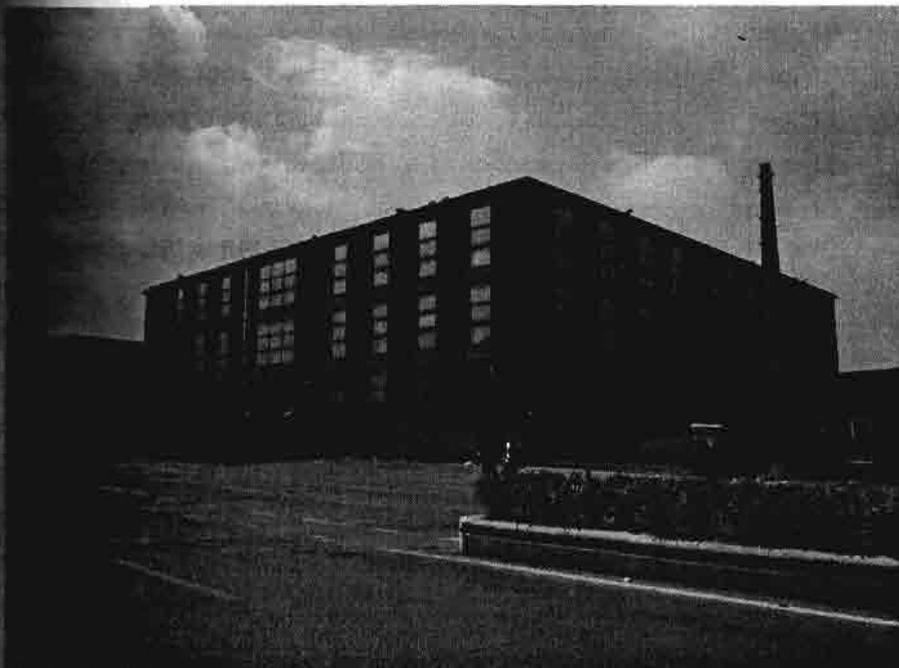


UNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

ESEC. IMMOB. N. GEN. REP. 197/11

Giudice Dr. Maria Ludovica Russo



BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

contro



depositato in Cancelleria

ASSISTENTE GIUDIZIARIO
Giuseppina VIGNA

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Tecnico incaricato: Arch. Barbara Izzi
Custode Giudiziaro: Avv. Carlo Cipullo



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

ESEC. IMMOB. N. GEN. REP. **197/11**

Giudice Dr. Maria Ludovica Russo



BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

contro

--- Omissis ---

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

*Tecnico incaricato: Arch. Barbara Izzi
Custode Giudiziario: Avv. Carlo Cipullo*

INDICE:

a. PREMessa.....	Pag. 4
b. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA.....	pag. 4
c. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	pag. 4
d. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	
1. Ubicazione immobile.....	pag. 10
2. Tipologia immobile	pag. 10
3. Caratteristiche della zona e servizi offerti.....	pag. 10
4. Caratteristiche descrittive.....	pag. 11
5. Descrizione Lotto.....	pag. 12 e.
IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	pag. 13
f. PASSAGGI DI PROPRIETA' RELATIVI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO.....	pag. 14 g.
REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROF. ED. E URB.....	pag. 15
h. STATO DI POSSESSO.....	pag. 16
i. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	
1. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	pag. 16
2. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	pag. 16 j.
IMMOBILI IN AREA DEMANIALE.....	pag. 18
k. PRESENZA DI LIVELLI, CENSI O USI CIVICI.....	pag. 18
l. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	pag. 18
m. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	
1. Criterio di stima.....	pag. 18
2. Fonti d'informazione.....	pag. 19
3. Valutazione corpi	pag. 19
4. Adeguamenti e correzioni della stima.....	pag. 19 n. PREZZO BASE
D'ASTA DEL LOTTO.....	pag. 19
o. DIVISIBILITA' DEL LOTTO.....	pag. 20
p. CERTIFICATO DI MATRIMONIO PER ESTRATTO.....	pag. 20
q. VERIFICA PENDENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE.....	pag. 20

ALLEGATI:

- 1) RILIEVO FOTOGRAFICO
- 2) GRAFICI PIANO INTERRATO, TERRA, PRIMO, SECONDO E COPERTURA : STATO DI FATTO, CONI OTTICI, AREE IN SCALA 1:500
- 3) VERBALI DI SOPRALLUOGO
- 4) CERTIFICATI RILASCIATI DAL COMUNE DI CASERTA
- 5) CERTIFICATI RILASCIATI DALLA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI S. MARIA C.V.
- 6) CERTIFICATI CATASTALI: VISURE, ESTRATTI DI MAPPA E CERTIFICATI STORICI, PLANIMETRIE
- 7) VISURE DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI CASERTA
- 8) DOCUMENTI UTILIZZATI PER LA STIMA
- 9) ONORARIO, SPESE ALLEGATE E ALTRI DOCUMENTI RITENUTI NECESSARI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Premessa

La sottoscritta **dr.ssa arch. Barbara Izzi**, con studio in Via B. Tanucci n.29 - Caserta (Ce), in data **07/03/2012** ha prestato giuramento di rito in qualità di Esperto e, dopo aver verificato preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. comprendente anche tutti i passaggi di proprietà relativi al ventennio antecedente il pignoramento, e aver compiuto accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caserta, l'Agenzia del Territorio di Caserta, la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V., la Camera di Commercio di Caserta ed eseguito rilievi sul luogo sia fotografici che planimetrici, redige la presente relazione divisa nei paragrafi aventi numerazione corrispondente ai quesiti:

a. Completezza della documentazione depositata (ex art. 567 c.p.c.)

Dalla verifica della documentazione allegata dal creditore, si deduce con riferimento ai cespiti pignorati che i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni, sia a favore che contro, risalgono all'ultimo atto di acquisto derivativo precedente il ventennio per tutti i cespiti e vi è la continuità delle trascrizioni (*cf. allegato n. 5*). Non è presente agli atti né la nota di trascrizione né l'estratto catastale storico, né quello attuale, ma risulta l'estratto di mappa.

b. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento

Il bene oggetto della valutazione è un stabilimento industriale per la produzione di maglieria ed affini, che in fase di sopralluoghi è risultato inattivo, ma con all'interno ubicati alcuni macchinari e materiale di risulta in deposito e di proprietà della società --- Omissis --- (1/1).

L'immobile è ubicato su un lotto di terreno facente parte dell'ex area Saint Gobain sita in Caserta al Viale delle Industrie.

L'edificio presenta una forma parallelepipedo e si sviluppa altimetricamente in:

- primo livello interrato per attività di servizio;
- piano rialzato per attività produttive;
- primo piano e secondo piano per attività laboratori ed uffici; - copertura per impianti di servizio;

Il complesso industriale è situato in una zona di espansione della città con destinazione industriale e di servizi, con collegamenti stradali ottimi come la superstrada Capua - Maddaloni e in prossimità del casello autostradale Caserta sud e infrastrutture primarie presenti in zona.

- D/7, rendita €96.788,00 e intestato a --- Omissis --- (1/1);
- foglio 58, p.lla 5233, sub. 2, zona industriale, viale Abramo Lincoln, piano T, categoria C/2, cl. 1, cons. 10 mq, rendita €25,31 e intestato a --- Omissis --- (1/1);
 - foglio 58, p.lla 5209, soppressa ed unita al foglio 58 p.lla 5233;
 - foglio 58, p.lla 5210, zona industriale, viale Abramo Lincoln, area urbana, piano T cons. 625 mq e intestato a --- Omissis --- (1/1);
 - foglio 58, p.lla 5165, zona industriale, viale Abramo Lincoln, area urbana, piano T cons. 1235 mq e intestato a --- Omissis --- (1/1);

si evidenzia che nelle visure catastali rilasciate dall'Agencia del Territorio di Caserta corrispondenti alla p.lla 5233, sub. 1 e 2 l'intestazione è erronea poiché la --- Omissis --- è riportata come --- Omissis --- ma l'identificazione è corretta per Codice Fiscale.

Inoltre, la p.lla 5165 è destinata a strada e da essere ceduta al Comune di Caserta come previsto dal citato accordo di programma.

Infine, la p.lla 5209, soppressa e la p.lla 5210 derivano dalla p.lla 5164 che a sua volta deriva dal frazionamento della p.lla 5145 originata dalla p.lla 3.

L'immobile è stato realizzato su un lotto riportato al NCT di Caserta al foglio 58, p.lle 5164, 5165 e 5208 che, a sua volta, derivano dal frazionamento della p.lla 5145 originata dalla p.lla 3;

l'immobile si presenta a forma parallelepipedo su tre livelli fuori terra, piano interrato con rampa di accesso garage e copertura a tetto piano e più precisamente di mt. 50.00 x 50.00 con la presenza di n. 4 cavedi di mt. 10,5 x 10,5, per complessivi mq. 2.000 circa coperti per piano e collegati da due scale, un ascensore e un montacarichi e con area esterna a cui si accede tramite cancelli carrabili e pedonale e comprendente cabina elettrica e locali tecnici, il tutto così suddiviso internamente:

piano seminterrato:

1. zona stoccaggio materiale;
2. servizi e wc;
3. gruppo spogliatoi e infermeria;
4. Mensa;
5. Centrale idrica con impianti annessi per depurazione acque;

piano terra:

6. sala lavorazione;
7. uffici commerciali;
8. showroom;
9. uffici amministrativi;
10. servizi e wc;
11. hall di ingresso;

piano primo:

12. sala lavorazione - laboratorio;
13. zona lavanderia;

14. zona stiratura;
15. zona etichettatura;
16. zona rifinitura;
17. wc e servizi;

piano secondo:

1. sala lavorazione e laboratori;
2. deposito;
3. locale C.E.D.;
4. zona rocchettatura;
5. wc e servizi;
6. uffici;

piano copertura:

1. locale termico e impianti tecnici;

Inoltre, l'area esterna al complesso industriale è recintata e con la presenza di due cancelli carrabili scorrevoli sulla strada di accesso denominata via M. Jones e di un accesso pedonale che apre su un'area esterna dove vi è il serbatoio del gas al momento inutilizzato, dotata di sistema antifurto con superficie carrabile rivestita con tappetino bituminoso e su parte di essa insistono una cabina elettrica in muratura, un locale in cui è allocato il sistema antincendio, un gruppo elettrogeno ed un impianto di depurazione collegato al sistema di vasche di decantazione.

Si accede all'edificio e precisamente al piano seminterrato, dotato di rampa di accesso carrabile, e utilizzato attualmente quale area deposito dove vi è situato un impianto addolcitore, una cabina elettrica, lavatrici industriali, servizi, mensa e spogliatoi e l'accesso ai quattro cavedi presenti; salendo le scale si accede al piano terra comprensivo di hall d'ingresso da cui si dislocano due zone di cui una composta da show room, sale di rappresentanza e uffici mentre l'altra costituisce un unico locale per attività di produzione e servizi; si accede al piano primo dove vi sono situati i laboratori oggi dismessi e precisamente la zona lavanderia, cucitura, stireria e confezionamento del materiale dove ancora sono situati i macchinari utilizzati, servizi e un'area deposito con materiale; si giunge al piano secondo dove vi sono situati altri laboratori come la zona tessitura, uffici e servizi igienici ma all'attualità il piano risulta sgombero da materiali e attrezzature; infine si accede al piano copertura praticabile ed asfaltato tramite scala dove vi sono situati il locale caldaia per la produzione del vapore e n. 5 impianti di climatizzazione per tutto il fabbricato, due compressori a vite per la produzione di aria compressa.

Il fabbricato caratterizzato da n. 4 cavedi presenta in essi due ponti di collegamento esterno di cui uno collega il piano secondo e il primo e l'altro il primo e il terraneo.

Inoltre al piano interrato i pavimenti risultano di tipo industriale in cls, quelli degli uffici in maiolica e i pavimenti e rivestimenti dei bagni sono in piastrelle smaltate monocottura.

Risultano attivate tutte le utenze quali elettricità, acqua e telefono.

Sono presenti porte d'ingresso ai piani del tipo tagliafuoco e le uscite di sicurezza corredate da maniglioni antipánico e dotato di impianto antincendio e due scale antincendio poste su due lati, impianto di

climatizzazione e impianto aereo di aspirazione e di diffusione del vapore in pressione in parte oggi smontato ma in ottime condizioni e tutto l'edificio risulta cablato.

Si precisa che tutto ciò che è stato descritto è identificato catastalmente al N.C.E.U. di Caserta al foglio 58, p.lla 5233;

l'area di accesso rientrante dalla strada dove è situato un locale tecnico e in prossimità di un cancello carrabile è identificata catastalmente al foglio 58, p.lla 5210 e la strada che costeggia frontalmente la parte recintata è da cedersi al Comune di Caserta come da accordo di programma già citato ed è identificata catastalmente al foglio 58, p.lla 5165.



Individuazione dell'opificio industriale in Caserta, zona ex Saint Gobain.

Il fabbricato oggetto del pignoramento è stato realizzato con presentazione della richiesta di C.E. presentata in data 15.10.2002 prot. n. 42415 a nome della --- Omissis ---, Proc.re ing. G. Pascarella, per *"la realizzazione di uno stabilimento industriale per la produzione di maglieria ed affini nell'area ex Saint Gobain"*, visto il parere favorevole dell'Ufficio Tecnico del Comune espresso in data 09.12.2002, è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 71/03 in data 20.03.2003, di cui confrontando la conformità alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici con lo stato reale dei luoghi, risultano difformità relative a:

piano seminterrato:

1. zona mensa, spogliatoi e scala di servizio con differente disposizione dei tramezzi e differenti dimensioni;
2. unico locale zona stoccaggio;
piano

terra:

3. zona showroom e uffici con differente disposizione dei tramezzi e differenti dimensioni;
4. unico locale zona lavorazione;
piano

primo:

5. zona showroom e uffici con differente disposizione dei tramezzi e differenti dimensioni;
6. diversa partizione zona lavorazione - laboratorio;
piano

secondo:

7. zona uffici con differente disposizione dei tramezzi e differenti dimensioni;
8. diversa partizione zona lavorazione - laboratorio;

le planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Caserta, presentata in data 31.08.2006, risultano conformi allo stato dei luoghi tranne che per piccole difformità riguardanti le tramezzature. Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava occupato dalla società esecutata anche se l'azienda risulta inattiva ma le utenze risultavano attive e lo stato di conservazione dell'immobile era ottimo.

Le p.lle pignorate e precisamente p.lla 5233, sub. 1 e 2, p.lla 5209 oggi soppressa, p.lla 5210 e p.lla 5165, da cedere al Comune di Caserta come accordo di programma già citato, sono indicati come unico lotto per la vendita ed è confinante a nord con p.lla 5178, ad ovest con p.lla 5207 e a sud con p.lla 5126 e 5186;

L'immobile è riportato al N.C.E.U. di Caserta:

- foglio 58, p.lla 5233, sub. 1, zona industriale, viale Abramo Lincoln, piano T-1-2-3-S1, categoria D/7, rendita €96.788,00 e intestato a --- Omissis --- (1/1);
- foglio 58, p.lla 5233, sub. 2, zona industriale, viale Abramo Lincoln, piano T, categoria C/2, cl. 1, cons. 10 mq, rendita €25,31 e intestato a --- Omissis --- (1/1);
- foglio 58, p.lla 5209, soppressa ed unita al foglio 58 p.lla 5233;
- foglio 58, p.lla 5210, zona industriale, viale Abramo Lincoln, area urbana, piano T cons. 625 mq e intestato a --- Omissis --- (1/1);
- foglio 58, p.lla 5165, zona industriale, viale Abramo Lincoln, area urbana, piano T cons. 1235 mq e intestato a --- Omissis --- (1/1);

come riportato correttamente nell'atto di pignoramento.

Il tutto è stato riportato nelle planimetrie di rilievo e in quello fotografico (cfr. allegato n. 1 e 2).

Immobile in Caserta (CE) viale Abramo Lincoln – trav M. Jones – Caserta.

c. INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

L'immobile, oggetto del pignoramento si trova in:

- Comune: Caserta (CE).
- Via *(con indicazione del numero civico)*: viale Abramo Lincoln, trav M. Jones zona ex Saint Gobain - Caserta.
- Accesso: due ingressi carrabili ed uno pedonale.

Composto da: (piano seminterrato): zona stoccaggio materiale, servizi, spogliatoi, wc, infermeria, mensa, centrale idrica con impianti annessi per depurazione acque; (piano terra): sala lavorazione, uffici commerciali, showroom, uffici amministrativi, servizi, wc, hall d'ingresso; (piano primo): sala lavorazione – laboratorio, zona lavanderia, zona stiratura, zona etichettatura, zona rifinitura, wc e servizi; (piano secondo): sala lavorazione – laboratori, zona deposito, locale C.E.D., zona rocchettatura, uffici, wc e servizi; (piano copertura): locale termico ed impianti tecnici; con spazio residuo esterno al piano terra e locali tecnici, il tutto per una superficie commerciale di mq. così calcolati:

Destinazione	Parametro	mq	totale mq
terreno	Superficie	71 x 95	6775
edificio	Superficie	50 x 45,2	2260
piano	Superficie utile	2260 x 0,90	2034
piani	Superficie utile totale	2034 x 4	8136

Le caratteristiche della zona in cui è situato il lotto unico e i servizi offerti dalla stessa sono riportati qui di seguito:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Servizi della zona:

Centrale industriale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti. centro commerciale (ottimo), cinema (ottimo), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (discreto), parco giochi (buono), polizia (ottimo), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (ottimo), supermercato (buono), teatro (sufficiente), università (buono), verde attrezzato (buono), vigili del fuoco (discreto), centro sportivo (discreto), palestra (sufficiente), palazzetto dello sport (discreto), stadio (discreto).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

la zona presenta servizi ad alta tecnologia.

Caratteristiche zone limitrofe: Industriali. I principali centri limitrofi sono Napoli, San Nicola La Strada,

il tutto è ulteriormente specificato nell'allegato n. 10.

Le caratteristiche strutturali e quelle interne al lotto sono riportate nella tabella allegata:

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a precompresso, condizioni:buone.
Solai: tipologia: solaio in c.a precompresso ; condizioni: buone.
Scale: tipologia: doppia rampa e tripla rampa; materiale: c.a. e ferro; ubicazione: interna
ed esterna; servoscala: presente; condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso da scala: tipologia: doppia anta; materiale: ferro; condizioni: buone.
Scale: posizione: rampa doppia e tripla; rivestimento: marmo; condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: bagno e servizi; materiale: mattonelle; condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: mattonelle; e cls; condizioni: buone.
Pavim. Esterna: materiale: c.a.; condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: c.a.precompresso; coibentazione: da verificare; condizioni: buone.
rivestimento: intonaco di cemento; materiale: ferro; condizioni: da verificare.
Infissi esterni: tipologia: doppia anta; protezione: da verificare

Impianti:

Termico: tipologia: presente; conformità: da verificare,
Idrico: tipologia: sottotraccia; alimentazione: da verificare;
rete di distribuzione: da verificare; condizioni:buone; conformità: da collaudare.
Elettrico: tipologia: sottotraccia; tensione: da verificare; condizioni: buone; conformità: da collaudare.
Condizionamento: tipologia: presente; condizioni:buone; conformità: da collaudare.
Antincendio: tipologia: presente; condizioni:buone; conformità: da collaudare.

Il tutto viene così riassunto come da prospetto sintetico di seguito riportato:

Lotto Unico

□ piena ed intera proprietà di opificio industriale ubicato in COMUNE DI CASERTA (CE)
località:AREA EX SAINT GOBAIN alla via: ABRAMO LINCOLN TRAV M. JONES,
piano:SEMINTERRATO, TERRA, PRIMO E SECONDO; è composto da:(PIANO
SEMINTERRATO): ZONA STOCCAGGIO MATERIALE, SERVIZI, SPOGLIATOI, WC, INFERMERIA,
MENSA, CENTRALE IDRICA CON IMPIANTI ANNESSI PER DEPURAZIONE ACQUE; (PIANO TERRA):
SALA LAVORAZIONE, UFFICI COMMERCIALI, SHOWROOM, UFFICI AMMINISTRATIVI, SERVIZI,
WC, HALL D'INGRESSO; (PIANO PRIMO): SALA LAVORAZIONE – LABORATORIO, ZONA
LAVANDERIA, ZONA STIRATURA, ZONA ETICHETTATURA, ZONA RIFINIZIONE, WC E SERVIZI;
(PIANO SECONDO): SALA LAVORAZIONE – LABORATORI, ZONA DEPOSITO, LOCALE C.E.D.,
ZONA ROCCHETTATURA, UFFICI, WC E SERVIZI; (PIANO COPERTURA): LOCALE TERMICO ED
IMPIANTI TECNICI; CON LOCALI TECNICI, SERVIZI CONNESSI E TERRENO RESIDUO;
L'OPIFICIO,confina con: P.LLA 5178 A NORD, P.LLA 5207 AD OVEST E P.LLA 5126 E
5186 A SUD; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di CASERTA al foglio 58, particella
5233, SUB. 1, piano T – 1 – 2 – 3 - S1 categoria D/7, rendita €.96.788,00; particella
5233, SUB. 2, piano T categoria C/2, classe 1, rendita €.25,31; particella 5209 oggi
soppressa ed unita alla p.lla 5233; particella 5210, piano T, consistenza 625 mq;
particella 5165, piano T, area urbana, consistenza 1235 mq e da cedere di cui all'accordo
di programma pubblicato sul B.U.R.C. del 15.09.1997 n. 43; vi è concessione edilizia n. 71 del
20.03.2003 cui non è conforme in ordine a:piano seminterrato: zona mensa, spogliatoi e scala
di servizio con differente disposizione dei tramezzi e differenti dimensioni;unico locale zona
stoccaggio; piano terra: zona showroom e uffici con differente disposizione dei tramezzi e differenti
dimensioni;unico locale zona lavorazione; piano primo: zona showroom e uffici con differente
disposizione dei tramezzi e differenti dimensioni;diversa partizione zona lavorazione – laboratorio;
piano secondo: zona uffici con differente disposizione dei tramezzi e differenti dimensioni;diversa
partizione zona lavorazione – laboratorio; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO - BASE: **€uro. 10.000.000,00**

d. IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Il complesso industriale risulta censito al N.C.E.U. di Caserta:

- foglio 58, p.lla 5233, sub. 1, zona industriale, viale Abramo Lincoln, piano T-1-2-3-S1, categoria D/7, rendita €96.788,00 e intestato a --- Omissis --- (1/1);
- foglio 58, p.lla 5233, sub. 2, zona industriale, viale Abramo Lincoln, piano T, categoria C/2, cl. 1, cons. 10 mq, rendita €25,31 e intestato a --- Omissis --- (1/1);
- foglio 58, p.lla 5209, soppressa ed unita al foglio 58 p.lla 5233;
- foglio 58, p.lla 5210, zona industriale, viale Abramo Lincoln, area urbana, piano T cons. 625 mq e intestato a --- Omissis --- (1/1);
- foglio 58, p.lla 5165, zona industriale, viale Abramo Lincoln, area urbana, piano T cons. 1235 mq e intestato a --- Omissis --- (1/1);

si evidenzia che nelle visure catastali rilasciate dall'Agencia del Territorio di Caserta corrispondenti alla p.lla 5233, sub. 1 e 2 l'intestazione è erronea poiché la --- Omissis --- è riportata come --- Omissis --- ma l'identificazione è corretta per Codice Fiscale.

L'immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 58, p.lla 5233 sub. 1 e 2 deriva dalla soppressione dell'area urbana riportata in catasto alla p.lla 5209 che a sua volta è stata originata dalla riportata al NCT di Caserta al foglio 58 p.lla 5164;

l'immobile è stato realizzato su un lotto riportato al NCT di Caserta al foglio 58, p.lla 5164, 5165 e 5208 che, a sua volta, derivano dal frazionamento della p.lla 5145 originata dalla p.lla 3;

l'area urbana identificata ad oggi catastalmente al foglio 58, p.lla 5210 deriva dalla p.lla 5164 derivante dal frazionamento della p.lla terreni 5145 originata dalla p.lla 3;

infine, la p.lla 5165 ad oggi risulta intestata alla SOCIETA' --- OMISSIS --- e deriva anch'essa dal frazionamento della p.lla terreni 5145 originata dalla p.lla 3.

Quest'ultima, come da atto notarile di acquisto tra --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---

S.R.L. per atto del notaio Liotti Pasquale e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C. V. in data 01.06.2001 ai nn.16328/13524 è destinata a strada e al completamento delle opere infrastrutturali da cedere al Comune di Caserta come previsto dal citato accordo di programma pubblicato sul B.U.R.C. del 15.09.1997 n. 43.

I dati specificati nell'atto di pignoramento e nell'atto di acquisto corrispondono tra di loro e in rapporto alle risultanze catastali e alle schede catastali attuali negli identificativi catastali, ma non è stato possibile verificare la rispondenza con la nota di trascrizione non presente agli atti.

Le p.lla pignorate e precisamente p.lla 5233, sub. 1 e 2, p.lla 5209 oggi soppressa, p.lla 5210 e p.lla 5165, da cedere al Comune di Caserta come accordo di programma già citato, sono indicati come unico lotto e confinante a nord con p.lla 5178, ad ovest con p.lla 5207 e a sud con p.lla 5126 e 5186;

Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono identificati correttamente negli atti del pignoramento per quanto riguarda la loro individuazione catastale (cfr. allegato 6).

Le planimetrie catastali rilasciate dall'Agencia del Territorio di Caserta, presentata in data 31.08.2006, risultano conformi allo stato dei luoghi tranne che per piccole difformità riguardanti le tramezzature.

e. PASSAGGI DI PROPRIETA' RELATIVI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

1) Attuali proprietari:

--- **OMISSIS** ---, dal 16.05.2001 ad oggi con atto di compravendita da --- OMISSIS --- per atto del notaio Liotti Pasquale e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C. V. in data 01.06.2001 ai nn.16328/13524 dell'area urbana della superficie di mq. 5540 riportata catastalmente al foglio 58, p.la n. 5164 e area urbana della superficie di mq. 1235 riportata catastalmente al foglio 58, p.la 5165 e che quest'ultima è destinata a strada e al completamento delle opere infrastrutturali e da cedere al Comune di Caserta come da accordo di programma pubblicato sul B.U.R.C. del 15.09.1997 n. 43;

--- **OMISSIS** ---, dal 29.03.2006 ad oggi con scrittura privata con sottoscrizione autenticata da --- OMISSIS --- per atto del notaio Liotti Pasquale e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C. V. in data 06.04.2006 ai nn.21184/10331 dell'area urbana riportata catastalmente al foglio 58, p.la n. 5208;

2) Precedenti proprietari:

--- **OMISSIS** --- Dal 06.12.1989 al 29.03.2006 per la p.la 5208 e al 16.05.2001 per le p.lle 5164 e 5165 da --- OMISSIS --- con atto di compravendita per atto del notaio Giovanni Battista Musto del terreno p.la 5145 il cui frazionamento ha originato le p.lle 5164, 5165 e 5208 al foglio 58 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C. V. in data 06.12.1989 ai nn. 27262/22048;

l'immobile riportato al foglio 58, p.la 5233 sub. 1 e 2 deriva dalla soppressione dell'area urbana riportata in catasto alla p.la 5209 che a sua volta è stata originata dalla p.la 5164 derivante dal frazionamento della p.la terreni 5145 originata dalla p.la 3;

l'area urbana identificata ad oggi catastalmente al foglio 58, p.la 5210 deriva dalla p.la 5164 derivante dal frazionamento della p.la terreni 5145 originata dalla p.la 3; infine, la p.la 5165 ad oggi risulta intestata alla SOCIETA' --- OMISSIS --- e deriva anch'essa dal frazionamento della p.la terreni 5145 originata dalla p.la 3.

Quest'ultima, come da atto notarile di acquisto tra --- OMISSIS --- e --- OMISSIS --- S.R.L. per atto del notaio Liotti Pasquale e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C. V. in data 01.06.2001 ai nn.16328/13524 è destinata a strada e al completamento delle opere infrastrutturali da cedere al Comune di Caserta come da accordo di programma pubblicato sul B.U.R.C. del 15.09.1997 n. 43.

f. REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO.

Il bene oggetto della valutazione è un opificio industriale per la produzione di maglieria ed affini ubicato su un lotto di terreno in proprietà 1/1 della Società --- Omissis --- sito al viale Lincoln nell'agglomerato industriale Saint Gobain e composta da area urbana della superficie di mq. 5540 confinante con l'area altrui e con residua proprietà della soc. --- Omissis --- è riportato catastalmente al foglio 58 p.lla 5165.

Il fabbricato oggetto del pignoramento è stato realizzato con richiesta della C.E. a nome della --- Omissis ---, Proc.re ing. G. Pascarella, con prot. Gen.le n. 42415 del 15.10.2002 dove il Dirigente ha espresso parere favorevole in data 09.12.2002 per la realizzazione di uno stabilimento industriale per la produzione di maglieria ed affini nell'area Saint Gobain ed ha rilasciato C.E. n. 71 del 20.03.2003 per la *"realizzazione di uno stabilimento industriale per la produzione di maglieria ed affini nell'ambito del complesso D2 privata dell'Area Saint Gobain sita in Caserta al Viale delle Industrie"* di cui confrontando la conformità alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici con lo stato reale dei luoghi, risultano difformità relative a:

piano seminterrato:

1. zona mensa, spogliatoi e scala di servizio con differente disposizione dei tramezzi e differenti dimensioni;
2. unico locale zona stoccaggio;

piano terra:

3. zona showroom e uffici con differente disposizione dei tramezzi e differenti dimensioni;
4. unico locale zona lavorazione;

piano

primo:

5. zona showroom e uffici con differente disposizione dei tramezzi e differenti dimensioni;
6. diversa partizione zona lavorazione - laboratorio;

piano

secondo:

7. zona uffici con differente disposizione dei tramezzi e differenti dimensioni;
8. diversa partizione zona lavorazione - laboratorio;

per il ripristino dello stato dei luoghi i costi relativi sono stati riportati pari a **€ 5.000,00**.

Le aree ricadono nell'ambito del territorio di cui all'accordo di programma pubblicato sul B.U.R.C. del 15.09.1997 n. 43.

l'accesso alle zone di terreno vendute e alle fabbriche realizzate avviene tramite il sistema viario realizzato dalla società --- Omissis --- in esecuzione dell'accordo di programma già descritto, e le spese delle stesse erano a carico della Società --- Omissis ---

Il suolo, come da certificazione urbanistica, ricade secondo il vigente P.R.G. approvato con decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Caserta il 24.07.1987, prot. 5464/L.P. in zona omogenea D2 insediamenti produttivi industriali con la seguente normativa:

territorio destinato all'installazione di stabilimenti industriali, edificabili secondo le norme, la localizzazione, conforme nella loro estensione a quanto previsto dal Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Terra di Lavoro.

È consentito in tali zone l'installazione anche delle attività artigianali e della piccola industria che per la qualità di lavorazione non possono essere comprese nelle zone D1 e che a seguito di Accordo di Programma sottoscritto tra la Società --- Omissis --- E gli Enti interessati, pubblicato sul BUR per la Campania il 15.09.1997 n. 43, detto suolo ricade, secondo il Piano Particolareggiato Esecutivo dell'area ex Saint Gobain in zona omogenea D2 PRIVATO, così come indicato sulla tavola n. 2 del predetto piano; nonché dalla tavola n. 4.4 risulta parte in zona D.2 (insediamenti produttivi industriali) parte in zona IS (servizi per l'industrie) e parte in rete viaria e precisamente la p.lla 5165 è destinata a strada e ceduta al Comune di Caserta come previsto dal citato accordo di programma pubblicato sul

B.U.R.C. del 15.09.1997 n. 43 tra la Società --- Omissis ---, Regione Campania, Provincia di Caserta, Comune di Caserta e A.S.I. di Caserta e al quale hanno aderito tutti i proprietari dei lotti e riportato in atto notarile di compravendita del 16.05.2001 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 01.06.2001 ai nn. 16328/13524.

Gli interventi ammessi devono rispettare le norme per le zone D2 del Piano Particolareggiato Esecutivo dell'Area ex Saint Gobain in variante al P.R.G. (*cf. allegato 4*).

g. STATO DI POSSESSO

Al momento dei sopralluoghi l'immobile risultava nella piena disponibilità della società esecutata per l'intero. Tutto ciò si evince dai verbali allegati.

h. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

- Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna***

*Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale al coniuge: **Nessuna***

*Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: **Nessuno** Altri*

*pesi o limitazioni d'uso: **Nessuno***

- Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni:

- 1) Iscrizione derivante da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di debito con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notar Pisapia Roberto in data 23.06.2009, rep.

52620/24172 a favore di Fast Fashion s.r.l contro --- Omissis --- e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere in data 29.06.2009 ai nn. 30430/6856 gravante sugli immobili riportati catastalmente al foglio 58, p.lla 5233, sub. 1 e 2.

Importo ipoteca: €. 2.200.000,00

Importo capitale: €.1.814.000,00

- 2) Iscrizione derivante da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di debito con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notar Pisapia Roberto in data 23.06.2009, rep. 52619/24171 a favore di Fast Fashion s.r.l contro --- Omissis --- e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere in data 29.06.2009 ai nn. 30430/6855 gravante sugli immobili riportati catastalmente al foglio 58, p.lla 5233, sub. 1 e 2.

Importo ipoteca: €. 2.000.000,00

Importo capitale: €.1.700.000,00

- 3) Iscrizione derivante da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento con atto del notar Verde Antonio in data 29.12.2003, rep. 25921 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. contro --- Omissis --- e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere in data 30.09.2004 ai nn. 47577/3197 annotata di erogazione parziale, gravante sull'area riportata catastalmente al foglio 58, p.lla 5164 e p.lla 5165.

Importo ipoteca: €. 4.368.000,00

Importo capitale: €. 2.600.000,00

- 4) Iscrizione derivante da tributi iscritti a favore di Equitalia Centro S.P.A. contro --- Omissis --- con importo di €. 169.009,75.

Pignoramenti:

1. Pignoramento a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. contro --- Omissis --- in data 23.03.2011 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere in data 12.04.2011 ai nn. 12592/8809.

*Altre trascrizioni: **Nessuna** Difformità urbanistico edilizie:* confrontando lo stato dei luoghi con le planimetrie allegate alla richiesta di C.E. rilasciata dal Comune di Caserta risultano difformità relative a:

piano seminterrato:

1. zona mensa, spogliatoi e scala di servizio con differente disposizione dei tramezzi e differenti dimensioni;
2. unico locale zona stoccaggio;

piano terra:

3. zona showroom e uffici con differente disposizione dei tramezzi e differenti dimensioni; 4. unico locale zona lavorazione;

piano

primo:

5) zona showroom e uffici con differente disposizione dei tramezzi e differenti dimensioni; 6. diversa partizione zona lavorazione - laboratorio;

piano

secondo:

7. zona uffici con differente disposizione dei tramezzi e differenti dimensioni; 8. diversa partizione zona lavorazione - laboratorio;

per il ripristino dello stato dei luoghi i costi relativi sono stati riportati pari a **€. 5.000,00.**

(cfr. allegato 2 e allegato 4).

Difformità catastali:

Vi sono piccole difformità riguardanti le tramezzature tra la planimetria dell'immobile rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Caserta presentata in data 31.08.2006 e lo stato dei luoghi *(cfr. allegato 2 e allegato 6).*

i. IMMOBILI IN AREA DEMANIALE

Il bene pignorato non ricade in area demaniale *(cfr. allegato 4).*

j. PRESENZA DI LIVELLI, CENSI O USI CIVICI

Il bene pignorato non risulta gravato da censi, livelli o usi civici *(cfr. allegato 4).*

k. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

All'attualità non si hanno informazioni riguardanti le spese condominiali.

Ulteriori avvertenze: Non risultano esserci cause in corso nè atti ablativi da parte della Pubblica Amministrazione.

I. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

1) Criterio di stima

L'immobile è stato valutato con il metodo della comparazione ad altri beni simili e cioè con immobili industriali simili e situati nella zona oggetto di interesse.

Il metodo di approccio per la ricerca degli elementi che determineranno il Valore del Bene oggetto di Stima convergenti nel un prezzo di Mercato, è il risultato fra l'incontro della domanda e dell'offerta, per via comparativa: viene applicato il [Market Comparison Approach](#), utilizzando i dati immobiliari di transazioni

recenti (i comparables), corretti tramite i prezzi marginali, come previsto dal Codice di Tecnoborsa oltre che dalle norme internazionali, al cap.8, all. D.

In particolare, si è proceduto a calcolare il costo unitario di vendita per casi simili e ad uniformare detti dati mediante un'operazione aritmetica e il risultato è stato poi moltiplicato per la superficie reale dell'immobile oggetto della stima e delle sue pertinenze dando infine il valore reale di vendita.

I comparables in questo caso sono:

	Superf.	Prezzo Unitario	Strada
Offerta 1 :	200 mq	€ 1300,00/mq	Via delle Industrie
Offerta 2 :	2250 mq	€ 888,00/mq	ZONA EX-SAINTGOBAIN
Offerta n:

Media Somma P.U./num offerte = $2188/2 = € 1094/mq$

Valutazione Media x Superficie immobile da stimare =
 $1094 \times 8136 = € 8.900.784,00$ Valore Pertinenze: €

1.107.716,00

Sommano

€ 10.008.500,00

a ciò si sottraggono:

1) Adeguamenti e correzioni della stima	
Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, lavori di ripristino dello stato dei luoghi pre-abusi edilizi:	€ 5.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 2.500,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 1.000,00
Tot.	€ 10.000.000,00

2)

Fonti d'informazione

Come fonti d'informazione per effettuare una corretta valutazione dell'immobile sono state consultate:

- Ufficio Tecnico di Caserta (CE) per le informazioni relative ai servizi che interagiscono sulla zona interessata ai fini di una corretta valutazione;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:
 1. Quindicinale di informazione e annunci immobiliari "trovacasa";
 2. Quindicinale di informazione "immobiliare.it";

I. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 10.000.000,00**

m. DIVISIBILITA' DEL LOTTO

Il bene è stato pignorato per la quota di 1/1 per cui non è una quota indivisa.

n. CERTIFICATO DI MATRIMONIO PER ESTRATTO

Il bene pignorato appartenendo ad una società sono state richieste le visure presso la Camera di Commercio di Caserta.

o. VERIFICA PENDENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. Di S. Maria C.V. non risultano altre procedure esecutive pendenti riguardanti l'immobile pignorato.

Con tutto ciò si ritiene di aver adempiuto all'incarico ricevuto, si ringrazia la S.V.I. per la fiducia che si è voluta accordare alla sottoscritta, e si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

L' ESPERTO
Arch. Barbara Izzi