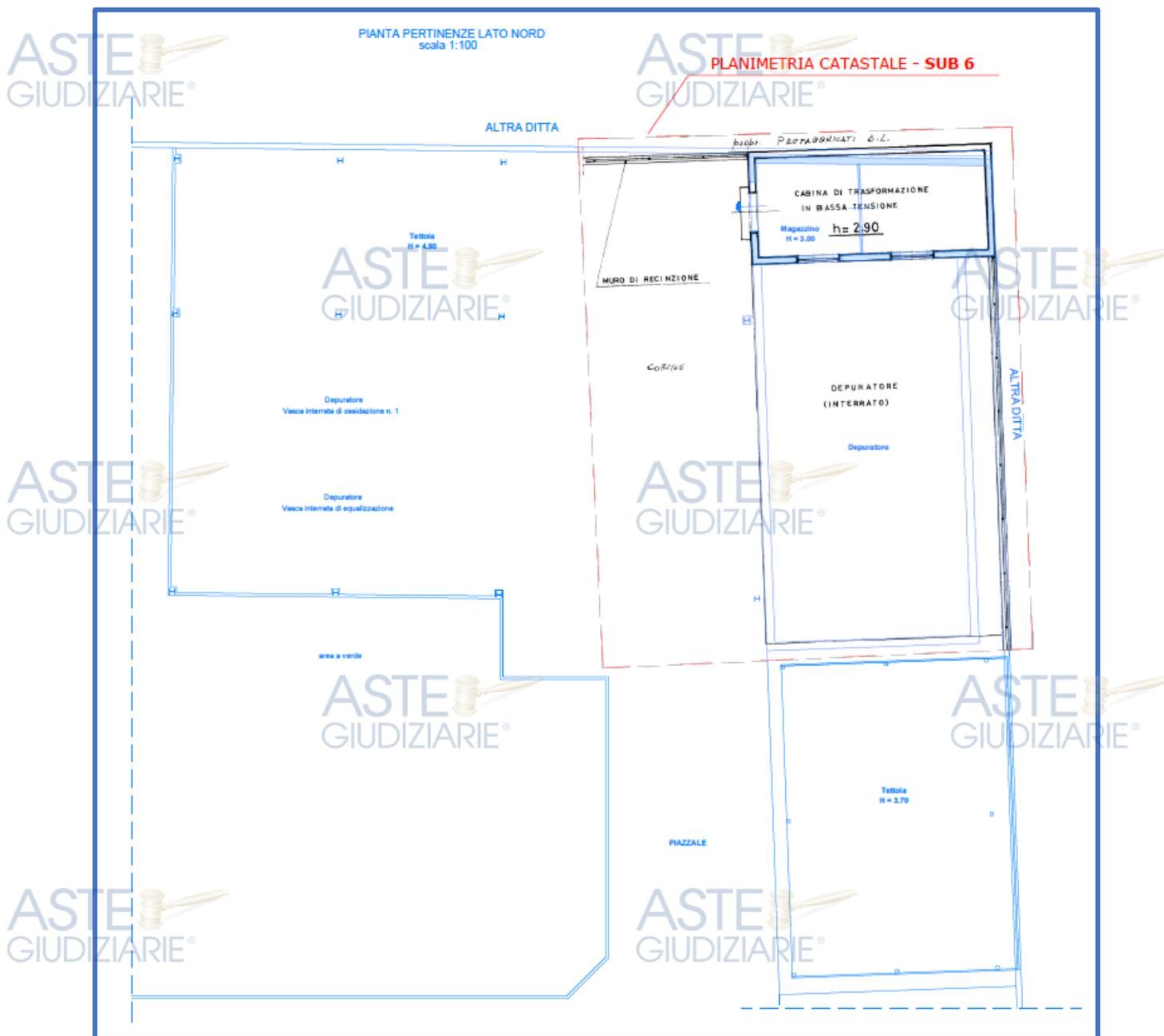


Figura 10

**Piazzale lato sud**

Si rileva completa difformità dello stato di fatto in quanto non rappresentato catastalmente.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



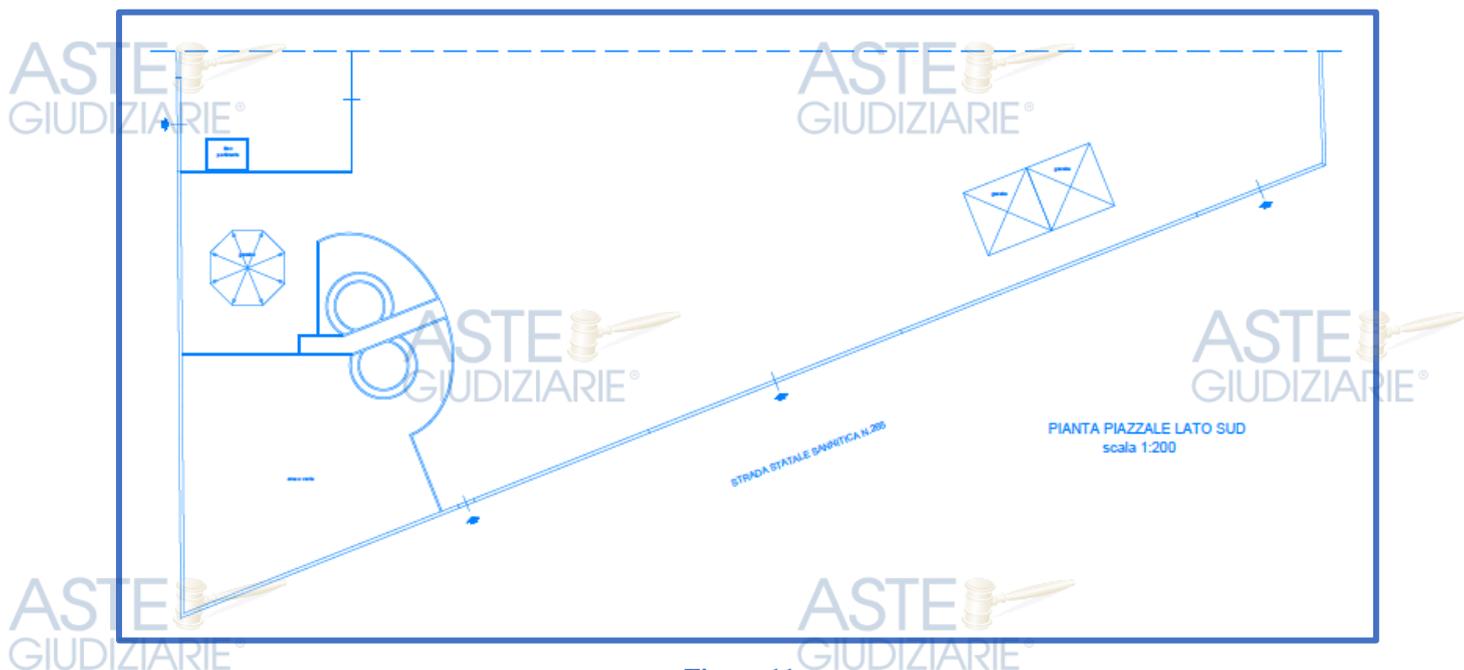


Figura 11

### Locale tecnico - cabina enel

Non si rilevano difformità tra lo stato di fatto e quanto riportato in planimetria catastale.

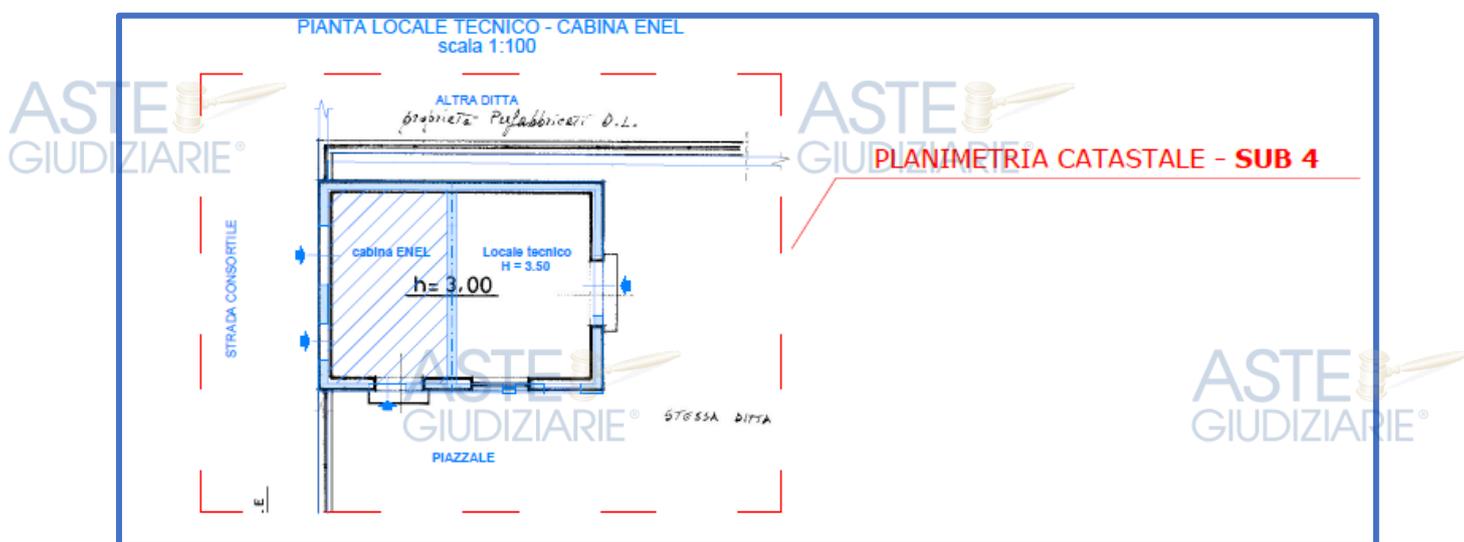


Figura 12

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**

advanced  
ingegnere  
esperto  
in ambito  
forense



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

## PIANO PRIMO

Difformità in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni, con presenza di tramezzature e conseguente creazione di nuovi vani.

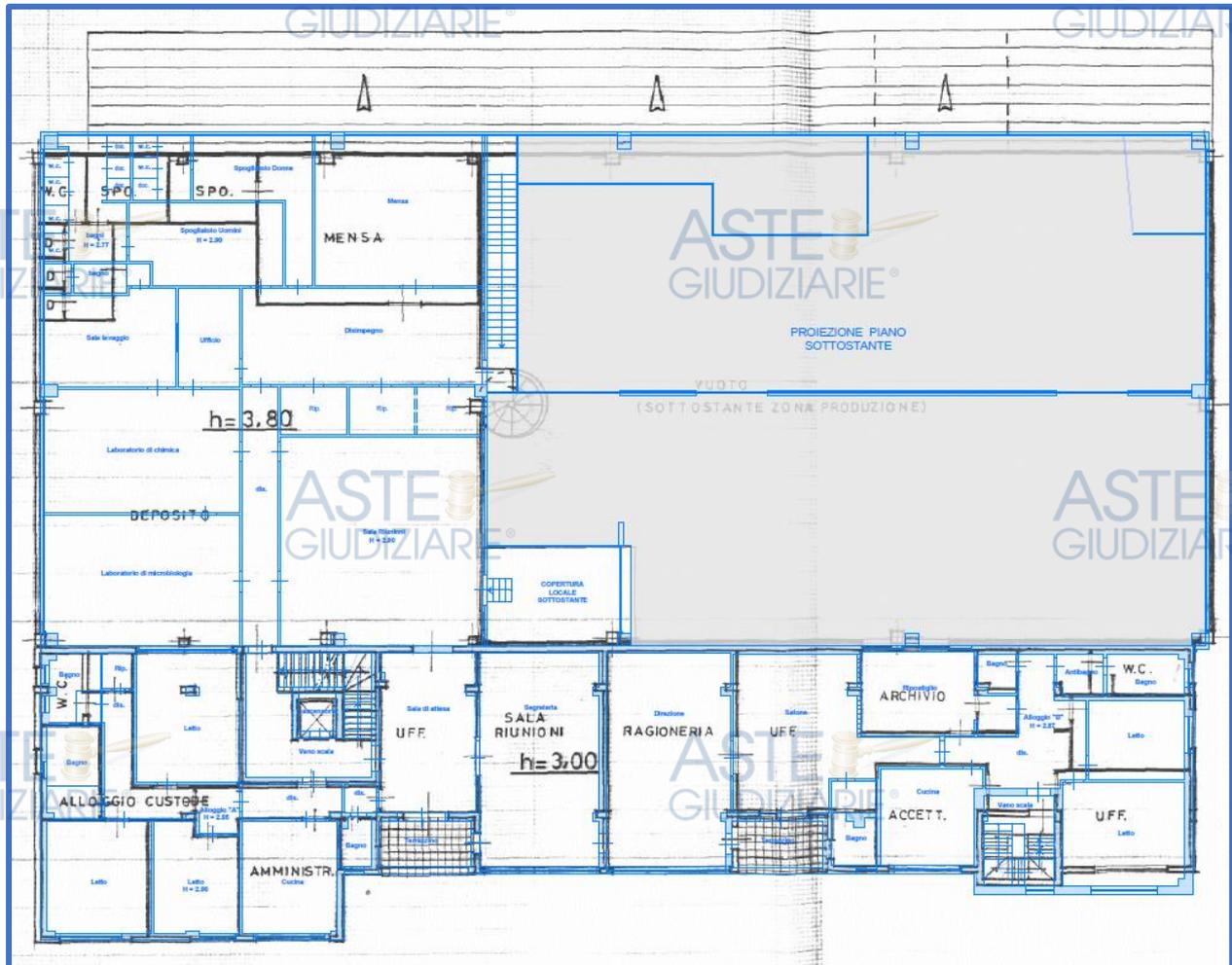


Figura 13

Il costo per la sanatoria delle difformità catastali rilevate si stima pari ad € 2'500,00.

Inoltre, al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto della presente relazione, ed allegata a questa, si riporta di seguito

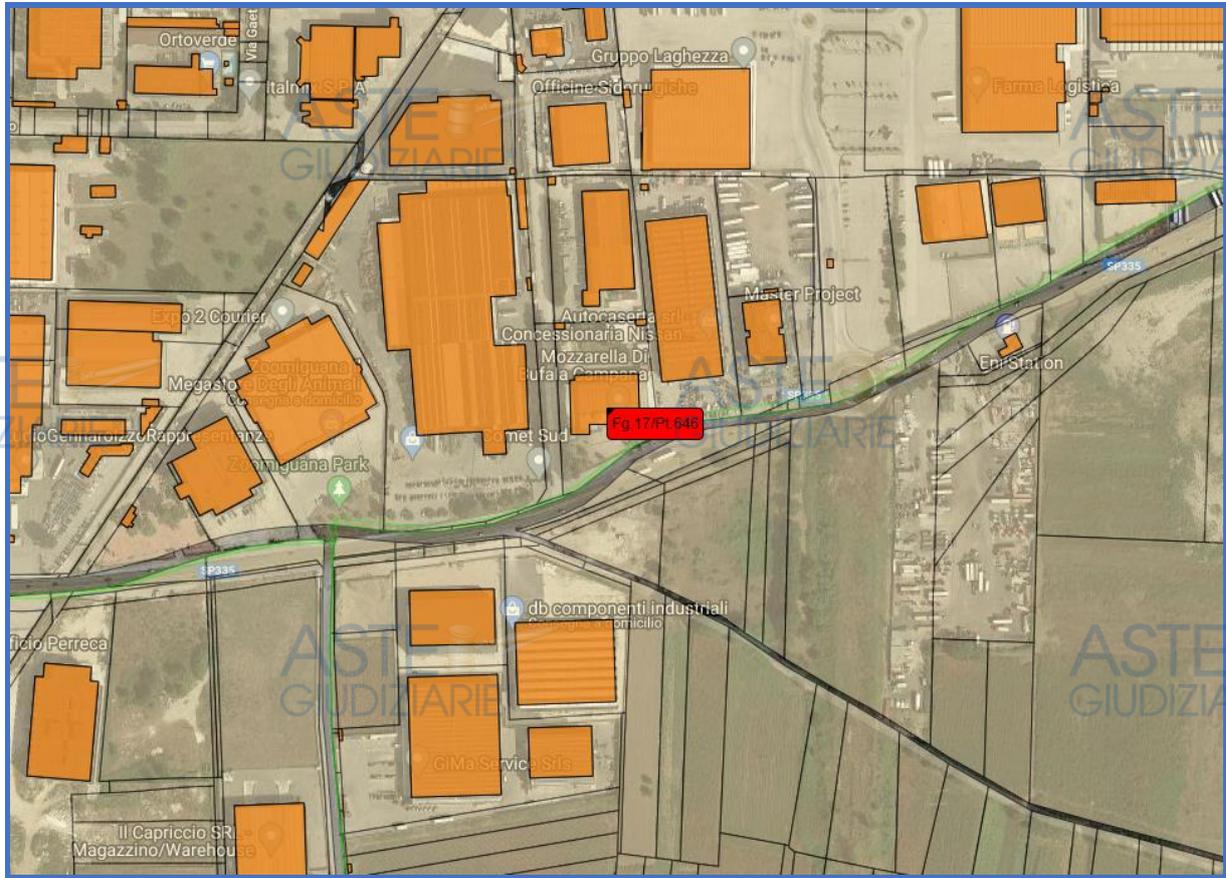


Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 / Ieano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



**CERTING**  
 Certificiamo le competenze professionali.

una sovrapposizione della foto satellitare con la Mappa catastale, aggiornata all'attualità, **Figura 14 - Sovrapposizione foto satellitare - Mappa Catastale.**



**Figura 14 - Sovrapposizione foto satellitare - Mappa Catastale**

#### PUNTO D

Provvedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni oggetto di vendita intervenuti fra la trascrizione della sentenza 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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



via via eseguiti e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati.

#### TITOLO DI PROVENIENZA

In risposta al presente quesito, si rappresenta che, dalla lettura della Relazione Notarile a firma del dott. notaio Vincenzo Brienza, in Teano (CE), del 20/10/2021, si evince che, gli immobili in oggetto sono stati edificati sul mappale 646 (ex P.lle 566-567-646) del foglio 17.

Il suolo oggetto di successiva edificazione è pervenuto alla società Bellopede & Golino s.r.l., all'epoca denominata Bellopede s.r.l., con atto a rogito del notaio Crescenzo Picardi di Caserta in data 21/02/1991, rep. 9104, trascritto il 08/03/1991 ai nn. 7384/6658.

Oltre ciò, dagli accertamenti effettuati dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, si evince che, l'attuale identificativo catastale del bene oggetto della presente procedura di stima, ovvero la particella 646 del foglio 17 del Comune di Marcianise, risulta essere stata originata in virtù del tipo di FRAZIONAMENTO del 08/02/1991 in atti dal 30/09/1993 (n. 214.1/1991), con il quale veniva soppressa la originaria particella 315.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



**CERTING**  
 Certificiamo le competenze professionali.

Per ogni ulteriore chiarimento circa le variazioni catastali intervenute, si rimanda a tutto quanto esposto in risposta al quesito precedente.

### PUNTO E

Provvedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed 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 oggetto di vendita in sede fallimentare 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;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



verificherà, inoltre, l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica.

Al fine di dare risposta compiuta al presente quesito, risulta necessario procedere, preliminarmente, ad analizzare i diversi aspetti normativi connessi alla verifica della regolarità urbanistica di un bene immobile.

## CENNI PRELIMINARI

### REGOLARITÀ URBANISTICA

Ogni immobile, per essere realizzato, deve essere autorizzato da un procedimento dell'Amministrazione Comunale chiamato titolo abilitativo. La normativa di riferimento è il TUE (Testo Unico Edilizia DPR 380/01).

La corrispondenza tra il progetto depositato al Comune e lo stato di fatto dimostra la regolarità urbanistica, detta anche regolarità edilizia.

I titoli abilitativi con cui può essere autorizzato un edificio sono variati negli anni:

- **Licenza Edilizia:** dal 1942 con la Legge 1150;
- **Concessione Edilizia:** dal 1977 con la Legge 10;
- **Permesso di Costruire:** dal 2003 con il TUE DPR 380/01.

I condoni edilizi concorrono a rendere un immobile regolare dal



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



**CERTING**  
 Certificiamo le competenze professionali.

punto di vista urbanistico-edilizio quando viene rilasciata dal Comune la Concessione in Sanatoria. I condoni sono stati tre: nel 1985, nel 1994, nel 2003.

Per immobili precedenti al 1942, si considera come legittimità urbanistica la planimetria catastale d'impianto del 1939-1940.

### COME SI VERIFICA LA CONFORMITÀ

Per verificare se un immobile è dotato della conformità urbanistica bisogna confrontare lo stato di fatto con il progetto depositato negli archivi comunali.

L'edificio potrebbe essere stato modificato o realizzato in maniera difforme al progetto presentato al Comune. In questo caso, non è possibile rilasciare la conformità urbanistica.

Esistono diversi tipi di difformità che non permettono il rilascio della conformità:

- **Edificio abusivo:** quando non esiste alcun titolo abilitativo.

L'immobile è stato realizzato senza nessun provvedimento amministrativo. In questo caso, un nuovo condono edilizio o un Permesso di Costruire in Sanatoria possono sanare la situazione;

- **Piccole modifiche interne:** in questo caso è possibile sanare la situazione con una CIL per lavori già eseguiti (se i lavori sono stati effettuati dopo il 26 maggio 2010) o con una DIA in Sanatoria.

Esempio: modifica della destinazione di alcuni ambienti,



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



modifiche di posizione delle tramezzature, ecc;

- **Modifiche esterne e aumento di volumetria:** è possibile sanare con una SCIA o Permesso di Costruire in Sanatoria.

Esempio: chiusura del balcone con una veranda, apertura di una finestra o porta, cambio di destinazione d'uso, fusione o frazionamento di unità immobiliari.

Nella pratica, le difformità sono innumerevoli ed ogni fattispecie merita una valutazione ed una risoluzione specifica, fermo restando che non tutte le difformità possono essere sanate.

### DIFFERENZA TRA REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE

**Regolarità Catastale:** è la corrispondenza tra lo stato di fatto ed i dati catastali. Il catasto (Agenzia del Territorio) è un ufficio statale che ha una **funzione** prettamente **fiscale**. Non è "probatorio" e non dimostra il rispetto della regolarità edilizia dell'immobile. **Paradossalmente possono esistere immobili abusivi ma accatastati.**

**Regolarità Urbanistica:** è la corrispondenza tra lo stato di fatto ed il titolo abilitativo con cui il Comune (ente competente in materia edilizia) ha autorizzato la realizzazione e/o la trasformazione dell'immobile. Questa è la regolarità "più importante" che va verificata in sede di rogito o prima di interventi di "ristrutturazione".

Ciò che permette di verificare la presenza o meno di un abuso edilizio non è pertanto il catasto, ma solo il titolo abilitativo



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



**CERTING**  
 Certificiamo le competenze professionali.

al Comune.

**STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI - art. 9 bis D.P.R. 380/2001**

La regolarità urbanistica della preesistenza costituisce il presupposto necessario per la realizzazione di interventi edilizi e generalmente per l'utilizzo e la circolazione degli immobili. Il rilascio delle autorizzazioni, il trasferimento della proprietà, l'ottenimento delle agevolazioni fiscali legate agli interventi che interessano l'immobile, sono infatti subordinati, di regola, alla sua conformità alle norme urbanistiche, edilizie e alle altre ulteriori norme finalizzate alla tutela di specifici vincoli dell'area o dell'immobile.

Per dare certezza giuridica alla situazione di conformità, il D.L. 76/2020 ha fissato delle regole specifiche, inserendo il comma 1-bis dell'art. 9-bis, D.P.R. 380/2001 che per la prima volta ha definito lo **"stato legittimo dell'immobile"**, che di seguito testualmente si riporta:

*1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio*



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

#### **IMMOBILI CON TITOLO EDILIZIO**

Dal primo periodo del predetto comma 1-bis, si evince la regola generale secondo cui **lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo**. Nello specifico, si tratta:

- del titolo che ha abilitato o legittimato la costruzione o l'ultimo intervento effettuato sull'immobile o sull'unità immobiliare;
- dei titoli successivi relativi ad interventi parziali.

#### **IMMOBILI CONDONATI**

Dal riferimento contenuto nella norma *"al titolo che ha legittimato*



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



**CERTING**  
 Certificiamo le competenze professionali.

*l'immobile" discende che, lo stato legittimo si configura anche nel caso di immobile condonato. La disposizione conferma quanto espresso nella Circ. Min. Infrastrutture e Trasp. 07/08/2003, n. 4174, secondo cui ai sensi della L. 28/02/1985, n. 47, e L. 23/12/1994, n. 724, "la procedura di sanatoria comporta l'equiparazione delle costruzioni abusive a quelle legittime, con conseguente inapplicabilità delle sanzioni amministrative, estinzione del reato e libera commerciabilità" (il concetto può ritenersi esteso anche al terzo condono disciplinato dall'art. 32, D.L. 269/2003).*

#### **PARTE FISCALIZZATA**

Dubbi potrebbero invece rimanere nel caso di fiscalizzazione dell'illecito ai sensi degli artt. 33 e 34, D.P.R. 380/2001, che prevede la possibilità di sostituire la rimozione della porzione abusiva dell'immobile con una sanzione pecuniaria nel caso in cui la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio per la restante parte.

Ed infatti, da un lato, la citata Circ. Min. Infrastrutture e Trasp. 07/08/2003, n. 4174, dichiara che, per le opere eseguite in parziale difformità per le quali, non potendo procedere alla demolizione per il pregiudizio alla parte eseguita in conformità, è stata applicata una sanzione pari al doppio del costo di produzione (artt. 33 e 34 del D.P.R. 380/2001) partecipa alla volumetria e sagoma sulla quale si può legittimamente intervenire



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



anche sulla parte oggetto di applicazione della sanzione.

Dall'altro, la giurisprudenza non è concorde sul punto, ed anzi è prevalente l'orientamento secondo cui:

- il pagamento delle sanzioni pecuniarie, se esclude che le opere edilizie abusive possano essere legittimamente demolite, non ne rimuove, però, il carattere antiggiuridico (si veda ad esempio C. Stato 29/09/2011, n. 5412);
- la fiscalizzazione dell'illecito non equivale ad una "sanatoria" dell'abuso edilizio, in quanto non integra una regolarizzazione dell'illecito, né autorizza il completamento delle opere realizzate, venendo le parti abusive tollerate, nello stato in cui si trovano, solo in funzione di conservazione di quelle realizzate legittimamente (C. Cass. pen. 13/01/2020, n. 844; C. Cass. pen. 21/06/2018, n. 28747).

In caso di fiscalizzazione sussiste dunque un (seppur remoto) rischio di invalidazione dello stato legittimo dell'immobile.

#### **LIEVI DIFFORMITÀ DAL TITOLO (TOLLERANZE COSTRUTTIVE)**

Lo stato legittimo non viene inficiato da eventuali lievi difformità dal titolo rientranti nelle c.d. tolleranze che, ai sensi dell'art. 34-bis, D.P.R. 380/2001 (anch'esso inserito dal D.L. 76/2020), non costituiscono violazioni edilizie.

#### **LE TOLLERANZE COSTRUTTIVE DOPO IL D.L. 76/2020.**

L'art. 34-bis, comma 1, D.P.R. 380/2001 stabilisce che il mancato rispetto dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo.

In tali casi, secondo la norma, viene quindi neutralizzato il carattere abusivo dell'intervento ed escluso il potere sanzionatorio dell'amministrazione (c.d. sanatoria ex lege).

Il legislatore, avendo collocato la disciplina in un apposito nuovo articolo rubricato "Tolleranze costruttive" anziché (come era originariamente) nell'art. 34, che riguarda specificatamente

agli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, sembrerebbe avere esteso, secondo una possibile interpretazione, la sua applicabilità anche ad interventi che non richiedono il permesso di costruire, ma sottoposti ad altri regimi abilitativi. Secondo tale interpretazione, dunque, sarebbe possibile "tollerare" le difformità contenute entro il limite del 2% poste in essere anche rispetto a pratiche edilizie "leggere" (es. legittimate da SCIA ovvero libere, ma soggette a CILA).

Nell'ambito delle molte novità in tema di edilizia introdotte dal c.d. "Decreto Semplificazioni", le lettere o) e p) del comma 1, art. 10 del D.L. 34/2020 sono intervenute in merito alla disciplina delle tolleranze costruttive in caso di parziali difformità rispetto al titolo edilizio abilitativo, e hanno introdotto novità concernenti l'individuazione delle difformità di scarsa rilevanza che possono emergere in fase esecutiva, senza compromettere la legittimità dell'opera.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



Il comma 1 disciplina pertanto un'ipotesi di non conformità:

1. rispetto al titolo abilitativo, cioè in pratica quello che è assentito e consentito in base al permesso di costruire;
2. più in generale, rispetto alla disciplina urbanistico-edilizia alla quale ovviamente il permesso di costruire deve essere conforme.

TOLLERANZE ESECUTIVE. Il comma 2 del nuovo art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 dispone che, al di fuori dei casi sopra indicati, e limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela - costituiscono "tolleranze esecutive" (potremmo definirle anche "tolleranze di cantiere") le seguenti due fattispecie:

1. irregolarità geometriche e modifiche alle finiture degli edifici "di minima entità";
2. diversa collocazione di impianti/opere interne.

Tali difformità, per poter rientrare nella disciplina in esame:

- devono essere eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi;
- non devono comportare violazione della disciplina urbanistica ed edilizia;
- non devono pregiudicare l'agibilità dell'immobile (ne consegue che i parametri di cui al D.M. 05/07/1975 non sono oggetto di tolleranze).

Il comma 2 disciplina in pratica delle ipotesi in cui, rispetto all'opera rappresentata negli elaborati allegati al titolo



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



**CERTING**  
 Certificiamo le competenze professionali.

edilizio, lo stato di fatto evidenzia difformità del tutto irrilevanti, perché:

- non incidenti sull'aspetto esteriore dell'edificio, sulle strutture portanti dello stesso, sui dimensionamenti e sulle distanze cogenti;
- non comportanti aumenti di superficie;
- non eseguite in violazione di alcuna normativa tecnica.

Tali difformità possono riguardare, ad esempio, gli angoli non perfettamente in squadra o le murature non perfettamente allineate, le aperture interne non corrispondenti al progetto depositato, ecc. Si tratta di situazioni non qualificate dalla legge come irrilevanti, ma che comunque potrebbero ostacolare le dichiarazioni di legittimità degli immobili in sede di stipula degli atti di trasferimento dei beni, nonché essere causa di contenzioso in sede di verifica dello stato legittimo ai fini della presentazione di nuovi titoli edilizi.

DUBBI INTERPRETATIVI E ORIENTAMENTI GIURISPRUDENZIALI. La disciplina delle tolleranze ha dato adito a una serie di dubbi interpretativi per stabilire:

- 1) le modalità di calcolo dell'entità dell'abuso con riguardo al limite del 2%;
- 2) se la tolleranza possa riferirsi solo alle difformità contestuali alla realizzazione dell'intervento edilizio cui si riferisce il titolo abilitativo (c.d. requisito della



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



contestualità), ovvero sia estensibile anche ad interventi successivi;

3) se la norma si possa applicare anche alle difformità realizzate prima dell'entrata in vigore del suddetto D.L. 70/2011 che, per primo, ha inserito la disciplina delle tolleranze.

Tali questioni sono state affrontate dalla giurisprudenza con riferimento al previgente art. 34, comma 2-ter; tuttavia gli orientamenti espressi conservano la loro validità data, come già evidenziato, la sostanziale continuità della disciplina in discorso.

**1) Calcolo dell'entità dell'abuso e applicazione del limite del**

**2%:** per quanto riguarda il primo profilo, la giurisprudenza ha affermato che, la disposizione va interpretata nel senso che, per stabilire se l'intervento rientri nel suddetto limite del 2%, la percentuale di scostamento, ovvero l'entità dell'abuso, va posta in relazione con la porzione di immobile cui esso accede, e non con la superficie dell'intero palazzo (v. C. Stato 07/01/2021, n. 230; C. Stato 22/01/2018, n. 405). Diversamente, si vanificherebbe il dato testuale della norma, finendo per rendere irrilevanti abusi che, invece, rapportati ai dati dimensionali della singola unità immobiliare sarebbero senz'altro superiori alla soglia del 2%. D'altro lato, è stato anche evidenziato che le difformità calcolate per singola unità immobiliare e non comportanti di per sé parziale difformità, potrebbero in alcune circostanze



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



comportare difformità rilevanti dal punto di vista complessivo (cfr. C. Stato 09/09/2014, n. 4545, in un caso di violazioni relative all'altezza del fabbricato).

**2) Contestualità dell'intervento:** per quanto concerne la necessità o meno - ai fini dell'applicazione della normativa sulle "tolleranze" - del fatto che lo scostamento si sia realizzato in occasione della esecuzione degli interventi assentiti (c.d. requisito della contestualità), la giurisprudenza non esprime un orientamento univoco. Ed infatti, secondo la sentenza del Consiglio di Stato 23/07/2018, n. 4504, per l'applicazione della tolleranza di cantiere non è necessario il requisito della contestualità tra la realizzazione del fabbricato e l'ampliamento contestato, non contenendo la norma alcun riferimento a limiti di carattere temporale. Inoltre, secondo tale pronuncia, il requisito non sembra coerente con la ratio della disposizione inserita dal D.L. 70/2011 (c.d. "Decreto sviluppo"), emanato allo scopo dichiarato di liberalizzare le costruzioni private, scopo con riguardo al quale pare congrua la previsione e applicazione di un regime di franchigia e, quindi, di irrilevanza ai fini edilizi, in tutte le situazioni nelle quali vi sia una incidenza trascurabile delle superfici e dei volumi realizzati. Più recentemente, tuttavia, lo stesso Consiglio di Stato, con la sentenza 22/02/2020, n. 1107, ha invece ritenuto che la normativa in esame riguarderebbe un'ipotesi di abusivismo minore,



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



intendendosi per tale, quello che consegue alla realizzazione di un'opera complessivamente assentita, ma sconfinando dal perimetro della legittimazione ottenuta in misura talmente ridotta, da dovere essere di fatto tollerata; difformità cioè che non può - secondo la predetta sentenza - essere ancorata ad un titolo preesistente da anni, se non addirittura da decenni, in relazione al quale parlare di "parziale difformità" si palesa di per sé inconciliabile, salvo volere legittimare non divergenze da una progettualità necessariamente attuale, ma qualsivoglia intervento, purché di dimensioni contenute, su immobili costruiti in forza di un titolo edilizio che ha da tempo esaurito la propria funzione ed efficacia, in dispregio delle più elementari regole di corretto sviluppo del territorio.

### **3) Applicabilità alle difformità anteriori al D.L. 70/2011:**

Infine, secondo il TAR Campania-Salerno 13/06/2018, n. 930, la norma sulle tolleranze è suscettibile di applicazione anche per difformità anteriori alla sua entrata in vigore, in quanto la stessa incide sulla configurazione astratta della fattispecie sanzionatorio-ripristinatoria, con conseguente sua applicabilità anche ad illeciti edilizi preesistenti, per i quali occorre applicare la norma vigente al momento dell'esercizio del relativo potere e non quella vigente al momento dell'esecuzione dell'opera. Al riguardo, la citata sentenza C. Stato 22/02/2020, n. 1107 ha peraltro affermato che la normativa sulle tolleranze costruttive



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



sarebbe inapplicabile a interventi edilizi oggetto di provvedimenti amministrativi di demolizione anteriori alla sua entrata in vigore.

### **IMMOBILI PRIVI DI TITOLO EDILIZIO**

L'art. 9-bis, D.P.R. 380/2001, comma 1-bis, secondo periodo, contiene le regole da applicare per l'individuazione dello stato legittimo per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio.

IMMOBILI ANTE '67 O ANTE '42: la disposizione individua in questi casi lo stato legittimo come "quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza".

L'espressione adoperata "desumibile" lascia intendere che, in tali casi, l'individuazione dello stato legittimo, pur nel rigore necessario, potrebbe non richiedere lo stesso livello di oggettività e certezza che si ha in presenza di un incontrovertibile titolo edilizio.

Quanto ai mezzi per desumere lo stato legittimo, si può osservare che, la documentazione indicata dalla norma non è tassativa, benché vi sia una sorta di gerarchia. Infatti, il primo dato da considerare sono le informazioni catastali di primo impianto. Solo in alternativa (o a completamento, in una prospettiva più elastica)



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



è possibile ricorrere agli "altri documenti probanti" che vengono indicati dalla disposizione in maniera esemplificativa, non tassativa e senza preferenze a priori.

Ci si riferisce, così, a riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato. Data la clausola particolarmente aperta, fra tali documenti non si può escludere la rilevanza di informazioni catastali "non di primo impianto". Essenziale, in ogni caso, è che

della documentazione invocata sia "dimostrata la provenienza". Tali documenti sono poi accompagnati dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

NON DISPONIBILITÀ DEL TITOLO: infine, il terzo periodo del comma 1-bis in discorso prevede la possibilità di ricorrere ai mezzi di prova alternativi laddove via sia la prova dell'esistenza del titolo, ma non vi sia copia dello stesso.

#### CRITICITÀ DI RAPPRESENTAZIONE GRAFICA TITOLI EDILIZI

Per effettuare la verifica di conformità urbanistica, occorre necessariamente, acquisire copia dei titoli edilizi presenti in archivio (concessioni, licenze, permessi di costruire, DIA, SCIA e CILA, ecc), ed in particolare tutti i documenti progettuali architettonici ed urbanistici in cui viene rappresentata la



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



**CERTING**  
 Certificiamo le competenze professionali.

realizzazione e/o la trasformazione dell'immobile oggetto di verifica.

Per quanto riguarda la gestione degli elaborati grafici, è possibile sintetizzare che, essi dovranno rappresentare i vari stadi di trasformazione dell'immobile:

**STATO ATTUALE** (situazione ante opera, rilievo dello stato dei luoghi);

**STATO DI PROGETTO** (situazione post opera).

Lo studio della pratica edilizia acquisita si avvia dall'analisi della rappresentazione dello "stato di progetto" dell'immobile oggetto di intervento, il quale dovrà essere confrontato con lo "stato di fatto" rilevato al momento dell'accertamento. Una volta accertata la corrispondenza tra stato dei luoghi e la progettazione della pratica edilizia in esame, si dovrà verificare la legittimità dello "stato di fatto" della pratica stessa, che dovrà risultare corrispondente allo "stato di progetto" della pratica edilizia precedente; accertata e verificata la relativa regolare esecuzione, che ovviamente potrà essere anche parziale, si procede alla verifica della pratica edilizia precedente.

Dallo studio dei grafici acquisiti, pertanto, deriva l'accertamento dello "stato legittimo dell'immobile" che dovrà essere confrontato con il rilievo dello stato dei luoghi effettuato alla data dell'accertamento di "verifica di conformità urbanistica".



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



Può accadere, che dalle operazioni di verifica immobiliare emergano delle differenze di consistenza, di destinazione d'uso, o che vi siano interventi la cui legittimazione sia compromessa dalla mancata acquisizione di atti amministrativi e/o autorizzazioni collegati e vincolanti ai fini della validità del titolo stesso (autorizzazione paesaggistica, sismica ecc.).

Può altresì capitare che, tra le misure effettuate alla data dell'accertamento e quelle risultanti dagli elaborati di legittimazione, ci sia una discordanza ed una differenza tale da non rientrare nella definizione di "tolleranza costruttiva" di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.

Tali discordanze possono essere causate da:

1. Illeciti, abusi e irregolarità edilizie compiuti successivamente alla produzione degli elaborati progettuali;
2. Errato rilievo architettonico e/o dei relativi elaborati progettuali, sia per metodo che per strumentazione.

Nel primo caso, si configura l'illecito edilizio, quindi dovrà essere accertata e verificata l'eventuale sanabilità dell'abuso.

Nel secondo caso, invece, i rilievi architettonici e tutti i predetti stati di rappresentazione grafica immobiliare presentano discordanze a causa di errori di rilievo geometrico. Infatti, quando si acquisiscono gli elaborati grafici relativi a precedenti o pregresse pratiche edilizie, qualora comparate al rilievo dello stato odierno, possono emergere discordanze causate da:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



1. errato rilievo architettonico e misurazione edificio, con conseguente errata rappresentazione grafica degli elaborati;
2. errata rappresentazione grafica, nonostante il rilievo sia stato eseguito correttamente.

Nella prima ipotesi, l'errata rilevazione dell'edificio compromette anche la redazione dei progetti perché spesso il rilievo viene graficizzato come "Stato attuale", e utilizzato a sua volta come progetto ed eventuale "stato sovrapposto". In sostanza, si parla di propagazione degli errori.

Nel secondo caso, il rilievo è stato svolto correttamente, tuttavia nelle fasi di rappresentazione grafica l'edificio viene rappresentato con misure discordanti per vari motivi, che possono essere semplici errori di montaggio del rilievo oppure connessi a scelte errate del rilevatore.

Le discordanze tra stato attuale e le quotature/misure progettuali dei precedenti titoli abilitativi edilizi si qualificano, sostanzialmente, come illeciti edilizi. Questo tipo di discordanze emergono soprattutto quando si svolge una valutazione comparativa tra le rappresentazioni grafiche riportate nelle pratiche edilizie del passato e le misurazioni svolte ad oggi con strumenti e tecnologie odierne. In linea di principio, non è corretto considerare un rilievo effettuato in passato come "impreciso", in quanto anche in passato si poteva ottenere un buon rilievo architettonico, qualora compiuto con buon metodo e precisione.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



Certamente nei decenni passati e soprattutto negli anni del Boom edilizio, vi è stata una certa approssimazione di rappresentazione grafica, sicuramente dovuta anche al generale clima di "leggerezza" o generosa prassi di tolleranza edilizia. Oggi però ci si muove con tecnologie di rilievo architettonico avanzate, capaci di rilevare una costruzione al millimetro anche in maniera tridimensionale, come per esempio i rilievi effettuati con sistemi "laser scanner 3D".

A questo punto, gli scenari per risolvere e legittimare queste discordanze diventano pochi, e occorre valutare:

1. Verifica discordanze rispetto alle **"tolleranze edilizie"** previste dal DPR 380/01;
2. Regolarizzazione di queste discordanze ove possibile, tramite le procedure previste dall'attuale Testo Unico DPR 380/01 (Permesso in sanatoria, SCIA in sanatoria o CILA tardiva, ecc);
3. Rettifica di errata rappresentazione degli elaborati, che potrebbe essere richiesta soltanto sulla base di comprovata dimostrazione di errore.

Questa ultima procedura è meglio nota nell'ambito delle pratiche di aggiornamento catastali Docfa, in quanto costituisce apposita causale; tuttavia, non esiste nel DPR 380/01 e nella normativa edilizia una procedura amministrativa codificata in tal senso, per ottenere una sanatoria derivante dalla errata rappresentazione degli elaborati. Qualora si abbia la possibilità di dimostrare



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



inequivocabilmente la presenza di una errata rappresentazione grafica, si può soltanto procedere attraverso l'applicazione di prassi amministrativa e di buon senso, da entrambe le parti, Pubblica Amministrazione e cittadino richiedente. Ciò non significa che il cittadino abbia diritto a procedere alla procedura amministrativa per rettificare rappresentazioni grafiche, in quanto non è prevista dalla vigente normativa, si può solo, caso per caso, effettuare una oggettiva valutazione di corrispondenza, procedendo come da prassi oramai consolidata, ovvero dando come valore certo, quello derivante da informazioni di tipo descrittive, ed in mancanza quello di tipo grafico.

**CONTRASTO TRA PLANIMETRIE/ELABORATI E RELAZIONE TECNICA NEI  
TITOLI EDILIZI E PERMESSI**

In genere nei permessi edilizi, comunicazioni e titoli abilitativi sono contenuti documenti grafici e relazioni descrittive. Possono capitare discordanze e talvolta contraddizioni gravi tra quanto rappresentato negli elaborati grafici e quanto relativamente descritto nelle relazioni di accompagnamento. Un esempio banale potrebbe essere l'indicazione della destinazione d'uso dell'immobile nelle piante, ad esempio "civile abitazione", risultante in contrasto con la descrizione in relazione. La relazione tecnica dovrebbe essere un documento in grado di eliminare dubbi sull'intervento e per chiarire con un altro



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



linguaggio quanto non sia possibile indicare espressamente negli elaborati grafici. Spesso però tali discordanze creano criticità importanti e generano possibili contestazioni di falsa rappresentazione dei fatti. A questo punto, emerge la necessità di valutare quale sia la prevalenza ed a quale indicazione progettuale dare priorità probatoria.

**La giurisprudenza afferma il principio di prevalenza agli elaborati grafici sulla relazione tecnica.** In caso di contrasto tra planimetrie/grafici e relazioni descrittive di un titolo edilizio la preminenza va rinvenuta tra i primi, dal momento che la relazione assume funzione illustrativa ed integrativa dell'opera da realizzare, affinché possa essere eseguita correttamente (TAR Campania n. 5575/2018, Cass. Civ. 4280/1994). Lo stesso principio vale anche per gli atti di pianificazione urbanistica e territoriale di un Comune, cioè il Piano Regolatore Generale. In caso di contraddizione o incongruenza, il contrasto deve essere superato dalla preminenza delle planimetrie/elaborati grafici sulle relazioni, proprio perché la volontà precettiva dell'Amministrazione Comunale deve intendersi racchiusa nella planimetria o nel grafico (TAR Campania n. 5575/2018, Consiglio di Stato, Sez. V, 2 aprile 1966 n. 563).



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**

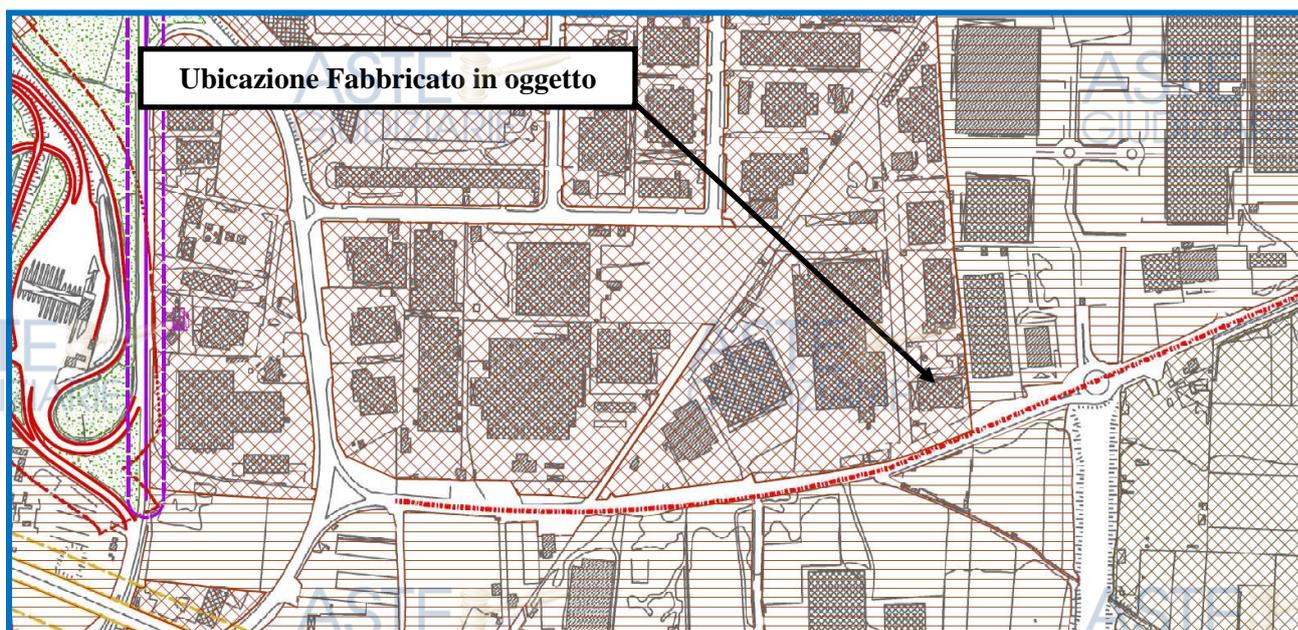


**CERTING**  
 Certifichiamo le competenze professionali.

**STUDIO DELLA NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE  
NEL COMUNE DI MARCIANISE**

Alla luce di tale preliminare esposizione della normativa urbanistica nazionale, si passa ad illustrare la normativa urbanistica vigente ad oggi nel Comune di Marcianise (CE), relativamente ai beni oggetto della presente procedura fallimentare.

Orbene, l'immobile oggetto della presente verifica di conformità urbanistica ricade nella zonizzazione del P.U.C. del Comune di Marcianise, in zona D1, il cui stralcio della tavola di riferimento, si riporta alla **Figura 15** che segue:



**Figura 15 - stralcio elaborato 20 del PUC di Marcianise**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



	F 2.4	Depuratore
	F 2.5	Sistema monitoraggio ambientale
	D1	Agglomerato A.S.I.
	D2	Zona produttiva locale esistente
	Ep	Cintura agricola periurbana
	E	Aree agricole
<b>3 AMBITI DI TRASFORMAZIONE</b>		
	C	Aree a prevalente destinazione residenziale di progetto
	D3	Produttiva di progetto
	G1	Parco urbano, attività terziarie e commerciali.
	G2	Attività terziarie e commerciali.
	G3	Attività terziarie e commerciali.
	G4	Attività terziarie e commercial con integrazione di residenze
	I	Servizi alberghieri e ricettivi (n= 4 ambiti)
	L	Aree dell'Interporto di Marcianise-Maddaloni comprese nel territorio comunale di Marcianise disciplinate con le destinazioni d'uso e le Norme di attuazione dalla Variante al PRG approvata col DPR n. 14555 del 3.10.1996.
<b>VIABILITA'</b>		
		Tracciati viari progettuali di massima
		Strade da potenziare/riqualificare
		Pista ciclabile con fasce verdi laterali

Figura 16 - stralcio legenda

Per gli immobili ricadenti in zone D1 "agglomerato A.S.I.", le Norme Tecniche di Attuazione del PUC del Comune di Marcianise, tanto riportano all'art. 25:

## CAPO VI

## ZONE OMOGENEE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA

~~Art. 24~~ Art. 25 - Zona D1 - Produttiva di rilevanza

## sovracomunale: agglomerati 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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



**CERTING**  
 Certificiamo le competenze professionali.

con i D.P.C.M. del 16.1.1968 e del 28.7.1970 nonché col DPGRC n. 14066 del 29.12.1980.

La Zona comprende le seguenti aree appartenenti al "territorio negato con potenzialità insediativa" i cui all'art. 78 delle Norme di attuazione del Ptcp: "aree critiche urbane", distinte in "dismesse", "con manufatti di nuova realizzazione non utilizzati" e "sottoutilizzate"; "aree critiche dello spazio aperto", distinte in "con movimenti di terra", con presenza di "rifiuti" e "inutilizzate".

Dette aree devono essere utilizzate, bonificate e riqualificate - a seconda della condizione preesistente - in conformità all'art. 78 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Le modalità attuative del riuso, della bonifica e della riqualificazione, trattandosi di aree soggette al Piano regolatore dell'ASI di Caserta, non sono di competenza del Comune di Marcianise. Così come non rientra nella competenza del Comune di Marcianise la composizione delle discrasie tra le prescrizioni e le modalità attuative del vigente Ptcp e le prescrizioni e le modalità attuative del vigente Piano regolatore dell'ASI.

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.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



**CERTING**  
 Certificiamo le competenze professionali.

Di seguito, si riporta il contenuto dell'art. 26 "Zona D2. Produttiva esistente", in quanto, così come emerge dalla lettura del precedente art. 25, **"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 - Art. 26 - 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.

È 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 mq/mq).

~~È 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~~



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



~~la quota necessaria per soddisfare, in relazione agli edifici esistenti, il Rapporto di copertura fondiario di mq/mq 0,50.~~

*Sono ammessi, con le destinazioni stabilite dalle Norme del Piano programmatico, l'edificazione delle aree libere e il completamento mediante l'edificabilità delle aree 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 è 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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



**CERTING**  
 Certificiamo le competenze professionali.

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 netta non superiore a mq 100, riservato al gestore o al personale di custodia, in conformità alla lett. f) 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. n. 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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



in assenza delle opere di urbanizzazione

Emerge, quindi, che per interventi da attuarsi su immobili in cui vi sono impianti produttivi esistenti, dovranno essere rispettate, accertate e verificate, le prescrizioni e le modalità attuative previste dal vigente Piano regolatore dell'ASI, e qualora non in contrasto con quest'ultimo, anche quanto previsto dal su riportato art. 26 delle norme del PUC.

Per far fronte a tale presupposto, lo scrivente ha provveduto a richiedere al **Consorzio per l'area di Sviluppo industriale di Caserta**, il rilascio di una "ATTESTAZIONE URBANISTICA", la quale viene allegata alla presente relazione e ne costituisce parte integrante e, per cui, si invita il lettore ad una analisi e studio pedissequo della detta certificazione.

Dalla lettura della detta attestazione urbanistica, si rileva che, a conferma della previsione del PUC, l'immobile ricade nella perimetrazione delle zone ASI, e, pertanto, gli interventi a farsi dovranno rispettare le previsioni delle NTA del vigente PRG del detto piano ASI, e che di seguito si riportano:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



CERTING  
 Certificiamo le competenze professionali.

C) Norme specifiche per gli insediamenti industriali

Art.18 - Ogni impresa che intenda localizzare impianti industriali o commerciali all'interno delle zone previste dal presente Piano, dovrà stipulare con il Consorzio una apposita convenzione che ne fissi le modalità ed i tempi di attuazione, in modo che essi corrispondano a tutti i criteri contenuti in queste norme ed in particolare nelle seguenti (dall'art.19 all'art.28).

Art.19 - Nelle zone industriali non potranno essere costruiti edifici di abitazione se non per il personale addetto alla vigilanza, alla manutenzione e ai servizi di emergenza degli impianti civili ed industriali e delle altre attrezzature.--

Art.20 - Il Consorzio si riserva di stabilire, oltre che nelle fasce indicate come zone di servizio, nel sottosuolo e nello spazio aereo, limitatamente alle aree non comprese da edifici, l'installazione di condutture per acquedotti, gasdotti o metanodotti, fognature, elettrodotti e di linee telefoniche, con l'esclusione di ogni indennità dovuta all'acquirente per l'installazione.

Art.21 - Il Consorzio si riserva di stabilire per congrui periodi di tempo le quote condominiali che le industrie localizzate negli agglomerati dovranno versare annualmente per la gestione e manutenzione degli impianti e delle attrezzature generali.  
Tali quote saranno determinate in base alla intensità di uso delle infrastrutture.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



Art.22 - Alle imprese che faranno richiesta di terreno industriale per la localizzazione di nuovi impianti saranno assegnati terreni siti nelle varie zone industriali a seconda delle dimensioni e delle esigenze presentate; il Consorzio si atterrà a criteri specifici per la localizzazione; in modo da consentire una organizzazione dei comparti industriali

che minimizzi i costi per infrastrutture e servizi.

Art.23 - Alle imprese industriali saranno assegnati lotti aventi superficie commisurata alle esigenze relative ad un programma di immediata attuazione, inoltre dovrà essere stabilito il tempo entro il quale dovrà essere ultimata la costruzione degli impianti e delle attrezzature ed il rapporto iniziale tra superficie totale costruita (esclusi i piazzali di depositi, sosta, e manovra) e la superficie del lotto corrispondente.

Art.24 - Il rapporto massimo tra superficie coperta e superficie totale del lotto, a costruzione ultimata non dovrà mai essere superiore a 0,60.

Art.25 - I fili dei fabbricati industriali e civili e degli impianti dovranno essere ad una distanza non inferiore a m.6,00 dai confini dei lotti; le opere di recinzione saranno particolarmente curate, con l'esclusione delle opere in muratura continua e chiusa, e saranno poste a m.3,00 dai confini dei lotti.

Art.26 - L'altezza massima degli edifici a volume chiuso non potrà eccedere di m.15,00; nel caso di impianti speciali (camini, torri di controllo, serbatoi, ecc.) se l'altezza massima supererà il limite sopra citato, il Consorzio dovrà dare la necessaria approvazione per la deroga.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



Art.27 - I depositi di materie prime e di prodotti della lavorazione, se installati in aree coperte dovranno essere adeguatamente schemati e ricoperti da tettoie leggere, delle quali si fornirà al Consorzio il progetto per la necessaria approvazione.

Art.28 - Le imprese industriali o commerciali dovranno provvedere al lo spazio necessario per il parcheggio di autoveicoli di addetti e di visitatori all'interno dei rispettivi lotti nella misura di mq. 25 per ciascun addetto.-

Per quanto necessario, al fine di procedere alla verifica di conformità delle opere edificate sul lotto in oggetto, si procede, di seguito, a sintetizzare le prescrizioni delle NTA del PRG area ASI.

Sono consentite:

- 1) Abitazione per il personale addetto alla vigilanza, alla manutenzione e ai servizi di emergenza degli impianti civili ed industriali e delle attrezzature;
- 2) Rapporto massimo tra superficie coperta e superficie totale del lotto, a costruzione ultimata, non superiore a 0.60;
- 3) Distanze delle costruzioni industriali e civili e degli impianti:
  - a. m 6.00 dai confini del lotto;
  - b. m 3.00 distanza delle recinzioni rispetto ai confini.
- 4) Altezza massima dei fabbricati a volume chiuso: m 15.00;
- 5) Parcheggio autoveicoli pari a mq 25.00/addetto.

Dallo studio del PRG del piano ASI, emerge che, le destinazioni d'uso consentite sono afferenti all'attività industriale, quindi,



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



nel caso specifico, produzione e lavorazione dei prodotti caseari nonché ambienti accessori, locali tecnici, stoccaggio e depositi, abitazione per il personale addetto alla vigilanza e manutenzione, ai servizi di emergenza degli impianti civili ed industriali e delle attrezzature, ambienti afferenti alla vendita all'ingrosso dei prodotti.

In riferimento alla verifica di legittimità urbanistica dei beni in oggetto, lo scrivente ha provveduto a richiedere all'UTC del Comune di Marcianise (CE) il rilascio dell'opportuna documentazione urbanistica, dalla quale sono emersi i seguenti titoli edilizi, che verranno richiamati in ordine temporale.

In particolare, nell'accertamento di conformità effettuato, si è proceduto alla verifica dello "stato legittimo dell'immobile", di cui al comma 1-bis dell'art. 9-bis, D.P.R. 380/2001, mediante il confronto di corrispondenza della consistenza e dell'utilizzazione degli ambienti così come emerso dal rilievo dello stato di fatto. Successivamente, si è proceduto al confronto per sovrapposizione con i grafici di cui ai titoli edilizi depositati al Comune di Marcianise.

A tal fine sono state elaborate opportune tavole esplicative dello stato dei luoghi, nonché tavole per la verifica di conformità urbanistica, che si allegano alla presente consulenza, e più precisamente:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



**ELABORATI GRAFICI - STATO DI FATTO**

- Tav. 1A: sviluppo planimetrico del piano terra;
- Tav. 2A: sviluppo planimetrico del piano primo - piano copertura;
- Tav. 3A: sviluppo planimetrico del piano interrato;
- Tav. 4A: allegato grafico tabelle.

**ELABORATI GRAFICI - VERIFICA CONFORMITÀ URBANISTICA**

- Tav. 1C.1: sviluppo planimetrico del piano terra;  
PIANTA LOCALI VENDITA AL DETTAGLIO - UFFICI - LAVORAZIONE;
- Tav. 1C.2: sviluppo planimetrico del piano terra;
  - PIANTA LOCALE TECNICO;
  - CABINA ENEL;
  - PIANTA PERTINENZE LATO NORD;
  - PIANTA PERTINENZE LATO SUD;
- Tav. 2C: sviluppo planimetrico del piano primo;
- Tav. 3C: sviluppo planimetrico del piano interrato;
- Tav. 4C: individuazione comparti.

L'elaborazione delle tavole di confronto **Stato di fatto / grafici assentiti**, avviene per comparazione e sovrapposizione grafica, tanto da far rilevare le eventuali difformità/discordanze.

Dall'indagine urbanistica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marcianise è emerso che, il complesso è stato edificato in virtù di vari titoli edilizi. Di seguito, vengono riportati,



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



**CERTING**  
Certifichiamo le competenze professionali.

in dettaglio, gli estremi dei suddetti titoli, nonché i riferimenti della documentazione acquisita, precisando che eventuali documenti mancanti, possono incidere ai fini della validità del titolo considerato per la verifica dello stato legittimo.

**CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE N. 2006/90 prot. n. 006256**

**OGGETTO:** *“Nuova costruzione di stabilimento industriale per la produzione di prodotti da latte quali mozzarelle, ricotta, burro e formaggi vari, in zona industriale di Marcianise-Piano A.S.I. Caserta, come da progetto redatto dall’Arch. Salvatore Costanzo da Marcianise;”*

Il detto titolo edilizio veniva rilasciato in data 11/05/1990, al sig. Bellopede Luca, nato a Marcianise il 11/02/1956, in qualità di Amministratore Unico della Società “Caseificio Bellopede s.r.l.”, avente ad oggetto la nuova costruzione di uno stabilimento industriale per la produzione di prodotti da latte, quali mozzarelle, ricotta, burro e formaggi vari, in zona industriale di Marcianise - Piano ASI Caserta, sull’area distinta in catasto al Foglio 17 mappale 365.

Inoltre, dalla lettura della documentazione acquisita, è stato possibile altresì rilevare:

- o Nulla-Osta del Consorzio A.S.I. Caserta prot.872 del 30/03/1990;
- o Deposito del progetto strutturale Genio Civile prot.7434 del 23/07/1990 Reg.32233;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



o Inizio lavori del 01/08/1990.

**CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE N. 2589/92 prot. n. 024228**

**OGGETTO:** *"Variante in corso d'opera alla Concessione edilizia N°2006/90 del 02/04/1990 per la realizzazione nuovo stabilimento industriale in Marcianise, località Viciglione, per la trasformazione latte e produzione di latticini vari e derivati, come da progetto di Variante redatto dall'Arch. Salvatore Costanzo e Geom. D'Ambrosio Antonio da Marcianise;"*

In data 01/02/1992, veniva rilasciata al sig. Golino Tommaso, nato a Marcianise il 26/07/1934, in qualità di Amm.re Unico della società denominata Caseificio Bellopede s.r.l., la C.E. n. 2589/92 quale Variante in corso d'opera alla C.E. n. 2006/90.

In data 12/05/1992 l'Amm.re Unico sig. Golino Tommaso chiedeva la voltura della originaria concessione n. 2006/90 e della successiva Variante n. 2589/1992, in ditta "Caseificio Bellopede s.r.l." successivamente "Bellopede s.r.l.".

A tal riguardo, il Comune di Marcianise esprimeva parere favorevole in data 13/05/1992.

Oltre ciò, in atti, è stata rilevata la presenza anche della seguente documentazione:

1. Nota del 17/09/1992 prot. 2151/15744 da parte del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Caserta avente ad oggetto "Prevenzione Incendi - Caseificio Bellopede srl in Marcianise S.S. 265 Km. 27,500", attraverso la quale veniva comunicata



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



**CERTING**  
 Certificiamo le competenze professionali.

la preventiva approvazione, condizionata all'osservanza delle norme di sicurezza all'epoca vigenti;

2. Relazione Tecnica Descrittiva per la prevenzione incendi del 20/07/1992, esaminata dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Caserta in data 17/09/1992 n. 2151/15744;

3. Nota del 28/08/1995 prot. 002831 da parte del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Caserta avente ad oggetto il Parere Preventivo, attraverso la quale veniva comunicato, per quanto di competenza, parere favorevole di massima, alle seguenti condizioni: *...OMISSIS...*

- *Venga rispettato durante l'esecuzione dei lavori, anche per tutto quanto non evidenziato dalla relazione tecnica e dagli elaborati grafici la circolare n. 68 del 25/11/69 emanata dall'Dir. Gen. Prot. Civile e S.A. Roma;*
- *Si precisa inoltre che per l'aereazione permanente del locale in oggetto, dovrà essere verificato quanto prescritto dalla lettera circolare n. 4112/4183 del 6/2/1975 emanata dalla Dir. Gen. Prot. Civile e S.A. "...OMISSIS..."*

Inoltre, dalla lettura della documentazione acquisita, è stato possibile altresì rilevare:

- o Nulla-Osta del Consorzio A.S.I. Caserta prot.2316 del 29/11/1991;
- o Fine lavori strutturale del 15/06/1992;
- o Relazione a struttura ultimata depositata al Genio Civile in



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



data 01/07/92;

o Collaudo n.32233 depositato il 13/07/1992.

**CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE N. 2982/93 prot. n. 0666**

**OGGETTO:** *"Variante al progetto approvato con Conc. Edil. N°2006/90 del 11/05/1990, relativa alla costruzione di due servizi igienici e cabina di decompressione annessi allo stabilimento industriale autorizzato con la prefata Concessione, come da progetto di Variante redatto dall'Arch. Salvatore Costanzo e Geom. D'Ambrosio Antonio da Marcianise;"*

In data 01/04/1993, veniva rilasciata al sig. Golino Tommaso, nato a Marcianise il 26/07/1934, in qualità di Amm.re Unico della società denominata Caseificio Bellopede s.r.l., la Variante n. 2982/1993 al progetto approvato con C.E. n. 2006/90, relativa alla costruzione di due servizi igienici e cabina di decompressione annessi allo stabilimento industriale.

In allegato alla detta Variante n. 2982/93, è stata rinvenuta, tra le altre, la seguente documentazione:

1. Nota del 17/09/1992 prot. 2151/15744 da parte del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Caserta avente ad oggetto "Prevenzione Incendi - Caseificio Bellopede srl in Marcianise S.S. 265 Km. 27,500", attraverso la quale veniva comunicata la preventiva approvazione, condizionata all'osservanza delle norme di sicurezza all'epoca vigenti;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



2. Comunicazione di avvenuto deposito dei relativi calcoli strutturali, presso il Genio Civile di Caserta, al Comune di Marcianise del 17/03/1993 prot.3464 reg.43631;
3. Richiesta di integrazione atti per Pratica Concessione Edilizia 2982/93 del 02/02/1993;
4. Comunicazione di Inizio Lavori del 02/04/1993 prot.007075;
5. Nota del 13/05/1993 prot. 010331, da parte dell'Amm.re sig. Golino Tommaso, al Comune di Marcianise, con cui veniva trasmesso il collaudo statico delle strutture oggetto della C.E. in Variante n. 2982/93, n.43631 depositato il 12/05/1993;
6. Dichiarazione di conformità Impianti Tecnologici Legge 46/90 a firma del geom. Vittorio Degli Esposti del 08/06/1993 e successiva notifica di accoglimento del 11/06/1993;
7. Comunicazione di Fine Lavori del 21/04/1993 prot. 068406;
8. Progetto di adeguamento dell'impianto elettrico a servizio del caseificio datato 28/09/1998;
9. Autorizzazione di Abitabilità - Usabilità prot. n.022082 del 04/11/93;
10. Nulla-Osta del Consorzio A.S.I. Caserta prot.3106 del 29/12/1992.

**AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n°020713**

**OGGETTO:** "Progetto di una pesa a servizio del caseificio Bellopede e Golino (zona ASI).

Nella documentazione acquisita presso il Comune di Marcianise non



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



**CERTING**  
 Certificiamo le competenze professionali.

è stata rinvenuta documentazione attestante la data di Inizio e Fine dei Lavori, né documentazione circa il Deposito del calcolo strutturale e relativo Collaudo.

**RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 6180/01**

**Pratica Edilizia n. 05714**

**OGGETTO:** *“Richiesta di autorizzazione all’istallazione di una colonnina di erogazione di gasolio ad uso privato interno relativamente agli automezzi della ditta Caseificio Bellopede e Golino S.R.L. via SS 265 Km 27+500.”*

In data 31/10/2000, a seguito di ottenimento di parere favorevole di massima da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Caserta, il sig. Golino Tommaso, nato a Marcianise il 26/07/1934, in qualità di Amm.re Unico della società denominata Caseificio Bellopede s.r.l., procedeva alla richiesta di autorizzazione per l’installazione di una colonnina di erogazione di gasolio ad uso privato interno, e successivo parere favorevole della Commissione Edilizia del 08/03/2001 delibera 01.

Successivamente, in data 09/03/2001, il Comune di Marcianise comunicava la richiesta di integrazione degli atti.

Null’altro è stato reperito.

**CONCESSIONE EDILIZIA N. 6391/01 PROT. 025863**

**OGGETTO:** *“Realizzazione di una vasca di depurazione Caseificio Bellopede - Golino”*



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



In data 26/07/2001 al prot. 17120 e successiva integrazione del 23/10/2001 prot. 22974, veniva presentata dal sig. Golino Tommaso la richiesta per il rilascio della Concessione Edilizia avente ad oggetto: Realizzazione di una vasca di depurazione all'interno dello stabilimento industriale della società Caseificio Bellopede - Golino. Detta concessione veniva rilasciata in data 05/12/2001. In allegato al detto fascicolo edilizio, è stata rilevata anche la seguente documentazione:

1. Domanda di concessione per esecuzione lavori edili del 02/10/2001 con parere favorevole da parte dell'ASL CE/1 del 21/09/2001 ed ulteriore parere favorevole all'intervento di progetto del 29/11/2001 a firma del geom. Alberico Matteo quale Tecnico Istruttore del Comune di Marcianise;
2. Riscontro alla richiesta per la realizzazione di una vasca di depurazione da parte del Comune di Marcianise prot. 027792;
3. Comunicazione di rinvio richiesta di concessione per acquisizione nuova documentazione del 04/10/2001 prot. 21139;
4. Avviso di rilascio di concessione edilizia del 05/12/2001;
5. Comunicazione di inizio lavori del 10/01/2002 prot. 001379;
6. Relazione Tecnica a firma dell'ing. Domenico Giovenale con parere favorevole da parte dell'ASL CE/1 del 21/09/2001 e ulteriore parere favorevole all'intervento di progetto del 29/11/2001 a firma del geom. Alberico Matteo quale Tecnico Istruttore del Comune di Marcianise;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



7. Deposito Calcoli Genio Civile di Caserta del 31/05/2002 prot. gen. n°7890;

8. Comunicazione di avvenuto deposito e restituzione di un esemplare del progetto del 13/06/2002 prot. 012576.

Circa la rispondenza della costruzione alle previsioni dei diversi provvedimenti autorizzativi, lo scrivente ha provveduto ad effettuare opportuni confronti dei grafici allegati, ove presenti in atti, ai titoli abilitativi sopra richiamati con quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali.

Orbene, dallo studio delle tavole elaborate ai fini della verifica di conformità urbanistica, ed in particolare dalla digitalizzazione dei grafici dei vari titoli edilizi acquisiti, emergono discordanze tra la rappresentazione grafica e la rappresentazione descrittiva. Per far fronte a tale inconveniente e per poter effettuare una valutazione oggettiva delle difformità, si è proceduto a vettorizzare la sagoma dell'involucro edilizio secondo le quote scritte riportate sui grafici assentiti. Tale vettorizzazione ha consentito di evidenziare, in maniera più immediata, le reali discordanze tra rappresentazione grafica/descrittiva così da fornire al lettore una sovrapposizione schematica delle dimensioni assentite.

Infatti, così come si rileva dai grafici comparativi, in sovrapposizione al grafico assentito è stata riportata in linea



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



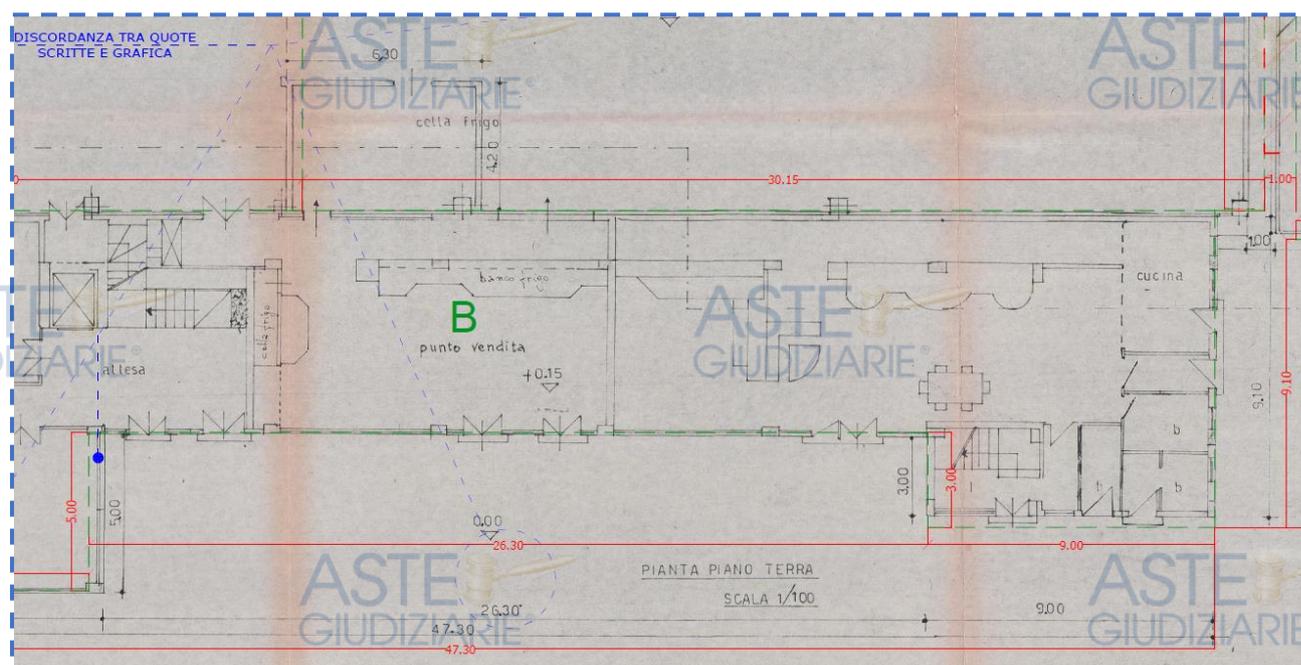
**CERTING**  
 Certificiamo le competenze professionali.

tratteggiata di colore verde, la consistenza vettorizzata con ivi riportate anche le quote, in colore rosso, le quote così come riportate nei grafici dei titoli edilizi.

	PLANIMETRIA DI RILIEVO		RIPRODUZIONE GRAFICA DELLA GEOMETRIA DESCRITTIVA DEL TITOLO EDILIZIO AUTORIZZATO
	PLANIMETRIA TITOLO EDILIZIO DI RIFERIMENTO		QUOTE PER COMPARAZIONE E VERIFICA GEOMETRIA GRAFICA/DESCRITTIVA CON LO STATO DEI LUOGHI

Dopo aver graficizzato la sagoma della consistenza assentita, linea tratteggiata di colore verde, la stessa è stata sovrapposta ai grafici di rilievo, così da far emergere le reali differenze tra la consistenza assentita e la consistenza reale.

A titolo esemplificativo, si riporta lo stralcio della Tavola 1C.1, **Figura 17**.



**Figura 17 - stralcio Tavola 1C.1 - vettorizzazione grafici titolo edilizio**

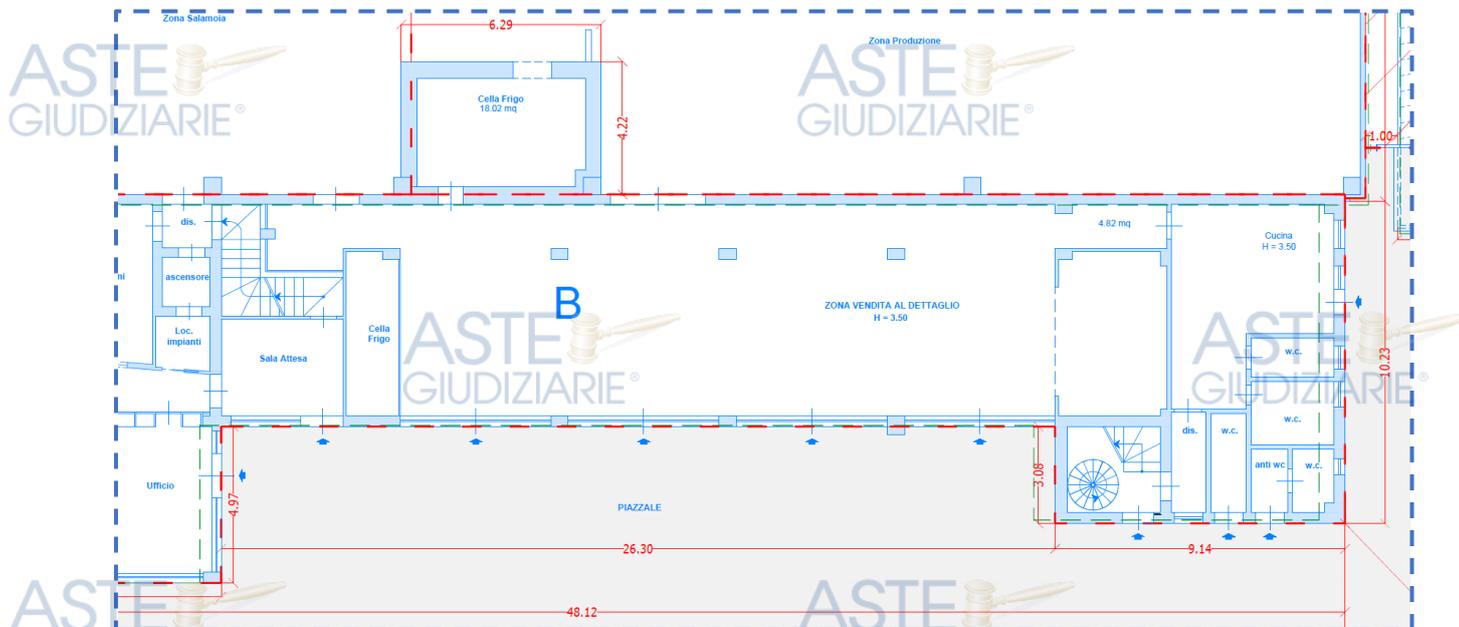


Figura 18 - stralcio Tavola 1C.1 – sovrapposizione planimetria di rilievo con sagoma consistenza titolo edilizio

Orbene, così come si rileva dallo stralcio su riportato in **Figura 18**, alla planimetria di rilievo, graficizzata con il colore blu, è stata sovrapposta la sagoma della consistenza vettorizzata afferente al titolo edilizio. Al fine di poter effettuare un idoneo confronto, su quest'ultima sono state riportate le quote di rilievo, che confrontate con le quote riportate sul grafico del titolo edilizio, consentono di poter stimare le differenze tra l'assentito ed il realizzato. È il caso di sottolineare che per poter stimare la difformità tra le dimensioni messe a confronto, bisogna tener presente il valore di tolleranza costruttiva pari al 2%, ai sensi dell'art 34-bis, D.P.R. 380/2001.

Orbene, al fine di poter meglio illustrare e valutare la conformità urbanistica del complesso edilizio trattato, si è proceduto a



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



**CERTING**  
 Certificiamo le competenze professionali.

suddividere l'edificato in comparti, **Tabella 14**, così da poter trattare in maniera anche differenziata le varie attività di accertamento dello stato legittimo.

<b>CASEIFICIO BELLOPEDE &amp; GOLINO S.R.L.</b>			<b>STATO DEI LUOGHI</b>
<b>SUDDIVISIONE STRUTTURA IN COMPARTI</b>			
<b>PIANO</b>	<b>ID</b>	<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUP. LORDA mq</b>
SEM.TO	A	ACCESSORI DIRETTI - DEPOSITO	444,11
TERRA	B	ZONA VENDITA-UFFICI-SERVIZI	445,50
	C1	ZONA PRODUZIONE-LAVORAZIONE	402,37
	C2	ZONA PRODUZIONE-LAVORAZIONE	650,28
	D	LOCALE TECNICO-LOC. CALDAIE E GRUPPO EL.	69,88
	E	SERVIZI IGIENICI - LAVORAZIONE	17,52
	F	TETTOIA LATO NORD	110,95
	G	DEPOSITO IMBALLAGGIO	60,05
	G1	DEPOSITO IMBALLAGGIO	16,22
	H	TETTOIA LATO OVEST - <b>NON SANABILE</b>	225,22
	I1	TETTOIA LATO EST - <b>NON SANABILE</b>	189,00
	I2	TETTOIA LATO EST - <b>NON SANABILE</b>	69,50
	L	TETTOIA POSTERIORE LATO EST - <b>NON SANABILE</b>	108,58
	M	TETTOIA - DEPURATORE - <b>NON SANABILE</b>	132,00
	N	MAGAZZINO - CABINA TRASFORMAZIONE	33,80
	O	TETTOIA - VASCHE DEPURATORE - <b>NON SANABILE</b>	356,60
	P	PESATRICE	42,00
Q	CABINA ENEL - LOC. TECNICO - <b>NON SANABILE</b>	28,73	
PRIMO	S	LABORATORIO - SERVIZI	402,40
	T	ALLOGGIO - DIREZIONE	503,35
	Z	ARREDO - BOX PORTINERIA - <b>NON SANABILE</b>	53,04
<b>SOMMANO SUPERFICI</b>			<b>4361,10</b>

**Tabella 14**

La suddivisione dei comparti è stata graficizzata nella allegata tavola 4C, di cui di seguito se ne riporta uno stralcio.



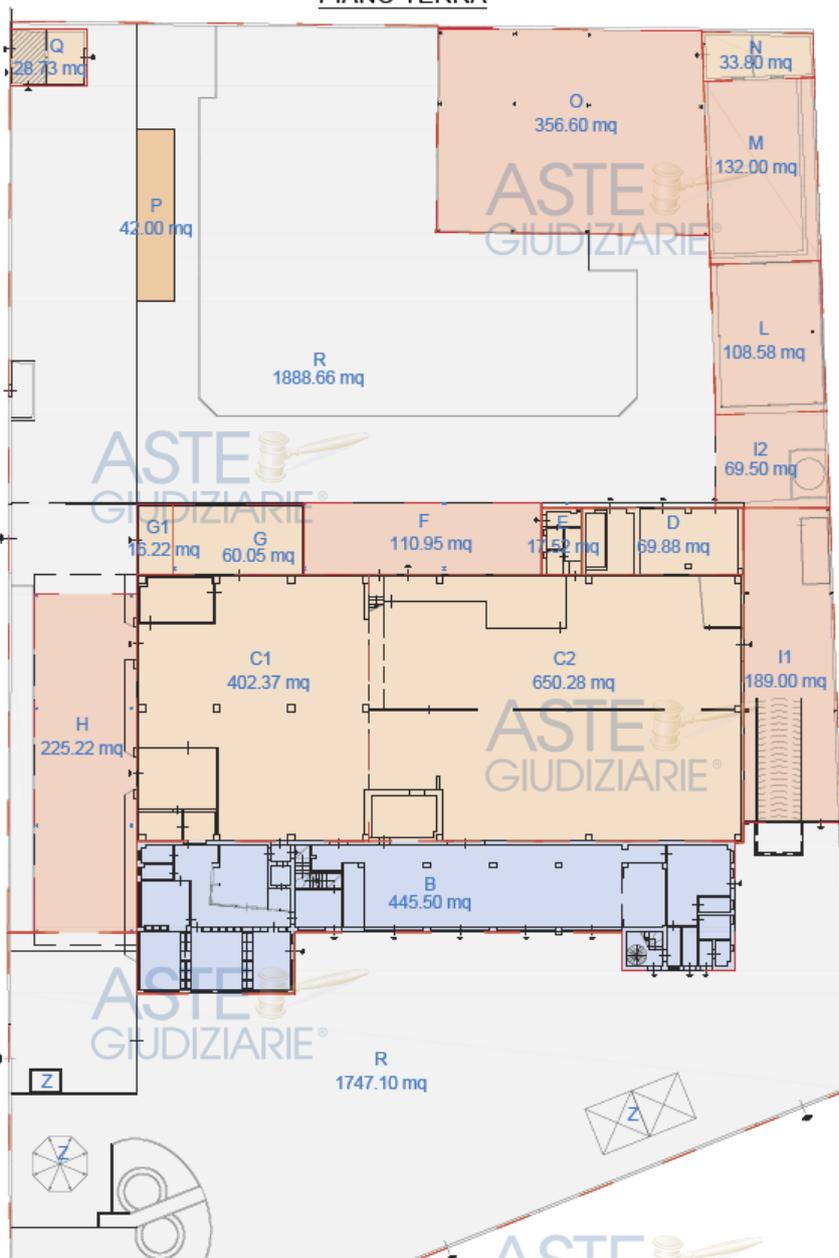
Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



PIANO SEMINTERRATO



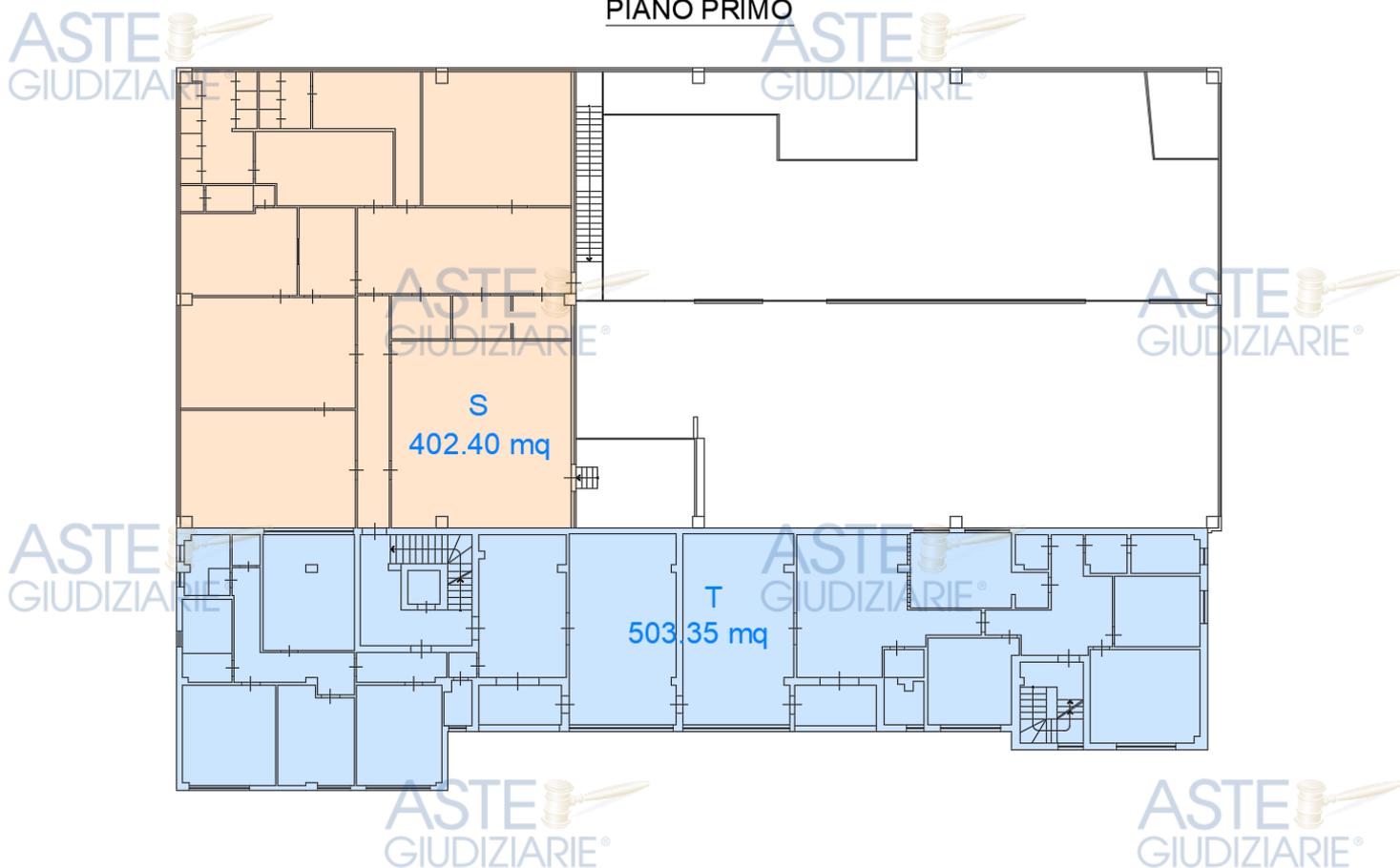
PIANO TERRA



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



## PIANO PRIMO



Un corretto studio delle difformità rilevate impone, in via preliminare, di comprendere e cristallizzare quelle informazioni propedeutiche e necessarie per poter effettuare una valutazione oggettiva dell'abuso. Vista la complessità del manufatto in esame, si è provveduto a schematizzare l'accertamento di verifica, mediante la suddivisione dei comparti, in modo da attribuirne le relative dimensioni rilevanti, il titolo edilizio con cui dover confrontare lo stato assentito, l'epoca e la descrizione dell'abuso. Una volta stabilite le informazioni necessarie, si è nelle condizioni di poterne valutare la eventuale sanabilità, con



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



riferimento ai parametri stabiliti dalla normativa urbanistica vigente.

Per poter attribuire ai vari corpi d'opera, e quindi ai comparti di cui alla suddivisione precedente, la tipologia di abuso rilevata, si è proceduto alla classificazione schematizzata nella tabella che segue:

TIPOLOGIA ABUSO	DESCRIZIONE DELL'ABUSO
1	Rapporto tra "SUPERFICIE LORDA ASSENTITA" / "SUPERFICIE LORDA RILEVATA" fuori limite massimo consentito di cui alla tolleranza costruttiva del 2%
2	Rapporto "QUOTE ASSENTITE" / "QUOTE RILEVATE" fuori limite massimo consentito di cui alla tolleranza costruttiva del 2%
3	Superfici e volumi realizzati in assenza di titolo edilizio
4	Superfici e volumi realizzati in difformità al titolo edilizio
5	Difformità strutturale
6	Diversa distribuzione spazi interni
7	Diversa utilizzazione degli ambienti
8	Modifica superfici finestrate - alterazioni prospettiche

Si riportano, di seguito, le difformità riscontrate.

Risulta necessario effettuare, preliminarmente, una precisazione relativamente alle eventuali difformità strutturali evidenziate.

In particolare, si precisa che, le difformità strutturali rilevate non afferiscono alla struttura principale in c.a.p. edificata con C.E.2006/90 - C.E.2589/92 e quindi alle sole strutture portanti



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



dei comparti A-B-C-S-T, in quanto risulta agli atti del Comune il collaudo statico del 13/07/1992 n°32233, in cui si evince che i lavori strutturali risultano conformi al progetto strutturale depositato presso il G.C. di Caserta in data 23/07/1990 n.7434 reg.32233. Le strutture risultano ultimate in data 15/06/1992 e la "relazione a struttura ultimata" risulta essere stata depositata presso il G.C. di Caserta in data 01/07/1992.

### **PIANO SEMINTERRATO - C.E. 2982/93**

Per quanto attiene il piano seminterrato, in merito alle difformità rilevate, si individua:

- ▣ una diversa distribuzione degli spazi interni, relativamente alla diversa consistenza del vano scala, in corrispondenza del vano ascensore;
- ▣ nelle tavole di progetto manca la rappresentazione di alcuni pilastri;
- ▣ una diversa rappresentazione della scala di accesso al piano soprastante, nonché del vano ascensore;
- ▣ in corrispondenza dell'accesso dalla rampa risulta una conformazione della parete in c.a. diversa dal grafico assentito;
- ▣ difformità afferenti alle aperture di areazione a bocca di lupo.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



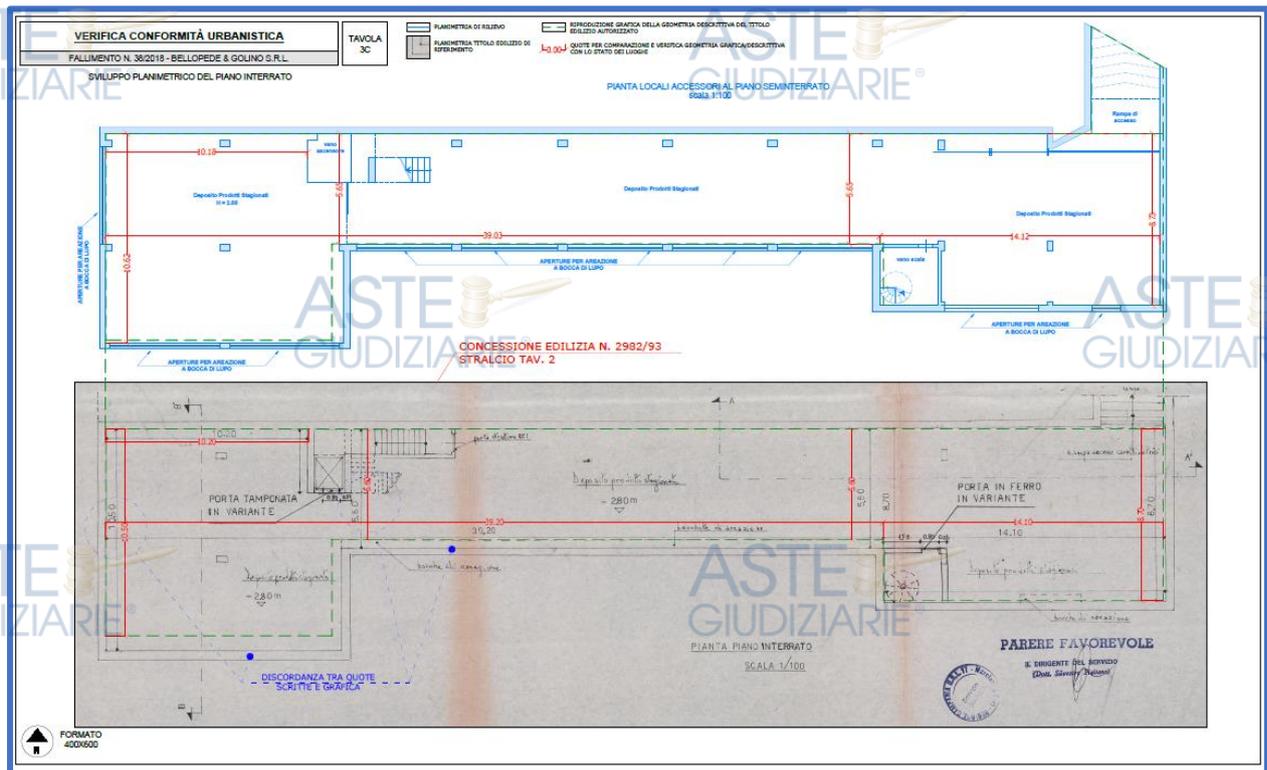


Figura 19 – Stralcio TAV. 3C

**PIANO TERRA -****C.E. 2982/93 - 2589/92 - 6391/01 - AUT. ED. n°020713/99****Locali vendita al dettaglio - Uffici - Servizi - COMPARTO B**

La destinazione d'uso risulta essere coerente con lo stato assentito, benché la distribuzione interna sia ripartita in difformità al titolo abilitativo di riferimento;

le dimensioni dell'involucro edilizio identificato con la lettera "B" risultano differenti: in particolare, alcune quote superano la tolleranza del 2%;

in alcuni ambienti è stata rilevata la presenza di controsoffitto.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



**CERTING**  
 Certificiamo le competenze professionali.

**Zona Produzione - Lavorazione - COMPARTO C1 e COMPARTO C2**

La destinazione d'uso risulta essere coerente con lo stato assentito, benché si rilevano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, rispetto a quanto graficizzato nel titolo;

le dimensioni dell'involucro edilizio identificato con la lettera "C1" risultano differenti, ma, rientranti nella tolleranza del 2%;

non è stato possibile verificare la corrispondenza dell'altezza interna in quanto, risulta presente una controsoffittatura;

**Locale Tecnico - Locale Caldaie - Gruppo el - COMPARTO D**

le dimensioni dell'involucro edilizio identificato con la lettera "D" risultano differenti, ma, rientranti nella tolleranza del 2%;

**Servizi Igienici - Lavorazione - COMPARTO E**

Diversa distribuzione degli spazi interni;

le dimensioni dell'involucro edilizio identificato con la lettera "E" risultano differenti, ma rientranti nella tolleranza del 2%;

Difformità tra lo stato di fatto ed il titolo abilitativo di riferimento in ordine ad una diversa posizione delle aperture.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flviotoscano.it](mailto:info@flviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



**Tettoia Lato Nord - COMPARTO F**

Il le dimensioni dell'involucro edilizio identificato con la lettera "F" risultano differenti rispetto a quanto graficizzato nel titolo edilizio di riferimento. In particolare, alcune quote superano la tolleranza del 2%.

**Deposito Imballaggio - COMPARTO G**

Il Si rilevano difformità tra lo stato di fatto ed il titolo edilizio di riferimento, in ordine ad una diversa destinazione d'uso degli ambienti nonché difformità relativamente alla tamponatura dell'involucro, oltre un aumento di volume e superficie.

**Deposito Imballaggio - COMPARTO G1**

Il Si rilevano difformità tra lo stato di fatto ed il titolo edilizio di riferimento, in quanto tale comparto non risulta rappresentato nel titolo edilizio. Tale circostanza ha comportato un aumento di volume e di superficie.

**Tettoia Lato Ovest - COMPARTO H**

Il Tettoia realizzata in totale assenza di titolo edilizio ed a distanza dai confini non conforme, con conseguente aumento di superficie coperta e volumetria.

**Tettoia Lato Est - COMPARTO I1****Tettoia Lato Est - COMPARTO I2****Tettoia Posteriore Lato Est - COMPARTO L****Tettoia - Depuratore - COMPARTO M**

Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**





Tettoia realizzata in totale assenza di titolo edilizio ed in aderenza al confine, con conseguente aumento di superficie coperta e volumetria.



#### **Magazzino - Cabina Trasformazione - COMPARTO N**

Difformità relativamente ad una diversa destinazione d'uso degli ambienti;

le dimensioni dell'involucro edilizio identificato con la lettera "N" risultano differenti rispetto a quanto assentito. In particolare, alcune quote superano la tolleranza del 2%.



#### **Tettoia - Vasche Depuratore - COMPARTO O**

Tettoia realizzata in totale assenza di titolo edilizio, con conseguente aumento di superficie e volumetria;

Si rileva altresì, che la detta tettoia risulta essere stata edificata in aderenza al confine;

Relativamente alla verifica di conformità delle vasche interrato, si precisa che non è stato possibile effettuare il rilievo dello stato dei luoghi, in quanto l'accesso risultava essere occluso.



#### **Pesatrice - COMPARTO P**

Struttura realizzata in difformità al titolo edilizio. Si precisa che, benché non sia stato possibile effettuare il rilievo pedissequo dello stato dei luoghi, in quanto trattasi di struttura interrato e l'accesso risultava essere occluso,



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



**CERTING**  
Certifichiamo le competenze professionali.



la diversa posizione della pesatrice rispetto al titolo consente di accertarne la difformità.

### Cabina Enel - Locale Tecnico - COMPARTO Q

- Il La struttura di cui al COMPARTO Q risulta essere parzialmente accessibile, in quanto una parte è adibita a cabina Enel. Si può, nel contempo, constatare una ripartizione interna in assenza di titolo, nonché una differente realizzazione delle aperture, con conseguente difformità anche strutturale;
- il corpo di fabbrica risulta essere stato posizionato, rispetto al confine nord, a distanza non conforme.

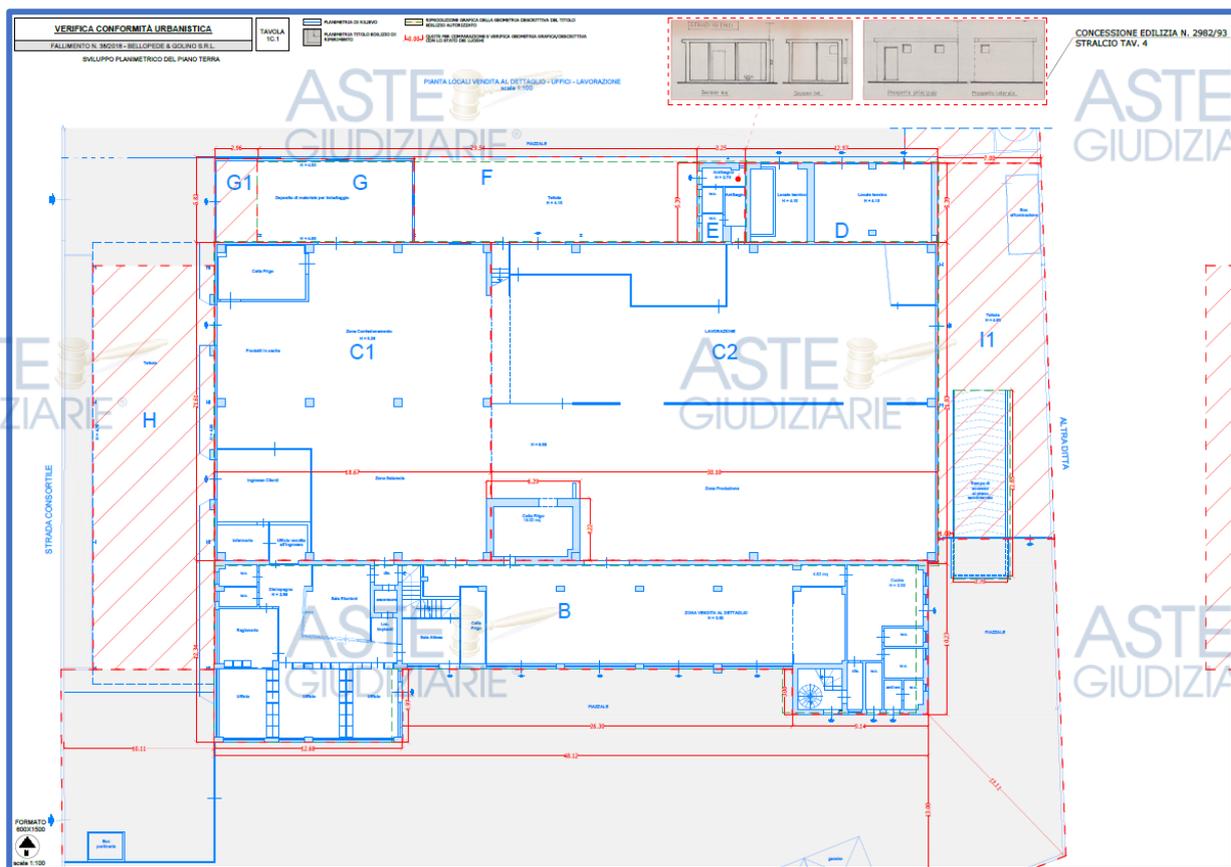


Figura 20 – Stralcio TAV, IC.1



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



**CERTING**  
 Certificiamo le competenze professionali.



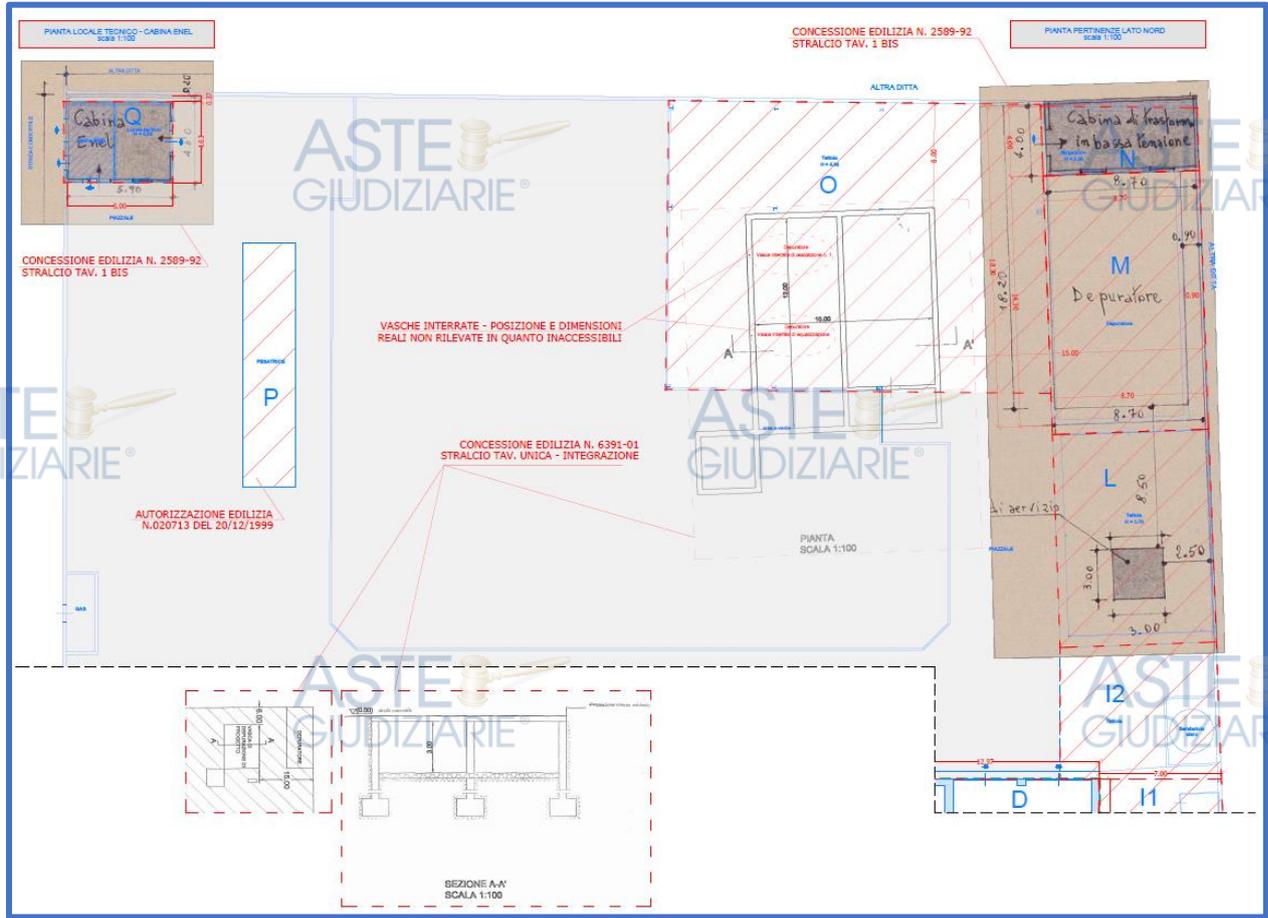


Figura 22 – Stralcio TAV. 1C.2



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



Certifichiamo le competenze professionali.



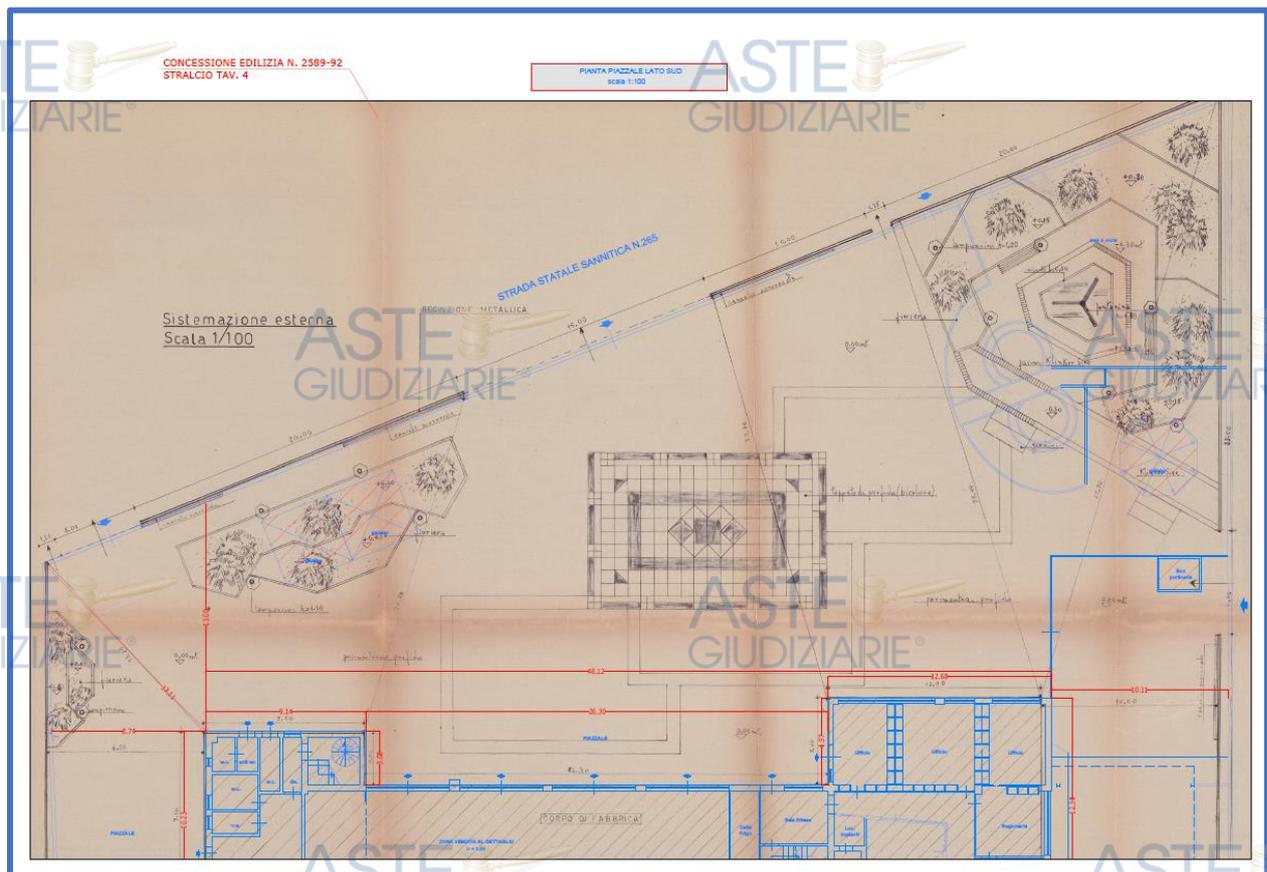


Figura 23 – Stralcio TAV. 1C.2

### PIANO PRIMO – C.E. 2589/92

#### Laboratorio - Servizi - COMPARTO S

La destinazione d'uso risulta essere in parziale difformità con lo stato assentito, in quanto sono stati rilevati ambienti adibiti a laboratorio ed annessi, in luogo di ambiente ad uso deposito;

Diversa distribuzione degli spazi interni;

Le dimensioni dell'involucro edilizio identificato con la lettera "S" risultano differenti rispetto al titolo edilizio di riferimento. In particolare, alcune quote superano la



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



**CERTING**  
 Certificiamo le competenze professionali.

tolleranza del 2%;

Si rileva, inoltre, una diversa realizzazione della scala di collegamento alla zona produzione al piano terra;

Non è stato possibile verificare la corrispondenza dell'altezza interna, in quanto risulta presente una controsoffittatura.

#### **Alloggio - Direzione - COMPARTO T**

La destinazione d'uso risulta essere in parziale difformità con lo stato assentito, in quanto sono stati rilevati n°2 alloggi in luogo di un solo alloggio sul lato ovest, così come graficizzato nel titolo edilizio di riferimento;

Diversa distribuzione degli spazi interni;

Le dimensioni dell'involucro edilizio identificato con la lettera "T" risultano differenti. In particolare, alcune quote superano la tolleranza del 2%.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza dell'altezza interna, in quanto è presente una controsoffittatura.

#### **Arredo - Box Portineria - COMPARTO Z**

Le porzioni immobiliari di cui al COMPARTO Z risultano essere costituite da strutture temporanee, prive di titolo autorizzativo.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



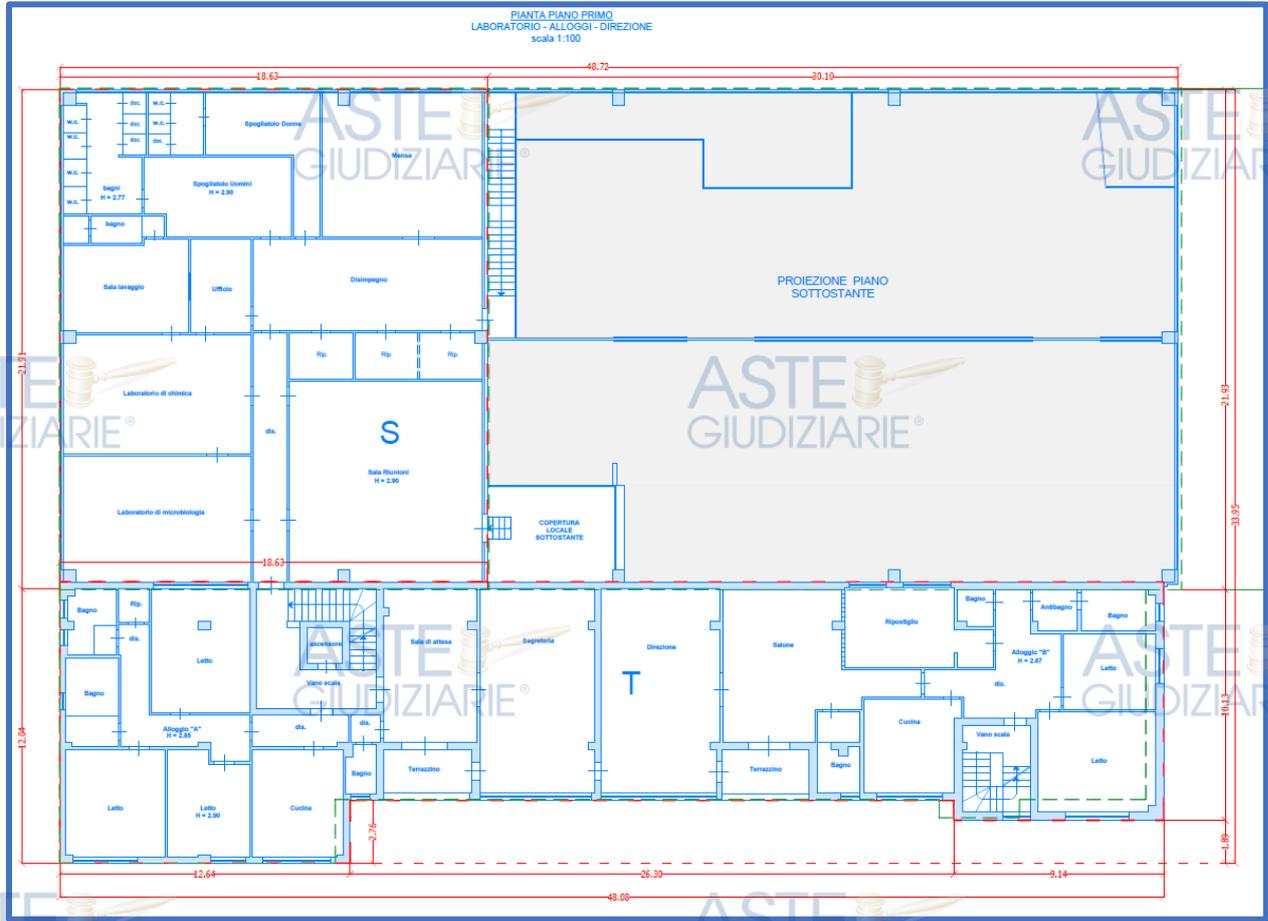


Figura 24 – Stralcio TAV, 2C



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



**CERTING**  
 Certificiamo le competenze professionali.



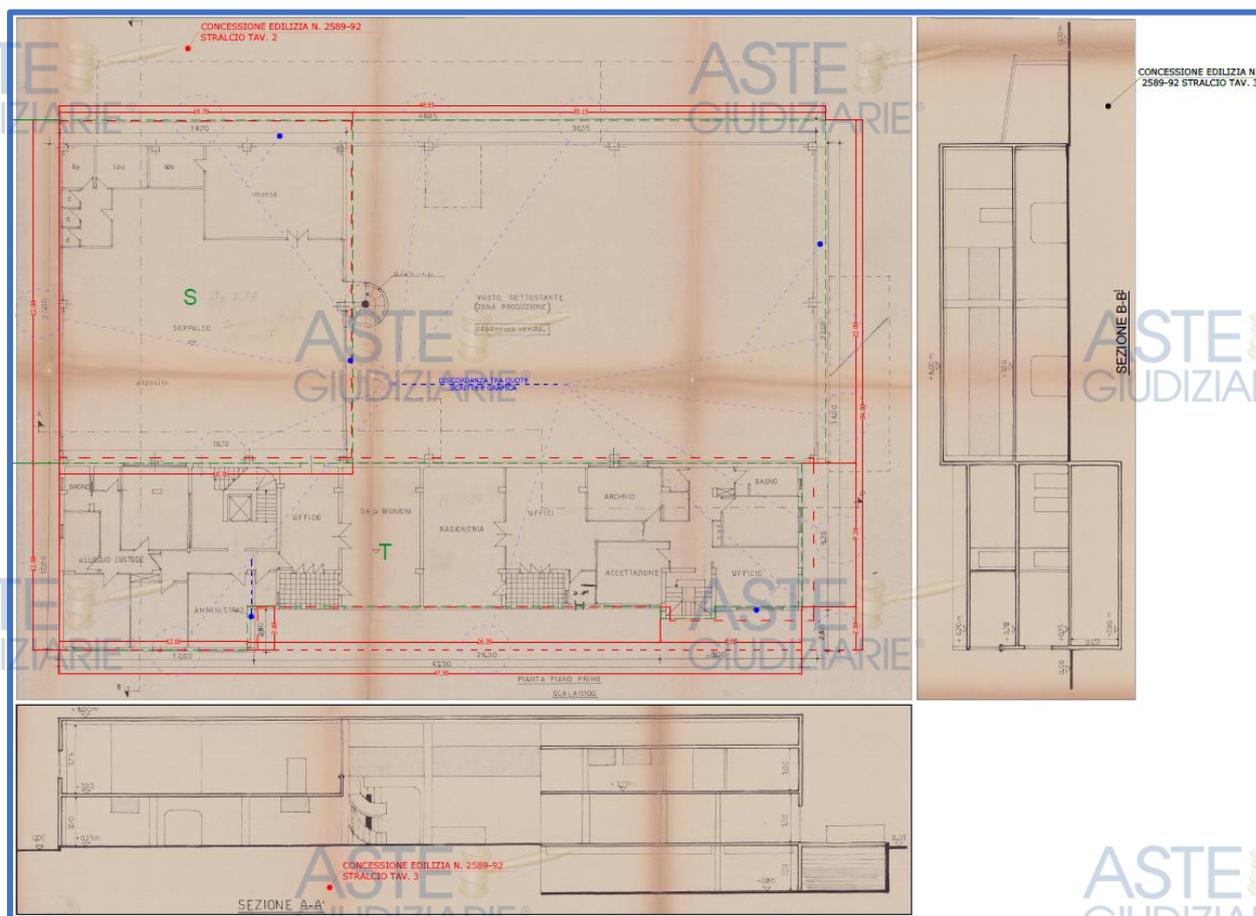


Figura 25 – Stralcio TAV. 2C

Allo scopo di garantire una più chiara comprensione di tutto quanto appena descritto relativamente alla verifica di conformità urbanistica dell'immobile oggetto di stima, si è provveduto alla redazione di un quadro sinottico, ove sono state riepilogate, schematicamente, tutte le informazioni utili alla definizione del caso, così da consentire una rapida visione dei vari aspetti fondamentali per la verifica di conformità urbanistica.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



## PIANO SEMINTERRATO - C.E. 2982/93

SCHEDA URBANISTICA GENERALE			ANALISI DELLE DIFFORMITA' RILEVATE					VERIFICA DI SANABILITA'		
			STATO DEI LUOGHI	PROGETTO ASSENTITO	TITOLO EDILIZIO	EPOCA ABUSO	DESCRIZIONE E DELL'ABUSO	NOTE DESCRITTIVE	previsioni del piano ASI	previsioni del PUC
PIANO	ID	DESTINAZIONE	SUP. LORDA mq	SUP. LORDA mq						

SEM.TO	A	ACCESSORI DIRETTI - DEPOSITO	444,11	438,58	C.E. n°2589/92 C.E. n°2982/93	post abitabilit à 1994	5-6-8	UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, RELATIVAMENTE ALLA DIVERSA CONSISTENZA DEL VANO SCALA, IN CORRISPONDENZA DEL VANO ASCENSORE; NELLE TAVOLE DI PROGETTO MANCA LA RAPPRESENTAZIONE DI ALCUNI PILASTRI; UNA DIVERSA RAPPRESENTAZIONE DELLA SCALA DI ACCESSO AL PIANO SOPRSTANTE, NONCHÉ DEL VANO ASCENSORE; IN CORRISPONDENZA DELL'ACCESSO DALLA RAMPA RISULTA UNA CONFORMAZIONE DELLA PARETE IN C.A. DIVERSA DAL GRAFICO ASSENTITO; DIFFORMITÀ AFFERENTI ALLE APERTURE DI AREAZIONE A BOCCA DI LUPO.	SANABILE	SANABILE	SANABILE
--------	---	------------------------------	--------	--------	----------------------------------	---------------------------------	-------	--	----------	----------	----------

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PIANO TERRA -**  
**C.E. 2982/93 - 2589/92 - 6391/01 - AUT. ED. n°020713/99**

SCHEMA URBANISTICA GENERALE		ANALISI DELLE DIFFORMITÀ RILEVATE						VERIFICA DI SANABILITÀ			
		STATO DEI LUOGHI	PROGETTO ASSENTITO	TITOLO EDILIZIO	EPOCA ABUSO	DESCRIZIONE DELL'ABUSO	NOTE DESCRITTIVE	previsioni del piano ASI	previsioni del PUC	previsioni del PRG	
PIANO	ID	DESTINAZIONE	SUP. LORDA mq	SUP. LORDA mq							
B		ZONA VENDITA-UFFICI-SERVIZI	445,50	418,10	C.E. n°2589/92	post abitabilità a 1994	1-2-5-6-8	LA DESTINAZIONE D'USO RISULTA ESSERE COERENTE CON LO STATO ASSENTITO, BENCHÉ LA DISTRIBUZIONE INTERNA SIA RIPARTITA IN DIFFORMITÀ AL TITOLO ABILITATIVO DI RIFERIMENTO; LE DIMENSIONI DELL'INVOLUCRO EDILIZIO IDENTIFICATO CON LA LETTERA "B" RISULTANO DIFFERENTI: IN PARTICOLARE, ALCUNE QUOTE SUPERANO LA TOLLERANZA DEL 2%; IN ALCUNI AMBIENTI È STATA RILEVATA LA PRESENZA DI CONTROSOFFITTO.	SANABILE	SANABILE	SANABILE
C1		ZONA PRODUZIONE-LAVORAZIONE	402,37	411,34	C.E. n°2589/92	post abitabilità a 1994	5-6-7-8	LA DESTINAZIONE D'USO RISULTA ESSERE COERENTE CON LO STATO ASSENTITO, BENCHÉ SI RILEVANO DIFFORMITÀ IN ORDINE AD UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, RISPETTO A QUANTO GRAFICIZZATO NEL TITOLO; LE DIMENSIONI DELL'INVOLUCRO EDILIZIO IDENTIFICATO CON LA LETTERA "C1" RISULTANO DIFFERENTI, MA, RIENTRANTI NELLA TOLLERANZA DEL 2%; NON È STATO POSSIBILE VERIFICARE LA CORRISPONDENZA DELL'ALTEZZA INTERNA IN QUANTO, RISULTA PRESENTE UNA CONTROSOFFITTATURA;	SANABILE	SANABILE	SANABILE
C2		ZONA PRODUZIONE-LAVORAZIONE	650,28	663,36	C.E. n°2589/92	post abitabilità a 1994	5-6-8	LA DESTINAZIONE D'USO RISULTA ESSERE COERENTE CON LO STATO ASSENTITO, BENCHÉ SI RILEVANO DIFFORMITÀ IN ORDINE AD UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, RISPETTO A QUANTO GRAFICIZZATO NEL TITOLO; LE DIMENSIONI DELL'INVOLUCRO EDILIZIO IDENTIFICATO CON LA LETTERA "C1" RISULTANO DIFFERENTI, MA, RIENTRANTI NELLA TOLLERANZA DEL 2%; NON È STATO POSSIBILE VERIFICARE LA CORRISPONDENZA DELL'ALTEZZA INTERNA IN QUANTO, RISULTA PRESENTE UNA CONTROSOFFITTATURA;	SANABILE	SANABILE	SANABILE
D		LOCALE TECNICO-LOC. CALDAIE E GRUPPO EL.	69,88	69,93	C.E. n°2589/92	post abitabilità a 1994	8	LE DIMENSIONI DELL'INVOLUCRO EDILIZIO IDENTIFICATO CON LA LETTERA "C1" RISULTANO DIFFERENTI, MA, RIENTRANTI NELLA TOLLERANZA DEL 2%;	SANABILE	SANABILE	SANABILE
E		SERVIZI IGIENICI - LAVORAZIONE	17,52	17,44	C.E. n°2982/93	post abitabilità a 1994	5-6-8	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI; LE DIMENSIONI DELL'INVOLUCRO EDILIZIO IDENTIFICATO CON LA LETTERA "E" RISULTANO DIFFERENTI, MA RIENTRANTI NELLA TOLLERANZA DEL 2%; DIFFORMITÀ TRA LO STATO DI FATTO ED IL TITOLO ABILITATIVO DI RIFERIMENTO IN ORDINE AD UNA DIVERSA POSIZIONE DELLE APERTURE.	SANABILE	SANABILE	SANABILE
F		TETTOIA LATO NORD	110,95		C.E. n°2589/92	post abitabilità a 1994		LE DIMENSIONI DELL'INVOLUCRO EDILIZIO IDENTIFICATO CON LA LETTERA "F" RISULTANO DIFFERENTI RISPETTO A QUANTO GRAFICIZZATO NEL TITOLO EDILIZIO DI RIFERIMENTO. IN PARTICOLARE, ALCUNE QUOTE SUPERANO LA TOLLERANZA DEL 2%.	SANABILE	SANABILE	SANABILE
G		DEPOSITO IMBALLAGGIO	60,05	160,92	C.E. n°2589/92	post abitabilità a 1994	1-2-4-5-6-7-8	SI RILEVANO DIFFORMITÀ TRA LO STATO DI FATTO ED IL TITOLO EDILIZIO DI RIFERIMENTO, IN ORDINE AD UNA DIVERSA DESTINAZIONE D'USO DEGLI AMBIENTI NONCHÉ DIFFORMITÀ RELATIVAMENTE ALLA TAMPONATURA DELL'INVOLUCRO, OLTRE UN AUMENTO DI VOLUME E SUPERFICIE.	SANABILE	SANABILE	SANABILE
G1		DEPOSITO IMBALLAGGIO	16,22	0,00	---	post abitabilità a 1994	1-2-3-5-7-8	SI RILEVANO DIFFORMITÀ TRA LO STATO DI FATTO ED IL TITOLO EDILIZIO DI RIFERIMENTO, IN QUANTO TALE COMPARTO NON RISULTA RAPPRESENTATO NEL TITOLO EDILIZIO. TALE CIRCOSTANZA HA COMPORTATO UN AUMENTO DI VOLUME E DI SUPERFICIE.	SANABILE	SANABILE	SANABILE
H		TETTOIA LATO OVEST	225,22	0,00	---	post abitabilità a 1994	1-2-3-5-7-8	TETTOIA REALIZZATA IN TOTALE ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO ED A DISTANZA DAI CONFINI NON CONFORME, CON CONSEGUENTE AUMENTO DI SUPERFICIE COPERTA E VOLUMETRIA.	NON SANABILE	NON SANABILE	NON SANABILE
I1		TETTOIA LATO EST	189,00	0,00	---	post abitabilità a 1994	1-2-3-5-7-8	TETTOIA REALIZZATA IN TOTALE ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO ED IN ADERENZA AL CONFINE, CON CONSEGUENTE AUMENTO DI SUPERFICIE COPERTA E VOLUMETRIA.	NON SANABILE	NON SANABILE	NON SANABILE
I2		TETTOIA LATO EST	69,50	0,00	---	viste satellitari e del 31/03/2005	1-2-3-5-7-8	TETTOIA REALIZZATA IN TOTALE ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO ED IN ADERENZA AL CONFINE, CON CONSEGUENTE AUMENTO DI SUPERFICIE COPERTA E VOLUMETRIA.	NON SANABILE	NON SANABILE	NON SANABILE
L		TETTOIA POSTERIORE LATO EST	108,58	0,00	C.E. n°2589/92	post abitabilità a 1994	1-2-3-4-5-7-8	TETTOIA REALIZZATA IN TOTALE ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO, CON CONSEGUENTE AUMENTO DI SUPERFICIE E VOLUMETRIA; SI RILEVA ALTRESÌ, CHE LA DETTA TETTOIA RISULTA ESSERE STATA EDIFICATA IN ADERENZA AL CONFINE; RELATIVAMENTE ALLA VERIFICA DI CONFORMITÀ DELLE VASCHE INTERRATE, SI PRECISA CHE NON È STATO POSSIBILE EFFETTUARE IL RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI, IN QUANTO L'ACCESSO RISULTAVA ESSERE OCCLUSO.	NON SANABILE	NON SANABILE	NON SANABILE
M		TETTOIA - DEPURATORE	132,00	0,00	C.E. n°2589/92	post abitabilità a 1994	1-2-3-4-5-7-8	TETTOIA REALIZZATA IN TOTALE ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO, CON CONSEGUENTE AUMENTO DI SUPERFICIE E VOLUMETRIA; SI RILEVA ALTRESÌ, CHE LA DETTA TETTOIA RISULTA ESSERE STATA EDIFICATA IN ADERENZA AL CONFINE; RELATIVAMENTE ALLA VERIFICA DI CONFORMITÀ DELLE VASCHE INTERRATE, SI PRECISA CHE NON È STATO POSSIBILE EFFETTUARE IL RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI, IN QUANTO L'ACCESSO RISULTAVA ESSERE OCCLUSO.	NON SANABILE	NON SANABILE	NON SANABILE
N		MAGAZZINO - CABINA TRASFORMAZIONE	33,80	34,80	C.E. n°2589/92	post abitabilità a 1994	1-2-4-5-6-7-8	DIFFORMITÀ RELATIVAMENTE AD UNA DIVERSA DESTINAZIONE D'USO DEGLI AMBIENTI; LE DIMENSIONI DELL'INVOLUCRO EDILIZIO IDENTIFICATO CON LA LETTERA "N" RISULTANO DIFFERENTI RISPETTO A QUANTO ASSENTITO. IN PARTICOLARE, ALCUNE QUOTE SUPERANO LA TOLLERANZA DEL 2%.	SANABILE	SANABILE	SANABILE
O		TETTOIA - VASCHE DEPURATORE	356,60	0,00	C.E. n°6391/91	TETTOIA REALIZZATA TRA IL 12/08/2002 ED IL 26/03/2003	1-2-3-4-5-7-8	TETTOIA REALIZZATA IN TOTALE ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO, CON CONSEGUENTE AUMENTO DI SUPERFICIE E VOLUMETRIA; SI RILEVA ALTRESÌ, CHE LA DETTA TETTOIA RISULTA ESSERE STATA EDIFICATA IN ADERENZA AL CONFINE; RELATIVAMENTE ALLA VERIFICA DI CONFORMITÀ DELLE VASCHE INTERRATE, SI PRECISA CHE NON È STATO POSSIBILE EFFETTUARE IL RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI, IN QUANTO L'ACCESSO RISULTAVA ESSERE OCCLUSO.	NON SANABILE	NON SANABILE	NON SANABILE
P		PESATRICE	42,00	42,00	T. ED. n°020713/99	2000	2-4-5	STRUTTURA REALIZZATA IN DIFFORMITÀ AL TITOLO EDILIZIO. SI PRECISA CHE, BENCHÉ NON SIA STATO POSSIBILE EFFETTUARE IL RILIEVO PEDISSECO DELLO STATO DEI LUOGHI, IN QUANTO TRATTASI DI STRUTTURA INTERRATA E L'ACCESSO RISULTAVA ESSERE OCCLUSO, LA DIVERSA POSIZIONE DELLA PESATRICE RISPETTO AL TITOLO CONSENTE DI ACCERTARNE LA DIFFORMITÀ. OLTRE CIÒ, SI RAPPRESENTA, ALTRESÌ, CHE IL DETTO TITOLO EDILIZIO RISULTA ESSERE DECADUTO.	SANABILE	SANABILE	SANABILE
Q		CABINA ENEL - LOC. TECNICO	28,73	28,06	C.E. n°2589/92	post abitabilità a 1994	5-6-7-8	LA STRUTTURA DI CUI AL COMPARTO Q RISULTA ESSERE PARZIALMENTE ACCESSIBILE, IN QUANTO UNA PARTE È ADIBITA A CABINA ENEL. SI PUÒ, NEL CONTEMPO, COSTATARE UNA RIPARTIZIONE INTERNA IN ASSENZA DI TITOLO, NONCHÉ UNA DIFFERENTE REALIZZAZIONE DELLE APERTURE, CON CONSEGUENTE DIFFORMITÀ ANCHE STRUTTURALE; IL CORPO DI FABBRICA RISULTA ESSERE STATO POSIZIONATO, RISPETTO AL CONFINE NORD, A DISTANZA NON CONFORME.	NON SANABILE	NON SANABILE	NON SANABILE



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
 FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO



## PIANO PRIMO - C.E. 2589/92

SCHEMA URBANISTICA GENERALE			ANALISI DELLE DIFFORMITA' RILEVATE					VERIFICA DI SANABILITA'			
PIANO	ID	DESTINAZIONE	STATO DEI LUOGHI	PROGETTO ASSENTITO	TITOLO EDILIZIO	EPOCA ABUSO	DESCRIZIONE E DELL'ABUSO	NOTE DESCRITTIVE	previsioni del piano ASI	previsioni del PUC	previsioni del PRG
			SUP. LORDA mq	SUP. LORDA mq							
PRIMO	S	LABORATORIO - SERVIZI	402,40	411,34	C.E. n°2589/92	post abitabilita' a 1994	2-4-5-6-7-8	<p>LA DESTINAZIONE D'USO RISULTA ESSERE IN PARZIALE DIFFORMITA' CON LO STATO ASSENTITO, IN QUANTO SONO STATI RILEVATI AMBIENTI ADIBITI A LABORATORIO ED ANNESSI, IN LUOGO DI AMBIENTE AD USO DEPOSITO; DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNA;</p> <p>LE DIMENSIONI DELL'INVOLUCRO EDILIZIO IDENTIFICATO CON LA LETTERA "S" RISULTANO DIFFERENTI RISPETTO AL TITOLO EDILIZIO DI RIFERIMENTO. IN PARTICOLARE, ALCUNE QUOTE SUPERANO LA TOLLERANZA DEL 2%;</p> <p>SI RILEVA, INOLTRE, UNA DIVERSA REALIZZAZIONE DELLA SCALA DI COLLEGAMENTO ALLA ZONA PRODUZIONE AL PIANO TERRA; NON È STATO POSSIBILE VERIFICARE LA CORRISPONDENZA DELL'ALTEZZA INTERNA, IN QUANTO RISULTA PRESENTE UNA CONTROSOFFITTATURA.</p>	SANABILE	SANABILE	SANABILE
	T	ALLOGGIO - DIREZIONE	503,35	471,56	C.E. n°2589/92	post abitabilita' a 1994	1-4-5-6-7-8	<p>LA DESTINAZIONE D'USO RISULTA ESSERE IN PARZIALE DIFFORMITA' CON LO STATO ASSENTITO, IN QUANTO SONO STATI RILEVATI N°2 ALLOGGI IN LUOGO DI UN SOLO ALLOGGIO SUL LATO OVEST, COSI' COME GRAFICIZZATO NEL TITOLO EDILIZIO DI RIFERIMENTO.</p> <p>DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI;</p> <p>LE DIMENSIONI DELL'INVOLUCRO EDILIZIO IDENTIFICATO CON LA LETTERA "T" RISULTANO DIFFERENTI. IN PARTICOLARE, ALCUNE QUOTE SUPERANO LA TOLLERANZA DEL 2%.</p> <p>NON È STATO POSSIBILE VERIFICARE LA CORRISPONDENZA DELL'ALTEZZA INTERNA, IN QUANTO È PRESENTE UNA CONTROSOFFITTATURA.</p>	SANABILE	SANABILE	SANABILE
	Z	ARREDO - BOX PORTINERIA	53,04		---	gazebo zona attrezzata appaie nelle viste satellitari del 2002, n°2 gazebi lato est dal 2016	1-2-3-5-7-8	<p>LE PORZIONI IMMOBILIARI DI CUI AL COMPARTO Z RISULTANO ESSERE COSTITUITE DA STRUTTURE TEMPORANEE, PRIVE DI TITOLO AUTORIZZATIVO.</p>	NON SANABILE	NON SANABILE	NON SANABILE

ASTE GIUDIZIARIE®



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
 FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Per le opere non ritenute sanabili, queste sono state sottratte dalla superficie che contribuisce alla determinazione del valore di mercato del bene. Per quanto attiene, invece, la sanatoria delle opere ove possibile, ed i costi utili al ripristino dello stato legittimo dei luoghi, si ritiene poter applicare un coefficiente riduttivo del valore di stima pari al 5%. Oltre ciò, si rappresenta che, per lo stabilimento dove avviene la produzione e la commercializzazione, è stata rilasciata la seguente documentazione:

- 1 Autorizzazione di Abitabilità ed Usabilità rilasciata dal sindaco del Comune di Marcianise in data 04/11/1993 prot. 022082;
- 1 Autorizzazione Sanitaria n. 24/1993 rilasciata dal sindaco del Comune di Marcianise in data 22/02/1993;
- 1 Certificato di Igienicità rilasciato il 28/10/1998 prot. 4077 dal Servizio UOPC della ASL CE/1 Distretto 34 di Marcianise;
- 1 Autorizzazione per il commercio n. 158 rilasciata il 07/02/1994 dal sindaco del Comune di Marcianise;
- 1 Nulla Osta sanitario n. 110 rilasciato dal Dirigente del Comune di Marcianise il 29/10/1998;
- 1 Attribuzione del numero di riconoscimento (bollo CE), assegnato dal Settore Veterinario Assistenza Sanitaria Area Generale di coordinamento della Giunta Regionale della Campania a norma del Regolamento CE 853/04 di cui al protocollo n. 2007.0227870 del 12/03/2007.

**PUNTO F**

Provvedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, con particolare riferimento a: domande giudiziali ed altre trascrizioni; - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; - convenzioni; - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.); - iscrizioni; - trascrizioni pregiudizievoli; - difformità urbanistico - edilizie; - difformità catastali.

Per quanto attiene i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni oggetto della presente relazione di stima, dallo studio della relazione notarile a firma del notaio dott. Vincenzo Brienza, è emerso quanto segue:

**1) Iscrizioni ipotecarie**

- 1) **Ipoteca volontaria iscritta in data 08/10/2002 ai nn. 29043/3889** a garanzia di mutuo concesso dalla Banca Monte dei Paschi di Siena Merchant e MPS Bancaverde S.p.A. alla società PRO.LA.B. s.r.l. e Bellopede & Golino s.r.l., gravante oltre che sugli immobili oggetto della presente relazione, anche sui beni immobili in Marcianise di proprietà della società PRO.LA.B. s.r.l.;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



2) **Ipoteca Legale iscritta** presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere **il 15/07/2015 ai nn. 20465/2355** in favore di Equitalia Sud S.p.A.;

3) **Ipoteca Giudiziale iscritta** presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere **il 01/02/2017 ai nn. 3303/336** in favore di Mangimi Liverini S.p.A., derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Santa Maria C.V. in data 20/01/2017 rep. 345/2017, contro la società PRO.LA.B. s.r.l. e Bellopede & Golino s.r.l., gravante oltre che sugli immobili oggetto della presente relazione, anche sui beni immobili in Marcianise di proprietà della società PRO.LA.B. s.r.l.

2) **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli**  
**(sequestri conservativi; ecc.)**

1) **Pignoramento Esattoriale trascritto** presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere **il 16/06/2016 ai nn. 19687/14489**, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare RGE 264/2016 a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. (oggi Agenzia delle Entrate settore Riscossione) G.E. dott.ssa Linda Catagna, **successivamente cancellato con Annotazione del 11/07/2018 nn. 24045/2394**;

2) **Sequestro Preventivo trascritto** presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere **il 13/02/2017 ai nn. 4566/3632**, in favore dell'Erario dello Stato, giusto decreto



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



del GIP del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere del  
31/01/2017 ai nn. 5764/2015 ;

**3) Sentenza di Fallimento trascritta in data 08/07/2019 ai nn. 23338/17931** giusta sentenza emessa dal Tribunale di Santa Maria C.V. in data 07/05/2018, e successiva rettifica del 06/08/2019 nn. 27851/21500 per correzione della denominazione della società fallita.

### **3) Difformità urbanistico-edilizie:**

Si richiama tutto quanto già esposto in risposta al Quesito E.

### **4) Difformità Catastali:**

Si richiama tutto quanto già esposto in risposta al Quesito C.

### **PUNTO G**

**Provvedere alla verifica se i beni acquisiti all'attivo del fallimento ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.**

Relativamente al presente quesito, si rappresenta che, a seguito degli accertamenti svolti presso l'UTC del Comune di Marcianise (CE), il Responsabile del Settore Urbanistica e Programmazione Territoriale certificava che, l'area su cui insiste il fabbricato in oggetto non ricade su area demaniale, (CFR: Allegato).



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



Per ogni altro chiarimento, ci si riporta integralmente ai certificati citati, allegati alla presente relazione di stima.

#### PUNTO H

Provvedere alla verifica se gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene immobiliare sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

Relativamente al presente quesito, si rappresenta che, a seguito degli accertamenti svolti presso l'UTC del Comune di Marcianise (CE), il Responsabile del Settore Urbanistica e Programmazione Territoriale certificava che, sull'area su cui insiste il fabbricato in oggetto non vi è censo (CFR: Allegato).

#### PUNTO I

Provvedere alla stima complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, con esplicita specificazione delle 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; esponga, altresì, gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



Certifichiamo le competenze professionali.

urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### Criteri di stima

Circa il criterio di stima da adottare per la valutazione delle unità immobiliare, si è scelto il metodo per confronto, in modo tale da ottenere il risultato più confacente perché basato su elementi più concreti e reali. Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda ragguagliata tenendo debitamente conto dell'insieme citato di parametri intrinseci ed estrinseci costitutivi del valore del bene in esame e delle relative pertinenze, sulla scorta di informazioni assunte relativamente a concrete trattative adottate nelle contrattazioni di compravendita in loco per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima, dell'andamento del mercato immobiliare dell'intorno zonale circostante quello di dislocazione dell'immobile, tenendo, inoltre, in considerazione i valori forniti dall'Agenzia del Territorio espressi attraverso le tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, nonché i valori espressi dal Borsino Immobiliare. Alla luce di tali ricerche, interpolando i valori rilevati, il sottoscritto ritiene che il più



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



probabile valore di mercato per i beni di cui al presente Lotto possa essere identificato fra i termini di minimo e di massimo pari a **€/mq 327,00 e €/mq 874,00**; ritenendo quindi, con accettabile approssimazione tecnico-statistica, di assumere un valore normale unitario medio di **€/mq 532,00**, in base al quale se ne ricava il più probabile valore normale di mercato dell'immobile. Si ricorda che, per il computo della superficie commerciale lorda ragguagliata, si utilizzeranno i calcoli effettuati precedentemente.

Per la determinazione del valore complessivo dell'unità immobiliare, si procederà, inoltre, con l'applicazione degli opportuni coefficienti correttivi al valore della superficie commerciale ottenuto.

#### Fonti di informazione

- Agenzia del Territorio - Osservatorio Immobiliare - 1° Sem 2021;
- Borsino Immobiliare - Dicembre 2021;
- Agenzie Immobiliari locali.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



**CERTING**  
 Certificiamo le competenze professionali.

## Valori Borsino Immobiliare

Magazzini			
Valore minimo Euro <b>327</b>	Valore medio Euro <b>466</b>	Valore massimo Euro <b>605</b>	<a href="#">Valuta questo immobile</a>
Laboratori			
Valore minimo Euro <b>392</b>	Valore medio Euro <b>547</b>	Valore massimo Euro <b>703</b>	<a href="#">Valuta questo immobile</a>
Capannoni tipici			
Valore minimo Euro <b>268</b>	Valore medio Euro <b>491</b>	Valore massimo Euro <b>714</b>	<a href="#">Valuta questo immobile</a>
* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. È solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.			
Capannoni produttivi			
Valore minimo Euro <b>327</b>	Valore medio Euro <b>601</b>	Valore massimo Euro <b>874</b>	<a href="#">Valuta questo immobile</a>
* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.			

Figura 26



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flviotoscano.it](mailto:info@flviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



Magazzini			
Valore minimo Euro <b>1,59</b>	Valore medio Euro <b>2,23</b>	Valore massimo Euro <b>2,88</b>	Valuta subito questo immobile
Laboratori			
Valore minimo Euro <b>1,91</b>	Valore medio Euro <b>2,66</b>	Valore massimo Euro <b>3,41</b>	Valuta subito questo immobile
Capannoni tipici			
Valore minimo Euro <b>0,79</b>	Valore medio Euro <b>1,49</b>	Valore massimo Euro <b>2,18</b>	Valuta subito questo immobile
* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. È solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.			
Capannoni produttivi			
Valore minimo Euro <b>0,97</b>	Valore medio Euro <b>1,82</b>	Valore massimo Euro <b>2,67</b>	Valuta subito questo immobile
* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.			

Figura 27

### Valori di riferimento OMI

I valori che si andranno ad utilizzare risultano essere quelli reperiti presso la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferiti al 1° semestre 2021.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



**Dettagli Marcianise - Foglio 17 - ...**

Immobile **Valori OMI 2021/1**

Catasto **Comune** MARCIANISE

**Zona OMI** D5/Periferica/INDUSTRIALE

OMI

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (I+R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Capannoni industriali	Normale	400	800

**Ricerca Compravendite**

MARCIANISE (CE)

Fabbricato Terreno

Figura 28

**Dettagli Marcianise - Foglio 17 - ...**

Immobile **Valori OMI 2021/1**

Catasto **Comune** MARCIANISE

**Zona OMI** D5/Periferica/INDUSTRIALE

OMI

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (I+R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Capannoni industriali	Normale	1,2	2,4

**Ricerca Compravendite**

MARCIANISE (CE)

Fabbricato Terreno

Figura 29

**Dettagli Marcianise - Foglio 17 - ...**

Immobile **Valori OMI 2021/1**

Catasto **Comune** MARCIANISE

**Zona OMI** D5/Periferica/INDUSTRIALE

OMI

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (I+R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Capannoni industriali	Normale	3,60%	3,60%

**Ricerca Compravendite**

MARCIANISE (CE)

Fabbricato Terreno

Figura 30

Per superficie commerciale lorda ragguagliata si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze e meglio esplicitati in risposta ai quesiti precedenti, ove si è proceduto al computo della superficie commerciale lorda ragguagliata.

### STIMA DI CONFRONTO

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	€	Valore
Superficie dell'immobile m <sup>2</sup> :2'664.12		
Stato conservativo del bene :NORMALE		
Valore OMI minimo (m <sup>2</sup> ) :327.00		
Valore OMI massimo (m <sup>2</sup> ) :874.00		
Tipologia Edilizia OMI :D/7 - CAPANNONI INDUSTRIALI		
K1 (Taglio Superficie) :0.00	€	532.00
K2 (Livello di Piano) :0.50		
K = (k1 + 3 * k2) / 4 :0.375		
Valore Unitario €/m <sup>2</sup> :532.13		
Coefficiente Correttivo :1		
Valore normale unitario €/m <sup>2</sup> :532.00		
<b>Valore Medio</b>	€	<b>532.00</b>

### COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA

Descrizione	Valore
CARATTERISTICHE INFRASTRUTTURALI - ADDUZIONE IDRICA	1
CARATTERISTICHE FUNZIONALI ALTO IMPATTO - OSPEDALI	1.05
ETA' EDIFICIO - EDIFICIO COSTRUITO DA OLTRE VENTI ANNI	0.82
ESPOSIZIONE PREVALENTE - ZONA INTERMEDIA	1.05
LIVELLO TECNOLOGICO IMPIANTI - BUONA TECNOLOGIA	1
ZONA TRAFFICO - SOSTENUTO	1.1
STATO DI CONSERVAZIONE ESTERNI - INFISSI	0.95
CARATTERISTICHE INFRASTRUTTURALI - UFFICI PUBBLICI	0.95



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



STATO DI CONSERVAZIONE INTERNO - INTONACI	1
STATO DI CONSERVAZIONE INTERNO - PORTE	1
SERVIZI IGIENICI - PIÙ DI DUE BAGNI	1.05
ZONA COLLEGAMENTO - STRADA STATALE	1.15
ESPOSIZIONE PREVALENTE - SOLEGGIATA	1.05
LUMINOSITÀ PREVALENTE - LUMINOSA	1
ZONA PROSPICIENZA - INTERMEDIA	1.05
RIFINITURA INTERNO - FINEMENTE RIFINITA	0.95
USO DELLA STRUTTURA PER SCOPI INDUSTRIALI	1.1
ZONA COLLEGAMENTO - AUTOSTRADA	1.15
<b>Totale</b>	<b>1.436</b>

Tabella 15

## RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m <sup>2</sup>	2'664.12
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / m <sup>2</sup> )	532.00
Coefficiente Correttivo Finale :		1.436
<b>[532.00 * 1.436] = Prezzo Stima :</b>	<b>(€ / m<sup>2</sup>)</b>	<b>763.95</b>
<b>[2'664.12 * 763.95] = Valore Stima :</b>	<b>€</b>	<b>2'035'254.47</b>

Tabella 16

## CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Si rappresenta che, il valore sopra stimato risulta essere quello relativo ad un mercato di riferimento inteso quale "Libero Mercato", ed in condizioni di perfetta commerciabilità del bene, quindi in assenza di elementi ostativi alla vendita quali ad esempio la presenza di abusi non sanati o non sanabili (condizione meglio specificata al paragrafo precisazioni - conformità



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



urbanistica) condizioni non affrontate e definite attesa la natura della presente stima. Risulta opportuno evidenziare che, il valore di stima di un bene dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimationis), avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti ed il bene oggetto di stima. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e in un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dallo scopo della stima discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

Il quesito posto dal Curatore Fallimentare consiste nel determinare sia il valore dei beni in condizioni di **libero mercato** che in caso di **vendita forzata**, dove per valore in condizioni di vendita forzata si intende il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà, verosimilmente, essere esitato alla pubblica asta, ossia come valore da porre a base d'asta. Tale ipotesi, in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente al valore di vendita forzata (forced value). Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi dividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito. Tale definizione trova riscontro al punto



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione: "II termine "Vendita forzata" è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In tale scenario il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

Il valore commerciale o valore di mercato invece è da intendersi, così come definito al capitolo 4 del Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

Secondo l'International Valuation Standards: "II valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

1) l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;

2) il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);

3) Il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;

4) Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione;

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia: "Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni".



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



CERTING  
 Certificiamo le competenze professionali.

Le definizioni sono state richiamate anche dall'ABI: "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanato nel maggio 2011.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato.

**1) IMPORTO STIMATO:** si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione.

**2) ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE:** richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, perché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può essere scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile.

**3) IN UN'OPERAZIONE SVOLTA TRA UN VENDITORE E UN ACQUIRENTE CONSENZIENTI ALLE NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO:** entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra.

**1 DOPO UN' ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE:** per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.

**1 NELL'AMBITO DELLA QUALE ENTRAMBE LE PARTI HANNO AGITO CON COGNIZIONI DI CAUSA, CON PRUDENZA E SENZA ALCUNA COSTRIZIONE:** presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla compimento.

Fatta tale precisazione, prima di determinare, il più probabile valore di mercato dei beni anche in condizione di vendita forzata, risulta opportuno analizzare il mercato di riferimento, e nella fattispecie quello afferente le vendite all'asta.

**Il prezzo a base d'asta** si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

**1** Decreto di trasferimento e possesso del bene. Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta. Ogni Tribunale e ogni procedura ha le sue caratteristiche, ma non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi. In sostanza, chi compra in asta non sa mai quando potrà disporre realmente dell'immobile. Non sono rari i casi di aggiudicatari che sono potuti entrare nell'immobile dopo più di un anno dall'aggiudicazione, e quindi anche dal versamento dei soldi per l'acquisto.

**1** La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in dieci anni sul nuovo e vizi occulti per l'usato, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte del soggetto che lo deteneva.

**1** Nelle diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire fra la data di stima e la data di aggiudicazione.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



Una diminuzione del prezzo pari ad alcuni rilanci minimi in aumento del prezzo base d'asta, perché, in caso contrario, se il valore a base d'asta è pari a quello di mercato, anche un solo rilancio porta l'aggiudicatario a pagare l'immobile ad un prezzo superiore al valore di mercato.

La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione, nella vendita all'asta, il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo. La pubblicizzazione degli immobili in vendita è effettuata solo tramite qualche rivista specialistica o via internet (su siti specifici). Normalmente non è fatta anche su riviste generiche o giornali, o con avvisi o locandine o con l'intervento di agenti immobiliari, preposti alla vendita.

Inoltre, è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato, per aumentare la platea di possibili acquirenti, conseguente ad una innata diffidenza, seppur ingiustificata, del comune cittadino ad un mondo che non conosce, magari acuita dall'aspetto psicologico che subentra nel sentirsi partecipe di una attività di esproprio forzoso di persone cadute in rovina, a volte per cause non loro.

Sulla scorta di quanto esposto, lo scrivente, aderendo anche alla prassi consolidata presso diversi tribunali del territorio



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



nazionale, ritiene che, al prezzo base d'asta del cespite si debba applicare una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di vendita forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

Alla luce di quanto esposto, si riporta di seguito una tabella riepilogativa, in cui, ai valori stimati si applicheranno le tre distinte percentuali di riduzione per assenza di garanzia ai sensi dell'art.2922 c.c.

#### RIEPILOGO STIMA LOTTO UNICO

LOTTO UNICO	
<i>Descrizione</i>	<i>Valore Immobile €</i>
<b>VALORE IMMOBILE QUOTA ASSENTITA</b>	€ 2.035.254,47
<b>RIDUZIONE PER VENDITA IN ASSENZA DELLE GARANZIE ART.2922 C.C. E DELLE CONDIZIONI DI MERCATO DI VENDITA FORZATA 15%</b>	-€ 305.288,17
<b>RIDUZIONE VALORE PER SANATORIA ABUSI 3%</b>	-€ 61.057,63
<b>COSTI PER ADEGUAMENTO CATASTALE</b>	-€ 2.500,00
<b>COSTO PER APE (Attestazione Prestazione Energetica)</b>	-€ 2.000,00
<b>CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI</b>	-€ 5.000,00
<b>BONIFICA AMIANTO PRESENTE SULLA COPERTURA</b>	-€ 162.820,36
<b>TOTALE LOTTO</b>	<b>€ 1.496.588,31</b>
<b>TOTALE LOTTO UNICO ARROTONDATO</b>	<b>€ 1.500.000,00</b>

Tabella 17

\*\*\*\*\*



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, si ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Teano, lì 11 Febbraio 2022

L'Esperto Stimatore

(ing. Flavio Toscano)



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 30/2018 BELLOPEDE & GOLINO**



CERTING  
Certifichiamo le competenze professionali.

