

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO DI VENDITA



procedimento immobiliare

RGE 247/2018

ruolo generale esecuzione

OMISSIS 2018 SRL

c o n t r o

OMISSIS OMISSIS

INDICE

1. PREMESSA	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	2
3. RISPOSTA AI QUESITI	3
QUESITO 1	3
QUESITO 2	5
QUESITO 3	19
QUESITO 4	25
QUESITO 5	27
QUESITO 6	29
QUESITO 7	38
QUESITO 8	38
QUESITO 9	42
QUESITO 10	42
QUESITO 11	42
QUESITO 12	43
12.1 <i>Criterio e procedimento di stima</i>	43
12.2 <i>Calcolo della superficie commerciale</i>	46
12.3 <i>Stima dei beni</i>	46
12.4 <i>Adeguamento alla stima</i>	47
12.5 <i>Stima dei beni per valore d'uso</i>	48
12.6 <i>Prezzo basa d'asta proposto</i>	49
QUESITO 13	50
QUESITO 14	50
4. ALLEGATI	

1. PREMESSA

Il sottoscritto **OMISSIS OMISSIS architetto**, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta al n. **OMISSIS**, socio dello *Studio OMISSIS OMISSIS degli architetti OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS*, con studio in **OMISSIS** alla via **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** n.32, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 247/2018 – OMISSIS OMISSIS S.r.l. – Società unipersonale contro OMISSIS OMISSIS**, rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 11.12.2020.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente il relativo modulo di controllo, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento.

In data **11 gennaio 2021**, con il Custode Giudiziario, dott. **OMISSIS OMISSIS**, dopo che questi ne aveva data preventiva comunicazione all'esecutato è stato raggiunto il bene oggetto del procedimento. In tale occasione, presso i beni staggiti e oggetto di stima, si riscontrava la presenza dei sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, il OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, il OMISSIS)**, rispettivamente genitore e germano dell'esecutato, i quali con spirito più che collaborativo, vista l'assenza del debitore esecutato, hanno consentito l'accesso all'interno dell'unità abitativa e dell'autorimessa (box auto) rendendo possibile lo svolgimento delle rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico, nonché di verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali rinvenute. Il tutto è descritto, in maniera completa, nel relativo verbale redatto dal Custode (*cf. Allegato 01*).

Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orta di Atella (CE), la Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (ex Catasto) e Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) e tutti gli altri uffici competenti, per il reperimento dei necessari documenti per adempiere agli accertamenti previsti.

A completamento dell'incarico, si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale, al deposito della copia cartacea in Cancelleria e all'invio alle parti.

3. RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (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 pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.la 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.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (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.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.l.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento 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 pignoramento 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.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 del pignoramento 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.l.la 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 pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. 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 pignoramento 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 pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la

maggior 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.la, 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.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 maggior 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.

Come da atto di pignoramento immobiliare notificato, oggetto della procedura in danno del sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, l' OMISSIS, c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, promossa dalla Banca Popolare di Bari Soc. Cooperativa per azioni e successivamente a seguito di atto di cessione di crediti del 31.10.2018 da **OMISSIS S.r.l.** (comparsa d'intervento del 18.04.2019 per costituzione di nuovo creditore – ex art.111 c.p.c.), è il **diritto di piena ed intera proprietà** dei seguenti immobili siti in Orta di Atella alla via Lucio Battisti 7, oggi via Renato Carosone:

- (...) **appartamento** posto al piano terra, composto da tre vani e doppi accessori (...) riportato al **foglio 11 particella 5287 sub 28**, cat. A/2, classe 3, vani 6 (...);
- (...) **box auto** al piano seminterrato, della superficie di circa mq. 30 (...) riportato **foglio 11, particella 5287, sub 20**, cat. C/6, classe 3, 25 mq. (...).

Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità all'esecutato in virtù del titolo trascritto in proprio favore.

DIFFORMITA' FORMALI

I dati identificativi catastali essenziali (foglio, particella e subalterno) indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione (20.06.2018).

DIFFORMITA' SOSTANZIALI

Come meglio specificato al successivo *quesito 3*, lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso presenta alcune difformità rispetto alle relative planimetrie catastali rinvenute. In particolare, e per linee generali, l'*unità abitativa* mostra unicamente la realizzazione di nuova apertura di accesso dal passetto comune allo spazio esterno di esclusiva proprietà dell'u.i., mentre per il *box auto*, invece, rileva la mancata indicazione degli elementi strutturali interni, il diverso posizionamento del vano di accesso e la diversa altezza interna rilevata.

Dalla sovrapposizione dell'ortofoto e dell'estratto della mappa catastale è possibile indicare l'esatta ubicazione dei beni staggiti e oggetto di stima:



_sovrapposizione ortofoto ed estratto della mappa catastale attuale

Dopo aver esaminato lo stato di fatto dei beni *de quo* e considerata la loro consistenza, tipologia e specifiche caratteristiche, si prevede la creazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA** così composto:

Piena ed intera proprietà di un appartamento al piano terra, composto da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, ripostiglio e doppi servizi, oltre a due balconi e ad uno spazio esterno, e **box auto** al piano seminterrato composto da un unico vano di circa 25 mq; distinti, rispettivamente, al N.C.E.U. del Comune di Orta di Atella (CE) al **Foglio 11, Particella 5287, Sub 28, Categoria A/2, classe 3°**, consistenza **vani 6 e Sub 20, Categoria C/6, classe 3°, consistenza 25 mq.**

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 allegata 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 pignorati 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 stato pignorato.

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.

Il lotto unico di vendita è costituito dalla **piena proprietà** di un **appartamento** e un **box auto**, entrambi ubicati nel Comune di Orta di Atella (CE), all'attuale via Renato Carosone (già via Lucio Battisti).

CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

I beni staggiti sorgono nell'area nord del territorio comunale di Orta di Atella (CE), in un'area residenziale e quasi al confine con il territorio comunale di Caivano; a breve distanza dalla principale via di collegamento (S.S.7 bis di Terra di Lavoro – meglio conosciuta come via Nazionale delle Puglie, via Clanio, ecc.) e



1. Beni staggiti 2. Municipio di Orta di Atella 3. Via Clanio 4. S.P.2 - via Atellana

5. Centro Commerciale Fabulae 6. Comune di Frattaminore 7. Comune di Sant'Arpino 8. Comune di Succivo

_inquadramento territoriale

dal Municipio (sito in via Petrarca) distante circa 800 m..

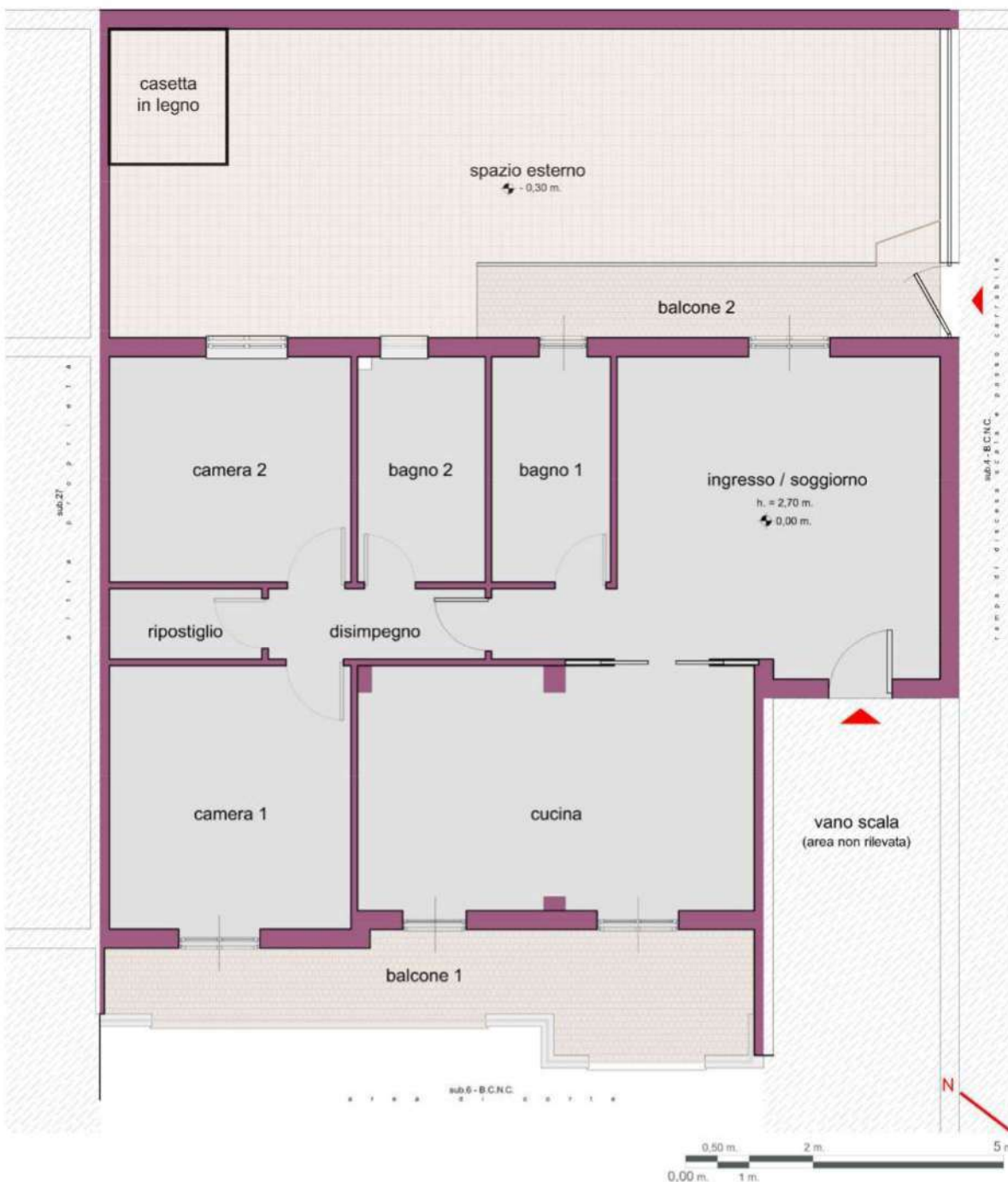
La principale via di accesso al bene, via Renato Carosone (e nello specifico nei pressi del bene staggito) si presenta come strada asfaltata, dotata di pubblica illuminazione, priva di banchine marciapiede laterale e di parcheggio (quest'ultimo è possibile unicamente lungo la suddetta via). I beni *de quo*, quindi, risultano ben serviti dai principali servizi collettivi (Municipio, attività commerciali, ecc.) raggiungibili a piedi o con un veicolo a motore.

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

I beni *de quo* sono parte integrante di un complesso residenziale costituito da due (2) blocchi di fabbrica denominati rispettivamente Blocco "A" e "B", e risalente ai primi anni dell'anno Duemila. Nello specifico, i beni sono inseriti nel Blocco "B", consistente in un edificio pluripiano di forma pressoché rettangolare, articolato su quattro (4) piani fuori terra (*piano rialzato, primo, secondo, terzo*), oltre ad un piano interrato impiegato ad autorimessa e depositi. L'intero edificio (all'esito di semplice ricognizione visiva e non strumentale eseguita in sede di accesso) si mostra costruito con struttura portante costituita da un telaio in travi e pilastri in calcestruzzo armato, con solai latero-cementizi, con le murature di tompagnatura, sia interne che esterne realizzate in mattoni forati di laterizio con finitura esterna in intonaco civile e tinteggiatura e con tetto a doppia falda inclinata. L'accesso al Blocco "B", e più specificatamente alla scala "D", avviene attraverso un portoncino di ingresso (pedonale) prospettante su via R. Carosone, conducente all'atrio comune e al corpo scala interno comunicante con i piani superiori. Allo stesso modo, anche l'accesso carrabile per il piano interrato avviene attraverso un cancello prospettante sulla suddetta via.



L'appartamento (sub.28) staggiato è posto al **piano rialzato** del fabbricato Blocco "B"; con accesso dalla porta di fronte di chi sale le scale. Si compone di un **ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio**, oltre a **due balconi** (di cui il principale – balcone 1 - è prospettante sulla via pubblica via Carosone) e uno **spazio esterno**, e come meglio di seguito riportato:



_planimetria dello stato di fatto

La superficie utile interna complessiva è di $\sim 100 \text{ m}^2$ ($100,45 \text{ m}^2$), con un'altezza massima interna netta, misurata pavimento-soffitto, di 2,70 m.. I balconi, invece, hanno una superficie calpestabile, rispettivamente, di $\sim 15 \text{ m}^2$ ($15,89 \text{ m}^2$ – *balcone 1*) e di $\sim 8 \text{ m}^2$ ($8,59 \text{ m}^2$ – *balcone 2*), mentre lo spazio esterno misura $\sim 55 \text{ m}^2$ ($55,01 \text{ m}^2$) (cfr. Allegato 12 - grafico 01).

Internamente l'immobile è caratterizzato da finiture ordinarie (non di pregio) e in discrete condizioni di manutenzione. La pavimentazione, uguale per tutti i vani interni ad esclusione dei bagni e dei balconi, è realizzata con piastrelle quadrate, poste in opera a 45° . Il *bagno 1* si presenta lastricato con piastrelle quadrate in ceramica di colore chiaro, anch'esse disposte a 45° ; alle pareti, ancora, è presente un rivestimento (non a tutta altezza) con piastrelle rettangolari poste in opera regolarmente e con greca in chiusura; il *bagno 2*, invece, presenta delle piastrelle quadrate poste in opera a 45° ; anche le pareti si mostrano rivestite con piastrelle rettangolari (non a tutta altezza), poste in opera in maniera regolare, in due colorazioni e separate da una greca centrale. Le pareti verticali interne sono intonacate e tinteggiate con pittura classica (in varie colorazioni); allo stesso modo, anche gli intradossi dei solai (soffitti) si mostrano intonacati e tinteggiati (con pittura classica). Le porte interne (a battenti e scorrevoli) sono in legno tamburato con impiallacciatura in essenza. Gli infissi esterni sono in alluminio (effetto legno) con vetrocamera, dotati come sistema di oscuramento e protezione di persiane (veneziane) in ferro con lamelle fisse. Sono presenti l'impianto elettrico e quello idrico del tipo sottotraccia, apparsi funzionanti. Vi è, inoltre, l'impianto del gas nonché quello per il riscaldamento composto da caldaia murale esterna a gas GPL e radiatori in alluminio alle pareti.



_ingresso all'u.i. dal vano scala e ingresso/soggiorno



_ingresso/soggiorno



_cucina



_cucina



_bagno 1



_disimpegno



_bagno 2



_camera 1 e ripostiglio



_camera 2



_camera 2



_balcone 1 – prospettante su via R. Carosone



_balcone 2 e spazio esterno



_balcone 2 e spazio esterno



_dettagli: infissi con vetrocamera e veneziane in ferro con lamelle fisse



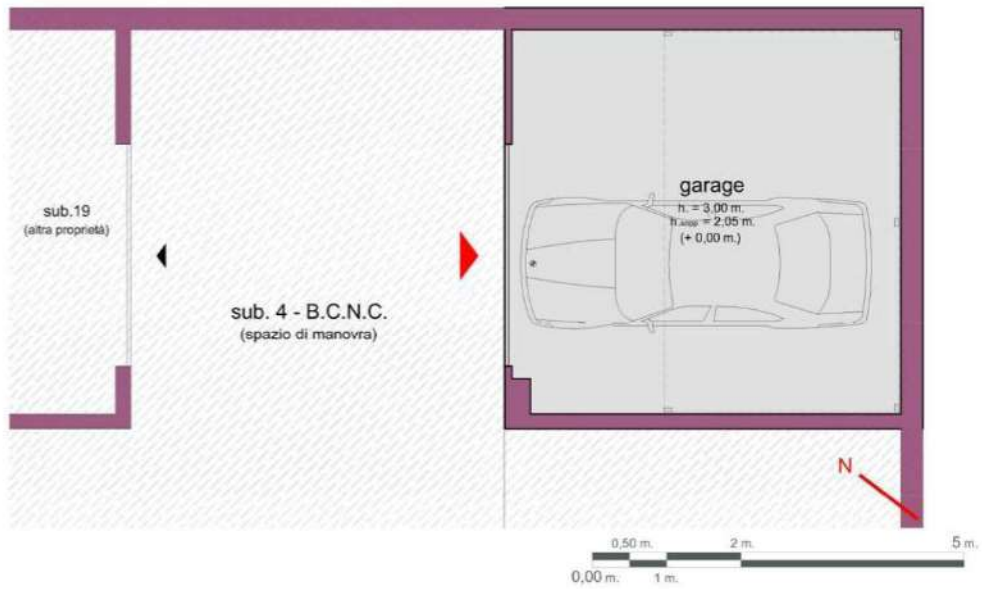
Dettagli: pavimentazione bagno 1 e bagno 2 – radiatori in alluminio



_dettagli

Al **piano interrato** (S1), invece, è collocato il **box auto** (*sub 20*), posto immediatamente a destra di chi discende la rampa; è costituito da un unico vano a forma pressoché rettangolare, con accesso dalla corsia di transito comune e per mezzo di una serranda basculante in alluminio con apertura manuale. Ha una superficie utile netta complessiva è di $\sim 27 \text{ m}^2$ ($26,92 \text{ m}^2$), con un'altezza massima interna netta, misurata pavimento-soffitto, di $\sim 3,00 \text{ m}$. (cfr. Allegato 12 - grafico 02). Internamente si mostra lastricato con una pavimentazione in battuto di cemento e con le pareti verticali e orizzontali (soffitto) intonacati e tinteggiati; non in perfette condizioni di manutenzione. Parte dell'autorimessa, al momento dell'accesso, mostra un soppalco realizzato con una struttura portante in ferro (poggiata a

terra), tavolato in legno come pavimentazione e avente un'altezza da terra di ~ 2,00 m.. E' presente l'impianto elettrico, apparso funzionante.



_planimetria dello stato di fatto



_rampa di discesa al piano e B.C.N.C. - sub.4 - (sopra) e immagini interne (sotto)



_immagini interne

Per l'unità abitativa staggita (*sub.28*) **non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**; per il **box auto** (*sub.20*), tuttavia, si evidenzia che lo stesso, così come previsto nel D.M. 26 giugno 2015¹, **Allegato 1, rientra tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione² dell'A.P.E..**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini della stima del valore degli immobili *de quo* si considera la superficie commerciale computata. Tale superficie, definita secondo diversi criteri condivisi a livello nazionale tra cui in particolare il D.P.R. 23 Marzo 1998, n.138³, il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.) e il Manuale della Banca Dati Quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare⁴, viene computata come la somma:

- *della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:*
 - *di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini, cortili);*
 - *di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).*

CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICIE

- *vani principali e accessori diretti*

¹ Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 – Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.

² Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica - APE

³ D.P.R. n.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

⁴ Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso;

○ pertinenze esclusive di ornamento

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso;

○ pertinenze esclusive accessorie di servizio:

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

SUPERFICI OMOGENEIZZATE

Alla superficie dei locali principali occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive. Nel caso specifico si applicano i seguenti criteri di ponderazione:

a. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

superficie scoperta (sup. utilizzata ad area scoperta o assimilabile):

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite;

balconi, terrazzi e similari:

- se comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a 25 m²;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25 m²;
- se non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15%, fino a 25 m²;
 - nella misura del 5%, per la quota eccedente i 25 m².

b. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori;

I suddetti valori possono comunque variare in rapporto alle specifiche caratteristiche del bene.

Per quanto esposto, il calcolo della superficie commerciale del bene staggito è riportato nella seguente tabella:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
appartamento					
<i>ambiente</i>	<i>S netta</i>		<i>Coeff</i>	<i>S_{comm}</i>	
ingresso/soggiorno	27,27 mq		1	27,27	mq
cucina	23,71 mq		1	23,71	mq
disimpegno	3,85 mq		1	3,85	mq
bagno 1	6,62 mq		1	6,62	mq
bagno 2	7,11 mq		1	7,11	mq
camera 1	15,73 mq		1	15,73	mq
camera 2	13,45 mq		1	13,45	mq
ripostiglio	2,71 mq		1	2,71	mq
superficie netta interna		100,45	mq		
muratura interna	3,79 mq		1	3,79	mq
muratura esterna	19,66 mq		1	19,66	mq
TOTALE - A1				123,90	mq
superfici omogeneizzate					
balcone 1	15,89 mq		0,3	4,77	mq
balcone 2	8,59 mq		0,3	2,58	mq
spazio esterno	55,01				
	<i>al 30% fino a 25 mq</i>	25,00	mq	0,3	7,50
	<i>al 10% per la quota eccedente</i>	30,01	mq	0,1	3,00
TOTALE - A2				17,85	mq
TOTALE A (A1 + A2)				141,75	mq
box auto					
<i>ambiente</i>	<i>S netta</i>		<i>Coeff</i>	<i>S_{comm}</i>	
box auto	26,92 mq		0,5	13,46	mq
superficie netta interna		26,92	mq		
muratura interna	0,11 mq		1	0,11	mq
muratura esterna	4,88 mq		1	4,88	mq
TOTALE - B				18,45	mq
TOTALE ARROTONDATO (A + B)				160,20	mq
TOTALE				160	mq

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati 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 del pignoramento (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 nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, 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 dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in

un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, 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.

Presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio, Servizi Catastali sono state acquisite le planimetrie e le visure storiche per immobile, anche per il periodo antecedente l'impianto meccanografico, relative ai beni staggiti e al terreno su cui l'intero complesso edilizio è stato edificato, ricostruendone in questa maniera l'intera storia catastale (cfr. Allegati 02 e 03).

IMMOBILI PIGNORATI

Le unità immobiliari *de quo* sono attualmente identificate nel N.C.E.U. del Comune di Orta di Atella (CE) con i seguenti dati (cfr. Allegati 02):

▪ **appartamento**

Foglio 11, Particella 5287, Sub 28, Categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani

Indirizzo: via Lucio Battisti s.n.c., piano T

Confinante: a **nord** con altra proprietà sub. 27, a **sud** e a **est** con B.C.N.C. sub 4 (comune ai sub.19, 20, 24, 25, 26, 28, 30, 32, 34 - rampa scale e passo carrabile) e a **ovest** con B.C.N.C. sub 6 (comune ai sub. Da 17 a 34 – area di corte)

▪ **box auto**

Foglio 11, Particella 5287, Sub 20, Categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq

Indirizzo: via Lucio Battisti s.n.c., piano S1

Confinante: a **nord** e a **ovest** con B.C.N.C. sub 4 (comune ai sub.19, 20, 24, 25, 26, 28, 30, 32, 34 - rampa scale e passo carrabile), a **sud** e a **est** con muratura di confine

entrambi in ditta:

OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), l' OMISSIS – C.F.: OMISSIS OMISSIS)

proprietà per 1/1

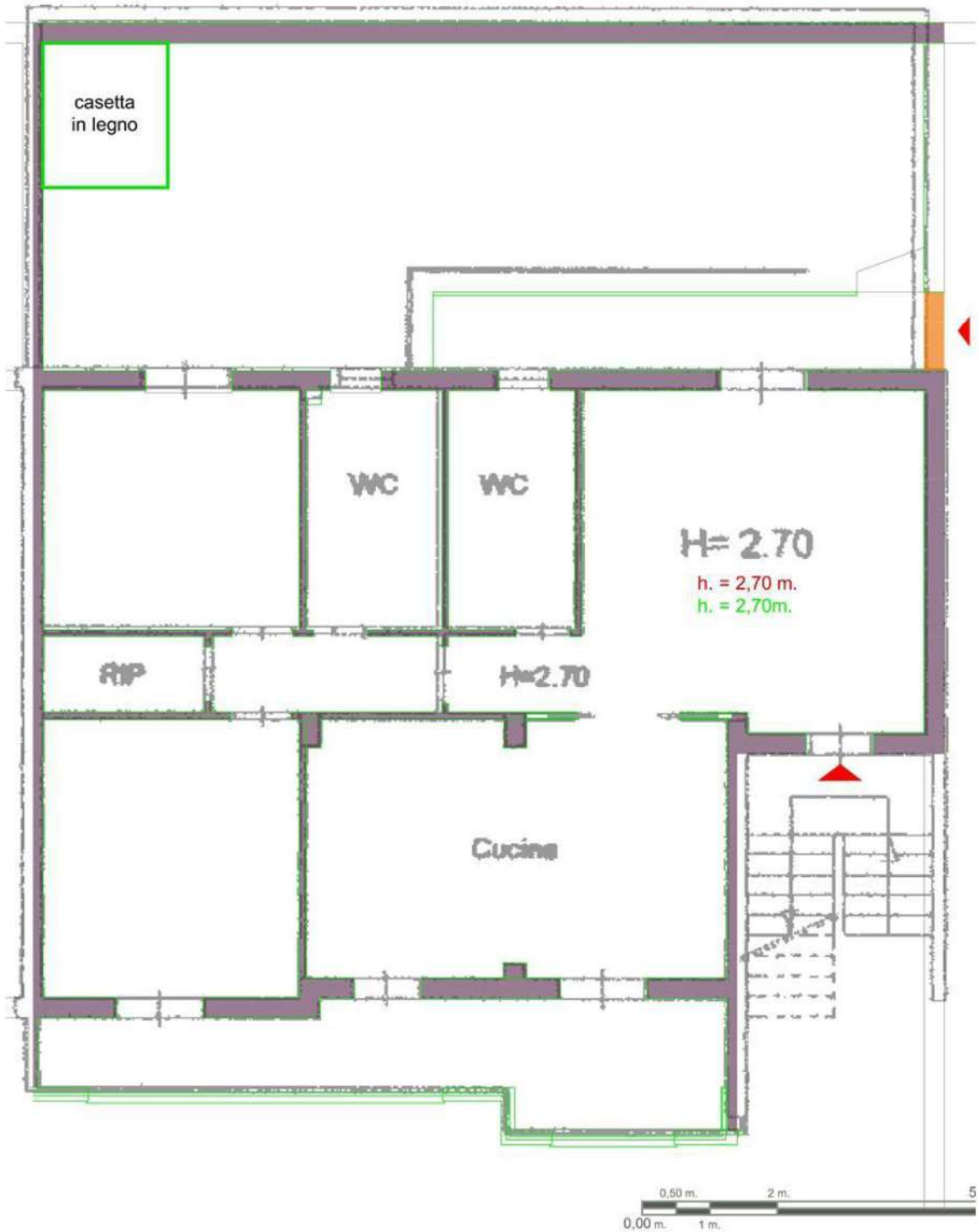
I suddetti identificativi essenziali (*foglio, particella e subalterno*) **corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel titolo di proprietà in capo all'esecutata.**

Dopo la trascrizione del pignoramento (20.06.2018) **non è intervenuta alcuna variazione dei dati essenziali** (*comune censuario, foglio, particella e subalterno*). Si fa rilevare, unicamente, che l'indirizzo (via Lucio Battisti) indicato nelle visure catastali, così come nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione è stato sostituito dall'attuale via Renato Carosone.

Tali identificativi catastali, difatti, risultano gli stessi dalla loro costituzione del 18.03.2004, prot. n.CE0054860 in atti dal 18.03.2004 - n.933.1/2004, e in ditta alla società **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** S.r.l. (con sede in **OMISSIS OMISSIS** (CE). Le uniche variazioni intervenute, e per entrambi i beni staggiti, riguardano unicamente l'inserimento in visura dei dati di superficie; avvenuta in data 09.11.2015 (*cf. Allegati 02*).

DIFFORMITA' CATASTALI

Lo stato dei luoghi rilevato dell'**appartamento**, al di là delle differenze ricollegabili alla restituzione grafica della planimetria catastale rinvenuta, **non presenta difformità sostanziali**; si fa rilevare unicamente la mancata indicazione dell'apertura del vano di accesso diretto allo spazio esterno (di esclusiva proprietà) dal B.C.N.C. sub.4, quanto rilevato è evidente nella sovrapposizione tra le rispettive planimetrie e di seguito riportata (*cf. Allegato 12 - grafico 03*):



LEGENDA

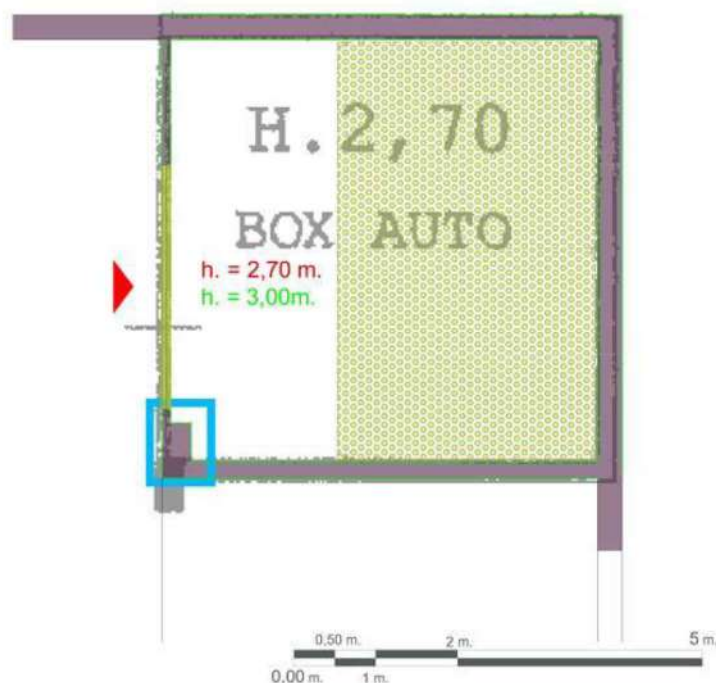
- MURATURA RILEVATA
- MURATURA DEMOLITA / NON REALIZZATA

- ALTEZZA INDICATA
- ALTEZZA RILEVATA

_sovrapposizione catastale - abitazione

per il **box auto** (cfr. Allegato 12 – grafico 04):

- la mancata indicazione degli elementi strutturali interni;
- il differimento del vano di accesso al box auto;
- la diversa altezza interna rilevata (3,00 m. rilevati a fronte dei 2,70 m. indicati);



LEGENDA

 MURATURA RILEVATA	 ELEMENTI STRUTTURALI NON INDICATI
 DIVERSO POSIZIONAMENTO APERTURA	 AREA SOPPALCATA
 ALTEZZA INDICATA	 ALTEZZA RILEVATA

_sovrapposizione catastale – box auto

Per l'aggiornamento delle planimetrie catastali per esatta rappresentazione grafica (appartamento e box auto), si prevede un costo puramente indicativo di € 1.000,00 (mille). Tale operazione dovrà essere affidata ad un tecnico abilitato per la redazione della variazione catastale da consegnare all'ufficio provinciale dell'agenzia del territorio (ex catasto).

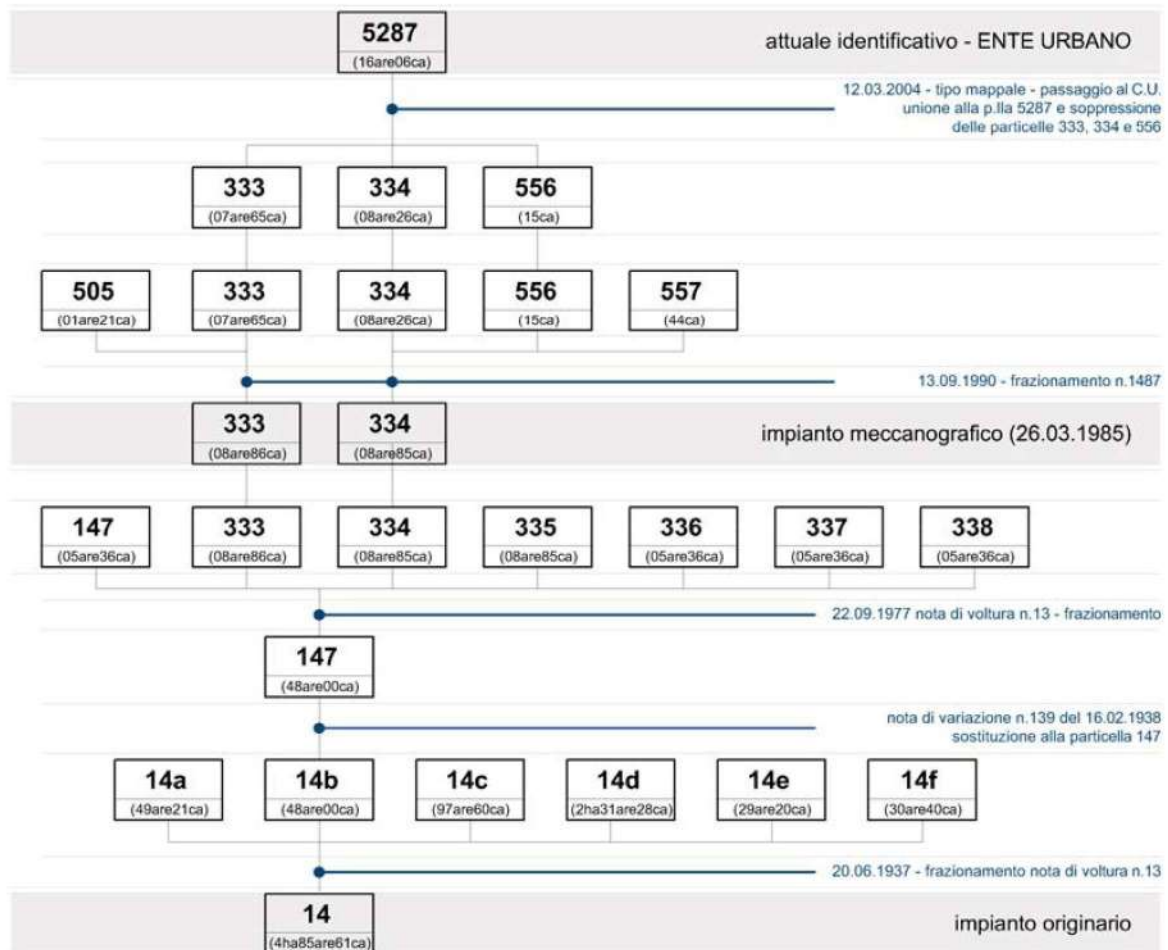
TERRENO

Il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati sorge sul terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Orta di Atella (CE) al **foglio 11, Particella 5287, qualità ENTE URBANO** di **are16 ca06** (1.606 m²) dal 12.03.2004 (cfr. Allegato 03).

La suddetta particella deriva, a seguito di tipo mappale e variazione prot. n.CE0045045 in atti dal 12.03.2004, dall'unione delle p.lle **333** di **are07 ca65** (765

m^2), **334** di **are08 ca26** ($826 m^2$) e **556** di **ca15** ($15 m^2$). Le stesse, ancora, derivano dal frazionamento, in atti dal 13.09.1990 (n.1487), delle originarie p.lle **333** di **are08 ca86** ($886 m^2$) e **334** di **are08 ca85** ($885 m^2$) e così distinte all'impianto meccanografico del 26.03.1985 (cfr. Allegato 03). Analizzando il periodo antecedente l'impianto meccanografico, invece, risulta che le p.lle **333** di **are08 ca86** ($886 m^2$) e **334** di **are08 ca85** ($885 m^2$), tra le altre, derivano dal frazionamento del 22.09.1977 della p.lla **147** di **are48 ca00** ($4.800 m^2$); quest'ultima, ancora, precedentemente identificata come **14b** e variata con nota n.139 del 16.02.1938 in 147, unitamente ad altre p.lle, deriva dal frazionamento dell'originaria particella **14** di **ha04 are85 ca61** ($48.561 m^2$); così identificata anche all'impianto originario in ditta **OMISSIS OMISSIS** e **OMISSIS** (germani) fu **OMISSIS**; **OMISSIS OMISSIS** ed **OMISSIS** (germani) fu **OMISSIS** – proprietari – e **OMISSIS OMISSIS** fu **OMISSIS** vedova **OMISSIS** – usufruttuaria in parte - (cfr. Allegato 03).

Di seguito, e per una più rapida lettura, si riporta una tabella cronologica con le variazioni catastali susseguitesesi nel tempo:



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 UNICO DI VENDITA

piena ed intera proprietà delle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di **Orta di Atella (CE)**, facenti parte del corpo di fabbrica "B", scala "D" del complesso immobiliare "Parco Aldo", e siti alla via Renato Carosone (già via Lucio Battisti) n.5, così distinte:

- **APPARTAMENTO** al piano terra (rialzato), composto da **ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio**, oltre a **due balconi** (di cui il principale – balcone 1 - è prospettante sulla via pubblica via R. Carosone) e uno **spazio esterno**; distinto al NCEU *foglio 11 particella 5287 sub 28 cat. A/2, classe 3, consistenza 6 vani*; confina a **nord** con altra proprietà sub. 27, a **sud** e a **est** con B.C.N.C. sub 4 (comune ai sub.19, 20, 24, 25, 26, 28, 30, 32, 34 - rampa scale e passo carrabile) e a **ovest** con B.C.N.C. sub 6 (comune ai sub. Da 17 a 34 – area di corte);
- **BOX AUTO** al piano interrato (S1), composto da un **unico locale**; distinto al NCEU al *foglio 11 particella 5287 sub 20 cat. C/6, classe 3, consistenza 25 mq*; confina a **nord** e a **ovest** con B.C.N.C. sub 4 (comune ai sub.19, 20, 24, 25, 26, 28, 30, 32, 34 - rampa scale e passo carrabile), a **sud** e a **est** con muratura di confine;

comprendenti (...) tutti gli accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze comunque relativi a quanto trasferito nonché la proporzionale quota di comproprietà sulle porzioni dal fabbricato di cui quanto trasferito fa parte, comuni per legge e per convenzione ed in particolare i diritti di comproprietà in ragione di un quarto (1/4) alle parti comuni sub.4 (...).

Lo stato dei luoghi rilevato, al di là delle differenze ricollegabili alla restituzione grafica della planimetria catastale rinvenuta, per l'**appartamento** si rileva la mancata indicazione dell'apertura del vano di accesso diretto allo spazio esterno (di esclusiva proprietà) dal B.C.N.C. sub.4; per l'**autorimessa** (box auto), invece, si rileva la mancata indicazione degli elementi strutturali interni, il differimento del vano di accesso al box e la diversa altezza interna rilevata (3,00 m. rilevati a fronte dei 2,70 m. indicati). L'intero complesso residenziale, e di cui sono parte integrante i beni oggetto di vendita, è stato realizzato in virtù di **Concessione Edilizia n.29 del 03.03.2003 e Denuncia di Inizio Attività prot. n.8919 del 31.07.2003** (non rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico). Rispetto alla C.E. n.29/03 **lo stato di fatto rilevato si mostra difforme**; per l'intero complesso residenziale, ancora, vi è **Ordinanza di Demolizione n.34 del 29.09.2012** (prot. n.1817/Urb n.15 del 29.09.2012 – Decreto Sindacale n.37 del 28.08.2012) per le seguenti difformità riscontrate: in via generale: aumento di mq. 6,00 circa di superficie occupata, aumento di 3.632 circa di volume residenziale edificato (escluso le scale), la chiusura dell'intero porticato previsto da C.E., la chiusura dei vani scala, l'aumento dell'altezza alla gronda, *le tompagnature perimetrali risultano eseguite con una sagoma diversa rispetto a quella approvata; (...)* *Inoltre, non è stata rispettata la distanza in progetto tra i due fabbricati (blocco A e blocco B) né è stata rispettata la distanza tra il fabbricato del blocco B e il confine verso est. Per quanto riguarda la prima distanza essa è risultata essere di mt. 10,20 anziché 12,15 di progetto, mentre quella rispetto al confine è stata misurata in mt. 5,50 anziché mt. 7,00 previsti in progetto (...).* **Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità/abitabilità, né tantomeno (per l'abitazione) l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).**

PREZZO BASE € 57.000,00 (cinquantasettemila)

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

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

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 precedente.**

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 pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento 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 pignorati in danno del debitore esecutato 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 del pignoramento 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 del pignoramento 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 pignorati, 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 pignorati.

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 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.

In base alle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. *Allegato 04*), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia dei beni *de quo*, alla luce dei passaggi di proprietà (cfr. *Allegato 05*) e individuando il primo titolo anteriore al ventennio che precede il pignoramento.

Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento (20.06.2018) sono stati individuati i seguenti titoli:

1. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Elda Romano dell'**08.06.2004**, rep. n.46909 e raccolta n.1848, trascritto il **16.06.2004** ai n.ri 23185/16826, con cui il sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, l' OMISSIS)** ha acquistato dalla società **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS S.r.l.** (sede in **OMISSIS**, cf: **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**), in persona della sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, il OMISSIS)** in qualità di amm.re unico della società, la **piena ed intera proprietà** delle unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare denominato "Parco Aldo", all'interno del corpo di fabbrica "B", scala "D", e ubicate nel Comune di Orta di Atella (CE) alla via Lucio Battisti n.7 (attuale via Renato Carosone, in località Purgatorio), distinte al C.F. del detto Comune al Foglio **11** particella **5287**, sub **28**, categoria **A/2**, consistenza **6 vani (appartamento)** e sub **20**, categoria **C/6**, consistenza **25 mq (box auto)** (cfr. *Allegato 05a*);

2. ATTO DI PERMUTA per notar Elda Romano del **27.01.2004** rep. n.40962, trascritto il **03.02.2004** ai n.ri 4683/3995, con cui la società **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS S.r.l.** (sede in **OMISSIS**, cf: **OMISSIS OMISSIS**) ha acquisito a titolo di permuta dalla sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, il OMISSIS)** la **piena ed intera proprietà** dell'appezzamento di terreno nel Comune di Orta di Atella (CE), distinto al C.T. del detto Comune al Foglio **11** particella **334**, consistenza **08are 26 ca** (cfr. *Allegato 05b*);

3. ATTO DI PERMUTA per notar Elda Romano del **27.01.2004** rep. n.40962, trascritto il **03.02.2004** ai n.ri 4682/3994, con cui la società **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS S.r.l.** (sede in **OMISSIS**, cf: **OMISSIS OMISSIS**) ha acquisito a titolo di permuta dai sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, il**

OMISSIS) e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, il OMISSIS OMISSIS)** la piena ed intera proprietà dei terreni siti nel Comune di Orta di Atella (CE), distinti al C.T. del detto Comune al Foglio **11** particella **333**, consistenza **07are 65 ca** e particella **556**, consistenza **15 ca** (cfr. *Allegato 05c*);

I suddetti titoli (*punti n.3 e n.4*) hanno per oggetto i terreni su cui la società *dante causa* dell'esecutato ha edificato l'intero complesso edilizio e di cui sono parte integrante i beni *de quo*. Si fa rilevare, inoltre, e relativamente all'ultimo dei titoli, che la p.lla 334 viene trasferita per il diritto di piena proprietà per la quota 1/1 – bene personale – dal sig. **OMISSIS OMISSIS**; la p.lla 556, invece, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni tra **OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS**;

4. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Angelo Golia del **23.09.1987**, trascritto il **01.10.1987** ai n.ri 19438/16175, con cui il sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, il OMISSIS)** ha acquistato dalla sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, il OMISSIS)** la piena ed intera proprietà dell'appezzamento di terreno nel Comune di Orta di Atella (CE), distinto al C.T. del detto Comune al Foglio **11** particella **556**, consistenza **15 ca** (cfr. *Allegato 05d*);

5. ATTO DI DONAZIONE per notar Domenico Pelosi del **22.06.1978**, trascritto il **05.07.1978** ai n.ri 13063/11403, con cui il sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, OMISSIS)**, riservandosi l'usufrutto vita sua natural durante, ha donato alla figlia **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, il OMISSIS)** il terreno sito nel Comune di Orta di Atella (CE), distinto al C.T. al Foglio **11** particella **334**, consistenza **08are e 85ca**, e al figlio **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, il OMISSIS)** il terreno sito nel Comune di Orta di Atella (CE), distinto al C.T. al Foglio **11** particella **333**, consistenza **08are e 86ca** (cfr. *Allegato 05e*);

I suddetti titoli costituiscono i primi atti *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

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 pignorato, 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.

In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:

1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso - l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

2) **fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:**

i) **fabbricati realizzati nel centro urbano** per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano**, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle 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);

3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale 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 pignorato 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 pignorati 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 abusive 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 pignoramento 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 accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale risulta che l'intero complesso residenziale è stato realizzato in virtù di **Concessione Edilizia n.29 del 03 marzo 2003**; vista l'istanza presentata in data 29.01.2003, prot. n.1443 dai sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, il OMISSIS) e OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, il OMISSIS)**, rilasciata per (...) *l'esecuzione delle opere previste nel progetto allegato (...)* (cfr. Allegato 06a e 06b). Successivamente, a nome dei sig.ri **OMISSIS OMISSIS e OMISSIS**, e così come anche dichiarato nell'atto di compravendita in capo all'esecutato, è stata presentata al Comune di Orta di Atella in data **31 luglio 2003 prot. n.8919 Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)**, ai sensi dell'art.2⁵ della Legge 662/96⁶ e s.m.i.; tale denuncia, però, non è stata rinvenuta (e quindi non acquisita) presso l'U.T.C., e come attestato con nota prot. n.2954 del 12.02.2021 (cfr. Allegato 06a), la stessa non (...) *risulta ancora iscritta nelle pratiche DIA di cui è stata già formalizzata regolare denuncia alle Autorità Competenti (...)*.

Nel fascicolo visionato presso l'U.T.C. è stata rinvenuta copia di una **Relazione Istruttoria, prot. n.1557 Urb. del 01.08.2012**, dalla quale emerge che (...) *da un'indagine effettuata sul territorio e negli atti di ufficio, appaiono delle incongruenze del fabbricato progettato in confronto a quello edificato (...)* (cfr. Allegato 06c). In data 03.08.2012, veniva inoltrata, ai sig.ri **OMISSIS OMISSIS e OMISSIS** (quali titolari della C.E. n.29/03), **Comunicazione di avvio del procedimento – Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia ex art.27⁷ DPR 380/2001⁸, prot. 1559 Urb. del**

⁵ art. 2 – misure in materia di servizi di pubblica utilità e per il sostegno dell'occupazione e dello sviluppo;

⁶ Legge 23 dicembre 1996, n.662 – Misure di razionalizzazione della finanza pubblica. (G.U. Serie Generale n.303 del 28.12.1996 – Suppl. Ordinario n.223);

⁷ art. 27 (L) – Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia;

⁸ D.p.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

01.08.2012 e prot. gen.12513 del 03.08.2012, a firma del responsabile del settore politiche del territorio del Comune di Orta di Atella (CE), Decreto Sindacale n.29 del 29.06.2012 (cfr. Allegato 06d). Per effetto, il suddetto responsabile con nota n.15, prot.1817 Urb. del 29.09.2012, **Ordinanza Reg. Gen. n.34 del 29.09.2012**, Decreto Sindacale n.37 del 28.08.2012, ordinava ai sig.ri **OMISSIS OMISSIS** e **OMISSIS** (...) di provvedere a loro cura e spese alla demolizione delle opere sopra indicate ed al ripristino dello stato dei luoghi in conformità al Permesso di Costruire n.29 del 2003 (...). A seguito di sopralluogo effettuato dal responsabile, e su istanza dell'autorità giudiziaria (...) è emerso che il manufatto esistente è stato realizzato in totale difformità da quello riportato nei grafici allegati al P. di C. n.29 del 03.03.2003, in particolare sono state riscontrate le seguenti difformità:

- in sostituzione del previsto piano terra, ad uso porticato e posti auto coperti, sono stati realizzati n° 4 appartamenti al piano rialzato (n°2 al blocco A e n° 2 al blocco B) con innalzamento della quota di calpestio di circa 80 cm;
- in sostituzione dei quattro sottotetti non abitabili al 3° piano sono stati realizzati n° quattro sottotetti abitabili (n° al blocco A e n° 2 al blocco B);
- le due scale previste aperte sono state chiuse;
- le tompagnature perimetrali risultano eseguite con una sagoma diversa rispetto a quella approvata; (...);
- in termini di parametri urbanistici (...): Aumento di mq. 6,00 circa; Aumento di mc.3.632,00 circa; Porticati non presenti; Scala chiusa anziché aperta; Aumento di altezza (alla gronda) mt. 1,60.

(...) Inoltre, non è stata rispettata la distanza in progetto tra i due fabbricati (blocco A e blocco B) né è stata rispettata la distanza tra il fabbricato del blocco B e il confine verso est. Per quanto riguarda la prima distanza essa è risultata essere di mt. 10,20 anziché 12,15 di progetto, mentre quella rispetto al confine è stata misurata in mt. 5,50 anziché mt. 7,00 previsti in progetto (...) (cfr. Allegato 06e).

Per l'annullamento dell'ordinanza di demolizione n.34 del 28.09.2012, registrata al n.15 prot. n.1817 Urb. del 29.09.2012 e notificata ai sig.ri **OMISSIS** in data 29.09.2012, gli stessi hanno provveduto a presentare **ricorso al Tribunale Amministrativo della Campania** (T.A.R.), reg. gen. n.5115 del 2012, protocollato al Comune di Orta di Atella in data 29.11.2012, prot. n.17134; con sentenza n.04316/2015 Reg. Prov. Coll., data pubblicazione del 04.09.2015, la Sezione Ottava del T.A.R. definitivamente pronunciando sul ricorso lo (...) **respinge** (...) (cfr. Allegato 06f). Risulta, ancora, proposto appello n.201602601 avverso la

sentenza ma dal sito internet della Giustizia Amministrativa, Consiglio di Stato – Tribunali Amministrativi Regionali, e alla data della perizia, non è stato ancora pubblicato nessun provvedimento.

In considerazione della mancata osservanza all'ingiunzione a demolire nel termine intimato ai sensi dell'art.31 del D.P.R. 380/01, il responsabile del Settore Politiche del Territorio, con nota **prot. generale n.11182 del 04.09.2013 – prot. Urb. n.1951 del 04.09.2013**, Decreto Sindacale n.06 del 02.01.2013, avente ad oggetto (...) **Accertamento inottemperanza all'ordinanza di demolizione n.15 del 29.09.2012, adottato ai sensi dell'art.31 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e ss.mm.ii. - Acquisizione delle opere e dell'area pertinenziale site in Via Carosone – in catasto riportato al F. 11 – num 5287 (...)**, avvisava i sig.ri **OMISSIS OMISSIS e OMISSIS** (quali responsabili dell'abuso) nonché i proprietari delle attuali unità immobiliari (tra cui l'esecutato), che (...) *tale accertamento costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione gratuita (art.31, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380) nei registri immobiliari del bene riportato in catasto fabbricato al F.11 – num 5287 sub 9 – 10 – 15 - 16 – 27 – 28 – 33 e 34, compreso i proporzionali diritti sulle quattro scale comuni sub 1 – 2 – 3 – 4, dell'area di sedime e di quella dei cortili pertinenziali sub 1 – 2 -3 – 4 – 5 – 6 - 27 e 28 per una superficie pari a non oltre dieci volte l'area di sedime (...)* (cfr. Allegato 06g).

Per l'annullamento dell'anzidetto provvedimento del Comune di Orta di Atella (CE), prot. n.11182 del 04.09.2013, il proprietario di un'unità immobiliare oggetto di acquisizione al patrimonio Comunale ha proposto **ricorso al Tribunale Amministrativo della Campania** (T.A.R.), reg. gen. n.5948 del 2013; con sentenza non definitiva n.06368/2018 Reg. Prov. Coll., data pubblicazione del 30.10.2018, la Sezione Ottava del T.A.R. non definitivamente pronunciando sul ricorso (...) **accoglie parzialmente il ricorso introduttivo per la parte inerente all'impugnativa dell'atto prot. gen. 11182 del 4 settembre 2013 che, per l'effetto, annulla; ordina al Comune di Orta di Atella di depositare in giudizio l'ordinanza di demolizione n.15 del 29 settembre 2012 e i relativi atti procedurali (...)** (cfr. Allegato 06h).

Ancora, la stessa Sezione Ottava del T.A.R., con sentenza n.04261/2019 Reg. Prov. Coll., data pubblicazione del 05.08.2019, definitivamente pronunciando sul ricorso (...) **respinge la domanda di annullamento proposta avverso**

l'ordinanza di demolizione n.15 del 29 dicembre 2012 del Comune di Orta di Atella (...) (cfr. *Allegato 06i*). Dal sito internet della Giustizia Amministrativa, Consiglio di Stato – Tribunali Amministrativi Regionali, e alla data dell'elaborato di stima, per il provvedimento n.06368/2018 non risulta proposto appello, avverso al provvedimento n.04261/2019 vi è appello con il n.202001821 ma ad oggi, ancora, non è stato pubblicato nessun provvedimento.

Per l'unità abitativa *de quo* **non è stato rinvenuto l'attestato di prestazione energetica** (A.P.E.); mentre l'autorimessa (*box auto*) rientra tra i casi di esclusione⁹ dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. indicati nel D.M. 26 giugno 2015¹⁰.

L'intero fabbricato, inoltre, e nello specifico gli immobili staggiti e oggetto di stima, per le proprie caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, **non sono sottoposti alle disposizioni del Decreto Legislativo n.42 del 22 gennaio 2004¹¹, Parte II**; mentre per i vincoli, e di cui alla Parte III del suddetto D. Lgs 42/2004, **non risultano emanati provvedimenti specifici di tutela paesaggistica**; così come si evince dalla certificazione resa dalla Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per le Province di Caserta e Benevento, prot. n.29.08 del 24.02.2021 (cfr. *Allegato 06l*).

DIFFOMITA' RISCONTATE RISPETTO AL TITOLO EDILIZIO RINVENUTO

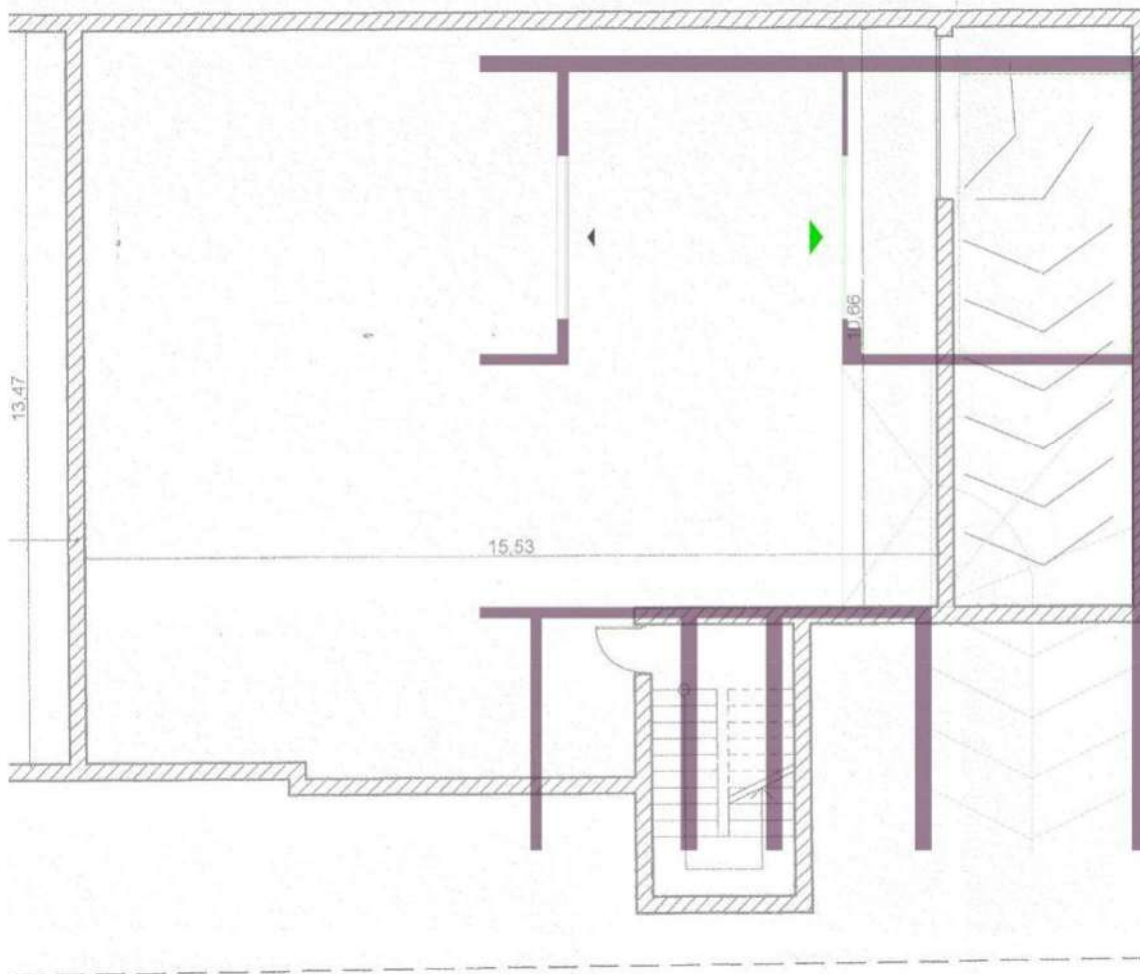
Rispetto al grafico di progetto rinvenuto della suddetta C. E. n.29/03, in quanto la D.I.A. non è stata rinvenuta presso l'U.T.C. (cfr. *Allegato 06b*), lo stato dei luoghi rilevato, al di là delle differenze ricollegabili alla restituzione grafica dell'elaborato reperito, presenta come differenza/diformità, per l'**autorimessa** (*box auto*) (cfr. *Allegato 12 – grafico 06*);

- a.** *la diversa suddivisione dell'intero piano cantinato (interrato) in box auto e corsia di manovra comune;*
- b.** *la diversa altezza interna rilevata (3,00 ml. rilevati a fronte dei 2,80 ml. indicati in sezione);*

⁹ Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE, lettera d;

¹⁰ D.M. 26 giugno 2015 – Adeguamento del decreto del Ministero dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 – Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici;

¹¹ D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n.137 (G.U. n.45 del 24 febbraio 2004);



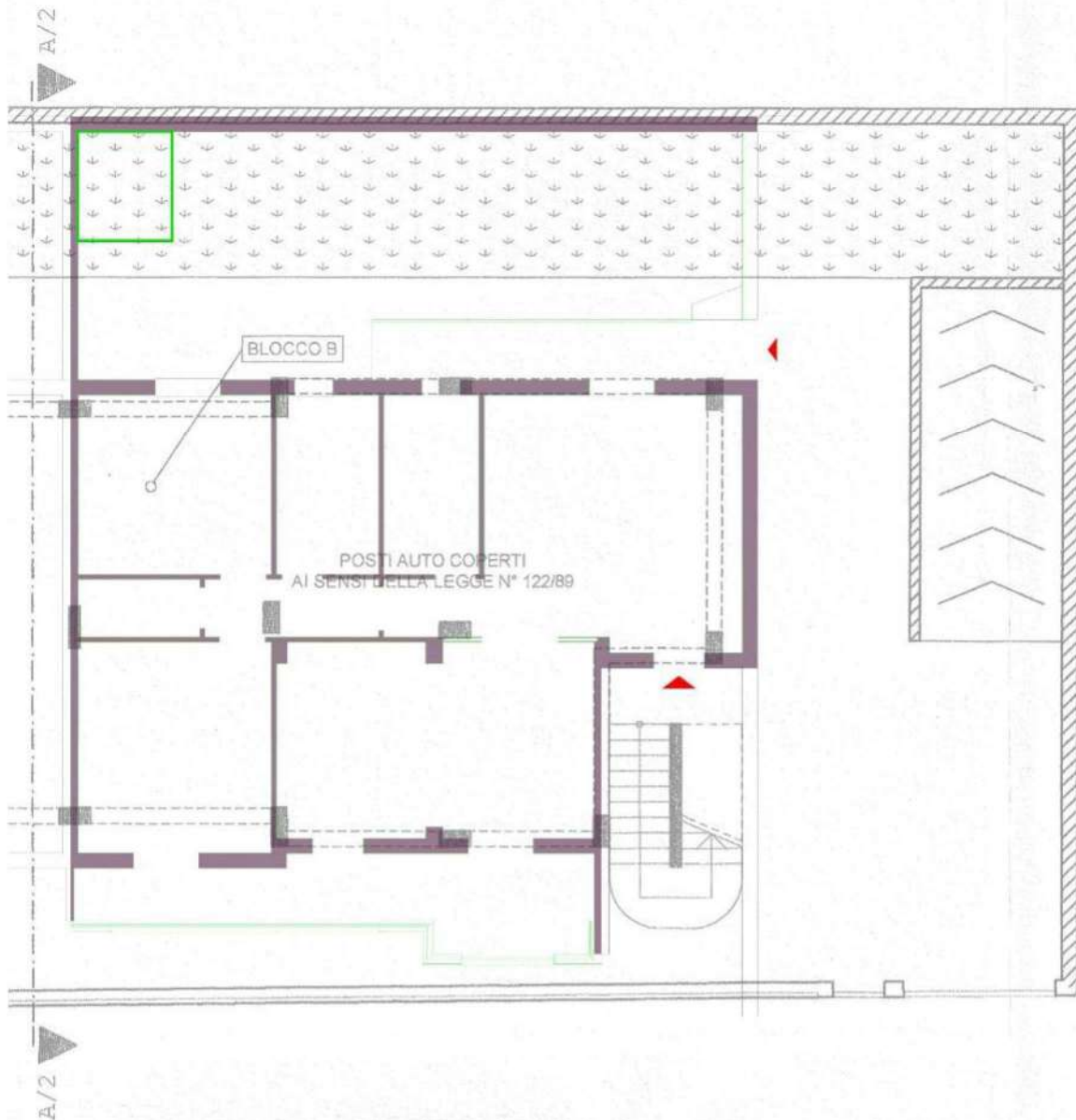
LEGENDA

MURATURA RILEVATA

_sovrapposizione grafico C.E. n.29/03 e stato di fatto rilevato piano interrato

per **l'abitazione** (cfr. Allegato 12 – grafico 05):

- c.** la diversa destinazione d'uso prevista del piano terra, destinata a posti auto coperti ai sensi della legge n.122/89, trasformato in appartamenti al piano rialzato con successivo innalzamento del piano di calpestio;
- d.** diversa sagoma delle murature perimetrali;



LEGENDA

— MURATURA RILEVATA

_sovrapposizione grafico C.E. n.29/03 e stato di fatto rilevato piano rialzato

EVENTUALE REGOLARIZZAZIONE

Per tutto quanto sopra scritto, riscontrato ed in considerazione della sopraindicata **Ordinanza di Demolizione ORD. Reg. Gen. n.34 del 29.09.2012 – n.15 prot. n.1817/Urb del 29.09.2012**, (cfr. Allegato 06e) emessa dal Responsabile del Settore Politiche del Territorio (Decreto Sindacale n.37 del 28.08.2012) a seguito di sopralluogo effettuato e preso atto che l'intervento realizzato (...) ha

comportato la realizzazione di un organismo edilizio con variazioni essenziali come definite dall'art. 32 del DPR 380/2001 (...), e quindi in totale difformità (differente sia sotto l'aspetto quantitativo che qualitativo ovvero per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche e di utilizzazione) rispetto a quello riportato nei grafici allegati alla C.E. n.29/03, e che interessa non solo le unità immobiliari staggite ma più in generale l'intero complesso residenziale, a parere dello scrivente non vi è possibilità di sanatoria.

Poiché l'ordinanza investe l'intero complesso residenziale e non unicamente i beni pignorati, non è possibile in tale sede quantificare i costi della relativa demolizione. Per fare questo, infatti, occorre analizzare tutta la consistenza immobiliare e quindi, inevitabilmente, anche porzioni e unità che non sono oggetto della presente procedura e quindi non rilevabili. Pertanto, ai soli fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni staggiti, si procederà con l'applicazione di un coefficiente riduttivo (calcolato in %) al valore di mercato individuato, valutato, appunto, in funzione dello stato di difformità rilevato e della gravità dello stesso.

Infine, si evidenzia che la ragione del credito fatta valere nella procedura espropriativa (contratto di mutuo fondiario del 08.06.2004 per notar Elda Romano, rep. n.46911 e raccolta n.1850, trascritto il 16.06.2004 ai nn.23187/4404) è successiva all'entrata in vigore delle leggi del condono (con precisazione che il termine ultimo posto dall'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003, n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003, n.269, è il 02 ottobre 2003), per cui, e a mero parere dello scrivente, **i beni staggiti e oggetto di stima non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40¹², comma 6, della legge n. 47¹³ del 1985 o dall'art. 46¹⁴, comma 5 del D.P.R. n. 380¹⁵ del 2001** (già art. 17¹⁶, comma 5, della legge n. 47 del 1985). Altresì, e ai soli fini espositivi, si rileva che ad oggi ancora non è univoca l'applicazione presso gli uffici comunali di detta norma non essendo pacifica la questione se per data delle ragioni del credito debba intendersi la data di nascita della sofferenza e quindi del precetto e/o del

¹² art.40 – Mancata presentazione dell'istanza;

¹³ Legge 28 febbraio 1985, n.47 – Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie;

¹⁴ art.46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985;

¹⁵ D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

¹⁶ Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici;

pignoramento o quello del credito che vi ha dato origine (ad es. mutuo), rispettivamente del 09.03.2018 (notifica dell'atto di precetto) e del 04.04.2018 (notifica atto di pignoramento) e comunque sempre successive al suddetto termine ultimo e quindi alle previsioni legislative.

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato 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 pignoramento), 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 pignorato; 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.).

Al momento dell'accesso i beni *de quo* risultavano **occupati e in uso al debitore esecutato** unitamente al proprio padre; così come dichiarato in sede di accesso e risultante dal certificato di residenza storico reperito (cfr. Allegati 01 e 07).

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 pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, 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 pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, 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 pignorato 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 del pignoramento), 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) Difficoltà 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) Difficoltà 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).

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Provinciale di Caserta – Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04), risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 08):

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

NESSUNO

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e ISCRIZIONI

B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del **04.04.2018**, rep. n.3914, emesso dall'UNEP - Tribunale di Napoli Nord, e trascritto il **20.06.2018** ai nn.21527/17006, **contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)** e a favore di **BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** (sede in Bari (BA), c.f.: 00254030729), gravante il diritto di **proprietà per la quota 1/1** delle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio **11** particella **5287** sub **28**, categoria **A/2**, consistenza **6 vani (appartamento)** e sub **20**, categoria **C/6**, consistenza **25 mq** (cfr. Allegato 08a);

la suddetta formalità si riferisce al presente procedimento in R.G.E. n.247/2018;

B2. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del **02.01.2018**, rep. n.13522, emesso dal Tribunale di Napoli Nord, e trascritto il **22.01.2018** ai nn.2383/1915, **contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)** e a favore di **BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** (sede in Bari (BA), c.f.: 00254030729), gravante il diritto di **proprietà per la quota 1/1** delle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio **11** particella **5287** sub **28**, categoria **A/2**, consistenza **6 vani (appartamento)** e sub **20**, categoria **C/6**, consistenza **25 mq** (cfr. Allegato 08b);

tale formalità si riferisce alla procedura esecutiva in **R.G.E. n.24/2018** che, da verifiche effettuate e così come comunicato dall'avv. del creditore procedente, risulta **estinta per inefficacia**;

B3. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del **19.05.2017**, rep. n.5565, emesso dal Tribunale di Napoli Nord, e trascritto il **20.06.2017** ai nn.20423/15654, tra gli altri, **contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)** e a favore di **BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** (sede in Bari (BA), c.f.: 00254030729), gravante inoltre su beni *de quo*, per il diritto di **proprietà per la quota 1/1** delle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio **11** particella **5287** sub **28**, categoria **A/2**, consistenza **6 vani (appartamento)** e sub **20**, categoria **C/6**, consistenza **25 mq** (cfr. Allegato 08c);

la suddetta formalità, invece, si riferisce alla procedura esecutiva in **R.G.E. 342/2017** (in carico al G.E. dott.ssa M. Lojodice); da verifiche effettuate e così come comunicato dall'avv. del creditore procedente, **a seguito di provvedimento di estinzione parziale del G.E.** (di cui non è stata rinvenuta alcuna annotazione alla trascrizione), **tale procedura risulta proseguire in danno unicamente del terzo soggetto e non per i beni de quo**;

B3. IPOTECA VOLONTARIA derivante da **concessione a garanzia di mutuo** atto per notar Elda Romano del **08.06.2004** rep. n.46911 e raccolta n.1850, iscritta il **16.06.2004** ai nn.23187/4404 (ipoteca di € 240.000,00 e di capitale

di € 120.000,00), tra gli altri, **contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)** e a favore di **NUOVA BANCA MEDITERRANEA S.p.A.** (con sede in Potenza (PZ), c.f.: 03820520728), gravante sui beni *de quo*, il diritto di **proprietà per la quota 1/1** delle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio **11** particella **5287** sub **28**, categoria **A/2**, consistenza **6 vani (appartamento)** e sub **20**, categoria **C/6**, consistenza **25 mq** (cfr. *Allegato 08d*);

DIFFORMITA' CATASTALI

Per le difformità catastali rilevate, e meglio illustrate al precedente *quesito 3*, al di là delle differenze ricollegabili alla restituzione grafica delle planimetrie rinvenute, **lo stato dei luoghi rilevato** mostra per **l'abitazione** la mancata indicazione dell'apertura del vano di accesso diretto allo spazio esterno (di esclusiva proprietà) dal B.C.N.C. sub.4, mentre per il **box auto** la mancata indicazione degli elementi strutturali interni, il differimento del vano di accesso al box auto e la diversa altezza interna rilevata. Per l'aggiornamento delle planimetrie catastali per esatta rappresentazione grafica, si prevede un costo puramente indicativo di mille euro (€ 1.000), comprensivo di spese e dell'onorario per un tecnico abilitato.

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Come evidenziato in risposta al *quesito 6*, ancora, **lo stato di fatto rilevato è difforme dagli unici grafici rinvenuti della Concessione Edilizia n.29 del 03.03.2003**. Ai fini della stima, quindi, non potendo valutare il concreto esito di tutto quanto rilevato ed evidenziato e/o quantificare analiticamente i costi da detrarre si ritiene doveroso e preferibile indicare un coefficiente riduttivo (calcolato in %) che sarà detratto al valore di mercato individuato dei beni e valutato, ancora, in funzione dello stato di difformità rilevato e della gravità dello stesso.

I suddetti costi (e percentuale da decurtare), saranno considerati quale detrazione nella stima al più probabile valore di mercato dei beni in condizioni ordinarie (vedi quesito 12, par. 12.4).

QUESITO n. 9: *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati 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.

Dai riscontri effettuati dal portale Open Demanio¹⁷ (<https://dati.agenziademanio.it>), e da quanto riscontrato presso l'U.T.C. del Comune di Orta di Atella (CE), ne consegue che i beni *de quo* **non ricadono su suolo demaniale** e che su di essi **non vi sono diritti demaniali riconducibili allo Stato.**

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato 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.

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania ed il Comune di Orta di Atella (CE), sulla base delle risultanze catastali dell'Ufficio del Territorio di Caserta, risulta che l'area su cui ricade il bene staggito **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico**. In particolare, si è rinvenuta copia del decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* (cfr. Allegato 09) da cui si può constatare che nel territorio comunale non vi sono aree soggette ad usi civici.

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 pignorato.

I beni staggiti **non fanno parte di un Condominio regolarmente costituito** e così come dichiarato in sede di accesso (cfr. Allegato 01).

¹⁷ Il portale OpenDemanio è una finestra online sul patrimonio immobiliare pubblico gestito dall'Agenzia del Demanio.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

12.1 - CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione del bene si fonda sul criterio del **valore di mercato**, che si definisce come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale

entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione¹⁸. Il metodo del confronto di mercato o *Market Approach* si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato¹⁹. Nel caso in esame, viene applicato il procedimento di stima *monoparametrica* che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare²⁰. Alla luce delle fonti e delle banche dati disponibili, nonché della carenza di dati immobiliari puntuali, principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A.*, il prezzo unitario medio viene rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite ad un ambito di mercato o ad una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre ad una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche ed il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione.

Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa cap.5 p.ti 3.4.2, 3.4.3).

ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

I valori unitari per l'*unità immobiliare* sono stati desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al secondo (2°) semestre 2020 (cfr. Allegato 10a). I valori indicati dall'O.M.I. spaziano in un intervallo compreso tra 800 €/m² e 1.200 €/m², con un valore medio di **1.000 €/m²**, per le abitazioni civili in uno stato conservativo normale:

¹⁸ da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

¹⁹ da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.97, cap. 8

²⁰ da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.99, cap. 8

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: ORTA DI ATELLA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B6

Microzona catastale n.: 0




Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1200	L	2,7	4	L
Ville e Villini	NORMALE	900	1250	L	2,7	4	L

Altre informazioni, inoltre, sono state reperite dal principale sito web del settore www.borsinolimmobiliare.it²¹, anch'esse riferite alla destinazione d'uso residenziale (abitazioni civili) e aggiornate al mese di giugno 2021.

In particolare, con riferimento alla zona di ubicazione dell'immobile, riporta valori compresi tra 721,98 €/m² e 1.087,59 €/m², con un valore medio di **904,79 €/m²** per abitazioni civili in stabili di qualità *nella media* di zona (cfr. Allegato 10b):

	Abitazioni in stabili di 1° fascia	
☆☆☆	Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 852,41	Euro 1.068,08	Euro 1.283,75
	Abitazioni in stabili di fascia media	
☆☆	Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 721,98	Euro 904,79	Euro 1.087,59
	Abitazioni in stabili di 2° fascia	
☆	Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 503,23	Euro 631,60	Euro 759,98

Altre indagini, inoltre, e al solo fine di reperire informazioni utili per conoscere l'andamento e le caratteristiche del mercato immobiliare della zona sono, state condotte in loco e analizzando anche gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari operanti in zona (e nelle zone limitrofe).

²¹ Borsinolimmobiliare.it, raccoglie i dati dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Istat e della Banca D'Italia, oltre che dell'OMI;

Analizzando il contesto di ubicazione del bene staggito, caratterizzato da abitazioni indipendenti (mono e bifamiliari) con spazio esterno (in genere di due piani fuori terra), i prezzi richiesti rinvenuti con le indagini variano dai 750/1.200 €/m², in funzione comunque delle condizioni di manutenzione degli immobili analizzati, dei propri accessori, nonché della richiesta avanzata da ogni singolo privato venditore e/o del profitto dell'agenzia; quindi in genere più alti nell'ottica del margine di trattativa e delle aspettative di massimo ricavo dalla vendita stessa.

12.2 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2*, la superficie commerciale delle unità immobiliari *de quo* è pari a **160 m²** (centosessanta).

12.3 - STIMA DEI BENI

La valutazione dell'unità immobiliare *de quo* viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il **valore unitario medio (V_{u.m.})** tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali. Per quanto detto, dall'analisi dei dati reperiti e del confronto con gli stessi, si registra una certa coerenza dei valori indicati; trovando oltretutto un sostanziale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I.. Pertanto, incrociando i dati delle fonti considerate con le risultanze delle indagini condotte, si può ritenere congruo il valore unitario medio determinato dalla media aritmetica dei valori dell'O.M.I. e del sito web del settore www.borsinoimmobiliare.it, ovvero pari a:

$$(1.000,00 + 904,79) \text{ €/m}^2 \div 2 = 1.904,79 \text{ €/m}^2 \div 2 = 952,39 \text{ €/m}^2 = \mathbf{950,00 \text{ €/m}^2}$$

con riferimento allo stato manutentivo normale e adeguandolo, alla luce delle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima, con i seguenti coefficienti:

K₁ = 0,95 (*ubicazione*): con riferimento all'area delimitata dall'O.M.I., i beni sono posti in posizione più defilata rispetto al centro, risultano comunque facilmente raggiungibili;

K₂ = 1,10 (*composizione interna*): buona sistemazione degli spazi interni;

K₃ = 1,10 (*stato di manutenzione e finiture*): l'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione (in linea con la tipologia immobiliare di riferimento) necessitando, comunque, di piccoli interventi di manutenzione ordinaria;

K₄ = 0,90 (*livello di piano*): l'u.i. è posta al piano rialzato;

Il coefficiente globale sarà pari a:

$$K_{gl} = 0,95 * 1,10 * 1,10 * 0,90 = 1,034 = \mathbf{1,03}$$

Applicando il suddetto coefficiente, si ricava un valore unitario pari a:

$$950 \text{ €/m}^2 * 1,03 = 978,50 \text{ €/m}^2 = \mathbf{1.000 \text{ €/m}^2}$$

Pertanto:

$$V'_{m.c.o.} = (V_{um} * S_{comm}) = (1.000 \text{ €/mq} * 160 \text{ mq}) = \mathbf{160.000,00 \text{ €}}$$

Il valore di mercato dei beni staggiati, ipotizzati in condizioni ordinarie ($V'_{m.c.o.}$), ovvero privi di vincoli, pesi e difformità, è pari a **€ 160.000,00 (centosessantamila)**.

12.4 - ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Al suddetto valore poi, e in via del tutto rappresentativa, alla luce delle difformità e/o mancanze rilevate e illustrate nei precedenti quesiti (*difformità catastali, difformità urbanistiche, mancanza dell'agibilità, mancanza dell'attestato di prestazione energetica, ecc.*), e in considerazione in particolare dell'ordinanza di demolizione n.34 del 29.09.2012, che incidono, ovviamente, in maniera negativa sulla valutazione dei beni, ai fini della stima è opportuno adeguare il valore di mercato prima determinato con un coefficiente percentuale che permetta di tener conto proprio delle problematiche esistenti. Considerato tutto quanto sopra, la natura delle difformità riscontrate sull'intero complesso residenziale che di fatto nell'insieme, per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche e di utilizzazione, hanno portato ad un organismo edilizio integralmente diverso da quello assentito, si ritiene congruo applicare una riduzione del 60% ($K_{diff} = 0,40$);

pertanto si ha:

$$V_{m.s.f.} = V'_{m.c.o.} - 60\% = 160.000,00 \text{ €} * 0,40 = \mathbf{64.000,00 \text{ €}}$$

Il valore finale del bene staggito allo stato di fatto ($V_{m.s.f.}$), al netto delle detrazioni effettuate e opportunamente arrotondato, è pari a **€ 64.000,00 (sessantaquattromila)**.

12.5 - STIMA DEI BENI PER VALORE D'USO

A parere dello scrivente, però, la metodologia di valutazione più appropriata applicabile per i beni *de quo* è la stima per il **valore d'uso**, non trovandosi quest'ultimi in condizione di ordinarietà, soprattutto per l'emanazione dell'ordinanza di demolizione n.34 del 29.09.2012 – Decreto Sindacale n.37 del 28.08.2012 (per tutto quanto esposto al *quesito n.6*), ed in considerazione che, investendo l'intero complesso residenziale, **non è possibile quantificare il valore del suolo e dei costi di demolizione, dovendo necessariamente rilevare anche porzioni immobiliari estranee alla procedura.**

Il valore d'uso è definito come il valore attuale netto del flusso previsto dei costi e dei ricavi futuri di un bene, legato all'uso continuativo dello stesso, per un periodo (seppur approssimativo) della durata media e prima che si possa (nell'eventualità) addivenire alla demolizione effettiva dei beni

La stima, quindi, viene effettuata mediante l'applicazione di un probabile canone di fitto, in linea con quelli riferiti allo specifico segmento di mercato, applicato per un congruo periodo di tempo.

Analizzando le anzidette fonti vagliate si provvede all'individuazione di un *canone di locazione corrente (C_L)* di mercato di beni appartenenti allo stesso segmento di quello oggetto di stima. Si considerano, pertanto, i valori di locazione unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (*cf. Allegato 10a*), i quali spaziano in un intervallo compreso tra 2,7 €/m² e 4,0 €/m², con un valore medio di **3,35 €/mq x mese**:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: ORTA DI ATELLA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B6

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1200	L	2,7	4	L
Ville e Villini	NORMALE	900	1250	L	2,7	4	L

Considerando, inoltre, la **superficie utile lorda**²² (che si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie interne) di 131,76 m², arrotondabile per comodità di calcolo a **130 m²** (centotrenta), e adeguando il valore unitario medio in funzione del coefficiente globale prima determinato ($K_{gl} = 1,03$), ne consegue un probabile canone di locazione mensile pari a:

$$3,35 \text{ €/m}^2 * 1,03 * 130 \text{ m}^2 = 448,56 \text{ €/mensili} = \mathbf{450,00 \text{ €/mensili}}$$

ovvero un canone annuo di **450 €/mese * 12 mesi = 5.400 €/anno**

Considerando i costi annessi all'uso, computabili in misura forfettaria nella misura del 22,12%²³, si ottiene un **valore d'uso annuo** di 4.205,45 €, arrotondabile a **4.200 €/anno**.

Ai fini della stima, si ritiene congruo valutare un periodo d'uso non inferiore a **15 anni**, in considerazione della tipologia dell'intero complesso edilizio, l'anno di edificazione, ecc..

Pertanto, il valore d'uso del bene staggito è pari a:

$$\mathbf{V''_{m.v.u.} = 4.200 \text{ €} * 15 = 63.000,00 \text{ €}}$$

Il valore del bene staggito, determinato mediante il valore d'uso ($V''_{m.v.u.}$), allo stato di fatto e opportunamente arrotondato, è quindi di **63.000,00 € (sessantatremila)**.

12.6 - PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

Onde considerare lo stato di occupazione degli immobili, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nonché tutto quanto rilevato e non, si può apportare una riduzione del 10% sul suddetto valore finale.

Applicando tale riduzione ed effettuando un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

²² Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

²³ Valore desunto dai principali manuali in materia (Forte, De Rossi – Realfonso – Michieli).

$$V_m = 63.000,00 \text{ €} - 10\% = 56.700,00 \text{ €} = \mathbf{57.000,00 \text{ €}}$$

Pertanto il valore finale del lotto di vendita è di **57.000,00 €** (cinquantasettemila).

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

*Nel caso il pignoramento 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

Il presente caso non ricorre nel procedimento essendo pignorata l'intera proprietà dei beni.

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 del pignoramento, 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**.*

Dal **certificato storico di residenza** (cfr. Allegato 07), **rilasciato** dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Orta di Atella (CE) in data **30.12.2020**, risulta che l'esecutato è **attualmente residente** nel suddetto Comune con ultima residenza in [REDACTED] dal **11.06.2004**; e così alla data del pignoramento notificato il 04.04.2018.

Da quanto certificato, inoltre, dallo stesso Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Orta di Atella (CE) in data **30.12.2020** (cfr. Allegato 11), risulta che l'esecutato, a tutt'oggi, è **di stato libero**.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.52 pagine dattiloscritte e da 14 allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbale di accesso;**
- **all.02 - Visure storiche per immobile, planimetrie catastali dei bene staggiti, elaborato planimetrico e elenco subalterni;**
- **all.03 - Visura storica per immobile, registri partitari all'impianto e mappe catastali terreni;**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.05 - Titoli di provenienza:**
 - a. n.t. + atto di COMPRAVENDITA del 08.06.2004, rep. n.46909 e raccolta 1848, trascritto il 16.06.2004 ai nn.23185/16826; b. n.t. - atto di PERMUTA del 27.01.2004, rep. n.40962, trascritto il 03.02.2004 ai nn.4683/3995; c. n.t. - atto di PERMUTA del 27.01.2004, rep. n.40962, trascritto il 03.02.2004 ai nn.4682/3994; d. n.t. - atto di COMPRAVENDITA del 23.09.1987, trascritto il 01.10.1987 ai nn.19438/16175; e. n.t. - atto di DONAZIONE del 22.06.1979, trascritto il 1978 al n.11403;
- **all.06 - Documentazione urbanistica:**
 - a. attestazione U.T.C. prot. n.2954 del 12.02.2021; b. Concessione Edilizia n.29 del 03.03.2003, relazione tecnica, tabella planovolumetrica, tavola unica – grafici, inizio lavori prot. n.7082 del 18.06.2003 e accettazione incarico direttore dei lavori; c. Relazione Istruttoria – prot. n.1557 Urb del 01.08.2012; d. Comunicazione di avvio del procedimento – Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia ex art.27 DPR 380/2001 . prot. n.1559 Urb del 01.08.2012; e. Ordinanza di Demolizione n.34 del 29.09.2012 – n.15 prot. 1817 Urb del 29.09.2012; f. Ricorso al T.A.R. e sentenza n.4316 del 2015; g. Accertamento di inottemperanza all'ordinanza di demolizione – prot. gen. n.11182 del 04.09.2013; h. sentenza non definitiva del T.A.R. n.6368 del 2018; i. sentenza del T.A.R. n.4261 del 2019; l. risposta Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo – prot. n.2908 del 24.02.2021;
- **all.07 – Certificato di residenza storico - esecutato;**
- **all.08 - Note delle formalità:**
 - a. n.t. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 04.04.2018, rep. n.3914 trascritto il 20.06.2018 ai nn.21527/17006; b. n.t. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 02.01.2018, rep. n.13522 trascritto il 22.01.2018 ai nn.2383/1915; c. n.t. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19.05.2017, rep. n.5565 trascritto il 20.06.2017 ai nn.20423/15654 e provvedimento di estinzione parziale; d. n.i. IPOTECA VOLONTARIA del 08.06.2004, rep. n.46911/1850 iscritta il 16.06.2004 ai nn.23187/4404;
- **all.09 - Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli Usi civici**
 - (documento rinvenuto dell'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania);
- **all.10 - Valori di mercato reperiti;**
 - a. O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate; b. quotazioni immobiliari (vendita) del sito specializzato *www.borsinoimmobiliare.it*;
- **all.11 – Certificato di stato libero;**

- **all.12 - Elaborati grafici** (n.6 tavole);
- **all.13 - Documentazione fotografica**;
- **all.14 - CD contenente la relazione in formato word e PDF, anche nella versione oscurata, nonché le foto e le planimetrie in formato JPEG.**

Con osservanza

Caserta, 06.07.2021

l'esperto stimatore
OMISSIS *architetto*