

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella procedura fallimentare n° 221/2012 " [REDACTED] presso
la Settima Sezione Civile - Sezione Fallimentare del Tribunale di
Napoli.

G.D. Dott.ssa Alessia Notaro - CTU Geom. Tommaso Mandato

Premesse

All'udienza del 13.02.2013 il Sig. Giudice Delegato affidò al sottoscritto
Geom. Tommaso Mandato, nominato esperto estimatore nella procedura in
epigrafe, il seguente incarico:

- 1. verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della certificazione notarile
attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari acquisiti
all'attivo del fallimento da stimare, se detta certificazione sia stata già redatta; in
caso contrario, coordinando la propria attività con quella del curatore e del notaio
incaricato di redigere tale certificazione, segnali immediatamente ogni difetto,
lacuna, irregolarità, inidoneità degli atti, o altro inconveniente rilevante;
- 2. predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle
trascrizioni pregiudizievoli (ad es. ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande
giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) gravanti sugli immobili;
- 3. acquisisca**, ove non siano già allegati al fascicolo della vendita:
 - a)** gli estratti del catasto e le mappe censuarie, in relazione a tutti gli immobili
acquisiti all'attivo del fallimento da stimare, nonché ogni altro eventuale
documento catastale necessario per la corretta identificazione dei beni stessi (ivi
incluse le certificazioni attestanti la corrispondenza tra particelle rustiche e
urbane, in caso di realizzazione di fabbricati su terreni precedentemente

	acquistati),	
	b) i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del	
	D.P.R. 06.06.2001, n. 380 (dando prova, in caso di mancato rilascio di detta	
	documentazione da parte dell'Amministrazione c competente, della relativa	
	richiesta;	
	c) ogni altra documentazione o certificazione ritenuta utile;	
	4. acquisisca altresì , ove non siano già allegati al fascicolo della vendita	
	eventualmente chiedendoli al Curatore:	
	a) copia dei titoli di acquisto (anche se anteriori al fallimento di oltre un ventennio	
	in favore dei proprietari falliti di ciascun bene , oppure dei loro danti causa, ove	
	alcuni dei beni siano stati acquistati per successione ereditaria;	
	b) il certificato di matrimonio dei proprietari falliti, con le annotazioni marginali;	
	5. descriva dettagliatamente gli immobili, <u>previo necessario accesso materiale agli</u>	
	<u>stessi</u> , indicando analiticamente per ciascuno di essi, almeno tutti i seguenti	
	elementi: comune, località, via, numero civico, scala,piano, interno, caratteristiche	
	interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali,	
	eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoio, soffitti	
	comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);	
	6. proceda , ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento	
	del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria di	
	uno o più beni, alla redazione e/o alle correzioni opportune ed all'accatastamento	
	delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;	
	7. indichi l'utilizzazione degli immobili prevista dallo strumento urbanistico	
	comunale;	
	8. indichi la conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni	

amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità, in caso di costruzioni realizzate o modificate in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6°, della legge 28 febbraio 1985, n.47 (e successive modificazioni); ove risultano presentate richieste di sanatoria o avviate altre pratiche edilizie, accerti e precisi indichi lo stato dei relativi procedimenti amministrativi; in caso di illeciti sanabili, indichi i relativi costi, anche in via approssimativa, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

9. stabilisca se è possibile e conveniente vendere i beni acquisiti all'attivo del fallimento in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla formazione dei lotti, procedendo all'identificazione dei relativi confini e (solo previa autorizzazione del giudice delegato) alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale;

10. accerti, per gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento in quota indivisa, se essi siano divisibili in natura, e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (individuando, ove necessario, i nuovi confini, redigendo il frazionamento ed allegando la relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario alla stima dell'intero immobile, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce dell'art. 577 c.p.c, dall'art. 846 c.c. e dalla legge 03 giugno 1940 n. 1078;

11. operando congiuntamente con il curatore, accerti se gli immobili sono liberi

ovvero **occupati**; ove gli immobili siano occupati, si provvederà ad acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione di ciascun bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore al fallimento; si verificherà se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art-12 del decreto legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito in legge 18 maggio 1978 n.191; qualora risultino contratti di locazione (o altri titoli di godimento in favore di terzi) saranno indicate nella relazione di stima in data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio (con la precisazione in tal caso, degli estremi e dello stato); ove la detenzione da parte di terzi non sia fondata su titolo documentale, si provvederà ad identificare gli occupanti e saranno acquisite le loro dichiarazioni in ordine al titolo di detenzione; il relativo verbale di accesso sarà sottoscritto dal curatore, dall'occupante e dallo stesso esperto estimatore;

12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o divorziato del proprietario fallito, **acquisisca** copia del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13. indichi tutti i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e riportando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, ed indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari;

il perito dovrà in particolare ed ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli (segnalando per ciascuno di essi se resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo, e provvedendo altresì ad acquisire relativi atti impositivi, eventualmente facendone richiesta al curatore):

Per i vincoli resteranno a carico dell'acquirente

13.1) vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità;

13.2) vincoli legali di cui alla legge 1089/39, come sostituita dal d.lgvo 490/99
(beni ambientali ed architettonici);

13.3) vincoli o oneri di natura condominiale;

13.4) diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche ed usi civici (si
evidenzino in tale ipotesi gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto);

13.5) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

13.6) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa
coniugale al coniuge;

13.7) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem,
servitù, uso, abitazione ecc.).

**Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al
momento della vendita a cura e spese della procedura**

13.8) iscrizioni;

13.9) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, anche di domande
giudiziali;

14. determini il valore degli immobili o dei diritti reali immobiliari acquisiti
all'attivo al fallimento, con espressa e compiuta indicazione del criterio di
stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando
lo stato di conservazione dei beni, nonché i vincoli, gli oneri e i diritti di terzi che
resteranno opponibili all'acquirente e tenendo tra l'altro presente, a tal fine, che: a) i
contratti di locazione devono ritenersi opponibili solo se aventi la data certa
anteriore al fallimento ovvero se stipulati dalla curatela senza la previsione di
automatica risoluzione all'atto della vendita; b) l'assegnazione della casa coniugale
in favore del coniuge separato o divorziato dovrà essere ritenuta: b1) opponibile nei

limiti di nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione, se anteriore alla data del fallimento e non trascritta nei pubblici registri; b2) non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data del fallimento; b3) opponibile senza limiti prefissati di durata, in caso di provvedimento trascritto in data anteriore alla data del fallimento, nel quale ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà;

15. tenga conto di ogni elemento rilevante, nella determinazione dei beni da stimare, dando compiuta spiegazione, dei criteri adottati; la valutazione complessiva dei beni dovrà avvenire indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, ed esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascuno immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore a mq e del valore totale; si esporranno altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute (15 % del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; sarà poi indicato il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni o correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

DISPONE

inoltre, che l'esperto:

a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti sopra indicati;

b) invii a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato (ivi inclusi gli allegati) al curatore, al fallito ed ai creditori aventi diritti di prelazione sugli immobili risultanti dai pubblici registri, ai condividenti entro il **13/3/2013**, assegnando agli interessati un termine non superiore a trenta giorni dalla ricezione per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato, di cui darà conto, con un'integrazione della relazione (da depositarsi entro ulteriori quindici giorni), nella quale apporgerà le eventuali necessarie modifiche alle conclusioni già rese ovvero le confermerà espressamente, motivando comunque il suo convincimento;

c) depositi entro 90 giorni il proprio elaborato peritale conclusivo, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica, su due appositi CD-rom, di cui uno per la cancelleria e l'altro per il curatore, redatti, quanto alla video scrittura, con programmi compatibili con Microsoft Word, e quanto alla grafica, con il visualizzatore d'immagini di Windows, e ne faccia altresì pervenire copia in formato elettronico, a mezzo posta elettronica, al curatore;

d) alleghi alla relazione (sia in formato cartaceo che in formato elettronico) documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese) ;

e) allegli alla relazione (sia in formato che in formato elettronico), per ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione e del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita; per la traduzione in formato elettronico dei suddetti supporti cartacei potrà avvalersi di scansione in formato A4 (in mancanza saranno evidenziate le difficoltà che abbiano impedito la conversione indicata);

f) segnali tempestivamente al curatore ogni ostacolo all'accesso;

g) provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione di ciascun bene, contenente gli elementi di cui al precedente punto 5, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, come da modello disponibile presso la Cancelleria;

AUTORIZZA

l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso Uffici pubblici i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

DISPONE

che il curatore e gli Uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente all'esperto ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

ORDINA

al proprietario fallito e al curatore di consentire la visita dell'immobile all'esperto.

AUTORIZZA

l'uso del mezzo proprio

AUTORIZZA

il curatore e il c.t.u. ad avvalersi della Forza Pubblica esibendo copia della presente ed in caso opposizione finalizzata ad impedire l'accesso ai luoghi di sicura appartenenza al fallimento;

DISPONE

che le operazioni di c.t.u. proseguano senza interruzione se non previa autorizzazione del giudice delegato. Eventuali proroghe motivate dovranno essere richieste prima della scadenza del termine assegnato con motivata istanza diretta al giudice delegato e al curatore.

ASSEGNA

termine di gg. 90 per l'espletamento dell'incarico.

Ad espletamento dell'incarico il sottoscritto ha esaminato gli atti di causa, ha svolto accessi sopralluogo ed effettuato rilievi metrici di controllo e fotografici, ha acquisito la documentazione utile ed ha svolto le indagini necessarie e possibili.

In ossequio all'incarico conferito, la presente relazione è sviluppata in forma di risposta ai quesiti secondo lo schema dei punti sopra esposti.

Gli allegati sono parte integrante e sostanziale della relazione.

1. VERIFICHI, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ, LA COMPLETEZZA DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI ACQUISITI ALL'ATTIVO DEL FALLIMENTO DA STIMARE, SE DETTA CERTIFICAZIONE SIA STATA GIÀ REDATTA; IN CASO CONTRARIO,

COORDINANDO LA PROPRIA ATTIVITÀ CON QUELLA DEL CURATORE E DEL NOTAIO

INCARICATO DI REDIGERE TALE CERTIFICAZIONE, SEGNALI IMMEDIATAMENTE OGNI

DIFETTO, LACUNA, IRREGOLARITÀ, INIDONEITÀ DEGLI ATTI, O ALTRO INCONVENIENTE

RILEVANTE.

In data 1°3.2013 il sottoscritto ha ricevuto dal Curatore fallimentare, Dott.ssa

Francesca Iacomino, la certificazione notarile ventennale rilasciata il

21.02.2013 dal Notaio Luciano Porta di Napoli (cfr. allegato "A") relativa

agli immobili in Marcianise (CE), alla Strada Statale 87, rotatoria Marcianise,

località "Parco Monaco", di proprietà della società "██████████" con sede

in Napoli, dichiarata fallita con sentenza n. 221/2012 emessa dal Tribunale di

Napoli VII° Sezione Fallimentare il 2 agosto 2012, e precisamente:

"- locale commerciale su due livelli (piano terra e primo), distinto con il

numero interno 8 (otto), confinante con locale sub. 6 ed area comune da due

lati. Riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 17, part.lla 5236 sub. 7, cat.

C/1, cl. 6, mq. 64, r.c. euro 1.464,26, Strada Statale 87 Sannitica, piani T-1,

int. 8.

- locale commerciale su due livelli (piano terra e primo), distinto con il

numero interno 26 (ventisei), confinante con locali subb. 19, 21, 22 ed area

comune. Riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 17, part.lla 5236 sub. 20,

cat. C/1, cl. 5, mq. 81, r.c. euro 1.589,65, Strada Statale 87 Sannitica, piani

T-1, int. 26.

- ufficio posto al primo piano, distinto con il numero interno 2 (due),

confinante con locali subb. 52, 23, 24 e vano scala. Riportato nel Catasto

Fabbricati al foglio 17, part.lla 5236 sub. 54, cat. A/10, cl. 1, vani 4, r.c. euro

805,67, Strada Statale 87 Sannitica, piano 1, int. 2.

- quattro locali commerciali contigui posti al secondo piano, distinti rispettivamente con i numeri interni 76 (settantasei), 77 (settantasette), 78 (settantotto) e 79 (settantanove), confinante nell'insieme con locali subb. 62, 63, 64, 65, 85 e spazio comune. Riportati nel Catasto Fabbricati al foglio 17, part.lla 5236: * sub. 66, cat. C/1, cl. 5, mq. 63, r.c. euro 1.236,40, Strada Statale 87 Sannitica, piano 2, int. 76. * sub. 67, cat. C/1, cl. 5, mq. 66, r.c. euro 1.295,27, Strada Statale 87 Sannitica, piano 2, int. 77. * sub. 68, cat. C/1, cl. 5, mq. 66, r.c. euro 1.295,27, Strada Statale 87 Sannitica, piano 2, int. 78. * sub. 69, cat. C/1, cl. 5, mq. 66, r.c. euro 1.295,27, Strada Statale 87 Sannitica, piano 2, int. 79. "

Dal certificato si evince:

Provenienza: gli immobili innanzi descritti sono pervenuti, infra maggiore consistenza, alla società "██████████ S.R.L." con sede in Napoli per acquisto dalla "ESALEASING S.p.A." con sede in Ancona, con atto per Notar Massimo Lottini di Sant'Antonio Abate in data 31 ottobre 2002, trascritto il 5 novembre 2002 ai n.ri 32819/26080.

Detti immobili facevano parte di un ex complesso industriale, composto da uno stabilimento e da circostante terreno pertinenziale, il tutto pervenuto alla "ESALEASING S.p.A." per acquisto dalla società "RC 18 IMPORT - EXPORT GIANNI CACACE S.p.A." con sede in Nola, con atto per Notar Gennaro Fiordiliso di Sessa Aurunca in data 27 ottobre 2000, trascritto il 21 novembre 2000 ai n.ri 29855/23554. A tale data lo stabilimento era riportato nel Catasto Fabbricati al fol. 17 con le p.lle 33, 34, 35, 54, 55, 8 sub. 1 e 8 sub 2; il terreno al fol. 17 con le p.lle 265, 277, 266, 267, 282, 286, 287, 573 e 283.

Le particelle 573, 277 e 283 erano pervenute alla società "RC 18 IMPORT - EXPORT GIANNI CACACE S.p.A." per acquisto dal "Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Caserta" con atto per Notar Maurizio Savio di Maddaloni in data 13 ottobre 2000, trascritto il 17 ottobre 2000 ai n.ri 26813/21227; tutto il resto del complesso industriale era pervenuto alla stessa società in virtù di fusione per incorporazione della società "INDUSTRIA TESSILE C40 MODA CASA GIANNI CACACE S.p.A." con sede in Napoli, proprietaria dello stabilimento industriale, con verbale per Notar Sabatino Santangelo di Napoli in data 11 dicembre 1995, trascritto il 20 dicembre 1995 ai n.ri 26826/22120.

Alla società "INDUSTRIA TESSILE C40 MODA CASA GIANNI CACACE S.p.A." lo stabilimento pervenne in virtù del verbale di assemblea per Notar Francesco Salvo di Napoli in data 16 ottobre 1980, trascritto il 7 gennaio 1981 ai n.ri 302/259, con il quale Cacace Gianni o Giovanni, nato a Napoli il 16 gennaio 1932, conferì nella società il ramo industriale, di cui era unico titolare, comprendente il detto stabilimento industriale.

Formalità pregiudizievoli:

Ipoteca volontaria iscritta per complessivi euro 1.650.000,00 in data 21 febbraio 2004 ai n.ri 6936/909 a favore della "Banca Popolare di Ancona Società per Azioni" e contro "██████████ S.R.L." a garanzia di un mutuo di euro 1.100.000,00 successivamente frazionato con atto per detto Notaio Lottini in data 19 gennaio 2005, annotato a margine dell'iscrizione in data 9 giugno 2005 ai n.ri 29465/2584, in virtù del quale sugli immobili in oggetto gravano le seguenti quote di capitale e di ipoteca:

* p.lla 5236/7 euro 80.000,00 euro 120.000,00;

* p.lla 5236/20 euro 100.000,00 euro 150.000,00;

* p.lla 5236/54 euro 80.000,00 euro 120.000,00;

* p.lla 5236/66 euro 60.000,00 euro 90.000,00;

* p.lla 5236/67 euro 60.000,00 euro 90.000,00;

* p.lla 5236/68 euro 60.000,00 euro 90.000,00;

* p.lla 5236/69 euro 60.000,00 euro 90.000,00;

ipoteca volontaria a garanzia di debito iscritta per complessivi euro

105.000,00 in data 6 agosto 2009 ai n.ri 37259/8008 a favore della "

" e contro " L." a garanzia di un debito di pari importo.

Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta in data 30 gennaio 2013 ai n.ri

3747/2864 a favore del fallimento e contro la società

L.".

La certificazione notarile è completa delle attestazioni delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative agli immobili oggetto di perizia.

2. PREDISPONGA, SULLA BASE DEI DOCUMENTI IN ATTI, L'ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (AD ES. IPOTECHE, PIGNORAMENTI, SEQUESTRI, DOMANDE GIUDIZIALI, SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO) GRAVANTI SUGLI IMMOBILI.

Con nota del 12/2/2013 il Curatore Fallimentare ha trasmesso al sottoscritto l'elenco delle formalità annotate presso l'ufficio di Santa Maria Capua Vetere al 25/09/2012 e copia della nota di trascrizione R.G. 3747, R.P. 2864, presentazione n. 116 del 30/01/2013, inerente la Sentenza dichiarativa di

fallimento n. 220/2012 del 2/8/2012 (cfr. allegato "B").

In esito al quesito si rimanda a quanto sopra riportato, per come desunto dalla
Certificazione notarile sostitutiva acquisita agli atti.

3. ACQUISISCA, OVE NON SIANO GIÀ ALLEGATI AL FASCICOLO VENDITA:

- A) GLI ESTRATTI DEL CATASTO E LE MAPPE CENSUARIE, IN RELAZIONE A TUTTI GLI IMMOBILI ACQUISITI ALL'ATTIVO DEL FALLIMENTO DA STIMARE, NONCHÉ OGNI ALTRO EVENTUALE DOCUMENTO CATASTALE NECESSARIO PER LA CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEI BENI STESSI (IVI INCLUSE LE CERTIFICAZIONI ATTESTANTI LA CORRISPONDENZA TRA PARTICELLE RUSTICHE E URBANE, IN CASO DI REALIZZAZIONE DI FABBRICATI SU TERRENI PRECEDENTEMENTE ACQUISTATI),
- B) I CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA (SOLO PER I TERRENI) DI CUI ALL'ART. 30 DEL D.P.R. 06.06.2001, N. 380 (DANDO PROVA , IN CASO DI MANCATO RILASCIO DI DETTA DOCUMENTAZIONE DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE C COMPETENTE, DELLA RELATIVA RICHIESTA);
- C) OGNI ALTRA DOCUMENTAZIONE O CERTIFICAZIONE RITENUTA UTILE.

Con nota del 12/2/2013 il Curatore Fallimentare ha trasmesso al sottoscritto documentazione catastale in copia, e segnatamente n. 7 planimetrie catastali relativi agli immobili riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise al Foglio 17, particella 5236, subalterni 7, 20, 54, 66, 67, 68 e 69, oltre a visura per soggetto relativa alla [REDACTED] S.r.l. (cfr. allegato "C")

4. ACQUISISCA ALTRESÌ, OVE NON SIANO GIÀ ALLEGATI AL FASCICOLO DELLA VENDITA EVENTUALMENTE CHIEDENDOLI AL CURATORE:

- A) COPIA DEI TITOLI DI ACQUISTO (ANCHE SE ANTERIORI AL FALLIMENTO DI OLTRE

UN VENTENNIO IN FAVORE DEI PROPRIETARI FALLITI DI CIASCUN BENE , OPPURE

DEI LORO DANTI CAUSA, OVE ALCUNI DEI BENI SIANO STATI ACQUISTATI PER

SUCCESSIONE EREDITARIA;

B) IL CERTIFICATO DI MATRIMONIO DEI PROPRIETARI FALLITI, CON LE

ANNOTAZIONI MARGINALI.

Nel corso del sopralluogo il Curatore consegnò al sottoscritto copia del titolo di acquisto (cfr. allegato "D").

Trattasi dell'atto per Notaio Massimo Lottini di Sant'Antonio Abate del 31/10/2002, rep. n. 6558, racc. n. 2288, con cui la società ESALEASING S.p.A. proprietaria del complesso immobiliare sito in Marcianise alla S.S. 87 Rotatoria Marcianise vendeva alla [REDACTED] S.r.l. la piena proprietà di alcuni immobili ubicati nel detto complesso, tra cui quelli poi acquisiti all'attivo del Fallimento.

5. DESCRIVA DETTAGLIATAMENTE GLI IMMOBILI, PREVIO NECESSARIO ACCESSO MATERIALE AGLI STESSI, INDICANDO ANALITICAMENTE PER CIASCUNO DI ESSI, ALMENO TUTTI I SEGUENTI ELEMENTI: COMUNE, LOCALITÀ, VIA, NUMERO CIVICO, SCALA, PIANO, INTERNO, CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE, SUPERFICIE (CALPESTABILE) IN MQ, CONFINI E DATI CATASTALI ATTUALI, EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI (LAVATOIO, SOFFITTI COMUNI, LOCALI DI SGOMBERO, PORTINERIA, RISCALDAMENTO ECC.).

Il sottoscritto, accompagnato dal Curatore e previa comunicazione al Sig. Di Nocera, ha svolto un accesso sopralluogo in data 22 febbraio 2013. Nel corso dell'accesso ha ispezionato i luoghi, ha effettuato rilievi fotografici ed ha acquisito informazioni utili all'espletamento del mandato (cfr. verbali di

accesso allegati alla relazione).

Gli immobili oggetto di perizia sono ubicati all'interno di un complesso a destinazione commerciale e terziario ubicato in Marcianise, alla S.S. 87 Sannitica con accesso dalla rotatoria Caserta - Caivano - Maddaloni, in prossimità dello svincolo autostradale di Caserta Sud. Per una più immediata individuazione del cespite si rimanda alle riprese satellitari tratte da Google Earth e Bing Map allegate sub "E".

La struttura è inserita in un ambito territoriale servito da una articolata rete infrastrutturale e ad elevata densità di insediamenti commerciali, come l'Outlet La Reggia, il Centro Commerciale Campania, il Centro Commerciale Carrefour e ancora Tarì e Oromare, oltre a stabilimenti produttivi.

Il complesso immobiliare polifunzionale si insedia su un'area di circa 20.000 mq articolato in spazi coperti espositivi, uffici, spazi di servizio ed aree scoperte attrezzate a parcheggio e per il carico / scarico delle merci.

In particolare, si distingue una zona al piano terra dove sono collocati i locali del Polo Ingrosso Commerciale (PIC), ossia punti espositivi e di vendita all'ingrosso di aziende specializzate nel settore delle calzature.

Parte della zona espositiva, al secondo piano, è impegnata da spazi articolati in uffici, zone espositive e strutture di servizi.

La struttura si presenta nel complesso in normale stato di conservazione e manutenzione.

La descrizione è integrata dalle planimetrie dei singoli cespiti allegate sub "F" e dal rilievo fotografico allegato sub "G".

Nel seguito si riportano gli elementi distintivi di ciascuno dei sette cespiti.

a) Locale commerciale - Box int. 8

- Descrizione dell'immobile

Trattasi di immobile a destinazione commerciale ubicato all'interno del centro polifunzionale.

Ha accesso dallo spazio comune al piano terra ed è distinto con il numero 8 di interno.

Di forma in pianta rettangolare, si sviluppa su due livelli, collegati da scala interna in ferro e con vano corsa per montacarichi (da installare). Al piano soppalco sono ubicati i servizi (antibagno e bagno).

Rifinito al civile, si presenta in normale stato di conservazione.

L'ingresso con ampia vetrata è in alluminio; gli infissi interni sono in legno; il pavimento è in piastrelle; le pareti intonacate e attintate; nel bagno le pareti in parte sono rivestite con piastrelle; il soffitto è rivestito con pannelli modulari.

Il cespite è dotato di impianto elettrico, non funzionante all'epoca del sopralluogo, e idrico.

- Superficie

Le superfici utili nette, desunte dai rilievi e misurate con metodo CAD, sviluppano 45,20 mq al piano terra e 43,10 mq al piano soppalco, per complessivi 88,30 mq.

Le altezze interne sono pari a 3,00 m al piano terra e 2,70 m al piano soppalco.

- Confini

L'unità immobiliare confina:

- a Nord con il box int. n. 6-7 (sub 6);
- a Est e a Ovest con lo spazio coperto comune (sub 77).

- Dati Catastali attuali

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise al Foglio 17, particella 5236, subalterno 7, cat. C/1, classe 6, Consistenza 64 mq, Rendita 1.464,26 €, Strada Statale 87 Sannitica piano T-1 int. 8, in ditta [REDACTED] S.r.l., proprietà per 1/1.

b) Locale commerciale - Box int. 26

- Descrizione dell'immobile

Trattasi di immobile a destinazione commerciale ubicato all'interno del centro polifunzionale.

Ha accesso dallo spazio comune al piano terra ed è distinto con il numero 26 di interno.

Di forma in pianta rettangolare, si sviluppa su due livelli, collegati da scala interna in ferro e con vano corsa per montacarichi (da installare). Al piano soppalco sono ubicati i servizi (antibagno e bagno).

Rifinito al civile, si presenta in normale stato di conservazione. Nel corso del sopralluogo si è rilevato che nel locale WC sono presenti ristagni d'acqua per infiltrazioni provenienti dalla copertura.

L'ingresso con ampia vetrata è in alluminio; gli infissi interni sono in legno; il pavimento è in piastrelle; le pareti intonacate e attintate; nel bagno le pareti in parte sono rivestite con piastrelle; il soffitto è rivestito con pannelli modulari.

Il cespite è dotato di impianto elettrico, non funzionante all'epoca del sopralluogo, e idrico.

- Superficie

Le superfici utili nette, desunte dai rilievi e misurate con metodo CAD, sviluppano 61,00 mq al piano terra e 58,40 mq al piano soppalco, per

complessivi 119,40 mq.

Le altezze interne sono pari a 3,00 m al piano terra; al piano soppalco è di 2,70 m, tranne che per una fascia nella zona centrale al di sotto di una trave dove si riduce a 1,90 m.

- Confini

L'unità immobiliare confina:

- a Nord con il box int. n. 28-29 (sub 22);
- a Est con il box int. n. 27 (sub 21);
- a Sud con il box int. n. 24-25 (sub 19);
- ad Ovest con lo spazio comune (sub 77).

- Dati Catastali attuali

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise al Foglio 17, particella 5236, subalterno 20, cat. C/1, classe 5, Consistenza 81 mq, Rendita 1.589,65 €, Strada Statale 87 Sannitica piano T-1 int. 26, in ditta XXXXXXXXXX S.r.l., proprietà per 1/1.

c) Ufficio int. 2

- Descrizione dell'immobile

Trattasi di immobile a destinazione commerciale ubicato all'interno del centro polifunzionale.

Ha accesso dal vano scala al primo piano ed è distinto con il numero 2 di interno.

Si articola in quattro ambienti, di cui due con finestrate, oltre locale WC.

Rifinito al civile, si presenta in buono stato di conservazione.

Gli infissi esterni sono in alluminio e quelli interni in legno. Il pavimento è in

linoleum; le pareti intonacate e attintate; nel bagno le pareti in parte sono rivestite con piastrelle; il soffitto è rivestito con pannelli modulari.

Il cespite è dotato di impianto elettrico, non funzionante all'epoca del sopralluogo, e idrico. Sono presenti pompe di calore.

- Superficie

La superficie utile netta, desunta dai rilievi e misurata con metodo CAD, sviluppa 85,50 mq.

L'altezza interna è pari a 3,00 m.

- Confini

L'unità immobiliare confina:

- a Nord con il sub 52;
- a Sud con lo spazio comune - vano scala (sub 77);
- ad Ovest con i sub 23 e 24.

- Dati Catastali attuali

L'immobile era censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise al Foglio 17, particella 5236, subalterno 54, cat. A/10, classe 1, Consistenza 4 vani, Rendita 805,67 €, Strada Statale 87 Sannitica piano 1 int. 2, in ditta XXXXXXXXXX S.r.l., proprietà per 1/1.

A seguito delle variazioni catastali di cui si dirà appresso in esito al successivo quesito 6, l'immobile è ora così censito:

Foglio 17, particella 5236, subalterno 54, cat. A/10, classe 1, Consistenza 4,5 vani, Rendita 906,38 €, Strada Statale 87 Sannitica piano 1 int. 2, in ditta XXXXXXXXXX S.r.l., proprietà per 1/1.

d) Locale commerciale - Box int. 76

- Descrizione dell'immobile

Trattasi di immobile a destinazione commerciale ubicato all'interno del centro polifunzionale.

Ha accesso dallo spazio comune al secondo piano ed è distinto con il numero 76 di interno.

Di forma in pianta rettangolare, si sviluppa in un unico ambiente separato funzionalmente all'interno con setti divisori e pareti basse in muratura che perimetrano le aree di lavoro. In sinistra entrando sono ubicati i servizi (antibagno e bagno).

Rifinito al civile, si presenta in normale stato di conservazione.

L'ingresso con ampia vetrata è in alluminio; gli infissi interni sono in legno; il pavimento è in linoleum; le pareti intonacate e attintate; nel bagno il pavimento e le pareti in parte sono rivestite con piastrelle; il soffitto è rivestito con pannelli modulari.

Il cespite è dotato di impianto elettrico, non funzionante all'epoca del sopralluogo, e idrico.

- Superficie

La superficie utile netta, desunta dai rilievi e misurata con metodo CAD, sviluppa 63,00 mq .

L'altezza interna è pari a 3,00 m.

- Confini

L'unità immobiliare confina:

- a Nord con lo spazio comune (sub 77);
- a Est con il box int. n. 77 (sub 67);
- a Sud con il box int. n. 75 (sub 65);

- ad Ovest con il box int. n. 86 (sub 85).

- Dati Catastali attuali

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise al Foglio 17, particella 5236, subalterno 66, cat. C/1, classe 5, Consistenza 63 mq, Rendita 1.236,40 €, Strada Statale 87 Sannitica piano 2 int. 76, in ditta [REDACTED] S.r.l., proprietà per 1/1.

A seguito delle variazioni catastali di cui si dirà appresso in esito al successivo quesito 6, l'immobile è ora così censito:

Foglio 17, particella 5236, subalterno 66, cat. C/01, classe 5, Consistenza 63mq , Rendita 1.236,40 €, Strada Statale 87 Sannitica piano 2 int. 76, in ditta [REDACTED] S.r.l., proprietà per 1/1.

e) Locale commerciale - Box int. 77

- Descrizione dell'immobile

Trattasi di immobile a destinazione commerciale ubicato all'interno del centro polifunzionale.

Ha accesso dallo spazio comune al secondo piano ed è distinto con il numero 77 di interno.

Di forma in pianta rettangolare, si sviluppa in un unico ambiente separato funzionalmente all'interno con setti divisori e pareti basse in muratura che perimetrano le aree di lavoro. In destra entrando sono ubicati i servizi (antibagno e bagno).

Rifinito al civile, si presenta in normale stato di conservazione.

L'ingresso con ampia vetrata è in alluminio; gli infissi interni sono in legno; il pavimento è in piastrelle; le pareti intonacate e attintate; nel bagno le pareti in

parte sono rivestite con piastrelle; il soffitto è rivestito con pannelli modulari.

Il cespite è dotato di impianto elettrico, non funzionante all'epoca del sopralluogo, e idrico.

- Superficie

La superficie utile netta, desunta dai rilievi e misurata con metodo CAD, sviluppa 67,50 mq.

L'altezza interna è pari a 3,00 m.

- Confini

L'unità immobiliare confina:

- a Nord con lo spazio comune (sub 77);
- a Est con il box int. n. 78 (sub 68);
- a Sud con il box int. n. 74 (sub 64);
- ad Ovest con il box int. n. 76 (sub 66).

- Dati Catastali attuali

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise al Foglio 17, particella 5236, subalterno 67, cat. C/1, classe 5, Consistenza 66 mq, Rendita 1,295,27 €, Strada Statale 87 Sannitica piano 2 int. 77, in ditta XXXXXXXXXX S.r.l., proprietà per 1/1.

A seguito delle variazioni catastali di cui si dirà appresso in esito al successivo quesito 6, l'immobile è ora così censito:

Foglio 17, particella 5236, subalterno 67, cat. c/01, classe 05, Consistenza mq 66, Rendita 1.295,27 €, Strada Statale 87 Sannitica piano 2 int.77, in ditta XXXXXXXXXX S.r.l., proprietà per 1/1.

f) Locale commerciale - Box int. 78

- Descrizione dell'immobile

Trattasi di immobile a destinazione commerciale ubicato all'interno del centro polifunzionale.

Ha accesso dallo spazio comune al secondo piano ed è distinto con il numero 78 di interno.

Di forma in pianta rettangolare, si sviluppa in un unico ambiente. In sinistra entrando sono ubicati i servizi (antibagno e bagno).

Rifinito al civile, si presenta in normale stato di conservazione.

L'ingresso con ampia vetrata è in alluminio; gli infissi interni sono in legno; il pavimento è in linoleum; le pareti intonacate e attintate; nel bagno il pavimento e le pareti in parte sono rivestite con piastrelle; il soffitto è rivestito con pannelli modulari.

Il cespite è dotato di impianto elettrico, non funzionante all'epoca del sopralluogo, e idrico.

- Superficie

La superficie utile netta, desunta dai rilievi e misurata con metodo CAD, sviluppa 67,50 mq.

L'altezza interna è pari a 3,00 m.

- Confini

L'unità immobiliare confina:

- a Nord con lo spazio comune (sub 77);
- a Est con il box int. n. 79 (sub 69);
- a Sud con il box int. n. 73 (sub 63);
- ad Ovest con il box int. n. 77 (sub 67).

- Dati Catastali attuali

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise al Foglio 17, particella 5236, subalterno 68, cat. C/1, classe 5, Consistenza 66 mq, Rendita 1.295,27 €, Strada Statale 87 Sannitica piano 2 int. 78, in ditta [REDACTED] S.r.l., proprietà per 1/1.

g) Locale commerciale - Box int. 79

- Descrizione dell'immobile

Trattasi di immobile a destinazione commerciale ubicato nell'area Media del centro polifunzionale.

Ha doppio accesso dallo spazio comune al secondo piano ed è distinto con il numero 79 di interno.

Di forma in pianta rettangolare, si sviluppa in un unico ambiente. In destra entrando sono ubicati i servizi (antibagno e bagno).

Rifinito al civile, si presenta in mediocre stato di conservazione. Nel corso dell'accesso sopralluogo sono state riscontrate infiltrazioni di acque meteoriche provenienti da un lucernaio in copertura.

L'ingresso con ampia vetrata e la parete verso est con l'altro accesso sono in alluminio; mancano gli infissi interni; il pavimento è in piastrelle; le pareti intonacate e attintate; nel bagno le pareti in parte sono rivestite con piastrelle; il soffitto è rivestito con pannelli modulari, in parte rimossi.

Il cespite è dotato di impianto elettrico, non funzionante all'epoca del sopralluogo, e idrico.

- Superficie

La superficie utile netta, desunta dai rilievi e misurata con metodo CAD, sviluppa 67,50 mq.

L'altezza interna è pari a 3,00 m.

- Confini

L'unità immobiliare confina:

- a Nord e ad Est con lo spazio comune (sub 77);
- a Sud con il box int. n. 72 (sub 62);
- ad Ovest con il box int. n. 78 (sub 68).

- Dati Catastali attuali

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise al Foglio 17, particella 5236, subalterno 69, cat. C/1, classe 5, Consistenza 66 mq, Rendita 1.295,27 €, Strada Statale 87 Sannitica piano 2 int. 79, in ditta XXXXXXXXXX S.r.l., proprietà per 1/1.

6. PROCEDA, OVE NECESSARIO, AD ESEGUIRE LE NECESSARIE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO PROVVEDENDO, IN CASO DI DIFFORMITÀ O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DI UNO O PIÙ BENI, ALLA REDAZIONE E/O ALLE CORREZIONI OPPORTUNE ED ALL'ACCATASTAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI NON REGOLARMENTE ACCATASTATE.

I beni immobili sono accatastati.

Dal confronto tra le planimetrie catastali dei beni immobili e lo stato attuale dei luoghi non si rinvencono modifiche di rilievo che giustifichino variazioni e/o correzioni agli atti catastali, a meno dei cespiti agli interni 2, 76 e 77.

Per l'ufficio al primo piano, int. n. 2, è stato riscontrato che la parete che separa l'immobile rispetto allo spazio comune (vano scala) è in parte ruotata verso l'interno rispetto al posizionamento riportato sulla planimetria catastale.

Diversa, inoltre, la distribuzione degli spazi interni.

Per quanto invece ai locali al secondo piano, interni nn. 76 e 77, è stata riscontrata la presenza di alcuni setti divisorii e di pareti basse in muratura che perimetrano le aree di lavoro non riportati sulle planimetrie catastali.

Per questi cespiti si è proceduto all'aggiornamento catastale mediante predisposizione ed elaborazione DOCFA.

Le planimetrie aggiornate dei cespiti sono allegate sub. "H".

7. INDICHI L'UTILIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

In base alla documentazione reperibile sul sito internet del Comune di Marcianise (cfr. allegato "T"), l'area in cui ricadono gli immobili oggetto di perizia rientra nella porzione di territorio comunale classificata come *Zona G2 - Funzioni direzionali, commerciali ed alberghiere* ai sensi della variante al P.R.G. approvata in via definitiva con Decreto del Presidente della Giunta Provinciale di Caserta n. 1371 del 10/9/1996.

La Zona G2 racchiude l'area compresa nella rotatoria di svincolo a servizio dell'uscita Caserta sud della A1 e le direzioni Napoli - Maddaloni, Caserta e Marcianise, interamente circoscritta dalle S.S. n. 87 Sannitica e n. 265.

In base alle Norme tecniche di attuazione della Variante al PRG, la Zona G2 è destinata agli insediamenti di strutture in cui siano presenti le funzioni direzionali, commerciali ed alberghiere oltre a quelle di supporto e servizio alle dette attività con prevalenza di superficie destinata a funzioni direzionale e commerciale; è consentito un rapporto di copertura 2/3 ed una altezza massima di 50 mt. La distanza dai confini privati è di 6 mt e non è consentita edificazione al confine. Lo strumento attuativo previsto è la lottizzazione

convenzionata.

8. INDICHI LA CONFORMITÀ O MENO DELLE COSTRUZIONI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E L'ESISTENZA O MENO DI DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, IN CASO DI COSTRUZIONI REALIZZATE O MODIFICATE IN VIOLAZIONE DELLA NORMATIVA URBANISTICO - EDILIZIA, DESCRIVA DETTAGLIATAMENTE LA TIPOLOGIA DEGLI ABUSI RISCONTRATI E DICA SE L'ILLECITO SIA STATO SANATO O SIA SANABILE IN BASE COMBINATO DISPOSTO DAGLI ARRT. 46, COMMA 5°, DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 E 40, COMMA 6°, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N.47 (E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI); OVE RISULTANO

Dalla documentazione acquisita (cfr. allegato "L"), si rileva quanto segue.

In data 31/7/2000 il Comune di Marcianise rilasciò alla Società RC 18 [REDACTED] n. 5986/2000 per "Ristrutturazione edilizia e riattamento igienico dei locali siti nell'opificio di proprietà della [REDACTED] ubicati in Marcianise S.S. 87 - Rotatoria Marcianise - Napoli - Maddaloni - Caserta, su terreno riportato in Catasto terreni Marcianise - Foglio 17, particelle 573-283-277-286-287-265-266-267-282-, località "Parco Monaco", da adibire a lavorazione e vendita all'ingrosso di scarpe e accessori in pelle, come da progetto redatto dall'Ing. Di Pascale Gennaro da Marcianise".

Il 24/11/2000 il Comune di Marcianise rilasciò la Voltura della Concessione Edilizia n. 5986/2000 in favore della società [REDACTED], subentrata nella proprietà dell'immobile in questione in forza di atto di compravendita n. 71325 rep., racc. n. 12370 del 27/10/2000 nel quale si

costituiva anche la società " [REDACTED] quale parte utilizzatrice con la piena incondizionata legittimazione ad agire per conto della stessa soc. [REDACTED]

Infine, in data 12/2/2002 il Comune di Marcianise rilasciò Concessione Edilizia di Variante n. 6389/2002.

Previa certificazione del Direttore dei Lavori sulla conformità delle opere realizzate ai progetti approvati ed alle concessioni rilasciate, nonché previa esibizione delle altre necessarie certificazioni e dichiarazioni, il Comune di Marcianise rilasciò il Certificato di Agibilità n. 140/04 dell'8/6/2004.

Su richiesta del sottoscritto, il Comune di Marcianise ha rilasciato certificazione da cui si evince che, dai registri delle C.E. dell'anno 2000/01 risulta in testa alla soc. [REDACTED], le C.E. n. 5986/00 e Variante n. 6389/01; che non risultano presentate Condoni Edilizi e DIA e che i fascicoli relativi alle predette C.E. non risultano essere negli archivi comunali.

Inoltre, il sottoscritto ha preso visione presso il Progettista e Direttore dei Lavori [REDACTED], della documentazione progettuale depositata presso il Genio Civile, prot. 73892 del 9/3/01, prot. 78559 del 28/6/02 e prot. 79381 del 28/9/02 ed ha potuto riscontrare la sostanziale conformità dei progetti depositati rispetto allo stato attuale dei luoghi, a meno delle difformità già sopra segnalate per quanto attiene le planimetrie catastali dei cespiti agli interni 2, 76 e 77 e cioè:

- ufficio al primo piano, int. n. 2: la parete che separa l'immobile rispetto allo spazio comune (vano scala) è in parte ruotata verso l'interno rispetto al posizionamento riportato sulla planimetria catastale; diversa, inoltre, la distribuzione degli spazi interni;

- locali al secondo piano, interni nn. 76 e 77: presenza di alcuni setti divisorii e di pareti basse in muratura che perimetrano le aree di lavoro.

Queste modeste variazioni possono essere sanate amministrativamente, in quanto sono collocate all'interno del volume edificato.

9. STABILISCA SE È POSSIBILE E CONVENIENTE VENDERE I BENI ACQUISITI ALL'ATTIVO DEL FALLIMENTO IN UNO O PIÙ LOTTI, PROVVEDENDO, IN QUEST'ULTIMO CASO, ALLA FORMAZIONE DEI LOTTI, PROCEDENDO ALL'IDENTIFICAZIONE DEI RELATIVI CONFINI E (SOLO PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE DELEGATO) ALLA REDAZIONE DEL FRAZIONAMENTO; ALLEGHI, IN QUESTO CASO, ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE.

Gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento, sopra individuati e descritti, sono fisicamente e funzionalmente autonomi e possono essere convenientemente venduti in più lotti singoli.

10. ACCERTI, PER GLI IMMOBILI ACQUISITI ALL'ATTIVO DEL FALLIMENTO IN QUOTA INDIVISA, SE ESSI SIANO DIVISIBILI IN NATURA, E PROCEDA, IN QUESTO CASO, ALLA FORMAZIONE DEI SINGOLI LOTTI (INDIVIDUANDO, OVE NECESSARIO, I NUOVI CONFINI, REDIGENDO IL FRAZIONAMENTO ED ALLEGANDO LA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE), INDICANDO IL VALORE DI CIASCUNO DI ESSI, TENENDO CONTO DELLE QUOTE DEI SINGOLI COMPROPRIETARI E PREVEDENDO GLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO; PROCEDA, IN CASO CONTRARIO ALLA STIMA DELL'INTERO IMMOBILE, ESPRIMENDO COMPIUTAMENTE IL GIUDIZIO DI INDIVISIBILITÀ EVENTUALMENTE ANCHE ALLA LUCE DELL'ART. 577 C.P.C, DALL'ART. 846 C.C. E DALLA LEGGE 03 GIUGNO 1940 N. 1078.

Nel caso in esame non ricorre tale circostanza, essendo gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento per intero.

11. OPERANDO CONGIUNTAMENTE CON IL CURATORE, ACCERTI SE GLI IMMOBILI SONO LIBERI OVVERO OCCUPATI; OVE GLI IMMOBILI SIANO OCCUPATI, SI PROVVEDERÀ AD ACQUISIRE IL TITOLO LEGITTIMANTE IL POSSESSO O LA DETENZIONE DI CIASCUN BENE, EVIDENZIANDO SE ESSO HA DATA CERTA ANTERIORE AL FALLIMENTO; SI VERIFICHERÀ SE RISULTANO REGISTRATI PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DEGLI ATTI PRIVATI CONTRATTI DI LOCAZIONE E/O SE RISULTINO COMUNICAZIONI ALLA LOCALE AUTORITÀ DI PUBBLICA SICUREZZA AI SENSI DELL'ART-12 DEL DECRETO LEGGE 21 MARZO 1978, N. 59, CONVERTITO IN LEGGE 18 MAGGIO 1978 N.191; QUALORA RISULTINO CONTRATTI DI LOCAZIONE (O ALTRI TITOLI DI GODIMENTO IN FAVORE DI TERZI) SARANNO INDICATE NELLA RELAZIONE DI STIMA IN DATA DI SCADENZA, LA DATA FISSATA PER IL RILASCIO O SE SIA ANCORA PENDENTE IL RELATIVO GIUDIZIO (CON LA PRECISAZIONE IN TAL CASO, DEGLI ESTREMI E DELLO STATO); OVE LA DETENZIONE DA PARTE DI TERZI NON SIA FONDATA SU TITOLO DOCUMENTALE, SI PROVVEDERÀ AD IDENTIFICARE GLI OCCUPANTI E SARANNO ACQUISITE LE LORO DICHIARAZIONI IN ORDINE AL TITOLO DI DETENZIONE; IL RELATIVO VERBALE DI ACCESSO SARÀ SOTTOSCRITTO DAL CURATORE, DALL'OCCUPANTE E DALLO STESSO ESPERTO ESTIMATORE.

Gli immobili risultano allo stato liberi.

12. OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DIVORZIATO DEL PROPRIETARIO FALLITO, ACQUISISCA COPIA DEL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE.

Nel caso in esame non ricorre tale circostanza.

13. INDICHI TUTTI I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE, DISTINGUENDO E

RIPORTANDO IN SEZIONI SEPARATE QUELLI CHE RESTERANNO A CARICO

DELL'ACQUIRENTE E QUELLI CHE SARANNO INVECE CANCELLATI O REGOLARIZZATI

DALLA PROCEDURA, ED INDICANDO, PER QUESTI ULTIMI, I COSTI A CIÒ NECESSARI;

IL PERITO DOVRÀ IN PARTICOLARE ED OGNI CASO PRONUNCIARSI ESPLICITAMENTE, IN

SENSO AFFERMATIVO O NEGATIVO, SULLA ESISTENZA DEI SEGUENTI ONERI E VINCOLI

(SEGNALANDO PER CIASCUNO DI ESSI SE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE,

OVVERO SARANNO CANCELLATI O RISULTERANNO NON OPPOINIBILI AL MEDESIMO, E

PROVVEDENDO ALTRESÌ AD ACQUISIRE RELATIVI ATTI IMPOSITIVI, EVENTUALMENTE

FACENDONE RICHIESTA AL CURATORE).

PER I VINCOLI RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

13.1) VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, DI INALIENABILITÀ O DI

INDIVISIBILITÀ;

13.2) VINCOLI LEGALI DI CUI ALLA LEGGE 1089/39, COME SOSTITUITA DAL D.LGVO

490/99 (BENI AMBIENTALI ED ARCHITETTONICI);

13.3) VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE;

13.4) DIRITTI DEMANIALI DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE ED USI CIVICI (SI

EVIDENZINO IN TALE IPOTESI GLI EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O

RISCATTO);

13.5) ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA;

13.6) CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA

CASA CONIUGALE AL CONIUGE;

13.7) ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (ES. ONERI REALI, OBBLIGAZIONI PROPTER

REM, SERVITÙ, USO, ABITAZIONE ECC.).

PER I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL

MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

13.8) ISCRIZIONI;

13.9) PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, ANCHE DI

DOMANDE GIUDIZIALI.

Sugli immobili non risultano gravanti vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

Evidentemente i cespiti ricadono all'interno del Complesso condominiale che è disciplinato da apposito Regolamento con allegate Tabelle millesimali, che il sottoscritto ha visionato, per il riparto delle spese così distinte: Tabella generale; Tabelle Palazzina 1° e 2°; Tabelle Servizi piano Terra e Servizi piano Secondo; Tabella Scale; Tabella Ascensori e Montacarichi; Tabella Lastrico E ed F.

Per completezza, si segnala che il Condominio PIC è stato ammesso al passivo del fallimento per 19.708,00 € in chirografo, come comunicato dal Curatore fallimentare (cfr. all. sub "M").

Sussistono invece i seguenti vincoli e oneri giuridici (per come desunti dalla certificazione sostitutiva notarile), da cancellarsi o regolarizzarsi a cura e spese della procedura:

- **ipoteca volontaria** iscritta per complessivi euro 1.650.000,00 in data 21 febbraio 2004 ai n.ri 6936/909 a favore della " [REDACTED] " e contro " [REDACTED] S.R.L." a garanzia di un mutuo di euro 1.100.000,00 successivamente frazionato con atto per detto Notaio Lottini in data 19 gennaio 2005, annotato a margine dell'iscrizione in data

9 giugno 2005 ai n.ri 29465/2584, in virtù del quale sugli immobili in

oggetto gravano le seguenti quote di capitale e di ipoteca:

* p.lla 5236/7 euro 80.000,00 euro 120.000,00;

* p.lla 5236/20 euro 100.000,00 euro 150.000,00;

* p.lla 5236/54 euro 80.000,00 euro 120.000,00;

* p.lla 5236/66 euro 60.000,00 euro 90.000,00;

* p.lla 5236/67 euro 60.000,00 euro 90.000,00;

* p.lla 5236/68 euro 60.000,00 euro 90.000,00;

* p.lla 5236/69 euro 60.000,00 euro 90.000,00.

- **ipoteca volontaria a garanzia di debito** iscritta per complessivi euro

105.000,00 in data 6 agosto 2009 ai n.ri 37259/8008 a favore della " [REDACTED]

[REDACTED]." e contro " [REDACTED] S.R.L." a garanzia di un

debito di pari importo.

- **sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta in data 30 gennaio 2013 ai

n.ri 3747/2864 a favore del fallimento [REDACTED] S.R.L. e contro la società

[REDACTED] S.R.L.".

14. DETERMINI IL VALORE DEGLI IMMOBILI O DEI DIRITTI REALI IMMOBILIARI ACQUISITI

ALL'ATTIVO AL FALLIMENTO, CON ESPRESSA E COMPIUTA INDICAZIONE DEL

CRITERIO DI STIMA, OPERANDO LE OPPORTUNE DECURTAZIONI SUL PREZZO DI STIMA,

CONSIDERANDO LO STATO DI CONSERVAZIONE DEI BENI, NONCHÉ I VINCOLI, GLI

ONERI E I DIRITTI DI TERZI CHE RESTERANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE E

TENENDO TRA L'ALTRO PRESENTE, A TAL FINE, CHE: A) I CONTRATTI DI LOCAZIONE

DEVONO RITENERSI OPPONIBILI SOLO SE AVENTI LA DATA CERTA ANTERIORE AL

FALLIMENTO OVVERO SE STIPULATI DALLA CURATELA SENZA LA PREVISIONE DI

AUTOMATICA RISOLUZIONE ALL'ATTO DELLA VENDITA; B) L'ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE IN FAVORE DEL CONIUGE SEPARATO O DIVORZIATO DOVRÀ ESSERE RITENUTA: B1) OPPOIBILE NEI LIMITI DI NOVE ANNI DALLA DATA DEL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE, SE ANTERIORE ALLA DATA DEL FALLIMENTO E NON TRASCRTTA NEI PUBBLICI REGISTRI; B2) NON OPPOIBILE ALLA PROCEDURA SE DISPOSTA CON PROVVEDIMENTO SUCCESSIVO ALLA DATA DEL FALLIMENTO; B3) OPPOIBILE SENZA LIMITI PREFISSATI DI DURATA, IN CASO DI PROVVEDIMENTO TRASCRTTO IN DATA ANTERIORE ALLA DATA DEL FALLIMENTO, NEL QUALE ULTIMO CASO L'IMMOBILE VERRÀ VALUTATO COME SE FOSSE NUDA PROPRIETÀ.

15. TENGA CONTO DI OGNI ELEMENTO RILEVANTE, NELLA DETERMINAZIONE DEI BENI DA STIMARE, DANDO COMPIUTA SPIEGAZIONE, DEI CRITERI ADOTTATI; LA VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI DOVRÀ AVVENIRE INDICANDO DISTINTAMENTE E IN SEPARATI PARAGRAFI I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI, LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA, ED ESPONENDO POI IN FORMA TABELLARE IL CALCOLO DELLE SUPERFICI PER CIASCUNO IMMOBILE, CON INDICAZIONE DELL'IMMOBILE, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, DEL VALORE A MQ E DEL VALORE TOTALE; SI ESPORRANNO ALTRESÌ ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA, PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER LO STATO D'USO E MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA, L'ABBATTIMENTO FORFETARIO PER LA DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI CALCOLATI SUL PREZZO PIENO ANZICHÉ SUI VALORI CATASTALI E LA ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI, NONCHÉ PER EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (15 % DEL VALORE), LA NECESSITÀ DI BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI ANCHE, TOSSICI O NOCIVI, ALTRI ONERI O PESI; SARÀ POI

INDICATO IL VALORE FINALE DEL BENE, AL NETTO DI TALI DECURTAZIONI O CORREZIONI, PREFIGURANDO LE TRE DIVERSE IPOTESI IN CUI EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA O CATASTALE O PER LA BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI SIANO ASSUNTI DALLA PROCEDURA OVVERO SIANO ASSUNTI DALLA PROCEDURA LIMITATAMENTE AGLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO - CATASTALE, OVVERO SIANO LASCIATI INTERAMENTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

La stima del valore di mercato degli immobili elaborata con il procedimento di stima sintetico, o diretto, si svolge analizzando il mercato immobiliare urbano attraverso l'elaborazione di dati elementari relativi a cespiti con caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, analoghe al bene da stimare; dalla comparazione può quindi formularsi un obiettivo giudizio sul più probabile valore di mercato del bene stesso.

Per quanto riguarda i dati storici da assumere a riferimento si ritengono significativi i prezzi effettivamente corrisposti in compravendite di beni analoghi e le richieste indicate negli annunci economici a mezzo stampa o attraverso agenzie immobiliari, che comunque sono rappresentativi della sola offerta e vanno quindi opportunamente considerati.

Altro utile riferimento è costituito da studi sulla formazione dei prezzi nel mercato degli immobili urbani curati da istituti di ricerca e da operatori immobiliari che, basandosi su rilevamenti diretti, svolgono costante monitoraggio dell'evolversi del rapporto domanda – offerta per beni tipici, anche se in ambiti elementari non sempre sufficientemente omogenei.

L'utilizzo dei dati storici comporta il pregiudiziale confronto delle loro caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, con quelle dei beni oggetto di stima per garantire il requisito della omogeneità che è alla base del procedimento di

stima.

In altri termini, è difficile reperire elementi di valutazione relativi a beni fisicamente analoghi, ma la omogeneità è garantita dall'analogia delle caratteristiche genericamente produttive dei beni, ottenuta attraverso l'apporto di differenze percentuali, significative del loro diverso apprezzamento di mercato.

Nel caso in esame, va preliminarmente evidenziato che le caratteristiche socio-economiche dell'ambito territoriale in cui ricade il complesso presentano una connotazione prevalente del tipo produttivo, talché le indagini dirette svolte presso gli operatori del settore ed agenzie immobiliari, in genere utili riferimenti sull'andamento della domanda e dell'offerta nel settore degli immobili a destinazione commerciale e terziaria, non hanno sortito effetti significativi.

Inoltre, le quotazioni rilevate dalle pubblicazioni specifiche del settore immobiliare - come ad esempio l'“*Osservatorio dei valori immobiliari*” a cura della Agenzia del Territorio - per la zona territoriale omogenea D2 - *Zona industriale ASI di Marcianise* indica solo i valori di immobili a specifica destinazione produttiva (capannoni tipici, con valori di mercato oscillanti tra 850 e 1.050 €/mq). Anche per le altre zone omogenee limitrofe sono riportate solo le quotazioni per gli immobili a destinazione produttiva, quando rilevati.

E' da dire che l'ambito territoriale si contraddistingue per un'elevata concentrazione di insediamenti a carattere commerciale e produttivo, favoriti dalla integrazione della rete infrastrutturale e dalle politiche urbanistiche che hanno interessato, in special modo, lo sviluppo della zona industriale di Marcianise negli ultimi quindici anni.

Sullo stesso territorio, invero, si è assistito a vicende relative a iniziative imprenditoriali dall'esito assai diverso: se il Centro Campania o il Reggia Outlet hanno ormai consolidato la propria posizione commerciale, non altrettanto può dirsi per il Polo della Qualità o per il settore orafa che, ad esempio, ha registrato la compresenza di due strutture di elevato standard qualitativo come il Tarì e Oromare.

In generale, la saturazione del territorio e la forte crisi economica e finanziaria hanno determinato una significativa contrazione della domanda di immobili a destinazione commerciale e produttiva, a fronte di una massiccia immissione sul mercato della compravendita e della locazione di beni tipici - in prevalenza capannoni industriali - variamente dislocati nell'intorno dell'area industriale di Marcianise.

Il complesso in cui ricadono gli immobili oggetto di stima si contraddistingue, invece, per la spinta specificità e settorializzazione del settore commerciale di interesse.

Il centro nasce infatti come Polo per il commercio all'ingrosso nel settore calzaturificio: attualmente degli spazi al piano terra sono appunto utilizzati come una galleria commerciale per l'esposizione e la vendita all'ingrosso delle calzature. La gran parte sono allo stato sfitti o inutilizzati.

Questa stessa connotazione, assai spinta, per i locali al piano terra, non si riscontra invece per le unità al primo e secondo piano che, strutturate essenzialmente per attività commerciali e di servizi, presentano un maggior grado di flessibilità di uso. Anche qui, molti locali sono sfitti o inutilizzati.

Le specifiche connotazioni dei cespiti oggetto di stima rendono ancor di più difficile il raffronto con i dati storici omogenei reperibili, che, ad ogni buon

conto, di seguito si riportano.

a) Lo Studio ██████ ha pubblicato un avviso di vendita di un ufficio ubicato al 2° piano del business center nello stesso complesso immobiliare: la consistenza indicata è di 70 mq ed il prezzo richiesto di 100.000 €, corrispondente ad un prezzo unitario di 1.430 €/mq circa.

b) Nell'ambito della Procedura Esecutiva immobiliare n. 334/2009 pendente innanzi al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, nel dicembre 2010 l'esperto nominato ha stimato in 1.010.000 € il lotto unico costituito dalla piena proprietà di un immobile nel centro orafico Tarì composto da due laboratori al piano terra e primo piano con vetrina prospicienti porticato coperto, adibiti ad esposizione e commercio di preziosi, oltre a cinque posti auto coperti, della superficie utile di 296 mq circa. La valutazione è stata svolta assumendo a riferimento la stima di 3.000 €/mq di altro immobile affine, nello stesso complesso, con due posti auto.

c) Nell'ambito della Procedura Esecutiva immobiliare n. 831/2009 pendente innanzi al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, nel gennaio 2011 l'esperto nominato ha stimato in 492.268,70 € un locale commerciale all'interno del complesso Tarì, ubicato al piano terra, della superficie utile di circa 159 mq, ed un posto auto coperto in 5.040 €. Per il locale commerciale, l'esperto ha riferito di indagini dirette da cui è emerso un prezzo corrente di 2.750 €/mq.

I dati reperiti documentano il sensibile scostamento dei valori mercantili degli immobili, seppure in un medesimo ambito territoriale, dovuto al diverso grado di attrattività, qualificazione e capacità produttiva dei poli commerciali.

Sulla base dei dati sopra esaminati si svolgono le seguenti valutazioni.

Per i quattro locali commerciali al secondo piano, può utilmente farsi riferimento al cespite omogeneo di cui al dato a). Partendo dal prezzo richiesto di 100.000 €, va portato in conto un abbattimento apprezzato nella misura del 10% per lo scostamento usuale tra l'offerta ed il valore di compravendita per la trattativa commerciale. Ulteriore decurtazione, pari al 5%, va considerata per tener conto dello stato di conservazione dei cespiti e per i costi di ripristino.

I locali presentano caratteristiche sostanzialmente omogenee, sia in termini di consistenza che di conservazione d'uso: si differenziano il cespite int. 76, di superficie leggermente inferiore, e quello int. 79 per la doppia esposizione.

In definitiva, il più probabile valore di mercato dei locali intt. 77 e 78 al secondo piano può stimarsi in:

$$€ 100.000 \times (1 - 0,10) \times (1 - 0,05) = 85.500,00 \text{ € in c.t.}$$

che corrisponde, in termini unitari, a 1.270 €/mq in c.t..

Al cespite int. 76, di mq 63, si attribuisce il valore di 80.000,00 €. In c.t.

Al cespite int.79, di mq 67,50, si attribuisce il valore unitario di 1.300 €/mq ed il valore complessivo di 87.750,00 €.

Per l'ufficio strutturato al primo piano, int. 2, la autonomia fisica e funzionale ed il buono stato di conservazione giustifica l'attribuzione di un maggior valore unitario, apprezzabile in misura di 1.600 €/mq.

La superficie utile è di 85,50 mq ed il più probabile valore di mercato:

$$\text{mq } 85,50 \times 1.600 \text{ €/mq} = 136.800,00 \text{ €.}$$

Infine, per i due locali al piano terra vanno considerate, in termini penalizzanti, la minore flessibilità di utilizzo e la connotazione spinta del settore commerciale in cui sono collocati, che ne riduce significativamente

l'appetibilità da parte della domanda potenziale. Si giustifica, dunque, un abbattimento rispetto agli omologhi spazi commerciali al secondo piano e può assumersi un valore unitario di 1.100 €/mq.

I locali si sviluppano su due livelli, con scala interna di collegamento: al piano terra la zona espositiva, al primo piano deposito e servizi.

Virtualizzando le superfici al primo piano al 50%, si stima il valore di mercato come segue:

- int. 8: mq [45,20 + (43,10 x 50%)] x 1.100 €/mq = 73.430,00 € in c.t.

- int. 26: mq [61,00 + (58,40 x 50%)] x 1.100 €/mq = 99.220,00 €

Riepilogo

a) Locale commerciale - Box int. 8 73.430,00 €

b) Locale commerciale - Box int. 26 99.200,00 €

c) Ufficio int. 2 136.800,00 €

d) Locale commerciale - Box int. 76 80.000,00€

e) Locale commerciale - Box int. 77 85.500,00 €

f) Locale commerciale - Box int. 78 85.500,00 €

g) Locale commerciale - Box int. 79 87.750,00 €

sommano **648.180,00 €**

Il sottoscritto resta disponibile per eventuali chiarimenti e/o integrazioni della presente relazione.

Giugliano, marzo 2013

Il C.T.U.

Geom. Tommaso Mandato

Fanno parte integrante e sostanziale della relazione i seguenti allegati:

Verbali di accesso

A: certificazione notarile sostitutiva del Notaio Luciano Porta

B: elenco formalità e nota di trascrizione della Sentenza di Fallimento

C: evidenze catastali

D: titolo di provenienza

E: riprese satellitari

F: planimetrie dello stato dei luoghi

G: rilievo fotografico

H: planimetrie catastali aggiornate

I: disciplina urbanistica - stralcio

L: autorizzazioni amministrative e certificato di agibilità

M: nota del Curatore fallimentare dell'1.3.2013

N: dati storici