



SITO INDUSTRIALE DISMESSO VIA PER CASAPUZZANO COMPARTO ASI MARCIANISE ( CE )



**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**  
**SEZIONE II CIVILE**

**FALLIMENTO VANETTA S.p.A. in LIQUIDAZIONE**

**STIMA PARTICOLAREGGIATA DEFINITIVA**

Data:  
30-01-2019

**IL TECNICO CONSULENTE DELLA CURATELA**

Arch. Lucio Mormile

PROCEDURA : RUOLO GENERALE N.349/2007  
A CARICO DI: VANETTA S.p.A. in LIQUIDAZIONE  
GIUDICE DELEGATO: Dott. FRANCESCO PITISELLI  
TRIBUNALE CIVILE DI MILANO, II SEZIONE FALLIMENTARE  
CURATORE FALLIMENTARE : Dott. Avv. FRANCESCO IANDOLO

## **Sommario**

### **1. PREMESSA**

- 1.1 Mandato
- 1.2 Operazioni peritali

### **2. TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA DEL BENE**

- 2.1 Provenienza del bene
- 2.2. Titoli di Proprietà
  - 2.2.1. Titolo di Proprietà del 21/dicembre/198
  - 2.2.2. Vendita terreno atto del 12/maggio/1988
  - 2.2.3. Titolo di Proprietà del 22/gennaio/2016

### **3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE**

- 3.1. Ubicazione, accessibilità e confini
- 3.2. Descrizione dello stato attuale
  - 3.2.1. Consistenza allo stato attuale
  - 3.2.2. Identificativi catastali

### **4. PROFILO URBANISTICO**

- 4.1. Potenzialità e destinazione urbanistica
- 4.2. Certificato destinazione urbanistica
- 4.3. Destinazione urbanistica secondo il SIAD
- 4.4. Previsione urbanistica secondo il redigendo PUC
- 4.5. Inquadramento urbanistico secondo il piano ASI
- 4.6. Iter amministrativo

### **5. OPERAZIONI DI CARATTERIZZAZIONE E BONIFICA DEL SITO**

- 5.1 Motivazioni che hanno condotto all'opera di bonifica

5.2 Iter delle operazioni eseguite di caratterizzazione e di bonifica

**6. STIMA DEL BENE**

6.1. Procedimento di stima

6.1.1. Offerte di terreni in vendita nella zona di riferimento

6.1.2. Valore di mercato medio

6.1.3. Abbattimento del valore per le compromesse condizioni del sito e per operazioni da porre in essere

6.2. Valore finale di stima

6.2.1. Valore finale di stima lotto di terreno ineditato di recente acquisizione

6.1.2. Valore finale di stima lotto A

6.1.3. Valore finale di stima lotto B

6.1.4. Valore finale di stima lotto C

**7. ALLEGATI**

1- Rilievo fotografico del sito

2- Verbali di sopralluogo

3- Documentazione catastale

4- Titoli di proprietà



Immagine aerea del sito industriale dismesso

## 1. PREMESSA

### 1.1. Mandato

Il sottoscritto Architetto Lucio Mormile, nato a Napoli il 10/05/1953, con studio in Aversa in via Diaz, n.78, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta, a seguito dell'incarico ricevuto dalla Curatela Fallimentare per il procedimento a carico della "Vanetta S.p.a. in liquidazione" (R.G. n.349/2007), nel giorno 25/9/2018 ha prestato giuramento innanzi al G.D. presso il Tribunale Civile e Penale di Milano, finalizzato alla redazione della Relazione di Stima Definitiva Particolareggiata del sito industriale dismesso, ricadente nella massa fallimentare del Fallimento Vanetta S.p.A. in Liquid., ubicato nella zona industriale ASI di Marcianise, in via per Casapuzzano SS87NC. I tempi per il compimento della perizia di stima previsti si sono prolungati di alcuni giorni a causa di un ulteriore incarico del 18/06/2018, per la redazione del nuovo frazionamento della proprietà in più lotti. Tale frazionamento si è reso necessario per ottenere l'utilizzabilità ai fini della vendita delle parti immobiliari non più interessate alla caratterizzazione e disinquinamento.

## 1.2. Operazioni peritali

In esito all'incarico conferitogli, il sottoscritto nella prima fase di lavoro si è attivato per reperire documenti e atti utili a produrre una corretta identificazione e conoscenza del patrimonio immobiliare di cui trattasi. Infatti come attività propedeutica si è preoccupato di recuperare la documentazione tecnico-amministrativa in possesso della committenza e successivamente di raccogliere quella ancora mancante presso i competenti uffici.

Le operazioni peritali hanno compreso diversi sopralluoghi presso il sito oggetto di stima, utili a verificare la congruenza della documentazione con il reale stato della proprietà.

Durante i sopraccitati sopralluoghi, di cui si allegano i relativi verbali, il sottoscritto è stato accompagnato dal Dr. Lino Diana, in rappresentanza della proprietà, che avendo una completa conoscenza dei fatti di cui trattasi, ha collaborato a formulare un chiaro quadro conoscitivo, pertanto molte delle notizie di seguito riportate sono a lui ascrivibili. Il Curatore fallimentare Dr. Avv. Francesco Iandolo è stato presente in due incontri presso il dismesso sito industriale in Marcianise e in un incontro presso il Tribunale di Milano.

I sopralluoghi, di cui sopra, sono stati effettuati nei seguenti giorni: 22/02/2018, 14/03/2018, 13/04/2018 e 9/10/2018; mentre quelli specificamente tecnici, durante i quali sono stati effettuati rilievi metrici, rilievi fotografici e indagini ricognitive, dei quali non è stato redatto verbale, si sono succeduti con cadenza costante fino al compimento delle operazioni stesse. L'ultima visita ispettiva, coordinata con il Sig. Antonio Santillo, persona che per oltre un ventennio si è occupato delle opere edili manutentive della società Vanetta S.p.A., ed il Dr. Lino Diana si è svolta il giorno 26/01/2019 alle ore 10:00 e si è conclusa alle ore 12:45 per gli ultimi accertamenti e considerazioni.

Da tali ricognizioni è emerso che in alcuni punti della proprietà, sono ancora in corso indagini di caratterizzazione e operazioni di bonifica del terreno, per tanto ad oggi, l'area risulta assoggettata all'ottenimento di liberatoria da parte dei competenti organi di controllo, con decreto definitivo che dovrà essere rilasciato dalla Regione Campania.

Successivamente agli intercorsi incontri e al continuo aggiornamento epistolare con il Dr. Avv. Francesco Iandolo, Curatore Del Fall. Vanetta S.p.A.

in Liquid., proprio per superare lo stallo dovuto al problema della bonifica ancora in corso, si è addivenuti alla soluzione di dividere la proprietà in più lotti, in modo tale che le porzioni di proprietà non più interessate alla bonifica, identificate con nuove particelle, potessero essere rilasciate all'uso legittimo, per essere poi vendute con appropriata procedura. Sono stati così identificati tre nuovi lotti A, B e C, all'incirca equivalenti per dimensioni e valore economico.

## **2. PROVENIENZA DEL BENE E TITOLI DI PROPRIETA'**

### 2.1. Provenienza del bene

La proprietà di cui trattasi, ricadente nella massa fallimentare e che sarà oggetto di vendita attraverso un bando di pubblica asta, è costituita da un suolo ad uso industriale ubicato nel comparto industriale ASI di Marcianise (CE), avente una **superficie catastale totale di 28.053 mq** circa, più **sei edifici di diversa dimensione**, meglio descritti in prosieguo. La Vanetta S.p.A. in Liquidazione, ora in procedura fallimentare, risulta proprietaria di detto bene come si può evincere da i titoli di proprietà di seguito elencati.

### 2.2. Titoli di proprietà

#### 2.2.1. Titolo di proprietà del 21/dicembre/1983

La società Vanetta S.p.A. **acquista** dal Consorzio per l'area di sviluppo industriale di Caserta, la porzione di terreno compresa nell'agglomerato industriale inter consortile Caserta-Napoli comparto di Marcianise, avente una superficie comprensiva di Ha 3.49.32 **per effetto dell'Atto Notarile Proc. Dr. Vincenzo Di Caprio, fu Notar Orefice, stipulato in data 21/dicembre/1983, repertorio 17851, trascritto il 13/gennaio/ 1984 al n,1331 reg. gen. e al n. 1242 reg. part.**

L'appezzamento di terreno in Marcianise, al momento del rogito era confinante ad ovest con la strada provinciale per Casapuzzano, a nord e ad est, con residua proprietà del Consorzio A.S.I. e a sud con particella 41 e residua proprietà del Consorzio.

Il terreno al momento del rogito era identificato al N.C.T. di Marcianise al Foglio 20, p.lla 28/a, are 92.84, RD L.1810,36-RA L.251,67; p.lla 36/a, are 56.35 RD L.1098,82- RA 152,15; p.lla 141/a are 23.45, RD L.457,28, RA L.

63,11; p.lla 117/a are 27.62, RD L. 538,59 RA L. 74,58; p.lla 30/b, are 13.05 RD L. 254,47- RA L. 35,23; p.lla 31/a, are 61.35 RD L. 1196,33- RA L. 165,65; p.lla 79/b are 10.49, RD L. 240,56- RA L. 28,32;

p.lla 32/1 are 1.00, RD L. 19,50- RA L. 2.70; p.lla 1/3 are 6.40 senza reddito; p.lla 1/5 are 1.00 senza reddito; p.lla 29 are 15.9 RD L. 296,20-RA L. 41,01; p.lla 139 are 15.18 RD.L. 296,08- RA L. 40,99; p.lla 36/b are 25.40 RD L. 495,30- RA L.68,58.

#### 2.2.2. Vendita terreno atto del 12/maggio/1988

La Società Vanetta S.p.A. **vende** in favore della Stoppani Sud S.R.L., che acquista, la porzione di terreno di circa mq 15.000, ubicata in Marcianise (CE) all'interno dell'agglomerato industriale inter consortile di Caserta – Napoli, comparto di Marcianise, **per effetto dell'Atto Notarile del Notaio Dott. Mario Mazzocca, stipulato in data 12/maggio/ 1988, Repertorio n. 35044.**

Detta porzione di terreno è confinante ad ovest con restante proprietà della Società venditrice e dagli altri tre lati con proprietà del consorzio A.S.I. riportato al nuovo Catasto terreni di Marcianise al Foglio 20, p.lla 141/a di are 23,45, RDL 457,28. RAL 63,31; 32/l, ara 1,00, RDL 19,50, RAL 2,70; 1/5 ara 1,00 senza reddito e tra maggiore consistenza delle particelle 30/b, 31/a, 117/a, 36/b, e 36/a, individuate nel tipo di frazionamento n.10 del 18 marzo 1988.

#### 2.2.3. Titolo di proprietà del 22/gennaio/2016

Il Fallimento Vanetta S.p.A. in Liquid. **È divenuto proprietario** della porzione di terreno di mq 8365 ubicato nell'agglomerato industriale inter consortile di Caserta–Napoli, comparto di Marcianise, **per effetto dell'Atto Notarile a rogito del Notaio Dott.ssa Sara de Rosa, stipulato in data 22 dicembre/2016 n.75.332**, registrato in Aversa il 4/01/2017 al n. 75 serie 1T, trascritto in S. Maria C.V. il 5/01/2017 ai n. ri 731/591.

Il suolo confina con gli immobili individuati catastalmente con le particelle 340, 5076, 5092, 5099, 5113, 5416, 5498, 402 e 5424, questa ultima già di proprietà della società "Vanetta S.p.A.";

è riportato in catasto terreni, Comune di Marcianise, in ditta al Consorzio alienante, foglio 20, p. lla 5093, seminativo, cl. 2, are 4,76, R.D. Euro 11,06, R.A. Euro 4,92, p. lla 343, seminativo, cl. 2, are 11,80, RD Euro 27,42, RA Euro 12,19, p. lla 336, seminativo, cl. 2, are 18,00, RD Euro 41,83, RA Euro 18,59. P. lla 335, seminativo, cl. 2, are 9,35, RD euro 21,73, RA Euro 9,66, p. lla 338,

seminativo, cl. 2, are 3,41 RD Euro 7,93, RA Euro 3,52 p. Ila 5091, seminativo, cl. 2, are 1,03, RD Euro 2,39, RA Euro 1,06. P. Ila 5094, seminativo, cl. 2, are 1,00, RD Euro 2,32, RA Euro 1,03, p. Ila 5079, seminativo, cl. 2, are 10,22, RD Euro 23,75, RA Euro 10,56, p. Ila 5075, seminativo, cl. 2, are 21,86, RD Euro 50,80. RA Euro 22,58, p. Ila 5080, seminativo, cl. 2, are 0,04, RD Euro 0,09, RA Euro 0,04 e p. Ila 641, relit. Strad., are 2,18.

### 3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

#### 3.1. Ubicazione, accessibilità e confini

La proprietà oggetto di stima ricadente nella massa fallimentare, che sarà oggetto di pubblica asta, è ubicata nel territorio comunale della città di Marcianise (CE) in zona industriale A.S.I., posta a sud del centro abitato, ad una quota topografica di circa 24 metri s.l.m., e con una morfologia generale sub-pianeggiante.

In particolare la proprietà Fallimento Vanetta impegna un'area di circa mq 19.850,00 relativamente al sito industriale originario, più un terreno ineditato di recente acquisizione (*atto di compravendita n. 591.1/2017*), di circa mq 8.365,00, per un **totale di mq 28.215**.

La proprietà è confinante a nord, a sud e ad est con altre realtà industriali e sul lato a ovest con la strada per Casapuzzano-SS 87NC, dalla quale ha accesso diretto.

#### 3.2. Descrizione dello stato attuale



Immagine aerea tridimensionale del sito industriale dismesso

Dopo la sentenza di Fallimento emessa dal Tribunale di Milano in data 07/11/2007, ad oggi l'intero complesso si presenta in un avanzato stato di degrado ed abbandono, dovuto essenzialmente allo smantellamento degli impianti, alle demolizioni di buona parte di esso, nonché alle opere per la bonifica resasi necessaria per il forte inquinamento del sito.

La completa inagibilità delle unità immobiliari, di seguito meglio specificate, è tale da non essere risolvibile solo con interventi di manutenzione ordinaria, bensì per essere ricondotti allo stato originario, hanno bisogno di interventi integrali, anche a seguito delle intervenute leggi in materia di sicurezza sismica (*legge 77 del 24/06/2009 e succ. integrazioni e GU n.42 del 20/02/2018*).

E' possibile riscontrare, al momento, l'assenza di allacciamenti a qualsiasi utenza pubblica.

Come già avanti esposto, il Curatore Fallimentare, proprio per la bonifica ancora da concludersi, ha ritenuto opportuno dividere l'originario complesso industriale in tre lotti, da mettere in vendita con procedura di asta fallimentare. Ragione per cui si è reso necessario il frazionamento in tre particelle con i relativi subalterni.

Dal rilievo topografico del complesso industriale dismesso e la comparazione con la documentazione catastale in possesso, risulta che ad oggi l'intera proprietà si sostanzia di sei corpi di fabbrica, una vasca per la raccolta delle acque e due grandi piattaforme in cemento, il fondo su cui insiste l'originale insediamento ed un terreno ineditato di recente acquisizione. Il fondo dell'insediamento industriale originario, su cui insistono i corpi di fabbrica, sviluppa una **superficie di 19.850,00 mq**, mentre il suolo ineditato di recente acquisizione, ha una **superficie di 8.203,00 mq**, per un totale di **28.305,00 mq**. Gli edifici sopra menzionati, proprio per il loro stato di avanzato degrado sono attualmente accatastati come unità collabenti, ovvero unità da recuperare con una impegnativa opera di ristrutturazione ed adeguamento o da demolire e ricostruire, valutato un attento esame dei costi e benefici.

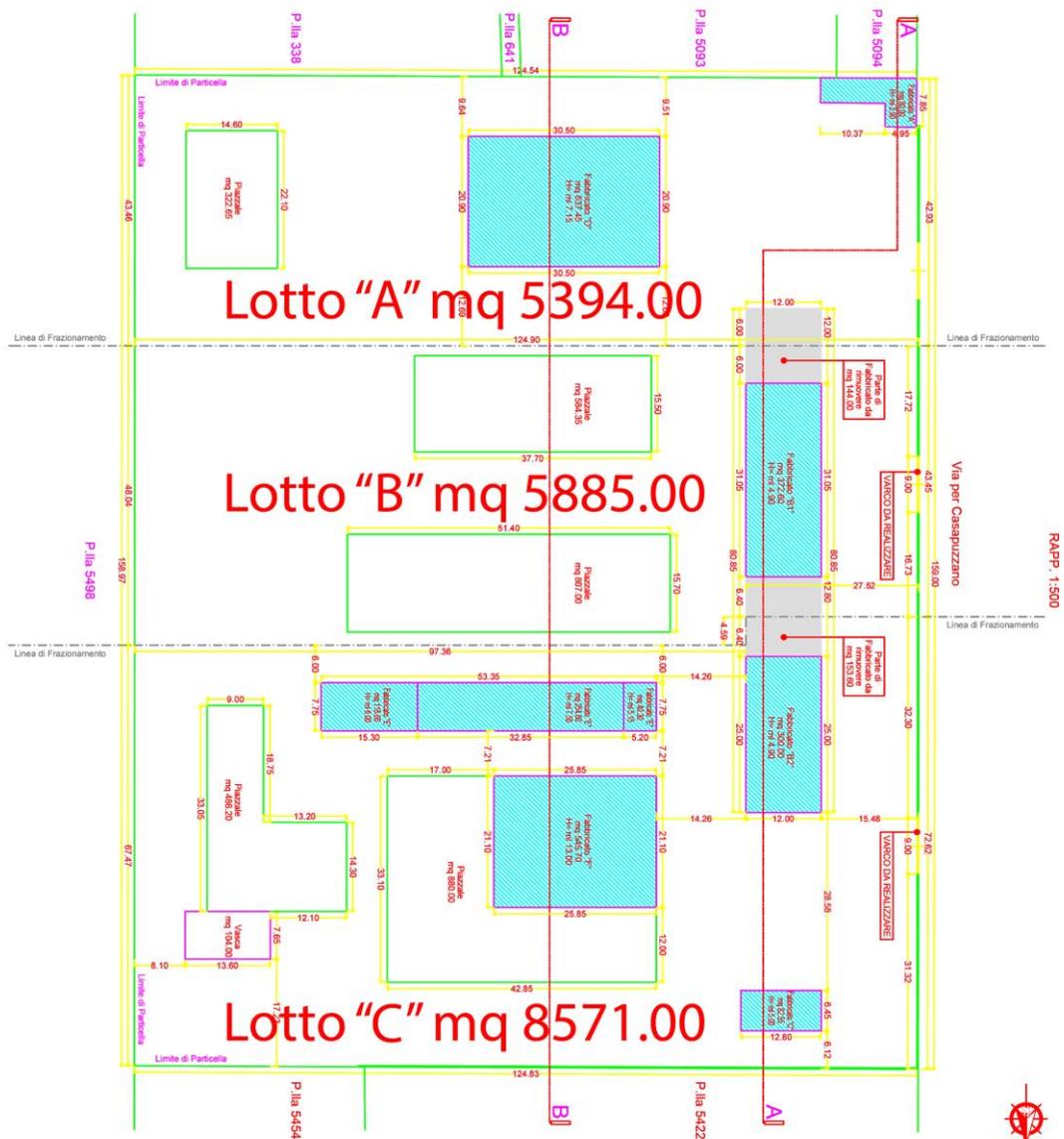


Grafico nuovo frazionamento

### 3.2.1. Consistenza allo stato attuale

La proprietà attualmente si sostanzia del complesso industriale originale e di un terreno ineditato di recente acquisizione di seguito descritti.

Il complesso industriale originario catastalmente è individuato in tre lotti derivanti dalla particella originaria **foglio 20 - p. Ila 5424**, di cui:

- il primo identificato con la **p. Ila 5424** e denominato lotto **"A"** misura **mq 5394,00** su cui insistono due corpi di fabbrica, fabbricato **"A"** (mq 80,00x H m2,90) e fabbricato **"D"** (mq 637,45 x H ml 7,15);
- il secondo identificato con la **particella 5520**, denominato lotto **"B"** di **mq 5885,00** su cui insiste un solo corpo di fabbrica **"B1"** (mq 384,60 x H ml 4,90)

- il terzo lotto, identificato con la **particella 5521**, denominato lotto **“C”** di **mq 8571,00** su cui insistono quattro corpi di fabbrica, fabbricato **“B2”** (mq 288,00 x H m4,90), il fabbricato **“C”** (mq 82,55 x H ml 5,00), fabbricato **“E”** (mq 376,75 x H ml 5,15 - 7,50 - 6,00) e fabbricato **“F”** (mq 546,00 x H ml 13,00).

Il terreno ineditato, di recente acquisizione e identificato al foglio 20 p.IIe 5093, 335, 336, ecc, è di complessivi **mq 8.203,00**.

### 3.2.2. Identificativi catastali



Mappa catastale aggiornata

La proprietà immobiliare “Fallimento Vanetta S.p.A. in Liquidazione” ad oggi si compone delle unità immobiliari recentemente accatastate come unità collabenti derivate dalla divisione dell’insediamento industriale ubicato nel comune di Marcanise (CE), sulla strada per Casapuzzano-SS87NC e riportato originariamente **al foglio 20, particella 5424** attualmente le nuove particelle risultano così individuate:

- **p.IIa 5424 sub. 2;**
- **p.IIa 5520 sub. 2;**
- **p.IIa 5521 sub. 2;**

e del lotto di terreno inedificato **al foglio 20** con le particelle di seguito elencate:

- **p.lla 5093;**
- **p.lla 335;**
- **p.lla 336;**
- **p.lla 343;**
- **p.lla 5091;**
- **p.lla 338;**
- **p.lla 5094;**
- **p.lla 641;**
- **p.lla 5079;**
- **p.lla 5080;**
- **p.lla 5075.**

#### 4.PROFILO URBANISTICO



#### LEGENDA

-  di impianto recente prevalentemente produttivo
-  area di sviluppo industriale
-  area negata con potenzialità insediativa

Stralcio PTCP Caserta

#### 4.1. Potenzialità e Destinazione Urbanistica

I lotti di terreno costituenti la proprietà immobiliare Fallimento Vanetta S. p. A. in Liquidazione, ubicata nella zona industriale ASI di Marcianise (CE) in strada per Casapuzzano - SS87NC, secondo il vigente P.R.G. del comune di Marcianise, come specificato dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal competente Ufficio Urbanistica del Comune di Marcianise, che di seguito si riporta testualmente, ricadono in zona classificata: “ Zona omogenea D1 D2 D3 ” con potenzialità urbanistica come segue :

- rapporto di copertura max 40%
- altezza max ml 15,00
- distanze dai confini privati ml 6,00
- distanze dalle strade interne ml 10,00.

##### 4.1.1. Certificato destinazione urbanistica

• **ZONA OMOGENEA D1 D2 D3** – *Territorio costituito da agglomerati industriali dell'Area di Sviluppo Industriale di Terra di Lavoro o da agglomerati industriali preesistenti, si rinvia per la normativa al Piano Regolatore ASI nel primo caso ,mentre per gli agglomerati esistenti è fatto divieto di ampliamento del volume esistente “ dalla Variante al Piano Regolatore Generale di questo comune adottata con Delibera di C.C. N. 385 del 20/06/1977 ed approvata con Decreto Presidente Giunta Regionale della Campania N.3614 del 28/04/1983, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania N.28 del 16/05/1983.-*

*Si certifica ,altresì, che per il terreno in questione, le NORME DI ATTUAZIONE della nuova Variante al Piano Regolatore Generale di questo Comune, adottata con Delibera di C.C. N.22 del 05/05/1992 e successive ,approvata in via definitiva con Decreto N.1371 del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Caserta in data 10/09/1996 e pubblicata sul B.U.R. Campania N.63 del 07/10/1996, per le Zone Omogenee D1 D2 D3 della precedente variante al P.R.G. Comunale, recita come segue: Omissis- le zone D1 D2 D3 destinate ad insediamenti per le piccole, medie e grandi industrie, continueranno ad essere regolamentati dalla normativa prevista dal Piano ASI e cioè:*

- rapporto di copertura non superiore al 40%;*
- altezza max non superiore a ml 15,00;*

*-distanze dai confini privati ml 6,00;*

*-distanza dalle strade interne ml 10,00. -Omissis."*

#### 4.1.2. Destinazione urbanistica secondo il SIAD

Il vigente Strumento per l'apparato distributivo SIAD, redatto ai sensi dell'art.13 della Legge Regionale Campania n.1 del 7/01/2000, approvato con Delibera di C.C. n.64 del 19/09/2003 e costituente "ADEGUAMENTO " del vigente P.R.G. Comunale, Delibera di G.C. del comune di Marcianise n.414 del 01/08/2003, approvato dalla Regione Campania con visto di conformità, e sul terreno stesso sono consentiti, previa applicazione della Normativa del SIAD, approvata in adeguamento alla vigente normativa del P.R.G. Comunale e previa approvazione di Lottizzazione Convenzionata, insediamenti commerciali di tipo: EV- con superficie massima di vendita di 2500 mq; GSV- con superficie massima di vendita oltre 2500 mq.

#### 4.1.3. Previsione urbanistica secondo il PUC

Ad oggi, il Comune di Marcianise ha avviato la procedura per la formazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale PUC, in adeguamento alla Legge Regionale 22/12/2014 n.16" Norme sul governo del territorio", di cui già è stata conclusa da parte del gruppo di progettazione la prima fase delle attività, ovvero sono stati consegnati il documento di scoping e gli elaborati della prima fase. Nell'elaborato n.5 denominato "Attrezzature e Servizi" il redigendo P.U.C. riporta per i lotti riferiti al terreno di recente acquisizione ancora ineditato, già indicati al punto 3.2.2., la stessa individuazione del P.T.C.P. vigente, ovvero – *"Aree critiche urbane. Bonifica con funzioni urbane"*.

#### 4.1.4. Inquadramento Urbanistico secondo il Piano ASI di riferimento

Ad oggi risulta dal Settore del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale competente, che la proprietà immobiliare de quo ricade all'interno dell'Agglomerato Industriale di Marcianise, come specificato dal vigente Piano Regolatore del Comune di Marcianise. La normativa urbanistica prevista per interventi ricadenti in tale agglomerato prevede:

- H max = 15 ml

- Distanza dai confini D = 6,00 ml
- Rapporto massimo di copertura = 0,60

#### 4.1.5. Iter amministrativo

L'acquirente aggiudicatario, ottenuta l'assegnazione definitiva del lotto con giusto Decreto di Trasferimento da parte del Tribunale di Milano, per lo svolgimento delle attività ricomprese nello statuto societario, dovrà seguire un iter procedurale per la realizzazione di opifici industriali secondo quanto di seguito elencato:

- a) Richiesta da inoltrare al Consorzio per l'area di Sviluppo Industriale di Marcianise, come da modulo da scaricare dal sito dell'Ente ([www.asicaserta.it](http://www.asicaserta.it));
- b) Deliberazione del Comitato Direttivo;
- c) Atto di convenzione regolante i rapporti amministrativi, previo pagamento degli oneri dovuti, così come stabilito nella delibera del Comitato direttivo n.184 del 28/07/2015;
- d) Presentazione presso il protocollo dell'Ente o presso il S.U.A.P. del Comune di Marcianise, del progetto per la realizzazione dell'opificio;
- e) Deliberazione del Comitato Direttivo per il Nulla Osta dell'Ente al progetto presentato;
- f) Trasmissione al Comune di Marcianise del parere dell'Ente per il rilascio del Permesso di Costruire (P d C);
- g) Corresponsione degli oneri per la sottoscrizione della convenzione di cui al precedente punto C), pari ad €/mq 4.16.

## 5. OPERAZIONI DI CARATTERIZZAZIONE E BONIFICA DEL SITO

### 5.1. Motivazioni che hanno condotto all' opera di bonifica

La società ex Vanetta S.p.A., successivamente Vanetta S.p.A. in Liquid. ed ancora fallimento Vanetta S.p.A. in Liquid., produceva *Menadionum Sodium Bisulfite* in polvere e suoi derivati, nonché dalle acque madri della K3, additivati con sostanze organiche e inorganiche (*Hydrol, Butanolo, Acido Solforico ed altro*), produceva *Salcromo liquido organico* per essere trasferito alla controllata ex Stoppani S. p. A. .

La prima reazione chimica era basata sulla massa relativa di due sostanze quali il *Bicromato di Sodio Esavalente* e la *Betametilnaftalen*, che a cascata di reazioni (filtraggi e aggiunte di ulteriori M.P. quali *Acido Solforico al 98%*, *Disolfone*, *Ammoniaca*, *Nicotinamide ed altro*) produceva la così definita *Vitamina K3*, antiemorragico per uso umano e zootecnia.

Risulta evidente che l'attività impegnava materiali e prodotti, da scheda tecnica, altamente pericolosi, per disimpegnare la produzione finale destinata al mercato mondiale.

Alla fine del luglio 2007, quindi in epoca antecedente la dichiarazione di fallimento della società Vanetta S.p.A., lo stabilimento industriale era stato sottoposto a sequestro da parte della Procura della Repubblica del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, a seguito di verbale redatto dalla Polizia municipale del Comune di Marcianise.

Il sequestro veniva disposto con urgenza per evitare conseguenze gravi e dannose per l'uomo e per l'ambiente, stante l'elevato rischio di pericolo di incidente rilevante, direttamente connesso allo stato di conservazione degli impianti, nei quali erano contenute ancora sostanze pericolose utilizzate nei processi di lavorazione.

Nel corso di ulteriori sopralluoghi, i militari del Comando Carabinieri per la tutela dell'Ambiente - Nucleo Operativo Ecologico di Caserta, riscontravano la presenza, in vari magazzini, di una notevole quantità di prodotti chimici tossici e nocivi, ivi stoccati, ormai in condizione di precario stato di conservazione, anche in funzione del tempo trascorso dall'intervenuta cessazione delle attività produttive, databile tra il mese di settembre e quello di ottobre 2006.

In ottobre del 2007 viene dichiarato il fallimento della Vanetta S.p.A., la Procura della Repubblica del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere invitava il Curatore della predetta procedura a provvedere alla eliminazione della "BOMBA ECOLOGICA", termine utilizzato dallo stesso Sostituto Procuratore in considerazione della particolare gravità della situazione, rappresentata dallo stato dei luoghi. Ovvero nello stabilimento della fallita società vi era la presenza di ingenti quantità di rifiuti, pericolosi e non, lo stato degli impianti, dei macchinari, delle condotte di trasferimento, delle tubazioni in genere, delle strutture leggere e dei fabbricati in cemento era fortemente degradato tanto da ritenersi non più sicuro per l'ambiente e la salute pubblica.

In seguito anche il Comune di Marcianise-Settore Urbanistica – Ambiente-Ecologia e Tutela del Territorio avanzava la stessa richiesta, con la quale imponeva al Curatore Fallimentare di prodursi ad avviare rapidamente ogni intervento utile alla rimozione delle sostanze pericolose e dei rifiuti tossici-pericolosi stoccati nell' opificio, ed a ripristinare lo stato dei luoghi allo stato di salubrità, come previsto dalla vigente normativa in materia ambientale (*art.253 del Decreto Legislativo n.152/2006 e succ. agg.*). L'impianto al momento del fermo delle attività di produzione era carico di materie altamente nocive e realmente rappresentava una effettiva "Bomba Ecologica". Per cui la Curatela fallimentare, dietro forte pressione della Procura e degli Enti di Controllo, dava immediato inizio alle attività per un intervento capace di poter neutralizzare il grave rischio ecologico a salvaguardia della salute pubblica e dell'ambiente tutto.

Responsabilmente La Curatela ed il Custode Giudiziario si sono adoperati per il veloce avvio delle procedure di bonifica, curando con particolare attenzione i rischi nel tempo e nei metodi dell'attivazione da adottare (*tempistica e modalità*).

Le attività di bonifica iniziate nell'anno 2008, sono partite dallo svuotamento degli impianti, successivamente si è passati, prescindendo da quando sia stata trovata una collocazione commerciale, alla demolizione, rimozione e smaltimento degli impianti stessi. Le operazioni della durata di circa otto anni, hanno comportato, nelle sue fasi, la massima attenzione fino alla quota di campagna. Solo a conclusione delle attività di bonifica si sono avviate quelle di caratterizzazione, con carotaggi e piezometri, i cui risultati tutti, sono disponibili presso i competenti organi di controllo.

Quindi a compimento delle analisi del terreno al disotto della quota di campagna, fino ad una profondità di circa 4 ml, sono occorse ulteriori attività di bonifica ed i risultati finali hanno dato esito positivo per l'area tutta, ad eccezione di una piccola zona, al centro della proprietà, circoscritta e per la quale le opere di bonifica sono ancora in corso (tale area ricade nel lotto B, foglio 20 p.IIa 55.20).

Interrogato il Custode Giudiziario lo stesso ha rappresentato che nulla è stato fatto in termini di indagini analitiche all'interno dei fabbricati in c.a., attualmente collabenti, tranne che la sola pulizia. Così anche per tutto ciò che comprende cavedi, sotto servizi, fognature e tubazioni di scambio, per le quali, al momento del fermo della produzione, fu predisposto nei punti a monte e a valle la cementificazione dei pozzetti di ispezione.

## **6.STIMA DEL BENE**

### **6.1. Procedimento di stima**

Per la determinazione della valutazione economica definitiva del bene de quo, come più comunemente in uso, si è ritenuto utilizzare il metodo del confronto di mercato, basato sulla comparazione diretta del bene da valutare con cespiti in vendita aventi analoghe caratteristiche. Tale metodo garantisce la formulazione di un valore di stima più aderente ai reali valori di mercato.

Purtroppo a causa della prolungata crisi economica del settore industriale ed immobiliare, nel corso degli ultimi anni si sono registrati un esiguo numero di compravendite. Vero è che negli ultimi tre anni, per l'avvenuta contrazione nella zona di interesse di cui trattasi, non sono avvenute compravendite significative. Pertanto la ricerca di mercato ha permesso di rinvenire in zona, soltanto poche offerte di vendita che hanno trattato suoli industriali con caratteristiche non similari, per ubicazione e dimensione alla proprietà di cui trattasi.

Allo stato, di fatti, la congiuntura economica continua e in modo particolare per il Comparto Industriale A.S.I. di Marcianise, la crisi appare ancora più evidente per il gran numero di industrie che negli ultimi anni hanno smesso di produrre, chiudendo i loro impianti. Tale incertezza economica determina un comportamento del mercato immobiliare poco dinamico, infatti i possibili acquirenti, proprio per la incertezza del mercato, procrastinano i loro investimenti, rinviando l'acquisto dei suoli, oppure spostando le loro aziende in territorio estero. Al contempo chi ha deciso di vendere la proprietà, aspetta che il mercato si riprenda, nella speranza di poter vendere ad un prezzo maggiore. Solo chi è costretto da pressanti esigenze economiche, pur sapendo di dover svendere, è disposto ad accettare offerte a ribasso rispetto al reale valore del bene. Infatti i valori di mercato, proprio per le cause sinteticamente esposte, sono inferiori per carenza di domanda e per riduzione dell'offerta, che non è più mirata al reale valore del bene, quanto alla necessità di programmare un investimento solo nel caso che non sia più procrastinabile.

#### **6.1.1. Offerte di terreni con analoghe caratteristiche rinvenute nella zona di riferimento**

Dopo una attenta ricognizione presso le più riconosciute agenzie immobiliari che operano esclusivamente nel territorio di Marcianise, specializzate proprio alla compravendita di terreni e/o opifici industriali, le offerte di vendita rinvenute sono di seguito elencate e descritte. Le prime due, si riferiscono ad offerte di suoli che comprendono il progetto per la realizzazione di strutture industriali già approvato, il confronto delle quali con i valori medi del costo di capannoni industriali in tale zona, rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nel II semestre 2018, sono in linea con il prezzo per la richiesta di terreni senza progetto approvato.

Le successive tre, riguardano suoli inedificati, prive di progetto.

**a) 3.300 mq di terreno industriale ubicato in zona A.S.I. Sud, Comune di Marcianise**, adiacente al casello autostradale, già recintato e con il progetto approvato e ritirato per la realizzazione di un capannone di mq 1.000, ampliabile fino a mq 1.600- Richiesta € 350.000- Maiorino Immobiliare (Codice annuncio TC-22030873) - **Prezzo €/ mq 106,06.**

**b) 6.000 mq di terreno industriale ubicato in Comune di Marcianise**, con progetto approvato per la costruzione di un capannone di mq 3000 – Richiesta € 3.300.000 – Subito (Codice annuncio 116218722) - **Prezzo €/ mq 550,00**

**c) 4000 mq di terreno industriale ubicato nel Comune di Marcianise**, a pochi chilometri dal casello autostradale di Caserta Sud, fronte strada – Richiesta € 240.000- Wiki Casa (Codice annuncio 807995) - Prezzo €/ mq 60,00

**d) 3000 mq di terreno industriale ubicato nel Comune di Marcianise**, in prossimità del centro orafa "OROMARE", fronte strada – Richiesta economica € 149.000- Maiorino Immobiliare Trovacasa (codice annuncio TC-15275723). **Prezzo €/ mq 49,66.**

**e) 5.700 mq di terreno industriale ubicato nel Comune di Marcianise**, zona A.S.I. -Richiesta € 350.000 – Maiorino Immobiliare (Codice annuncio TC.20452034) -

**Prezzo €/ mq 61,40**

#### 6.1.2 Valore di mercato medio

Esaminate attentamente le proposte dei terreni in vendita nella zona di interesse e dopo aver lungamente intervistato gli agenti del settore

immobiliare della città di Marcianise, è emerso un dato che rende ancora più evidente il fermo del mercato immobiliare della zona. Le trattative di vendita-acquisti sono completamente ferme al 2015, e i prezzi da allora hanno avuto una ulteriore flessione del 20%-30%. Ovvero se il prezzo di mercato per un terreno industriale nel comparto di Marcianise al 2016, da calcolo parametrico, aveva un valore medio ponderato di circa 57,00 €/mq, lo stesso, ad oggi deve essere decurtato del 20%-30%, risultante così un prezzo medio di 42,75 €/mq da arrotondare. Pertanto, la valutazione di stima della proprietà immobiliare Fallimento Vanetta S.p.A. in Liquidazione dovrà partire dalle considerazioni fin qui esposte, nonché dal prezzo sopra indicato ritenuto congruo. Al fine di ottenere una valutazione economica massimamente puntuale, essa dovrà essere parametrata per singolo lotto, così come risultanti dall'ultimo frazionamento. Resta evidente che la stima deve essere assolutamente coincidente ai parametri della effettiva condizione del bene, valutando attentamente eventuali deficit dello stesso.

a) Valore di mercato del terreno ineditato di recente acquisizione

Il valore di mercato della porzione di terreno ineditato, identificato catastalmente al foglio 20, p.lle 5093, 335, 336, 343, 5091, 338, 5094, 641, 5079, 5080 e 5075, con consistenza catastale di 8.203,00 mq è pari a:

$$8.203,00 \text{ mq} \times 42,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 344.526,00$$

b) Valore di mercato del lotto A

Il valore di mercato della porzione di terreno, esclusi i fabbricati collabenti, identificato catastalmente al foglio 20 - p.lla 5424, con consistenza catastale di 5394,00 mq è pari a:

$$5394,00 \text{ mq} \times 42,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 226.548,00$$

c) Valore di mercato del lotto B

Il valore di mercato della porzione di terreno, esclusi i fabbricati collabenti, identificato catastalmente al foglio 20 – p.lla 5520, con consistenza catastale di 5885,00 mq è pari a:

$$5885,00 \text{ mq} \times 42,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 247.170,00$$

**d) Valore di mercato del lotto C**

Il valore di mercato della porzione di terreno, esclusi i fabbricati collabenti, identificato catastalmente al foglio 20 – p.lla 5521, con

Consistenza catastale di 8571,00 mq è pari a:

**8571,00 mq x 42,00 €/mq = € 359.982,00**

6.2. Abbattimento del valore per le compromesse condizioni del sito e per le operazioni ancora da porre in essere.

La proprietà immobiliare Fallimento Vanetta S.p.A. in Liquid. di cui trattasi, al momento, come già detto ai precedenti paragrafi, si trova in un avanzato stato di degrado e di abbandono, gli edifici recentemente accatastati come “collabenti” mostrano evidenti carenze. Ovvero, la mancanza assoluta di opere manutentive per oltre un decennio, hanno reso le coperture degli stessi inefficaci, in alcuni casi manca del tutto il manto impermeabile, quasi ovunque mancano sia gli infissi esterni che le porte interne, le pavimentazioni dove presenti, sono discontinue e fortemente rovinate. I servizi igienici sono inesistenti, tutti gli impianti risultano rimossi. In qualche fabbricato sono manifesti evidenti problemi strutturali. La palazzina ex cabina gas metano, di servizio sia alla società Vanetta che alla consociata Stoppani, al momento presenta una copertura in pannelli di amianto. Le aree libere scoperte, risultano gravemente compromesse dalla presenza di ampie piattaforme in c.a., semidistrutte dalle opere occorse per la rimozione degli impianti di produzione e le operazioni di bonifica. Tali piattaforme, con le annesse opere di fondazione, hanno uno spessore medio di cm 100,00. La descritta condizione comporta un costo di rimozione e di trasporto in discarica molto alto, così anche per la presenza della fitta rete dei sotto servizi, di cui al momento, non si conosce l'effettivo stato del livello di inquinamento. Infatti sarà veramente improbabile che tali piattaforme e sotto servizi possano coincidere con le necessità di un futuro investitore, ma anche considerando in una ipotesi positiva, che il tutto possa essere in qualche maniera riutilizzato, il costo per la loro sistemazione sarà comunque molto alto. La recinzione complessivamente rovinata, per molti tratti è mancante, perché nel corso degli anni si sono verificati moltissimi furti, probabilmente (*così come da notizie raccolte in zona*) eseguiti dai rom degli accampamenti vicini. Da una analisi approfondita risulta, che per ricondurre la proprietà alla corretta fruibilità, i costi da computare per il ripristino delle

aree scoperte sono molto alti. Infatti la quantità del materiale di risulta da rimuovere e portare in discarica, tra piattaforme, pavimentazioni in asfalto e pavimentazione in cemento con annessi sotto servizi, eseguendo una rimozione rigorosamente differenziata, così come previsto dalla vigente normativa in materia di rifiuti da costruzione, è di circa 4.200,00 mc.

I costi della tariffa 2018 della Regione Campania prevedono per la rimozione, la vagliatura e il trasporto dei materiali di risulta in discarica autorizzata, una spesa complessiva di 60 €/mc, le piattaforme presenti sui lotti A, B e C misurano complessivamente 3.365,81 mq che moltiplicato per lo spessore di 1,00 ml (*lo spessore medio delle piattaforme*) risultano 3.365,00 mc, il rimanente dei metri cubi riguarda la ex cabina enel, la vasca, pozzetti ed altro, da cui potrebbe derivare un costo presunto totale di rimozione e smaltimento di 4200,00 mc x 60 €/mc = 252.000 €, da ripartire tra i lotti A, B e C .



Immagini: Lotto A, B e C

### 6.2.1. Valore finale di stima lotto terreno inedificato di recente acquisizione



Il lotto di terreno inedificato di recente acquisizione, già avanti identificato catastalmente, al momento è attraversato longitudinalmente, lungo il confine a nord, da una grossa condotta di scarico in disuso, che serviva a smaltire le acque di produzione della confinante Stoppani S.p.A. al recapito finale della fognatura consortile, ubicato frontalmente al cancello della proprietà Vanetta, precisamente al disotto del passante della strada provinciale SS87NC. La condotta in cemento, ha un diametro  $\varnothing$  500 mm.

Il confinante a sud nel corso degli ultimi anni, ha realizzato delle strutture sul confine, le cui acque pluviali sversano liberamente oltre il muro di confine stesso, invadendo il terreno in parola. L'area risulta sprovvista di recinzione e di accesso diretto dalla strada provinciale. È naturale che tali condizioni rappresentano un gravame che comporta un ulteriore abbattimento del prezzo di stima in una percentuale del 20% da applicare al prezzo di mercato medio di € 42,00. Per cui si ottiene un prezzo di € 33,60 che moltiplicato per gli 8.203,00 mq da un **valore definitivo di stima del terreno inedificato € 275.620,80.**



Immagini: terreno inedificato

chiusino fogna Stoppani

## 6.2.2. Valore finale di stima lotto A



Il lotto A complessivamente misura 5394,00 mq, l'area scoperta è di 4.676,55.

Dal prezzo fissato in 33,60 €/mq per il terreno menzionato al punto 6.2.1., causa il grave stato di degrado già ampiamente descritto, si impone un ulteriore indice a detrazione del 18%, pertanto il prezzo da considerare per la stima del valore finale è di 27,55 €/mq, da cui:

- $4676,55\text{mq} \times 27,55 \text{ €/mq} = \text{€ } 128.838,00$
- Il capannone (*fabbricato "D"*) insistente sul lotto misura 637,45 mq, con H 7,15.

Trattandosi di una struttura collabente da ristrutturare o demolire, il giusto valore di mercato è pari al 40% di 350.000 €/mq (*valore medio per la costruzione di un nuovo capannone*). Pertanto il valore è pari a 140.000 €/mq, da cui:

$$637,45\text{mq} \times 140,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 89.243,00$$

Ai valori sopra indicati vanno decurtati i costi per la rimozione dei piazzali e la demolizione della cabina elettrica:

$$- \text{€ } 128.838,00 + \text{€ } 89.243,00 = \text{€ } 218.081,00$$

$$\text{€ } 218.081 - \text{€ } 33.279,60 \text{ (costi di rimozione e demolizione)} =$$

**Valore definitivo di stima del lotto A € 184.801,00**



piazzali

fabbricato B1



Fabbricato D



Interno fabbricato D



fabbricato A ex cabina elettrica

### 6.2.3. Valore finale di stima lotto B



Il lotto B complessivamente misura 5.885,00 mq, l'area scoperta è di 5.500mq.

Dal prezzo fissato in 33,60 €/mq per il terreno menzionato al punto 6.2.1., causa il grave stato di degrado già ampiamente descritto, si impone un

ulteriore indice a detrazione del 18%, pertanto il prezzo da considerare per la stima del valore finale è di 27,55 €/mq, da cui:

-  $5.500 \text{ mq} \times 27,55 \text{ €/mq} = \text{€ } 151.525,00$

- La palazzina uffici (*fabbricato "D1"*) insistente sul lotto misura 384,60 mq, con H. 4.90 ml.

Trattandosi di una struttura collabente-recuperabile da ristrutturare, il giusto valore di mercato è pari al 60% di 350.000 €/mq (*valore medio per la costruzione di un nuovo capannone*). Pertanto il valore è pari a 140.000 €/mq, da cui:

$384,60 \text{ mq} \times 210,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 81.186,00$

Ai valori sopra indicati vanno decurtati i costi per la rimozione dei piazzali, la demolizione della cabina elettrica e la costruzione di un nuovo accesso alla proprietà, perché sprovvista, per complessivi 62.761€, da cui:

-  $\text{€ } 151.525,00 + \text{€ } 81.186,00 = \text{€ } 232.711,00$

$\text{€ } 232.711,00 - \text{€ } 62.761 \text{ (costi di rimozione, demolizione e costruzione nuovo accesso)} =$

**Valore definitivo di stima del lotto B € 169.950,00**



Piazzale



fabbricato b1



zona da bonificare

#### 6.2.4. Valore finale di stima lotto C



Il lotto C complessivamente misura 8571,00 mq, l'area scoperta è di 7700,45.

Dal prezzo fissato in 33,60 €/mq per il terreno menzionato al punto 6.2.1., causa il grave stato di degrado già ampiamente descritto, si impone un ulteriore indice a detrazione del 18%, pertanto il prezzo da considerare per la stima del valore finale è di 27,55 €/mq, da cui:

-  $7700,45\text{mq} \times 27,55 \text{ €/mq} = \text{€ } 212.147,00$

- Il capannone chiuso (*fabbricato "F2"*) insistente sul lotto misura 546,00 mq, H 13,00 ml; il capannone aperto (*fabbricato "E"*) 254,60 mq, H 7,50 ml; la palazzina uffici (*fabbricato "B2"*) 288 mq, H 4.90 ml.

Per il capannone chiuso, trattandosi di una struttura collabente da ristrutturare o demolire, il giusto valore di mercato è pari al 40% di 350.000 €/mq (*valore medio per la costruzione di un nuovo capannone*). Pertanto il valore è pari a 140.000 €/mq, da cui:

$546,00 \text{ mq} \times 140,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 76.440,00$

Per il capannone aperto (*solo copertura in pessimo stato*) trattandosi di struttura collabente da ristrutturare o demolire, il giusto valore è di 50,00 €/mq, da cui:

$254,60 \text{ mq} \times 50 \text{ €/mq} = \text{€ } 12.730$

Per la palazzina uffici, di cui una buona parte è semidistrutta, il giusto valore è di 100 €/mq, da cui:

288 mq x 100€/mq = € 28,800

Ai valori sopra indicati vanno decurtati i costi per la rimozione dei piazzali, da cui:

- €212.147,00 + €76440 + € 12.730 + € 28.800+ €= € 330.117,00

€330.117,00 - € 67.212,00 (costi di rimozione e demolizione) =

**Valore definitivo di stima del lotto C € 262.905,00**



Fabbricato E



Vasca e piazzali



fabbricato F



fabbricato B2



fabbricato C ( ex impianto gas metano )

il tecnico consulente

Arch. Lucio Mormile