



Flavio Toscano  
INGEGNERE

www.flaviotoscano.it

Viale S. Reparata, 54 - 81057 TEANO (CE)  
studio tel./fax +39 0823 875 174 - cell. +39 338 467 6832  
info@flaviotoscano.it - info@pec.flaviotoscano.it

P. IVA 01974450619 - C.F. TSCFLV70L05B963G



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

## TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E 411/19 - G.E. dott.ssa Paola Caserta

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO IMMOBILIARE

**ITALFONDIARIO S.P.A.**  
mandataria per la  
**SESTANTE FINANCE S.R.L.**

**Contro**

**XXXXXXXXXXXXXXXX**

**LOTTO 1**

(PROSSIMA UDIENZA 12.07.2022)

Il sottoscritto ing. Flavio Toscano, con studio professionale in Teano (Ce), al viale Santa Reparata, n.54, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caserta al numero 2649, nominato Esperto Stimatore dal **G.E. dott.ssa Paola Caserta** nella procedura in oggetto, in data 2 Agosto 2021 prestava il giuramento di rito e prendeva nozione del mandato affidatogli, di seguito riportato ed esplicitato nei seguenti punti:

**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 superficiaria; 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.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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



(indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del 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.lla e sub catastali**.

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

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

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di 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 SOGEL.

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

Nel caso in cui i beni oggetto di 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 maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

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

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

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

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



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.

### **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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



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.

#### **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.

#### **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.**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



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* l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo.

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) 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).

##### **3) 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.

##### **4) 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.

##### **5) 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 e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



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.

L'esperto accerti se l'immobile è anteriore al 1942; in caso contrario provveda ad acquisire gli eventuali titoli abilitativi.

In ogni caso, laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato 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;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



altrimenti, 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 ogni altro caso, verificherà – 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 abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il 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**.

#### **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.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



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.).

#### **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 **provvedimenti giudiziali 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.

g) **nel caso di terreni**, verifichi se gli stessi siano stati **percorsi dal fuoco** e, quindi, siano stati inseriti negli elenchi predisposti ai sensi della L. n. 428/1993 e di quelli successivamente redatti ai sensi della L. 353/2000 e vi gravino i **vincoli** di cui all'art. 10 della L. 353/2000.

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.**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

**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 precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

**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.

**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.

**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**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



**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 a quantificare il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive e, in aggiunta, determinerà anche il valore d'uso del bene per dieci/quindici anni.

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 (rialutazione/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;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXX**



- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

**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 procederà alla valutazione sia dell'intero immobile che della 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.

**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**.

L'On. Giudice dell'Esecuzione concedeva termine fino a 30 giorni prima della prossima udienza prevista per il 12/07/2022, per il deposito della perizia in Cancelleria, con contestuale invio della copia della stessa, al debitore, ai creditori procedenti intervenuti, alle parti, a mezzo fax, posta o e-mail, allegando all'originale della relazione di stima, attestazione di aver provveduto a tali invii. Il termine era univocamente individuato nel 11/06/2022.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

**Unico accesso.** Il giorno 9 novembre 2021 lo scrivente, in qualità di Esperto Stimatore, in uno al Custode Giudiziario avv. Lucio Basilone, si recava in Orta di Atella (CE), e precisamente presso i beni oggetto della presente procedura.

In tale occasione, risultava presente la sig.ra XXXXXXXXXXXX, debitrice esecutata, la quale consentiva l'accesso agli immobili pignorati, dichiarando di occupare l'immobile censito al Foglio 10



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



P.lla 399 sub 66 in uno al proprio figlio, mentre l'ulteriore immobile oggetto di pignoramento identificato al sub 67 risultava occupato dalla sig.ra XXXXXXXXXXXX e dal marito sig. XXXXXXXXXXXX, entrambi esecutati.

In tale occasione, si procedeva ad effettuare gli opportuni rilievi metrici e fotografici degli immobili in oggetto, al fine di verificare, altresì lo stato di manutenzione degli stessi, entrambi in discrete condizioni. Inoltre, i debitori esecutati dichiaravano che, detti immobili non facevano parte di alcun condominio formalmente costituito.

Ritenendo di aver acquisito tutti gli elementi utili al fine di dare risposta compiuta ai quesiti posti dall'On. Giudice, si chiudevano le operazioni peritali.

## RISPOSTA AI QUESITI

### SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

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

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

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;**

oppure:

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

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

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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

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

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

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

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**, depositando il modulo di "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE", in uso presso l'Ufficio.

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" e, segnatamente, l'indicazione – sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E.", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.", nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E." dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzi una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

In riferimento alla procedura di cui alla presente relazione di stima, nel fascicolo d'Ufficio, è stata riscontrata la presenza della **certificazione notarile sostitutiva** a firma della dott.ssa Maria Pantaleone Balice, Notaio in Termoli (CB), depositata in data 16/11/2019, quindi entro i 60 giorni dalla data di deposito dell'istanza di vendita, avvenuto in data 30/09/2019, dalla quale si evince quanto segue.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



In concreto, la certificazione notarile sostitutiva risale, nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento del 09/09/2019, ai seguenti rogiti notarili, mediante i quali i beni oggetto della presente procedura esecutiva pervenivano ai sig.ri XXXXXXXXXXXX nato a Orta di Atella il XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nato a Orta di Atella il XXXXXXXXXXXX, soggetti venditori in favore degli attuali debitori eseguiti:

- f** **Atto di Compravendita per notar Isabella Cosentini del 25/9/1976**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta/Santa Maria Capua Vetere l'8/10/1976 ai nn. 20166 registro generale e 17512 registro particolare;
- f** **Atto di Compravendita e Divisione per notar Isabella Cosentini del 27/3/1970**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta/Santa Maria Capua Vetere 28/4/1970 ai nn. 11625 registro generale e 10004 registro particolare;
- f** **Atto di Compravendita per notar Pietro Pirolò del 30/7/1969**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta/Santa Maria Capua Vetere l'8/8/1969 ai nn. 25412 registro generale e 22677 registro particolare.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



<b>RGE 411/2019</b>
<b>COMUNE DI ORTA DI ATELLA (CE)</b>
<b>NCEU FOG. 10 P.LLA 399 SUB 67-66</b>
<b>IDENTIFICATIVI ORIGINARI</b> <b>NCEU FOG. 10 P.LLA 399 SUB 7-12-24-39-19-20-21-22-23</b>

PROVENIENZE NEL VENTENNIO						
	SOGETTI				ATTO/DATA	NOTE
	A FAVORE	QUOTA	CONTRO	QUOTA		
1	XXXXXXXXXX	1/1	XXXXXXXXXX	1/2	COMPRAVENDITA DEL 20/12/2004 REP. 74683 NOTAIO RAFFAELE ORSI TRASCRITTO IL 22/12/2004 NN. 59867/43424	ORTA DI ATELLA NCEU FOG. 10 P.LLA 399 SUB 67
	XXXXXXXXXX		XXXXXXXXXX	1/2		
	<b>TOT. QUOTE</b>	<b>1</b>	<b>TOT. QUOTE</b>	<b>1</b>		
2	XXXXXXXXXX	1/1 USUFRUTTO	XXXXXXXXXX	1/2	COMPRAVENDITA DEL 20/12/2004 REP. 74683 NOTAIO RAFFAELE ORSI TRASCRITTO IL 22/12/2004 NN. 59867/43424	ORTA DI ATELLA NCEU FOG. 10 P.LLA 399 SUB 66
	XXXXXXXXXX	1/1 NUDA PROPRIETA'	XXXXXXXXXX	1/2		
	<b>TOT. QUOTE</b>	<b>1</b>	<b>TOT. QUOTE</b>	<b>1</b>		
3	XXXXXXXXXX	IN PARTI UGUALI	XXXXXXXXXX	"CONGIUNTAMENTE E SOLIDALMENTE E CIASCUNO PER LA PARTE CHE VI RAPPRESENTA"	COMPRAVENDITA DEL 25/09/1976 REP. 148593 NOTAIO ISABELLA COSENTINI TRASCRITTO IL 08/10/1976 NN. 20166/17512	ORTA DI ATELLA NCEU FOG. 10 P.LLA 399 SUB 19-20-21-22- 23
	XXXXXXXXXX		XXXXXXXXXX			
	<b>TOT. QUOTE</b>		<b>1</b>			
4	XXXXXXXXXX	1/2	XXXXXXXXXX	1/2	DIVISIONE E COMPRAVENDITA DEL 27/03/1970 REP. 113225 NOTAIO ISABELLA COSENTINI TRASCRITTO IL 28/04/1970 NN. 11625-11622/10004-10001	ORTA DI ATELLA NCEU FOG. 10 P.LLA 399 SUB 7-12-24-25-26- 27-28-29-30-31-32-39-40-41-42-43
	XXXXXXXXXX					
	XXXXXXXXXX					
	<b>TOT. QUOTE</b>					
5	XXXXXXXXXX	1/2	XXXXXXXXXX	1/2	COMPRAVENDITA DEL 30/07/1969 NOTAIO PIETRO PIROLO TRASCRITTO IL 08/08/1969 NN. 25412/22677	ORTA DI ATELLA NCEU FOG. 10 P.LLA 399 SUB 7-12-24-25-26- 27-28-29-30-31-32-39-40-41-42-43
	XXXXXXXXXX					
	XXXXXXXXXX					
	<b>TOT. QUOTE</b>					

**Tabella 1 – Ricostruzione ultraventennale delle provenienze**

Oltre ciò, nella documentazione di cui sopra, il creditore procedente ha allegato le visure catastali storiche degli immobili oggetto di pignoramento, nonché il certificato di matrimonio, con annotazioni, degli esecutati ed i relativi certificati di residenza.

### QUESITO n. 1

**Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscana.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



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.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.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.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
  - se la variazione catastale intervenuta prima del 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.lla e sub catastali**.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



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 SOGEL.

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

Nel caso in cui i beni oggetto di 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 maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.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 maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

## Diritti reali pignorati

I diritti reali relativi ai beni pignorati riguardano la **piena proprietà per 1000/1000**. Tali diritti sono così ugualmente indicati nell'atto di pignoramento, notificato agli esecutati in data 23/07/2019 e trascritto ai nn. 29972/23116 in data 09/09/2019 .... *OMISSIS...* "CHIEDE che il Sig. Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche presso il Tribunale di Napoli Nord, sottoponga a pignoramento i seguenti immobili:

- di piena proprietà del sig. XXXXXXXXXXXX: appartamento sito in Orta di Atella (CE) alla Via Ragozzino snc, ubicato al piano terra, della consistenza di vani catastali 5, nel N.C.E.U. al fol. 10, p.la 399, sub. 67, cat. A/3, classe 2, vani 5, con annessa corte pertinenziale;
- di nuda proprietà della sig.ra XXXXXXXXXXXX, con usufrutto in favore della sig.ra



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19

promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



XXXXXXXXXXXX: appartamento sito in Orta di Atella (CE) alla Via Ragozzino snc, ubicato al piano terra, della consistenza di vani catastali 3,5, nel N.C.E.U. al fol. 10, p.lla 399, sub. 66, cat. A/3, classe 2, vani 3,5.

[...]

io qui sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche presso il Tribunale di Napoli Nord, ho pignorato gli immobili sopra descritti [...].”...OMISSIS...

Per quanto attiene i titoli di acquisto trascritti in favore dei debitori eseguiti, si rappresenta che, il bene di cui al NCEU del Comune di Orta di Atella (CE) foglio 10 p.lla 399 sub. 67, è pervenuto al signor XXXXXXXXXXXX nato a Cardito il XXXXXXXXXXXX in regime di separazione di beni, dai signori XXXXXXXXXXXX nato a Orta di Atella il XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nato a Orta di Atella il XXXXXXXXXXXX per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, con l'atto di **compravendita per notar Raffaele Orsi di Santa Maria Capua Vetere del 20/12/2004 repertorio n. 74683**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta/Santa Maria Capua Vetere il 22/12/2004 ai nn. 59867 registro generale e 43424 registro particolare.

Per quanto attiene l'ulteriore bene oggetto della presente procedura esecutiva, censito al Foglio 10 P.lla 399 sub 66, lo stesso risulta essere pervenuto alle sig.re XXXXXXXXXXXX, per la quota di nuda proprietà, e XXXXXXXXXXXX per la quota di usufrutto, con il medesimo **atto notarile per notar Raffaele Orsi di Santa Maria Capua Vetere del 20/12/2004 repertorio n. 74683**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta/Santa Maria Capua Vetere il 22/12/2004 ai nn. 59866 registro generale e 43423 registro particolare, sempre da potere dei sig.ri XXXXXXXXXXXX nato a Orta di Atella il XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nato a Orta di Atella il XXXXXXXXXXXX per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

Per quanto attiene i titoli di acquisto trascritti in favore dei venditori, si rappresenta che, i beni



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



oggetto della presente procedura esecutiva pervenivano ai sig.ri XXXXXXXXXXXX nato a Orta di Atella il XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nato a Orta di Atella il XXXXXXXXXXXX, soggetti venditori in favore degli attuali debitori esecutati, mediante i seguenti rogiti notarili:

- f** **Atto di Compravendita per notar Isabella Cosentini del 25/9/1976**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta/Santa Maria Capua Vetere l'8/10/1976 ai nn. 20166 registro generale e 17512 registro particolare;
- f** **Atto di Compravendita e Divisione per notar Isabella Cosentini del 27/3/1970**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta/Santa Maria Capua Vetere 28/4/1970 ai nn. 11625 registro generale e 10004 registro particolare;
- f** **Atto di Compravendita per notar Pietro Pirolò del 30/7/1969**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta/Santa Maria Capua Vetere l'8/8/1969 ai nn. 25412 registro generale e 22677 registro particolare.

**Tanto premesso, si può concludere che i diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000 di piena proprietà del sig. XXXXXXXXXXXX, 1000/1000 di nuda proprietà della sig.ra XXXXXXXXXXXX e 1000/1000 di usufrutto della sig.ra XXXXXXXXXXXX, corrispondono a quelli in forza dei titoli di provenienza trascritti in loro favore.**

#### Identificazione catastale atto di pignoramento

Dalla lettura dell'atto di pignoramento si evince che, i beni oggetto di stima sono identificati nel **NCEU del Orta di Atella (CE):**

- f** appartamento sito in Orta di Atella (CE) alla Via Ragozzino snc, ubicato al piano terra, della consistenza di vani catastali 5, nel N.C.E.U. al **fol. 10, p.lla 399, sub. 67**, cat. A/3, classe 2, vani 5, con annessa corte pertinenziale;
- f** appartamento sito in Orta di Atella (CE) alla Via Ragozzino snc, ubicato al piano terra, della



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**  
**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



consistenza di vani catastali 3,5, nel N.C.E.U. al **fol. 10, p.lla 399, sub. 66**, cat. A/3, classe 2, vani 3,5.

precisando, altresì, che gli stessi sono siti nel Comune di Orta di Atella (CE).

#### **Difformità formali dei dati d'identificazione catastale**

Confrontando i dati catastali indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, con quelli provenienti dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, alla data del 06/08/2021, emerge che non vi sono "**difformità formali**" alla data del pignoramento medesimo.

In concreto, nell'atto di pignoramento:

-  I dati di identificazione catastale sono corretti;
-  La consistenza catastale è omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento;
-  La consistenza catastale è omogenea, e non difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento.

#### **Difformità sostanziali dei dati d'identificazione catastale**

Per quanto attiene alle "**difformità sostanziali**" si evidenziano **difformità della situazione di fatto rispetto ai dati di identificazione catastale.**

#### **FOG. 10 P.LLA 399 SUB 67**

-  Si rilevano modeste difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa conformazione delle pareti perimetrali del vano cucina e del vano letto adiacente la cucina, nonché difformità in corrispondenza della tramezzatura del disimpegno. Oltre ciò, si rileva una distorsione grafica tra la rappresentazione in planimetria catastale e il rilievo dello stato dei luoghi.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXX**



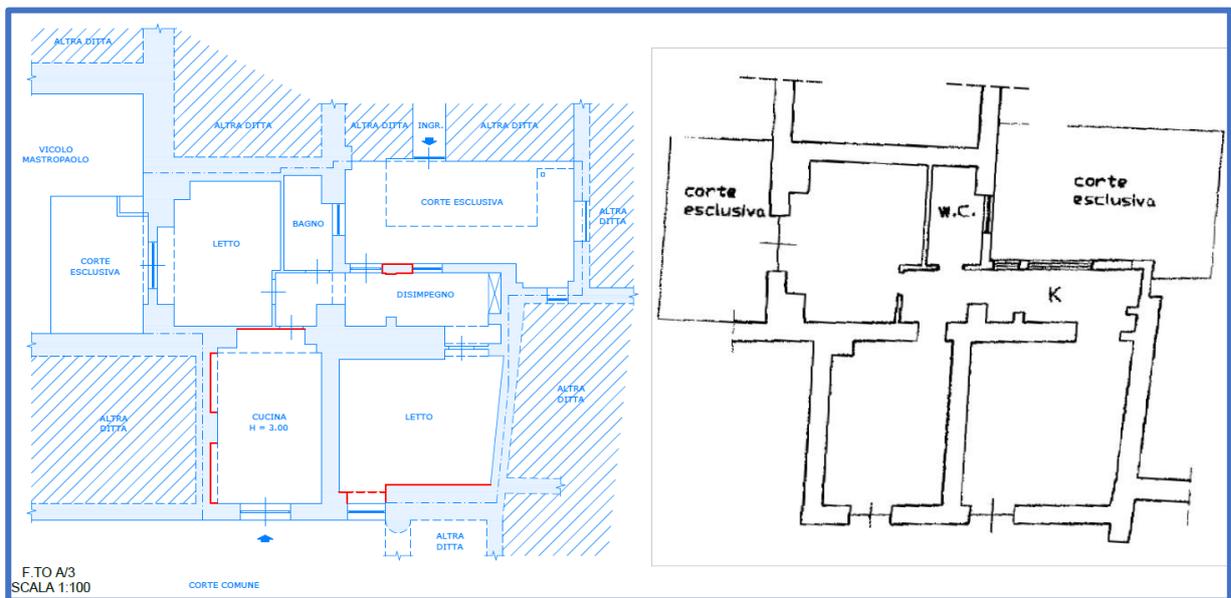


Figura 1

**Sovrapposizione mappe catastali con ortofoto/foto satellitari**

Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto della presente relazione, si riporta, qui di seguito, una sovrapposizione, qualitativa, della foto satellitare con la mappa catastale, **Figura 2** – **Sovrapposizione foto satellitare - mappa catastale.**



Figura 2 - Sovrapposizione foto satellitare - mappa catastale



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**  
 promossa da ITALFONDARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXX



## Espropriazione per pubblica utilità

Si rappresenta che, i beni oggetto di pignoramento non sono interessati da procedure di **espropriazione per pubblica utilità rilevabili da accertamenti effettuati presso gli uffici RR.II.**

## Formazione lotti

Viste le caratteristiche dei beni pignorati, ed attesa la necessità di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, si procederà con la **formazione di due distinti lotti per la vendita:**

- f** **LOTTO 1:** appartamento sito in Orta di Atella (CE) alla Via Ragozzino snc, ubicato al piano terra, della consistenza di vani catastali 5, nel N.C.E.U. al **fol. 10, p.lla 399, sub. 67**, cat. A/3, classe 2, vani 5, con annessa corte pertinenziale;
- f** **LOTTO 2:** appartamento sito in Orta di Atella (CE) alla Via Ragozzino snc, ubicato al piano terra, della consistenza di vani catastali 3,5, nel N.C.E.U. al **fol. 10, p.lla 399, sub. 66**, cat. A/3, classe 2, vani 3,5.

**Si precisa che, la presente relazione risulta essere relativa ai beni di cui al LOTTO 1.**

## Coerenze

Si riportano, qui di seguito, relativamente all'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, censita al NCEU del Comune di Orta di Atella, i confini:

**Fog. 10 P.lla 399 sub 67**

- f** nord: Fog. 10 P.lla 562-391-558-557;
- f** est: Fog. 10 P.lla 550-683-5093;
- f** sud: Fog. 10 P.lla 562-683;
- f** ovest: Fog. 10 P.lla 562.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



## Servitù di passaggio

Non si evidenzia la necessità di procedere ad alcuna costituzione di servitù di passaggio per l'accesso ai beni pignorati atteso che, l'accesso agli stessi è garantito da Via Ragozzino.

### QUESITO n. 2

#### **Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

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

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

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

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

Per i terreni 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.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19

promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXX



CERTING  
Certifichiamo la competenza professionale.

## Descrizione, tipologia, ubicazione, accessi del lotto

Il Lotto 1 costituito per la vendita è rappresentato da un'abitazione di tipo economico, sito nel Comune di Orta di Atella (CE), alla Via Ragozzino snc, da cui avviene l'accesso. Gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti nel **N.C.E.U. del Comune di Orta di Atella al:**

**Foglio 10 P.IIa 399 sub 67** – Categoria A/3 - Classe 2 – Consistenza 5 vani – Superf. Catastale Tot. 118 m<sup>2</sup> – Rendita € 258,23 – Piano T.

L'immobile in oggetto si sviluppa su un unico livello: piano terra e risulta costituito da un bagno, un disimpegno, una cucina, due camere da letto e due corti esclusive, **Figura 3**.

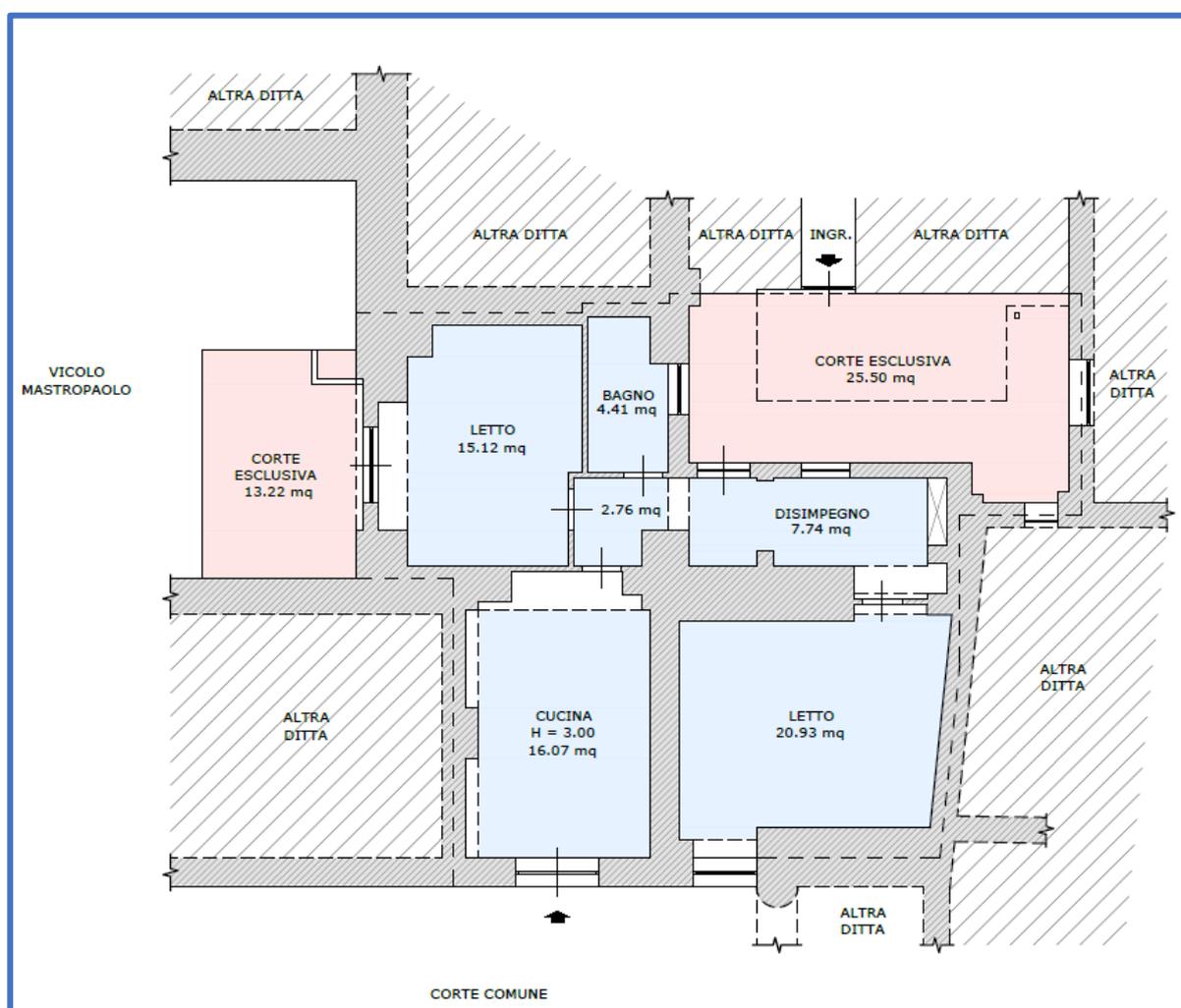


Figura 3



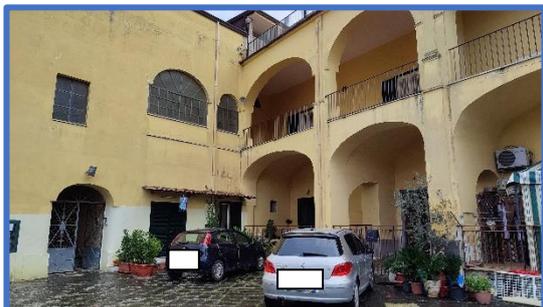
Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19

promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXX



Per una migliore rappresentazione dei beni oggetto di stima, si riporta, di seguito, il rilievo fotografico effettuato nel corso delle operazioni peritali, **Foto 1 a Foto 14**.



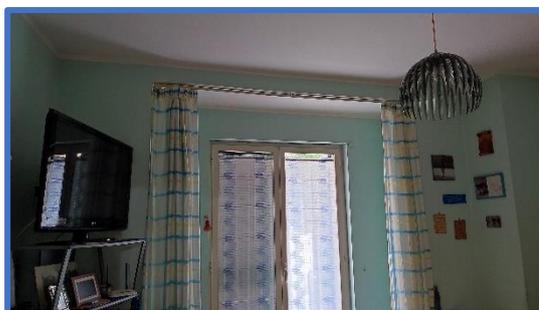
**Foto 1**



**Foto 2**



**Foto 3**



**Foto 4**



**Foto 5**



**Foto 6**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXX**





Foto 7

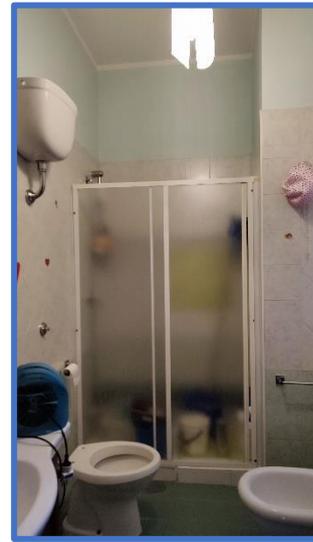


Foto 8



Foto 9



Foto 10

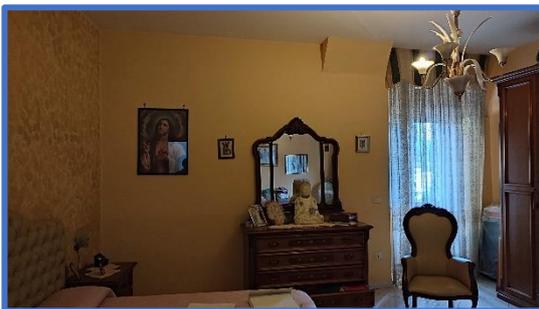


Foto 11

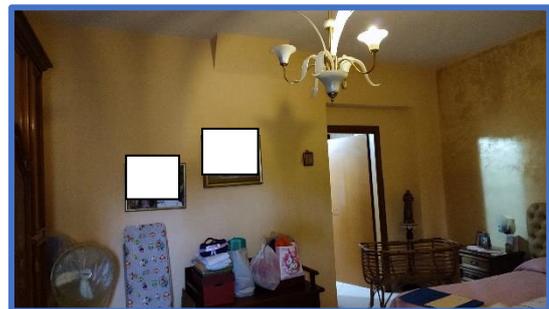


Foto 12



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXX**





Foto 13



Foto 14

### Pertinenze

Relativamente ai beni oggetto della presente relazione, non si evidenzia la presenza di pertinenze oltre quelle evincibili dalla planimetria catastale e quanto riportato nel titolo di provenienza.

### Dotazioni Condominiali

Si riportano, di seguito, gli elementi evinti dai titoli di provenienza esaminati presso la Conservatoria dei RR.II, nonché acquisiti presso l'Archivio Notarile. Dalla lettura dell'atto di compravendita del 20/12/2004, con il quale perveniva all'esecutato sig. XXXXXXXXXXXXX la quota pari ad 1/1 dei beni pignorati censiti al NCEU Fog. 10 P.la 399 sub 67, si evince che: ... *OMISSIS* ...

*“ARTICOLO 3 – PRECISAZIONI: Le vendite avvengono nello stato di fatto e di diritto in cui i cespiti attualmente si trovano, e sono comprensive di ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, usi e servitù attive e passive, nulla escluso ed eccettuato e comprendono in ispecie le proporzionali quote di comproprietà sulle porzioni del fabbricato, di cui quanto trasferito fa parte, comuni per legge ed in virtù del redigendo regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali che le parti acquirenti sin da ora accettano e si obbligano ad osservare.*

*In riferimento alla prima vendita precisa che sono compresi i proporzionali diritti alla corte antistante l'appartamento in oggetto, ove la parte acquirente potrà parcheggiare un'autovettura; mentre è escluso dalla presente vendita il terrazzo di copertura del fabbricato, ove i venditori si riservano il diritto di costruire, con espresso consenso della parte acquirente alla incanalazione di tutti gli impianti sulla facciata esterna del fabbricato.”...OMISSIS...*



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX**



## Interclusione

L'accesso agli immobili pignorati avviene direttamente da Via Ragozzino, dunque i beni non risultano essere interclusi.

## Caratteristiche zona, servizi offerti, zone confinanti

L'ubicazione dei beni garantisce una buona esposizione. La posizione rende facilmente raggiungibili, ed in tempi brevi, le principali arterie che regolano il traffico veicolare verso i maggiori centri limitrofi ed i diversi centri commerciali presenti in zona.

## Come arrivare ad Orta di Atella

✚ **in treno:** Stazione ferroviaria **S. Antimo – Sant'Arpino** (a circa 3 km da Orta di Atella),  
Stazione ferroviaria **Frattamaggiore – Grumo** (a circa 3 km da Orta di Atella);

✚ **in auto:**

- ✓ *da Nord*, in Autostrada A1 – E45 da SP112 e Via Casilina/SS6. Continuare su A1/E45 fino a Caivano, e prendere l'uscita verso Caivano da SS87NC. Continuare su via Provinciale Crispano Frattamaggiore/Viale Rosa, prendendo Via Atellana e SP2 fino ad Orta di Atella;
- ✓ *da Sud* in **Autostrada A3 – E45**. Continuare su E45 in via Provinciale Crispano Frattamaggiore/Viale Rosa, prendendo Via Atellana e SP2 fino ad Orta di Atella e SS87 NC in direzione di SP335 verso Marcianise.

✚ **in autobus:** Autolinee **CLP - CTP**;

✚ **in aereo:** Aeroporto di Napoli Capodichino.

**Caratteristiche zone limitrofe:** aree residenziali estive e commerciali;

**Principali collegamenti pubblici:** Linee autobus – Stazione FS;

**Principali servizi offerti dalla zona:** Uffici postali, banche, Ospedale Civile.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



## Caratteristiche di Zona

Orta di Atella è un comune italiano, della provincia di Caserta (CE) di 27'407 abitanti (ISTAT 31/12/2018), posta ad un'altitudine di 36 m.s.l.m., con una superficie di 10,83 km<sup>2</sup>, ed una densità abitativa di 2'521,79 ab./km<sup>2</sup>.

Sorge nella pianura campana, storicamente appartenente alla provincia di Terra di Lavoro, e considerata una delle più grandi ed influenti cittadine dell'antichità.

Risultano sviluppate la produzione di cereali e tabacco, oltre a piccole industrie alimentari, cartarie e calzaturiere.

Confina con i comuni di: Crispano, Frattaminore, Caivano, Succivo, Marcianise e Sant'Arpino.

## Calcolo Superfici

Di seguito, sono riportate opportune tabelle, da **Tabella 5** a **Tabella 6**, contenenti i valori delle aree al metro quadro, riferite ai singoli ambienti, dai quali si determinerà la superficie commerciale dell'unità immobiliare e, successivamente, la superficie commerciale lorda ragguagliata, intesa quale superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). I coefficienti utilizzati sono quelli opportunamente determinati in relazione ai beni da stimare, **Tabella 2**, **Tabella 3** e **Tabella 4**, e raggruppati come segue:

- **Superfici Principali**
- **Superfici di Ornamento**
- **Superfici Vani Accessori e Parcheggi**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



SUPERFICI PRINCIPALI		
Descrizione	Incidenza	Note
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima mt 2,40

Tabella 2

SUPERFICI DI ORNAMENTO		
Descrizione	Incidenza	Note
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima mt 2,40

Tabella 3

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
Descrizione	Incidenza	Note
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	Dimensioni tipo di posto auto: mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Tabella 4



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19

promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXX



CERTING  
Certifichiamo la competenza professionale.

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

COMUNE DI ORTA DI ATELLA FOGLIO 10 P.LLA 399 SUB 67		CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
		CALPESTABILE	COMMERCIALE	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
TERRA	CUCINA	16,07	1,000	16,07
	LETTO	20,93	1,000	20,93
	LETTO	15,12	1,000	15,12
	BAGNO	4,41	1,000	4,41
	DISIMPEGNO	10,50	1,000	10,50
	CORTE ESCLUSIVA	25,50	0,100	2,55
	CORTE ESCLUSIVA	13,22	0,100	1,32
		105,75		70,90

Tabella 5

Calcolo Superficie Lorda e Commerciale Lorda Raggiagliata

COMUNE DI ORTA DI ATELLA FOGLIO 10 P.LLA 399 SUB 67		CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
		LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
TERRA	UNITA' ABITATIVA	98,20	1,000	98,20
	CORTE ESCLUSIVA	13,22	0,100	1,32
	CORTE ESCLUSIVA	29,00	0,050	1,45
		140,42		100,97

Tabella 6

-  Superficie calpestabile: **105.75 mq;**
-  Superficie commerciale: **70.90 mq;**
-  Superficie lorda: **140.42 mq;**
-  Superficie commerciale lorda raggiagliata: **100.97 mq.**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19

promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



## Caratteristiche Edilizie ed Impianti

### Caratteristiche Strutturali

- **Solai:** in latero-cemento;
- **Strutture verticali:** in cemento armato discrete condizioni.

### Componenti Edilizie

- **Infissi esterni:** ante a battente in alluminio con persiane in acciaio, in uno stato di manutenzione discreto;
- **Infissi interni:** in legno, in discreto stato di manutenzione;
- **Pareti esterne:** in laterizi;
- **Pavimentazione interna:** pavimento in piastrelle di colore chiaro, in discreto stato di manutenzione;
- **Rivestimenti interni:** rivestimenti ceramici di colori chiari, in discreto stato, solo in alcuni ambienti;
- **Tramezzature interne:** blocchi forati a una fodera intonacati al civile.

### Caratteristiche Impianti

- **Antenna TV:** presente;
- **Elettrico:** sottotraccia, da verificare il funzionamento;
- **Idrico:** sottotraccia, da verificare il funzionante;
- **Riscaldamento:** presente. Si è riscontrata la presenza di pannelli radianti;

## Certificazioni impianti e costi di adeguamento

Non si rilevano attestazioni o certificazioni relative a:

 **Conformità degli impianti installati ai sensi della legge 46/90 e successive integrazioni;**

 **Attestato di prestazione energetica A.P.E.;**

Atteso che, nel corso delle operazioni peritali non si è avuto modo di verificare in maniera puntuale il funzionamento dell'impianto elettrico, a scopo cautelativo, si stima un costo per l'eventuale minimo adeguamento elettrico pari a 10,00 €/mq SCLR, per un totale pari di **€ 1'009,70**.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



Per quanto attiene l'attestazione di certificazione energetica, non reperita in atti, si stima un costo di € 500,00.

Nel corso delle operazioni peritali, lo scrivente ha avuto modo di constatare lo stato generale degli immobili e dei singoli ambienti di cui gli stessi sono costituiti. L'unità immobiliare in oggetto si presenta, complessivamente, in uno stato di manutenzione discreto.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle di colore chiaro, così come i rivestimenti ceramici.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni, invece, sono costituiti da ante a battente in alluminio con persiane in acciaio. Oltre ciò l'appartamento risulta munito di antenna TV, di impianto idrico ed elettrico del tipo sottotraccia, nonché di impianto di riscaldamento.

### 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:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



- 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.

## LOTTO 1

Il Lotto 1 costituito per la vendita è rappresentato da un'abitazione di tipo economico, sito nel Comune di Orta di Atella (CE), alla Via Ragazzino snc, da cui avviene l'accesso. Gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti nel **N.C.E.U. del Comune di Orta di Atella al:**

**F** **Foglio 10 P.lla 399 sub 67** – Categoria A/3 - Classe 2 – Consistenza 5 vani – Superf.

Catastale Tot. 118 m<sup>2</sup> – Rendita € 258,23 – Piano T.

### Coerenze:

#### Fog. 10 P.lla 399 sub 67

**F** nord: Fog. 10 P.lla 562-391-558-557;

**F** est: Fog. 10 P.lla 550-683-5093;

**F** sud: Fog. 10 P.lla 562-683;

**F** ovest: Fog. 10 P.lla 562.

Così come richiesto, lo scrivente ha acquisito, per i beni pignorati, la **visura catastale storica** aggiornata all'attualità nonché la **mappa catastale corrispondente**, che costituiscono parte integrante della presente relazione e che si allegano alla stessa. Si riporta, di seguito, la **storia catastale** dei beni pignorati, indicando le variazioni intervenute nel tempo e più precisamente nel ventennio antecedente la data del pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva fino a giungere alla particella riportata al NCT su cui gli immobili sono stati edificati.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



## DATI CATASTALI ALL'ATTUALITA'

Alla data di visura per immobile, presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, i beni oggetto di pignoramento risultano essere così identificati:

Comune di ORTA DI ATELLA ( Codice: G130) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 10 Particella: 399 Sub.: 67					
Unità immobiliare dal 09/11/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	399	67	Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani Sup. Cat. Tot. 118 mq	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Indirizzo VIA RAGOZZINO SNC piano: T; Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94) Mappali Terreni Correlati Codice Comune G130 - Sezione A - Foglio 10 - Particella 399
Situazione dell'unità immobiliare dal 29/07/2004					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	399	67	Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/07/2004 protocollo n. CE0209762 in atti dal 29/07/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 45800.1/2004)	Indirizzo , VIA RAGOZZINO SNC piano: T; Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94)
Situazione dell'unità immobiliare dal 29/07/2004					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	399	67	Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani	VARIAZIONE del 29/07/2004 protocollo n. CE0208255 in atti dal 29/07/2004 RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 45127.1/2004)	Indirizzo , VIA RAGOZZINO SNC piano: T; Annotazioni classamento proposto (D.M. 701/94)

**Tabella 7**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscana.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXX**



INTESTATI		
Situazione degli intestati dal 20/12/2004		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXX	VOLTURA D'UFFICIO del 20/12/2004 protocollo n. CE0153436 Voltura in atti dal 24/05/2006 Repertorio n.: 74683 Rogante: ORSI RAFFAELE Sede: SANTA MARIA CAPUA VETERE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 40828.1/2006)	Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni
Situazione degli intestati dal 20/12/2004		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXX	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/12/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/12/2004 Repertorio n.: 74683 Rogante: ORSI RAFFAELE Sede: SANTA MARIA CAPUA VETERE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 43424.1/2004)	Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 20/12/2004
Situazione degli intestati dal 29/07/2004		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXX	VARIAZIONE del 29/07/2004 protocollo n. CE0208255 in atti dal 29/07/2004 Registrazione: RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 45127.1/2004)	Proprieta` per 1/2 fino al 20/12/2004
XXXXXXXXXXXXXX		Proprieta` per 1/2 fino al 20/12/2004
<p>Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- foglio 10 particella 399 subalterno 7</li> <li>- foglio 10 particella 399 subalterno 12</li> <li>- foglio 10 particella 399 subalterno 24</li> <li>- foglio 10 particella 399 subalterno 39</li> <li>- foglio 10 particella 399 subalterno 53</li> </ul>		

Tabella 8



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscana.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19

promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



## IDENTIFICATIVI CATASTALI ORIGINARI

Comune di ORTA DI ATELLA ( Codice: G130) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 10 Particella: 399 Sub.: 7					
Unità immobiliare soppressa dal 29/07/2004					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	399	7		VARIAZIONE del 29/07/2004 protocollo n. CE0208255 in atti dal 29/07/2004 RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 45127.1/2004)	La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: - foglio 10 particella 399 sub. 12 - foglio 10 particella 399 sub. 24 - foglio 10 particella 399 sub. 39 - foglio 10 particella 399 sub. 53 - foglio 10 particella 399 sub. 65 - foglio 10 particella 399 sub. 66 - foglio 10 particella 399 sub. 67 - foglio 10 particella 399 sub. 68 - foglio 10 particella 399 sub. 69 - foglio 10 particella 399 sub. 60 - foglio 10 particella 399 sub. 61 - foglio 10 particella 399 sub. 62 Mappali Terreni Correlati Codice Comune G130 - Sezione A - Foglio 10 - Particella 399
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	399	7	CAT. A/4 CLASSE 3 CONSISTENZA 6,5 VANI	VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	Indirizzo VIA RAGOZZINO piano: T1;
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	399	7	CAT. A/4 CLASSE 3 CONSISTENZA 6,5 VANI	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	Indirizzo VIA RAGOZZINO piano: T1;
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	399	7	CAT. A/4 CLASSE 3 CONSISTENZA 6,5 VANI	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Indirizzo VIA RAGOZZINO piano: T1;
INTESTATI					
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXX			Impianto meccanografico del 30/06/1987		Proprietà per 1/2 fino al 29/07/2004
XXXXXXXXXXXX					Proprietà per 1/2 fino al 29/07/2004

**Tabella 9**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



Comune di ORTA DI ATELLA ( Codice: G130) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 10 Particella: 399 Sub.: 12					
Unità immobiliare soppressa dal 29/07/2004					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	399	12		VARIAZIONE del 29/07/2004 protocollo n. CE0208255 in atti dal 29/07/2004 RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 45127.1/2004)	La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: - foglio 10 particella 399 sub. 7 - foglio 10 particella 399 sub. 24 - foglio 10 particella 399 sub. 39 - foglio 10 particella 399 sub. 53 - foglio 10 particella 399 sub. 65 - foglio 10 particella 399 sub. 66 - foglio 10 particella 399 sub. 67 - foglio 10 particella 399 sub. 68 - foglio 10 particella 399 sub. 69 - foglio 10 particella 399 sub. 60 - foglio 10 particella 399 sub. 61 - foglio 10 particella 399 sub. 62 Mappali Terreni Correlati Codice Comune G130 - Sezione A - Foglio 10 - Particella 399
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	399	12	CAT. A/4 CLASSE 1 CONSISTENZA 3 VANI	VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	Indirizzo VIA RAGOZZINO piano: T
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	399	12	CAT. A/4 CLASSE 1 CONSISTENZA 3 VANI	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	Indirizzo VIA RAGOZZINO piano: T
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	399	12	CAT. A/4 CLASSE 1 CONSISTENZA 3 VANI	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Indirizzo VIA RAGOZZINO piano: T
INTESTATI					
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXX			Impianto meccanografico del 30/06/1987		Proprietà per 1/2 fino al 29/07/2004
XXXXXXXXXXXXXX					Proprietà per 1/2 fino al 29/07/2004

Tabella 10



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19

promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING  
Certifichiamo la competenza professionale.

Comune di ORTA DI ATELLA ( Codice: G130) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 10 Particella: 399 Sub.: 24					
<b>Unità immobiliare soppressa dal 29/07/2004</b>					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	399	24		VARIAZIONE del 29/07/2004 protocollo n. CE0208255 in atti dal 29/07/2004 RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 45127.1/2004)	La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: - foglio 10 particella 399 sub. 7 - foglio 10 particella 399 sub. 12 - foglio 10 particella 399 sub. 39 - foglio 10 particella 399 sub. 53 - foglio 10 particella 399 sub. 65 - foglio 10 particella 399 sub. 66 - foglio 10 particella 399 sub. 67 - foglio 10 particella 399 sub. 68 - foglio 10 particella 399 sub. 69 - foglio 10 particella 399 sub. 60 - foglio 10 particella 399 sub. 61 - foglio 10 particella 399 sub. 62 Mappali Terreni Correlati Codice Comune G130 - Sezione A - Foglio 10 - Particella 399
<b>Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994</b>					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	399	24	CAT. A/5 CLASSE 2 CONSISTENZA 2 VANI	VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	Indirizzo VIA RAGOZZINO piano: T
<b>Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992</b>					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	399	24	CAT. A/5 CLASSE 2 CONSISTENZA 2 VANI	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	Indirizzo VIA RAGOZZINO piano: T
<b>Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico</b>					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	399	24	CAT. A/5 CLASSE 2 CONSISTENZA 2 VANI	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Indirizzo VIA RAGOZZINO piano: T
<b>INTESTATI</b>					
<b>Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico</b>					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX			Impianto meccanografico del 30/06/1987		Proprietà per 1/2 fino al 29/07/2004
XXXXXXXXXX					Proprietà per 1/2 fino al 29/07/2004

**Tabella 11**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



Comune di ORTA DI ATELLA ( Codice: G130) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 10 Particella: 399 Sub.: 39					
<b>Unità immobiliare soppressa dal 29/07/2004</b>					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	399	39		VARIAZIONE del 29/07/2004 protocollo n. CE0208255 in atti dal 29/07/2004 RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 45127.1/2004)	La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: - foglio 10 particella 399 sub. 7 - foglio 10 particella 399 sub. 12 - foglio 10 particella 399 sub. 24 - foglio 10 particella 399 sub. 53 - foglio 10 particella 399 sub. 65 - foglio 10 particella 399 sub. 66 - foglio 10 particella 399 sub. 67 - foglio 10 particella 399 sub. 68 - foglio 10 particella 399 sub. 69 - foglio 10 particella 399 sub. 60 - foglio 10 particella 399 sub. 61 - foglio 10 particella 399 sub. 62 Mappali Terreni Correlati Codice Comune G130 - Sezione A - Foglio 10 - Particella 399
<b>Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994</b>					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	399	39	CAT. A/4 CLASSE 1 CONSISTENZA 3 VANI	VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	Indirizzo VIA RAGOZZINO piano: T
<b>Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992</b>					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	399	39	CAT. A/4 CLASSE 1 CONSISTENZA 3 VANI	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	Indirizzo VIA RAGOZZINO piano: T
<b>Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico</b>					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	399	39	CAT. A/4 CLASSE 1 CONSISTENZA 3 VANI	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Indirizzo VIA RAGOZZINO piano: T
<b>INTESTATI</b>					
<b>Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico</b>					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX			Impianto meccanografico del 30/06/1987		Proprietà per 1/2 fino al 29/07/2004
XXXXXXXXXX					Proprietà per 1/2 fino al 29/07/2004

**Tabella 12**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscana.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



Comune di ORTA DI ATELLA ( Codice: G130) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 10 Particella: 399 Sub.: 53					
Unità immobiliare soppressa dal 29/07/2004					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	399	53		VARIAZIONE del 29/07/2004 protocollo n. CE0208255 in atti dal 29/07/2004 RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 45127.1/2004)	La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: - foglio 10 particella 399 sub. 7 - foglio 10 particella 399 sub. 12 - foglio 10 particella 399 sub. 24 - foglio 10 particella 399 sub. 39 - foglio 10 particella 399 sub. 65 - foglio 10 particella 399 sub. 66 - foglio 10 particella 399 sub. 67 - foglio 10 particella 399 sub. 68 - foglio 10 particella 399 sub. 69 - foglio 10 particella 399 sub. 60 - foglio 10 particella 399 sub. 61 - foglio 10 particella 399 sub. 62 Mappali Terreni Correlati Codice Comune G130 - Sezione A - Foglio 10 - Particella 399
Situazione dell'unità immobiliare dal 24/03/2003					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	399	53	CAT. A/4 CLASSE 2 CONSISTENZA 5 VANI	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/07/1989 protocollo n. 105401 in atti dal 24/03/2003 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 2210/B.1/1989)	VICO MASTROPAOLO piano: T;
INTESTATI					
Situazione degli intestati dal 12/07/1989					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX			FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/07/1989 protocollo n. 105401 in atti dal 24/03/2003 Registrazione:		Proprieta` per 1/2 fino al 29/07/2004
XXXXXXXXXX			FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 2210/B.1/1989)		Proprieta` per 1/2 fino al 29/07/2004
Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: - foglio 10 particella 399 subalterno 19 - foglio 10 particella 399 subalterno 20 - foglio 10 particella 399 subalterno 21 - foglio 10 particella 399 subalterno 22 - foglio 10 particella 399 subalterno 23					

Tabella 13



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscana.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19

promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



Comune di ORTA DI ATELLA ( Codice: G130) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 10 Particella: 399 Sub.: 19					
<b>Unità immobiliare soppressa dal 24/03/2003</b>					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	399	19		FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/07/1989 protocollo n. 105401 in atti dal 24/03/2003 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 2210/B.1/1989)	La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: - foglio 10 particella 399 sub. 20 - foglio 10 particella 399 sub. 21 - foglio 10 particella 399 sub. 22 - foglio 10 particella 399 sub. 23 - foglio 10 particella 399 sub. 53 - foglio 10 particella 399 sub. 54 Mappali Terreni Correlati Codice Comune G130 - Sezione A - Foglio 10 - Particella 399
<b>Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994</b>					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	399	19	CAT. A/5 CLASSE 3 CONSISTENZA 1 VANI	VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	VIA DIAZ n. 24 piano: T;
<b>Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992</b>					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	399	19	CAT. A/5 CLASSE 3 CONSISTENZA 1 VANI	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	VIA DIAZ n. 24 piano: T;
<b>Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico</b>					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	399	19	CAT. A/5 CLASSE 3 CONSISTENZA 1 VANI	Impianto meccanografico del 30/06/1987	VIA DIAZ n. 24 piano: T;
<b>INTESTATI</b>					
<b>Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico</b>					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXX			Impianto meccanografico del 30/06/1987		Proprieta' per 1/2 fino al 12/07/1989
XXXXXXXXXXXXXX					Proprieta' per 1/2 fino al 12/07/1989

**Tabella 14**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscana.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



Comune di ORTA DI ATELLA ( Codice: G130) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 10 Particella: 399 Sub.: 20					
<b>Unità immobiliare soppressa dal 24/03/2003</b>					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	399	20		FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/07/1989 protocollo n. 105401 in atti dal 24/03/2003 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 2210/B.1/1989)	La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: - foglio 10 particella 399 sub. 19 - foglio 10 particella 399 sub. 21 - foglio 10 particella 399 sub. 22 - foglio 10 particella 399 sub. 23 - foglio 10 particella 399 sub. 53 - foglio 10 particella 399 sub. 54 Mappali Terreni Correlati Codice Comune G130 - Sezione A - Foglio 10 - Particella 399
<b>Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994</b>					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	399	20	CAT. A/5 CLASSE 3 CONSISTENZA 1 VANI	VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	VIA DIAZ n. 24 piano: T;
<b>Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992</b>					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	399	20	CAT. A/5 CLASSE 3 CONSISTENZA 1 VANI	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	VIA DIAZ n. 24 piano: T;
<b>Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico</b>					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	399	20	CAT. A/5 CLASSE 3 CONSISTENZA 1 VANI	Impianto meccanografico del 30/06/1987	VIA DIAZ n. 24 piano: T;
<b>INTESTATI</b>					
<b>Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico</b>					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXX			Impianto meccanografico del 30/06/1987		Proprieta' per 1/2 fino al 12/07/1989
XXXXXXXXXXXXXX					Proprieta' per 1/2 fino al 12/07/1989

**Tabella 15**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscana.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



Comune di ORTA DI ATELLA ( Codice: G130) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 10 Particella: 399 Sub.: 21					
Unità immobiliare soppressa dal 24/03/2003					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	399	21		FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/07/1989 protocollo n. 105401 in atti dal 24/03/2003 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 2210/B.1/1989)	La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: - foglio 10 particella 399 sub. 19 - foglio 10 particella 399 sub. 20 - foglio 10 particella 399 sub. 22 - foglio 10 particella 399 sub. 23 - foglio 10 particella 399 sub. 53 - foglio 10 particella 399 sub. 54 Mappali Terreni Correlati Codice Comune G130 - Sezione A - Foglio 10 - Particella 399
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	399	21	CAT. A/5 CLASSE 3 CONSISTENZA 1 VANI	VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	VIA DIAZ n. 24 piano: T;
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	399	21	CAT. A/5 CLASSE 3 CONSISTENZA 1 VANI	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	VIA DIAZ n. 24 piano: T;
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	399	21	CAT. A/5 CLASSE 3 CONSISTENZA 1 VANI	Impianto meccanografico del 30/06/1987	VIA DIAZ n. 24 piano: T;
INTESTATI					
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXXXXXX			Impianto meccanografico del 30/06/1987		Proprieta` per 1/2 fino al 12/07/1989
XXXXXXXXXXXXXXXXXX					Proprieta` per 1/2 fino al 12/07/1989

Tabella 16



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19

promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



Comune di ORTA DI ATELLA ( Codice: G130) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 10 Particella: 399 Sub.: 22					
Unità immobiliare soppressa dal 24/03/2003					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	399	22		FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/07/1989 protocollo n. 105401 in atti dal 24/03/2003 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 2210/B.1/1989)	La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: - foglio 10 particella 399 sub. 19 - foglio 10 particella 399 sub. 20 - foglio 10 particella 399 sub. 21 - foglio 10 particella 399 sub. 23 - foglio 10 particella 399 sub. 53 - foglio 10 particella 399 sub. 54 Mappali Terreni Correlati Codice Comune G130 - Sezione A - Foglio 10 - Particella 399
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	399	22	CAT. A/5 CLASSE 3 CONSISTENZA 1 VANI	VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	VIA DIAZ n. 24 piano: T;
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	399	22	CAT. A/5 CLASSE 3 CONSISTENZA 1 VANI	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	VIA DIAZ n. 24 piano: T;
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	399	22	CAT. A/5 CLASSE 3 CONSISTENZA 1 VANI	Impianto meccanografico del 30/06/1987	VIA DIAZ n. 24 piano: T;
INTESTATI					
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXXXXXX			Impianto meccanografico del 30/06/1987		Proprieta` per 1/2 fino al 12/07/1989
XXXXXXXXXXXXXXXXXX					Proprieta` per 1/2 fino al 12/07/1989

Tabella 17



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19

promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



Comune di ORTA DI ATELLA ( Codice: G130) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 10 Particella: 399 Sub.: 23					
Unità immobiliare soppressa dal 24/03/2003					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	399	23		FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/07/1989 protocollo n. 105401 in atti dal 24/03/2003 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 2210/B.1/1989)	La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: - foglio 10 particella 399 sub. 19 - foglio 10 particella 399 sub. 20 - foglio 10 particella 399 sub. 21 - foglio 10 particella 399 sub. 22 - foglio 10 particella 399 sub. 53 - foglio 10 particella 399 sub. 54 Mappali Terreni Correlati Codice Comune G130 - Sezione A - Foglio 10 - Particella 399
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	399	23	CAT. A/5 CLASSE 3 CONSISTENZA 1 VANI	VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	VIA DIAZ n. 24 piano: T;
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	399	23	CAT. A/5 CLASSE 3 CONSISTENZA 1 VANI	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	VIA DIAZ n. 24 piano: T;
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	399	23	CAT. A/5 CLASSE 3 CONSISTENZA 1 VANI	Impianto meccanografico del 30/06/1987	VIA DIAZ n. 24 piano: T;
INTESTATI					
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXXXXXX			Impianto meccanografico del 30/06/1987		Proprietà per 1/2 fino al 12/07/1989
XXXXXXXXXXXXXXXXXX					Proprietà per 1/2 fino al 12/07/1989

Tabella 18



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19

promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



## CATASTO TERRENI

La particella **399 del foglio 10** del Comune di Orta di Atella (codice: G130A), risulta dagli archivi presenti presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta, essere la particella al N.C.T su cui sono stati edificati gli attuali immobili oggetto di esecuzione.

Si rappresenta che, vi è collegamento tra il N.C.T e il N.C.E.U.

Comune di ORTA DI ATELLA ( Codice: G130A) Sezione di ORTA DI ATELLA (Provincia di CASERTA) Catasto Terreni Foglio: 10 Particella: 399					
Area di enti urbani e promiscui dal 10/07/2002					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	399	-	ENTE URBANO	TIPO MAPPALE del 27/12/1993 protocollo n. 185339 in atti dal 10/07/2002 AMPLIAMENTO (n. 100205.1/1993)	Mappali Fabbricati Correlati Codice Comune G130 - Sezione - SezUrb - Foglio 10 - Particella 399 Codice Comune G130 - Sezione - SezUrb - Foglio 10 - Particella 448 Codice Comune G130 - Sezione - SezUrb - Foglio 10 - Particella 462
Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	399	-	ENTE URBANO 1648 MQ	Impianto meccanografico del 26/03/1985	-

Tabella 19

### Corrispondenza formale dati catastali atto di pignoramento - nota di trascrizione - negozio di acquisto con risultanze catastali.

Dalla lettura ed analisi di:

- ✓ atto di pignoramento notificato agli esecutati in data 23/07/2019;
- ✓ nota di trascrizione del 09/09/2019 - Presentazione n. 21 di cui ai nn. 29972/23116;
- ✓ atto di compravendita per notar Raffaele Orsi di Santa Maria Capua Vetere del 20/12/2004 repertorio n. 74683, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta/Santa Maria Capua Vetere il 22/12/2004 ai nn. 59867 registro generale e 43424 registro particolare;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



si evince la rispondenza formale dei dati catastali con le risultanze catastali attuali, ovvero che gli immobili pignorati, siti nel Comune di Orta di Atella (CE), sono censiti nel NCEU del medesimo comune al Fog. 10 P.la 399 sub 67.

Si evidenzia, altresì, che nessuna variazione dei dati identificativi catastali essenziali, quali comune censuario, foglio, particella e subalterno è intervenuta successivamente alla data di notifica del pignoramento e della sua trascrizione, avvenuti rispettivamente il 23/07/2019 ed il 09/09/2019.

#### Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente

In riferimento a tale punto, lo scrivente ha provveduto a sovrapporre la planimetria dello stato dei luoghi, rilevata nel corso delle operazioni peritali, con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Caserta. Da tale sovrapposizione, emergono difformità tra la situazione di fatto e la planimetria catastale, **Figura 4**.

#### FOG. 10 P.LLA 399 SUB 67

 Si rilevano modeste difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa conformazione delle pareti perimetrali del vano cucina e del vano letto adiacente la cucina, nonché difformità in corrispondenza della tramezzatura del disimpegno. Oltre ciò, si rileva una distorsione grafica tra la rappresentazione in planimetria catastale e il rilievo dello stato dei luoghi.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXX**



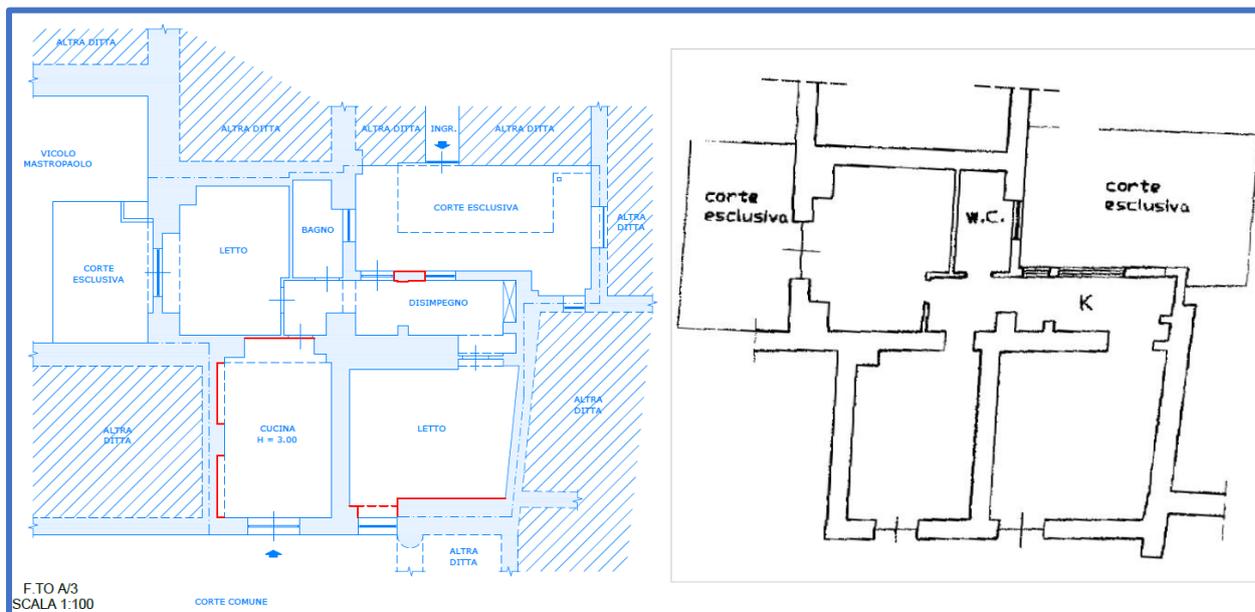


Figura 4

Per quanto attiene ai costi necessari al fine dell'aggiornamento della planimetria catastale si stima un importo pari ad € 800,00.

#### 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.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19

promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



## PROSPETTO SINTETICO LOTTO 1

**LOTTO 1:** – quota di 1/1 di piena proprietà di **Abitazione di tipo economico** ubicato in Orta di Atella (CE) alla Via Ragozzino snc, piano terra; è composta al piano terra da: un bagno, un disimpegno, una cucina, due camere da letto e due corti esclusive; confina con Fog. 10 P.lla 562-391-558-557 a nord, con Fog. 10 P.lla 550-683-5093 ad est, con Fog. 10 P.lla 562-683 a sud, con Fog. 10 P.lla 562 ad ovest; è riportato nel C.F. del **Comune di Orta di Atella (CE)** al **foglio 10, p.lla 399 sub 67**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, per modeste difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa conformazione delle pareti perimetrali del vano cucina e del vano letto adiacente la cucina, nonché difformità in corrispondenza della tramezzatura del disimpegno. Oltre ciò, si rileva una distorsione grafica tra la rappresentazione in planimetria catastale e il rilievo dello stato dei luoghi; vi è Concessione Edilizia n. 206 del 29/10/2002 e successiva Variante del 11/06/2003 entrambe rilasciate dal Comune di Orta di Atella, cui i beni non sono conformi, in quanto si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici allegati al titolo abilitativo di riferimento, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di nuove aperture, in uno ad una diversa consistenza di quelle già esistenti. Inoltre, vi è una diversa conformazione delle pareti perimetrali dell'unità immobiliare derivante da una distorsione grafica tra la rappresentazione di cui ai grafici di progetto ed il rilievo dello stato dei luoghi, da cui deriva una diversa consistenza dei vani.

Per tali opere a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria *ex artt.* 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i.; per le ulteriori difformità generatrici di nuove volumetrie, non si potrà ottenere sanatoria; non risulta ordine di demolizione del bene,

**PREZZO BASE euro 125'000,00**

### 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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



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* l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo.

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) 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).

3) 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.

4) **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.

5) 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 e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

In risposta al presente quesito, si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento, avvenuta con Presentazione n. 21 del 09/09/2019 - di cui ai nn. 29972/23116, procedendo a ritroso fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni, alla trascrizione del pignoramento.

Orbene, dalla consultazione degli archivi presso la Conservatoria dei RR.II., è emerso che, il bene di



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



cui al NCEU del Comune di Orta di Atella (CE) foglio 10 p.lla 399 sub. 67, è pervenuto al signor XXXXXXXXXXXX nato a Cardito il XXXXXXXXXXXX in regime di separazione di beni, dai signori XXXXXXXXXXXX nato a Orta di Atella il XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nato a Orta di Atella il XXXXXXXXXXXX per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, con l'atto di compravendita per notar Raffaele Orsi di Santa Maria Capua Vetere del 20/12/2004 repertorio n. 74683, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta/Santa Maria Capua Vetere il 22/12/2004 ai nn. 59867 registro generale e 43424 registro particolare:...OMISSIS..."*TI VENDITA i costituiti XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX ciascuno per i diritti pari ad 1/2, vendono e trasferiscono in favore del signor XXXXXXXXXXXX che accetta ed acquista, la piena proprietà della porzione di fabbricato sito Orta di Atella (CE) alla via Ragozzino snc, e precisamente:*

*-appartamento al piano terra della consistenza di vani catastali cinque, con annessa corte pertinenziale, confinante con detta via, restante proprietà dei venditori, vano scala, salvo se altri;*

*nel Catasto urbano al foglio 10 particella 399 sub 67, piano T, cat. A/3, cl. 2, vani 5 RC euro 258,23.*

[...]

#### ARTICOLO 2 – DICHIARAZIONE PER LA LEGGE URBANISTICA

*La parte alienante, in ossequio alla normativa urbanistica – edilizia attualmente vigente, da me Notaio edotta circa la responsabilità penale prevista in caso di dichiarazioni false o mendaci, ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, sotto la sua personale responsabilità, mi dichiara che la edificazione dell'immobile in oggetto e il compendio di cui esso fa parte è stata iniziata ed ultimata in virtù di concessione edilizia n. 206 del 29.10.2002 e successiva variante dell'11 giugno 2003 entrambe rilasciate dal Comune di Orta di Atella.*

#### ARTICOLO 3 – PRECISAZIONI:

*Le vendite avvengono nello stato di fatto e di diritto in cui i cespiti attualmente si trovano, e sono comprensive di ogni*



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



*diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, usi e servitù attive e passive, nulla escluso ed eccettuato e comprendono in ispecie le proporzionali quote di comproprietà sulle porzioni del fabbricato, di cui quanto trasferito fa parte, comuni per legge ed in virtù del redigendo regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali che le parti acquirenti sin da ora accettano e si obbligano ad osservare.*

*In riferimento alla prima vendita precisa che sono compresi i proporzionali diritti alla corte antistante l'appartamento in oggetto, ove la parte acquirente potrà parcheggiare un'autovettura; mentre è escluso dalla presente vendita il terrazzo di copertura del fabbricato, ove i venditori si riservano il diritto di costruire, con espresso consenso della parte acquirente alla incanalazione di tutti gli impianti sulla facciata esterna del fabbricato. [...]*

#### ARTICOLO 5 – GARANZIE E PROVENIENZE:

*La parte alienante garantisce per l'evizione ed i vizi quanto alienato e dichiara che su di esso non gravano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché oneri di natura reale o personale. Essa dichiara altresì che quanto alienato era alla stessa pervenuto in virtù di:*

*-atto di compravendita per notaio Pirolo in data 30.07.1969, trascritto a Santa Maria Capua Vetere l'8.08.1969 ai nn. 25412/22677;*

*-atto di compravendita e divisione per notaio Cosentini in data 27.03.1970, trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 28.04.1970 ai nn. 11622-11625/10001-10004;*

*-atto di compravendita per notaio Cosentini in data 25/09/1976, trascritto a Santa Maria Capua Vetere l'8.10.1976 ai nn. 20166/17512;”...OMISSIS...*

Per quanto attiene i titoli di acquisto trascritti in favore dei venditori, si rappresenta che, i beni oggetto della presente procedura esecutiva pervenivano ai sig.ri XXXXXXXXXXXX nato a Orta di Atella il XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nato a Orta di Atella il XXXXXXXXXXXX, soggetti venditori in favore degli attuali debitori esecutati, mediante i seguenti rogiti notarili:

** Atto di Compravendita per notar Isabella Cosentini del 25/9/1976**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta/Santa Maria Capua Vetere l'8/10/1976 ai



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



nn. 20166 registro generale e 17512 registro particolare:...OMISSIS..."Articolo 1°) I costituiti germani XXXXX, XXXXX e XXXXX congiuntamente e solidalmente e ciascuno per la parte che vi rappresenta vendono e trasferiscono ai Sigg. XXXXXXXXXXXX ed XXXXX, che accettano in parti uguali fra loro tramite il loro procuratore Sig. XXXXXXXXXXXX i seguenti immobili siti in Orta di Atella con accesso dalla Via Ragozzino 82 già Via Diaz 24:

Cinque terranei costituenti un unico corpo di fabbrica composto ciascuno di un vano [...] Riportati nel N.C.E.U. di Orta di Atella [...] folio 10 mappa 399/19...mappa 399/20...mappa 399/21...mappa 399/22...mappa 399/23 [...].

La vendita segue una ad ogni accessione, dipendenza, pertinenza, ed è comprensiva altresì della piena proprietà sul cortile antistante i detti terranei – insomma niente escluso od eccettuato, anche se non specificato, il tutto dovendosi intendere promesso agli acquirenti così come pervenuto e posseduto dai venditori, che nulla riservano per loro"...OMISSIS...

#### **Atto di Compravendita e Divisione per notar Isabella Cosentini del 27/3/1970,**

trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta/Santa Maria Capua Vetere 28/4/1970 ai nn. 11625 registro generale e 10004 registro particolare:...OMISSIS..."Oggetto del presente atto è la vendita della metà del fabbricato in Orta di Atella con ingresso dalla Via Mastropaolo N. 13 che la sig. XXXXXXXXX fa a favore dei propri figliuoli sigg. XXXXXXXXXXXX e la divisione che quest'ultimi, già proprietari dell'altra metà vanno a fare dell'intero fabbricato: il tutto regolato dai seguenti patti e condizioni

Articolo 1°) La costituita sig. XXXXXXXXX con ogni più ampia garanzia di fatto e di diritto vende cede e trasferisce ai sigg. XXXXXXXXXXXX, che accettano [...] la giusta metà del seguente immobile sito in Orta di Atella

Fabbricato in Orta di Atella denominato "Palazzo Mastropaolo" con ingresso da Via Mastropaolo, n. 13 ora via Ragozzino composto di numero diciassette vani terranei e numero nove vani al primo piano, e



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



*accessori, con sovrastante suppenno = In catasto alla Partita 390 [...]*

*-folio 10, particella 399/7 [...]*

*-folio 10, particella 399/12 [...]*

*-folio 10, particella 399/24 [...]*

*-folio 10, particella 399/25 [...]*

*-folio 10, particella 399/26 [...]*

*-folio 10, particella 399/27 [...]*

*-folio 10, particella 399/28 [...]*

*-folio 10, particella 399/29 [...]*

*-folio 10, particella 399/30 [...]*

*-folio 10, particella 399/31 [...]*

*-folio 10, particella 399/32 [...]*

*-folio 10, particella 399/39 [...]*

*-folio 10, particella 399/40 [...]*

*-folio 10, particella 399/41 [...]*

*-folio 10, particella 399/42 [...]*

*-folio 10, particella 399/43 [...]*

*[...] La vendita è comprensiva di ogni accessione, dipendenza, pertinenza, insomma nulla escluso od eccettuato anche se non specificato, nulla riservando per sé la venditrice. [...]*

*Articolo 5°) Con questo medesimo atto essi sigg. XXXXXXXXXXXXXXXX sono venuti nella determinazione di procedere alla divisione del fabbricato di loro proprietà a loro pervenuto come innanzi si è detto.”...OMISSIS...*

**Atto di Compravendita per notar Pietro Pirolò del 30/7/1969**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta/Santa Maria Capua Vetere l'8/8/1969 ai



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



nn. 25412 registro generale e 22677 registro particolare:...OMISSIS...”La sig.ra  
XXXXXXXXXXXXX VENDE ai nipoti ex sorella XXXXXXXXXXXXXXXX, che accettano, i diritti  
da lei vantati, in ragione della metà, sui seguenti immobili siti in Orta di Atella:

-Fabbricato in Orta di Atella denominato “Palazzo Mastropaolo”, con ingresso da Via Mastropaolo, n.  
13, composto di numero diciassette vani terranei e numero nove vani al primo piano, e accessori, con  
sovrastante suppenno.

In Catasto alla Partita 390, in ditta Mastropaolo Bianca per 1/2 e Mastropaolo Maria per 1/2:

-folio 10, particella 399/7 [...]

-folio 10, particella 399/12 [...]

-folio 10, particella 399/24 [...]

-folio 10, particella 399/25 [...]

-folio 10, particella 399/26 [...]

-folio 10, particella 399/27 [...]

-folio 10, particella 399/28 [...]

-folio 10, particella 399/29 [...]

-folio 10, particella 399/30 [...]

-folio 10, particella 399/31 [...]

-folio 10, particella 399/32 [...]

-folio 10, particella 399/39 [...]

-folio 10, particella 399/40 [...]

-folio 10, particella 399/41 [...]

-folio 10, particella 399/42 [...]

-folio 10, particella 399/43 [...]”...OMISSIS...



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscana.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



Tanto premesso, si può concludere che i diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000 di piena proprietà del sig. XXXXXXXXXXXX, 1000/1000 di nuda proprietà della sig.ra XXXXXXXXXXXX e 1000/1000 di usufrutto della sig.ra XXXXXXXXXXXX, corrispondono a quelli in forza dei titoli di provenienza trascritti in loro favore.

RGE 411/2019						
COMUNE DI ORTA DI ATELLA (CE)						
NCEU FOG. 10 P.LLA 399 SUB 67-66						
IDENTIFICATIVI ORIGINARI NCEU FOG. 10 P.LLA 399 SUB 7-12-24-39-19-20-21-22-23						
PROVENIENZE NEL VENTENNIO						
	SOGGETTI			ATTO/DATA	NOTE	
	A FAVORE	QUOTA	CONTRO			QUOTA
1	XXXXXXXXXX	1/1	XXXXXXXXXX	1/2	COMPRAVENDITA DEL 20/12/2004 REP. 74683 NOTAIO RAFFAELE ORSI TRASCRITTO IL 22/12/2004 NN. 59867/43424	ORTA DI ATELLA NCEU FOG. 10 P.LLA 399 SUB 67
	XXXXXXXXXX		XXXXXXXXXX	1/2		
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1		
2	XXXXXXXXXX	1/1 USUFRUTTO	XXXXXXXXXX	1/2	COMPRAVENDITA DEL 20/12/2004 REP. 74683 NOTAIO RAFFAELE ORSI TRASCRITTO IL 22/12/2004 NN. 59867/43424	ORTA DI ATELLA NCEU FOG. 10 P.LLA 399 SUB 66
	XXXXXXXXXX	1/1 NUDA PROPRIETA'	XXXXXXXXXX	1/2		
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1		
3	XXXXXXXXXX	IN PARTI UGUALI	XXXXXXXXXX	"CONGIUNTAMENTE E SOLIDALMENTE E CIASCUNO PER LA PARTE CHE VI RAPPRESENTA"	COMPRAVENDITA DEL 25/09/1976 REP. 148593 NOTAIO ISABELLA COSENTINI TRASCRITTO IL 08/10/1976 NN. 20166/17512	ORTA DI ATELLA NCEU FOG. 10 P.LLA 399 SUB 19-20-21-22- 23
	XXXXXXXXXX		XXXXXXXXXX			
	TOT. QUOTE		1			
4	XXXXXXXXXX	1/2	XXXXXXXXXX	1/2	DIVISIONE E COMPRAVENDITA DEL 27/03/1970 REP. 113225 NOTAIO ISABELLA COSENTINI TRASCRITTO IL 28/04/1970 NN. 11625-11622/10004-10001	ORTA DI ATELLA NCEU FOG. 10 P.LLA 399 SUB 7-12-24-25-26 27-28-29-30-31-32-39-40-41-42-43
	XXXXXXXXXX					
	XXXXXXXXXX					
	TOT. QUOTE					
5	XXXXXXXXXX	1/2	XXXXXXXXXX	1/2	COMPRAVENDITA DEL 30/07/1969 NOTAIO PIETRO PIROLO TRASCRITTO IL 08/08/1969 NN. 25412/22677	ORTA DI ATELLA NCEU FOG. 10 P.LLA 399 SUB 7-12-24-25-26 27-28-29-30-31-32-39-40-41-42-43
	XXXXXXXXXX					
	XXXXXXXXXX					
	TOT. QUOTE					

Tabella 20 – Ricostruzione ultraventennale delle provenienze

## QUESITO n. 6

**Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19

promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTIFICHIAMO  
la competenza professionale.

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.

L'esperto accerti se l'immobile è anteriore al 1942; in caso contrario provveda ad acquisire gli eventuali titoli abilitativi.

In ogni caso, laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato 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.**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19

promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



**380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

altrimenti, 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 ogni altro caso, verificherà – 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:
  - iv. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - v. **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);
  - vi. **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**.

Al fine di fornire risposta compiuta al presente quesito, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare all'Ufficio Tecnico del Comune di Orta di Atella (CE), relativamente ai beni pignorati ed ai debitori eseguiti, il rilascio dell'opportuna documentazione urbanistica, da cui risultano i seguenti titoli edilizi riportati anche negli atti di provenienza dei beni in capo agli eseguiti:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



**1** **Concessione Edilizia n. 206 del 29/10/2002 - Intervento di ristrutturazione edilizia e di recupero dei sottotetti esistenti;**

**1** **Variante del 11/06/2003 alla Concessione Edilizia n. 206 del 29/10/2002.**

Alla luce di quanto esposto, circa la **rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo**, si evidenzia che si procederà al confronto dei grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo, consegnato allo scrivente, ossia la **Variante del 11/06/2003 alla Concessione Edilizia n. 206 del 29/10/2002** entrambe rilasciate dal Comune di Orta di Atella.

In particolare, da tale analisi sono emerse alcune **differmità e/o modifiche** rispetto a quanto assentito con il suddetto titolo abilitativo. A tal proposito, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare una sovrapposizione dello stato reale dei luoghi con gli elaborati di progetto relativi al titolo abilitativo di cui sopra.

Si riportano, di seguito, le difformità riscontrate, invitando, comunque, il lettore ad una completa disamina di tutti gli elaborati grafici che si allegano alla presente relazione, in uno al titolo abilitativo rilasciato per l'edificazione dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, tanto da prendere contezza di tutto quanto argomentato, relativamente alla conformità urbanistica delle opere.

Si riportano, di seguito, le difformità riscontrate.

#### **FOG. 10 P.LLA 399 SUB 67**

**1** Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici allegati al titolo abilitativo di riferimento, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di nuove aperture, in uno ad una diversa consistenza di quelle già esistenti;

**1** Diversa conformazione delle pareti perimetrali dell'unità immobiliare derivante da una distorsione grafica tra la rappresentazione di cui ai grafici di progetto ed il rilievo dello stato dei luoghi, da cui deriva una diversa consistenza dei vani.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXX**



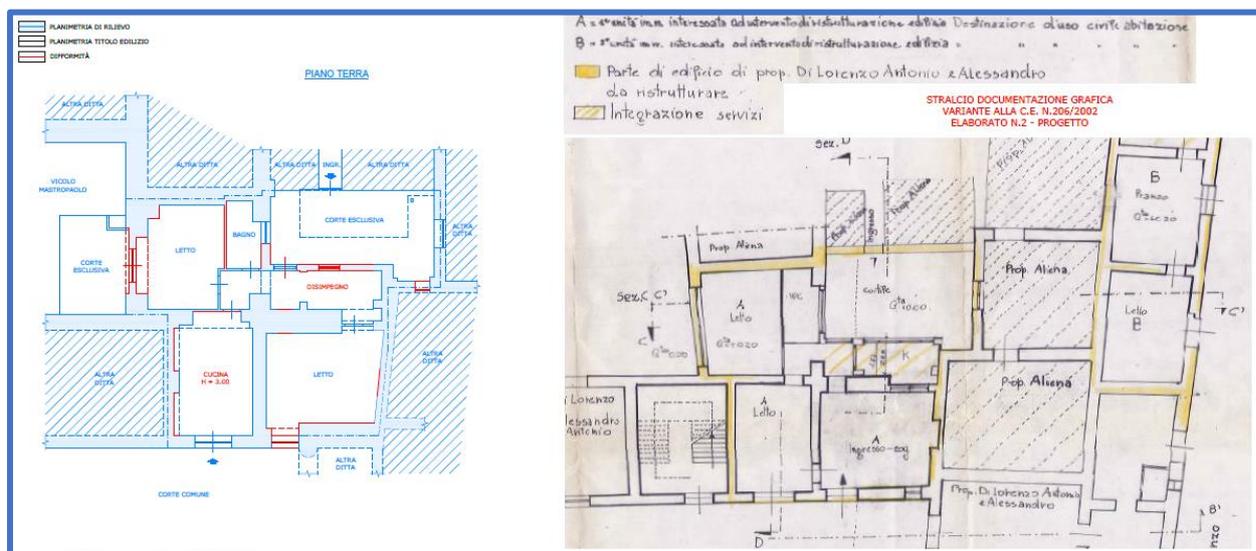


Figura 5

Prima ancora di valutare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i relativi costi, occorre determinare, preliminarmente, le ragioni del credito relative alla procedura di cui trattasi, in uno con la data di ultimazione dei lavori, da cui l'abuso. Tanto contribuirà ad individuare l'eventuale normativa di riferimento utile ai fini della possibilità di condonare gli abusi presenti sugli immobili.

A tal proposito si ricorda che, se le ragioni di credito per cui si interviene e procede sono precedenti alla legge 47/85 e l'abuso è stato commesso prima dell'1 ottobre 1983, potrà essere presentata domanda di sanatoria ai sensi di tale legge; se le ragioni di credito sono successive alla legge 47/85, ma precedenti all'entrata in vigore dell'art.39 legge 724/94 e l'abuso è stato commesso prima del 31/12/93 si ritiene possa essere presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85 come modificata dall'art.39 legge 724/94, con il limite per i fabbricati "ex novo" di 750 mc . Per gli abusi successivi al 31/3/2003 è consentito solo l'accertamento di conformità di cui all'art.36 del T.U. (ex art.13 legge 47/85):

Dallo studio della documentazione in atti, si evince che, la data della ragione del credito risulta essere quella relativa al **Contratto di Mutuo del 20/12/2004 rep. 74684/racc. 39183, stipulato con la**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**  
 promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXX



**Meliorbanca S.p.A., all'attualità Sestante Finance S.r.l., creditore procedente della presente procedura esecutiva.**

Per quanto esposto, atteso che, la ragione del credito risale al 20/12/2004, si può concludere che gli eventuali acquirenti del bene oggetto di studio non potranno usufruire di nessuna opportunità di condono.

Gli abusi di cui sopra, potranno essere sanati, ai soli fini della nuova distribuzione degli spazi interni, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i.

#### **Art. 36 (L) - Accertamento di conformità**

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

*(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)*

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

#### **Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità**

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

*(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)*

2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2.

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.

Per quanto attiene le ulteriori difformità riscontrate, si evidenzia che, dalla lettura della certificazione rilasciata dall'UTC del Comune di Orta di Atella (CE), si rileva che, l'area urbana su cui insiste il fabbricato in oggetto, di cui al NCEU Fog. 10 P.lla 399 ricade:

**f** per la variante al **P.R.G.** approvata con Delibera di C.C. n. 45 del 06/09/2001, parte in zona **A1 – Centro Storico** e parte in zona **B1 – Zona Edificata Satura**, normata dagli artt. 19 e 20 delle **N.T.A.**;

**f** per il **P.U.C.** adottato con Deliberazione della Commissione Straordinaria n. 94 del 06/11/2021, in zona **A1 – Edilizia Tradizionale e di Pregio**, normata dall'art. 41 delle **N.T.A.**

Oltre ciò, la detta area urbana insistente sulla particella 399, ospitante l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva risulta essere identificata come “beni architettonici di interesse culturale non dichiarato” nella Tavola B06 – Sistema delle Emergenze Ambientali, Urbanistiche ed Architettoniche, al n. 6 Palazzo Mastropaolo, e pertanto normato dall'art. 83 delle N.T.A. che di seguito si riporta:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



### **Art. 83- Vincolo di tutela delle cose di interesse artistico e storico**

1. Sono soggette alle disposizioni del presente articolo le cose, immobili e mobili, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnografico, di cui all'art. 10 del DLgs 42/2004.
2. Gli immobili ricadenti nel territorio comunale assoggettati al vincolo di cui al precedente comma 1, sono graficamente individuati negli elaborati denominati "B05 Sistema delle protezioni" e "B06 Sistema delle emergenze ambientali, urbanistiche ed architettoniche" del Puc.
3. Negli elementi e complessi di interesse archeologico sono ammesse solamente le misure e gli interventi di tutela e di valorizzazione, nonché gli interventi funzionali allo studio, all'osservazione, alla pubblica fruizione del bene, previsti da piani o progetti di iniziativa pubblica definiti dal Comune di intesa con la competente Soprintendenza.
4. Fino al momento della vigenza dei piani o progetti di cui al comma 3, sono ammesse soltanto attività di studio, di ricerca, di scavo e di restauro, a opera, ove previsto ai sensi delle leggi vigenti, della competente Soprintendenza o dei soggetti da questa autorizzati, oppure, negli altri casi, degli enti e degli istituti scientifici autorizzati dal Comune.
5. Si applicano le disposizioni di cui al Titolo I della Parte II del DLgs 42/2004.

**Figura 6 – Stralcio NTA art. 83 Vincolo di Tutela delle cose di interesse artistico e storico**

In particolare, come si ha modo di rilevare dallo studio delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. e P.U.C., relativamente alla **zona A1 – Centro Storico**, gli interventi sono rivolti alla tutela e conservazione del patrimonio edilizio esistente ed alla riorganizzazione degli spazi e degli edifici pubblici, per la riqualificazione complessiva della zona.

Si richiamano, di seguito, le prescrizioni attuative previste Zona A1:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



• **Prescrizioni attuative :**

I piani esecutivi , potranno consentire interventi di restauro e risanamento conservativo , ristrutturazione edilizia e , per le parti non significative , anche la sostituzione edilizia .

Nella fascia di territorio intorno agli edifici classificati come zona "A" , per una larghezza di almeno 50 ml, i Piani attuativi dovranno prevedere particolari misure di tutela e conservazione ambientale ( salvaguardia dei prospetti esterni, inedificabilità dei suoli liberi, limitazioni alla possibilità di sostituzione edilizia ecc.) .

Nelle more della approvazione dei piani esecutivi , sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria , risanamento igienico e consolidamento statico (art 31 lettere a, b, c della L. 457/78) ovvero finanziati dalla L. 219/81 o 363/84 .

E' consentito , altresì, ( nel limite massimo di 50 mc e 10 mq per unità abitativa ) la realizzazione di servizi igienici per le abitazioni che ne risultassero prive e per le quali non è possibile reperire spazi interni per la realizzazione di tali servizi; i nuovi volumi dovranno inserirsi senza produrre turbativa all' ambiente ed al decoro urbano .

Sono , inoltre, consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia con redistribuzione degli spazi interni, senza demolizione e con la salvaguardia delle cortine prospicienti le strade.

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso.

**Figura 7 – Stralcio NTA del P.R.G. del Comune di Orta di Atella – art. 19 ZONA A1**

Per quanto attiene la **zona B1 – Zona Edificata Saturata**, gli interventi, oltre che a perseguire la riqualificazione urbana ed ambientale, sono rivolti alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edilizia esistente con l'eventuale completamento della edificazione nei pochi lotti liberi.

Si richiamano, di seguito, le prescrizioni attuative in previste Zona B1:

**Prescrizioni attuative :**

A) Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria , di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione della volumetria esistente, sempre ch  sia nei limiti fissati dall'art. 7 punto 2 del DM 1444/68; sono consentiti i cambi di destinazione d'uso ;   consentito , altresì, ( nel limite massimo di 50 mc e 10 mq per unit  abitativa ) la realizzazione di servizi igienici per le abitazioni che ne risultassero prive e per le quali non   possibile reperire spazi interni per la realizzazione di tali servizi; i nuovi volumi dovranno inserirsi senza produrre turbativa all'ambiente ed al decoro urbano .

Nel caso di sostituzione edilizia e' richiesto il rispetto delle norme di cui ai DD.MM. LL.PP. emanati in attuazione della Legge 64/74 e vigenti all'atto dell'intervento.

Le aree libere di pertinenza degli edifici esistenti, dovranno essere sistemate a giardino o a parcheggio.

B) Nelle poche aree libere da costruzioni , individuate come lotti alla data di adozione del presente Piano e non asservite ad edifici preesistenti, nonch  sui pochi lotti edificati che, perch , non raggiungono la densit  fondiaria di 1,9 mc/mq,   consentita la edificazione nel rispetto dei parametri stabiliti per la zona di tipo "B2" di cui al successivo art. 21.

**Figura 8 – Stralcio NTA del P.R.G. del Comune di Orta di Atella – art. 20 ZONA B1**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXX**



Relativamente, invece alla Zona A1 Edilizia Tradizionale e di pregio, così come riportate nel P.U.C. adottato con Deliberazione della Commissione Straordinaria n. 94 del 06/11/2021, viene richiamato l'art. 41, le cui prescrizioni vengono di seguito riportate:

**Art. 41- Zto A1 Edilizia tradizionale e di pregio**

1. Per gli edifici ricadenti nella Zto A1 sono prescritte le categorie di intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro o del risanamento conservativo, così

36

---

**NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE**  
COMUNE DI ORTA DI ATELLA (CE)

come definite agli Artt. 120, 121, 122, 123 e 124 del Ruc.

2. In tali Zto è vietato il frazionamento delle unità immobiliari esistenti.
3. I particolari architettonici sono da assoggettare al restauro.
4. Per i giardini caratterizzati dalla presenza di alberature, prati e di verde in genere, è prescritto il mantenimento e la valorizzazione degli impianti arborei e prativi esistenti.
5. Nell'ambito di tale zona, gli interventi, sia pubblici sia privati, che comportino tagli e movimenti di terra, nonché gli interventi riguardanti il restauro e il risanamento conservativo di immobili di interesse storico architettonico, dovranno essere autorizzati dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, cui andranno preventivamente trasmessi i relativi progetti per il parere di competenza.
6. Gli edifici che sono stati oggetto di crolli delle strutture in elevazione o che sono in precarie condizioni statiche potranno essere ricostruiti, anche previa demolizione parziale o totale, nel rispetto della volumetria, della sagoma e, qualora di interesse storico, dell'aspetto originario del fabbricato, così come certificato da documentazioni ufficiali (titoli abilitativi, atti catastali, documentazioni fotografiche) o come appositamente documentato dall'Utc.
7. Gli spazi scoperti devono permanere nelle preesistenti condizioni di orto, giardino e, in generale, di aree private destinate a verde, anche ad uso agricolo, fermo restando che le eventuali superfici abbandonate o incolte, devono essere ricondotte ai predetti usi ovvero essere oggetto di interventi di riqualificazione e, se necessario, di potenziamento della vegetazione.
8. In detti spazi, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione di tettoie in legno, aperte almeno su tre lati, quali pertinenze dell'edificio principale da utilizzare come ricovero di autoveicoli o di cose, aventi altezza non superiore a 2,50 m, nonché la realizzazione di parcheggi pertinenziali di superficie e di elementi di arredo quali gazebo, pergolati, panchine, aiuole, fontane o ad essi assimilabili.

**Figura 9 – Stralcio NTA del P.U.C. del Comune di Orta di Atella – art. 41 ZONA A1**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**  
**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXX**



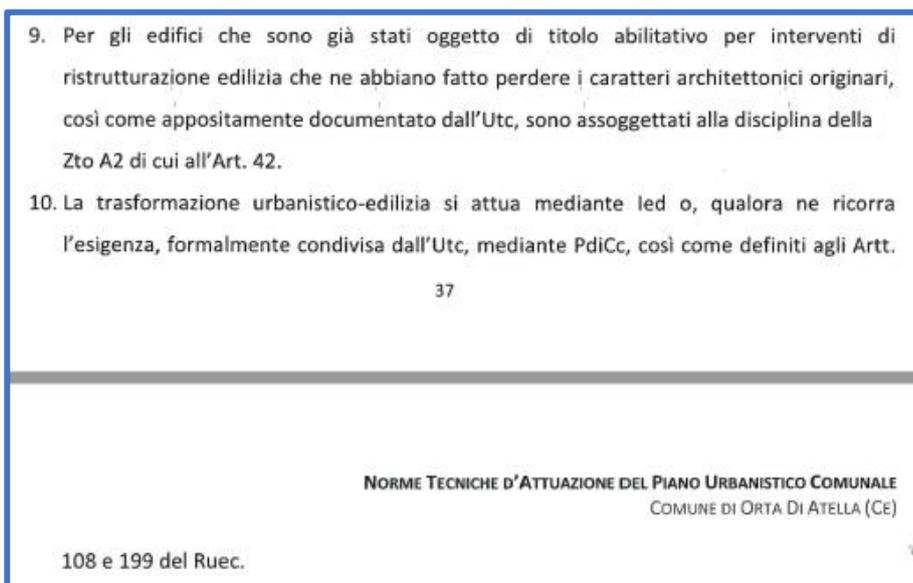


Figura 10 – Stralcio NTA del P.U.C. del Comune di Orta di Atella – art. 41 ZONA A1

Pertanto, per le difformità che hanno determinato aumento di superficie e volumetria, il combinato disposto della normativa di cui sopra determina che le dette difformità non potranno essere sanate.

Si rappresenta, altresì, che non si è riscontrata alcuna ordinanza di demolizione.

Non si sono rilevate certificazioni relative alla **dichiarazione di abitabilità ed usabilità**.

## 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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



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.).

Alla data di svolgimento delle operazioni peritali, l'immobile pignorato censito al NCEU Foglio 10 P.lla 399 sub 67 risultava essere occupato dai coniugi debitori esecutati sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.

## METODOLOGIA DI CALCOLO DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Per quanto attiene l'indennità di occupazione, si procederà, di seguito, alla sua determinazione, facendo riferimento ai valori di locazione di cui alla tipologia Edilizia OMI – **Abitazione di tipo economico**, corrispondente alla categoria catastale **A/3 – Abitazione di tipo economico**, nonché alle quotazioni riportate nell'archivio del Borsino Immobiliare relativamente sempre alla categoria A/3, calcolandone il valore medio.

### Valori di riferimento OMI Orta di Atella

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
<b>Valori OMI 2021/2</b>			
Comune ORTA DI ATELLA			
Zona OMI B5/Centrale/CENTRO STORICO			
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	600	900
Abitazioni di tipo economico	Normale	400	600

Figura 11 – OMI VENDITA



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19

promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



**Dettagli Orta di Atella - Foglio 10 ..**

Immobile  
Catasto  
OMI  
Comune  
Sezione censuaria  
Posizione

**Valori OMI 2021/2**

Comune ORTA DI ATELLA  
Zona OMI B5/Centrale/CENTRO STORICO

Prezzo (€/mq)    Reddito (€/mq x mese)    Saggio annuo (i=R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	2,0	3,0
Abitazioni di tipo economico	Normale	1,4	2,1

Figura 12 – OMI AFFITTO

## Valori Borsino Immobiliare Orta di Atella

**Abitazioni in stabili di 1° fascia**  
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo Euro **880**    Valore medio Euro **1.102**    Valore massimo Euro **1.325**    Valuta subito questo immobile

**Abitazioni in stabili di fascia media**  
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo Euro **745**    Valore medio Euro **934**    Valore massimo Euro **1.122**    Valuta subito questo immobile

**Abitazioni in stabili di 2° fascia**  
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo Euro **519**    Valore medio Euro **652**    Valore massimo Euro **784**    Valuta subito questo immobile

**Ville & Villini**  
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo Euro **766**    Valore medio Euro **1.013**    Valore massimo Euro **1.259**    Valuta subito questo immobile

Figura 13 – Borsino Immobiliare Vendita



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19

promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



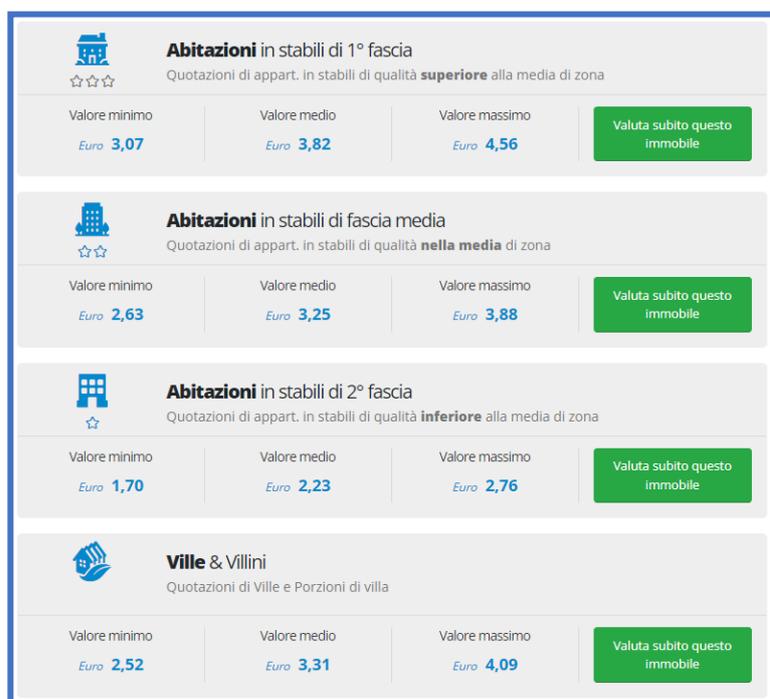


Figura 14 – Borsino Immobiliare Affitto

COMUNE DÌ ORTA DI ATELLA (CE) - VIA RAGOZZINO												
DESCRIZIONE	QUOTAZIONE OMI			QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE			VALORE CANONE DI LOCAZIONE OMI €/MQ*MESE			VALORE CANONE DI LOCAZIONE BORSINO IMMOBILIARE €/MQ*MESE		
	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	400	600	500	519	784	651,50	1,4	2,1	1,75	2,63	3,88	3,26

Tabella 21

Si precisa, inoltre, che la determinazione dell'indennità di occupazione, sarà basata sulla **superficie commerciale lorda ragguagliata**, utilizzando le quotazioni disponibili, relativamente alla destinazione d'uso dei beni.

Di seguito, si riportano opportune tabelle riepilogative contenenti i valori delle superfici commerciali lorde ragguagliate relative all'unità immobiliare di cui al presente Lotto.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**  
 promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



**NCEU ORTA DI ATELLA FOGLIO 10 P.LLA 399 SUB 67**

**Calcolo superfici calpestabile e commerciale**

<b>COMUNE DI ORTA DI ATELLA FOGLIO 10 P.LLA 399 SUB 67</b>		<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		
		<b>CALPESTABILE</b>	<b>COMMERCIALE</b>	
<b>PIANO</b>	<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUP. mq</b>	<b>Coeff</b>	<b>SUP. mq</b>
TERRA	CUCINA	16,07	1,000	16,07
	LETTO	20,93	1,000	20,93
	LETTO	15,12	1,000	15,12
	BAGNO	4,41	1,000	4,41
	DISIMPEGNO	10,50	1,000	10,50
	CORTE ESCLUSIVA	25,50	0,100	2,55
	CORTE ESCLUSIVA	13,22	0,100	1,32
		<b>105,75</b>		<b>70,90</b>

Tabella 22

**Calcolo Superficie Lorda e Commerciale Lorda Raggiugliata**

<b>COMUNE DI ORTA DI ATELLA FOGLIO 10 P.LLA 399 SUB 67</b>		<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		
		<b>LORDA</b>	<b>COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA</b>	
<b>PIANO</b>	<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUP. mq</b>	<b>Coeff</b>	<b>SUP. mq</b>
TERRA	UNITA' ABITATIVA	98,20	1,000	98,20
	CORTE ESCLUSIVA	13,22	0,100	1,32
	CORTE ESCLUSIVA	29,00	0,050	1,45
		<b>140,42</b>		<b>100,97</b>

Tabella 23

**Superficie calpestabile: 105.75 mq;**

**Superficie commerciale: 70.90 mq;**

**Superficie lorda: 140.42 mq;**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



 Superficie commerciale lorda ragguagliata: **100.97 mq.**

Per tutto quanto premesso, si determinano in seguito i valori dei canoni di locazione l'unità immobiliare oggetto della presente relazione.

### FOGLIO 10 – P.LLA 399 – SUB 67

Pertanto, si conclude che, per gli immobili in oggetto, la locazione mensile possa oscillare tra un **Canone<sub>min</sub> = 141.36 €/mese** ed **Canone<sub>max</sub> = 391.76 €/mese** per un valore medio pari: **Canone<sub>medio</sub> = 266.56 €/mese.**

<b>C<sub>min</sub></b>	=	OMI min [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo min [€/mese]
		1,4		100,97	<b>141,36</b>
<b>C<sub>max</sub></b>	=	OMI max [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo max [€/mese]
		3,88		100,97	<b>€ 391,76</b>
<b>C<sub>med</sub></b>					Importo max [€/mese] <b>266,56</b>

### RIEPILOGO DEI CANONI DI LOCAZIONE DETERMINATI

Si riporta di seguito opportuna tabella di riepilogo.

NCEU COMUNE DI ORTA DI ATELLA - LOTTO 1								
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE		
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED
10	399	67	A/3	2	118 mq	€ 141,36	€ 391,76	€ 266,56

Tabella 24



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19

promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



## DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Trattandosi di procedura esecutiva, al canone di locazione complessivo medio annuo/mensile determinato sarà quindi eseguito un opportuno adeguamento e correzione al fine di ottenere il valore congruo dell'indennità da corrispondere, pertanto si tiene debitamente conto:

- Dell'incertezza temporale di occupazione del bene;
- Delle potenzialità produttive ridotte del bene;
- Del livello di rischio assunto dall'occupante per l'assenza di garanzie;

per tutto quanto premesso, anche in considerazione dello stato dei beni, si ritiene congruo proporre, quale più probabile valore di indennità di occupazione per i beni in esame, il valore del canone mensile determinato ridotto del 10%, pertanto:

NCEU COMUNE DI ORTA DI ATELLA - LOTTO 1										
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE			INDENNITA' MENSILE €/MESE	INDENNITA' MENSILE ARROTONDATA €/MESE
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED		
10	399	67	A/3	2	118 mq	€ 141,36	€ 391,76	€ 266,56	€ 239,90	€ 240,00

Tabella 25

### 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:

- h) 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;
- i) 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;
- j) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscana.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19

promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



- k) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- l) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- m) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.
- n) **nel caso di terreni**, verifichi se gli stessi siano stati **percorsi dal fuoco** e, quindi, siano stati inseriti negli elenchi predisposti ai sensi della L. n. 428/1993 e di quelli successivamente redatti ai sensi della L. 353/2000 e vi gravino i **vincoli** di cui all'art. 10 della L. 353/2000.

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) Diffformità 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) Diffformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Per quanto attiene i **vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni** oggetto della presente relazione di stima, dagli accertamenti svolti presso i Pubblici Uffici, è emerso quanto segue:

a) **assenza** di trascrizioni di pignoramenti precedenti, diverse da quello originante la presente procedura espropriativa;

b) **presenza** di trascrizioni di domande giudiziali e di pendenza di procedimenti giudiziari civili

trascritti ai RR.II.: **Nota di Trascrizione di domanda giudiziale – Divisione Giudiziale del**

**06/06/1997 rep. 13795/racc. 10676 relativa alla domanda giudiziale del 07/03/1997**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



trascritta, tra gli altri, sull'unità immobiliare identificata al NCEU Fog. 10 P.IIa 399, a favore del sig. XXXXXXXX, nato il XXXXXXXX ad Orta di Atella (CE) e contro il sig. XXXXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXXXXX ad Orta di Atella (CE) non rinnovata ai sensi dell'art.2668 bis c.c.;

- c) assenza di alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) assenza di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) assenza di regolamento condominiale;
- f) assenza di atti impositivi di servitù risultanti dai RR.II;

Nessun provvedimento di sequestro penale è risultato in essere a carico dei beni pignorati.

Si riportano nelle sezioni seguenti, gli oneri ed i vincoli che restano a carico degli acquirenti e quelli che saranno invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

## SEZIONE A

### Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Domande giudiziali: Nota di Trascrizione di domanda giudiziale – Divisione Giudiziale del 06/06/1997 rep. 13795/racc. 10676 relativa alla domanda giudiziale del 07/03/1997 trascritta, tra gli altri, sull'unità immobiliare identificata al NCEU Fog. 10 P.IIa 399, a favore del sig. XXXXXXXX, nato il XXXXXXXX ad Orta di Atella (CE) e contro il sig. XXXXXXXX, nato il XXXXXXXX ad Orta di Atella (CE) non rinnovata ai sensi dell'art.2668 bis c.c.;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: ***Nessuno;***
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: ***Nessuna;***



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**  
**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **Nessuno**;

## SEZIONE B

### Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

#### 1) Iscrizioni ipotecarie

ISCRIZIONI IPOTECARIE							
DATA	PRIS. Nr	TIPO		RP	RG	PUBBLICO UFFICIALE	DESCRIZIONE
22/12/2004	189	Iscrizione	Atto Notarile Pubblico	11761	59868	ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 20/12/2004 Numero di repertorio 74684/39183 Notaio ORSI RAFFAELE Codice fiscale RSO RFL 43E28 I234 P Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE	IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Tabella 26

ISCRIZIONI IPOTECARIE - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
59868/11761	IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	475.000,00 €	MELIORBANCA S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 00651540585 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX	G130 - ORTA DI ATELLA (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 10 Particella 399 Subalterno 66 - 67

Tabella 27



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



## 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.)

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI							
DATA	PRES. Nr	TIPO		RP	RG	PUBBLICO UFFICIALE	DESCRIZIONE
06/06/1997	71	Trascrizione	Domanda Giudiziale	10676	13795	DOMANDA GIUDIZIALE Data 07/03/1997 Numero di repertorio 1 Pubblico ufficiale o Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO Codice fiscale UFF GIU D Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE	DOMANDA GIUDIZIALE Descrizione 511 DIVISIONE GIUDIZIALE <i>non rinnovata ai sensi dell'art.2668 bis c.c.</i>
09/09/2019	21	Trascrizione	Atto Giudiziario	23116	29972	ATTO GIUDIZIARIO Data 23/07/2019 Numero di repertorio 7 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Codice fiscale 900 356 90610 Sede AVERSA (CE)	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Tabella 28

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
13795/10676	DOMANDA GIUDIZIALE Descrizione 511 DIVISIONE GIUDIZIALE <i>non rinnovata ai sensi dell'art.2668 bis c.c.</i>	-	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	<b>G130 - ORTA DI ATELLA (CE)</b> <b>Catasto FABBRICATI</b> <b>Sezione urbana - Foglio 10 Particella 399 Subalterno -</b>  G130 - ORTA DI ATELLA (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 10 Particella 317 Subalterno -
29972/23116	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	-	SESTANTE FINANCE S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 03367430968 Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	XXXXXXXXXXXX  XXXXXXXXXXXX  XXXXXXXXXXXX	<b>G130 - ORTA DI ATELLA (CE)</b> <b>Catasto FABBRICATI</b> <b>U.N. 1 Sezione urbana - Foglio 10 Particella 399 Subalterno 66</b> <b>U.N. 2 Sezione urbana - Foglio 10 Particella 399 Subalterno 67</b>

Tabella 29



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscana.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19

promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



### 3) **Difformità urbanistico - edilizie:**

#### **FOG. 10 P.LLA 399 SUB 67**

- f** Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici allegati al titolo abilitativo di riferimento, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di nuove aperture, in uno ad una diversa consistenza di quelle già esistenti;
- f** Diversa conformazione delle pareti perimetrali dell'unità immobiliare derivante da una distorsione grafica tra la rappresentazione di cui ai grafici di progetto ed il rilievo dello stato dei luoghi, da cui deriva una diversa consistenza dei vani.

Dallo studio della documentazione in atti, si evince che, la data della ragione del credito risulta essere quella relativa al **Contratto di Mutuo del 20/12/2004 rep. 74684/racc. 39183, stipulato con la Meliorbanca S.p.A., all'attualità Sestante Finance S.r.l., creditore procedente della presente procedura esecutiva.**

Per quanto esposto, atteso che, la ragione del credito risale al 20/12/2004, si può concludere che gli eventuali acquirenti del bene oggetto di studio non potranno usufruire di nessuna opportunità di condono.

Gli abusi di cui sopra, potranno essere sanati, ai soli fini della nuova distribuzione degli spazi interni, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i.

Per quanto attiene le ulteriori difformità riscontrate, si evidenzia che, dalla lettura della certificazione rilasciata dall'UTC del Comune di Orta di Atella (CE), si rileva che, l'area urbana su cui insiste il fabbricato in oggetto, di cui al NCEU Fog. 10 P.lla 399 ricade:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



**f** per la variante al **P.R.G.** approvata con Delibera di C.C. n. 45 del 06/09/2001, **parte in zona A1 – Centro Storico e parte in zona B1 – Zona Edificata Satura, normata dagli artt. 19 e 20 delle N.T.A.;**

**f** per il **P.U.C.** adottato con Deliberazione della Commissione Straordinaria n. 94 del 06/11/2021, **in zona A1 – Edilizia Tradizionale e di Pregio, normata dall’art. 41 delle N.T.A.**

La detta area urbana insistente sulla particella 399, ospitante l’unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva risulta essere identificata come “beni architettonici di interesse culturale non dichiarato” nella Tavola B06 – Sistema delle Emergenze Ambientali, Urbanistiche ed Architettoniche, al n. 6 Palazzo Mastropaolo, e pertanto normato dall’art. 83 delle N.T.A.

Pertanto, per le difformità che hanno determinato aumento di superficie e volumetria, il combinato disposto della normativa di cui sopra determina che le dette difformità non potranno essere sanate.

Si rappresenta, altresì, che non si è riscontrata alcuna ordinanza di demolizione.

Non si sono rilevate certificazioni relative alla **dichiarazione di abitabilità ed usabilità.**

Per quanto attiene ai costi per la sanatoria delle difformità si stima un costo complessivo di oneri e spese tecniche pari ad **€ 5'000,00.**

#### 4) **Difformità Catastali:**

#### **FOG. 10 P.LLA 399 SUB 67**

**f** Si rilevano modeste difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa conformazione delle pareti perimetrali del vano cucina e del vano letto adiacente la cucina, nonché difformità in corrispondenza della tramezzatura del disimpegno. Oltre ciò, si rileva una distorsione grafica tra la rappresentazione in



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



planimetria catastale e il rilievo dello stato dei luoghi.

### 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 precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dagli accertamenti svolti presso l'UTC del Comune di Orta di Atella (CE), è emerso che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

### 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'UTC del Comune di Orta di Atella (CE) nonché presso l'Agenzia del Territorio mediante accertamenti meccanografici, è emerso che il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

### 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**:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



- 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 costituenti il presente lotto non fanno parte di alcun condominio formalmente costituito così come si rileva dal verbale di accesso ai beni.

## 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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà a quantificare il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive e, in aggiunta, determinerà anche il valore d'uso del bene per dieci/quindici anni.

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.

## LOTTO 1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### Criteri di stima

In riferimento al criterio di stima del valore di mercato relativo ai beni in oggetto, occorre premettere che, il mercato immobiliare è articolato in sotto-mercati, denominati segmenti, nell'ambito dei quali occorre ricercare dati ed informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività estimativa da parte dei valutatori.

Il mercato immobiliare è un mercato eterogeneo, in altri termini ha una sua segmentazione che deve essere individuata per poter ricercare i beni sostituibili, ai fini estimativi. Tale operazione è resa difficile per l'opacità del mercato, cioè, questo non è trasparente soprattutto nella formazione delle quotazioni. Un segmento è l'insieme di unità immobiliari con caratteristiche omogenee, spesso queste vengono definite dalla tipologia edilizia e dalla sua posizione, e tali due caratteristiche sono legate tra di loro profondamente, difatti, la posizione identifica una data epoca di costruzione e



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



quindi una tipologia. L'individuazione dei segmenti passa attraverso il concetto di sostituibilità, e questo parametro cambia in ragione delle diverse componenti della domanda (abitativo, produttivi, commerciale...). La sostituibilità è un concetto di difficile interpretazione, infatti, questo concetto è legato all'utilità della persona e quest'ultima dipende dalle tendenze generazionali, a prescindere dalle caratteristiche dell'immobile stesso. La sostituibilità richiama il concetto di elasticità della domanda legata al prezzo e al reddito.

La sostituibilità deve essere stimata in modo empirico tramite la cattura dei componenti di massima probabilità, in questo frangente è di fondamentale importanza l'individuazione del segmento di appartenenza del bene per poterlo stimare in ragione dei prezzi di altri beni simili. Per l'individuazione del segmento risulta necessario seguire le seguenti linee guida:

- 1) La posizione;
- 2) Tipologia;
- 3) Il titolo di godimento, cioè l'uso del bene (libero o occupato);
- 4) La destinazione economica.

Si potrebbero, comunque, considerare altri aspetti per poter segmentare ulteriormente il mercato. Nella stima intervengono altri fattori, per esempio la natura della domanda e dell'offerta che dipende dal numero di contraenti e offerenti (concorrenziale, monopolistica...), altra caratteristica è la mobilità che è espressa nella percentuale di immobili compravenduti sul totale di un certo segmento del mercato, questo esprime l'attività o meno del mercato. Per stimare risulta necessario avere la possibilità di consultare delle fonti estimative certe (dati), questo per acquisire la fondamentale conoscenza del mercato, in questo senso vi sono dei parametri che influenzano in modo netto il prezzo.

È noto dallo studio del mercato immobiliare che, il prezzo è influenzato da un certo numero di variabili, ed in ragione della loro importanza hanno la capacità di influenzare la strategia di stima.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



Pertanto, la definizione e l'individuazione del segmento di mercato dell'immobile da valutare e degli immobili di confronto da rilevare sono fondamentali nel processo di valutazione.

Secondo l'International Valuation Standards: *“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

La definizione coincide, sostanzialmente, sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

### ***IMPORTO STIMATO***

Si riferisce ad un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato.

### ***ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE***

Richiede che il valore di mercato si riferisca ad una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXX**



contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile.

***IN UN'OPERAZIONE SVOLTA TRA UN VENDITORE ED UN ACQUIRENTE  
CONSENZIENTI ALLE NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO***

Entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra.

***DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE***

Per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.

***NELL'AMBITO DELLA QUALE ENTRAMBE LE PARTI HANNO AGITO CON  
COGNIZIONI DI CAUSA, CON PRUDENZA E SENZA ALCUNA COSTRIZIONE***

Presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



In particolare, la definizione di valore di mercato assume che: non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

## Note sulla metodologia estimativa prevista dagli Standard

Il percorso metodologico per stimare il valore di mercato di un immobile prende il nome di procedimento di stima e rappresenta il modo con cui si conduce un'operazione estimativa per giungere alla soluzione del quesito di stima o ad un risultato.

Secondo la letteratura estimativa e gli Standard di Valutazione Internazionali, i procedimenti di stima possono essere classificati: nel metodo del confronto di mercato, nei procedimenti per capitalizzazione del reddito e nel metodo del costo. In particolare:

- **Il metodo del confronto di mercato** è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.
- **Il procedimento per capitalizzazione** comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione.
- **Il metodo del costo** mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. È detto anche metodo del costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato.

Tali procedimenti vengono utilizzati, così come già accennato, in maniera differenziata in relazione al quesito di stima ed alla disponibilità o meno di dati immobiliari e possono essere utilizzati singolarmente o insieme, in relazione alla possibilità di stimare il valore di mercato di tutto l'immobile o di una sua parte.

Più precisamente, nel caso di studio, si procederà alla determinazione del valore degli immobili secondo il metodo del confronto "Market Comparison Approach". In particolare, per quanto riguarda il caso che occupa, si procederà alla stima dell'immobile sulla base degli elementi reperiti dalla documentazione catastale disponibile sia per il bene oggetto di stima che per i relativi comparabili.

**Pertanto, considerato il metodo estimativo individuato ai fini della corretta comparazione con i beni considerati comparabili, si farà riferimento alla superficie catastale atteso che questa risulta l'unica acquisibile ai fini estimativi.**

## MODELLO DELLA STIMA

### ASSUNZIONI DI IPOTESI - CONDIZIONI DI BASE LIMITANTI

Sempre in riferimento al modello di stima che si andrà ad esporre, nonché il modello di calcolo, si rappresenta che questa sarà effettuata partendo da ben precise assunzioni afferenti le condizioni macroeconomiche nell'intorno zonale in cui ricadono i beni e che ne determinano, evidentemente, il valore.

In concreto, il modello di stima che si andrà ad elaborare, andrà contestualizzato e sarà vincolato al verificarsi delle seguenti condizioni:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



- ¶ Invarianza delle attuali condizioni di costi e ricavi;
- ¶ Assenza di incertezze non note al momento della stima.

Tali assunzioni, risultano vincolanti ed imprescindibili dal modello di stima proposto.

Nel caso in cui le condizioni poste alla base del modello estimativo non dovessero verificarsi, il valore dell'immobile potrebbe subire una variazione anche notevole.

## RILEVAZIONE CONTRATTI RECENTI APPARTENENTI ALLO STESSO SEGMENTO DI MERCATO DI QUELLO DA STIMARE

Si evidenzia che, a seguito delle ricerche effettuate tese alla individuazione di compravendite relative al segmento di mercato a cui appartengono i beni oggetto di stima e ricadenti nella medesima area, si è verificato che, dette indagini hanno fornito dati relativi a beni con caratteristiche simili a quello oggetto della presente relazione.

Di tale circostanza, si terrà conto ai fini della determinazione del valore di mercato dei beni che occupano.

In particolare, dallo studio dello stock immobiliare negli intervalli temporali interrogati, a seguito di indagini di mercato tese all'acquisizione di atti reali di compravendita, con appositi sistemi telematici, si sono rilevate compravendite recenti.

In particolare, si è rilevata la presenza dei seguenti titoli di proprietà:

- 1) **COMPARABILE 1:** Atto di Compravendita del 15/05/2020 rep. 209881/racc. 45755, rogato dal notaio Vincenzo Di Caprio, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 10 P.lla 5091 sub 3-8;
- 2) **COMPARABILE 2:** Atto di Compravendita del 05/05/2020 rep. 39489/racc. 21064, rogato dal notaio Iodice Giov. Domenico, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 10 P.lla 592 (mappale terreno correlato p.lla 625) sub 2;

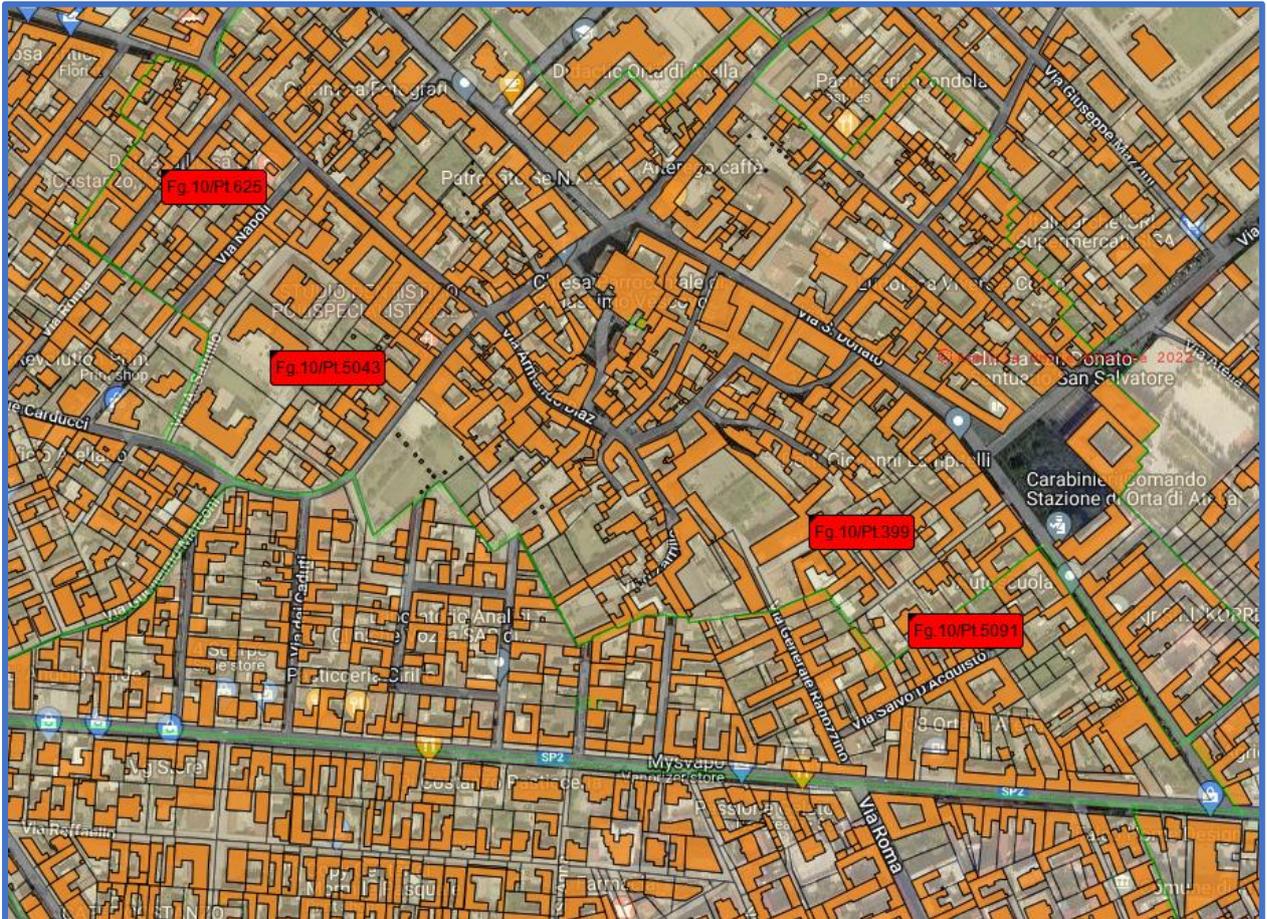


Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**  
promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



**3) COMPARABILE 3:** Atto di Compravendita del 12/07/2021 rep. 4549/racc. 2906, rogato dal notaio Teodora Scarfò, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 10 P.lla 5043 SUB 23-52.

Dai processi estimativi applicati, il bene di cui al Comparabile 1 è risultato avere caratteristiche tali da non consentirne un corretto confronto con il bene oggetto della presente relazione, e, pertanto, lo stesso è stato escluso dalla elaborazione della stima che di seguito si prospetta.



**Figura 15 – Vista satellitare con indicazione del bene oggetto di stima e dei relativi comparabili**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**  
promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXX



**STIMA DI CONFRONTO**  
**LOTTO 1**  
**NCEU ORTA DI ATELLA (CE) Fog. 10 - P.Ila 399 - Sub 67**

■ **Stima a Market Comparison Approach**

■ **Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

• **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

• **Superficie commerciale (SUP):** La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

• **Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF):** La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria	4
Medio o Sufficiente	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.	3
Mediocre	Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.	1

■ **Altre caratteristiche**

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Abitazione tipica del luogo, come quelle indicate nel profilo immobiliare. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ **Tabella dei dati**

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	125.000,00	136.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	05/05/2020	12/07/2021	30/05/2022
Superficie commerciale (SUP) m <sup>2</sup>	94,0	100,0	118,0
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	3	4	3

■ **Tabella indici/rapporti mercantili**

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie commerciale	1,000



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



**CERTING**  
 Certificiamo la competenza professionale.

### Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_i = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_v(S1) = 125.000,00 * 1,00 / 94,00 = 1.329,79 \text{ €/m}^2$$

$$p_v(S1) = 136.000,00 * 1,00 / 100,00 = 1.360,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.360,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.329,79 \text{ €/m}^2$$

### Analisi dei prezzi marginali

#### Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 125.000,00 * (0,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese}$$

$$p_v(\text{DAT}) = 136.000,00 * (0,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese}$$

#### Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

$$[i(\text{SUP})] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 1.329,79 * 1,00 = 1.329,79$$

$$p_v(\text{SUP}) = 1.329,79 * 1,00 = 1.329,79$$

#### Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(SMF) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(SMF)]	Modalità di stima
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	5.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_v(\text{SMF}) = 5.000,00 \text{ €}$$



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscana.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19

promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING  
Certifichiamo la competenza professionale.

### ■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	0,00	0,00
Superficie commerciale (SUP)	1.329,79	1.329,79
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	0,00	5.000,00

### ■ Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		125.000,00		136.000,00
Data (DAT)	(0-24)	0,00	(0-10)	0,00
Superficie commerciale (SUP)	(118,0-94,0)	31.914,96	(118,0-100,0)	23.936,22
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(3-3)	0,00	(3-4)	-5.000,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>156.914,96</b>		<b>154.936,22</b>

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a  $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(156.914,96 - 154.936,22) * 100] / 154.936,22 = 1,28\% < 5\%$ .

### ■ Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a  $(156.914,96 + 154.936,22) / 2 = 155.925,59$  €.

Il più probabile valore di mercato del Lotto di cui alla presente relazione risulta pari ad € 155'925,59 in condizioni di libero mercato.

## CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Si rappresenta che, il valore sopra stimato risulta essere quello relativo ad un mercato di riferimento inteso quale "Libero Mercato", ed in condizioni di perfetta commerciabilità del bene, quindi in assenza di elementi ostativi alla vendita quali ad esempio la presenza di abusi non sanati o non sanabili (condizione meglio specificata al paragrafo precisazioni - conformità urbanistica). Risulta opportuno evidenziare che, il valore di stima di un bene dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimationis), avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscana.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19

promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti ed il bene oggetto di stima. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e in un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dallo scopo della stima discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

Per valore di un immobile in condizioni di vendita forzata si intende il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà, verosimilmente, essere esitato alla pubblica asta, ossia come valore da porre a base d'asta. Tale ipotesi, in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente al valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi dividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito. Tale definizione trova riscontro al punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione: "Il termine "Vendita forzata" è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In tale scenario il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

Il valore commerciale o valore di mercato invece è da intendersi, così come definito al capitolo 4 del Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



Secondo l'International Valuation Standards: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

- ¶ l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;
- ¶ il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- ¶ Il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- ¶ Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione;

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia: "Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni".



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



Le definizioni sono state richiamate anche dall'ABI: "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanato nel maggio 2011.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato.

**f IMPORTO STIMATO:** si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione.

**f ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE:** richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, perché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può essere scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile.

**f IN UN'OPERAZIONE SVOLTA TRA UN VENDITORE E UN ACQUIRENTE CONSENZIENTI ALLE NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO:** entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra.

**f DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE:** per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscana.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.

**¶ NELL'AMBITO DELLA QUALE ENTRAMBE LE PARTI HANNO AGITO CON COGNIZIONI DI CAUSA, CON PRUDENZA E SENZA ALCUNA COSTRIZIONE:** presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Fatta tale precisazione, prima di determinare, il più probabile valore di mercato dei beni in condizione di vendita forzata, risulta opportuno analizzare il mercato di riferimento, e nella fattispecie quello afferente le vendite all'asta.

**Il prezzo a base d'asta** si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

**¶** Decreto di trasferimento e possesso del bene. Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta. Ogni Tribunale e ogni procedura ha le sue caratteristiche, ma non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi. In sostanza, chi compra in asta non sa mai quando avrà il diritto reale di avere l'immobile a disposizione. Non sono rari i casi di aggiudicatari che sono potuti entrare nell'immobile dopo più di un anno dall'aggiudicazione, e quindi anche dal versamento dei soldi per l'acquisto;

**¶** La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in dieci anni sul nuovo e vizi occulti per l'usato, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte del soggetto che lo deteneva;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



- ¶ Nelle diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire fra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ¶ Una diminuzione del prezzo pari ad alcuni rilanci minimi in aumento del prezzo base d'asta, perché, in caso contrario, se il valore a base d'asta è pari a quello di mercato, anche un solo rilancio porta l'aggiudicatario a pagare l'immobile ad un prezzo superiore al valore di mercato;
- ¶ La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione, nella vendita all'asta, il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo. La pubblicizzazione degli immobili in vendita è effettuata solo tramite qualche rivista specialistica o via internet (su siti specifici). Normalmente non è fatta anche su riviste generiche o giornali, o con avvisi o locandine o con l'intervento di agenti immobiliari, preposti alla vendita;
- ¶ Difficoltà a visionare l'immobile. Questo punto è uno dei più importanti e probabilmente il più evidente. Spesso, infatti (anche se la situazione è migliorata) risulta difficile visionare l'immobile oggetto d'asta;
- ¶ Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato, per aumentare la platea di possibili acquirenti, conseguente ad una innata diffidenza, seppur ingiustificata, del comune cittadino ad un mondo che non conosce, magari acuita dall'aspetto psicologico che subentra nel sentirsi partecipe di una attività di esproprio forzoso di persone cadute in rovina, a volte per cause non loro.

Oltre ciò bisogna, ad oggi, tener conto anche di quanto stabilito **dell'art. 568 D.L. n.83 del 27/06/2015**. Sulla scorta di quanto esposto e trattato, lo scrivente, aderendo anche alla prassi



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



consolidata presso diversi tribunali del territorio nazionale, ritiene che, al prezzo base d'asta del cespite, oltre le detrazioni per legge, si debba applicare una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato, per riduzione per vendita in assenza delle garanzie art.2922 c.c. pari al 15%, quale valor medio tra il 10% ed il 20% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di vendita forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Si riporta, di seguito, una tabella da cui è possibile evincere il più probabile valore di mercato dei beni in regime di vendita forzata.

### RIEPILOGO STIMA LOTTO 1

<b>LOTTO 1</b>	
<i>Descrizione</i>	<i>Valore Immobile €</i>
<b>VALORE IMMOBILE QUOTA ASSENTITA</b>	€ 155.925,59
<b>RIDUZIONE PER VENDITA IN ASSENZA DELLE GARANZIE ART.2922 C.C. E DELLE CONDIZIONI DI MERCATO DI VENDITA FORZATA 15%</b>	-€ 23.388,84
<b>RIDUZIONE VALORE PER SANATORIA ABUSI</b>	-€ 5.000,00
<b>COSTI PER ADEGUAMENTO CATASTALE</b>	-€ 800,00
<b>COSTO PER APE (Attestazione Prestazione Energetica)</b>	-€ 500,00
<b>ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO</b>	-€ 1.009,70
<b>TOTALE LOTTO</b>	€ 125.227,05
<b>TOTALE LOTTO UNICO ARROTONDATO</b>	€ 125.000,00

Tabella 30

Per quanto esposto lo scrivente propone all'On. G.E. un prezzo base d'asta, corretto ai sensi dell'art. 568 così come disposto dal D.L. n.83 del 27/06/2015, pari ad € 125'000,00.

### 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 procederà alla valutazione sia dell'intero immobile che della quota

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscana.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19

promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXX



Il pignoramento oggetto della presente procedura non ha ad oggetto una quota indivisa, ma bensì la piena proprietà dell'unità immobiliare. Oltre ciò, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, si rappresenta che lo stesso non risulta essere comodamente divisibile.

#### 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**.

In riferimento alle certificazioni richieste al presente quesito, si evidenzia che, dopo le indagini svolte nel comune di residenza del sig. XXXXXXXXXXXX, in Orta di Atella (CE), è stato possibile produrre tale documentazione.

#### REGIME PATRIMONIALE

Gli esecutati sig.ri XXXXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXXXXX a CARDITO (NA) e XXXXXXXXXXXX, nata il XXXXXXXXXXXX a CAIVANO (NA), come da certificazione rilasciata dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Caivano (NA), risultano essere di stato civile coniugati. In particolare, gli esecutati hanno contratto matrimonio in data 05/08/1982 in Caivano (NA), con annotazione del 20/12/2004 a rogito del notaio Raffaele Orsi Rep 74682 del distretto



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



notarile di S. Maria Capua Vetere, con cui i sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX sceglievano il regime della separazione dei beni.

Per ogni altro riferimento, si rimanda alla lettura del certificato di cui sopra, allegato alla presene relazione di stima.

### **STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA – COMUNE DI ORTA DI ATELLA (CE)**

L'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Orta di Atella (CE), in data 12/08/2021 certificava che, nel registro della popolazione risulta iscritto lo stato di famiglia degli esecutati sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, così composta:

**I** Intestatario scheda

XXXXXXXXXXXX

nato il XXXXXXXXXXXX in CARDITO (NA) Atto N. XXXXX parte X serie X - anno XXXXX - Comune di CARDITO (NA) (C.F. XXXXXXXXXXX)

Immigrato dal Comune di Caivano (NA) dal 26/01/2005 e residente in Orta di Atella (CE) alla Via Ragozzino n. 36 dal 26/01/2005 ad oggi;

**I** Marito / Moglie

XXXXXXXXXXXX

nata il XXXXXXXX in CAIVANO (NA) Atto N. XXXX parte X serie X - anno XXXXX - Comune di CAIVANO (NA) (C.F. XXXXXXXXXXX)

Immigrato dal Comune di Caivano (NA) dal 26/01/2005 e residente in Orta di Atella (CE) alla Via Ragozzino n. 36 dal 26/01/2005 ad oggi.

Per ogni altro riferimento, si rimanda alla lettura del certificato di cui sopra, allegato alla presene relazione di stima.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXX**



## SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO 1

**LOTTO 1:** – quota di 1/1 di piena proprietà di **Abitazione di tipo economico** ubicato in Orta di Atella (CE) alla Via Ragozzino snc, piano terra; è composta al piano terra da: un bagno, un disimpegno, una cucina, due camere da letto e due corti esclusive; confina con Fog. 10 P.lla 562-391-558-557 a nord, con Fog. 10 P.lla 550-683-5093 ad est, con Fog. 10 P.lla 562-683 a sud, con Fog. 10 P.lla 562 ad ovest; è riportato nel C.F. del **Comune di Orta di Atella (CE)** al **foglio 10, p.lla 399 sub 67**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, per modeste difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa conformazione delle pareti perimetrali del vano cucina e del vano letto adiacente la cucina, nonché difformità in corrispondenza della tramezzatura del disimpegno. Oltre ciò, si rileva una distorsione grafica tra la rappresentazione in planimetria catastale e il rilievo dello stato dei luoghi; vi è Concessione Edilizia n. 206 del 29/10/2002 e successiva Variante del 11/06/2003 entrambe rilasciate dal Comune di Orta di Atella, cui i beni non sono conformi, in quanto si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici allegati al titolo abilitativo di riferimento, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di nuove aperture, in uno ad una diversa consistenza di quelle già esistenti. Inoltre, vi è una diversa conformazione delle pareti perimetrali dell'unità immobiliare derivante da una distorsione grafica tra la rappresentazione di cui ai grafici di progetto ed il rilievo dello stato dei luoghi, da cui deriva una diversa consistenza dei vani.

Per tali opere a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria *ex artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i.*; per le ulteriori difformità generatrici di nuove volumetrie, non si potrà ottenere sanatoria; non risulta ordine di demolizione del bene,

**PREZZO BASE euro 125'000,00**

Teano li 08/06/2022

L'Esperto Stimatore



\*\*\*\*\*

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, si ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Si allega alla presente:

- 1) Verbale delle operazioni peritali;
- 2) Rilievo fotografico;
- 3) Elaborati grafici;
- 4) Ispezioni catastali;
- 5) Ispezioni ufficio RR.II:
- 6) Certificato di Residenza Storico e Stato di Famiglia;
- 7) Estratto per riassunto degli atti di matrimonio;
- 8) Atto di Compravendita per notar Raffaele Orsi di Santa Maria Capua Vetere del 20/12/2004



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



repertorio n. 74683, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta/Santa Maria Capua Vetere il 22/12/2004 ai nn. 59867 registro generale e 43424 registro particolare

- 9) Atto di Compravendita per notar Isabella Cosentini del 25/9/1976, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta/Santa Maria Capua Vetere l'8/10/1976 ai nn. 20166 registro generale e 17512 registro particolare
- 10) Atto di Compravendita e Divisione per notar Isabella Cosentini del 27/3/1970, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta/Santa Maria Capua Vetere 28/4/1970 ai nn. 11625 registro generale e 10004 registro particolare
- 11) Atto di Compravendita per notar Pietro Pirolò del 30/7/1969, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta/Santa Maria Capua Vetere l'8/8/1969 ai nn. 25412 registro generale e 22677 registro particolare.
- 12) Titolo Abilitativo;
- 13) Certificato UTC Comune di Orta di Atella;
- 14) Comparabili;
- 15) Copia Decreto di Fissazione Udienza ex Art.569 c.p.c
- 16) Richiesta Onorario;
- 17) CD ROM (cfr.: allegato).



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 411/19**

**promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria di SESTANTE FINANCE S.R.L. contro XXXXXXXXXX**

