

Relazione descrittiva e perizia estimativa di un immobile a destinazione industriale sito in Marzano Appio località Acquari (CE) alla Via S.S. Casilina Km 170 s.n.c. censito al N.C.E.U. di Caserta al foglio 22 particella 5037 categoria D/1 e di terreni censiti al N.C.T. di partile 34, 35 (con fabbricato rurale) e 36.

**Procedura n.60 del 2011 - omissis, Giudice
Delegato dott. M. Pugliese - Curatore dott. Michel e Testa**

04/10/2018

C.T.U. Ing. Francesco Salvati

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICA



Sommario

1	Premessa ed individuazione dei beni	2
2	Riepilogo degli atti di aggiornamento catastale e dell'accertamento della proprietà immobiliare urbana 3	
3	Titoli edilizi e destinazione Urbanistica degli immobili	4
3.1	Immobile industriale in Marzano Appio località Acquari (CE) S.S. Casilina km 170 riportato in Catasto fabbricati al foglio 22 particella 5037 cat. D/1.	4
3.2	Beni in Marzano Appio - località Acquari (CE) S.S. alla Via Casilina Km 170 riportati in Catasto Terreni6	
3.3	Contenuto dell'Ordinanza del Comune di Marzano Appio n. 42 del 29.09.2016 protocollo n. 6016, di demolizione manufatti realizzati in località Acquari, presso l'area interessata all'esercizio di un impianto per la produzione di calcestruzzi, riportata in catasto al foglio 22, particella n. 5050, 5005, 5037, 5034, 5035 e 5036.	6
4	Legittimazione urbanistica	14
5	Inquadramenti	15
6	Descrizione e consistenza degli immobili	17
6.1	Immobile industriale in Marzano Appio località Acquari (CE) S.S. Casilina km 170 riportato in Catasto fabbricati al foglio 22 particella 5037 cat. D/1.	17
6.2	Accesso agli immobili e servitù di passaggio	19
6.3	Beni in Marzano Appio località Acquari (CE) S.S. alla Via Casilina Km 170 riportati in Catasto Terreni (Lotto 2)	21
7	Rilievo fotografico	23
8	Scelta dei criteri di stima e Valutazioni	31
8.1.1	Stima economica per costituzione della servitù di passaggio (remunerazione al proprietario della particella 5028)	34
8.1.2	Stima economica per costituzione della servitù di passaggio (remunerazione al proprietario della particella 5030)	34
8.1.3	Stima delle spese tecniche	35
9	Conclusioni	36
10	Allegati	38



1 Premessa ed individuazione dei beni

Il sottoscritto Ing. Francesco Salvati, nato a Napoli il 09.12.1972 residente in Casandrino (NA) alla Via G. D'Antonio n. 12, con studio in Caserta al Viale Lincoln n. 119, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Caserta con il n. 2628, ha ricevuto l'incarico di redigere la presente: "Relazione descrittiva e perizia estimativa dei seguenti immobili:

- immobile industriale in Marzano Appio (CE) località Acquari S.S. Casilina km 170 riportato in Catasto fabbricati al foglio 22 particella 5037 cat. D/1;
- beni sempre in Marzano Appio (CE) località Acquari S.S. alla Via Casilina Km 170 riportati in Catasto Terreni, al foglio 22:
 - particella 34 di metri quadrati 3.661,00;
 - particella 36 di metri quadrati 3.203,00;
 - particella 35 fabbricato rurale di metri quadrati 182,00".

l'incarico è stato conferito con comunicazione a mezzo posta elettronica certificata, dal Curatore della procedura fallimentare n°60 del 2011 - o m i s s i s - dott. Michele Testa - Giudice Delegato dott. Marco Pugliese.

Il sottoscritto, accettando l'incarico conferitogli, ha effettuato i rilievi e le indagini necessarie per la redazione della presente relazione ed ha acquisito documenti progettuali, catastali e di riscontro, dovendo la procedura fallimentare procedere all'alienazione dei beni in esame.

In particolare, lo scrivente si è recato più volte, durante l'espletamento dell'incarico, presso:

- gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Caserta per acquisire la documentazione catastale aggiornata;
- gli uffici della Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento, presso la "Reggia" di Caserta;
- l'Ufficio Tecnico del comune di Marzano Appio (CE) per prendere visione ed acquisire tutta la documentazione necessaria;
 - previa richiesta di accesso agli atti trasmessa all'Ente Comune, protocollo n. 3364 del 26.05.2016;
- l'ufficio del Curatore, dottore Michele Testa;
- gli immobili oggetto della stima per effettuare i necessari rilievi metrici e fotografici;

- In particolare, lo scrivente ha contattato, nonché acquisito dati da internet, di agenzie immobiliari ed intermediari del luogo per verificare il valore di mercato di beni simili a quello da stimare.

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto:

- dopo aver esaminato la documentazione fornita dalla committenza;
- effettuati i sopralluoghi necessari per acquisire un'approfondita conoscenza del bene oggetto di stima;
- esperite le opportune indagini di natura urbanistica;
- acquisita la conoscenza delle valutazioni espresse dal mercato immobiliare locale,

con successivo lavoro presso il proprio studio, il sottoscritto ha proceduto alla stesura del presente documento, suddividendolo così come in prosieguo.

2 Riepilogo degli atti di aggiornamento catastale e dell'accertamento della proprietà immobiliare urbana¹

Al Catasto di Caserta risultano i seguenti atti di aggiornamento:

- **Frazionamento protocollo n. 320813 del 22.12.2005**, relativamente alla particella 5004 del foglio 22 del Comune di Marzano Appio (CE), così come segue:
 - Particella 5004 (soppressa) di 03.62.66 (ha.a.ca);
 - Particella 5024 (derivata) di 01.94.10 (ha.a.ca);
 - Particella 5025 (derivata) di 01.68.76 (ha.a.ca).
- **Frazionamento protocollo n. 195672 del 22.04.2008**, relativamente alla particella 5032 del foglio 22 del Comune di Marzano Appio (CE), così come segue:
 - Particella 5032 (soppressa) di 01.79.86 (ha.a.ca);
 - Particella 5033 (derivata) di 00.79.92 (ha.a.ca);
 - Particella 5034 (derivata) di 00.49.51 (ha.a.ca);
 - Particella 5035 (derivata) di 00.21.51 (ha.a.ca);
 - Particella 5036 (derivata) di 00.28.92 (ha.a.ca).

¹ Cfr. allegato n°1: Documenti catastali.

- **Tipo mappale protocollo n. 207092 del 29.04.2008**, relativamente alle particelle 5032 e 5034 del foglio 22 del Comune di Marzano Appio (CE), così come segue:
 - Particella 5033 (soppressa) di 00.79.92 (ha.a.ca) e scaricata a partita 282;
 - Particella 5034 (soppressa) di 00.49.51 (ha.a.ca) e scaricata a partita 282.
- **Accertamento della proprietà immobiliare urbana (Docfa) protocollo n. 372239 del 07.08.2009**, costituzione di opificio categoria catastale D/1, particella 5037 del foglio 22, così come riportato al modello 2NB – parte I, come segue:
 - Suolo, metri quadrati 7.991;
 - Area di manovra, metri quadrati 5.722;
 - Capannone A, metri quadrati 424;
 - Capannone B, metri quadrati 258;
 - Capannone C, metri quadrati 1.588;
 - Carroponte grande, metri quadrati 1;
 - Carroponte piccolo, metri quadrati 1.

3 Titoli edilizi e destinazione Urbanistica degli immobili²

3.1 Immobile industriale in Marzano Appio località Acquari (CE) S.S. Casilina km 170 riportato in Catasto fabbricati al foglio 22 particella 5037 cat. D/1.

Il bene di seguito riepilogato è stato interessato da titoli edilizi ed attualmente ricade in zona “D” - Impianti produttivi – come da P.R.G. approvato con decreto del Presidente della Provincia di Caserta n. 121 del 16.04.1999 e relativo visto di conformità della Regione Campania, espresso con decreto n. 12791 del 02.08.1999:

- Immobile industriale in Marzano Appio località Acquari (CE) S.S. Casilina km 170 riportato in Catasto fabbricati al foglio 22 particella 5037 cat. D/1.

In ordine, l’iter amministrativo che ha portato agli ultimi titoli edilizi che hanno interessato specificatamente l’immobile in discorso è il seguente:

² Cfr. allegato n°3 Titoli edilizi.

- **Concessione Edilizia n. 9 del 10.04.2001** per l'esecuzione dei lavori di: "Insediamento di un impianto produttivo (Impianto produzione ed inerti in Loc. Acquaro, distinto in catasto al foglio 22 mappale 5004)";
- **Concessione Edilizia n. 17 del 11.10.2001** per l'esecuzione dei lavori di: "Insediamento di un impianto produttivo <Ampliamento> (Impianto produzione ed inerti in Loc. Acquaro, distinto in catasto al foglio 22 mappale 5004 ex 30/a)";
- **Permesso di Costruire n. 24 del 08.09.2003** per l'esecuzione dei lavori di: "Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 17/2001 per l'insediamento di un impianto produttivo – impianto produzione calcestruzzi ed inerti in Loc. Acquaro";
- **Permesso di Costruire n. 21 del 20.04.2004** per l'esecuzione dei lavori di: "Realizzazione di una struttura smontabile – carroponte";
- **Permesso di Costruire n. 13 del 07.03.2005** per l'esecuzione dei lavori di: "Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n° 17/2001 e Permesso di Costruire n. 24/2003 per l'insediamento di un impianto produttivo – impianto produzione calcestruzzi ed inerti in Loc. Acquaro";
- **Collaudo Statico n. 93893 del 16.07.2009 (protocollo 0644633)**, delle strutture per il "Progetto per l'insediamento di un impianto produttivo – impianto produzione calcestruzzo in Marzano Appio località "Acquaro";
- **Richiesta di autorizzazione all'accesso a fabbricati e terreni oggetto della procedura fallimentare**, del Comune di Marzano Appio, (CE), protocollo n°3897 del 17.06.2016;
- **Verbale di sopralluogo sullo stato dei luoghi**, del Comune di Marzano Appio (CE), protocollo n°4141 del 29.06.2016;
- **Ordinanza n° 42, protocollo n. 6016 del 29.09.2016**, ad oggetto: Ordinanza di demolizione manufatti realizzati in località Acquari del Comune di Marzano Appio, presso l'area interessata dall'esercizio di un impianto per la produzione di Calcestruzzi, riportata in catasto al foglio n. 22, particelle n. 5030, 5005, 5037, 5034, 5035 e 5036;
- **Richiesta di Permesso a Costruire**, protocollo n°7316 del 17.11.2016;
- **Parere della Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento**, presso la "Reggia" di Caserta, protocollo MIBACT-SABAP-CE PROTOC 0001314 30.01.2017 Cl. 34.25.04/02;

- **Ricorso al T.A.R. Campania del 01.12.2016, protocollo n. 7614**, contro il Comune di Marzano Appio (CE), per l'annullamento, previa sospensione dell'ordinanza di demolizione n. 42 del 29.09.2016;
- **Ricorso al T.A.R. Campania Registro Generale n. 5298/2016, protocollo n. 1044 del 21.02.2017**, contro il Comune di Marzano Appio (CE), per l'annullamento, previa sospensione dell'ordinanza di demolizione n. 42 del 29.09.2016 e per l'annullamento del silenzio-rifiuto serbato dall'Amministrazione sulle istanze di accertamento di conformità ex art. 36 D.P.R. n. 380/2001 presentate in data 17.11.2016 ed acquisite al protocollo dell'Ente ai nn. 7315 e 7316;
- **Ordinanza T.A.R. Campania, pubblicata in data 23.03.2017 n. 00464/2017**, sul ricorso numero di registro generale 5298 del 2016, integrato da motivi aggiuntivi, di annullamento previa sospensione dell'efficacia;

3.2 Beni in Marzano Appio - località Acquari (CE) S.S. alla Via Casilina Km 170 riportati in Catasto Terreni

I beni di seguito riepilogati non sono stati interessati da titoli edilizi ed attualmente ricadono in zona "D" - Impianti produttivi – come da P.R.G. approvato con decreto del Presidente della Provincia di Caserta n. 121 del 16.04.1999 e relativo visto di conformità della Regione Campania, espresso con decreto n. 12791 del 02.08.1999:

Terreni ubicati in località Acquari in Marzano Appio (CE):

- al foglio 22 particella 34 di metri quadrati 3.661,00;
- al foglio 22 particella 36 di metri quadrati 3.203,00;
- al foglio 22 particella 35 fabbricato rurale di metri quadrati 182,00.

3.3 Contenuto dell'Ordinanza del Comune di Marzano Appio n. 42 del 29.09.2016 protocollo n. 6016³, di demolizione manufatti realizzati in località Acquari, presso l'area interessata all'esercizio di un impianto per la produzione di calcestruzzi, riportata in catasto al foglio 22, particella n. 5050, 5005, 5037, 5034, 5035 e 5036.

Parte dell'ordinanza indicata in paragrafo interessa l'immobile oggetto di valutazione di cui alla presente relazione descrittiva e perizia estimativa.

³ Cfr. allegato n°3 Titoli edilizi.

Relazione descrittiva e perizia estimativa di un immobile a destinazione industriale sito in Marzano Appio località Acquari (CE) alla Via S.S. Casilina Km 170 s.n.c. censito al N.C.E.U. di Caserta al foglio 22 particella 5037 categoria D/1 e di terreni censiti al N.C.T. di Caserta al foglio 22 particelle 34, 35 (con fabbricato rurale) e 36.

Precisamente, dalla combinata ordinanza e grafico esplicativo dell'individuazione degli immobili interessati, si evince quanto segue:

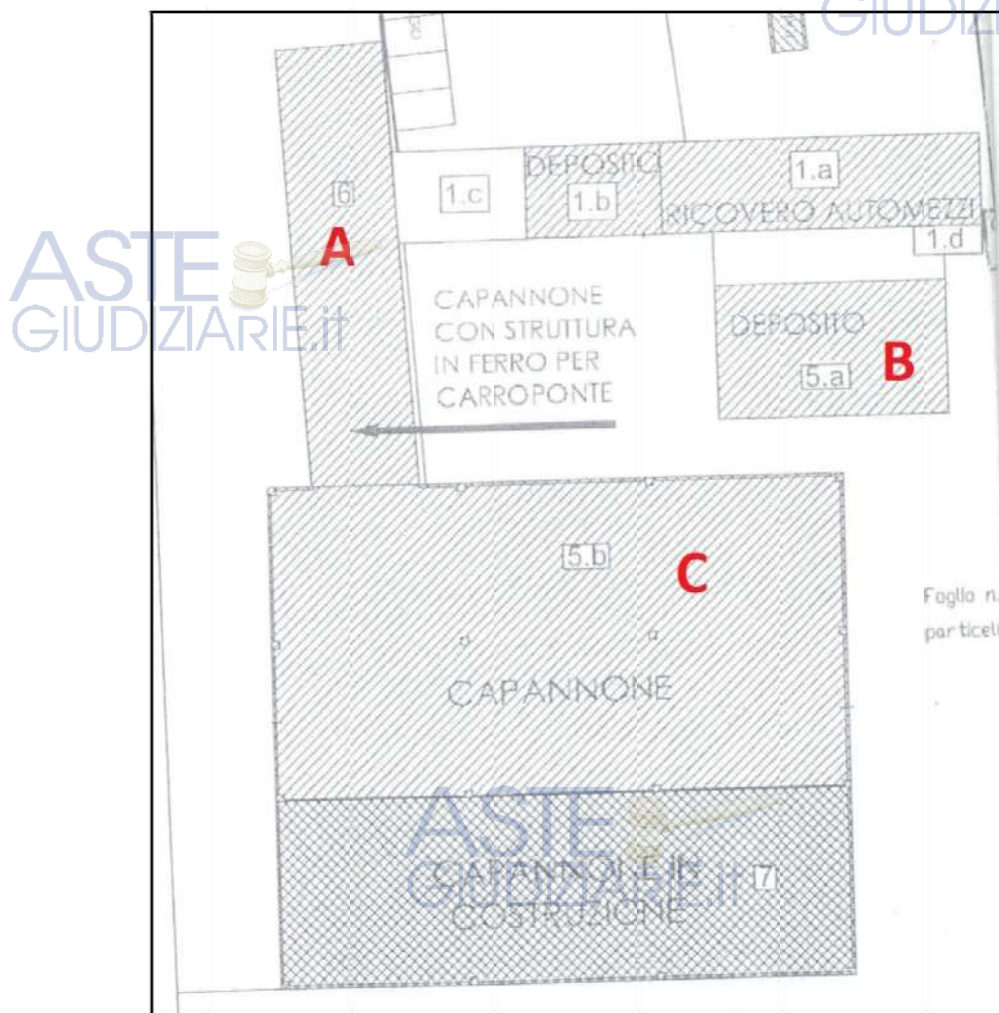


Figura 1: Stralcio del grafico esplicativo dell'individuazione degli immobili, come riportati nell'Ordinanza n. 42 del 2016 del Comune di Marzano Appio. Lo stralcio indicato corrisponde all'immobile censito al N.C.E.U. di Caserta al foglio 22 particella 5037 categoria D/1.

Relazione descrittiva e perizia estimativa di un immobile a destinazione industriale sito in Marzano Appio località Acquari (CE) alla Via S.S. Casilina Km 170 s.n.c. censito al N.C.E.U. di Caserta al foglio 22 particella 5037 categoria D/1 e di terreni censiti al N.C.T. di Caserta al foglio 22 particelle 34, 35 (con fabbricato rurale) e 36.

5.a deposito		
I manufatti furono assentiti con Permesso di Costruire n. 13 del 7.03.2005		
Le dimensioni dei manufatti sono le seguenti:		
Dimensioni manufatti assentiti con C.E. n. 13/2005	Dimensioni dei manufatti rilevate in sede di sopralluogo	Abusi edilizi Difformità dal Permesso di Costruire n. 13 del 7.03.2005 (Cfr. Allegato 13 – Tav. n. 5)
Superficie deposito 5.a: ml 21,20 x ml 13,20 = mq 279,84;	Superficie deposito 5.a: ml 21,20 x ml 12,15 = mq 257,58;	Minore superficie coperta per mq 257,58 - mq 279,84 = mq 22,26
Volume deposito 5.a: mq 279,84 x ml 7,10 = mc 1.986,86;	Volume deposito 5.a: mq 257,58 x h media ml 5,63 = mc 1.450,18;	Minore volume per mc 1.450,18 – mc 1.958,88 = mc 508,70
		L'edificio in questione: • È stato realizzato in assenza del parere della Soprintendenza di Caserta, previsto dall'art. 146 del D. Lgs. N. 42/2004; • È stato realizzato in assenza dell'autorizzazione paesaggistica prevista dall'art. 146 del D. Lgs. N. 42/2004;
Il deposito 5.a ricade sulla particella n. 5037 del foglio n. 22.		

Figura 2: Stralcio dell'Ordinanza n. 42 del 2016 del Comune di Marzano Appio, relativa alla porzione B dell'immobile censito al N.C.E.U. di Caserta al foglio 22 particella 5037 categoria D/1.

5.b capannone.		
I manufatti furono assentiti con Permesso di Costruire n. 13 del 7.03.2005		
Le dimensioni dei manufatti sono le seguenti:		
Dimensioni manufatti assentiti con C.E. n. 13/2005	Dimensioni dei manufatti rilevate in sede di sopralluogo	Abusi edilizi Difformità (Cfr. Allegato 13 – Tav. n. 5)
Superficie capannone 5.b: ml 29,56 x ml 54,40= mq 1.608,06;	Superficie capannone 5.b: ml 29,56 x ml 54,40= mq 1.608,06;	L'edificio in questione: • È stato realizzato in assenza del parere della Soprintendenza di Caserta, previsto dall'art. 146 del D. Lgs. N. 42/2004; • È stato realizzato in assenza dell'autorizzazione paesaggistica prevista dall'art. 146 del D. Lgs. N. 42/2004;
Volume capannone 5.b: mq 1608,06 x ml 12,50 = mc 20.100,75	Volume capannone 5.b: mq 1608,06 x ml 12,50 = mc 20.100,75	
Il capannone 5.b ricade sulla particella n. 5037 del foglio n. 22.		

Figura 3: Stralcio dell'Ordinanza n. 42 del 2016 del Comune di Marzano Appio, relativa alla porzione C dell'immobile censito al N.C.E.U. di Caserta al foglio 22 particella 5037 categoria D/1.

Relazione descrittiva e perizia estimativa di un immobile a destinazione industriale sito in Marzano Appio località Acquari (CE) alla Via S.S. Casilina Km 170 s.n.c. censito al N.C.E.U. di Caserta al foglio 22 particella 5037 categoria D/1 e di terreni censiti al N.C.T. di Caserta al foglio 22 particelle 34, 35 (con fabbricato rurale) e 36.

6 capannone.		
I manufatti furono assentiti con Permesso di Costruire n. 21 del 20.04.2004		
Le dimensioni dei manufatti sono le seguenti:		
Dimensioni manufatti assentiti con C.E. n. 21/2004	Dimensioni dei manufatti rilevate in sede di sopralluogo	Abusi edilizi Difformità dal Permesso di Costruire n. 21 del 20.04.2004 (Cfr. Allegato 13 – Tav. n. 5)
Superficie capannone 6: ml 40,00 x ml 10,00= mq 400,00 Volume capannone 6: mq 400,00 x ml 8,40= 3.360,00. Nella relazione tecnica allegata al progetto viene precisato che <i>“l'opera non ha superficie coperta, non costituisce volume, perché la sua struttura è formata solo da pilastri e travi in ferro atti a sorreggere il carroponete scorrevole sovrastante; per questo motivo non vengono effettuati calcoli di superficie coperta e volumi”</i>.	Superficie capannone 6: ml 42,60 x ml 10,00= mq 426,00	Maggiore Superficie capannone 6: mq 426,00 – mq 400= mq 26,00 Il capannone, al contrario di quanto riportato nella relazione tecnica allegata al progetto assentito, è delimitato da parati laterali metalliche ed è dotato di copertura anch'essa metallica. Di conseguenza, il capannone possiede sia superficie coperta che volume. L'edificio in questione: • È stato realizzato in assenza del parere della Soprintendenza di Caserta, previsto dall'art. 146 del D. Lgs. N. 42/2004; • È stato realizzato in assenza dell'autorizzazione paesaggistica prevista dall'art. 146 del D. Lgs. N. 42/2004;
Il capannone identificato con il n. 6 ricade sulla particella n. 5037 del foglio n. 22.		

Figura 4: Stralcio dell'Ordinanza n. 42 del 2016 del Comune di Marzano Appio, relativa alla porzione A dell'immobile censito al N.C.E.U. di Caserta al foglio 22 particella 5037 categoria D/1.

Relazione descrittiva e perizia estimativa di un immobile a destinazione industriale sito in Marzano Appio località Acquari (CE) alla Via S.S. Casilina Km 170 s.n.c. censito al N.C.E.U. di Caserta al foglio 22 particella 5037 categoria D/1 e di terreni censiti al N.C.T. di Caserta al foglio 22 particelle 34, 35 (con fabbricato rurale) e 36.

7 capannone. Il manufatto è stato realizzato in assenza di Permesso di Costruire.	
Le dimensioni dei manufatti sono le seguenti:	
Dimensioni dei manufatti rilevate in sede di sopralluogo	Abusi edilizi manufatto realizzato in assenza di Permesso di Costruire (Cfr. Allegato 13 – Tav. n. 5)
Superficie capannone 7: ml 54,40 x ml 14,70= mq 799,68	Il capannone è in corso di costruzione ed è affiancato al capannone 5.b. Esso è costituito da: n. 4 pilastri; pavimento in cemento; muri perimetrali su due lati. realizzati in cls, di altezza pari a ml 2,30. L'edificio in questione: • E' stato realizzato in assenza di Permesso di Costruire; • È stato realizzato in assenza del parere della Soprintendenza di Caserta, previsto dall'art. 146 del D. Lgs. N. 42/2004; • È stato realizzato in assenza dell'autorizzazione paesaggistica prevista dall'art. 146 del D. Lgs. N. 42/2004;
Il capannone identificato con il n. 7 ricade sulla particella n. 5037 del foglio n. 22.	

Figura 5: Stralcio dell'Ordinanza n. 42 del 2016 del Comune di Marzano Appio, relativa alla porzione C (area di manovra esterna) dell'immobile censito al N.C.E.U. di Caserta al foglio 22 particella 5037 categoria D/1.

A conclusione, relativamente alla porzione di immobile indicato al foglio 22, particella 5037, categoria D/1 e compreso nell'ordinanza, viene riepilogato quanto segue:

Indicazione della porzione del manufatto nell'ordinanza n. 42 del 2016:

- **5.a deposito (B):** è stata riscontrata una minore superficie coperta e minore volume realizzato;
- **5.b capannone (C):** non è stata riscontrata dagli uffici tecnici alcuna violazione dimensionale;
- **6 capannone (A):** è stata riscontrata una maggiore superficie capannone pari a 26 mq. Inoltre, il capannone, al contrario di quanto riportato nella relazione tecnica allegata al progetto assentito, è delimitato da pareti laterali metalliche ed è dotato di copertura anch'essa metallica. Di conseguenza, il capannone possiede sia superficie coperta che volume;
- **7 capannone (C – area di manovra):** Il capannone in assenza di permesso di costruire è in corso di costruzione ed è affiancato al capannone 5.b. Esso è costituito da: n. 4 pilastri; pavimento in cemento; muri perimetrali su due lati, realizzati in cls, di altezza pari a ml 2,30.

Pertanto, occorrerà per l'immobile **6 capannone (A)**, rimuovere la maggiore superficie del capannone pari a 26 mq, la delimitazione delle pareti laterali metalliche e della copertura metallica.

Mentre, occorrerà per l'immobile **7 capannone (C – area di manovra)**, rimuovere quanto realizzata in assenza di permesso di costruire.

Complessivamente, i costi di ripristino delle sole opere per l'eliminazione degli abusi, al fine di poter ottemperare parzialmente all'Ordinanza n. 42 del 2006 del Comune di Marzano Appio (CE), relativamente agli immobili identificati con "6 capannone" (A) e "7 capannone" (C – area di manovra), come da **computo metrico estimativo**⁴ allegato separatamente, ammontano ad € **20.181,78**.

Infine, tutte le porzioni degli immobili elencati precedentemente, risultano:

- Realizzati in assenza del parere della Soprintendenza di Caserta previsto dall'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004;
- Realizzati in assenza dell'autorizzazione paesaggistica prevista dall'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004;

Per l'assenza del parere della Soprintendenza di Caserta, nonché per l'assenza dell'autorizzazione paesaggistica, si ha che **"Fuori da casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5, l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi"**⁵.

L'articolo 167 comma 4 e 5 del D.Lgs. n. 42/2004, prescrivono quanto segue:

4. L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:

⁴ Cfr. allegato n°5: Computo metrico estimativo dei costi di ripristino delle sole opere abusive.

⁵ Articolo 146 comma 4 del D.Lgs. n. 42/2004.

- a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
- b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

5. Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1. La domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'articolo 181, comma 1-quater, si intende presentata anche ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma.

Nello specifico, la **Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento**, presso la "Reggia" di Caserta, con protocollo MIBACT-SABAP-CE PROTOC 0001314 30.01.2017 Cl. 34.25.04/02⁶, si è espressa dichiarando quanto segue: "In relazione all'oggetto, si riscontra la nota acquisita con riferimento MIBACT-SABAP-Cl. N. 514 DEL 16.01.2017, e si comunica che alla data odierna gli immobili in oggetto censiti nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 22 di Marzano Appio (CE) con mappali nn. 5030, 5005, 5034, 5035 e 5036, non sono sottoposti alle disposizioni di cui all'art. 10 comma 3 lettera a) del Decreto legislativo n°42 del 22 gennaio 2004 Parte II. Per i vincoli di cui alla Parte III del richiamato D. Lgs. N°42 del 2004 si attesta che, dagli accertamenti disposti da questo ufficio, nei confronti degli immobili in oggetto non risulta emanato alcun provvedimento specifico di tutela paesaggistica con esclusione per le

⁶ Cfr. allegato n°3 Titoli edilizi.

aree tutelate per legge (art. 142, citato decreto) il cui accertamento va espletato da codesto Ente Locale, anche per quanto attiene al Rio Murimento”.

Ai sensi dell’articolo 142 comma 1 lettera c) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, s.o. n. 28), sono comunque di interesse paesaggistico e sottoposti a tutela i fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

Nello specifico il “Rio Murimento”, non è né un fiume, né un torrente, come accertato presso gli Enti Preposti, presso la Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento della “Reggia” di Caserta, nonché dalle carte tecniche ufficiali Regionali. Inoltre, il medesimo “Rio Murimento” non è incluso tra i corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

Attualmente è pendente ricorso presso il T.A.R. Campania, per l’annullamento dell’**Ordinanza n° 42, protocollo n. 6016 del 29.09.2016**⁷, soprattutto per i seguenti punti in essa compresi:

- Realizzati in assenza del parere della Soprintendenza di Caserta previsto dall’art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004;
- Realizzati in assenza dell’autorizzazione paesaggistica prevista dall’art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004.

Infatti, sembra che il Comune di Marzano Appio (CE), abbia impropriamente attribuito un vincolo che la **Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento**, presso la “Reggia” di Caserta, con protocollo MIBACT-SABAP-CE PROTOC 0001314 30.01.2017 CI. 34.25.04/02, **ritiene invece non esistere**⁸.

⁷ Cfr. allegato n°3 Titoli edilizi.

⁸ Cfr. allegato n°3 Titoli edilizi.

Infine, per la **la Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento**, presso la “Reggia” di Caserta, la tavola n°5° Vincoli Paesaggistici del P.R.G. vigente nel Comune di Marzano Appio (CE), dove il corso d’acqua è non indicato né come fiume, né come torrente, ma semplicemente come “Rio”, non ha alcuna valenza come apposizione di vincolo.

4 Legittimazione urbanistica⁹

La legittimazione a richiedere i predetti titoli edilizi, accertata anche dagli Enti all’uopo preposti, discende dai seguenti atti pubblici e contratti registrati:

- Testamento olografo repertorio n. 700 e raccolta n. 713 del 30.05.1948 del dott. Notaio Ada Ferraro, registrato a Teano il 19.06.1971 al n. 590 volume 142, del omissis ;
- Denuncia di successione registrata il 21.08.1971 al n. 91/1, n. 97 d’ordine del volume n. 114 dell’Ufficio del Registro di Sessa Aurunca (CE);
- Contratto di comodato ad uso gratuito del 10.03.2004 registrato all’Agenzia delle Entrate di Piedimonte il 11.03.2004 al n. 683/3, protocollo: 2004005809, con il quale il sig. omissis, proprietario dell’immobile riportato in catasto terreni al foglio 22 particella 5004 ricadente in zona “D - Insediamenti Produttivi” secondo il P.R.G. vigente, nonché quale **comodante**, concedeva in comodato ad uso gratuito alla società omissis , nella persona del suo legale rappresentante sig. omissis quale **comodatario**, per sé ed i suoi aventi causa parte della particella suddetta e precisamente la parte confinante con la particella 29 del foglio 22, strada Vicinale Acquaro avente un estensione di circa 7.000 metri quadrati. Brevemente la pattuizione ha riguardato la consegna del bene dal 01.03.2004 per otto anni (01.03.2012), esclusivamente per la realizzazione di un capannone industriale ed essere utilizzato solamente per finalità produttive. Si rimanda all’intero contenuto del contratto di comodato ad uso gratuito per maggiori dettagli sulle pattuizioni.

⁹ Cfr. allegato n°2 Titoli di provenienza.

Relazione descrittiva e perizia estimativa di un immobile a destinazione industriale sito in Marzano Appio località Acquari (CE) alla Via S.S. Casilina Km 170 s.n.c. censito al N.C.E.U. di Caserta al foglio 22 particella 5037 categoria D/1 e di terreni censiti al N.C.T. di Caserta al foglio 22 particelle 34, 35 (con fabbricato rurale) e 36.

5 Inquadramenti

Gli immobili in discorso sono ubicati in Marzano Appio (CE) in località Acquari Strada Statale Casilina Km 170, così come appresso vengono inquadrati nel contesto territoriale:

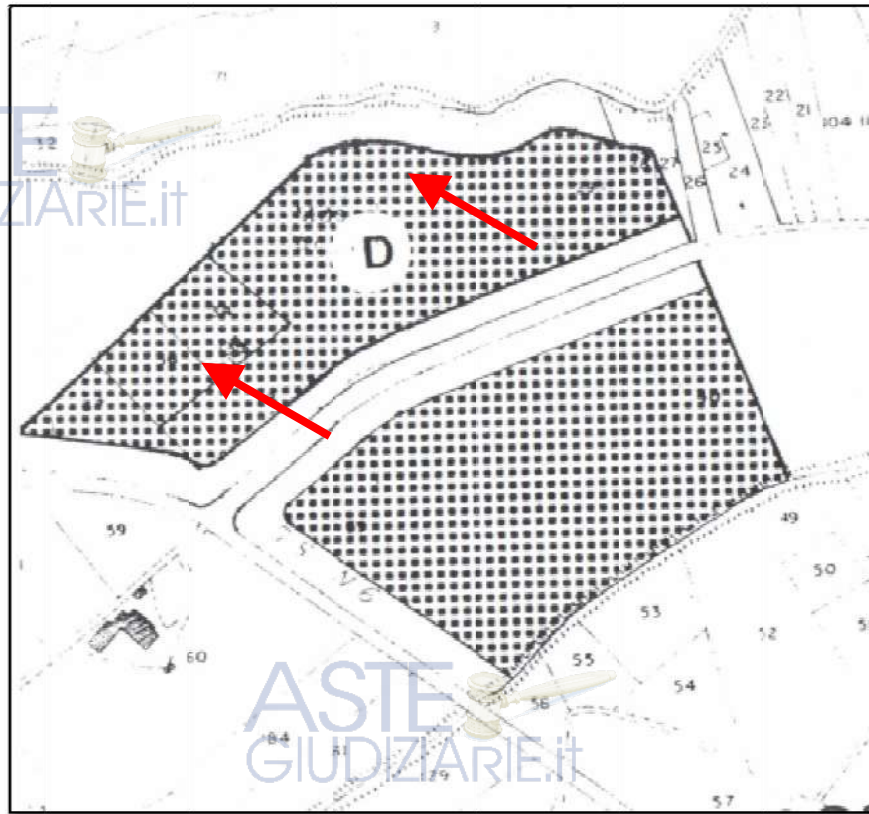


Figura 6: Stralcio del Piano Regolatore Generale.

Relazione descrittiva e perizia estimativa di un immobile a destinazione industriale sito in Marzano Appio località Acquari (CE) alla Via S.S. Casilina Km 170 s.n.c. censito al N.C.E.U. di Caserta al foglio 22 particella 5037 categoria D/1 e di terreni censiti al N.C.T. di Caserta al foglio 22 particelle 34, 35 (con fabbricato rurale) e 36.



Figura 7: Vista aerea tratta da Google Earth.

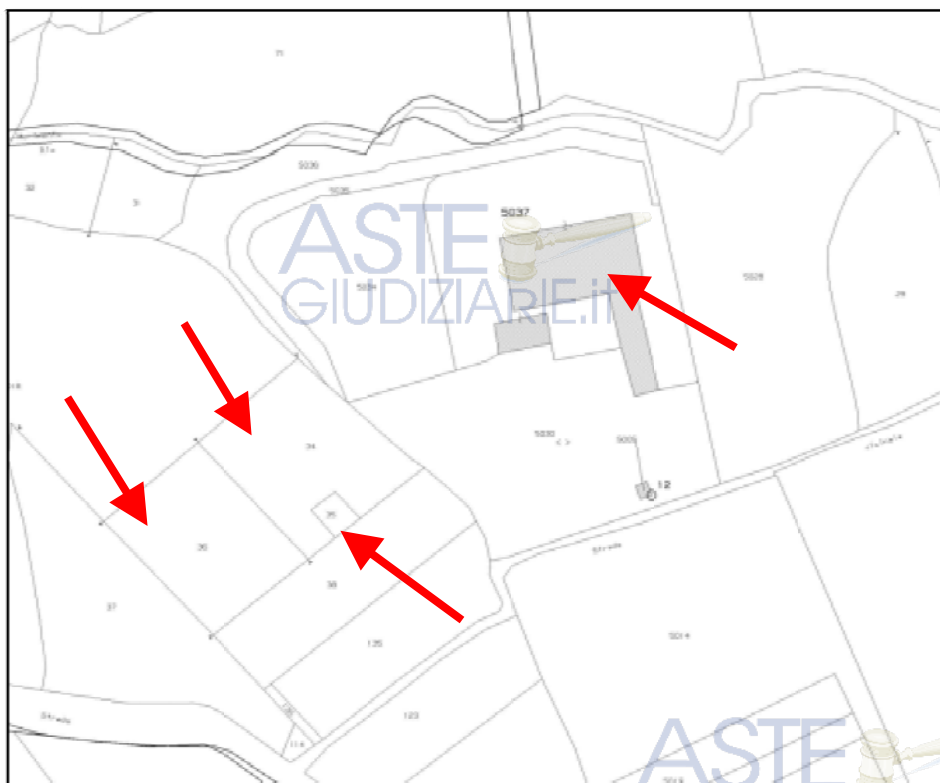


Figura 8: Stralcio della mappa catastale.

Le coordinate geografiche della zona di insediamento dei capannoni industriali in oggetto sono le seguenti: N: 41° 19' 45,02"; E: 14° 05' 22,63".

Relazione descrittiva e perizia estimativa di un immobile a destinazione industriale sito in Marzano Appio località Acquari (CE) alla Via S.S. Casilina Km 170 s.n.c. censito al N.C.E.U. di Caserta al foglio 22 particella 5037 categoria D/1 e di terreni censiti al N.C.T. di Caserta al foglio 22 particelle 34, 35 (con fabbricato rurale) e 36.

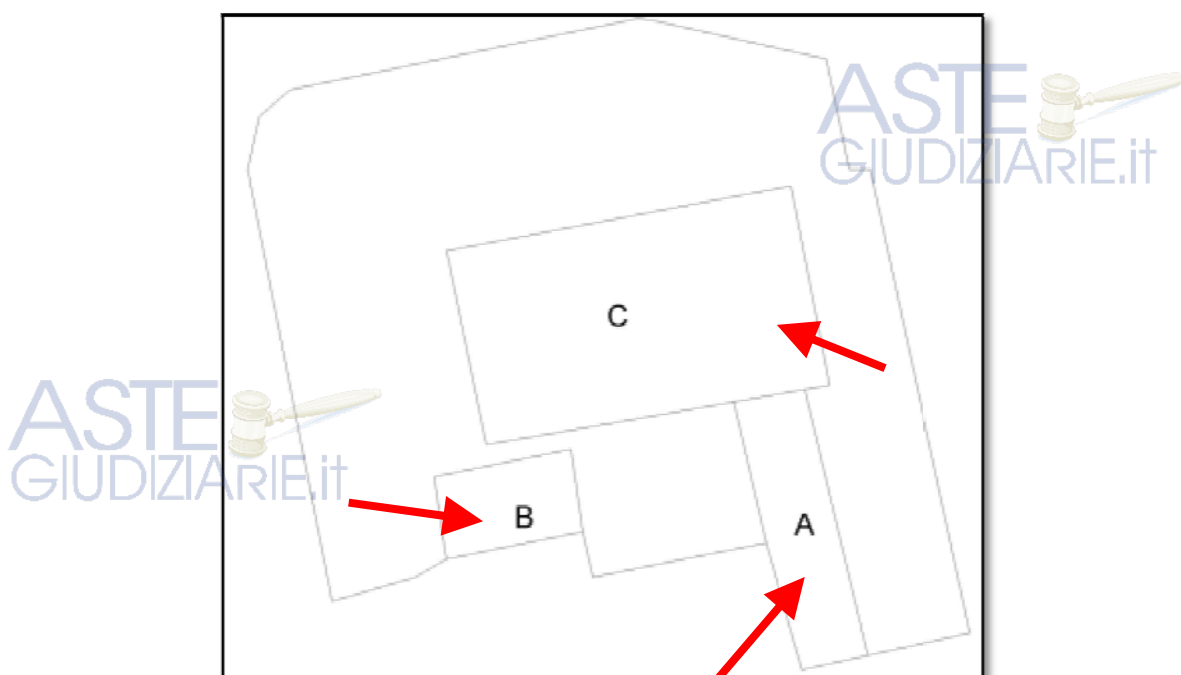


Figura 9: Stralcio della planimetria catastale – elaborato planimetrico dell’opificio Cat. D/1.

6 Descrizione e consistenza degli immobili

6.1 Immobile industriale in Marzano Appio località Acquari (CE) S.S. Casilina km 170 riportato in Catasto fabbricati al foglio 22 particella 5037 cat. D/1.

Superfici	
Destinazione	Metri quadrati
Suolo	7.991,00
Area di manovra	5.772,00
Capannone A	424,00
Capannone B	258,00
Capannone C	1.588,00
Carroponte grande	1
Carroponte piccolo	1

Tabella 1

La porzione di immobile interessata dalla presente relazione descrittiva e perizia estimativa è quella indicata e riportate alla Tabella 1 che precede. La stessa è stata ricostruita dal documento

“Accertamento della proprietà immobiliare urbana (Docfa) protocollo n. 372239 del 07.08.2009, costituzione di opificio categoria catastale D/1, particella 5037 del foglio 22, così come riportato al modello 2NB – parte I, come segue”:

- La porzione di immobile in esame è costituita da una struttura in c.a.p. ed acciaio con fondazioni indirette in c.a. La fondazione, in cemento armato, consiste in plinti su pali di fondazione, dove ogni plinto è su tre pali di diametro 500 mm di lunghezza cadauno di 12 metri. La struttura è costituita da un telaio in c.a.p. con pilastri prefabbricati a sezione quadrata. La copertura è realizzata con capriate in acciaio e copertura con pannelli coibentati in lamiera. Le tamponature sono realizzate con pannelli coibentati in lamiera. Sul perimetro dell’immobile ci sono portoni sezionali ed aperture come si evincono dai grafici di progetto allegati e dal rilievo fotografico. Risulta installato a soffitto un impianto di illuminazione a lampade, ma dalla ricerca documentale non è emerso il progetto dell’impianto elettrico e le relative certificazioni degli impianti, come non risulta emesso ed in atti pubblici il Certificato di Agibilità, quest’ultimo titolo idoneo e necessario all’utilizzo della porzione di immobile in esame ed alla sua contrattazione sul mercato immobiliare delle compravendite e delle locazioni, nonché documento indispensabile e fondamentale per l’ottenimento delle autorizzazioni e per qualsiasi inizio attività per l’esercizio di un’attività produttiva, ecc.

La porzione di immobile in esame è dotata di:

- **Collaudo Statico n. 93893 del 16.07.2009 (protocollo 0644633)**, delle strutture per il “Progetto per l’insediamento di un impianto produttivo – impianto produzione calcestruzzo in Marzano Appio località “Acquaro”;
- **L’immobile in discorso non è munito di certificato di agibilità, pertanto non può essere locato ad attività commerciali, produttive, ecc.**

Attualmente, la porzione di immobile in esame:

- risulta internamente occupato da materiali ed attrezzature varie;
- richiede opere per l’eliminazione degli abusi riscontrati in ordinanza n. 42 del 2006;
- non presenta superfici interne destinate a servizi igienici e spogliatoi, quindi non ha un’autonomia ed autosufficiente funzionalità igienico-sanitaria;
- non presenta superfici destinate ad uffici;

- risulta avere l'area di manovra esterna di 5.722,00 metri quadrati, comune ai tre capannoni (A, B e C);
- risulta avere l'area di manovra esterna e di pertinenza ai tre capannoni (A, B e C), questi indicati nella Tabella 1, occupata da opere non autorizzate, precisamente da plinti e pilastri prefabbricati a sezione quadrata 80x80 centimetri e di altezza 10 metri circa, nonché da pareti di cemento armato, il tutto come si evince anche dal rilievo fotografico cui si rimanda;
- l'area di manovra esterna risulta essere realizzata con pavimentazione industriale come quella interna al capannone in esame;
- non risulta avere accesso diretto dalla strada, ma accesso attraverso il passaggio su proprietà di altri, pertanto è necessario acquisire un idoneo passaggio attraverso una servitù;
- l'immobile risulta univocamente individuato catastalmente ed appartiene al seguente identificativo catastale: Marzano Appio località Acquari (CE) S.S. Casilina km 170 riportato in Catasto fabbricati al foglio 22 particella 5037 cat. D/1;
- è interessata dalle prescrizioni indicate all'ordinanza n° 42, protocollo n, 6016 del 29.09.2016, ad oggetto: Ordinanza di demolizione manufatti realizzati in località Acquari del Comune di Marzano Appio, presso l'area interessata dall'esercizio di un impianto per la produzione di Calcestruzzi, riportata in catasto al foglio n. 22, particelle n. 5030, 5005, 5037, 5034, 5035 e 5036.

Per la descrizione dell'immobile si rimanda anche al paragrafo rilievo fotografico (Paragrafo 0).

6.2 Accesso agli immobili e servitù di passaggio

Per accedere agli immobili in esame, identificati:

- al foglio 22 particella 5037 cat. D/1 (Lotto 1);
- al foglio 22 particelle 34, 35 e 36 (Lotto 2);

attualmente occorre attraversare la particella identificata al foglio 22 particella 5030, superando le varie strutture presenti sull'impianto di betonaggio. Al fine di rendere singolarmente vendibile e quindi autonomamente funzionali, nonché comodo e pratico l'accesso agli immobili

identificati come singoli lotti (Lotti 1 e Lotto 2) è necessario acquisire dei passaggi mediante costituzione di servitù.

L'ipotesi avanzata per la costituzione delle servitù di passaggio del Lotto 1 (particella 5037), sarebbe quella di usufruire dell'attuale strada realizzata sulla particella identificata al foglio 22 particella 5028, confinante ad est della particella 5037 del medesimo foglio (immobile periziato). La particella 5028, come risulta dalla banca dati catastale, risulta di proprietà del signor

omissis A

(, | L

Mentre l'ipotesi avanzata per la costituzione della servitù di passaggio del Lotto 2 (particelle 34, 35 e 36), sarebbe quella di usufruire di un percorso sulla particella 5030, sulla quale attualmente insiste il passaggio all'impianto di betonaggio, nonché lo stesso impianto di betonaggio e che verrà quindi gravata anche del passaggio e del nuovo accesso per le particelle del Lotto 2 in esame (particella 34,35 e 36).

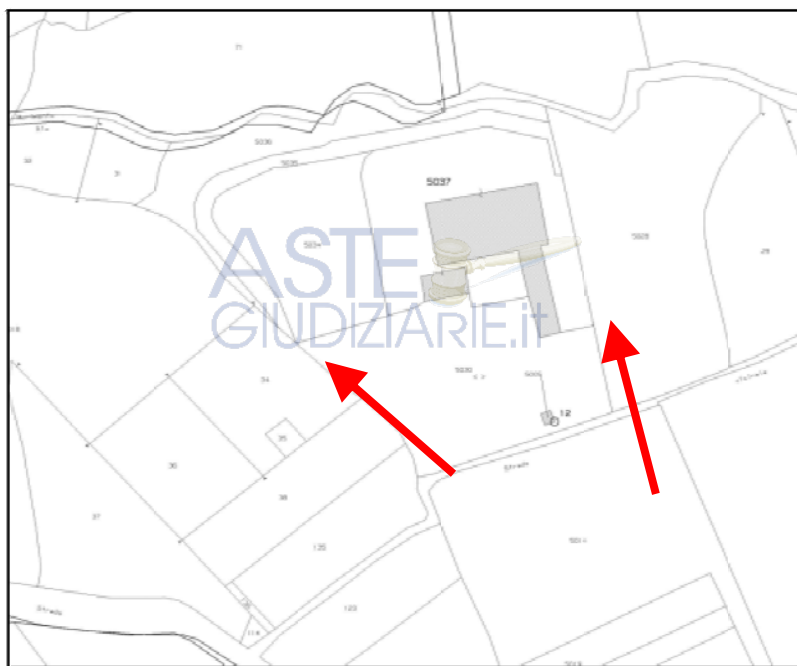


Figura 10: Stralcio della mappa catastale con indicazione della particella 5028, su cui insiste la strada di accesso ipotizzata come soluzione per la costituzione della servitù di passaggio alla particella 5037 (Lotto1), nonché ipotesi di accesso come servitù di passaggio alle particelle 34, 35 e 36 (Lotto 2).

Relazione descrittiva e perizia estimativa di un immobile a destinazione industriale sito in Marzano Appio località Acquari (CE) alla Via S.S. Casilina Km 170 s.n.c. censito al N.C.E.U. di Caserta al foglio 22 particella 5037 categoria D/1 e di terreni censiti al N.C.T. di Caserta al foglio 22 particelle 34, 35 (con fabbricato rurale) e 36.



Figura 11: Stralcio di mappa google earth con indicazione dell'attuale percorso di accesso all'immobile in esame (particella 5037) dall'interno dell'impianto



Figura 12: Stralcio di mappa google earth con l'indicazione dell'ipotesi avanzata per i nuovi accessi agli immobili in esame, precedentemente individuati in lotti (Lotto 1 e Lotto 2), quindi per la costituzione delle servitù di passaggio, rispettivamente: 1) mediante utilizzo dell'attuale strada realizzata sulla particella identificata al foglio 22 particella 5028, confinante ad est della particella; 2) mediante passaggio sulla particella identificata al foglio 22 particella 5030 e dall'attuale ingresso.

6.3 Beni in Marzano Appio località Acquari (CE) S.S. alla Via Casilina Km 170 riportati in Catasto Terreni (Lotto 2)

I beni (terreni) di seguito riepilogati, raggruppati nel Lotto 2, non sono stati interessati da titoli edilizi ed attualmente ricadono in zona "D" - Impianti produttivi – come da P.R.G. approvato con decreto del Presidente della Provincia di Caserta n. 121 del 16.04.1999 e relativo visto di conformità della Regione Campania, espresso con decreto n. 12791 del 02.08.1999:

Relazione descrittiva e perizia estimativa di un immobile a destinazione industriale sito in Marzano Appio località Acquari (CE) alla Via S.S. Casilina Km 170 s.n.c. censito al N.C.E.U. di Caserta al foglio 22 particella 5037 categoria D/1 e di terreni censiti al N.C.T. di Caserta al foglio 22 particelle 34, 35 (con fabbricato rurale) e 36.

Superfici (Lotto 2)	
Identificazione	Metri quadrati
Foglio 22 particella 34	3.661,00
Foglio 22 particella 35 (fabbricato rurale)	182,00
Foglio 22 particella 36	3.203,00
Totale superficie	7.046,00

Tabella 2

Sulla particella 35 del foglio 22 non è stato individuato alcun fabbricato rurale. Le aree in esame, complessivamente sono risultate essere utilizzate come deposito di materiali edili in genere, inerti, sabbia ecc.

Relazione descrittiva e perizia estimativa di un immobile a destinazione industriale sito in Marzano Appio località Acquari (CE) alla Via S.S. Casilina Km 170 s.n.c. censito al N.C.E.U. di Caserta al foglio 22 particella 5037 categoria D/1 e di terreni censiti al N.C.T. di Caserta al foglio 22 particelle 34, 35 (con fabbricato rurale) e 36.

7 Rilievo fotografico



Fotografia 1



Fotografia 2



Fotografia 3

Relazione descrittiva e perizia estimativa di un immobile a destinazione industriale sito in Marzano Appio località Acquari (CE) alla Via S.S. Casilina Km 170 s.n.c. censito al N.C.E.U. di Caserta al foglio 22 particella 5037 categoria D/1 e di terreni censiti al N.C.T. di Caserta al foglio 22 particelle 34, 35 (con fabbricato rurale) e 36.



Fotografia 4



Fotografia 5



Fotografia 6

Relazione descrittiva e perizia estimativa di un immobile a destinazione industriale sito in Marzano Appio località Acquari (CE) alla Via S.S. Casilina Km 170 s.n.c. censito al N.C.E.U. di Caserta al foglio 22 particella 5037 categoria D/1 e di terreni censiti al N.C.T. di Caserta al foglio 22 particelle 34, 35 (con fabbricato rurale) e 36.



Fotografia 7



Fotografia 8



Fotografia 9

Relazione descrittiva e perizia estimativa di un immobile a destinazione industriale sito in Marzano Appio località Acquari (CE) alla Via S.S. Casilina Km 170 s.n.c. censito al N.C.E.U. di Caserta al foglio 22 particella 5037 categoria D/1 e di terreni censiti al N.C.T. di Caserta al foglio 22 particelle 34, 35 (con fabbricato rurale) e 36.



Fotografia 10



Fotografia 11



Fotografia 12

Relazione descrittiva e perizia estimativa di un immobile a destinazione industriale sito in Marzano Appio località Acquari (CE) alla Via S.S. Casilina Km 170 s.n.c. censito al N.C.E.U. di Caserta al foglio 22 particella 5037 categoria D/1 e di terreni censiti al N.C.T. di Caserta al foglio 22 particelle 34, 35 (con fabbricato rurale) e 36.



Fotografia 13



Fotografia 14

Relazione descrittiva e perizia estimativa di un immobile a destinazione industriale sito in Marzano Appio località Acquari (CE) alla Via S.S. Casilina Km 170 s.n.c. censito al N.C.E.U. di Caserta al foglio 22 particella 5037 categoria D/1 e di terreni censiti al N.C.T. di Caserta al foglio 22 particelle 34, 35 (con fabbricato rurale) e 36.



Fotografia 15



Fotografia 16



Fotografia 17

Relazione descrittiva e perizia estimativa di un immobile a destinazione industriale sito in Marzano Appio località Acquari (CE) alla Via S.S. Casilina Km 170 s.n.c. censito al N.C.E.U. di Caserta al foglio 22 particella 5037 categoria D/1 e di terreni censiti al N.C.T. di Caserta al foglio 22 particelle 34, 35 (con fabbricato rurale) e 36.



Fotografia 18



Fotografia 19



Fotografia 20

Relazione descrittiva e perizia estimativa di un immobile a destinazione industriale sito in Marzano Appio località Acquari (CE) alla Via S.S. Casilina Km 170 s.n.c. censito al N.C.E.U. di Caserta al foglio 22 particella 5037 categoria D/1 e di terreni censiti al N.C.T. di Caserta al foglio 22 particelle 34, 35 (con fabbricato rurale) e 36.



Fotografia 21



Fotografia 22



Fotografia 23

8 Scelta dei criteri di stima e Valutazioni

Per la stesura del presente documento lo scrivente ha eseguito un sopralluogo sui luoghi effettuando un'accurata ispezione internamente ed esternamente all'immobile al fine di inquadrare il manufatto nel contesto urbano, epoca di realizzazione, tipologia costruttiva e quant'altro possibile ed utile al giudizio di stima. Inoltre ha eseguito un rilievo fotografico. Successivamente lo scrivente ha effettuato indagini di carattere generale, oltre che il reperimento della documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marzano Appio (CE) e presso il Catasto di Caserta; ha effettuato consultazioni della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ottenendo, altresì, informazioni sulle quotazioni e sulle valutazioni di mercato praticate presso gli operatori immobiliari della zona e zone limitrofe, in zone della provincia dove è più attivo il mercato immobiliare, relativamente ad immobili simili; nonché ha consultato i prezzi di immobili simili posti in vendita sul web.

Tenuto conto che lo scopo della determinazione del giudizio di stima è quello di attribuire un valore di mercato, relativamente ai beni esaminati precedentemente, lo scrivente si accinge ad esprimere un parere estimativo sul valore dello stesso, assumendo come parametro di riferimento la superficie precedentemente individuata nella Tabella 2.

Il metodo di comparazione ed i principi tecnici adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono una motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbe consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

Pertanto, tenuto conto delle indagini di mercato esperite, relativamente alle valutazioni praticate, presso i luoghi e nelle vicinanze, da agenzie immobiliari, della conoscenza diretta della zona, dell'ubicazione, della destinazione d'uso, delle caratteristiche degli immobili, della vetustà¹⁰, al fine di tenere conto dello stato di degrado dovuto al tempo, di quanto riportato nella banca dati

¹⁰ Per l'utilizzo dei coefficienti correttivi per deprezzamento e vetustà, si rimanda al testo *"Fondamenti di estimo teoria e pratica delle stime"*, Edizione Bulgarini Firenze. Coefficienti correttivi per deprezzamento e vetustà. Tabella 6 – pagina 205. Inoltre, relativamente al coefficiente di deprezzamento delle finiture, non molto lontano è il criterio adottato in un altro testo, *"Corso di economia ed estimo"*, Edizione Ulrico Hoepli Milano, a pag. 389. Quest'ultimo testo precisa che il coefficiente di vetustà o di deprezzamento può essere stabilito sommariamente stimando, in base all'età e allo stato di conservazione del fabbricato, un coefficiente forfettario, per esempio 1/4, 1/3, o 75%, 60% ecc.

delle quotazioni immobiliari dell'ADE, si attribuisce all'immobile in parola il seguente valore unitario e complessivo di mercato, tenendo conto del parametro della superficie, così come segue:

Lotto 1	VALUTAZIONE IMMOBILI A, B e C (Lotto 1)¹¹		
	Superficie complessiva	Valori unitari di mercato	Valori complessivi di mercato
	1.588,00 mq	€ 400,00 al mq	€ 500.220,00
	424,00 mq	€ 200,00	€ 84.800,00
	258,00 mq	€ 200,00	€ 51.600,00
	Totale superficie		Totale complessivo
	2.270,00 mq		€ 636.620,00
Tabella 3			
Lotto 2	VALUTAZIONE TERRENI (Lotto 2)		
	Superficie complessiva	Valori unitari di mercato	Valori complessivi di mercato
	3.661,00 mq	€ 35,00 al mq	€ 128.135,00
	182,00 mq	€ 35,00 al mq	€ 6.370,00
	3.203,00 mq	€ 35,00 al mq	€ 112.105,00
	Totale superficie		Totale complessivo
	7.046,00 mq		€ 246.610,00
Tabella 4			

¹¹ L'immobile è identificato al foglio 22 particella 5037, insiste su una superficie terreni di 7.991,00 mq. Il valore del terreno, può essere singolarmente estrapolato così come segue: € 35 x 7.991,00 = € 279.685,00. Quindi dal valore del Lotto 1 (terreno + immobile) si detrae il valore del solo suolo, precisamente in questo modo e così come segue: € 636.620,00 - € 279.685,00 = € 356.935,00 (corrispondente al valore del solo immobile decurtato del valore del suolo).

Relazione descrittiva e perizia estimativa di un immobile a destinazione industriale sito in Marzano Appio località Acquari (CE) alla Via S.S. Casilina Km 170 s.n.c. censito al N.C.E.U. di Caserta al foglio 22 particella 5037 categoria D/1 e di terreni censiti al N.C.T. di Caserta al foglio 22 particelle 34, 35 (con fabbricato rurale) e 36.

RIEPILOGO VALORI COMPLESSIVI DI STIMA (Ipotesi 1)		
	Identificazione	Valori complessivi di mercato
Lotto 1	Immobili (Lotto 1)	€ 636.620,00
	Terreni (Lotto 2)	€ 246.610,00
Totale complessivo (Lotto 1 + Lotto 2)		€ 883.230,00

Tabella 5 (Importo dei valori dei singoli Lotti 1 e 2 e del totale dei due Lotti assieme, compreso il valore del terreno sottostante l'immobile identificato al foglio 22 particella 5037).

RIEPILOGO VALORI COMPLESSIVI PARZIALI DI STIMA (Ipotesi 2). Determinazione del solo aumento di valore per la realizzazione degli immobili nel Lotto 1 (sui terreni di cui il valore è indicato alla riga sottostante bianca)		
	Identificazione	Valori complessivi di mercato
Aumento di valore del terreno del Lotto 1	Immobili solo fabbricato senza terreno (Lotto 1), parziale solo immobile senza terreno	€ 356.935,00
	Solo terreno senza fabbricato (Lotto 1), parziale solo terreno senza immobile	€ 279.685,00
	Terreni (Lotto 2)	€ 246.610,00

Tabella 6 (Importi dei valori dei singoli Lotti 1 e 2, nonché dei parziali del Lotto 1 suddivisi per singoli importi terreno senza fabbricato e fabbricato senza terreno sottostante l'immobile identificato al foglio 22 particella 5037).

N.B.: Sul terreno del Lotto 1, ex particella storica 5025 del foglio 22 del Comune di Marzano Appio (CE), come si evince dalle visure storiche e dai frazionamenti riportati nel relativo all'allegato¹², risulta iscritta ipoteca con contratto condizionato di finanziamento stipulato dal Notaio Concetta Palermiti in data 13.02.2006, repertorio n°21817, raccolta n°19367, in Santa Maria Capua Vetere.

¹² Cfr. allegato n°1 Documenti catastali (estratti di mappa, planimetrie immobile, pregeo per frazionamenti, pregeo per tipo mappale e docfa).

Stima economica per costituzione della servitù di passaggio (remunerazione al proprietario della particella 5028)

Per la costituzione della servitù di passaggio, da attribuire al Lotto 2, occorrerà remunerare il proprietario della particella 5028, sulla quale attualmente insiste la strada e che verrà gravata del passaggio e del nuovo accesso all'immobile in esame (particella 5037).

Le dimensioni metriche della strada e la stima economica per la costituzione della servitù di passaggio è la seguente:

Dimensione strada di accesso

- Lunghezza strada: 130,00 m;
- Larghezza strada: 8 m;
- Metri quadrati strada: 1.040,00 mq;
- Costo stimato a metro quadrato: € 35,00;

Costo stimato strada per la costituzione della servitù di passaggio: € 36.400,00 oltre all'IVA come per legge, se prevista.

8.1.1 Stima economica per costituzione della servitù di passaggio (remunerazione al proprietario della particella 5030)

Per la costituzione della servitù di passaggio, da attribuire al Lotto 2, occorrerà remunerare il proprietario della particella 5030, sulla quale attualmente insiste il passaggio all'impianto di betonaggio, nonché lo stesso impianto di betonaggio e che verrà gravata del passaggio e del nuovo accesso alle particelle del Lotto 2 in esame (particella 34,35 e 36).

Le dimensioni metriche della strada e la stima economica per la costituzione della servitù di passaggio è la seguente:

Dimensione strada di accesso

- Lunghezza strada: 135,00 m;
- Larghezza strada: 4 m;
- Metri quadrati strada: 540,00 mq;
- Costo stimato a metro quadrato: € 35,00;

Costo stimato strada per la costituzione della servitù di passaggio: € 18.900,00 oltre all'IVA come per legge, se prevista.

8.1.2 Stima delle spese tecniche

Sono da prevedere delle spese tecniche propedeutiche per l'eventuale regolarizzazione tecnico amministrativa dell'immobile, prima che lo stesso venga posto in vendita.

Precisamente, si prevedono in prosieguo:

- Elaborati per coordinamento lavori e coordinamento della sicurezza opere di ripristino opere abusive: € 4.500,00;
- Pratiche urbanistiche di regolarizzazione al Comune di Marzano Appio, con eventuali pareri ed altri elaborati tecnici necessari: € 7.000,00;
- Assistenza tecnica e rilievi per costituzione servitù di passaggio: € 3.500,00;

Totale complessivo della stime delle spese tecniche: € 15.000,00 oltre a contributi previdenziali ed all'IVA come per legge.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

9 Conclusioni

Pertanto, per quanto concerne il più probabile valore complessivo di mercato che con probabilità si può attribuire agli immobili oggetto della presente relazione descrittiva e perizia estimativa, alla data del 03.10.2018, risulta essere pari ad **€ 883.230,00 oltre all'IVA come per legge se prevista (ottocentottantatremiladuecentotrentaeuro)**¹³, valore riferito complessivamente ai seguenti immobili:

Immobile industriale in Marzano Appio località Acquari (CE) S.S. Casilina km 170 riportato in Catasto fabbricati al foglio 22 particella 5037 cat. D/1:

- Immobili A, B e C

Terreni ubicati in località Acquari in Marzano Appio (CE)

- al foglio 22 particella 34 di metri quadrati 3.661,00;
- al foglio 22 particella 36 di metri quadrati 3.203,00;
- al foglio 22 particella 35 fabbricato rurale di metri quadrati 182,00.

Prima che vengano posti in vendita gli immobili ed i terreni occorrerà procedere ad una propedeutica e regolarizzazione tecnico amministrativa degli stessi e non solo, come in prosieguo ed a tal uopo sono stati previsti i seguenti costi, stimati per:

- ripristino delle sole opere per l'eliminazione degli abusi, al fine di poter ottemperare all'Ordinanza n. 42 del 2006 del Comune di Marzano Appio (CE), relativamente agli immobili identificati con "6 capannone" (A) e "7 capannone" (C – area di manovra), come da computo metrico estimativo allegato separatamente che ammontano ad € 20.181,78 (pagina 11);
- la costituzione della servitù di passaggio (nuovo accesso): € 36.400,00 (paragrafo 0), per l'accesso all'immobile identificato catastalmente al foglio 22 particella 5037;
- la costituzione della servitù di passaggio (nuovo accesso): € 18.900,00 (paragrafo 8.1.1), per l'accesso alle particelle identificate catastalmente al foglio 22 particella 34, 35 e 36;
- le spese tecniche relative all'avviamento delle pratiche urbanistiche di regolarizzazione al Comune di Marzano Appio (CE): € 15.000,00 oltre a contributi previdenziali ed all'IVA come per legge (paragrafo 8.1.2);

¹³ Come da Tabella 5 del paragrafo 8 (Scelta dei criteri di stima e Valutazioni). Oppure per avere una suddivisione in lotti (Lotto 1 e Lotto 2), come da Tabella 6 del paragrafo 8 (Scelta dei criteri di stima e Valutazioni).

Totale complessivo costi stimati precedentemente: € 90.481,78 oltre a contributi previdenziali ed all'IVA come per legge.

Attualmente è pendente ricorso presso il T.A.R. Campania, per l'annullamento dell'**Ordinanza n° 42, protocollo n. 6016 del 29.09.2016**, soprattutto per i seguenti punti in essa compresi:

- Realizzati in assenza del parere della Soprintendenza di Caserta previsto dall'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004;
- Realizzati in assenza dell'autorizzazione paesaggistica prevista dall'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004.

Infatti, sembra che il Comune di Marzano Appio (CE), abbia impropriamente attribuito un vincolo che **la Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento**, presso la "Reggia" di Caserta, con protocollo MIBACT-SABAP-CE PROTOC 0001314 30.01.2017 Cl. 34.25.04/02, **ritiene invece non esistere**.

Nello specifico il "Rio Murimento", non è né un fiume, né un torrente, come accertato presso gli Enti Preposti, presso la Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento della "Reggia" di Caserta, nonché dalle carte tecniche ufficiali Regionali. Inoltre, il medesimo "Rio Murimento" non è incluso tra i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

10 Allegati

- Allegato n°1: Documenti catastali (estratti di mappa, planimetrie immobile, pregeo per frazionamenti, pregeo per tipo mappale e docfa);
- Allegato n°2: Titoli di provenienza (testamento, denuncia di successione, comodato d'uso);
- Allegato n°3: Titoli edilizi, Ordinanza n° 42, protocollo n. 6016 del 29.09.2016, del Comune di Marzano Appio, Ricorsi, Pareri, ecc.
- Allegato n°4: Stralcio P.R.G. e delle Norme di attuazione vigenti, Stralcio della tavola dei vincoli paesaggistici;
- Allegato n°5: Computo metrico estimativo dei costi di ripristino delle sole opere abusive;
- Allegato n°6: Documento d'identità del Consulente Tecnico d'Ufficio;
- Allegato n°7: Principali elaborati allegati ai titoli edilizi;
- Allegato n°8: Parcella onorari e spese;

Caserta, lì 04.10.2018

Il Tecnico

ing. Francesco Salvati