

TRIBUNALE di SANTA MARIA CAPUA

VETERE

III^ SEZIONE FALLIMENTARE

G.D.: DOTT.SSA MARTA SODANO.

******* n. 86/2005_R.G.**

Consulenza Tecnica d'Ufficio



**CESPITE RIENTRANTE NELL'ATTIVO DEL FALLIMENTO SITO
IN CASERTA ALLA VIA CLAUDIO N° 134**

TECNICO INCARICATO:

dott. arch. Pietro Cobio

INDICE

Lotto 1 : Fabbricato allo stato grezzo sito in Caserta alla Via Claudio n° 15;

1.) PREMESSA	pag. 2
2.) RISPOSTA AI QUESITI	pag. 2 -
3.) CONCLUSIONI	pag. 4.)
ALLEGATI	

PREMESSA.

In data 17/03/2022 lo scrivente Arch. Pietro Cobio con studio in Napoli, alla Via Attilio Regolo n°1, Tel. e fax 081 5933845, PEC : pietro.cobio@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto Stimatore con provvedimento del G.D. Dott.ssa Sodano

Prima di iniziare la perizia estimativa, preme allo scrivente precisare i motivi del ritardo con cui è stato depositato l'elaborato, infatti una volta ricevuto l'incarico ed effettuati i primi rilievi, lo scrivente contestualmente ai documenti richiesti sia al Comune di Caserta che al Genio Civile di Caserta, chiedeva alla curatela la necessità di effettuare una serie di saggi invasivi del fabbricato al fine di poter verificare l'integrità del costruito relativamente alla normativa in vigore NTC 2018. La curatela per vie brevi rispondeva che il fallimento era un gratuito patrocino e pertanto non disponeva di somme necessarie ad effettuare tali prove invasive. Visto che tali prove hanno un costo alquanto eccessivo e che neanche lo scrivente poteva affrontare, si è

provveduto a far nominare uno strutturista al fine di poter verificare se l'intero fabbricato quello realmente realizzato rispondesse alla normativa vigente ed eventualmente adeguare l'intera struttura. Al fine di poter effettuare tale verifica si sono consultati i documenti depositati presso il Genio Civile di Caserta. Al fine di poter acquisire tali documenti lo scrivente inviava una serie di PEC e di solleciti al Genio Civile di Caserta, infatti la prima PEC di richiesta di tali atti, è datata 21/03/2022 mentre detti documenti poi sono stati consegnati solo alla fine del 2022.

Una volta acquisiti tali documenti lo scrivente si faceva autorizzare per la nomina di uno strutturista al fine di poter effettuare tali verifiche. Con tale verifica poi lo scrivente ha potuto effettuare la perizia.

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il fallimento abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene da stimare;**

oppure:

- se il fallimento abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva.**

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili da stimare:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione della Sentenza del Fallimento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione della Sentenza del Fallimento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili da peritare:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione della Sentenza del Fallimento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione della Sentenza).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili da peritare siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Dagli atti ricevuti dal Curatore Fallimentare Avv. ****°****° risulta che il fallimento ha optato per il deposito di due certificati notarili, il primo del Notaio _§_§§_§_§_ con studio in Caserta datato 26/05/2006, mentre il secondo del Notaio _°_°_°_°_ inerente al periodo che va dal 26/05/2006 fino al 20/09/2021, infatti il Curatore Avv.to §_§_§_§ ha fatto aggiornare il vecchio certificato ormai vetusto. Di seguito sono riportati entrambi i certificati notarili.

Nel primo certificato si evince che il Notaio è risalito ai primi atti stipulati in data antecedente di almeno venti anni dalla trascrizione del Fallimento. Tali atti sono riferiti ad atti di cessione, donazione e di divisione per Notaio _§§_§_§_§ del 17/12/1963.

Va precisato che tale certificato notarile è relativo ai beni acquistati dalla ****°****° inerenti ad alcuni immobili siti in Via Claudio **poi demoliti** al fine

di realizzare il fabbricato residenziale che oggi rientra nell'attivo del fallimento.

Nel certificato notarile sono presenti i dati catastali (non storici) degli immobili acquistati dalla ***** poi demoliti.

Tra i documenti allegati al certificato notarile non è allegata la mappa terreni (VAX).

Nei documenti ricevuti dal Curatore vi è anche copia della Sentenza del Fallimento.

Lo scrivente al fine di completare i documenti in suo possesso reperiva presso la banca dati della Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere copia della trascrizione del Fallimento ed effettuava una visura ipocatastale a nome della ***** e poi una su ogni bene acquistato dalla quest'ultima (poi demolito).

Tra i documenti ricevuti vi è anche una visura storica camerale fatta a nome della ***** srl datata 31/12/2020. Lo scrivente comunque ne effettuava una propria.

(cfr. ALLEGATO N.15, tot. Pag varie)

Nel certificato notarile del Notaio _\$\$__\$_\$\$_\$ sono riportate le seguenti formalità: (cfr. ALLEGATO N.1, tot. Pag varie)

Trascrizioni a Favore

- 1.) Trascrizione a favore del 24/02/2003 ai nn. 5331/4191 atto di compravendita relativo ad un appartamento sito in Via Claudio 134 riportato al NCEU foglio 46 p.lla 171 sub 2 e p.lla 173 sub 3 (graffate);

- 2.)Trascrizione a favore del 08/05/2003 ai nn. 12998/09956 atto di compravendita relativo ad un vano sito in Via Claudio 116 riportato al NCEU foglio 46 p.lla 171 sub 1;
- 3.)Trascrizione a favore del 08/05/2003 ai nn. 12999/09957 atto di compravendita relativo a due vani siti in Via Claudio 130 riportato al NCEU foglio 46 p.lla 177 sub 2 e p.lla 179 sub 1 (graffate) ed un vano sito in Via Claudio 116 NCEU foglio 46 p.lla 177 sub 1;
- 4.)Trascrizione a favore del 08/05/2003 ai nn. 13000/09958 atto di compravendita relativo all'appartamento sito in Via Claudio 116 riportato al NCEU foglio 46 p.lla 177 sub 3;
- 5.)Trascrizione a favore del 09/05/2003 ai nn. 13360/10238 atto di compravendita relativo all'appartamento sito in Via Claudio 134 riportato al NCEU foglio 46 p.lla 171 sub 3 ep.lla 173 sub 1 (graffate);

Trascrizioni Contro

- 1.) Trascrizione contro del 26/03/2004 ai nn. 11743/09051 pignoramento immobiliare su istanza della Società :°°:°::°:° nei confronti della ***** srl sui seguenti immobili: appartamento sito in Via Claudio 134 riportato al NCEU al foglio 46 p.lla 171 sub 2 e p.lla 173 sub 3 (graffate);
- 2.) Trascrizione del 28/10/2004 ai nn. 51623/38682 pignoramento immobiliare a favore della Banca di Credito Popolare SOC. Coop. Per Azioni a r.l. contro ***** sui seguenti immobili: appartamento sito in Via Claudio 134 riportato al NCEU al foglio 46 p.lla 171 sub 2 e p.lla 173 sub 3 (graffate)- un vano sito in Via Claudio 116

riportato al foglio 46 p.lla 171 sub 1- un vano sito in Via Claudio 116
riportato al foglio 46 p.lla 177 sub 1- due vani siti in Via Claudio 116
riportato al foglio 46 p.lla 177 sub 2 e p.lla 179 sub 1 (graffate) -
appartamento sito in Via Claudio 116 riportato al foglio 46 p.lla 177
sub 3- appartamento sito in Via Claudio 134 riportato al foglio 46
p.lla 171 sub 3 e p.lla 173 sub 1(graffate);

3.) Trascrizione del 21/11/2005 ai nn. 62756/33790 Ordinanza di
Sequestro Conservativo emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua
Vetere in favore di _ ° _ ° _ ° _ ° e contro ***** gravante sui
seguenti beni: appartamento sito in Via Claudio 134 riportato al
NCEU al foglio 46 p.lla 171 sub 2 e p.lla 173 sub 3 (graffate)- un
vano sito in Via Claudio 116 riportato al foglio 46 p.lla 171 sub 1- un
vano sito in Via Claudio 116 riportato al foglio 46 p.lla 177 sub 1-
due vani siti in Via Claudio 116 riportato al foglio 46 p.lla 177 sub 2
e p.lla 179 sub 1 (graffate) - appartamento sito in Via Claudio 116
riportato al foglio 46 p.lla 177 sub 3- appartamento sito in Via
Claudio 134 riportato al foglio 46 p.lla 171 sub 3 e p.lla 173 sub
1(graffate);

4.)Trascrizione del 25/01/2006 ai nn. 4510/2266 Sentenza di Fallimento
per la *****.

ISCRIZIONI

1.) Iscrizione del 14/07/2004 ai nn. 28250/05782 ipoteca giudiziale
derivante da decreto ingiuntivo a favore della Banca di Credito
Popolare Soc. Coop. Per Azioni a r.l. nei confronti della ***** srl
sui seguenti immobili : appartamento sito in Via Claudio 134

riportato al NCEU al foglio 46 p.la 171 sub 2 e p.la 173 sub 3
(graffate)- un vano sito in Via Claudio 116 riportato al foglio 46 p.la
171 sub 1- un vano sito in Via Claudio 116 riportato al foglio 46 p.la
177 sub 1- due vani siti in Via Claudio 116 riportato al foglio 46 p.la
177 sub 2 e p.la 179 sub 1 (graffate) - appartamento sito in Via
Claudio 116 riportato al foglio 46 p.la 177 sub 3- appartamento sito
in Via Claudio 134 riportato al foglio 46 p.la 171 sub 3 e p.la 173
sub 1 (graffate);

Nel secondo certificato emesso dal Notaio _°°_°°_°°_ sono presenti le
seguenti formalità considerando il periodo dal 29/05/2006 al settembre
2021: (cfr. ALLEGATO N.1, tot. Pag varie)

TRASCRIZIONE CONTRO

- 1.) Trascrizione del 20/11/2014 ai nn. 40933/10984 inerente alla
restrizione dei beni inerente l'iscrizione del 14/07/2004 ai nn.
28250/05782 a favore della Banca di Credito Popolare Soc. Coop.
Per Azioni a r.l. contro *****, _°°_°°_°°_°°_, :§:§:§§::§:§ sui
seguenti: Foglio 53 p.la 5085 sub 3-4

Va precisato che questi ultimi due immobili non hanno nulla a che fare con
l'attivo del fallimento, infatti oggi hanno un nuovo intestatario che ha
acquistato gli immobili tramite Procedura Esecutiva dal Tribunale di Santa
Maria Capua Vetere. (cfr. ALLEGATO N.7,8 e 7,9, tot. Pag varie)

Il Notaio _§§__§_§_§_§ fa presente che in detto certificato gli immobili individuati al NCEU del Comune di Caserta e riportati con i seguenti dati catastali hanno subito le seguenti variazioni della p.lla:

- 1.) Foglio 46 p.lla 171 sub 1 è diventato Foglio 46 p.lla 5070 sub 1;
- 2.) Foglio 46 p.lla 171 sub 3 e p.lla 173 sub 1 (graffate) è diventato Foglio 46 p.lla 5070 sub 3 e p.lla 5071 sub 1 (graffate);
- 3.) Foglio 46 p.lla 171 sub 2 e p.lla 173 sub 3 (graffate) è diventato Foglio 46 p.lla 5070 sub 2 e p.lla 5071 sub 3 (graffate);

Lo scrivente fa presente all' Ill.mo Giudice che verificando la Mappa Terreni (VAX) del foglio 46 del Comune di Caserta si può notare che le p.lle 171, 173 e 177 (in parte) sono state sostituite dalle p.lle 5070 e 5071 così come indicato dal Notaio, mentre le p.lle 177 e 179 oltre ad altre p.lle non presenti negli atti di compravendita, sono ancora presenti con la stessa numerazione e pertanto andrà effettuato un aggiornamento tramite DOCFA e soprattutto un immissione in mappa del nuovo fabbricato, sopprimendo quelle ancora presenti.

Visti i due certificati notarili depositati in atti, lo scrivente ha eseguito un'attenta ricerca per nominativo al Registro Immobiliare di Santa Maria Capua Vetere (Caserta) – a nome della Società Fallita ed una ricerca per tutti gli immobili con i dati catastali. (cfr. ALLEGATO N.2, tot. Pag varie)

A nome della Società Fallita sono presenti le seguenti formalità:
(cfr. ALLEGATO N.2 a, tot. Pag varie)

- Trascrizione a favore del 24/02/2003 ai nn. 5331/4191 compravendita;

- Trascrizione a favore del 08/05/2003 ai nn. 12998/9956 compravendita;
- Trascrizione a favore del 08/05/2003 ai nn. 12999/9957 compravendita;
- Trascrizione a favore del 08/05/2003 ai nn. 13000/9958 compravendita;
- Trascrizione a favore del 09/05/2003 ai nn. 13360/10238 compravendita;
- Trascrizione contro del 06/03/2004 ai nn. 11743/9051 verbale di pignoramento;
- Iscrizione contro del 14/07/2004 ai nn. 28250/5782 decreto ingiuntivo
- Annotazioni n. 10984 del 20/11/2014 (restrizione di beni);
- Trascrizione contro del 28/10/2004 ai nn. 51623/38682 Verbale di pignoramento;
- Trascrizione contro del 21/11/2005 ai nn.62756/33790 Ordinanza di sequestro Conservativo;
- Trascrizione contro del 25/01/2006 ai nn. 4510/2266 Sentenza di Fallimento.

Effettuando la ricerca con i dati catastali dell'immobile sono riportate le seguenti formalità: Comune di Caserta al NCEU foglio 46 p.lla 171 sub 1

- Trascrizione a favore del 08/05/2003 ai nn. 12998/9956 compravendita;
- Iscrizione contro del 14/07/2004 ai nn. 28250/5782 decreto ingiuntivo
- Annotazioni n. 10984 del 20/11/2014 (restrizioni di beni);

- Trascrizione contro del 28/10/2004 ai nn. 51623/38682 Verbale di pignoramento;
- Trascrizione contro del 21/11/2005 ai nn.62756/33790 Ordinanza di Sequestro Conservativo;

Effettuando la ricerca con i dati catastali dell'immobile sono riportate le seguenti formalità: Comune di Caserta al NCEU foglio 46 p.lla 177 sub 1

- Trascrizione a favore del 19/07/1996 ai nn. 16299/13140 Certificato di Denuncia di Successione;
- Trascrizione a favore del 08/05/2003 ai nn. 12999/9957 compravendita;
- Iscrizione contro del 14/07/2004 ai nn. 28250/5782 decreto ingiuntivo - Annotazioni n. 10984 del 20/11/2014 (restrizione di beni);
- Trascrizione contro del 28/10/2004 ai nn. 51623/38682 Verbale di pignoramento;
- Trascrizione contro del 21/11/2005 ai nn.62756/33790 Ordinanza di Sequestro Conservativo;

Effettuando la ricerca con i dati catastali dell'immobile sono riportate le seguenti formalità: Comune di Caserta al NCEU foglio 46 p.lla 177 sub 2

- Trascrizione a favore del 19/07/1996 ai nn. 16299/13140 Certificato di Denuncia di Successione;
- Trascrizione a favore del 08/05/2003 ai nn. 12999/9957 compravendita;
- Iscrizione contro del 14/07/2004 ai nn. 28250/5782 decreto ingiuntivo

- Annotazioni n. 10984 del 20/11/2014 (restrizione di beni);
- Trascrizione contro del 28/10/2004 ai nn. 51623/38682 Verbale di pignoramento;
- Trascrizione contro del 21/11/2005 ai nn.62756/33790 Ordinanza di Sequestro Conservativo;

Lo scrivente faceva anche una ricerca sulla p.lla179 sub 1 aggraffata e sono emerse le stesse formalità.

- Trascrizione del 19/7/1996 ai nn. 16299/13140 certificato di denuncia di successione;
- Trascrizione del 08/05/2003 ai nn. 12999/9957 compravendita;
- Iscrizione del 14/07/2004 ai nn. 28250/5782 decreto ingiuntivo
- Annotazioni n. 10984 del 20/11/2014 (restrizione dei beni)
- Trascrizione del 28/10/2004 ai nn. 51623/38682 verbale di pignoramento;
- Trascrizione del 21/11/2005 ai nn. 62756/33790 ordinanza di Sequestro conservativo.

Effettuando la ricerca con i dati catastali dell'immobile sono riportate le seguenti formalità: Comune di Caserta al NCEU foglio 46 p.lla 177 sub 3

- Trascrizione a favore del 08/05/2003 ai nn. 13000/9958 compravendita;
- Iscrizione contro del 14/07/2004 ai nn. 28250/5782 decreto ingiuntivo
- Annotazioni n. 10984 del 20/11/2014 (restrizione di beni);
- Trascrizione contro del 28/10/2004 ai nn. 51623/38682 Verbale di

pignoramento;

- Trascrizione contro del 21/11/2005 ai nn.62756/33790 Ordinanza di Sequestro Conservativo;

Effettuando la ricerca con i dati catastali dell'immobile sono riportate le seguenti formalità: Comune di Caserta al NCEU foglio 46 p.lla 171 sub 3 e p.lla 173 sub 1

- Trascrizione a favore del 09/05/2003 ai nn. 13360/10238 compravendita;
- Trascrizione del 04/09/2003 ai nn. 28621/22356 certificato denuncia successione;
- Trascrizione del 04/09/2003 ai nn. 28622/22357 certificato denuncia successione;
- Iscrizione contro del 14/07/2004 ai nn. 28250/5782 decreto ingiuntivo - Annotazioni n. 10984 del 20/11/2014 (restrizione di beni);
- Trascrizione contro del 28/10/2004 ai nn. 51623/38682 Verbale di pignoramento;
- Trascrizione contro del 21/11/2005 ai nn.62756/33790 Ordinanza di Sequestro Conservativo;

Effettuando la ricerca con i dati catastali dell'immobile sono riportate le seguenti formalità: Comune di Caserta al NCEU foglio 46 p.lla 171 sub 2 e p.lla 173 sub 3

- Trascrizione a favore del 09/03/2000 ai nn. 6417/5130 Cessione di diritti a titolo Oneroso;

quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del stima il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto fallito (anche ai fini della stima);

- qualora i documenti del fallimento rechino l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità del fallito (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.D. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni rientranti nell'attivo del fallimento**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nei documenti del fallimento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **“difformità formali”** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di fallimento diversi da quelli agli atti del catasto alla data della Sentenza del Fallimento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui i documenti di causa rechino l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.D.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui i documenti rechino l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data della Sentenza del Fallimento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.D.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui i documenti rechino l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data della Sentenza del Fallimento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del fallimento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del fallimento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.D.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto dell'attivo del fallimento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di stima, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di stima siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni dell'attivo del fallimento ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali)**.

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.D.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Con gli atti di compravendita dei seguenti Notai la ***** acquistava una serie di immobili che poi sono **stati demoliti** al fine di poter costruire l'intero fabbricato che oggi è rientrato nell'attivo del Fallimento.

I Notai sono :

1.) Notaio §_§§__§_§§__§ del 24/01/2003 rep. 8295 relativo all'immobile sito in Caserta al NCEU al foglio 46 p.lla 171 sub 2 e p.lla 173 sub 3 (graffato);

2.) Notaio :°:°°:°:° del 04/04/2003 rep. 8668 relativo all'immobile sito in Caserta al NCEU al foglio 46 p.lla 171 sub 1;

3.) Notaio :§§::§:§:§:§ del 04/04/2003 rep. 8668 relativo all'immobile sito in Caserta riportato al NCEU al foglio 46 p.lla 177 sub 2 e p.lla 179 sub 1 (graffate); un vano al foglio 46 p.lla 177 sub 1

4.) Notaio :§:§:§:§:§:§ del 04/04/2003 rep. 8668 relativo all'immobile sito in Caserta NCEU al foglio 46 p.lla 177 sub 3;

5.) Con atto del Notaio __§§_§__§_§ del 17/04/2003 rep. 8738 relativo all'immobile sito in Caserta al NCEU al foglio 46 p.lla 171 sub 3 e p.lla 173 sub 1 (graffate)

Oggi il bene rientrante nell'attivo del fallimento è così individuato:

Intero fabbricato allo stato grezzo, infatti vi è solo il telaio in cemento armato costituito da fondazioni, pilastri, travi, solai, vano scala e vano ascensore. L'intero fabbricato si sviluppa per sei piani fuori terra oltre il piano interrato da destinare a garage.

Visto che il fabbricato rientrante nell'attivo del Fallimento è ancora in fase di costruzione non può essere accatastato e pertanto i dati catastali che individuano gli immobili in proprietà della Società Fallita sono riferiti agli immobili acquistati e poi demoliti dalla Società con i vari atti di compravendita al fine di realizzare poi tale fabbricato. Pertanto la società Fallita ha il diritto della quota di 1/1 sugli ex immobili demoliti ma ancora accatastati:

- Un vano sito in Caserta alla Via Claudio n° 134 riportato al NCEU del Comune di Caserta foglio 46 p.lla 5070 sub 1 ex p.lla 171 (ex p.lla 171 sub 1);

- Due vani e mezzo siti in Caserta alla Via Claudio n° 134 riportato al NCEU del Comune di Caserta foglio 46 p.lla 5070 sub 3 e p.lla 5071 sub 1 (graffate). ex p.lla 171 sub 3 e p.lla 173 sub 1;
- Tre vani e mezzo siti in Caserta alla Via Claudio n° 134 riportato al NCEU del Comune di Caserta foglio 46 p.lla 5070 sub 2 e p.lla 5071 sub 3. ex p.lla 171 sub 2 e p.lla 173 sub 3;
- Due vani siti in Caserta alla Via Claudio n° 130 riportato al NCEU del Comune di Caserta foglio 46 p.lla 177 sub 2 e p.lla 179 sub 1;
- Quattro vani e mezzo siti in Caserta alla Via Claudio n° 134 riportato al NCEU del Comune di Caserta foglio 46 p.lla 177 sub 3;

Mentre oggi gli immobili rientranti nell'attivo del fallimento sono riportati al NCT (Catasto terreni) del Comune di Caserta al foglio 46 p.lle 177-179-5070-5071 (cfr. ALLEGATO N.7, tot. Pag varie);

Va precisato come già anticipato precedentemente che dove oggi ricade il fabbricato ed il cortile interno sono presenti altre p.lle sulla VAX che non sono state eliminate da detto grafico, esse sono: p.lle 176-178-180-181. Inoltre sono ancora presenti su detto grafico anche le p.lle 177-179. Facendo però una ricerca sulla banca dati dell'Agenzia dell'Entrate (catasto) si evince che le p.lle 176-178-180-181 **sono oggi soppresse** ma comunque rimangono ancora sulla Vax. Pertanto bisognerà aggiornare la banca dati dell'Agenzia del Territorio mediante un inserimento in mappa del fabbricato.

La quota di proprietà riportata nei documenti del fallimento è uguale alla quota riportata negli atti di compravendita dei Notai sopra riportati:

I dati catastali, contenuti nei documenti del fallimento inerenti alla società fallita, sono conformi agli immobili acquistati e poi demoliti, desumibili relativamente dagli atti di acquisto, per alcuni di essi nella visura catastale attuale è indicata una nuova particella 5070 e 5071 (dal 16/07/2007 per allineamento mappe). Facendo però una visura storica di detti immobili tale aggiornamento della particella compare.

Va evidenziato che la Società fallita effettuava tre scritture private (atti di permuta) con i Sig.ri:

- 1.) _____, _____ ed _____
- 2.) _____ e _____.
- 3.) _____, _____ e _____.

dove per l'acquisto degli immobili appartenenti a quest'ultimi la Società ***** si impegnava a cedere tre alloggi, tre garage e tre cantinati nel nuovo fabbricato che doveva essere realizzato.

Lo scrivente riporterà i dati catastali e i confini dei vari immobili acquistati e poi demoliti al fine di edificare il nuovo fabbricato.

In aggiunta riporterà solo i confini del nuovo fabbricato.

Immobile 1

I dati catastali e i confini del lotto sono:

Immobile riportato al Comune di Caserta Via Claudio NCEU al foglio 46 p.lla 171 sub 2 e p.lla 173 sub 3 (graffato);

Si precisa che oggi sulla mappa terreni (VAX) la p.lla 171 e 173 sono riportate con la nuova numerazione 5070 e 5071

Sull'atto del Notaio Facchinato Francesca viene indicato che l'immobile confina: a nord con Via Claudio ad est con beni De Crescenzo a sud con

cortile e con beni Natale ed a ovest con beni Natale per la proporzione al piano terra e con beni Coppola per la proporzione al primo piano.

Immobile 2

I dati catastali e i confini del lotto sono:

Immobile riportato al Comune di Caserta Via Claudio riportato al NCEU al foglio 46 p.lla 171 sub 1.

Si precisa che oggi sulla mappa terreni (VAX) la p.lla 171 è riportata con la nuova numerazione 5070.

Sull'atto del Notaio §_§_§__§_§ viene indicato che l'immobile confina: con cortile comune, con altra proprietà della parte acquirente, con Via Claudio e con proprietà degli aventi causa di Paritario, salvo altri.

Immobile 3

I dati catastali e i confini del lotto sono:

Immobile riportato al Comune di Caserta Via Claudio riportato al NCEU al foglio 46 p.lla 177 sub 2 e p.lla 179 sub 1 (graffate); un vano al foglio 46 p.lla 177 sub 1

Sull'atto del Notaio _ ° ° ° ° ° ° viene indicato che l'immobile confina: con cortile comune, con beni De Crescenzo, con Parco Assunta e con proprietà degli aventi causa di Paritario, salvo altri.

Immobile 4

I dati catastali e i confini del lotto sono:

Immobile riportato al Comune di Caserta Via Claudio riportato al NCEU al foglio 46 p.lla 177 sub 3.

Sull'atto del Notaio _§§_§_§__§ viene indicato che l'immobile confina: con cortile comune, con aventi causa di Paritario, con beni De Crescenzo, con Parco Assunta (dal quale è separato dal cortile), salvo altri.

Immobile 5

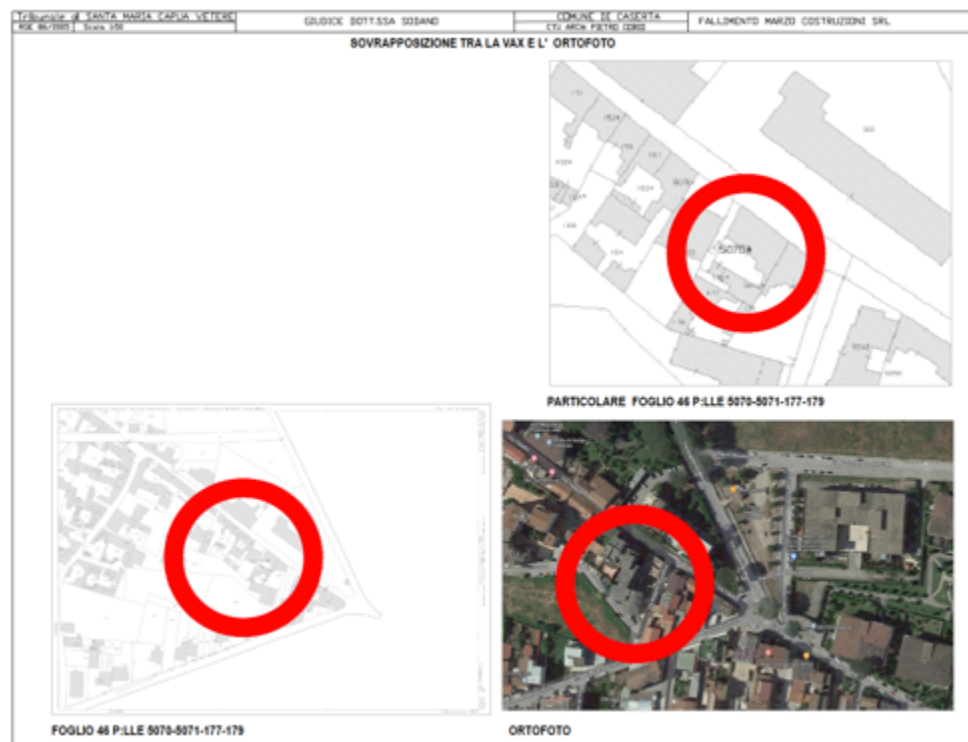
I dati catastali e i confini del lotto sono:

Immobile riportato al Comune di Caserta Via Claudio riportato al NCEU al foglio 46 p.lla 171 sub 3 e p.lla 173 sub 1 (graffate)

Si precisa che oggi sulla mappa terreni (VAX) la p.lla 171 è riportata con la nuova numerazione 5070 mentre la p.lla 173 con la 5071.

Sull'atto del Notaio _°°_°_°_°_°_° viene indicato che l'immobile confina: a nord con Via Claudio, ad est e sud con proprietà della stessa *****, ed a ovest con proprietà Paritario, salvo altri.

Mentre oggi l'intero corpo di fabbrica allo stato rustico confina con: a nord con Via Claudio a sud con fabbricato p.lla 5019 ad est con fabbricato oggi demolito ed in fase di nuova costruzione p.lla 5069, mentre ad ovest con fabbricato esistente p.lla 5003.



Sovrapposizione ortofoto
(cfr. ALLEGATO N.8, tot. Pag varie)

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni da stimare deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti

a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia da peritare.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Prima di entrare nella descrizione del bene staggito, lo scrivente intende effettuare una breve descrizione della zona dov'è ubicato il bene.

Il fabbricato rientrante nell'attivo del fallimento è posto nella zona quasi periferica di Caserta.

Partendo dalla Reggia di Caserta e percorrendo tutta Via Roma o la parallela Via Fulvio Renella si arriva a Via Unità D'Italia e poi girando a destra si arriva a Via Sud Piazza D'Armi. Proseguendo poi per Via Tenente Politano si arriva in Via San Gennaro e poi dopo il passaggio a livello inizia Via Claudio. Alla fine di detta strada prima dell'incrocio con Via Roberto Rossellini sul lato destro è posto il fabbricato rientrante nell'attivo del Fallimento.

Esternamente vi è una recinzione con dei pannelli in lamiera grecata. Solo un pannello è apribile che consente di accedere internamente. Oggi detta recinzione è alquanto fatiscente in quanto gli operai del cantiere adiacente hanno più volte divelto i paletti in legno che la sostenevano creando così un pericolo per persone e cose adiacenti a detta recinzione.

Superata detta porta d'ingresso si nota un primo spazio retrostante detti pannelli sul lato destro. Tale spazio doveva essere destinato a parcheggio

pubblico e/o privato. Sul lato sinistro poi vi sono due rampe la prima di modesta larghezza che consente di accedere internamente al fabbricato al piano terra, mentre la seconda rampa di maggiori dimensioni e pendenza consente di unire la parte a quota di campagna con il garage sottostante seminterrato.

Scendendo, badando bene a dove mettere i piedi, in quanto oggi tale area di cantiere è diventata una discarica a cielo aperto, visto che gli operai del fabbricato adiacente (in costruzione) sversano continuamente rifiuti e materiali di risulta su detta rampa. Scesi a quota garage, si nota che, così come tutto il fabbricato, è ancora allo stato rustico. Vi sono le travi di fondazione che si intravedono, infatti sono stati ricoperti fino alla sommità della trave con materiale di riporto (terra). Lungo il perimetro di detto garage, si intravedono parti con i pilastri e parti con pali di fondazioni con sovrastante trave di collegamento e parte con pareti (setti in calcestruzzo). Nella parte di garage adiacente Via Claudio vi è una parete in cemento armato a forma di L. Nella parte sottostante la rampa di accesso al garage si è avuto un ampliamento della superficie e della volumetria, infatti dal confronto con i grafici depositati sia al Comune che poi al Genio Civile detta porzione di garage non era presente, infatti la società Costruttrice ha pensato bene di ampliare il garage inglobandovi anche l'area sotto la rampa che doveva essere solo di riempimento. Alla fine della rampa sul lato destro vi è il vano scala e il vano ascensore. La restante parte di garage si sviluppa oggi solo con una pilastrata.

Internamente al garage si notano altezze differenti del solaio di copertura, la prima è relativa al solaio del parcheggio pubblico (lato Via Claudio), la seconda altezza è relativa al solaio che copre il cortile interno e la terza

altezza è relativa alla quota del piano terra zona posta in prosecuzione della rampa d'accesso. Dal confronto tra il progetto depositato al Genio Civile con quello poi realizzato si evincono diverse discordanze sia strutturali che architettoniche. La prima discordanza è relativa alla rampa d'accesso e alla parte sottostante, infatti come anticipato in detta zona vi è un ampliamento della superficie, la seconda relativa al vano ascensore che non ha quattro pareti portanti ma solo tre, la quarta parete dove doveva essere posta la porta d'accesso all'ascensore non è stata realizzata su tutto lo sviluppo dell'ascensore. Un'altra incongruità riscontrata è relativa alla parete posta in fondo al garage a confine con la p.lla 5019 (lato Via Lincoln) che sui grafici depositati doveva essere realizzata lungo una parte del piano garage e poi salire lungo il fabbricato nei piani superiori. Detta parete non è stata realizzata né a piano garage né tantomeno nello sviluppo del fabbricato. Va evidenziato anche che tra i vari solai del piano garage sarebbero dovute essere realizzate quasi in totale delle travi in rilevato, mentre oggi si evincono per quasi la totalità travi a spessore.

Un'altra incongruità riscontrata è relativa al fatto che al fine di far muovere meglio le macchine nel garage, è stato eliminato in fase di realizzazione un pilastro che sosteneva parte della copertura del cortile.

Alcuni pilastri, che nel progetto avevano verso orizzontale sono stati poi realizzati in senso verticale, alterando così gli schemi progettuali e di calcolo. Si evidenzia anche l'orditura dei solai che in alcuni campi è stata traslata da verticale a orizzontale o viceversa. Le stesse discordanze le si trovano verificando lo stato dei luoghi con i grafici depositati al Comune di Caserta, per la Concessione Edilizia. (cfr. ALLEGATO N.9, tot. Pag varie)

Terminato di visionare il piano garage, si è passati a visionare il piano terra.

Detta area è caratterizzata da due spazi aventi due quote diverse la prima area retrostante e adiacente al vano scale e ascensore, che risulta più bassa rispetto poi alla restante parte del piano terra di circa 30 cm. Nel progetto iniziale la differenza doveva essere di circa 70 cm ma poi durante la realizzazione del fabbricato si è pensato di abbassare detta quota, rialzando la quota del solaio portandolo da quota campagna (0,00) a +0,30 mt. Tale incongruità è stata anche riscontrata durante il sopralluogo dei Vigili Urbani durante la stesura dei verbali degli anni 2005. (cfr. ALLEGATO N.10, tot. Pag varie)

Nella parte più bassa doveva essere realizzata così come si evince dal progetto depositato, una area parcheggio e una zona uffici mentre poi nell'altra parte del piano terra doveva essere realizzato un alloggio.

Oggi così come il piano garage, si può solo fare un confronto tra lo stato dei luoghi e i grafici depositati al Genio Civile e grafici depositati per la Concessione edilizia. Le stesse incongruità strutturali riscontrate per il piano garage si evincono anche al piano terra, travi a spessore invece di travi in rilevato, parete dell'ascensore mancante, parete mancante a confine con altra p.lla aliena inesistente (lato Via Lincoln). Al piano terra si evincono altre anomalie, in particolare che i due aggetti (balconi) dell'alloggio a piano terra non sono stati realizzati e poi la parte di fabbricato posta sopra la rampa pedonale ha avuto un incremento sia di superficie che volumetrico per tutta la sua altezza, comprendendo anche il vano scala.

Tali manomissioni effettuate rispetto al progetto depositato al Genio Civile hanno reso la struttura più vulnerabile dal punto di vista sismico ottenendo una difformità di detto fabbricato sia rispetto alla normativa a cui si riferiva quando è stato progettato e che a quella attuale NTC 2018.

I piani primo, secondo e terzo sono stati realizzati specularmente e pertanto le anomalie riscontrate per un piano valgono per tutte e tre. Va comunque evidenziato che tali anomalie sono quelle, che sono state descritte al piano terra (parete ascensore, travi a spessore e parete a confine). Inoltre per tutti e tre i piani si evidenzia anche la realizzazione di una balconata con affaccio sul cortile interno, infatti il balcone dell'alloggio B è stato ampliato inglobandolo con quello di progetto.

Per il terzo piano, va poi detto che il progetto iniziale sia quello depositato al Comune che quello strutturale depositato al Genio Civile prevedeva una parte di struttura a mansarda avendo un'altezza centrale di 2,30 mt (finita) e ai lati 1,95 mt (finiti.). Oggi tutti e tre i piani (I°, II° e III°) hanno un'altezza dell'interpiano uguale.

In pratica dal terzo piano in poi il progetto depositato al Comune per la Concessione non è stato più rispettato, infatti il terzo piano è stato realizzato tutto abitabile andando a traslare la parte mansardata dal terzo al quarto piano che nel progetto per detta ala di fabbricato non doveva esistere.

Salendo al quarto piano si evince che vi è una parte di solaio di copertura piano e altre zone mansardate. Sulla parte di falda verso il cortile è stato realizzato un abbaino, al fine di illuminare e dare maggior altezza alla parte interna.

Le altre due parti mansardate sono poste sull'altra ala del fabbricato con affaccio su Via Claudio e sul cortile interno. Infatti qui troviamo sulla parte a falda verso Via Claudio due abbaini mentre sulla parte a falda che ha affaccio sul cortile interno un abbaino. La parte di solaio tra le due falde ha un'altezza al punto di colmo di circa 2,50 mt mentre l'altezza alla gronda è di circa 1,80 mt. Va evidenziato che anche al quarto piano è stata realizzata

una balconata che prende entrambi le facciate del fabbricato con affaccio sul cortile.

Salendo al quinto piano, troviamo che il vano ascensore non arriva fino sotto il solaio di copertura piano, ma si interrompe dopo l'ultimo gradino del vano scala.

Va detto che al quinto piano è stata realizzata solo una pensilina e due pilastri sul lato di fabbricato interno, mentre sulla parte di fabbricato con affaccio su Via Claudio vi è una mansarda a doppia falda. Entrambe le falde sono più arretrate rispetto alle falde realizzate al piano sottostante.

Pertanto si ha una parte centrale piana ed una parte posta sul lato adiacente e retrostante il vano scala con un'altezza massima di circa 2,35 mt ed un'altezza minima in gronda di circa 1,00 mt.

Va precisato che su tutti i piani partendo dal piano garage, vi è uno stato di degrado delle strutture in calcestruzzo. Infatti su alcuni pilastri si legge la ripresa del getto avvenuta tra un piano e l'altro mentre su quasi tutti i solai si nota un degrado dovuto al copriferro che risulta scoppiato facendo fuoriuscire le armature sottostanti. Si può stabilire un degrado dell'intera struttura con una percentuale del 10%.

Al piano garage e al quarto piano si evidenziano anche fenomeni infiltrativi dovuti all'abbandono dell'intera struttura dal 2005.

L'intero fabbricato è costruito in cemento armato e doveva essere destinato sia a residenze che ad uffici oltre al piano garage. Oggi di tutto questo non si è realizzato nulla vi è solo lo scheletro in c.a.

Va notato che dal terzo piano in poi vi sono degli abusi e/o difformità. Infatti il terzo piano è stato realizzato uguale al primo ed al secondo sostituendo la

parte mansardata con un solaio piano uguale al resto del piano, mentre il quarto piano ed il quinto sono stati realizzati il primo in difformità rispetto al grafico acconsentito ed il secondo totalmente abusivo. Da anche evidenziato l'incremento che si è avuto sulla parte di fabbricato sopra la rampa pedonale che è stato ampliato di circa 40 cm per tutta l'altezza del fabbricato.

Al fine di poter salvare l'intero fabbricato sia in termini concessori che rispetto agli adeguamenti normativi della NTC del 2018 questi due ultimi piani (quarto e quinto) dovranno essere demoliti e la struttura dovrà necessariamente essere adeguata secondo le prescrizioni che verranno indicate in seguito.

Di seguito saranno indicati le superfici dei vari livelli costruiti.

Va precisato che al fine di quantizzare il costo dell'intero fabbricato lo scrivente ha eseguito un computo metrico di quello che è stato realmente costruito dalla Società prima che fallisse, applicando la tariffa della Regione Campania del 2022 dei LLPP.

La superficie dell'intero fabbricato è così suddivisa

Area

Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
Piano Garage	417,60
Piano Terra	213,39
Primo Piano comprensivo dei balconi	257,73
Secondo Piano compr. dei balconi	257,73
Terzo Piano. compr. dei balconi	257,73

Quarto Piano	257,73
Quinto Piano	118,00
Piano copertura	48,11
Vano scala si considera 15,04 mq	75,21
Totale superficie costruito	1903,00

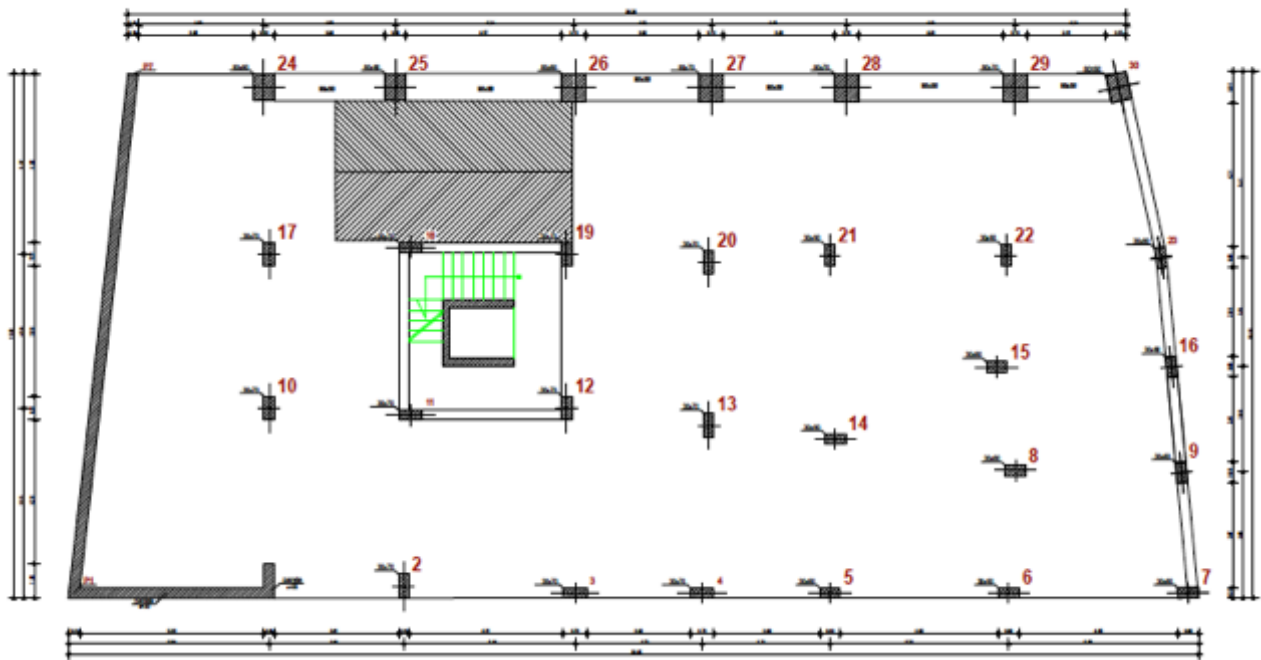
Si precisa che il vano scala non è compreso.

Oggi l'intero fabbricato costituito da sei livelli oltre il garage, rientrante nell'attivo del fallimento è in corso di costruzione e risulta ancora accatastato con i dati degli immobili che esistevano su detta porzione di terreno.

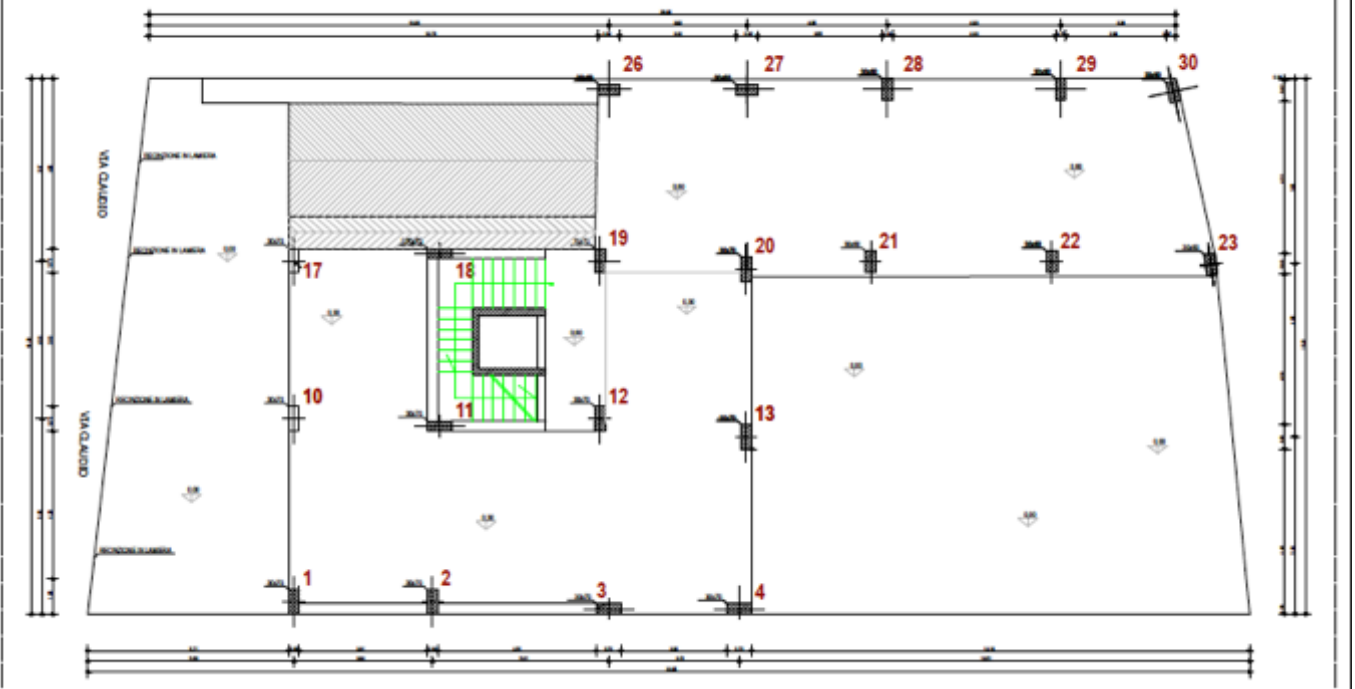
Sulla Vax la p.lla su cui sorge il fabbricato è costituita da varie p.lle riportate al NCT al foglio 46 p.lle 5070-5071-176-179-177-181-178.

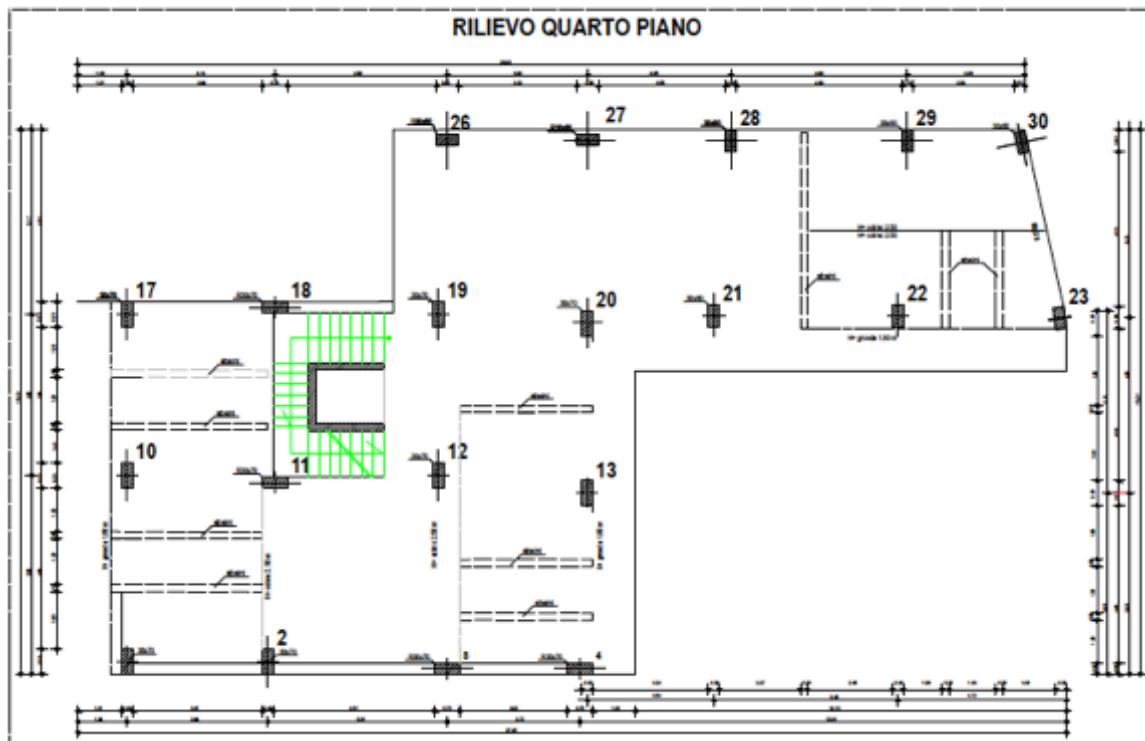
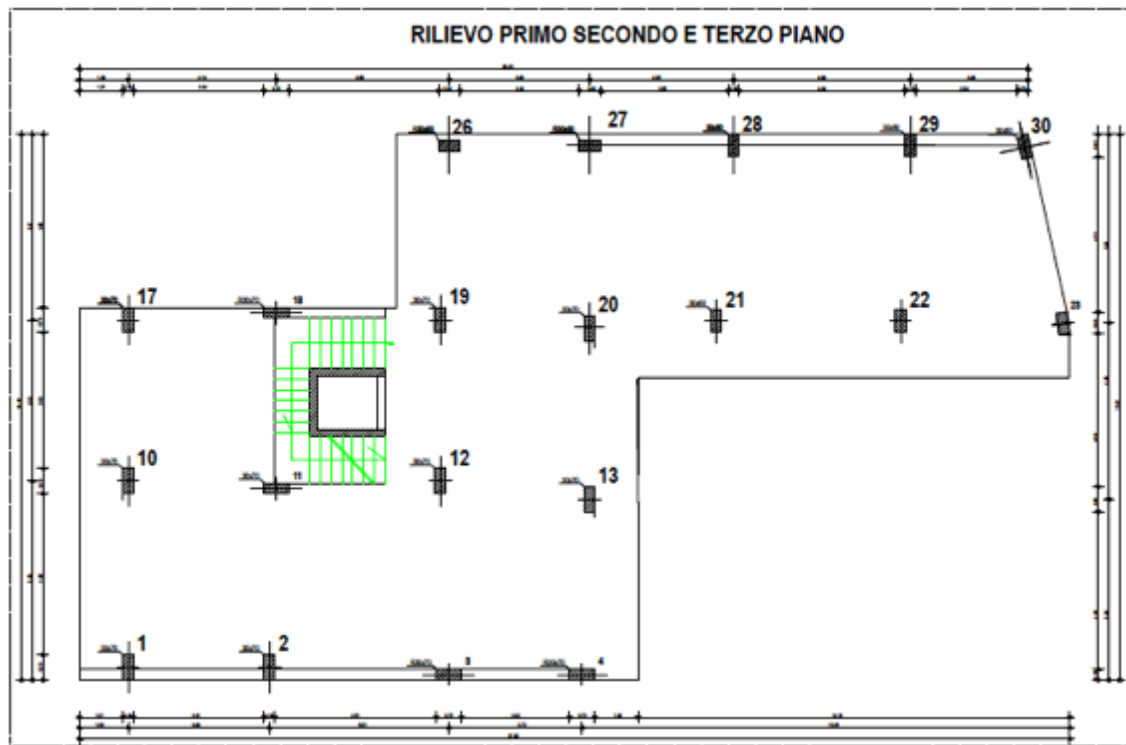
La planimetria catastale dell'intero fabbricato non è presente nella banca dati dell'Agenzia dell'Entrate andrà effettuata per prima cosa un inserimento in mappa del fabbricato al fine di eliminare tutte quelle p.lle ancora esistenti non eliminate dall'Ufficio dell'Agenzia del territorio quando è avvenuto l'allineamento della mappa.

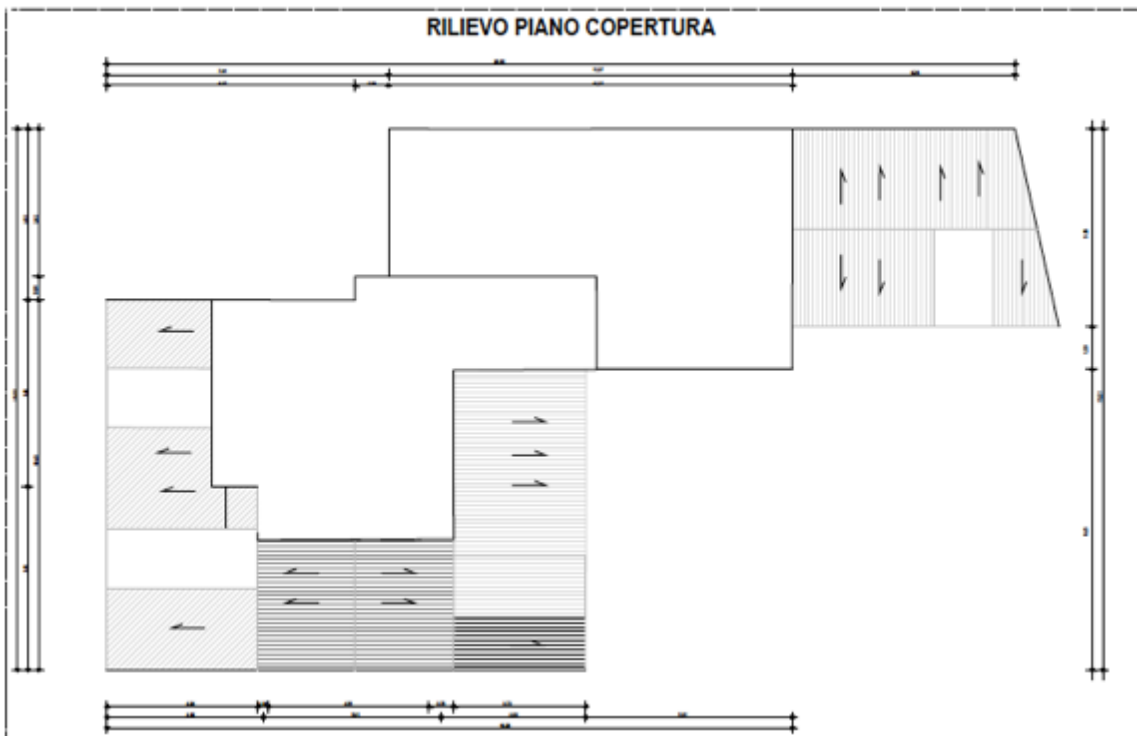
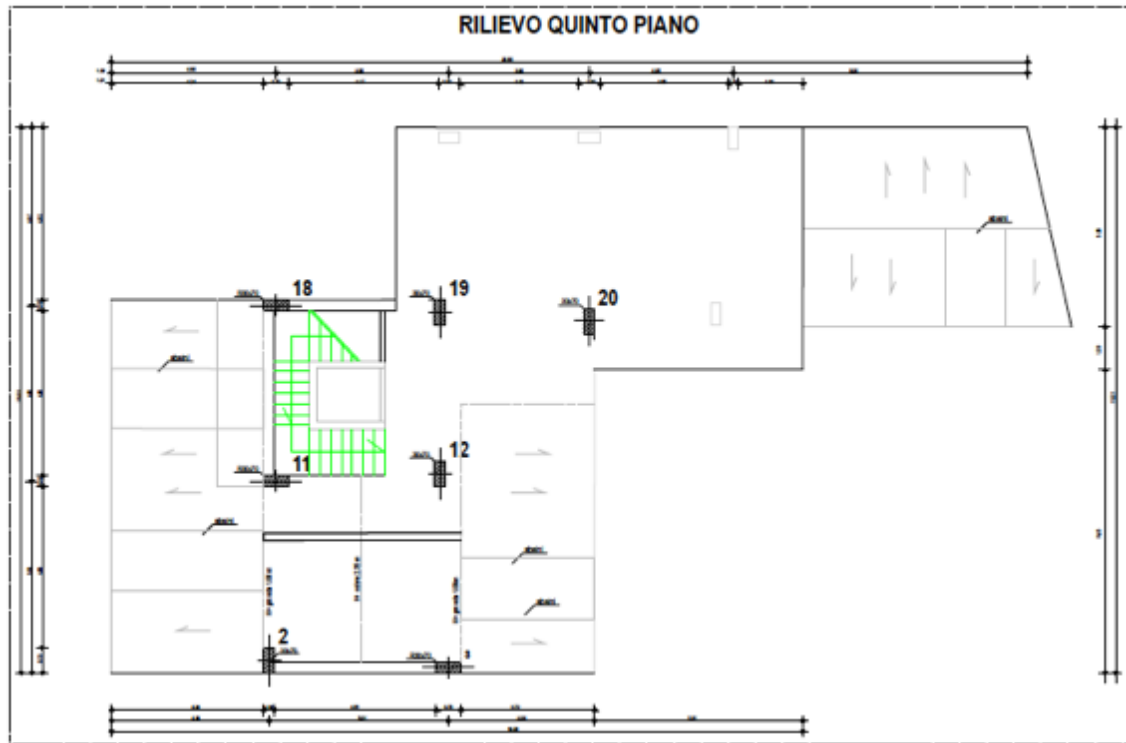
RILIEVO PIANO GARAGE



RILIEVO PIANO TERRA







Rilievo Fabbriato

(cfr. ALLEGATO N.6, tot. Pag varie)

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene da stimare.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni da stimare per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione della Sentenza di fallimento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nei documenti del fallimento e nella nota di trascrizione della Sentenza, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dal fallito o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nella Sentenza, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Il nuovo fabbricato realizzato dalla ***** oggi è ancora allo stato grezzo.

Sono ancora accatastati gli immobili acquistati dalla ***** con i vari atti di compravendita evidenziati nei paragrafi precedenti. Al fine poi di realizzare il nuovo fabbricato la ***** **demoliva gli immobili acquistati ma non li sopprimeva catastalmente.**

Pertanto il nuovo acquirente una volta acquistato detti beni, dovrà effettuare un nuovo accatastamento così come indicato nei paragrafi successivi.

Lo scrivente ha anche quantizzato l'importo necessario per il nuovo accatastamento che ammonta ad € 10.000, i quali sono stati detratti nella determinazione del valore di mercato del fabbricato costruito.

I dati catastali **degli immobili acquistati sono:**

Immobile 1

Oggi l'alloggio posto al piano terra e primo piano rientrante nell'attivo del fallimento è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Caserta (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI foglio 46 p.lla 5070 sub 2

AGGRAFFATO p.lla 5071 sub 3

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 2; Categ. A/4

Classe 3.; Consist 3,5 vani .; Sup. Catastale 117 mq Rendita Euro 151,84

INDIRIZZO Via Claudio n° 134 P.T -1

INTESTATO *****

Prima del 16/07/2007 i dati catastali erano (variazione eseguita per allineamento mappe)

DATI IDENTIFICATIVI foglio 46 p.lla 171 sub 2

AGGRAFFATO p.lla 173 sub 3

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 2; Categ. A/4

Classe 3.; Consist 3,5 vani .; Sup. Catastale 117 mq Rendita Euro 151,84

INDIRIZZO Via Claudio n° 134 P.T -1

INTESTATO *****

Immobile 2

Oggi l'alloggio posto al piano terra e primo piano rientrante nell'attivo del fallimento è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Caserta (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI foglio 46 p.lla 5070 sub 1

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 2; Categ. A/5

Classe 3.; Consist 1 vani .; Sup. Catastale mq Rendita Euro 37,18

INDIRIZZO Via Claudio n° 114 P.T

INTESTATO *****

Prima del 16/07/2007 i dati catastali erano (variazione eseguita per allineamento mappe)

DATI IDENTIFICATIVI foglio 46 p.lla 171 sub 1

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 2; Categ. A/5

Classe 3.; Consist 1 vani .; Sup. Catastale mq Rendita Euro 37,18

INDIRIZZO Via Claudio n° 114 P.T

INTESTATO *****

Immobile 3

Oggi l'alloggio posto al piano terra e primo piano rientrante nell'attivo del fallimento è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Caserta (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI foglio 46 p.lla 177 sub 2

AGGRAFFATO. p.lla 179. Sub 1

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 2; Categ. A/5
Classe 4.; Consist 2 vani .; Sup. Catastale 40 mq Rendita Euro 86,76
INDIRIZZO Via Claudio n° 130 P.T -1
INTESTATO *****

Immobile 4

Oggi l'alloggio posto al primo piano rientrante nell'attivo del fallimento è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Caserta
(cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI foglio 46 p.lla 177 sub 3
DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 2; Categ. A/4
Classe 5.; Consist 4,5 vani .; Sup. Catastale 67 mq Rendita Euro 267,27
INDIRIZZO Via Claudio n° 116 P.1
INTESTATO *****

Immobile 5

Oggi l'alloggio posto al piano terra e primo piano rientrante nell'attivo del fallimento è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Caserta
(cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI foglio 46 p.lla 5070 sub 3
AGGRAFFATO p.lla 5071 sub 1
DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 2; Categ. A/4
Classe 3.; Consist 2,5 vani .; Sup. Catastale 63 mq Rendita Euro 108,46
INDIRIZZO Via Claudio n° 134 P.T -1
INTESTATO *****

Prima del 16/07/2007 i dati catastali erano (variazione eseguita per allineamento mappe)

DATI IDENTIFICATIVI foglio 46 p.lla 171 sub 3

AGGRAFFATO p.lla 173 sub 1

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 2; Categ. A/4

Classe 3.; Consist 2,5 vani .; Sup. Catastale ---- mq Rendita Euro 108,46

INDIRIZZO Via Claudio n° 134 P.T -1

INTESTATO *****

Immobile 6

Oggi l'alloggio posto al piano terra e primo piano rientrante nell'attivo del fallimento è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Caserta (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI foglio 46 p.lla 177 sub 1

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 2; Categ. A/5

Classe 3.; Consist 1 vani .; Sup. Catastale 46 mq Rendita Euro 37,18

Variazione aggiornamento planimetrico pratica 31/07/2017

I dati contenuti nei documenti del Fallimento e nella Sentenza del Fallimento relativi agli immobili da peritare non corrispondono con quelli riportati nelle visure catastali allegate, però quest'ultime corrispondono a dati catastali contenuti negli atti di compravendita.

I dati del Catasto terreni oggi sono NCT Comune di Caserta

DATI IDENTIFICATIVI foglio 204 p.lle 5070-5071-176-

179-177-181-178 ente urbano

DATI DI CLASSAMENTO

Zona Cens. ...; Categ.

Oggi al fine di regolarizzare la situazione catastale del nuovo fabbricato, bisognerà effettuare una serie di attività che sono di seguito elencate:

- 1.) DOCFA di demolizione dei vari alloggi e corpi presenti in detta area;
- 2.) Tipo mappale dei corpi da demolire;
- 3.) Tipo mappale del nuovo edificio realizzato;
- 4.) Accatastamento in corso di costruzione dei vari alloggi, box e cantinati da realizzare;
- 5.) Pagare i vari diritti catastali.

Per tutte queste attività bisognerà spendere circa 10.000 €

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. ____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F. (o C.T.) del Comune di _____** al **foglio _____**, **p.lla _____** (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

LOTTO 1): L'intero fabbricato rientrante nell'attivo del Fallimento appartiene per l'intera quota alla ***** srl sito nel Comune di Caserta oggi l'intero fabbricato è allo stato grezzo. Negli atti vi è la visura camerale della Società Fallita. Il bene staggito è posto nel Comune di Caserta località Falciano alla Via Claudio n° 15. Tale fabbricato da peritare è costituito da sei livelli fuori terra più uno interrato.

La ***** acquistava una serie di immobili poi demoliti fisicamente ma non catastalmente. Infatti oggi i dati catastali dei beni acquistati dalla Società Fallita sono :

- foglio 46 p.lla 171 sub 2, p.lla 173 sub 3 (graffato) Categoria A/4 ;
- foglio 46 p.lla 5070 sub 1 Categoria A/5 ;
- foglio 46 p.lla 177 sub 2 p.lla 179. Sub 1 (graffato) Categoria A/5;
- foglio 46 p.lla 177 sub 3. Categoria A/4;
- foglio 46 p.lla 5070 sub 3, p.lla 5071. Sub 1 (graffato) Categoria A/4;
- foglio 46 p.lla 177 sub 1 Categoria A/5

Oggi l'immobile è riportato nel C.T. del Comune di Caserta al foglio 46, p.lle 5070-5071-179-177, oltre a dette p.lle oggi soppresse 176-181-178; Superata la recinzione fatta da lamiera grecate si trovano due rampe: la prima che porta al piano garage e la seconda porta al piano terra. Vi è una zona al piano terra con una quota minore che dai grafici depositati al Comune individuava la zona ufficio e la zona a parcheggio. Mentre la parte con quota maggiore rappresenterebbe il primo alloggio oggi non ancora realizzato.

Salendo al piano primo, secondo e terzo, si nota che sono tutti simili, oggi realizzati solo da pilastri, travi e solai. Va precisato che il terzo piano è

difforme da quello assentito dal Comune di Caserta, infatti una parte del piano doveva avere una mansarda non abitabile che però non è stata realizzata ma è stato creato un unico solaio in prosecuzione di quello originario. Salendo al quarto piano si nota che è stato realizzato difformemente al progetto assentito pertanto è in parte abusivo.

Mentre il quinto piano è totalmente abusivo.

L'intero fabbricato è in cemento armato costruito con Concessione Edilizia n° 159 del 2004.

Il Comune di Caserta in data 26/10/2005 prot. 100858 emanava ordinanza di sospensione lavori:

In data 22/12/2005 prot. 120869 il Comune emanava ordinanza di demolizione.

Che con verbale dei P.M. di non ottemperanza prot. 55592 del 26/05/2006 all'ordine di demolizione.

Durante i lavori sono stati realizzati degli abusi ed in data 15/02/2008 è stato impugnato da terzi controinteressati davanti al TAR Campania. E' stato dichiarato illegittimo con conseguente revoca del titolo con sentenza depositata il 24/02/2011 n° 122. Successivamente il Fallimento ***** ha impugnato la Sentenza del TAR Campania dinanzi al Consiglio di Stato il quale con sentenza del 16/10/2017 ha accolto l'appello.

Da quanto verificato dalla cartografia del Comune di Caserta il fabbricato è individuato nel PRG della Zona B3 Residenziale di Completamento Semintensiva.

Oggi al fine di poter completare l'intero fabbricato, chi acquisterà l'immobile dovrà per prima cosa demolire il quarto e quinto piano oltre il solaio di copertura, mantenendo soltanto una piccola pensilina al quarto

piano sopra il vano scala. Sanare il resto del fabbricato (terzo piano e piccole difformità esistenti tra ampliamenti di superficie e di volumi e balconi) andando a svuotare l'intero piano terra, trasformandolo da alloggi ed uffici a semplice area porticata. Tale sanatoria potrà essere realizzata tramite un accertamento di conformità. Al fine di poter sanare anche dal punto di vista strutturale bisognerà effettuare una serie di adeguamenti dell'intera struttura (senza gli ultimi due piani da demolire).

Prima di effettuare gli adeguamenti richiesti, il nuovo acquirente dovrà effettuare, a sue spese, le prove invasive richieste dall'art. 8,5 della NTC 2018, per verificare se il costruttore durante la realizzazione del fabbricato ha rispettato integralmente i materiali dichiarati al Genio Civile. Una volta ricevuta dal laboratorio incaricato una risposta positiva, avendo avuto dei risultati soddisfacenti, si potrà procedere all'adeguamento dell'intero fabbricato. Se i risultati fossero negativi allora l'intero fabbricato dovrà essere demolito.

La Società ***** diventava proprietaria degli immobili poi demoliti con i seguenti atti di compravendita dei seguenti Notai :

- _°°_°_° del 24/01/2003 rep. 8295;
- _°°_°_°_° del 04/04/2003 rep. 8668;
- _§§_§_§_§ del 17/04/2003 rep. 8738.

Bisognerà effettuare una serie di attività catastali con un costo stimato di circa 10.000 €;

**Valore di Mercato dell'intero fabbricato è di € 284.522
(Euro Duecentoottantaquattromilacinquecentoventidueinc.t.)**

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene da stimare.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni da stimare intervenuti fra la trascrizione della Sentenza e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione di quest'ultima.**

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.**

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene da peritare corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di fallimento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni da stimare in danno del debitore fallito ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione della sentenza abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo.**

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione della Sentenza abbia natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità.**

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche.**

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) **Situazioni di comproprietà.**


L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) **Esistenza di diritto di usufrutto sui beni da stimare.**

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

Il fabbricato oggi Costruito e rientrante nell'attivo del Fallimento è pervenuto alla Società Fallita dai seguenti atti in quanto sono stati acquistati una serie di immobili poi demoliti fisicamente ma non catastalmente, al fine di costruire tale manufatto.

Lotto 1: Immobile riportato al NCEU al foglio 46 p.lla 171 sub 2 e p.lla 173 sub 3 (graffato);

 Con atto del Notaio ° ° ° del 24/01/2003 rep. 8295 la Società ***** acquistava dai Sig.ri ° ° ° ° ° ° (per i diritti pari a 1/2 di bene

personale e per i diritti pari a 1/2 in comunione) e da _ ° ° ° ° _ ° ° _ (per i diritti pari a 1/2 in comunione) del seguente immobile: appartamento riportato al NCEU al foglio 46 p.lla 171 sub 2 e p.lla 173 sub 3 (graffato);

Al Sig. _ §§ _ § _ § _ § detto bene era pervenuto per la quota di 1/2 in comunione con la moglie per averlo acquistato con atto del Notaio :ç:ç:çç:ç::ç in data 08 marzo 2000 rep 84538 dalla sorella Sig.ra _ ° ° _ ° ° _ ° _ ;

Ai Sig.ri _ ° ° _ §§ _ § _ § _ § detto bene era pervenuto per successione del Sig. ;çç;;çç;;ç nato a Caserta e deceduto in Caserta il 11/10/1999 lasciando come unici eredi i figli _ ° ° _ ° ° _ ° ° _ .

Con atto del Notaio _ §§ _ § _ § _ del 17/12/1963 i germani :§§::§:§:§:§:§ procedono alla divisione della predetta porzione di fabbricato, in particolare detta porzione viene attribuita a :ç:ç:ç:ç:ç:ç;

Con atto del Notaio _ § _ §§ _ § _ § del 17/12/1963 i germani ;çç;;çç;;çç;;ç cedono ai fratelli _ § _ § _ §§ _ § _ § _ i diritti pari a 4/6 sulla porzione di detto fabbricato;

Con atto del Notaio _ ° ° ° _ ° ° _ ° _ del 17/12/1963 i coniugi _ § _ § _ § _ §§ _ riservandosi il diritto di usufrutto con accrescimento reciproco donano ai figli :°::°:°:°:°:°:° la porzione di fabbricato su indicato.

Lotto 2: Immobile riportato al NCEU al foglio 46 p.lla 171 sub 1;

Con atto del Notaio _ §§ _ § _ § _ § _ del 04/04/2003 rep. 8668 (prima vendita) la Società ***** acquistava dal Sig. _ §§ _ § _ § _ §§ _ un vano riportato al NCEU al foglio 46 p.lla 171 sub 1;

Atto di donazione del Notaio ___§§_§_§_§_ del 27/02/1965 il Sig. ___§§_§_§_§ riceveva in donazione dai genitori :§:§:§§:§::§:§ l'immobile su indicato;

Atto di donazione del Notaio ::°:°°:°:°: del 17/07/1968 il Sig. _°_°_°_°_° riceveva in donazione dai genitori ___§_§_§_§_§;

Lotto 3: Immobile riportato al NCEU al foglio 46 p.la 177 sub 2 e p.la 179 sub 1 (graffate); un vano al foglio 46 p.la 177 sub 1;

Con atto del Notaio _§§_§§_§_ del 04/04/2003 rep. 8668 (seconda vendita) la Società ***** acquistava dal Sig. §_§_§§_§_. Si precisa che nell'atto del Notaio, il Sig. _§_§_§§_§_ interviene per delega di _°_°_°_°_° dei seguenti immobili : due vani riportati al NCEU al foglio 46 p.la 177 sub 2 e p.la 179 sub 1 (graffate); un vano al foglio 46 p.la 177 sub 1;

Con atto di compravendita del Notaio _°°_°_°_° del 17/07/1992 con la quale la Sig.ra _§§_§_§_§_§ in comunione legale con il Sig. ___§§_§_§, per il diritto di usufrutto generale vitalizio, ed i Sig.ri _°°_°_°_°_° per la nuda proprietà, si resero complessivamente acquirenti della piena proprietà della descritta porzione di immobile dai germani _§_§§_§_§_§ (che vendono per 1/3 ciascuno) gli immobili foglio 46 p.la 177 sub 2 aggraffata alla p.la 179 sub 1; p.la 177 sub 1;

Ai Sig.ri _§§_§§_§§_§_ detti beni erano pervenuti per denuncia di successione della Sig.ra :çç:çç:çç: deceduta nel 1985, si è devoluta per legge in favore del marito :çç:çç:çç: e dei figli _§§_§_§_§_§;

- ✚ Alla Sig.ra _§_§§_§_§ gli immobili gli erano pervenuti per atto di donazione del Notaio ç:ç:ç:ç:ç: del 06/05/1964 dove i genitori :°°::°:°:°:° donavano una porzione di fabbricato;
- ✚ Con altro atto di _ ° °° _ ° ° _ del 17/03/1965 la Sig.ra __§_§§__§_§ riceve altra porzione dai genitori §__§§__§§_§_§.

Lotto 4: Immobile riportato al NCEU al foglio 46 p.lla 177 sub 3;

- ✚ Notaio _§§_§_§__§_§ del 04/04/2003 rep. 8668 (terza vendita) la ***** acquistava dal Sig. __§§__§_§ appartamento riportato al NCEU al foglio 46 p.lla 177 sub 3;
- ✚ Con atto di compravendita del Notaio ° _ ° ° ° ° _ ° ° del 13/12/1980 il Sig. _§§_§_§__§_§ acquistano da :çç:ç:ç:ç:ç: un vano al primo piano;

Lotto 5: Immobile riportato al NCEU al foglio 46 p.lla 171 sub 3 e p.lla 173 sub 1 (graffate)

- ✚ Con atto del Notaio __§_§_§_§_§ del 17/04/2003 rep. 8738 dove la ***** acquistava dai Sig.ri §_§_§__§_§ (ciascuno per 1/3) quanto segue: appartamento riportato al NCEU al foglio 46 p.lla 171 sub 3 e p.lla 173 sub 1 (graffate);
- ✚ I Sig.ri __§§__§§_§_§ diventavano proprietari con la successione del Sig. _ °° _ °° _ °° ° _ nato a Caserta e deceduto il 13/01/1991 lasciando come unici superstiti la moglie _§_§§_§_§_§_§_§ ed i tre figli. Successione n, 54 del volume 775 registrata a Caserta il 20/06/2001.
- ✚ Successivamente con la morte della Sig.ra §_§__§_§§__ avvenuta il 4/4/1996 si apriva la successione n, 55 del volume 775 registrata a Caserta il 20/06/2001 nei confronti dei figli §_§_§_§_§_§_§_.

Al Sig. _____ detto bene era pervenuto con atto di donazione, vendita e divisione del Notaio _____ di Caiazzo del 17/12/1963 dove i coniugi _____ riservandosi il diritto di usufrutto con accrescimento reciproco donavano ai figli _____ i beni sopra riportati;

Con atto del Notaio _____ del 17/12/1963 i germani _____ cedono a _____ le quote dei diritti di 4/6 di nuda proprietà;

. Con atto del Notaio _____ del 17/12/1963 i germani _____ procedono alla divisione dei beni in comune e al Sig. _____ vengono attribuiti i beni sopra riportati.

(cfr. ALLEGATO N.3 tot .pag.varie)

Va fatta nuovamente la precisazione che la Società *** ha stipulato con tre distinte scritture private (permutate) con i Sig.ri :**

1.) _____ ed _____

2.) _____ e _____.

3.) _____ e _____.

dove in ognuna di esse si evince che una volta terminato detto fabbricato, la Società *** si impegnava a consegnare un alloggio, un garage e un deposito ad ogni singolo gruppo di persone.**

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei rientranti nell'attivo del fallimento sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono,

indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili da stimare si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni da stimare siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore fallito sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene da peritare¹.”

Indicherà altresì:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).**

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato da peritare, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle

¹ Numeri aggiunti dall'art. 14 co. 1, lett. e) n. 1 d.l. 83/15.

quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato da peritare ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

- i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il fallimento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
 - concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Dagli atti depositati presso la cancelleria del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere inerenti al Fallimento di cui sopra, il Comune di Caserta rilasciava in data 06/07/2004 Concessione Edilizia n° 159/2004.

(cfr. ALLEGATO N.10 tot .pag.varie)

Con comunicazione del Sig. in data 12/07/2004 si dava inizio ai lavori della Concessione edilizia.

Durante i lavori **non sono stati rispettati i grafici assentiti** e si sono avuti alcuni incrementi e soprattutto abusi.

Infatti al piano garage si è avuto un incremento di superfice e di volume sotto la rampa che doveva essere destinato solo a riempimento, al piano terra nel lato del portico inerente il parcheggio pubblico, la quota di progetto

doveva essere 0,00 mentre oggi è stata innalzata di circa 0,30 mt (a grezzo) riducendo l'altezza libera assentita da 3,70 mt a 3,11 mt.(grezzo)

Detta altezza di 3,11 mt la si trova anche nella zona dove doveva essere realizzata l'area ufficio, infatti la quota di calpestio della zona ufficio doveva essere di +0,70 mt, così come quella dell'alloggio, mentre oggi è (sempre a grezzo) + 0,30 mt. rispetto a quota strada. Mentre l'area al piano terra dove dovrebbe sorgere l'alloggio ha una quota dal piano campagna di circa +0,60 mt (sempre a grezzo) con un'altezza interpiano minore rispetto a quella di progetto, riportata sui grafici che doveva avere 3,00 mt netti da pavimento a soffitto (finito).

Pertanto oggi la quota di interpiano tra i due solai è di circa +3,41 mt (0,30+3,11) contro i 3,70 mt del progetto.

Va anche notato che al piano terra dovevano essere realizzati due balconate per l'alloggio e che la parte di fabbricato sopra la rampa pedonale ha subito un incremento volumetrico.

Al primo e secondo piano si evidenzia la realizzazione del balcone per l'alloggio B quello con affaccio sul cortile, mentre dal terzo piano a salire si evidenziano i seguenti ampliamenti:

al terzo piano la zona rappresentata a falde inclinate indicata come sotto tetto e quindi non abitabile è stata realizzata completamente piana ed alla stessa quota altimetrica della zona adiacente originaria. Va indicato che sui grafici assentiti l'altezza interna del sottotetto doveva essere di 2,30 mt.

Va notato che al terzo piano è stato anche ampliato il balcone con affaccio sul cortile interno, sui grafici doveva essere rientrante rispetto al pilastro perimetrale (alloggio B).

Il piano sottotetto (oggi quarto piano) è stato completamente coperto, con parte a solaio piano e parte con falde inclinate, contro i grafici assentiti che prevedevano una piccola area destinata a sottotetto non abitabile.

Oggi la parte centrale della mansarda (area a due falde) ha un'altezza di 2,50 mt (al grezzo) mentre le parti della mansarda a quota gronda hanno un'altezza di circa 1,80 mt. (al grezzo). Sulla falda con affaccio sul cortile è stato realizzato un abbaino con altezza massima di circa 2,50 mt.

Nella zona adiacente il vano scala sono state realizzate altre due zone a falda ed una area intermedia con solaio piano. L'altezza massima a colmo delle parti inclinate è di circa 2,50 mt mentre l'altezza a quota gronda delle due falde è di circa 1,80 mt. (sempre a grezzo).

Visionando la falda con affaccio sul cortile si nota che è stato realizzato un abbaino mentre sulla falda con affaccio su Via Claudio sono stati realizzati due abbaini.

Anche al quarto piano è stato realizzato un nuovo balcone a forma ad L con affaccio sul cortile interno.

Oltre al quarto piano è stato realizzato un ulteriore (piano quinto) costituito da una piccola area oltre la copertura del corpo scala. Tali elementi hanno una parte piana (pensilina) ed una parte doppia falda. La parte a due falde ha un'altezza massima di circa 2,35 mt. (al grezzo) ed un'altezza a quota gronda di 1,00 mt. (al grezzo).

Questi aspetti sono relativi solo a quelli architettonici vanno anche evidenziati quelli strutturali, infatti il fabbricato è stato realizzato in difformità rispetto al progetto strutturale depositato al Genio Civile.

Così come anticipato al piano garage **non sono state** realizzate le paratie riportate sui grafici (ascensore e lato fabbricato sud), inoltre le travi in rilievo sono state sostituite dalle travi a spessore.

Il progetto originario infatti, prevedeva la realizzazione di un nucleo ascensore chiuso, con presenza di aperture per l'accesso alla cabina e la realizzazione di una parete di taglio in cemento armato, posta in posizione opposta. Tali strutture sismo resistenti avrebbero dovuto sopportare l'aliquota maggiore di forze sismiche riducendo sensibilmente le azioni orizzontali sui telai in cemento armato.

Non sono stati realizzati i seguenti elementi: un pilastro ed una trave in fondazione e poi alcuni pilastri sono stati ruotati e/o spostati.

Dal piano terra fino al quarto piano si evidenziano le stesse anomalie tra i grafici depositati al Genio Civile e l'edificato. Infatti si è avuto un incremento del fabbricato sulla rampa pedonale di circa 40 cm per l'intera profondità e poi sono stati realizzati balconi lungo tutta l'altezza sul lato interno al cortile. Inoltre su tutti i piani manca la realizzazione di un nucleo ascensore chiuso, con presenza di aperture per l'accesso alla cabina e la realizzazione di una parete di taglio in cemento armato su lato sud (di Via Lincoln).

Va precisato una cosa che tra i grafici strutturali e quelli architettonici depositati sia al Genio Civile che al Comune si evidenziano alcune incongruità, infatti i grafici della Concessione non riportano la balconata dal piano terra fino al terzo piano aggiuntiva alla balconata lato cortile per l'alloggio tipologia B. Tali sbalzi però sono riportati nei grafici strutturali depositati al Genio Civile. Va comunque detto poi che al piano terra internamente al cortile non sono state realizzate nessun tipo di balconate.

Tralasciando le discordanze relative alla parte strutturale che verranno analizzate successivamente, per detti abusi (architettonici) il Comune di Caserta emanava una serie di ordinanze tra cui quella di sospensione dei lavori in data 26 ottobre 2005 al prot. 100858 e quella di demolizione n° 168/2005 del 22/12/2005 prot. 120869.

Verbale della P.M. di non ottemperanza prot. 55592 del 26/05/2006 all'ordine di demolizione e ripristino stato dei luoghi.

Inoltre seguivano altre ordinanze inviate dal Comune alla ***** tra cui la Comunicazione di avvio del procedimento per la demolizione delle opere abusive Avvio procedimento n° 21/2006 del 18 luglio 2006 prot. 72218.

(cfr. ALLEGATO N.10 tot .pag.varie)

Successivamente a dette ordinanze emanate dal Comune di Caserta, alcuni cittadini in data 15/02/2008 impugnavano davanti al T.A.R. Campania la Concessione Edilizia n° 159/2004 con cui la Società ***** riceveva l'autorizzazione a realizzare tale fabbricato. Il T.A.R. Campania con Sentenza del 24/11/2011 la n° 1122 ha accolto il ricorso presentato da detti cittadini e successivamente il Fallimento della ***** , ha impugnato la Sentenza del TAR Campania ed ha presentato Appello davanti al Consiglio di Stato.

Con Sentenza del Consiglio di Stato del 16/10/2017 la n° 05754/2017 REG. PROV. COLL. N. 04689/2011 REG. RIC quest'ultimo ha accolto l'appello pertanto la Concessione Edilizia non è stata annullata.

(cfr. ALLEGATO N.12 tot .pag.varie)

Oggi al fine di poter adeguare l'intero fabbricato alla nuova normativa NTC del 2018 ed alla normativa urbanistica presente nel Comune di Caserta bisognerà demolire i volumi realizzati abusivamente, provvedendo pertanto

alla demolizione di tutto il quarto e quinto piano. Mantenendo solo il solaio del torrino scala come volume tecnico del quarto piano.

Tutto il quarto piano sarà libero da pilastri, travi e solai.

Al fine di poter poi andare a sanare l'incremento volumetrico realizzato al terzo piano e sopra la rampa pedonale oltre ai balconi realizzati tra il primo e terzo piano, bisognerà presentare un accertamento di conformità ex art. 36-37 DPR 380/2001. Infatti i nuovi volumi realizzati comprensivi anche del terzo piano trasformato da zona mansardata a solaio piano potranno essere sanati andando a svuotare completamente il piano terra creando così al posto di un alloggio ed un ufficio un'area porticata pubblica/privata così facendo da recuperare i volumi presenti al piano terra e sanando i nuovi volumi realizzati.

Contestualmente bisognerà presentare al Genio Civile un nuovo progetto di adeguamento in sanatoria. Lo scrivente ha incaricato uno strutturista al fine di verificare l'intera struttura esistente se rispondesse alla nuova normativa NTC 2018 e nell'eventualità che non sia verificata adeguarla con un nuovo progetto.

Prima di descrivere gli interventi che dovranno essere realizzati al fine di adeguare l'intero fabbricato, lo scrivente sottolinea le irregolarità riscontrate dal punto di vista strutturale che hanno portato alla modifica dell'intero fabbricato realizzato rispetto ai grafici e calcoli strutturali depositati presso il Genio Civile.

Dopo aver effettuato un attento rilievo del fabbricato e verificando anche le irregolarità riscontrate, si è provveduto alla nomina di uno strutturista nella persona dell'Ing. _____ il quale partendo dal rilievo dei luoghi e considerando i documenti depositati al Genio Civile ha verificato il

fabbricato esistente, considerando tale fabbricato privo dei due piani da demolire (quarto e quinto) in quanto quest'ultimi non rispettando già la normativa urbanistica vigente e attenzionati già da parte del Comune di ordinanze di demolizione.

Verificato che tale fabbricato rimanente, dal piano garage al terzo piano, non verificava e non possedeva nessuno dei requisiti minimi imposti dalla normativa NTC del 2018, l'Ing. ° ° ° ° ° ha provveduto ad elaborare un progetto di adeguamento dell'intero fabbricato rispetto alla normativa esistente.

Verificato l'inadeguatezza dell'intero fabbricato lo strutturista ha elaborato un progetto con una serie di lavorazioni ed interventi così individuati:

1.) Piano garage/fondazioni

- Realizzazione delle paratie in c.a. l'intero lato sud verso Via Lincoln;
- Realizzazione di altre tre paratie la prima in adiacenza del vano scala e le altre due lateralmente al fabbricato;
- Incamiciatura di un sol pilastro a piano garage portandolo da 70x30 a 106x66 cm

2.) Piano terra

- Realizzazione di 4 pareti in c.a. tra i vari pilastri realizzati;
- Incamiciatura di un sol pilastro a piano terra portandolo da 70x30 a 106x66 cm;

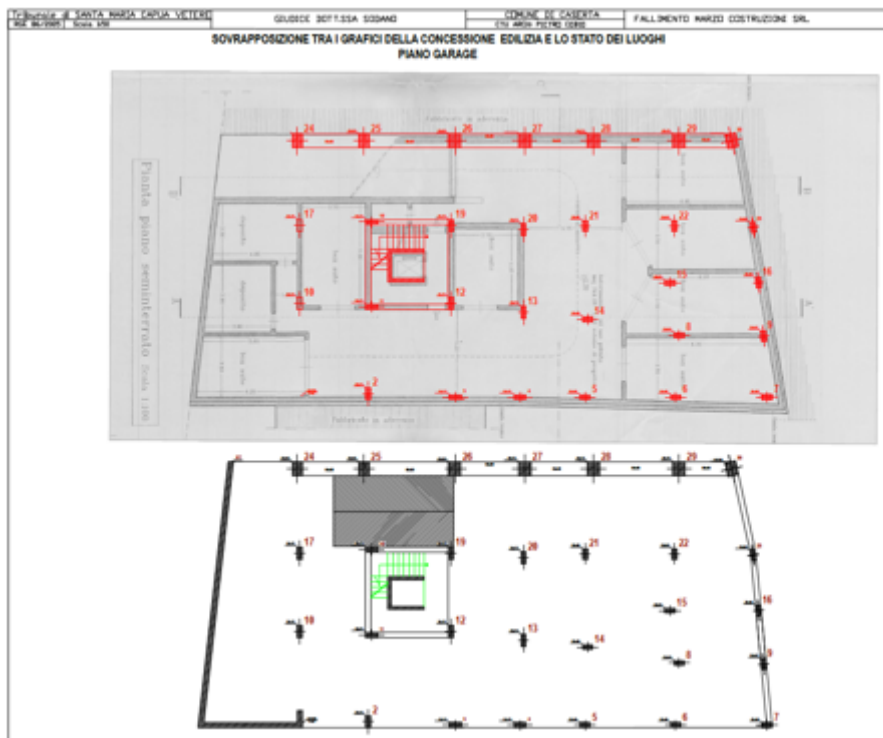
3.) Piano primo, secondo e terzo

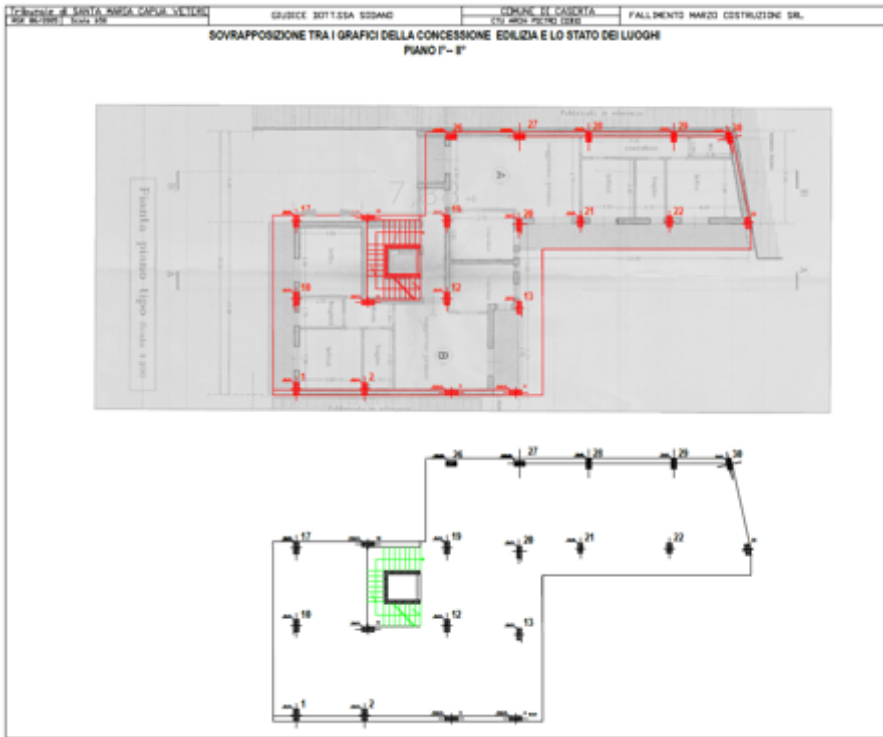
- Realizzazione di 4 pareti in c.a. tra i vari pilastri realizzati;

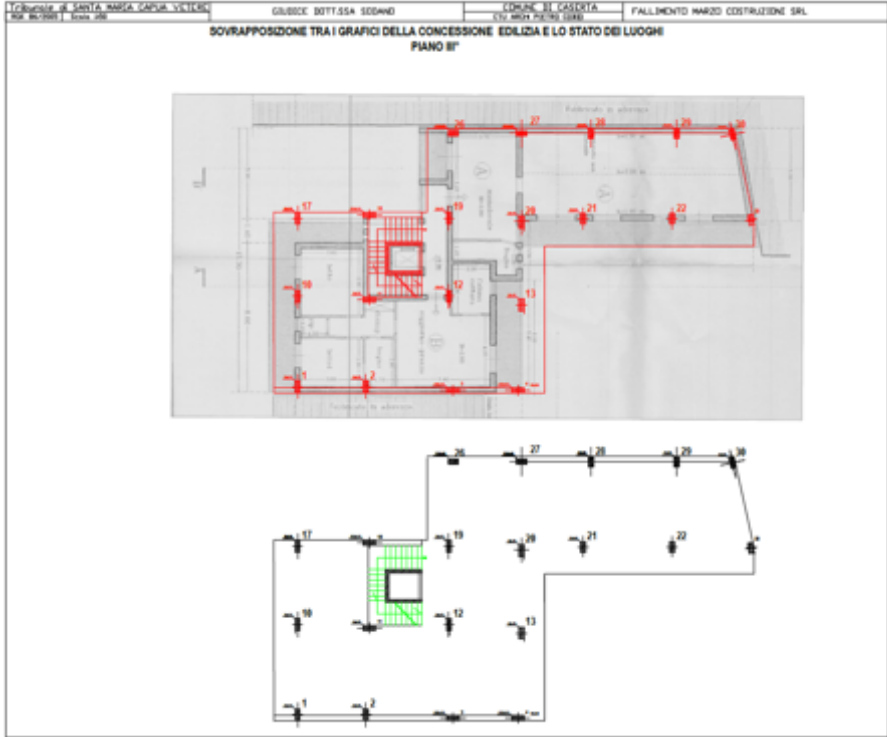
- Incamiciatura di un sol pilastro a piano primo, secondo e terzo portandolo da 70x30 a 106x66 cm;
- Realizzazione su tre pilastri di angolari e canestrelli

4.) Quarto Piano

- Realizzazione di una parete in c.a. tra i pilastri vano scala;
- Solaio copertura torrino scala.

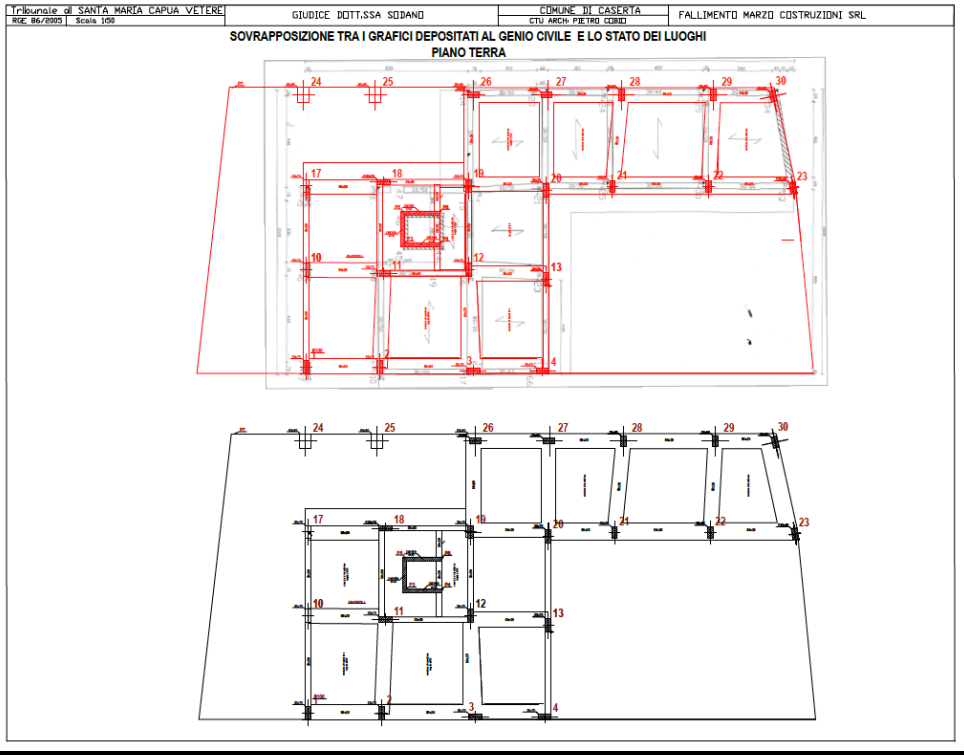
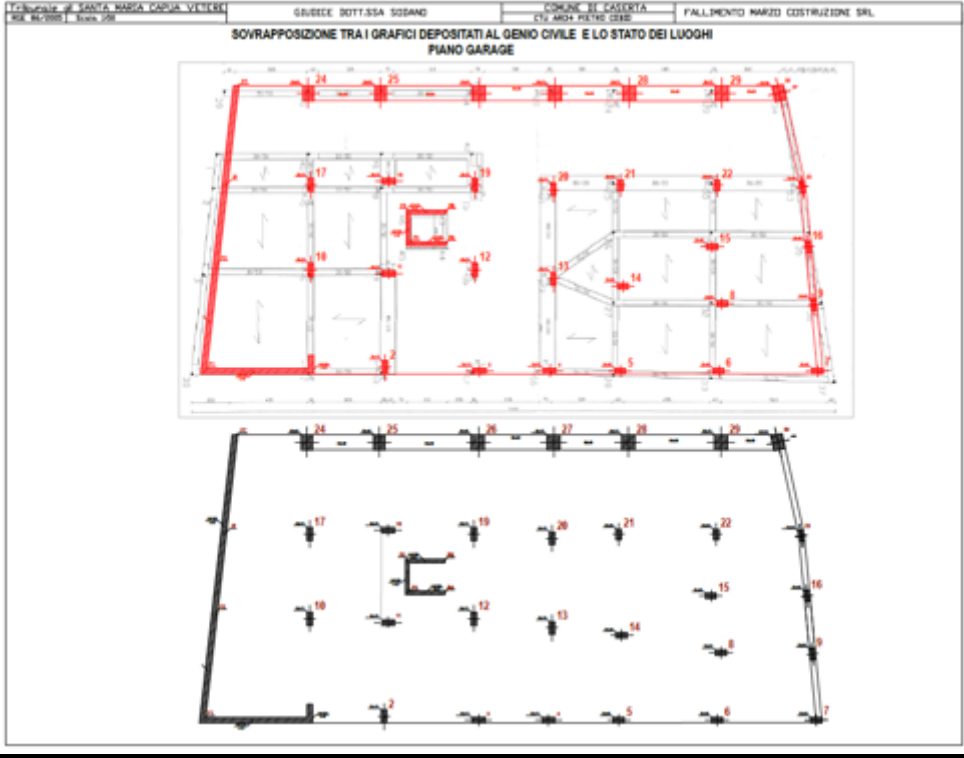


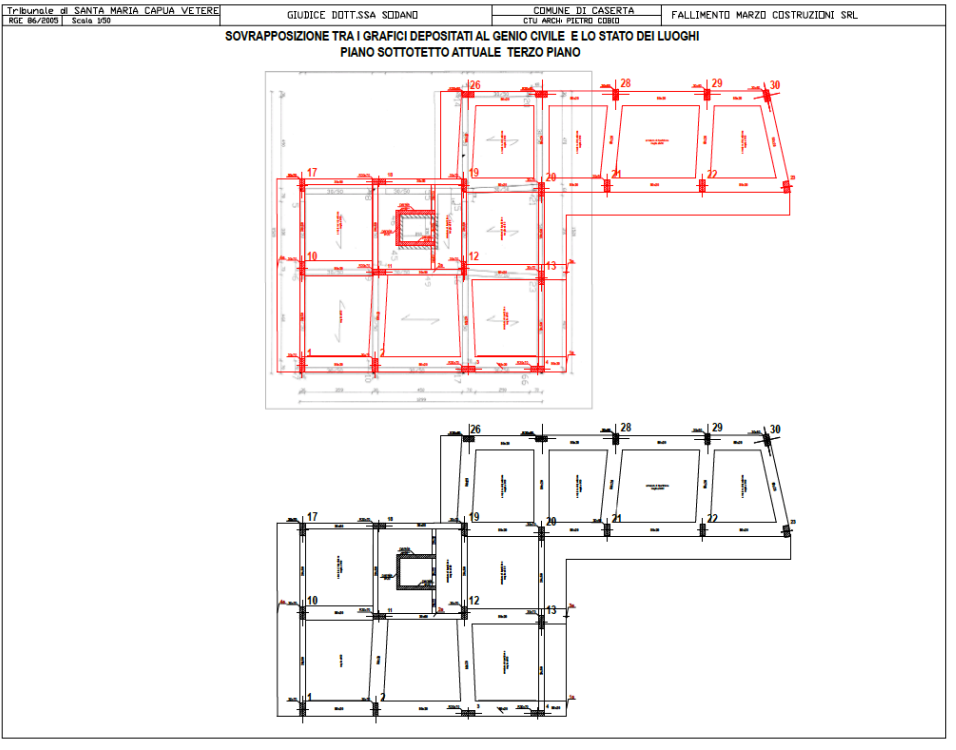
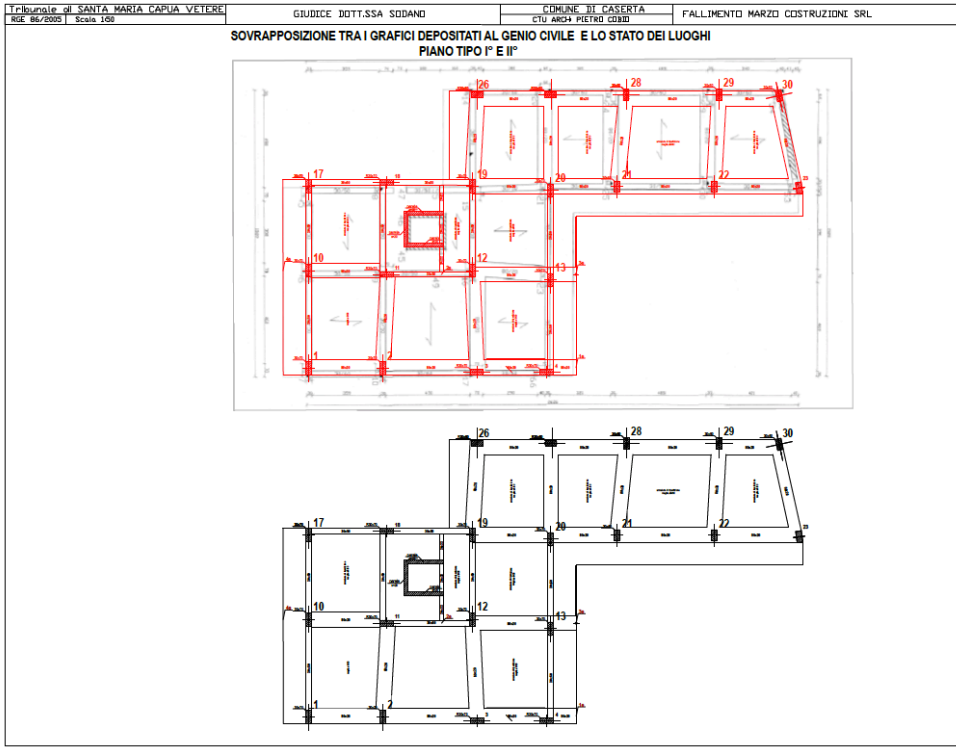


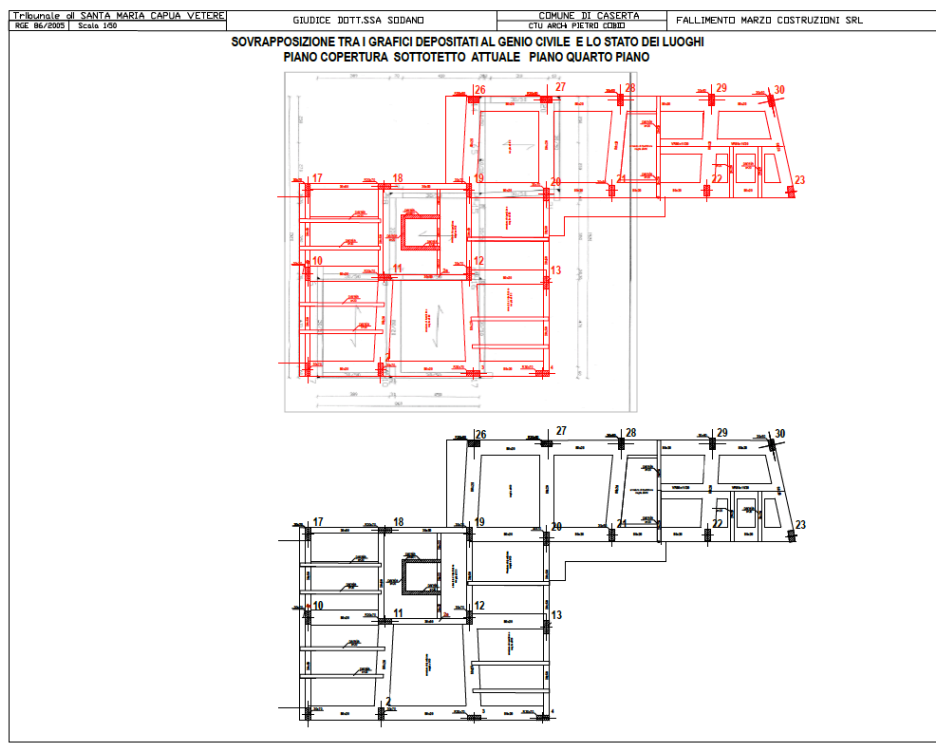




Sovrapposizione tra il grafico della Concessione Edilizia e lo stato dei luoghi (cfr. ALLEGATO N.9 tot .pag.varie)







Sovrapposizione tra i grafici depositati al Genio Civile e lo stato dei luoghi (cfr. ALLEGATO N.9,2 tot .pag.varie)

Dalla verifica effettuata è emerso che al fine di poter rispondere alla normativa esistente gli ultimi due piani realizzati abusivamente vanno demoliti, in quanto difformi dalla concessione edilizia rilasciata ma principalmente perché non idonei dal punto di vista strutturale del fabbricato.

Pertanto prima di effettuare tali adeguamenti si dovranno demolire i due piani (quarto e quinto) e poi procedere ad adeguare tale fabbricato.

Va precisato così come già anticipato in premessa che lo scrivente non ha potuto effettuare nessun tipo di saggio invasivo sui materiali impiegati per detto fabbricato **e pertanto prima di depositare il progetto di adeguamento al Genio Civile, chi comprerà detto fabbricato all'asta dovrà effettuare a spese sue tutte le necessarie verifiche imposte dalla**

normativa vigente in particolare quelle indicate al paragrafo 8,5 della NTC 2018 per i fabbricati esistenti.

Infatti durante le ricerche effettuate dallo scrivente sia presso il Genio Civile che presso gli altri Uffici e anche tramite il costruttore, non sono stati trovati i certificati di prova dei materiali eseguiti durante la realizzazione del fabbricato.

Pertanto andranno eseguite tutte le prove sui materiali, sul calcestruzzo impiegato e soprattutto sulle armature utilizzate, soffermandosi principalmente sui prelievi da effettuare sulle scale, sui pilastri, travi e setti esistenti.

Una volta avuti tali risultati si potrà procedere al deposito di un nuovo progetto in sanatoria al Genio Civile della nuova struttura realizzata.

Va precisato che qualora tali risultati ricevuti dai laboratori incaricati non soddisfassero i requisiti minimi imposti dalla NTC del 2018 l'intero fabbricato non potrà essere adeguato ma bisognerà demolirlo.

Mentre per quanto riguarda le pratiche da effettuare al Comune di Caserta, una volta demoliti i vari piani abusivi/diformi, si potrà presentare un accertamento di conformità trasformando l'intero piano terra a porticato, recuperando così i volumi calcolati ed approvati dal Comune nel 2005 al fine di sanare le irregolarità presenti nell'intero fabbricato.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile da peritare sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di

assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l’occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l’occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l’esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l’esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l’esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell’occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al fallimento), l’esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell’esecuzione ed all’eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all’art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l’esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell’immobile da peritare;

in secondo luogo, indicherà l’ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell’occupazione; l’obbligo di immediato rilascio dell’immobile a richiesta degli organi della procedura; l’esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

L’accesso all’immobile da peritare è stato effettuato insieme all’Avv. § § § § in qualità di curatore del fallimento.

L’intero fabbricato dal 2005 è totalmente abbandonato, infatti dopo il sequestro e le varie ordinanze del Comune detto corpo di fabbrica è stato abbandonato.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L’esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l’esperto stimatore deve:

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di Sentenza di Fallimento diversi da quello originante la presente procedura – la pendenza di **altre procedure** relative ai medesimi beni da stimare, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l’esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell’esecuzione al fine dell’adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili da stimare – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene da peritare eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione della Sentenza del fallimento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Per l'immobile rientrante nell'attivo del fallimento non esiste provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.

Sull' immobile non vi sono vincoli storico-artistici.

Non vi sono né Vincoli idrogeologici e né un vincolo di pericolosità elevata a frana.

La p.lla di terreno su cui sorge il fabbricato è collocata nella zona B3 del PRG del Comune di Caserta. “ Zona Residenziale di Completamento Semintensiva

Non esistono usi civici per la zona.

Esistono varie ordinanze emanate dal Comune per il bene staggito.

Esistono domande giudiziali;

Esistono prescrizioni che l'intero fabbricato doveva avere rispetto alla Concessione Edilizia rilasciata n° 159/2004;

Al momento non esistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Non esistono oneri di natura condominiale;

Non esistono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Mentre vi sono oneri e/o vincoli che verranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Per l'immobile da peritare non esistono formalità, quelle trovate sono riferite agli immobili acquistati e poi demoliti per la costruzione del nuovo corpo di fabbrica:

Trascrizioni Contro

5.) Trascrizione contro del 26/03/2004 ai nn. 11743/09051

pignoramento immobiliare sui seguenti immobili: appartamento sito

in Via Claudio 134 riportato al NCEU al foglio 46 p.lla 171 sub 2 e p.lla 173 sub 3 (graffate) ;

- 6.) Trascrizione del 28/10/2004 ai nn. 51623/38682 pignoramento sui seguenti immobili: appartamento sito in Via Claudio 134 riportato al NCEU al foglio 46 p.lla 171 sub 2 e p.lla 173 sub 3 (graffate)- un vano sito in Via Claudio 116 riportato al foglio 46 p.lla 171 sub 1- un vano sito in Via Claudio 116 riportato al foglio 46 p.lla 177 sub 1- due vani siti in Via Claudio 116 riportato al foglio 46 p.lla 177 sub 2 e p.lla 179 sub 1 (graffate) - appartamento sito in Via Claudio 116 riportato al foglio 46 p.lla 177 sub 3- appartamento sito in Via Claudio 134 riportato al foglio 46 p.lla 171 sub 3 e p.lla 173 sub 1(graffate);
- 7.) Trascrizione del 21/11/2005 ai nn. 62756/33790 Ordinanza di Sequestro Conservativo sui seguenti beni: appartamento sito in Via Claudio 134 riportato al NCEU al foglio 46 p.lla 171 sub 2 e p.lla 173 sub 3 (graffate)- un vano sito in Via Claudio 116 riportato al foglio 46 p.lla 171 sub 1- un vano sito in Via Claudio 116 riportato al foglio 46 p.lla 177 sub 1- due vani siti in Via Claudio 116 riportato al foglio 46 p.lla 177 sub 2 e p.lla 179 sub 1 (graffate) - appartamento sito in Via Claudio 116 riportato al foglio 46 p.lla 177 sub 3- appartamento sito in Via Claudio 134 riportato al foglio 46 p.lla 171 sub 3 e p.lla 173 sub 1(graffate);
- 8.)Trascrizione del 25/01/2006 ai nn. 4510/2266 Sentenza di Fallimento per la Società ***** srl.

ISCRIZIONI

2.) Iscrizione del 14/07/2004 ai nn. 28250/05782 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo sui seguenti immobili : appartamento sito in Via Claudio 134 riportato al NCEU al foglio 46 p.lla 171 sub 2 e p.lla 173 sub 3 (graffate)- un vano sito in Via Claudio 116 riportato al foglio 46 p.lla 171 sub 1- un vano sito in Via Claudio 116 riportato al foglio 46 p.lla 177 sub 1- due vani siti in Via Claudio 116 riportato al foglio 46 p.lla 177 sub 2 e p.lla 179 sub 1 (graffate) - appartamento sito in Via Claudio 116 riportato al foglio 46 p.lla 177 sub 3- appartamento sito in Via Claudio 134 riportato al foglio 46 p.lla 171 sub 3 e p.lla 173 sub 1 (graffate);

Difformità catastali

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e i dati catastali presenti per gli immobili acquistati dalla Società ***** e poi demoliti bisognerà effettuare le seguenti attività presso l'Agenzia dell'Entrate (catasto)

- 1.)DOCFA di demolizione dei vari alloggi e corpi presenti in detta area;
- 2.)Tipo mappale dei corpi da demolire;
- 3.)Tipo mappale del nuovo edificio realizzato;
- 4.)Accatastamento in corso di costruzione dei vari alloggi, box e cantinati da realizzare;
- 5.) Pagare i vari diritti catastali.

Lo scrivente intende ricordare che esistono anche tre scritture private (permutate) tra la Società Fallita ed alcuni privati, essi sono :

- 1.)_§§_§_§_§_§, _°°_°_°_°_° ed :ç:çç:ç:ç::ç:ç
- 2.) :§:§::§:§:§ e :çç:ç:ç:ç:ç:ç:ç:

3.) _§§_§_§_§_§, ç:ç:ç:ç:ç:ç:, ;°;°;°;°;° e _§_§_§_§_§.

per la cessione da parte della Società di un alloggio, un garage e un deposito ad ogni singolo gruppo di persone.

QUESITO n. 9: verificare se i beni da stimare ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni da stimare ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Il bene rientrante nell'attivo del fallimento è sito nel Comune di Caserta e su detta area non vi sono vincoli Demaniali.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del fallito sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Sul bene da peritare non vi sono vincoli gravati da censo, livello o uso civico e non vi è affrancazione da tali pesi.

Il diritto sul bene da peritare è della proprietà di 1/1 per la Società ***** per gli immobili acquistati e poi demoliti, in quanto oggi il fabbricato

rientrate nell'attivo del Fallimento in quanto in fase di costruzione, sono ancora attivi i dati catastali dei beni demoliti.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite da peritare.

L'intero fabbricato è abbandonato da ormai diversi anni, al momento esistono ancora due formalità inerenti a verbali di pignoramento (che non sono state eliminate), lo scrivente recatosi presso la Cancelleria del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere verificava che esistevano due procedure esecutive la prima RGE 538/2004 e la seconda la n° RGE 138/2007. Quest'ultima è stata riunita alla precedente in quanto la prima più vecchia. Dette procedure si sono chiuse con l'accoglimento del piano di riparto del 06/10/2022.

Per quanto riguarda gli oneri condominiali non ve ne sono in quanto non esiste un condominio costituito.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Normalmente per le procedure esecutive e fallimentari al fine di stimare gli immobili staggiti e/o rientranti nell'attivo del fallimento, vengono comunemente presi in considerazione due tipi di stime la prima è quella comparativa e la seconda è quella di capitalizzazione del reddito.

Nel nostro caso questi due metodi di valutazione non possono essere presi in considerazione in quanto l'immobile rientrante nell'attivo del fallimento è un fabbricato in cemento armato allo stato grezzo e non vi è un minimo di riferimento di immobili simili e/o che sono stati oggetto di compravendita negli ultimi tempi. Pertanto al fine di poter quantizzare e valutare lo stato attuale dell'intero immobile lo scrivente così come hanno effettuato i CTU che lo hanno preceduto andrà a valutare il valore del costo del costruito (realizzato), tenendo conto poi di tutte le decurtazioni che bisognerà effettuare per la demolizione dei piani abusivi, dell'adeguamento strutturale, delle autorizzazioni da chiedere ecct...

Quindi per procedere alla sua valutazione al fine di poterlo vendere tramite procedura Fallimentare bisognerà intraprendere come già anticipato una serie di attività sia amministrative che di adeguamento dell'intera struttura visto che il realizzato è difforme a tutto quello depositato presso il Genio Civile della Provincia di Caserta e al Comune di Caserta. Tale procedura dovrà essere effettuata in sanatoria per il Genio Civile viste le anomalie riscontrate tra quello realizzato e quello depositato e tramite accertamento di conformità presso il Comune di Caserta.

Una volta che si avrà **il responso positivo da parte dei laboratori interessati alle prove da effettuare e dopo le autorizzazioni sia da parte del Genio Civile che del Comune di Caserta** si potranno iniziare i lavori di completamento al fine di ultimare l'intero fabbricato.

A seconda delle caratteristiche costruttive che si vorranno realizzare per completare il fabbricato, quest'ultimo potrà avere un valore di mercato relativamente all'intero compendio edilizio o considerando ogni singola unità abitativa (comprensiva del garage e dei depositi).

Al fine di poter determinare un valore per detto fabbricato, si può ipotizzare verosimilmente quello dato dalla simulazione dei costi necessari a realizzare tale struttura applicando la Tariffa della Regione Campania attuale del 2022, e poi una volta determinato il valore andare a decurtare tutte le spese per la sanatoria urbanistica e quella del Genio Civile compreso l'adeguamento strutturale.

Pertanto al fine di avere un unico valore finale di detto fabbricato per poi poterlo considerare per la vendita giudiziale, verranno di seguito elencati i vari elementi di stima che concorrono per la valutazione dell'intero fabbricato sia in aggiunta che in detrazione. Essi sono:

- 1.) Valore del suolo del terreno;
- 2.) Costi necessari alla progettazione e degli oneri amministrativi per il rilascio del Permesso di Costruire e per l'Autorizzazione Sismica del Fabbricato, oltre alle spese tecniche;
- 3.) I costi necessari per la costruzione del fabbricato applicando la tariffa attuale;
- 4.) Costi di progettazione oltre agli oneri per la sanatoria urbanistica e per le varie figure professionali per effettuare l'adeguamento strutturale ed il deposito in sanatoria al Genio Civile.;
- 5.) Costi di adeguamento sismico;
- 6.) Costi Agenzia Entrate Territorio per gli accatastamenti e l'immissione del fabbricato in mappa.

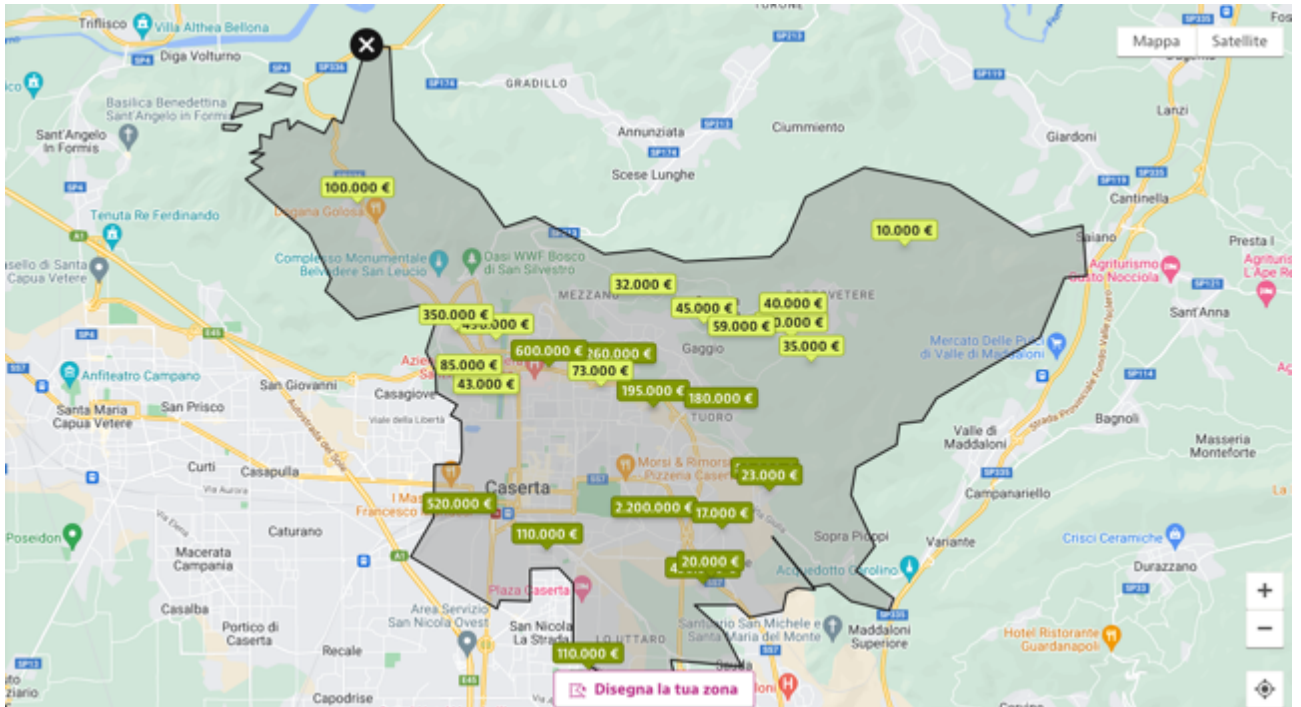
Andando a considerare le singole voci degli elementi pocanzi indicati si ha:

Valore del suolo del terreno;

Per la determinazione del valore di mercato dei terreni edificabili in detta area città di Caserta, lo scrivente oltre a verificare gli annunci immobiliari di detta zona ha anche fatto una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta al fine di determinare il valore medio a mq. dei terreni edificabili. Lo scrivente recatosi presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta apprendeva da detti uffici che l'Ufficio preposto alla determinazione dei valori di mercato degli immobili compreso anche i terreni per il territorio della Provincia di Caserta si trovava presso l'Agenzia delle Entrate di Aversa. Recatosi sul posto, parlando con gli impiegati di detto Ufficio apprendeva che i valori da loro archiviati per la città di Caserta zona località Falciano erano alquanto vetusti e pertanto non si sarebbe potuto avere un risultato veritiero.

Pertanto lo scrivente si recava presso le agenzie immobiliari della zona dove gli veniva comunicato che il valore a mq per terreni edificabili in località Falciano si aggirava intorno ai 200 €/mq. Mentre dai risultati trovati presso le pubblicazioni di Internet si è potuto verificare che i valori a mq variano da 122 fino ad arrivare a 246 €/mq.

Pertanto si può considerare equo un valore a mq in zona pari a 170 €/mq. Considerando che il lotto è di circa 502,63 mq. il valore di detto appezzamento di terreno è di € 85.500. Si precisa che l'area di riferimento è quella presa dalla relazione depositata al Comune di Caserta che è differente da quella considerata per la precedente perizia pari a 480 mq.



QUOTAZIONI IMMBILIARI TERRENI

1	Agenzia Immobiliare della zona		€/mq 200,00
2	Parco degli aranci	€ 2.200.000	18.000 mq
3	Via Amendola	€ 600.000	3.700 mq
4	Zona Acquaviva	€520.000	5.200 mq
5	Caserta Vecchia	€ 180.000	730 mq

Costi necessari alla progettazione e degli oneri amministrativi per il rilascio del Permesso di Costruire e per l’Autorizzazione Sismica del Fabbricato, oltre alle spese tecniche;

Di seguito sono elencati i costi professionali ed amministrativi che bisogna o bisognava sostenere al fine di poter realizzare il fabbricato di cui è causa:

1.) Redazione del progetto architettonico al fine di individuare un valore di stima. Lo scrivete ha ritenuto opportuno verificare presso la banca dati dell'OMI (Agenzia delle Entrate) il valore presente nella zona di Falciano per gli alloggi nuovi e di buona fattura. Tale ricerca ha consentito di individuare un costo di circa 1800 €/mq. per gli alloggi, mentre per i box un valore a mq di circa 850 €/mq, mentre è di 500 €/mq per le cantinole. Andando a considerare solo gli alloggi dal primo piano al terzo piano, considerando che l'alloggio al piano terra non venga realizzato al fine di avere un unico porticato si hanno circa 6 alloggi totali. Considerando le superfici riportate nei documenti depositati al Comune si hanno due tipologie di alloggi quello di tipo A con una superficie di 81,09 più 24 mq di balcone e l'alloggio di tipo B con una superficie di 83,78 mq più 23,33 mq. Si precisa che il balcone viene considerato al 33% pertanto si ha una superficie totale dei sei alloggi di circa 541 mq mentre i garage presenti sui grafici assentiti ammontano ad una superficie totale di circa 137,25 mq mentre le cantinole assentite a circa 29 mq. Facendo le opportune moltiplicazioni si ha un costo dell'intero fabbricato di circa € 1.104.968. Pertanto il valore da considerare per la progettazione architettonica può essere pari ad una percentuale dell' 1,7% . Così facendo si ha un valore di circa 18.784 €;

2.) Oneri Amministrativi per il rilascio della Concessione Edilizia, in alcuni documenti acquisiti al Comune di Caserta (Concessione Edilizia) vengono indicati i costi che la Società ***** ha dovuto sostenere per il rilascio della Concessione è pari a 28.380 €;

- 3.) Costi per relazioni Geologiche e PSC Piano di Sicurezza e Coordinamento si può considerare un costo di circa 15.000 € ;
- 4.) Costi Direzione Lavori e Coordinamento Sicurezza si stima un costo di circa 20.000 €;
- 5.) Costi per deposito al Genio Civile circa 1.500 €

I costi necessari per la costruzione del fabbricato applicando la tariffa attuale;

Dai rilievi eseguiti in loco e verificando anche i grafici depositati al Genio Civile, lo scrivente ha effettuato un computo metrico dell'intero edificio considerando anche le parti abusive che dovranno essere demolite, applicando la Tariffa dei LL.PP della Regione Campania del 2022.

Da tale computo che si allega è emerso un importo di circa 544.234 €.

(cfr. ALLEGATO N.13 tot .pag.varie)

Va precisato che nella precedente relazione depositata in cancelleria, il collega effettua una riduzione pari al 30% di ribasso. Tale percentuale ad avviso dello scrivente non può essere considerata in quanto negli ultimi anni i materiali impiegati nel campo dell'edilizia hanno avuto un aumento esponenziale dovuto alla forte richiesta di materiali da costruzione per lavori inerenti al Super Bonus o al Sisma Bonus.

Pertanto lo scrivente non andrà ad effettuare nessuna riduzione sull'importo ricavato applicando la Tariffa Regionale anche perché tale ribasso viene applicato quando si effettua una gara pubblica e non in lavori privati.

Visto che le lavorazioni su detto fabbricato sono state sospese alla fine del 2005 si può considerare una decurtazione del 10% dovuta alla vetustà dell'intero edificio e non legata al ribasso applicato in precedenza.

Pertanto il valore da considerare non sarà più di 544.234 € ma e di **489.810 €**.

Al fine di avere un riscontro oggettivo sul computo metrico realizzato lo scrivente prendeva in riferimento il Tariffario DEI per verificare il costo di un fabbricato delle stesse tipologie di quello rientrante nell'attivo del fallimento. Si è potuto verificare che per fabbricati in c.a. con le stesse caratteristiche di quello oggetto di stima (struttura allo stato grezzo) si può considerare le seguenti lavorazioni espresse in percentuali rispetto al costo complessivo dell'intera opera. Le voci da considerare sono:

1.) Scavi e movimento terra si considera un valore del.	2,37%
2.) Sondaggi e Diaframmi si considera un valore del	2,91%
3.) Fondazioni si considera un valore del	3,01%
4.) Strutture in c.a. si considera un valore del	20,17%

Pertanto la percentuale totale da considerare è pari al 28,46 %

Considerando che nel territorio campano il valore a mq. di alloggi e/o fabbricati per civile abitazione varia da un minimo di circa 750 €/mq fino ad un massimo di circa 1200 €/mq si ha che il valore medio è pari a 975 €/mq . Considerando una percentuale del 28,46 % del costruito si ha un valore pari a 277,4 €/mq. Moltiplicandolo per la superficie calcolata durante il rilievo del fabbricato pari a 1903 mq. si ha un valore di riferimento pari a $277,40 \times 1903 = 528.054$ € simile al valore calcolato dallo scrivente nel computo metrico con la Tariffa della Regione Campania del 2022.

Costi di progettazione oltre agli oneri per la sanatoria urbanistica e per le varie figure professionali per effettuare l'adeguamento strutturale ed il deposito al genio civile.;

Al fine di poter sanare gli abusi realizzati così come si è precedentemente ipotizzato, si ritiene che vadano demoliti i due piani realizzati in difformità. Va precisato che nella perizia dell'Ing. _____ quest'ultimo indica come difformità presenti solo quelli del terzo e quarto piano senza considerare anche quelle del quinto piano (pensilina e sottotetto), considerandoli come volumi tecnici.

Al fine di capire le relazioni depositate in atti dall'Ing. _____, lo scrivente si incontrava con l'Arch. _____ per confrontarsi sull'elaborato prodotto da quest'ultimo e allegato nella perizia dell'Ing. _____. In particolare lo scrivente faceva notare all'Arch. _____ che il Comune di Caserta non consente più di poter realizzare dei sottotetti non abitabili con un'altezza maggiore ai 2,30 mt (colmo) ed una altezza minima di circa 1,20 mt. (gronda). Visto che durante gli accessi effettuati le misure prese erano superiori a quanto riferitomi in Comune lo scrivente ha ritenuto di dover demolire gli ultimi due piani realizzati in parte difforme ed in parte abusivi rispetto alla Concessione Edilizia.

Considerando quanto relazionato dall'Arch. _____ nell'elaborato già presente nella relazione dell'Ing. _____ e riferendo solo agli ampliamenti di superficie e di volume già evidenziati nei paragrafi precedenti si può ipotizzare che queste irregolarità possano essere sanate con un costo complessivo di circa € 11.241,55

Tale importo è scaturito dal calcolo delle presenti superfici e volumi presenti nei vari piani:

- 1.) Garage si è avuto un ampliamento di superficie pari a 33,00 mq (area posta sotto la rampa ingresso al garage.
Tale superficie non residenziale va calcolata al 60%
Pertanto si è avuto un incremento di $33 \times 0,6 = 19,80$ mq
- 2.) Incremento del volume nel garage non viene considerato in quanto tutto interrato;
- 3.) Piano terra ampliamento di superficie della parte di fabbricato sovrastante la rampa pedonale area $0,4 \times 8,71 = 3,48$ mq di cui 1,90 mq rientranti nel vano scala, va considerata come superficie non residenziale in quanto porticato $3,48 \times 0,6 = 2,08$ mq
- 4.) Ampliamento volumetrico da piano terra fino al terzo piano della parte di fabbricato sovrastante rampa pedonale mq. calcolati 3,48 per un'altezza complessiva di 12,60 si ha un volume in ampliamento di $3,48 \text{ mq} \times 12,60 \text{ mt} = 43,88 \text{ mc}$.
- 5.) Tutto il piano terra verrà svuotato trasformazione di superficie residenziale in superficie non residenziale stimati circa 154,63 mq. (da abitazione -ufficio a porticato di uso collettivo). Con un volume di circa $154,63 \text{ mq} \times 3,10 \text{ mt} = 479,35 \text{ mc}$
- 6.) Ampliamento superficie abitabile primo e secondo piano lato rampa pedonale $3,94 \times 0,4 \times 2 = 3,15$ mq.
- 7.) Primo e secondo piano ampliamento balcone alloggio B stimati circa $10,50 \text{ mq} \times 2 = 21,03$ mq. Anche per i balconi va considerato al 60%
Pertanto si ha un incremento di superficie non residenziale di $21,03 \times 0,6 = 12,62$ mq.
- 8.) Terzo piano incremento calcolato area trasformata da sottotetto a piano abitabile circa 73 mq e relativo volume di 219 mc.;

9.) Ampliamento balcone 10,50 mq da considerare al 60%. Pertanto si ha un incremento di $10,50 \times 0,6 = 6,30$ mq.

Ne consegue che le superficie di ampliamento non residenziali è pari a:

$$19,80 \text{mq} + 2,08 \text{mq} + 12,62 \text{mq} + 6,30 \text{mq} = 40,80 \text{mq}$$

Mentre la superficie di ampliamento residenziale è pari a :

$$3,15 \text{mq} + 73 \text{mq} = 76,15 \text{mq}$$

Mentre l'ampliamento del volume urbanistico è pari a:

$$43,88 \text{mc} + 219 \text{mc} = 263 \text{mc}$$

Pertanto per il calcolo degli oneri in sanatoria (il doppio) si ha secondo le vigenti norme del Comune di Caserta delibera n° 88 del 30/12/2020

Che i costi unitario base è pari a 211,70 €/mq

Oneri di urbanizzazione unitario zona omogenea B3 10,28 €/mc

Coefficienti R1+R2+R3 pari a 8,75 %

Costo di costruzione dovuto in sanatoria :

$$40,80 \text{mq} + 76,15 \text{mq} = 117 \text{mq} \times 2 \times 211,70 \times 8,75 / 100 = 4.334,55 \text{€}$$

Costi di urbanizzazione

$$263 \text{mc} \times 2 \times 10,28 = 5.407 \text{€}$$

Bisogna considerare anche gli oneri amministrativi pari a circa 1.500 €

Pertanto i costi amministrativi per la regolarizzazione Urbanistica Edilizia è pari a $(4.334,55 + 5.407 + 1.500) \text{€} = \text{€} 11.241,55$

Per quanto riguarda invece i costi per l'adeguamento strutturale, i costi di saranno relazionati nel prossimo paragrafo.

Oltre a tali costi bisognerà considerare i costi necessari per le varie attività professionali nonché anche per gli oneri amministrativi da considerare.

Tali costi si possono riassumere nelle seguenti voci:

- 1.) Progetto architettonico nuovo da depositare al Comune di Caserta si considera circa 10.000 €;
- 2.) Prove sui materiali impiegati con una conoscenza LC3 così come imposto dall'art. 8,5 della NTC 2018. Si prevede un costo di circa 20.000 €. Tali prove dovranno essere eseguite sui pilastri, travi, setti e scale;
- 3.) Nuovo progetto di adeguamento sismico da depositare al Genio Civile, Nuovo Piano di Sicurezza in fase di progettazione, con relativa nomina del un nuovo Coordinatore alla Sicurezza. Nomina del nuovo D.L. e nomina del Collaudatore, per tutte queste attività si considerano circa 35.000 € ;
- 4.) Costi per gli oneri amministrativi per l'Autorizzazione Sismica in Sanatoria si considera circa 3.500 €
- 5.) Costi Agenzia Territorio per Inserimento in Mappa e accatastamenti considerati circa 10.000 €
- 6.) Va anche considerata la percentuale da considerare per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Di norma si considera una percentuale che va dal 5% al 10%. Lo scrivente considera una percentuale del 7%

Costi di adeguamento sismico

Per l'adeguamento strutturale si veda il progetto realizzato dall'Ing.
:ç:çç:ç:ç:ç:ç:

Nel computo di adeguamento è prevista la demolizione del quarto e quinto piano e poi la realizzazione del nuovo torrino scala a copertura del vano scala.

Così come anticipato nei paragrafi precedenti l'adeguamento prevede oltre la demolizione dei piani su indicati anche la realizzazione di paratie in cemento armato e l'adeguamento di un pilastro in particolare lungo tutto il suo sviluppo verticale, si avrà un ringrosso portandolo da 70x30 a 106x66. Mentre poi al terzo piano solo tre pilastri saranno oggetto di canestrelli.

Applicando la Tariffa della Regione Campania per i LLPP del 2022 è emerso un computo di circa € 263.296 .

(cfr. ALLEGATO N.13 tot .pag.varie)

RIEPILOGANDO NEL PRESENTE SCHEMA SI HA:

CALCOLO DEL VALORE DEL FABBRICATO						
N°	DESCRIZIONE	MQ	VALORE	Totale a sommare €	Totale a sottrarre €	Valore fabbricato
1	Calcolo valore del terreno	Mq 502,63	170 €/mq	85.500		
2	Progetto Architettonico			18.784		
3	Oneri rilascio Concessione edilizia			28.380		
4	Relazione Geologia e PSC			15.000		
5	D.L. e Coordinatore Sicurezza			20.000		
6	Costi Genio Civile			1.500		
7	Costo fabbricato secondo Computo Metrico			489.810		
Totale				658.974		
8	Nuovo Progetto Architettonico				10.000	

9	Prove sui materiali da effettuare secondo art. 8,5 NTC 2018		20.000	
10	Nuovo deposito Genio- PSC-Nomina D.L.- Coordinatore Sicurezza- Collaudatore		35.000	
11	Costi oneri Genio Civile in sanatoria		3.500	
12	Costi Agenzia Territorio		10.000	
13	Oneri Comune di Caserta Accertamento di conformità		11.241,55	
14	Adeguamento strutturale Computo metrico		263.296	
Totale da decurtare			-353.037	
Valore fabbricato			305.937 €	
Mancanza di vizi pari al 7%			-21.415	
Valore fabbricato definitivo			284.522 €	

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili da stimare per la sola quota.

Nel caso il fallimento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

L'immobile da peritare rientra per intero nell'attivo del fallimento per una quota pari a 1/1 appartenente alla Società ***** srl.

Il fabbricato al momento non è comodamente divisibile in quanto non finito.

Una volta che sarà terminato l'intero edificio allora si potrà pensare di poter avere altre unità immobiliari più piccole (alloggi ai vari piani).

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data della Sentenza, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

Essendo il Fallimento relativo ad una Società lo scrivente estraeva una visura camerale storica della Società.

(cfr. ALLEGATO N.15 tot .pag.varie)

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Esperto Stimatore, certo di aver operato con coscienza e scrupolosità, ritiene opportuno sottolineare che la stima è fissata alla data di presentazione della consulenza tecnica e da tale data dovranno essere considerate eventuali rivalutazioni dovute alle variazioni del potere di acquisto della moneta.

Rassegna pertanto la presente consulenza, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Napoli, 15/04/2024

L'Esperto Stimatore

(arch. Pietro Cobio)

ALLEGATI

ALLEGATO N. 1 : Certificato notarile;

ALLEGATO N. 2 : Trascrizioni ed Iscrizioni a nome della Società
Fallita ***** e con i dati catastali dei
beni acquistati e poi demoliti;

ALLEGATO N. 3: Atti di compravendita;

ALLEGATO N. 4: Verbale d'accesso;

ALLEGATO N. 5: Rilievo fotografico;

ALLEGATO N. 6: Rilievo Planimetrico dei vari piani;

ALLEGATO N. 7: Visure Catastali, Vax e planimetrie;

ALLEGATO N. 8: Sovrapposizione aerofotogrammetria /VAX;

ALLEGATO N. 8,2: Tavola PRG zona B3;

ALLEGATO N.9: Sovrapposizione grafici Concessione edilizia e stato
dei luoghi;

ALLEGATO N.9,2: Sovrapposizione grafici Genio Civile e stato dei
luoghi;

ALLEGATO N. 10: Concessione Edilizia 159/2004;

ALLEGATO N. 11: Progetto strutturale depositato al Genio Civile ;

ALLEGATO N. 12: Sentenza Consiglio di Stato;

ALLEGATO N. 13: Computo metrico stato attuale fabbricato;

ALLEGATO N. 13,2: Computo metrico adeguamento fabbricato;

ALLEGATO N. 14: Progetto d'adeguamento strutturale;

ALLEGATO N. 15: Visura camerale;

ALLEGATO N. 16: Quotazioni agenzie Immobiliari terreni edificabili;

Napoli, 15/04/2024

L'Esperto Stimatore

(arch. Pietro Cobio)