



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. TSCFLV70L058963G



CERTING
Certificano
la competenza professionale.

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 34/2021 - G.E. dott. Alessandro Auletta

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO IMMOBILIARE



LOTTO 1

(PROSSIMA UDIENZA 08/11/2022)



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. Alessandro Auletta** nella procedura in oggetto, in data 26 Ottobre 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 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.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale



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



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 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



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



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 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:



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



- 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 procedente.**

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

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene 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.



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



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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre 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.

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.



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



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

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

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

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

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

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

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

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

ii) fabbricati realizzati fuori dal centro urbano, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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



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



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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere 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**.

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

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



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 **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;



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



- 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 **sogetto 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 **sogetto 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 sospende 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 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**),



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



secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

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

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

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

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

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

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



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



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

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

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

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

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 08/11/2022, per il deposito della perizia in Cancelleria, con contestuale invio della copia della stessa, al debitore, ai creditori procedenti intervenuti, alle parti, a mezzo posta o e-mail, allegando all'originale della relazione di stima, attestazione di aver provveduto a tali invii. Il termine era univocamente individuato nel 08/10/2022.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 17 novembre 2021, lo scrivente in uno al Custode Giudiziario avv. Francesco Cipriani Marinelli si recavano presso gli immobili oggetto di esecuzione, ubicati, in parte, nel Comune di Lusciano, in Piazza Torre, ed in parte nel Comune di Carinaro, in Via Zona Industriale Aversa Nord.

In tale occasione, risultava presente la sig.ra _____ nella qualità di procuratrice della società esecutata



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



Nel corso di tale accesso, si provvedeva ad effettuare opportuna ispezione dei beni al fine di rilevare le condizioni di manutenzione degli stessi, oltre ad eseguire opportuno rilievo metrico e fotografico, in uno alla verifica circa lo stato di occupazione degli immobili staggiti.

Relativamente a tale ultimo aspetto, come da dichiarazione resa dalla sig.ra nel corso delle operazioni peritali ed evincibile dal verbale redatto, per quanto attiene i beni in Lusciano, si rappresenta quanto segue.

Tutti gli immobili sono in detenzione alla Società non sono abitati e condotti in locazione in quanto sono stati oggetto di recente ristrutturazione, privi delle utenze di luce e gas, ad eccezione del sub 17 per il quale è stato stipulato contratto di comodato d'uso gratuito, in data 18/10/2021, intercorrente tra la detta ed il sig.

precisando che, il comodatario non è mai entrato nel possesso di detto bene, pertanto, a tutt'oggi risulta in detenzione alla società esecutata ed è libero da persone e cose.

Per quanto attiene le unità immobiliari identificate con i subb. 18 e 22, queste ultime risultano occupate dai sig.ri e in virtù di contratto preliminare di compravendita a rogito Notaio dott. Patrizio D'Angiolella rep. n. 3360/2071 del 23/10/2018, trascritto il 26/10/2018 ai nn. 36027/28270 a favore del sig.

contro

sottoposto a condizione sospensiva di liberazione con restrizione sulle stesse dalla formalità ipotecaria in data 20/07/2009 nn. 33852/7450 ed in data 28/03/2011 nn. 10153/1430.

Relativamente agli immobili siti nel Comune di Carinaro e censiti al NCEU Fog. 4 P.lla 5431 sub 6 e sub 8, gli stessi sono occupati dalla società

in forza di contratto di locazione con decorrenza dal 01 aprile 2017 al 31 marzo 2023, con canone mensile di € 700,00 oltre iva da pagarsi in rate anticipate.

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



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



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:

- d) 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.

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



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



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".

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 evidenzii 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 Anna Calvelli, Notaio in Rende (CS), depositata in data 17/03/2021, dalla quale si evince quanto segue.

BENI STAGGITI SITI NEL COMUNE DI LUSCIANO (CE)

NCEU FOGLIO 3 P.LLA 116 SUB 10-11-15-17-18-19-20-22-23-24-25-26

(IDENTIFICATIVI ORIGINARI FOG. 3 P.LLA 116 EX SUB 1-2-3-4-5-6-7-8-9)

Relativamente agli immobili pignorati siti nel Comune di Lusciano (CE), dalla lettura della certificazione notarile, si rilevano i seguenti titoli di provenienza ultraventennali:

 per quanto attiene ai subalterni 1, 2, 3, 4 e 7 della particella 116, gli stessi sono pervenuti al sig. Omissis mediante la stipula dei seguenti rogiti notarili:

- 1) **atto di compravendita per Notaio Luigi Musto del 09/08/1965**, trascritto il 04/09/1965 ai numeri 24166/27439- 26988/24262;



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



- 2) **atto di compravendita per Notaio Luigi Musto 12/08/1968**, trascritto il 27/08/1968 ai numeri 27827/24688;
- 3) **atto di compravendita per Notaio Francesco Musto del 04/08/1969**, trascritto il 22/08/1969 ai nn. 23601/26507;
- 4) **atto di compravendita per Notaio Francesco Musto del 24/10/1970**, trascritto il 05/04/1971 ai numeri 10912/12218;
- 5) **atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Musto in data 20/05/1971**, trascritto il 17/6/1971 ai numeri 18230/20395;
- 6) **atto di compravendita per Notaio Francesco Musto del 09/06/1972** trascritto il 14/07/1972 ai numeri 20566/22708.

In data 09/02/2000 decedeva il sig. _____ lasciando a sé superstiti il coniuge sig.ra

Omissis

per la quota di 3/9, ed i figli sig.ri

Omissis

per 2/9 ciascuno, in virtù di successione ereditaria

apertasi il 09/02/2000 (certificato di successione trascritto il 5/4/2001 ai numeri 10271 RG 8503

RP ed **accettazione tacita di eredità trascritta il 09/09/2009 ai numeri 25669 R.P. e 39397**

R.G.).

In morte di Omissis i diritti lei spettanti sono pervenuti ai figli Omissis

per successione ereditaria apertasi il 25/06/2002 (certificato di

successione trascritto il 17/8/2004 ai numeri 35031 RG 25238 RP; **accettazione tacita di eredità**

trascritta il 09/09/2009 ai numeri 25670 R.P. e 39398 R.G.).

In data 20/02/2003, con atto a rogito del notaio Pasquale Cante rep. 15805, trascritto il 06/03/2003

ai numeri 5086 R.P. e 6481 R.G., i germani Omissis vendevano le

unità immobiliari censite con la particella 116 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 alla società 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



CRITICITÀ RILEVATE DI CUI ALLA PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

In riferimento alla provenienza ultraventennale dei beni staggiti siti nel Comune di Lusciano (CE) rispetto alla trascrizione dell'atto di pignoramento del 16/02/2021 ai nn. 5527/4011, a seguito dell'acquisizione, da parte dello scrivente, dell'atto di compravendita del 20/02/2003 rep. 15805/racc. 3576 rogato dal notaio Pasquale Cante, trascritto il 06/03/2003 ai nn. 6481/5086, con cui la società esecutata acquistava gli immobili, oggetto della presente procedura esecutiva, da potere dei sig.ri Omissis è stato possibile rilevare alcune discrasie tra quanto riportato nel detto rogito notarile, circa la provenienza dei beni, ed il contenuto della relazione notarile depositata dal Creditore Procedente.

Più nel dettaglio, dalla lettura ed analisi dell'atto di compravendita in oggetto, si rilevano ulteriori rogiti notarili, non richiamati nella certificazione ipocatastale, ed in particolare quelli che di seguito si richiamano, ed afferenti gli ex subalterni 1 e 2 in capo al sig. Omissis

-  quota di 1/4 in virtù di atto del 28/08/1961 Notaio Luigi Musto, trascritto il 14/09/1961;
-  quota di 1/4 in virtù di atto del 27/03/1967 Notaio Luigi Musto.

BENI STAGGITI SITI NEL COMUNE DI CARINARO (CE)

NCEU FOGLIO 4 P.LLA 5431 SUB 6-8

(IDENTIFICATIVI ORIGINARI FOG. 4 P.LLA 5431 EX SUB 5-3-1

ED EX P.LLA 5428 SUB 1)

Relativamente agli immobili pignorati siti nel Comune di Carinaro (CE), dalla lettura della certificazione notarile, si rileva quale titolo di provenienza ultraventennale rispetto alla trascrizione dell'atto di pignoramento del 16/02/2021 ai nn. 5527/4011, un **atto di compravendita del 28/12/1993** a rogito del notaio Francesco Paolo Pelosi rep. 17654, trascritto il 27/01/1994 ai nn. 2421/2134 a favore della società 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



Nella documentazione di cui sopra, è altresì riportata la storia catastale degli immobili staggiti, fino all'impianto meccanografico del 26/03/1985. Oltre ciò, il creditore procedente ha provveduto a depositare:

1 **Atto di Avviso ex art. 498 c.p.c.** per il sig. Omissis

di cui al preliminare di compravendita del 23/10/2018 rep. 3360/2071 rogato dal notaio D'Angiolella Patrizio, trascritto il 26/10/2018 ai nn. 36027/28270;

2 **Atto di Intervento** della Omissis in virtù di Sentenza del

Tribunale di Napoli Nord n. 1472/2016 del 10/08/.2016, pubblicata il 31/08/2016, munita di formula esecutiva in data 10/02/2022 e Sentenza della Corte di Appello di Napoli n. 1978/2021, pubblicata il 28/05/2021, munita di formula esecutiva in data 31/12/2021.

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:

- a) 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



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



- al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- b) 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);
- c) 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**.

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.



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



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 alla Società Esecutata in data 02/02/2021 e trascritto ai nn. 5527/4011 in data 16/02/2021.... *OMISSIS... "Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario*

HO SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO

gli immobili che si appartengono per la quota intera di piena proprietà alla . Omissis di seguito analiticamente meglio indicati:

1) *Immobili siti in Lusciano (CE) identificati al NCEU di detto Comune come segue:*

- a) *Foglio 3, particella 116, subalterno 10, CTG. C/1, consistenza 41 mq, classe 3, PIAZZA TORRE civico: 2, piano T, Rendita Euro 605,60;*
- b) *Foglio 3, particella 116, subalterno 11, CTG. C/1, consistenza 23 mq, classe 5, PIAZZA TORRE civico: 2, piano T, Rendita Euro 460,89;*
- c) *Foglio 3, particella 116, subalterno 15, CTG. A/2, consistenza 7,5 vani, classe 3, PIAZZA TORRE civico: 2, piano 1, Rendita Euro 639,12;*
- d) *Foglio 3, particella 116, subalterno 17, CTG. A/2, consistenza 4,5 vani, classe 3, VIA SALVATOR ROSA civico: 2, piano T, Rendita Euro 383,47;*
- e) *Foglio 3, particella 116, subalterno 18, CTG. A/2, consistenza 5,5 vani, classe 3, PIAZZA TORRE civico: 2, al piano 2, Rendita Euro 468,68;*
- f) *Foglio 3, particella 116, subalterno 19, CTG. A/2, consistenza 5,5 vani, classe 3, PIAZZA TORRE civico: 2, al piano 2, Rendita Euro 468,68;*
- g) *Foglio 3, particella 116, subalterno 20, CTG. A/2, consistenza 5 vani, classe 3, PIAZZA TORRE civico: 2, al piano 3, Rendita Euro 426,08;*
- h) *Foglio 3, particella 116, subalterno 22, CTG. C/6, consistenza 17 mq, classe 1, VIA*



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



SALVATOR ROSA civico: 12, piano S1, Rendita Euro 36,00;

i) Foglio 3, particella 116, subalterno 23, CTG. C/6, consistenza 15 mq, classe 1, VLA

SALVATOR ROSA civico: 12, piano S1, Rendita Euro 31,76;

l) Foglio 3, particella 116, subalterno 24, CTG. C/6, consistenza 15 mq, classe 1, VLA

SALVATOR ROSA civico: 12, piano S1, Rendita Euro 31,76;

m) Foglio 3, particella 116, subalterno 25, CTG. C/6, consistenza 15 mq, classe 1, VLA

SALVATOR ROSA civico: 12, piano S1, Rendita Euro 31,76;

n) Foglio 3, particella 116, subalterno 26, CTG. C/6, consistenza 15 mq, classe 1, PIAZZA

TORRE civico: 6, piano T, Rendita Euro 31,76;

[Precedentemente distinti al NCEU con la particella 116 subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9- soppressi a seguito di VARLAZIONE del 11/10/2016 – i subalterni 18-19-20 identificano UNITÀ AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 11/05/2011 protocollo n. CE0299551 in atti dal 11/05/2011 Registrazione: UNITÀ AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 5107.1/2011)]

2) Fabbricato in Carinara (CE) – Zona Industriale ASI Aversa Nord distinto al NCEU di detto Comune al Foglio 4, particella 5431, subalterno 6, CTG. A/10, consistenza 10 vani, classe 2, piano 1, Rendita Euro 2.143,30

[Precedentemente distinto al NCEU con la particella 5431 subalterno 5 – soppressa a seguito di VARLAZIONE del 11/10/2016 protocollo n. CE0186463 in atti dal 12/10/2016 DIVISIONE (n. 86465.1/2016) – Precedentemente distinto al NCEU con la particella 5431 subalterno 3 - soppressa a seguito di VARLAZIONE del 25/07/2016 protocollo n. CE0129005 in atti dal 25/07/2016 Registrazione: FRAZ. CON CAMBIO DI DEST. (n. 58853.1/2016) ex particella 5431 subalterno 1 soppressa a seguito di VARLAZIONE del 12/07/2012 protocollo n. CE0282811 in atti dal 12/07/2012 Registrazione: DIVISIONE – DIVERSA



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



DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 20254.1/2012)];

3) *Fabbricato in Carinaro (CE) – Zona Industriale ASI Aversa Nord distinto al NCEU di detto Comune al Foglio 4, particella 5431, subalterno 8, CTG. D/7, piano 1, Rendita Euro 2.230,00*

[Precedentemente distinto al NCEU con la particella 5431 subalterno 5 – soppressa a seguito di VARLAZIONE del 11/10/2016 protocollo n. CE0186463 in atti dal 12/10/2016 DIVISIONE (n. 86465.1/2016) – Precedentemente distinto al NCEU con la particella 5431 subalterno 3 - soppressa a seguito di VARLAZIONE del 25/07/2016 protocollo n. CE0129005 in atti dal 25/07/2016 Registrazione: FRAZ. CON CAMBIO DI DEST. (n. 58853.1/2016) ex particella 5431 subalterno 1 soppressa a seguito di VARLAZIONE del 12/07/2012 protocollo n. CE0282811 in atti dal 12/07/2012 Registrazione: DIVISIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 20254.1/2012)];

Il pignoramento si estende ad ogni accessione, dipendenza, pertinenza ed ogni altro utile diritto [...]”...OMISSIS...

Per quanto attiene i titoli di acquisto trascritti in favore della Società Esecutata, si rappresenta che alla stessa gli immobili staggiti ed ubicati nel Comune di Lusciano, sono pervenuti in virtù di **atto di compravendita del 20/02/2003**, rogato del notaio Pasquale Cante rep. 15805, trascritto il 06/03/2003 ai numeri 5086 R.P. e 6481 R.G., da potere dei germani Omissis

Ai detti venditori Omissis i beni in oggetto sono pervenuti, in parte per successione ereditaria in morte del sig. Omissis ed in parte per successione ereditaria in morte della sig.ra Omissis

In particolare, in data 09/02/2000 decedeva il sig. Omissis lasciando a sé superstiti il coniuge sig.ra Omissis per la quota di 3/9, ed i figli sig.ri

Omissis

per 2/9 ciascuno, in virtù di successione ereditaria apertasi il 09/02/2000 (certificato di successione trascritto il 5/4/2001 ai numeri 10271



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



RG 8503 RP ed **accettazione tacita di eredità trascritta il 09/09/2009 ai numeri 25669 R.P. e 39397 R.G.**).

Infine, in morte di **Omissis** i diritti lei spettanti sono pervenuti ai figli **Omissis**
per successione ereditaria apertasi il 25/06/2002
(certificato di successione trascritto il 17/8/2004 ai numeri 35031 RG 25238 RP; **accettazione tacita di eredità trascritta il 09/09/2009 ai numeri 25670 R.P. e 39398 R.G.**).

Al *de cuius* sig. **Omissis** gli immobili censiti al NCEU del Comune di Lusciano al Foglio 3 P.lla 116 ex sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9 sono pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

❖ sub 1 e sub 2:

- 1/4 in virtù di successione in morte del sig. **Omissis** deceduto il 03/02/1938 (testamento olografo pubblicato il 02/06/1938 notaio Luigi Musto);
- 1/4 in virtù di atto del 28/08/1961 notaio Luigi Musto trascritto il 14/09/1961;
- 1/4 in virtù di atto del 27/03/1967 notaio Luigi Musto;
- 1/4 in virtù di atto del 12/08/1968 notaio Luigi Musto trascritto il 27/08/1968;

❖ sub 3:

- 1/7 in virtù di atto del 04/08/1969 trascritto il 22/08/1969 notaio Francesco Musto;
- 3/7 in virtù di atto del 24/10/1970 notaio Francesco Musto;
- 2/7 in virtù di atto del 09/06/1972 notaio Francesco Musto;
- 1/7 in virtù di successione del padre **Omissis**
(denuncia trascritta il 10/04/1974 ai nn. 9768/8469);

❖ sub 4 e sub 7:

- 7/21 in virtù di atto del 09/08/1965 notaio Luigi Musto;



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



1/7/21 in virtù di atto del 20/05/1971 notaio Francesco Musto trascritto il 17/06/1971;

1/1/21 in virtù di atto del 04/08/1969 notaio Francesco Musto;

1/3/21 in virtù di atto del 24/10/1970 notaio Francesco Musto;

1/3/21 in virtù di atto del 09/06/1972 notaio Francesco Musto;

❖ sub 5 - sub 8 – sub 9:

1/1/1 in virtù di atto del 20/05/1971 notaio Francesco Musto trascritto il 17/06/1971;

❖ sub 6:

1/1/1 in virtù di atto del 09/08/1965 notaio Luigi Musto.

N.B. in riferimento alla continuità delle trascrizioni si evidenzia che per i seguenti beni pervenuti al sig. Omissis per le quote indicate:

Foglio 3 P.lla 116:

❖ sub 1 e sub 2:

1/1/4 in virtù di successione in morte del sig. Omissis deceduto il 03/02/1938 (testamento olografo pubblicato il 02/06/1938 notaio Luigi Musto);

❖ sub 3:

1/1/7 in virtù di successione del padre Quinto Omissis deceduto il 30/07/1969 (denuncia trascritta il 10/04/1974 ai nn. 9768/8469);

non si rileva l'accettazione di eredità da parte del sig. Omissis né lo stesso ha disposto dei detti beni in vita.

Tanto si sottopone all'attenzione del G.E. per le opportune determinazioni evidenziando



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



che le criticità rilevate afferiscono ad atti risalenti rispettivamente al 1938 e 1969.

Per quanto attiene, invece, gli immobili staggiti siti nel Comune di Carinaro (CE), gli stessi risultano essere pervenuti alla Società Esecutata Omissis in virtù di atto di compravendita del 27/01/2003 rep. 15285, a rogito del notaio Pasquale Cante, trascritto il 20/02/2003 ai nn. 4858/3815 da potere della Società Omissis

Infine alla detta società venditrice, gli immobili in oggetto sono pervenuti in virtù di atto di compravendita del 28/12/1993 rep. 17654, rogato dal notaio Francesco Paolo Pelosi, trascritto il 27/01/1994 ai nn. 2421/2134.

Tutto ciò premesso, si può concludere che i diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000 di piena proprietà della Società Esecutata, corrispondono a quelli in forza dei titoli di provenienza trascritti in suo favore.

Identificazione catastale atto di pignoramento

Dalla lettura dell'atto di pignoramento si evince che, i beni oggetto di stima sono così identificati:

Immobili siti in Lusciano (CE) identificati al NCEU di detto Comune come segue:

- F** Foglio 3, particella 116, subalterno 10, CTG. C/1, consistenza 41 mq, classe 3, PIAZZA TORRE civico: 2, piano T, Rendita Euro 605,60;
- F** Foglio 3, particella 116, subalterno 11, CTG. C/1, consistenza 23 mq, classe 5, PIAZZA TORRE civico: 2, piano T, Rendita Euro 460,89;
- F** Foglio 3, particella 116, subalterno 15, CTG. A/2, consistenza 7,5 vani, classe 3, PIAZZA TORRE civico: 2, piano 1, Rendita Euro 639,12;
- F** Foglio 3, particella 116, subalterno 17, CTG. A/2, consistenza 4,5 vani, classe 3, VIA SALVATOR ROSA civico: 2, piano T, Rendita Euro 383,47;
- F** Foglio 3, particella 116, subalterno 18, CTG. A/2, consistenza 5,5 vani, classe 3, PIAZZA TORRE civico: 2, al piano 2, Rendita Euro 468,68;



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



-  **Foglio 3, particella 116, subalterno 19**, CTG. A/2, consistenza 5,5 vani, classe 3, PIAZZA TORRE civico: 2, al piano 2, Rendita Euro 468,68;
-  **Foglio 3, particella 116, subalterno 20**, CTG. A/2, consistenza 5 vani, classe 3, PIAZZA TORRE civico: 2, al piano 3, Rendita Euro 426,08;
-  **Foglio 3, particella 116, subalterno 22**, CTG. C/6, consistenza 17 mq, classe 1, VIA SALVATOR ROSA civico: 12, piano S1, Rendita Euro 36,00;
-  **Foglio 3, particella 116, subalterno 23**, CTG. C/6, consistenza 15 mq, classe 1, VIA SALVATOR ROSA civico: 12, piano S1, Rendita Euro 31,76;
-  **Foglio 3, particella 116, subalterno 24**, CTG. C/6, consistenza 15 mq, classe 1, VIA SALVATOR ROSA civico: 12, piano S1, Rendita Euro 31,76;
-  **Foglio 3, particella 116, subalterno 25**, CTG. C/6, consistenza 15 mq, classe 1, VIA SALVATOR ROSA civico: 12, piano S1, Rendita Euro 31,76;
-  **Foglio 3, particella 116, subalterno 26**, CTG. C/6, consistenza 15 mq, classe 1, PIAZZA TORRE civico: 6, piano T, Rendita Euro 31,76;

Fabbricato in Carinaro (CE) – Zona Industriale ASI Aversa Nord distinto al NCEU di detto

Comune al:

-  **Foglio 4, particella 5431, subalterno 6**, CTG. A/10, consistenza 10 vani, classe 2, piano 1, Rendita Euro 2.143,30;
-  **Foglio 4, particella 5431, subalterno 8**, CTG. D/7, piano 1, Rendita Euro 2.230,00.

**Difformità formali dei dati d'identificazione catastale
LOTTO 1**

Confrontando i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, con quelli provenienti dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, alla data del 28/10/2021, emerge che non vi sono **"difformità formali"** alla data del pignoramento medesimo.



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



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 LOTTO 1

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

FOG. 3 P.LLA 116 SUB 10

- ❏ Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con presenza di sporgenze della muratura portante costituenti la conformazione tipica delle volte di interpiano dell'unità immobiliare, oltre una diversa consistenza del vano w.c. Oltre ciò, si rilevano difformità relativamente ad una diversa consistenza del vano porta di accesso ed una maggiore consistenza della porzione di corte esterna.



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



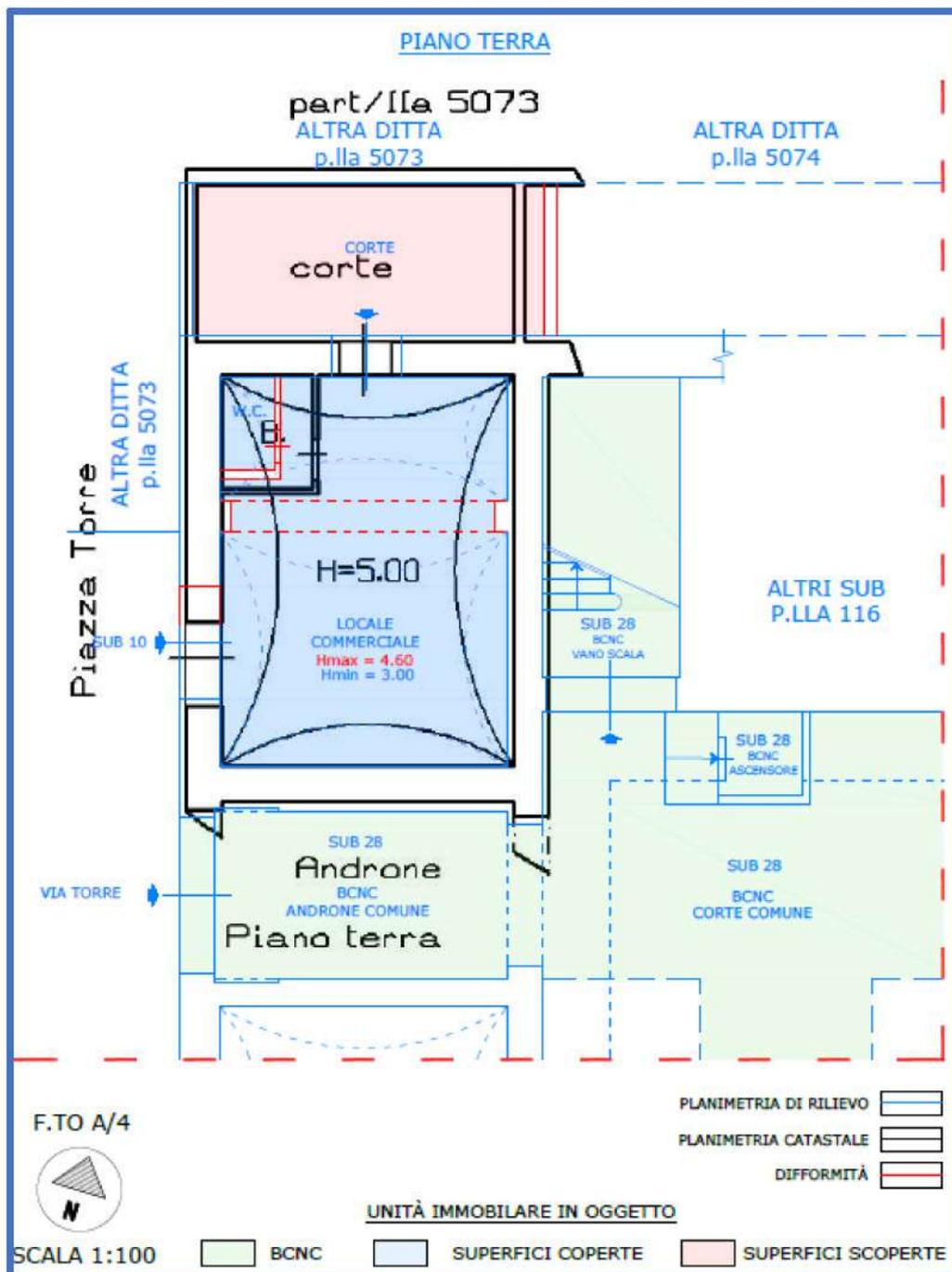


Figura 1 – Piano Terra

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 3 – 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@flaviotoscano.it



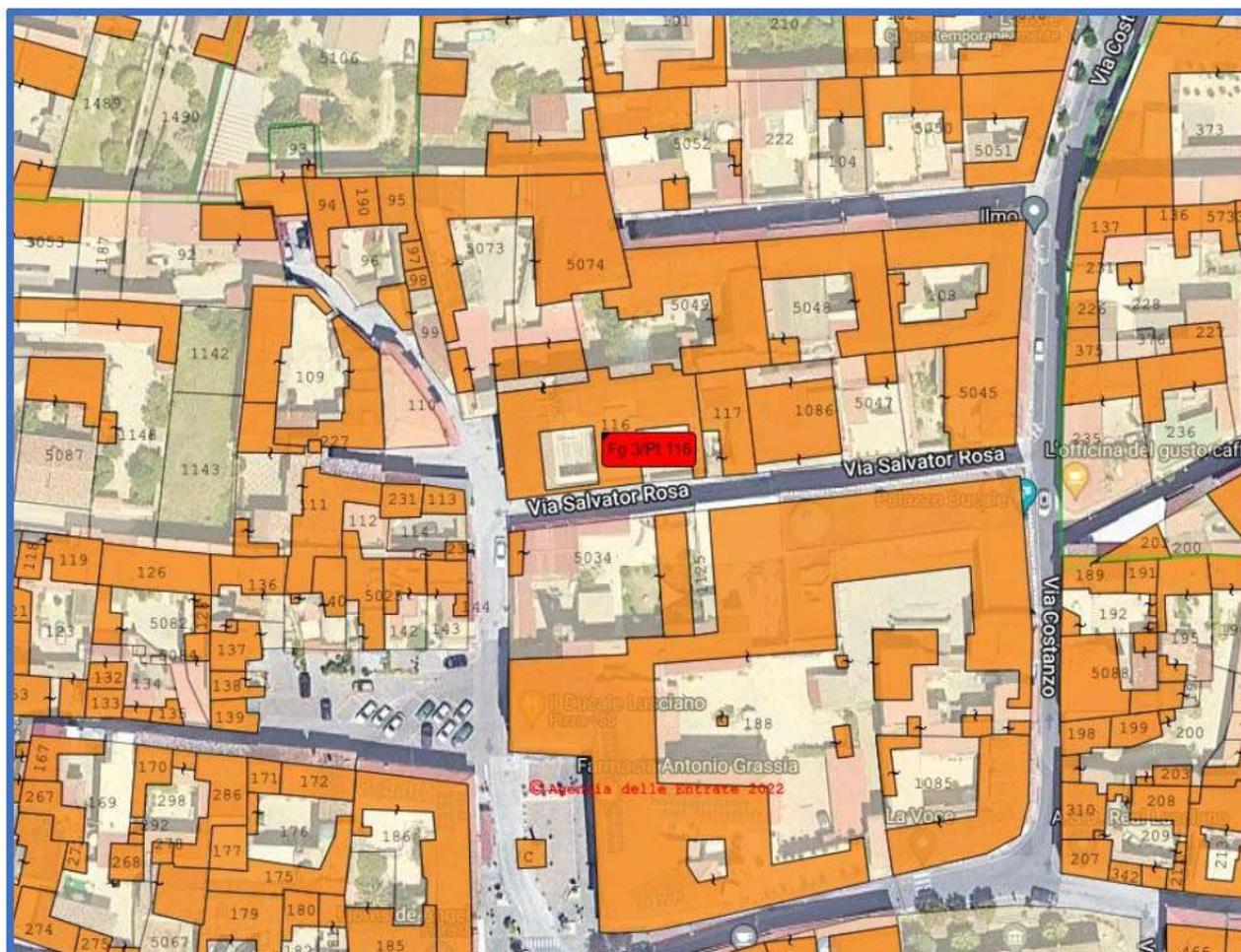


Figura 2

Espropriazione per pubblica utilità

Si rappresenta che, i beni oggetto di pignoramento non sono interessati, in tutto o in parte, 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 otto distinti lotti per la vendita.**

Detto ciò, si individuano i seguenti lotti:



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



- LOTTO 1:** Foglio 3, particella 116, subalterno 10, CTG. C/1, consistenza 41 mq, classe 3, PIAZZA TORRE civico: 2, piano T, Rendita Euro 605,60;
- LOTTO 2:** Foglio 3, particella 116, subalterno 11, CTG. C/1, consistenza 23 mq, classe 5, PIAZZA TORRE civico: 2, piano T, Rendita Euro 460,89;
- LOTTO 3:** Foglio 3, particella 116, subalterno 15, CTG. A/2, consistenza 7,5 vani, classe 3, PIAZZA TORRE civico: 2, piano 1, Rendita Euro 639,12 e **Foglio 3, particella 116, subalterno 23**, CTG. C/6, consistenza 15 mq, classe 1, VIA SALVATOR ROSA civico: 12, piano S1, Rendita Euro 31,76;
- LOTTO 4:** Foglio 3, particella 116, subalterno 17, CTG. A/2, consistenza 4,5 vani, classe 3, VIA SALVATOR ROSA civico: 2, piano T, Rendita Euro 383,47 e **Foglio 3, particella 116, subalterno 24**, CTG. C/6, consistenza 15 mq, classe 1, VIA SALVATOR ROSA civico: 12, piano S1, Rendita Euro 31,76;
- LOTTO 5:** Foglio 3, particella 116, subalterno 18, CTG. A/2, consistenza 5,5 vani, classe 3, PIAZZA TORRE civico: 2, al piano 2, Rendita Euro 468,68 e **Foglio 3, particella 116, subalterno 22**, CTG. C/6, consistenza 17 mq, classe 1, VIA SALVATOR ROSA civico: 12, piano S1, Rendita Euro 36,00;
- LOTTO 6:** Foglio 3, particella 116, subalterno 19, CTG. A/2, consistenza 5,5 vani, classe 3, PIAZZA TORRE civico: 2, al piano 2, Rendita Euro 468,68 **Foglio 3, particella 116, subalterno 25**, CTG. C/6, consistenza 15 mq, classe 1, VIA SALVATOR ROSA civico: 12, piano S1, Rendita Euro 31,76;
- LOTTO 7:** Foglio 3, particella 116, subalterno 20, CTG. A/2, consistenza 5 vani, classe 3, PIAZZA TORRE civico: 2, al piano 3, Rendita Euro 426,08 e **Foglio 3, particella 116, subalterno 26**, CTG. C/6, consistenza 15 mq, classe 1, PIAZZA TORRE civico: 6, piano



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



T, Rendita Euro 31,76;

Immobili siti in Carinaro (CE)

LOTTO 8: Foglio 4, particella 5431, subalterno 6, CTG. A/10, consistenza 10 vani, classe 2, piano 1, Rendita Euro 2.143,30 e Foglio 4, particella 5431, subalterno 8, CTG. D/7, piano 1, Rendita Euro 2.230,00.

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD RGE 34/2021			
COMUNE CENSUARIO	ID	DATI CATASTALI	
LUSCIANO	LOTTO 1	FOG. 3 P.LLA 116 SUB 10	
	LOTTO 2	FOG. 3 P.LLA 116 SUB 11	
	LOTTO 3	FOG. 3 P.LLA 116 SUB 15	
		FOG. 3 P.LLA 116 SUB 23	
	LOTTO 4	FOG. 3 P.LLA 116 SUB 17	
		FOG. 3 P.LLA 116 SUB 24	
	LOTTO 5	FOG. 3 P.LLA 116 SUB 18	
		FOG. 3 P.LLA 116 SUB 22	
	LOTTO 6	FOG. 3 P.LLA 116 SUB 19	
		FOG. 3 P.LLA 116 SUB 25	
	LOTTO 7	FOG. 3 P.LLA 116 SUB 20	
		FOG. 3 P.LLA 116 SUB 26	
	CARINARO	LOTTO 8	FOG. 4 P.LLA 5431 SUB 6
			FOG. 4 P.LLA 5431 SUB 8

Prospetto 1 – Elenco Lotti

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

Coerenze

Si riportano, qui di seguito, relativamente alle unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima i confini:



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



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.



COMUNE DI LUSCIANO - LOTTO 1				
ID	NORD	EST	SUD	OVEST
FOG. 3 P.LLA 116 SUB 10	FOG. 3 P.LLA 5073	FOG. 3 P.LLA 116 SUB 16-28 (BCNC)	FOG. 3 P.LLA 116 SUB 28 (BCNC)	PIAZZA TORRE

Tabella 1

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 direttamente da Via Salvator Rosa.

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



Descrizione, tipologia, ubicazione, accessi del lotto

Il Lotto 1 costituito per la vendita è rappresentato da un negozio, sito nel Comune di Lusciano (CE), alla Via Salvator Rosa, da cui avviene l'accesso. Gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti nel **N.C.E.U. del Comune di Lusciano (CE)** al:

Foglio 3 P.lla 116 sub 10 – Categoria C/1 - Classe 3 – Consistenza 41 mq – Superf. Catastale Tot. 54 m² – Rendita € 605.60 – Piano T.

Tale unità immobiliare risulta costituita da un locale commerciale, un w.c. ed una corte, **Figura 3**.

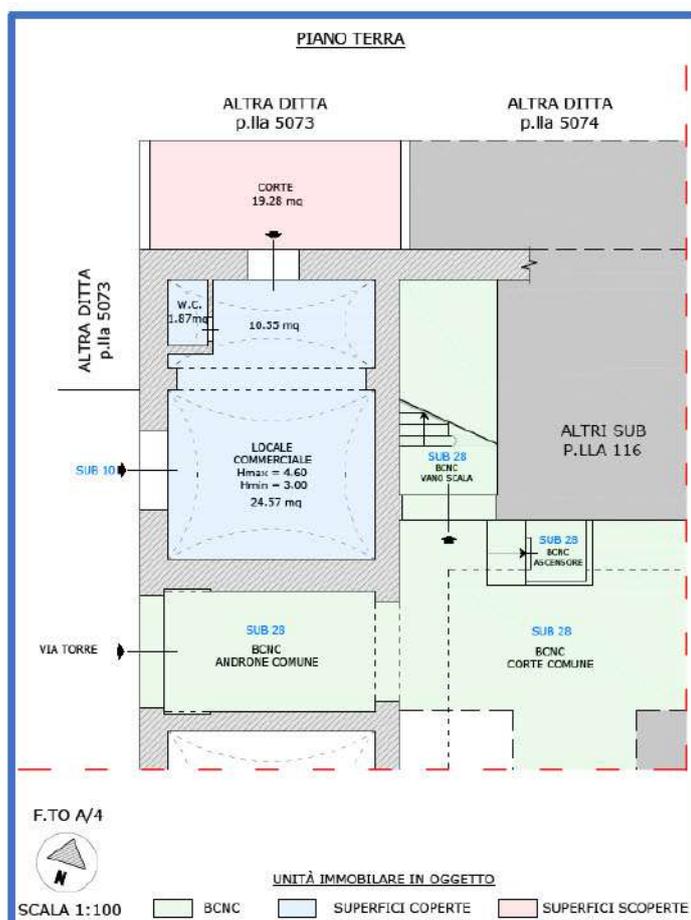


Figura 3

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 8**.



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





Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 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





Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

Pertinenze

Relativamente ai beni oggetto della presente relazione, non si evidenzia la presenza di pertinenze, oltre quelle presenti nelle planimetrie catastali.

Dotazioni Condominiali

Si riportano, di seguito, gli elementi evinti dai titoli di provenienza esaminati presso la Conservatoria dei RR.II. Dalla lettura dell'atto di compravendita del 20/02/2003, con il quale pervenivano alla



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



Società Esecutata i beni di cui alla presente procedura esecutiva, si evince che: ... *OMISSIS* ... "Art. 2 – La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto si trova, ben noto alla parte acquirente e comprende ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva e diritto di comunione."...*OMISSIS* ...

Interclusione

L'accesso agli immobili pignorati avviene direttamente da Via Salvator Rosa, 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 a Lusciano

 **in treno:** Stazione Ferroviaria **Aversa**; Stazione Ferroviaria **San Marcellino - Frignano**;
Stazione Ferroviaria **Sant'Antimo – Sant'Arpino**;

 **in auto:**

- ✓ *da Nord*, **Autostrada A1 - E45**, da SP112 e Via Casilina/SS6. Continuare su A1/E45. Prendere SS7bis in direzione di Lusciano. Prendere l'uscita verso Lusciano da SP 335 dei Ponti della Valle. Continuare su Viale della Libertà, in direzione di Via Torre Pacifico;
- ✓ *da Sud* in SP500. Prendere ex SS162NC Asse Mediano/SP ex SS 162 NC in direzione di Viale della Libertà a Lusciano. Prendere l'uscita verso Lusciano da SP 335 dei Ponti della Valle;

 **in autobus:** Linee **CTP** (Compagnia Trasporti Pubblici);

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



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



Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e commerciali;

Principali collegamenti pubblici: Linee autobus – Stazione FS;

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

Caratteristiche di Zona

Lusciano è un comune italiano di 15.463 abitanti della provincia di Caserta, posta ad un'altitudine di 44 m.s.l.m., con una superficie di 4,56 km² ed una densità abitativa di 3'391,01 ab/km².

Dal 1929 al 1946 fece parte del comune di Aversa. La località è famosa per la produzione di pesche e fragole, uva da vino (asprinio) e foraggi.

Il territorio di Lusciano, inserito nell'agro aversano e nella conurbazione napoletana, confina a nord e est con Aversa; a nord e ovest con Trentola-Ducenta; a ovest con Parete; a sud con Giugliano in Campania e Parete.

Lusciano è dotata di una Biblioteca comunale situata in Via Costanzo all'interno del Municipio. Oltre ciò, dal punto di vista delle infrastrutture e dei trasporti, il paese risulta attraversato dalla superstrada SS335 ex SS265 dei Ponti della Valle (Giugliano – Marcianise). In passato, era presente la ferrovia Alifana “bassa”, in esercizio fra il 1913 ed il 1976.

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:



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



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

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 vani principali)	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	Dimensioni tipo di posto auto: mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
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



Calcolo superfici calpestabile e commerciale

LOTTO 1					
COMUNE DI LUSCIANO FOGLIO 3 P.LLA 116 SUB 10			SUPERFICIE CALPESTABILE	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	
UNITA' IMMOBILIARE	PIANO	DESTINAZIONE		SUP. mq	Coeff
					mq
SUB 10	TERRA	LOCALE COMMERCIALE	35,12	1,000	35,12
		W.C.	1,87	1,000	1,87
		CORTE	19,28	0,100	1,93
SOMMANO MQ			56,27		38,92

Tabella 5

Calcolo Superficie Lorda e Commerciale Lorda Raggiagliata

LOTTO 1					
COMUNE DI LUSCIANO FOGLIO 3 P.LLA 116 SUB 10			SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	
UNITA' IMMOBILIARE	PIANO	DESTINAZIONE		SUP. mq	Coeff
					mq
SUB 10	TERRA	LOCALE COMMERCIALE	50,80	1,000	50,80
		CORTE	20,73	0,100	2,07
SOMMANO MQ			71,53		52,87

Tabella 6

-  Superficie calpestabile: **56.27 mq**
-  Superficie commerciale: **38.92 mq**
-  Superficie lorda: **71.53 mq**
-  Superficie commerciale lorda raggiagliata: **52.87 mq**

Caratteristiche Edilizie ed Impianti

 **Caratteristiche Strutturali**

- **Solai:** in struttura a volta;
- **Strutture verticali:** in muratura in discrete 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



Componenti Edilizie

- *Infissi esterni*: in alluminio, 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;
- *Rivestimenti interni*: rivestimenti ceramici di colori chiari, in discreto stato, solo in alcuni ambienti;
- *Tramezzature interne*: blocchi forati a una fodera intonacati al civile, in discreto stato.

Caratteristiche Impianti

- *Antenna TV*: assente;
- *Citofonico*: assente;
- *Elettrico*: sottotraccia realizzati solo in parte;
- *Idrico*: sottotraccia, da verificare il funzionamento;
- *Climatizzazione*: assente.

Certificazioni impianti e costi di adeguamento

Non si rilevano attestazioni o certificazioni relative a:

-  **Conformità degli impianti installati ai sensi della legge 46/90 ed s.m.i.;**
-  **Attestato di prestazione energetica *A.P.E.*;**
-  **Dichiarazione di agibilità di cui all'art. 24 D.P.R. 6/6/2001 n.380.**

Atteso che, nel corso delle operazioni peritali, si è avuto modo di verificare che le opere afferenti l'impianto elettrico sono state realizzate in parte, si ritiene opportuno procedere, ai fini estimativi, ad una riduzione del prezzo per una percentuale pari al 8%.

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. In particolare, il bene oggetto 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



presente relazione si presenta in uno stato di manutenzione discreto. La pavimentazione è realizzata, in piastrelle di colore chiaro. I w.c. sono stati realizzati con rivestimenti chiari.

QUESITO n. 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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



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



LOTTO 1

Il Lotto 1 costituito per la vendita è rappresentato da un negozio, sito nel Comune di Lusciano (CE), alla Via Salvator Rosa, da cui avviene l'accesso. Gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti nel **N.C.E.U. del Comune di Lusciano (CE) al:**

F **Foglio 3 P.lla 116 sub 10** – Categoria C/1 - Classe 3 – Consistenza 41 mq – Superf. Catastale Tot. 54 m² – Rendita € 605.60 – Piano T.

Coerenze:

COMUNE DI LUSCIANO - LOTTO 1				
ID	NORD	EST	SUD	OVEST
FOG. 3 P.LLA 116 SUB 10	FOG. 3 P.LLA 5073	FOG. 3 P.LLA 116 SUB 16-28 (BCNC)	FOG. 3 P.LLA 116 SUB 28 (BCNC)	PIAZZA TORRE

Tabella 7

Così come richiesto, lo scrivente ha acquisito, per i beni pignorati, le **visure catastali storiche** aggiornate 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.

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:



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



CATASTO FABBRICATI

Comune di LUSCIANO (Codice: E754) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 3 Particella: 116 Sub.: 10					
Unità immobiliare dal 18/12/2018					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	116	10	C/1 CLASSE 3 SUP.CAT.TOT. 54 MQ	VARIAZIONE del 18/12/2018 protocollo n. CE0163075 in atti dal 18/12/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 37168.1/2018)	Indirizzo PIAZZA TORRE n. 2 piano: T; Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D. M. 701/94) ;di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. ce0299532/2011 Mappali Terreni Correlati Codice Comune E754 - Sezione - Foglio 3 - Particella 116
Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	116	10	C/1 CLASSE 3 SUP.CAT.TOT. 60 MQ	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Indirizzo , PIAZZA TORRE n. 2 piano: T; Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)
Situazione dell'unità immobiliare dal 11/05/2012					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	116	10	C/1 CLASSE 3	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/05/2012 protocollo n. CE0198690 in atti dal 11/05/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13819.1/2012)	Indirizzo , PIAZZA TORRE n. 2 piano: T; Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)
Situazione dell'unità immobiliare dal 11/05/2011					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	116	10	C/1 CLASSE 3	VARIAZIONE del 11/05/2011 protocollo n. CE0299532 in atti dal 11/05/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- FUS. FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZION (n. 20647.1/2011)	Indirizzo , PIAZZA TORRE n. 2 piano: T; Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)
INTESTATI					
Situazione degli intestati dal 11/05/2011					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
Omissis			VARIAZIONE del 11/05/2011 protocollo n. CE0299532 in atti dal 11/05/2011 Registrazione: VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- FUS. FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZION (n. 20647.1/2011)		Proprieta' per 1000/1000

Tabella 8



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



UNITÀ IMMOBILIARI ORIGINARIE

NCEU FOG. 3 P.LLA 116 SUB 1

Comune di LUSCIANO (Codice: E754) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 3 Particella: 116 Sub.: 1					
Unità immobiliare soppressa dal 11/05/2011					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	116	1	-	VARIAZIONE del 11/05/2011 protocollo n. CE0299532 in atti dal 11/05/2011 VARIAZIONE DI TOponomastica- FUS. FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZION (n. 20647.1/2011)	La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: - foglio 3 particella 116 sub. 2 - foglio 3 particella 116 sub. 3 - foglio 3 particella 116 sub. 4 - foglio 3 particella 116 sub. 5 - foglio 3 particella 116 sub. 6 - foglio 3 particella 116 sub. 7 - foglio 3 particella 116 sub. 8 - foglio 3 particella 116 sub. 9 - foglio 3 particella 116 sub. 10 - foglio 3 particella 116 sub. 11 - foglio 3 particella 116 sub. 12 - foglio 3 particella 116 sub. 13 - foglio 3 particella 116 sub. 14 - foglio 3 particella 116 sub. 15 Mappali Terreni Correlati Codice Comune E754 - Sezione - Foglio 3 - Particella 116
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	116	1	A/5 CLASSE 5	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	Indirizzo PIAZZA TORRE n. 32 piano: T;
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	116	1	A/5 CLASSE 5	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Indirizzo PIAZZA TORRE n. 32 piano: T;

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



INTESTATI		
Situazione degli intestati dal 20/02/2003		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis	VOLTURA D'UFFICIO del 20/02/2003 protocollo n. CE0112029 Voltura in atti dal 12/04/2006 Repertorio n.: 15805 Rogante: CANTE Sede: SANT'ANTIMO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 26728.1/2006)	Proprieta' per 1000/1000 fino al 11/05/2011
Situazione degli intestati dal 20/02/2003		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/02/2003 protocollo n. CE0248914 Voltura in atti dal 23/09/2003 Repertorio n.: 15805 Rogante: PASQUALE CANTE Sede: SANT'ANTIMO Registrazione: Sede: C/VENDITA (n. 207841.1/2003)	Proprieta' per 1000/1000 fino al 20/02/2003
Situazione degli intestati dal 20/02/2003		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/02/2003 protocollo n. CE0207841 Trascrizione in atti dal 17/07/2003 Repertorio n.: 15805 Rogante: CANTE PASQUALE Sede: SANT'ANTIMO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 5086.1/2003)	Proprieta' per 1/1 fino al 20/02/2003
Situazione degli intestati dal 25/06/2002		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/06/2002 protocollo n. CE0308241 in atti dal 18/12/2003 Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 197 n: 40 del 30/07/2002 SUCCESSIONE (n. 188118.1/2003)	Proprieta' per 1/3 fino al 20/02/2003
Omissis		Proprieta' per 1/3 fino al 20/02/2003
Omissis		Proprieta' per 1/3 fino al 20/02/2003
Situazione degli intestati dal 09/02/2000		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/02/2000 protocollo n. 229477 in atti dal 23/08/2001 Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 44 n: 29 del 21/07/2000 SUCCESSIONE (n. 38588.1/2001)	Proprieta' per 1/4 fino al 25/06/2002
Omissis		Proprieta' per 1/4 fino al 25/06/2002
Omissis		Proprieta' per 1/4 fino al 25/06/2002
Omissis		Proprieta' per 1/4 fino al 25/06/2002
Situazione degli intestati dal 09/02/2000		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis	Impianto meccanografico del 30/06/1987	fino al 09/02/2000

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



NCEU FOG. 3 P.LLA 116 SUB 2

Comune di LUSCIANO (Codice: E754) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 3 Particella: 116 Sub.: 2					
Unità immobiliare soppressa dal 11/05/2011					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	116	2	-	VARIAZIONE del 11/05/2011 protocollo n. CE0299532 in atti dal 11/05/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- FUS. FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZION (n. 20647.1/2011)	La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: - foglio 3 particella 116sub. 1 - foglio 3 particella 116sub. 3 - foglio 3 particella 116sub. 4 - foglio 3 particella 116sub. 5 - foglio 3 particella 116sub. 6 - foglio 3 particella 116sub. 7 - foglio 3 particella 116sub. 8 - foglio 3 particella 116sub. 9 - foglio 3 particella 116sub. 10 - foglio 3 particella 116sub. 11 - foglio 3 particella 116sub. 12 - foglio 3 particella 116sub. 13 - foglio 3 particella 116sub. 14 - foglio 3 particella 116sub. 15 Mappali Terreni Correlati Codice Comune E754 - Sezione - Foglio 3 - Particella 116
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	116	2	A/5 CLASSE 5	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	Indirizzo PIAZZA TORRE n. 34 piano: T;
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	116	2	A/5 CLASSE 5	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Indirizzo PIAZZA TORRE n. 34 piano: T;

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



INTESTATI		
Situazione degli intestati dal 20/02/2003		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis	VOLTURA D'UFFICIO del 20/02/2003 protocollo n. CE0112029 Voltura in atti dal 12/04/2006 Repertorio n.: 15805 Rogante: CANTE Sede: SANT'ANTIMO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 26728.1/2006)	Proprieta` per 1000/1000 fino al 11/05/2011
Situazione degli intestati dal 20/02/2003		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/02/2003 protocollo n. CE0248914 Voltura in atti dal 23/09/2003 Repertorio n.: 15805 Rogante: PASQUALE CANTE Sede: SANT'ANTIMO Registrazione: Sede: C/VENDITA (n. 207841.1/2003)	Proprieta` per 1000/1000 fino al 20/02/2003
Situazione degli intestati dal 20/02/2003		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/02/2003 protocollo n. CE0207841 Trascrizione in atti dal 17/07/2003 Repertorio n.: 15805 Rogante: CANTE PASQUALE Sede: SANT'ANTIMO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 5086.1/2003)	Proprieta` per 1/1 fino al 20/02/2003
Situazione degli intestati dal 25/06/2002		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/06/2002 protocollo n. CE0308241 in atti dal 18/12/2003 Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 197 n: 40 del 30/07/2002 SUCCESSIONE (n. 188118.1/2003)	Proprieta` per 1/3 fino al 20/02/2003
Omissis		Proprieta` per 1/3 fino al 20/02/2003
Omissis		Proprieta` per 1/3 fino al 20/02/2003
Situazione degli intestati dal 09/02/2000		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/02/2000 protocollo n. 229477 in atti dal 23/08/2001 Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 44 n: 29 del 21/07/2000 SUCCESSIONE (n. 38588.1/2001)	Proprieta` per 1/4 fino al 25/06/2002
Omissis		Proprieta` per 1/4 fino al 25/06/2002
Omissis		Proprieta` per 1/4 fino al 25/06/2002
Omissis		Proprieta` per 1/4 fino al 25/06/2002
Situazione degli intestati dal 09/02/2000		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis	Impianto meccanografico del 30/06/1987	fino al 09/02/2000

Tabella 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



NCEU FOG. 3 P.LLA 116 SUB 3

Comune di LUSCIANO (Codice: E754) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 3 Particella: 116 Sub.: 3					
Unità immobiliare soppressa dal 11/05/2011					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	116	3	-	VARIAZIONE del 11/05/2011 protocollo n. CE0299532 in atti dal 11/05/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- FUS. FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZION (n. 20647.1/2011)	La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: - foglio 3 particella 116 sub. 1 - foglio 3 particella 116 sub. 2 - foglio 3 particella 116 sub. 4 - foglio 3 particella 116 sub. 5 - foglio 3 particella 116 sub. 6 - foglio 3 particella 116 sub. 7 - foglio 3 particella 116 sub. 8 - foglio 3 particella 116 sub. 9 - foglio 3 particella 116 sub. 10 - foglio 3 particella 116 sub. 11 - foglio 3 particella 116 sub. 12 - foglio 3 particella 116 sub. 13 - foglio 3 particella 116 sub. 14 - foglio 3 particella 116 sub. 15 Mappali Terreni Correlati Codice Comune E754- Sezione - Foglio 3 - Particella 116
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	116	3	A/2 CLASSE 2	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	Indirizzo PIAZZA TORRE n. 33 piano: T;
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	116	3	A/2 CLASSE 2	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Indirizzo PIAZZA TORRE n. 33 piano: T;

Tabella 13



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



INTESTATI		
Situazione degli intestati dal 20/02/2003		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis	VOLTURA D'UFFICIO del 20/02/2003 protocollo n. CE0112029 Voltura in atti dal 12/04/2006 Repertorio n.: 15805 Rogante: CANTE Sede: SANT'ANTIMO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 26728.1/2006)	Proprieta` per 1000/1000 fino al 11/05/2011
Situazione degli intestati dal 20/02/2003		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/02/2003 protocollo n. CE0248914 Voltura in atti dal 23/09/2003 Repertorio n.: 15805 Rogante: PASQUALE CANTE Sede: SANT'ANTIMO Registrazione: Sede: C/VENDITA (n. 207841.1/2003)	Proprieta` per 1000/1000 fino al 20/02/2003
Situazione degli intestati dal 20/02/2003		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/02/2003 protocollo n. CE0207841 Trascrizione in atti dal 17/07/2003 Repertorio n.: 15805 Rogante: CANTE PASQUALE Sede: SANT'ANTIMO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 5086.1/2003)	Proprieta` per 1/1 fino al 20/02/2003
Situazione degli intestati dal 25/06/2002		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/06/2002 protocollo n. CE0308241 in atti dal 18/12/2003 Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 197 n: 40 del 30/07/2002 SUCCESSIONE (n. 188118.1/2003)	Proprieta` per 1/3 fino al 20/02/2003
Omissis		Proprieta` per 1/3 fino al 20/02/2003
Omissis		Proprieta` per 1/3 fino al 20/02/2003
Situazione degli intestati dal 09/02/2000		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/02/2000 protocollo n. 229477 in atti dal 23/08/2001 Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 44 n: 29 del 21/07/2000 SUCCESSIONE (n. 38588.1/2001)	Proprieta` per 1/4 fino al 25/06/2002
Omissis		Proprieta` per 1/4 fino al 25/06/2002
Omissis		Proprieta` per 1/4 fino al 25/06/2002
Omissis		Proprieta` per 1/4 fino al 25/06/2002
Situazione degli intestati dal 09/02/2000		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis	Impianto meccanografico del 30/06/1987	fino al 09/02/2000
Omissis		Usufrutto per 1/3 fino al 09/02/2000

Tabella 14



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



NCEU FOG. 3 P.LLA 116 SUB 4

Comune di LUSCIANO (Codice: E754) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 3 Particella: 116 Sub.: 4					
Unità immobiliare soppressa dal 11/05/2011					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	116	4	-	VARIAZIONE del 11/05/2011 protocollo n. CE0299532 in atti dal 11/05/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- FUS. FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZION (n. 20647.1/2011)	La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: - foglio 3 particella 116 sub. 1 - foglio 3 particella 116 sub. 2 - foglio 3 particella 116 sub. 3 - foglio 3 particella 116 sub. 5 - foglio 3 particella 116 sub. 6 - foglio 3 particella 116 sub. 7 - foglio 3 particella 116 sub. 8 - foglio 3 particella 116 sub. 9 - foglio 3 particella 116 sub. 10 - foglio 3 particella 116 sub. 11 - foglio 3 particella 116 sub. 12 - foglio 3 particella 116 sub. 13 - foglio 3 particella 116 sub. 14 - foglio 3 particella 116 sub. 15 Mappali Terreni Correlati Codice Comune E754 - Sezione - Foglio 3 - Particella 116
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	116	4	A/5 CLASSE 3	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	Indirizzo PIAZZA TORRE n. 33 piano: T;
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	116	4	A/5 CLASSE 3	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Indirizzo PIAZZA TORRE n. 33 piano: T;

Tabella 15



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



INTESTATI		
Situazione degli intestati dal 20/02/2003		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	VOLTURA D'UFFICIO del 20/02/2003 protocollo n. CE0112029 Voltura in atti dal 12/04/2006 Repertorio n.: 15805 Rogante: CANTE Sede: SANT'ANTIMO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 26728.1/2006)	Proprieta` per 1000/1000 fino al 11/05/2011
Situazione degli intestati dal 20/02/2003		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/02/2003 protocollo n. CE0248914 Voltura in atti dal 23/09/2003 Repertorio n.: 15805 Rogante: PASQUALE CANTE Sede: SANT'ANTIMO Registrazione: Sede: C/VENDITA (n. 207841.1/2003)	Proprieta` per 1000/1000 fino al 20/02/2003
Situazione degli intestati dal 20/02/2003		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/02/2003 protocollo n. CE0207841 Trascrizione in atti dal 17/07/2003 Repertorio n.: 15805 Rogante: CANTE PASQUALE Sede: SANT'ANTIMO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 5086.1/2003)	Proprieta` per 1/1 fino al 20/02/2003
Situazione degli intestati dal 25/06/2002		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/06/2002 protocollo n. CE0308241 in atti dal 18/12/2003 Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 197 n: 40 del 30/07/2002 SUCCESSIONE (n. 188118.1/2003)	Proprieta` per 1/3 fino al 20/02/2003
		Proprieta` per 1/3 fino al 20/02/2003
		Proprieta` per 1/3 fino al 20/02/2003
Situazione degli intestati dal 09/02/2000		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/02/2000 protocollo n. 229477 in atti dal 23/08/2001 Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 44 n: 29 del 21/07/2000 SUCCESSIONE (n. 38588.1/2001)	Proprieta` per 1/4 fino al 25/06/2002
		Proprieta` per 1/4 fino al 25/06/2002
		Proprieta` per 1/4 fino al 25/06/2002
		Proprieta` per 1/4 fino al 25/06/2002
Situazione degli intestati dal 09/02/2000		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Impianto meccanografico del 30/06/1987	fino al 09/02/2000
		Usufrutto per 1/3 fino al 09/02/2000

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



NCEU FOG. 3 P.LLA 116 SUB 5

Comune di LUSCIANO (Codice: E754) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 3 Particella: 116 Sub.: 5					
Unità immobiliare soppressa dal 11/05/2011					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	116	5	-	VARIAZIONE del 11/05/2011 protocollo n. CE0299532 in atti dal 11/05/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- FUS. FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZION (n. 20647.1/2011)	La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: - foglio 3 particella 116 sub. 1 - foglio 3 particella 116 sub. 2 - foglio 3 particella 116 sub. 3 - foglio 3 particella 116 sub. 4 - foglio 3 particella 116 sub. 6 - foglio 3 particella 116 sub. 7 - foglio 3 particella 116 sub. 8 - foglio 3 particella 116 sub. 9 - foglio 3 particella 116 sub. 10 - foglio 3 particella 116 sub. 11 - foglio 3 particella 116 sub. 12 - foglio 3 particella 116 sub. 13 - foglio 3 particella 116 sub. 14 - foglio 3 particella 116 sub. 15 Mappali Terreni Correlati Codice Comune E754 - Sezione - Foglio 3 - Particella 116
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	116	5	A/5 CLASSE 3	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	Indirizzo PIAZZA TORRE n. 3 piano: T;
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	116	5	A/5 CLASSE 3	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Indirizzo PIAZZA TORRE n. 3 piano: T;

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



INTESTATI		
Situazione degli intestati dal 20/02/2003		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	VOLTURA D'UFFICIO del 20/02/2003 protocollo n. CE0112029 Voltura in atti dal 12/04/2006 Repertorio n.: 15805 Rogante: CANTE Sede: SANT'ANTIMO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 26728.1/2006)	Proprieta' per 1000/1000 fino al 11/05/2011
Situazione degli intestati dal 20/02/2003		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/02/2003 protocollo n. CE0248914 Voltura in atti dal 23/09/2003 Repertorio n.: 15805 Rogante: PASQUALE CANTE Sede: SANT'ANTIMO Registrazione: Sede: C/VENDITA (n. 207841.1/2003)	Proprieta' per 1000/1000 fino al 20/02/2003
Situazione degli intestati dal 20/02/2003		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/02/2003 protocollo n. CE0207841 Trascrizione in atti dal 17/07/2003 Repertorio n.: 15805 Rogante: CANTE PASQUALE Sede: SANT'ANTIMO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 5086.1/2003)	Proprieta' per 1/1 fino al 20/02/2003
Situazione degli intestati dal 25/06/2002		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/06/2002 protocollo n. CE0308241 in atti dal 18/12/2003 Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 197 n: 40 del 30/07/2002 SUCCESSIONE (n. 188118.1/2003)	Proprieta' per 1/3 fino al 20/02/2003
		Proprieta' per 1/3 fino al 20/02/2003
		Proprieta' per 1/3 fino al 20/02/2003
Situazione degli intestati dal 09/02/2000		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/02/2000 protocollo n. 229477 in atti dal 23/08/2001 Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 44 n: 29 del 21/07/2000 SUCCESSIONE (n. 38588.1/2001)	Proprieta' per 1/4 fino al 25/06/2002
		Proprieta' per 1/4 fino al 25/06/2002
		Proprieta' per 1/4 fino al 25/06/2002
		Proprieta' per 1/4 fino al 25/06/2002
Situazione degli intestati dal 09/02/2000		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Impianto meccanografico del 30/06/1987	fino al 09/02/2000

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



NCEU FOG. 3 P.LLA 116 SUB 6

Comune di LUSCIANO (Codice: E754) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 3 Particella: 116 Sub.: 6					
Unità immobiliare soppressa dal 11/05/2011					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	116	6	-	VARIAZIONE del 11/05/2011 protocollo n. CE0299532 in atti dal 11/05/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- FUS. FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZION (n. 20647.1/2011)	La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: - foglio 3 particella 116 sub. 1 - foglio 3 particella 116 sub. 2 - foglio 3 particella 116 sub. 3 - foglio 3 particella 116 sub. 4 - foglio 3 particella 116 sub. 5 - foglio 3 particella 116 sub. 7 - foglio 3 particella 116 sub. 8 - foglio 3 particella 116 sub. 9 - foglio 3 particella 116 sub. 10 - foglio 3 particella 116 sub. 11 - foglio 3 particella 116 sub. 12 - foglio 3 particella 116 sub. 13 - foglio 3 particella 116 sub. 14 - foglio 3 particella 116 sub. 15 Mappali Terreni Correlati Codice Comune E754 - Sezione - Foglio 3 - Particella 116
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	116	6	A/5 CLASSE 2	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	Indirizzo PIAZZA TORRE n. 33 piano: T;
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	116	6	A/5 CLASSE 2	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Indirizzo PIAZZA TORRE n. 33 piano: T;

Tabella 19



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



INTESTATI		
Situazione degli intestati dal 20/02/2003		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis	VOLTURA D'UFFICIO del 20/02/2003 protocollo n. CE0112029 Voltura in atti dal 12/04/2006 Repertorio n.: 15805 Rogante: CANTE Sede: SANT'ANTIMO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 26728.1/2006)	Proprieta' per 1000/1000 fino al 11/05/2011
Situazione degli intestati dal 20/02/2003		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/02/2003 protocollo n. CE0248914 Voltura in atti dal 23/09/2003 Repertorio n.: 15805 Rogante: PASQUALE CANTE Sede: SANT'ANTIMO Registrazione: Sede: C/VENDITA (n. 207841.1/2003)	Proprieta' per 1000/1000 fino al 20/02/2003
Situazione degli intestati dal 20/02/2003		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/02/2003 protocollo n. CE0207841 Trascrizione in atti dal 17/07/2003 Repertorio n.: 15805 Rogante: CANTE PASQUALE Sede: SANT'ANTIMO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 5086.1/2003)	Proprieta' per 1/1 fino al 20/02/2003
Situazione degli intestati dal 25/06/2002		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/06/2002 protocollo n. CE0308241 in atti dal 18/12/2003 Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 197 n: 40 del 30/07/2002 SUCCESSIONE (n. 188118.1/2003)	Proprieta' per 1/3 fino al 20/02/2003
Omissis		Proprieta' per 1/3 fino al 20/02/2003
Omissis		Proprieta' per 1/3 fino al 20/02/2003
Situazione degli intestati dal 09/02/2000		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/02/2000 protocollo n. 229477 in atti dal 23/08/2001 Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 44 n: 29 del 21/07/2000 SUCCESSIONE (n. 38588.1/2001)	Proprieta' per 1/4 fino al 25/06/2002
Omissis		Proprieta' per 1/4 fino al 25/06/2002
Omissis		Proprieta' per 1/4 fino al 25/06/2002
Omissis		Proprieta' per 1/4 fino al 25/06/2002
Situazione degli intestati dal 09/02/2000		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis	Impianto meccanografico del 30/06/1987	fino al 09/02/2000

Tabella 20



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



NCEU FOG. 3 P.LLA 116 SUB 7

Comune di LUSCIANO (Codice: E754) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 3 Particella: 116 Sub.: 7					
Unità immobiliare soppressa dal 11/05/2011					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	116	7	-	VARIAZIONE del 11/05/2011 protocollo n. CE0299532 in atti dal 11/05/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- FUS. FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZION (n. 20647.1/2011)	La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: - foglio 3 particella 116 sub. 1 - foglio 3 particella 116 sub. 2 - foglio 3 particella 116 sub. 3 - foglio 3 particella 116 sub. 4 - foglio 3 particella 116 sub. 5 - foglio 3 particella 116 sub. 6 - foglio 3 particella 116 sub. 8 - foglio 3 particella 116 sub. 9 - foglio 3 particella 116 sub. 10 - foglio 3 particella 116 sub. 11 - foglio 3 particella 116 sub. 12 - foglio 3 particella 116 sub. 13 - foglio 3 particella 116 sub. 14 - foglio 3 particella 116 sub. 15 Mappali Terreni Correlati Codice Comune E754 - Sezione - Foglio 3 - Particella 116
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	116	7	A/5 CLASSE 3	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	Indirizzo PIAZZA TORRE n. 33 piano: 1;
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	116	7	A/5 CLASSE 3	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Indirizzo PIAZZA TORRE n. 33 piano: 1;

Tabella 21



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



INTESTATI		
Situazione degli intestati dal 20/02/2003		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis	VOLTURA D'UFFICIO del 20/02/2003 protocollo n. CE0112029 Voltura in atti dal 12/04/2006 Repertorio n.: 15805 Rogante: CANTE Sede: SANT'ANTIMO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 26728.1/2006)	Proprieta' per 1000/1000 fino al 11/05/2011
Situazione degli intestati dal 20/02/2003		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/02/2003 protocollo n. CE0248914 Voltura in atti dal 23/09/2003 Repertorio n.: 15805 Rogante: PASQUALE CANTE Sede: SANT'ANTIMO Registrazione: Sede: C/VENDITA (n. 207841.1/2003)	Proprieta' per 1000/1000 fino al 20/02/2003
Situazione degli intestati dal 20/02/2003		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/02/2003 protocollo n. CE0207841 Trascrizione in atti dal 17/07/2003 Repertorio n.: 15805 Rogante: CANTE PASQUALE Sede: SANT'ANTIMO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 5086.1/2003)	Proprieta' per 1/1 fino al 20/02/2003
Situazione degli intestati dal 25/06/2002		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/06/2002 protocollo n. CE0308241 in atti dal 18/12/2003 Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 197 n: 40 del 30/07/2002 SUCCESSIONE (n. 188118.1/2003)	Proprieta' per 1/3 fino al 20/02/2003
Omissis		Proprieta' per 1/3 fino al 20/02/2003
Omissis		Proprieta' per 1/3 fino al 20/02/2003
Situazione degli intestati dal 09/02/2000		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/02/2000 protocollo n. 229477 in atti dal 23/08/2001 Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 44 n: 29 del 21/07/2000 SUCCESSIONE (n. 38588.1/2001)	Proprieta' per 1/4 fino al 25/06/2002
Omissis		Proprieta' per 1/4 fino al 25/06/2002
Omissis		Proprieta' per 1/4 fino al 25/06/2002
Omissis		Proprieta' per 1/4 fino al 25/06/2002
Situazione degli intestati dal 09/02/2000		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Usufrutto per 1/3 fino al 09/02/2000
Omissis		fino al 09/02/2000

Tabella 22

NCEU FOG. 3 P.LLA 116 SUB 8



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



Comune di LUSCIANO (Codice: E754) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 3 Particella: 116 Sub.: 8					
Unità immobiliare soppressa dal 11/05/2011					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	116	8	-	VARIAZIONE del 11/05/2011 protocollo n. CE0299532 in atti dal 11/05/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- FUS. FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZION (n. 20647.1/2011)	La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: - foglio 3 particella 116 sub. 1 - foglio 3 particella 116 sub. 2 - foglio 3 particella 116 sub. 3 - foglio 3 particella 116 sub. 4 - foglio 3 particella 116 sub. 5 - foglio 3 particella 116 sub. 6 - foglio 3 particella 116 sub. 7 - foglio 3 particella 116 sub. 9 - foglio 3 particella 116 sub. 10 - foglio 3 particella 116 sub. 11 - foglio 3 particella 116 sub. 12 - foglio 3 particella 116 sub. 13 - foglio 3 particella 116 sub. 14 - foglio 3 particella 116 sub. 15 Mappali Terreni Correlati Codice Comune E754 - Sezione - Foglio 3 - Particella 116
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	116	8	A/4 CLASSE 3	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	Indirizzo PIAZZA TORRE n. 33 piano: 1;
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	116	8	A/4 CLASSE 3	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Indirizzo PIAZZA TORRE n. 33 piano: 1;

Tabella 23



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



INTESTATI		
Situazione degli intestati dal 20/02/2003		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis	VOLTURA D'UFFICIO del 20/02/2003 protocollo n. CE0112029 Voltura in atti dal 12/04/2006 Repertorio n.: 15805 Rogante: CANTE Sede: SANT'ANTIMO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 26728.1/2006)	Proprieta' per 1000/1000 fino al 11/05/2011
Situazione degli intestati dal 20/02/2003		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/02/2003 protocollo n. CE0248914 Voltura in atti dal 23/09/2003 Repertorio n.: 15805 Rogante: PASQUALE CANTE Sede: SANT'ANTIMO Registrazione: Sede: C/VENDITA (n. 207841.1/2003)	Proprieta' per 1000/1000 fino al 20/02/2003
Situazione degli intestati dal 20/02/2003		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/02/2003 protocollo n. CE0207841 Trascrizione in atti dal 17/07/2003 Repertorio n.: 15805 Rogante: CANTE PASQUALE Sede: SANT'ANTIMO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 5086.1/2003)	Proprieta' per 1/1 fino al 20/02/2003
Situazione degli intestati dal 25/06/2002		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/06/2002 protocollo n. CE0308241 in atti dal 18/12/2003 Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 197 n: 40 del 30/07/2002 SUCCESSIONE (n. 188118.1/2003)	Proprieta' per 1/3 fino al 20/02/2003
Omissis		Proprieta' per 1/3 fino al 20/02/2003
Omissis		Proprieta' per 1/3 fino al 20/02/2003
Situazione degli intestati dal 09/02/2000		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/02/2000 protocollo n. 229477 in atti dal 23/08/2001 Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 44 n: 29 del 21/07/2000 SUCCESSIONE (n. 38588.1/2001)	Proprieta' per 1/4 fino al 25/06/2002
Omissis		Proprieta' per 1/4 fino al 25/06/2002
Omissis		Proprieta' per 1/4 fino al 25/06/2002
Omissis		Proprieta' per 1/4 fino al 25/06/2002
Situazione degli intestati dal 09/02/2000		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis	Impianto meccanografico del 30/06/1987	fino al 09/02/2000

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



NCEU FOG. 3 P.LLA 116 SUB 9

Comune di LUSCIANO (Codice: E754) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 3 Particella: 116 Sub.: 9					
Unità immobiliare soppressa dal 11/05/2011					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	116	9	-	VARIAZIONE del 11/05/2011 protocollo n. CE0299532 in atti dal 11/05/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- FUS. FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZION (n. 20647.1/2011)	La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: - foglio 3 particella 116 sub. 1 - foglio 3 particella 116 sub. 2 - foglio 3 particella 116 sub. 3 - foglio 3 particella 116 sub. 4 - foglio 3 particella 116 sub. 5 - foglio 3 particella 116 sub. 6 - foglio 3 particella 116 sub. 7 - foglio 3 particella 116 sub. 8 - foglio 3 particella 116 sub. 10 - foglio 3 particella 116 sub. 11 - foglio 3 particella 116 sub. 12 - foglio 3 particella 116 sub. 13 - foglio 3 particella 116 sub. 14 - foglio 3 particella 116 sub. 15 Mappali Terreni Correlati Codice Comune E754 - Sezione - Foglio 3 - Particella 116
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	116	9	A/4 CLASSE 3	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	Indirizzo PIAZZA TORRE n. 33 piano: T1;
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	116	9	A/4 CLASSE 3	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Indirizzo PIAZZA TORRE n. 33 piano: T1;

Tabella 25



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



INTESTATI		
Situazione degli intestati dal 20/02/2003		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis	VOLTURA D'UFFICIO del 20/02/2003 protocollo n. CE0112029 Voltura in atti dal 12/04/2006 Repertorio n.: 15805 Rogante: CANTE Sede: SANT'ANTIMO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 26728.1/2006)	Proprieta` per 1000/1000 fino al 11/05/2011
Situazione degli intestati dal 20/02/2003		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/02/2003 protocollo n. CE0248914 Voltura in atti dal 23/09/2003 Repertorio n.: 15805 Rogante: PASQUALE CANTE Sede: SANT'ANTIMO Registrazione: Sede: C/VENDITA (n. 207841.1/2003)	Proprieta` per 1000/1000 fino al 20/02/2003
Situazione degli intestati dal 20/02/2003		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/02/2003 protocollo n. CE0207841 Trascrizione in atti dal 17/07/2003 Repertorio n.: 15805 Rogante: CANTE PASQUALE Sede: SANT'ANTIMO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 5086.1/2003)	Proprieta` per 1/1 fino al 20/02/2003
Situazione degli intestati dal 25/06/2002		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/06/2002 protocollo n. CE0308241 in atti dal 18/12/2003 Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 197 n: 40 del 30/07/2002 SUCCESSIONE (n. 188118.1/2003)	Proprieta` per 1/3 fino al 20/02/2003
Omissis		Proprieta` per 1/3 fino al 20/02/2003
Omissis		Proprieta` per 1/3 fino al 20/02/2003
Situazione degli intestati dal 09/02/2000		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/02/2000 protocollo n. 229477 in atti dal 23/08/2001 Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 44 n: 29 del 21/07/2000 SUCCESSIONE (n. 38588.1/2001)	Proprieta` per 1/4 fino al 25/06/2002
Omissis		Proprieta` per 1/4 fino al 25/06/2002
Omissis		Proprieta` per 1/4 fino al 25/06/2002
Omissis		Proprieta` per 1/4 fino al 25/06/2002
Situazione degli intestati dal 09/02/2000		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis	Impianto meccanografico del 30/06/1987	fino al 09/02/2000

Tabella 26



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



CATASTO TERRENI

La particella **116 del foglio 3** del Comune di Lusciano (codice: E754), risulta dagli archivi presenti presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta, essere le particelle al N.C.T su cui sono stati edificati gli immobili oggetto di esecuzione. Si rappresenta che, vi è collegamento tra il N.C.T e il N.C.E.U.

NCT Lusciano (CE) Foglio 3 p.lla 116 UNITÀ IMMOBILIARE

Comune di LUSCIANO (Codice: E754) Provincia di CASERTA Catasto Terreni Foglio: 3 Particella: 116					
Area di enti urbani e promiscui dal 22/04/2011					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	116	-	ENTE URBANO SUP. 700 MQ	VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/04/2011 protocollo n. CE0271739 in atti dal 22/04/2011 (n. 1789.1/2011)	Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 3 particella 5073 Mappali Fabbricati Correlati Codice Comune E754 - Sezione - SezUrb - Foglio 3 - Particella 116
Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	116	-	ENTE URBANO SUP. 1204 MQ	Impianto meccanografico del 26/03/1985	-

Tabella 27

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

Dalla lettura ed analisi di:

- ✓ atto pignoramento notificato alla Società Esecutata in data 02/02/2021;
- ✓ nota di trascrizione del 16/02/2021 - Presentazione n. 3 di cui ai nn. 5527/4011;
- ✓ atto di compravendita del 20/02/2003, rogato del notaio Pasquale Cante rep. 15805, trascritto il 06/03/2003 ai numeri 5086 R.P. e 6481 R.G.;



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



si evince la rispondenza formale dei dati catastali con le risultanze catastali attuali, ovvero che gli **immobili pignorati, siti nel Comune di Lusciano (CE), sono censiti nel NCEU del medesimo comune al Fog. 3 - P.lla 116 – sub 10.**

Si evidenzia, altresì, che **nessuna variazione dei dati identificativi catastali essenziali**, quali comune censuario, foglio, particella e subalterno è intervenuta successivamente alla data del pignoramento e della sua trascrizione, avvenuti rispettivamente il 02/02/2021 ed il 16/02/2021.

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 le difformità, indicate in colore rosso in **Figura 4**. In concreto, tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale, vi sono le seguenti difformità:

FOG. 3 P.LLA 116 SUB 10

- Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con presenza di sporgenze della muratura portante costituenti la conformazione tipica delle volte di interpiano dell'unità immobiliare, oltre una diversa consistenza del vano w.c. Oltre ciò, si rilevano difformità relativamente ad una diversa consistenza del vano porta di accesso ed una maggiore consistenza della porzione di corte esterna.



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



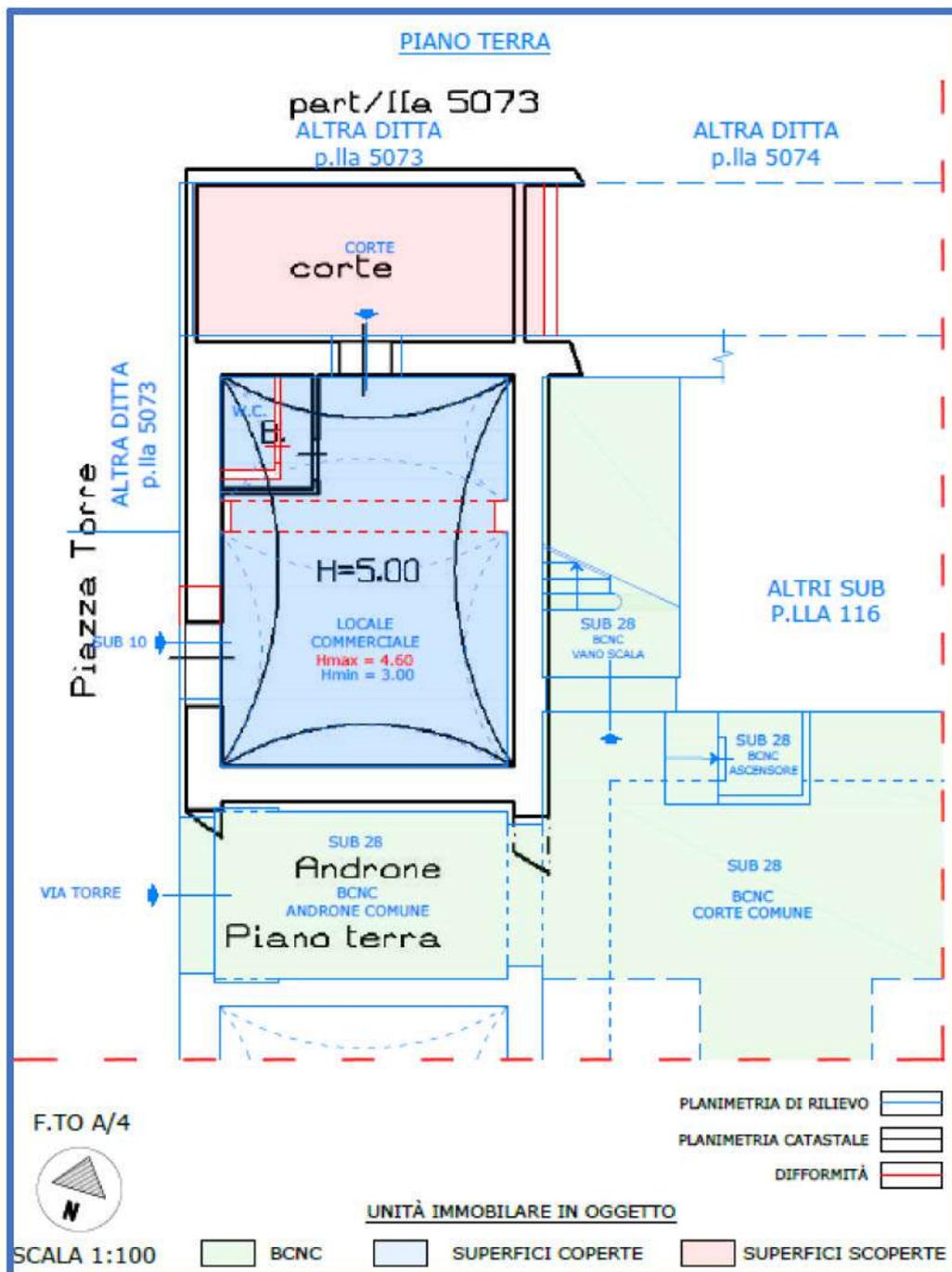


Figura 4 – Piano Terra

Per quanto attiene la quantificazione dei costi utili per l'eliminazione delle difformità riscontrate, si stima un costo utile di **€ 800,00**. Tale costo risulta essere riferito all'aggiornamento delle planimetrie.



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



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.

PROSPETTO SINTETICO LOTTO 1

LOTTO 1: – quota di 1/1 proprietà di **Negozi** ubicata in Lusciano (CE) alla Via Salvator Rosa, piano T; è composta da: piano terra – un locale commerciale, un w.c. ed una corte; confina con Foglio 3 P.lla 116 sub 28 BCNC a sud, con Fog. 3 P.lla 5073 a nord, con Piazza Torre ad ovest, con Foglio 3 P.lla 116 sub 16-28 BCNC ad est; è riportato nel **C.F.** del **Comune di Lusciano (CE)** al **foglio 3, p.lla 116 sub 10**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, per difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con presenza di sporgenze della muratura portante costituenti la conformazione tipica delle volte di interpiano dell'unità immobiliare, oltre una diversa consistenza del vano w.c. Oltre ciò, si rilevano difformità relativamente ad una diversa consistenza del vano porta di accesso ed una maggiore consistenza della porzione di corte esterna; vi è Permesso di Costruire n. 30/2004 del 29/07/2004, e successiva Variante n. 32/2007 del 02/04/2007, cui non è conforme, per difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nei grafici di progetto, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con presenza di sporgenze della muratura portante costituenti la conformazione tipico delle volte, oltre una diversa consistenza del vano w.c. Oltre ciò, si rilevano difformità relativamente ad una diversa consistenza del vano porta di accesso ed una maggiore consistenza della porzione di corte esterna; 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. relativamente alla diversa distribuzione degli spazi interni,
non vi è ordinanza di demolizione del bene,

PREZZO BASE euro 44'000,00

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:



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



- 1) 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;
- 2) può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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



riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

6) **Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.**

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre 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. 3 del 16/02/2021 - di cui ai nn. 5527/4011, 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 i beni oggetto di esecuzione immobiliare, sono pervenuti in capo alla società Omissis debitrice esecutata, in virtù di **atto di compravendita del 20/02/2003**, rep. 15805/racc. 3576, trascritto in data 06/03/2003 ai nn. 6481/5086, a rogito del notaio Pasquale Cante, da potere dei germani Omissis

....OMISSIS... "Premettono e dichiarano i germani Omissis di essere pieni ed esclusivi proprietari del FABBRICATO sito in Lusciano (CE), Piazza Torre, composto da diciotto vani e mezzo catastali tra piano terra e primo, con cortile interno in esclusiva;

confinante con Piazza Torre, con beni Omissis e con Vico torre;

riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 3, particella 116:

-sub 1 - Piazza Torre N. 32 - piano T - categoria A/5 - classe 5 - vano 1 - RCEuro 48,03;

-sub 2 - Piazza Torre N. 34 - piano T - categoria A/5 - classe 5 - vano 1 - RCEuro 48,03;

-sub 3 - Piazza Torre N. 33 - piano T/1 - categoria A/2 - classe 2 - vano 6 - RCEuro 433,82;

-sub 4 - Piazza Torre N. 33 - piano T - categoria A/5 - classe 3 - vano 1 - RCEuro 34,60;

-sub 5 - Piazza Torre N. 3 - piano T - categoria A/5 - classe 3 - vano 1 - RCEuro 34,60;



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



- sub 6 – Piazza Torre N. 33 – piano T – categoria A/5 – classe 2 – vano 1,5 – RCEuro 44,16;
- sub 7 – Piazza Torre N. 33 – piano 1 – categoria A/5 – classe 3 – vano 1 – RCEuro 34,60;
- sub 8 – Piazza Torre N. 33 – piano 1 – categoria A/4 – classe 3 – vano 2,5 – RCEuro 111,04;
- sub 9 – Piazza Torre N. 33 – piano T/1 – categoria A/4 – classe 3 – vano 3,5 – RCEuro 155,45;

ad essi pervenuto come segue:

per due terzi in virtù di successione dal padre deceduto ab
 intestato in Roma il 9 febbraio 2000, il quale lasciò a sé superstiti e quali suoi unici eredi, oltre i costituiti figli, anche
 il coniuge (Denunzia N. 29 – Volume 44 presentata all’Ufficio del Registro di Roma in data 21
 luglio 2000);

per un terzo in virtù di successione dalla madre
 deceduta ab intestato in Roma il 25 giugno 2002 (Denunzia N. 40 – Volume 197, presentata all’Ufficio del
 Registro di Roma in data 30 luglio 2002).

In merito all’ulteriore provenienza, si precisa che al detto de cuius l’intera consistenza pervenne in virtù
 dei seguenti titoli:

a)- i cespiti di cui ai sub 1 et 2, per i diritti pari ad 1/4 (un quarto) in virtù di successione dal signor
 deceduto in Lusciano il 3 febbraio 1938, il quale dispose delle sue sostanze con testamento olografo
 pubblicato con verbale per Notaio Luigi Musto di Aversa del 2 giugno 1938, registrato ad Aversa il 22 giugno
 1938; e per i diritti pari a 3/4 (tre quarti) per acquisti effettuati, rispettivamente per ogni quarto, con i seguenti atto
 per detto Notaio Luigi Musto: del 28 agosto 1961 registrato ad Aversa il 12 settembre 1961 al numero 536 e
 trascritto a S. Maria C.V. in data 14 settembre 1961 al numero 26439; - del 27 marzo 1967 registrato ad
 Aversa il 10 aprile 1967 al numero 847 e trascritto a S. Maria C.V. nei termini; - del 12 agosto 1968 registrato
 ad Aversa nei termini e trascritto a S. Maria C.V. in data 27 agosto 1968 al numero 27827;

b)- il cespite di cui al sub 3, per i diritti pari ad 6/7 (sei settimi) in virtù dei seguenti atti per Notaio Francesco
 Musto di Aversa: del 4 agosto 1969 registrato ad Aversa nei termini e trascritto a S. Maria C.V. in data 22 agosto



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



1969 ai numeri 26507/23601 (acquisto di un settimo); - del 24 ottobre 1970 registrato ad Aversa il 13 novembre 1970 al numero 3123 e trascritto a S. Maria C.V. nei termini (acquisto di tre settimi); - del 9 giugno 1972 registrato ad Aversa il 23 giugno 1972 al numero 188 e trascritto a S. Maria C.V. nei termini (acquisto di due settimi); per i restanti diritti pari ad 1/7 (un settimo) in virtù di successione dal padre Omissis deceduto ab intestato in Lusciano il 30 luglio 1969 (denunzia trascritta a S. Maria C.V. il 10 aprile 1974 ai numeri 9768/8469);

c)- i cespiti di cui ai sub 4 et 7, per i diritti pari a 7/21 (sette ventunesimi) giusta atto per Notaio Luigi Musto del 9 agosto 1965 registrato ad Aversa il 28 agosto 1965 al numero 1809 e trascritto a S. Maria C.V. nei termini; - per i diritti pari ad 7/21 (sette ventunesimi) giusta atto per Notaio Francesco Musto del 20 maggio 1971 registrato ad Aversa il 9 giugno 1971 al numero 1170 e trascritto a S. Maria C.V. il 17 giugno 1971 ai numeri 20395/18238; - per i diritti pari ad 1/21 (un ventunesimo) giusta atto per Notaio Francesco Musto del 4 agosto 1969 registrato ad Aversa il 21 agosto 1969 al numero [...] e trascritto a S. Maria C.V. 22 detti ai numeri 26507/23601; - per i diritti pari ad 3/21 (tre ventunesimi) giusta il citato atto per Notaio Francesco Musto del 24 ottobre 1970; - per i diritti pari ad 3/21 (tre ventunesimi) giusta il citato atto per Notaio Francesco Musto del 9 giugno 1972;

d)- i cespiti di cui ai sub 5, 8 et 9, giusta atto per Notaio Francesco Musto del 20 maggio 1971, registrato ad Aversa il 9 giugno 1971 al numero 1170 e trascritto a S. Maria C.V. nei termini;

e)- il cespite di cui al sub 6, giusta il citato atto per Notaio Luigi Musto del 9 agosto 1965.

Tanto premesso, avendo la Società Omissis fatto richiesta di acquisto dell'intero fabbricato [...] mi richiedono di ricevere il presente atto in forza del quale

STIPULANO E CONVENGONO QUANTO SEGUE:

Art. 1) Con il presente atto e con ogni garanzia di fatto e di diritto, i signori Omissis

ciascuno per i propri diritti e tutti in solido per l'intero, VENDONO e TRASFERISCONO in favore della società Omissis che, come rappresentata, in buona accetta ed



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



acquista, la piena proprietà del FABBRICATO sito in Lusciano (CE), Piazza Torre, composto da diciotto vani e mezzo catastali tra piano terra e primo, con cortile interno in esclusiva; [...]

Art. 2 – La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto si trova, ben noto alla parte acquirente e comprende ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva e diritto di comunione. Il tutto come posseduto e pervenuto alla parte venditrice in virtù dei titoli citati in premessa. [...]

Art. 8) I venditori consapevoli delle responsabilità penali previste dall'art. 76 del DPR n. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate:

-ai sensi dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, attestano che la costruzione di quanto in oggetto risulta iniziata in data anteriore al dì 1 settembre 1967;”...OMISSIS...

Ai detti venditori Omissis i beni in oggetto sono pervenuti, in parte per successione ereditaria in morte del sig. Omissis ed in parte per successione ereditaria in morte della sig.ra Omissis

In particolare, in data 09/02/2000 decedeva il sig. Omissis lasciando a sé superstiti il coniuge sig.ra Omissis per la quota di 3/9, ed i figli sig.ri

Omissis

per 2/9 ciascuno, in virtù di successione ereditaria apertasi il 09/02/2000 (certificato di successione trascritto il 5/4/2001 ai numeri 10271 RG 8503 RP ed **accettazione tacita di eredità trascritta il 09/09/2009 ai numeri 25669 R.P. e 39397 R.G.**).

Infine, in morte di Omissis i diritti lei spettanti sono pervenuti ai figli Omissis per successione ereditaria apertasi il 25/06/2002 (certificato di successione trascritto il 17/8/2004 ai numeri 35031 RG 25238 RP; **accettazione tacita di eredità trascritta il 09/09/2009 ai numeri 25670 R.P. e 39398 R.G.**).

Al de cuius sig. Omissis gli immobili censiti al NCEU del Comune di Lusciano al Foglio 3 P.IIIa



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



116 ex sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9 sono pervenuti in virtù dei seguenti titoli, che si allegano integralmente alla presente relazione:

❖ sub 1 e sub 2:

- 1/4 in virtù di successione in morte del sig. _____ deceduto il 03/02/1938 (testamento olografo pubblicato il 02/06/1938 notaio Luigi Musto);
- 1/4 in virtù di atto del 28/08/1961 notaio Luigi Musto trascritto il 14/09/1961;
- 1/4 in virtù di atto del 27/03/1967 notaio Luigi Musto;
- 1/4 in virtù di atto del 12/08/1968 notaio Luigi Musto trascritto il 27/08/1968;

❖ sub 3:

- 1/7 in virtù di atto del 04/08/1969 trascritto il 22/08/1969 notaio Francesco Musto;
- 3/7 in virtù di atto del 24/10/1970 notaio Francesco Musto;
- 2/7 in virtù di atto del 09/06/1972 notaio Francesco Musto;
- 1/7 in virtù di successione del padre Omissis deceduto il 30/07/1969 (denuncia trascritta il 10/04/1974 ai nn. 9768/8469);

❖ sub 4 e sub 7:

- 7/21 in virtù di atto del 09/08/1965 notaio Luigi Musto;
- 7/21 in virtù di atto del 20/05/1971 notaio Francesco Musto trascritto il 17/06/1971;
- 1/21 in virtù di atto del 04/08/1969 notaio Francesco Musto;
- 3/21 in virtù di atto del 24/10/1970 notaio Francesco Musto;
- 3/21 in virtù di atto del 09/06/1972 notaio Francesco Musto;

❖ sub 5 - sub 8 – sub 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



1/1 in virtù di atto del 20/05/1971 notaio Francesco Musto trascritto il 17/06/1971;

❖ sub 6:

1/1 in virtù di atto del 09/08/1965 notaio Luigi Musto.

Tutto ciò premesso, si può concludere che i diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000 di piena proprietà della Società Esecutata, corrispondono a quelli in forza dei titoli di provenienza trascritti in suo favore.

In **Figura 5**, si riporta uno stralcio dell'estratto di mappa catastale, con l'indicazione dell'area su cui ricadono i fondi pignorati.



Figura 5 - Stralcio di mappa catastale con indicazione dell'area su cui ricadono 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



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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

ii) fabbricati realizzati fuori dal centro urbano, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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



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



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

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:
anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - iv. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - 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**.



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



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

Al fine di fornire risposta compiuta al presente quesito, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare all'Ufficio Tecnico del Comune di Lusciano (CE), relativamente ai beni pignorati, alla Società Esecutata ed agli aventi causa, il rilascio dell'opportuna documentazione urbanistica, da cui risulta quanto segue.

In particolare, dalla lettura dell'atto di compravendita del 20/02/2003, rep. 15805/racc. 3576, trascritto in data 06/03/2003 ai nn. 6481/5086, a rogito del notaio Pasquale Cante, con cui i beni oggetto di esecuzione immobiliare, sono pervenuti in capo alla società debitrice eseguita da potere dei germani ed in particolare all'art.

8 si evince che: "...OMISSIS..." Art. 8) *I venditori consapevoli delle responsabilità penali previste dall'art. 76 del DPR n. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate:*

*-ai sensi dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, attestano che la costruzione di quanto in oggetto risulta iniziata in data anteriore al di 1 settembre 1967"...*OMISSIS...

Successivamente, il Comune di Lusciano rilasciava il **Permesso di Costruire n. 30/2004 del 29/07/2004, e successiva Variante n. 32/2007 del 02/04/2007.**

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 il **Permesso di Costruire in Variante N. 32/2007**, rispetto a quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali.

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.



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



Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nei grafici di progetto, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con presenza di sporgenze della muratura portante costituenti la conformazione tipico delle volte, oltre una diversa consistenza del vano w.c. Oltre ciò, si rilevano difformità relativamente ad una diversa consistenza del vano porta di accesso ed una maggiore consistenza della porzione di corte esterna.

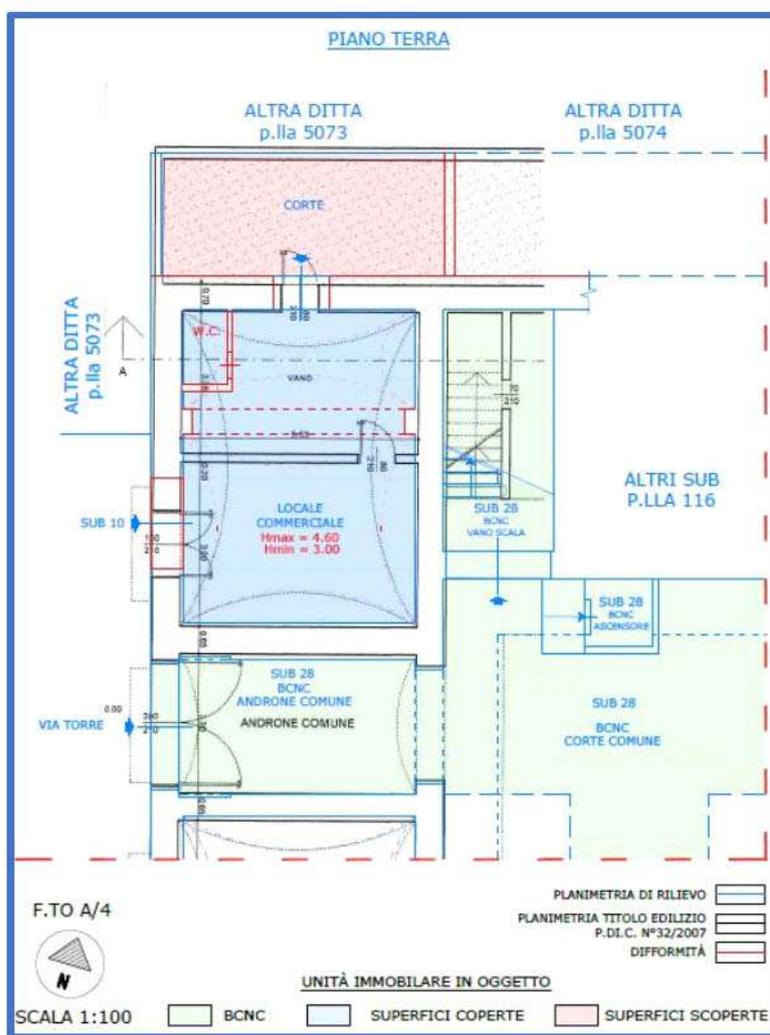


Figura 6



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



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.



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 **decreto ingiuntivo n. 558/14 (R.G. 774/2014) emesso in data 03/03/2014 dal Tribunale di Napoli Nord, depositato in data 02/04/2014, notificato il 12/05/2014 e munito di formula esecutiva in data 03/11/2015, da parte della Omissis**

all'attualità Omissis creditore precedente della presente procedura esecutiva.

Per quanto esposto, atteso che, la ragione del credito risale ad un'epoca successiva al 31/3/2003, 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



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



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 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 i beni pignorati rientrano in un complesso edilizio di maggiore consistenza in cui rientrano anche unità immobiliari non oggetto della presente procedura esecutiva. Tale circostanza determina che lo scrivente risulta impossibilitato



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



ad effettuare una pedissequa verifica circa la sanabilità delle difformità riscontrate atteso che tale prassi deve tener conto dell'intero compendio immobiliare di cui fanno parte anche i beni staggiati.

Alla luce di quanto fin ora esposto, si evidenzia che, l'incertezza circa la reale possibilità di sanare gli abusi riscontrati verrà considerata, ai fini estimativi, applicando una percentuale di deprezzamento del valore dei beni pari al 5%.

Si rappresenta, altresì, che per gli abusi rilevati non si è riscontrata alcuna ordinanza di demolizione.

Non si sono rilevate attestazioni o certificazioni relative alla **dichiarazione di agibilità di cui all'art. 24 D.P.R. 6/6/2001 n.380.**

QUESITO n. 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

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

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

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

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

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

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

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

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

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

Alla data di svolgimento delle operazioni peritali, gli immobili pignorati di cui al presente Lotto, risultavano essere liberi da persone e cose.



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



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 - **Negozi**, corrispondente alla categoria catastale **C/1 - Negozi**, nonché alle quotazioni riportate nell'archivio del Borsino Immobiliare, calcolandone il valore medio.

Valori di riferimento OMI Lusciano



Figura 7 – Prezzo €/mq OMI 2021/2°



Figura 8 – Reddito €/mq OMI 2021/2°



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



Valori Borsino Immobiliare Lusciano

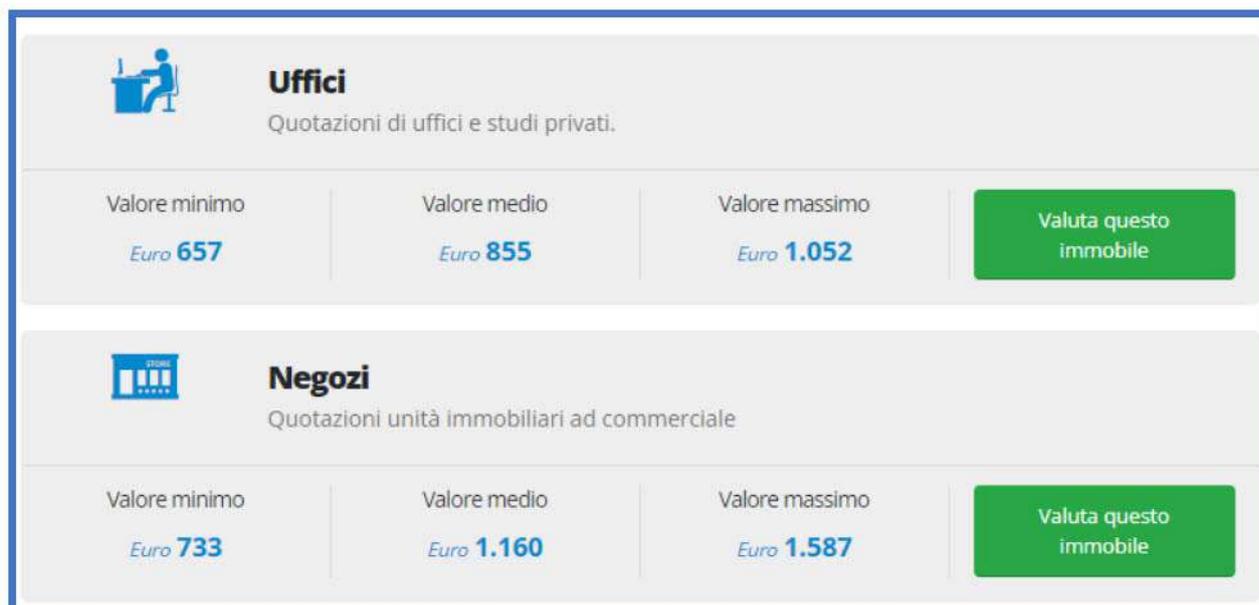


Figura 9 – Borsino Immobiliare Vendita Lusciano

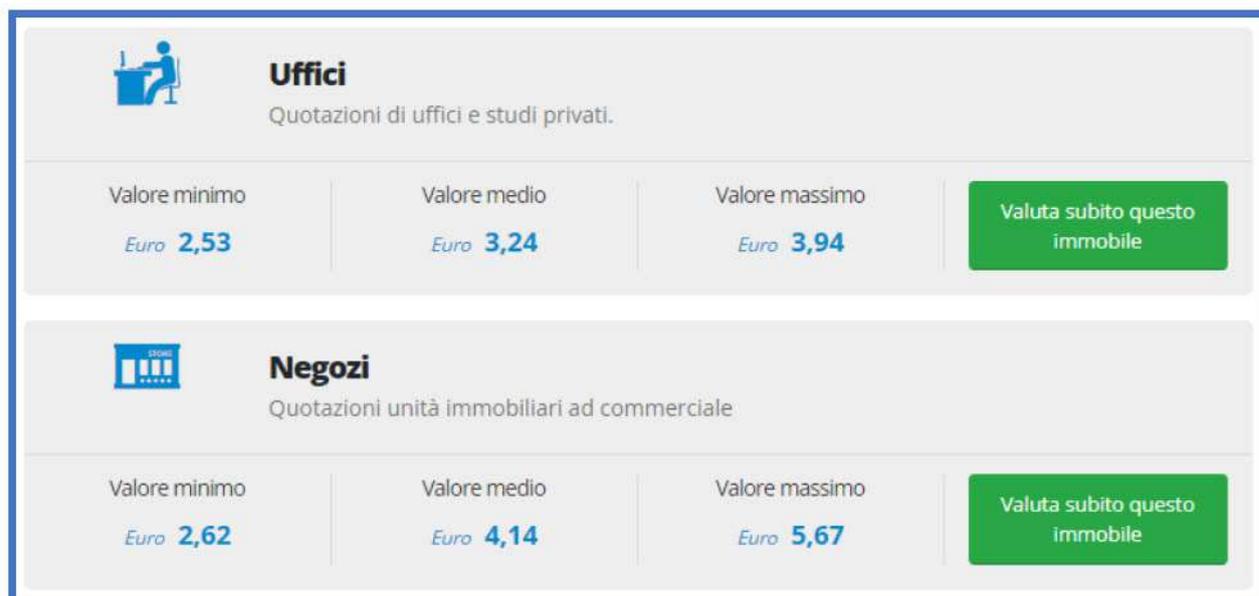


Figura 10 – Borsino Immobiliare Affitto Lusciano

COMUNE DI LUSCIANO (CE) - PIAZZA TORRE - VIA SALVATOR ROSA												
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
NEGOZIO	1000	2000	1500	733	1587	1160,00	3,7	7,4	5,55	2,62	5,67	4,15

Tabella 28



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



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 alle singole unità immobiliari.

NCEU LUSCIANO FOGLIO 3 P.LLA 116 SUB 10

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

LOTTO 1					
COMUNE DI LUSCIANO FOGLIO 3 P.LLA 116 SUB 10			SUPERFICIE CALPESTABILE	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	
UNITA' IMMOBILIARE	PIANO	DESTINAZIONE		SUP. mq	Coeff
SUB 10	TERRA	LOCALE COMMERCIALE	35,12	1,000	35,12
		W.C.	1,87	1,000	1,87
		CORTE	19,28	0,100	1,93
SOMMANO MQ			56,27		38,92

Tabella 29

Calcolo Superficie Lorda e Commerciale Lorda Ragguagliata

LOTTO 1					
COMUNE DI LUSCIANO FOGLIO 3 P.LLA 116 SUB 10			SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	
UNITA' IMMOBILIARE	PIANO	DESTINAZIONE		SUP. mq	Coeff
SUB 10	TERRA	LOCALE COMMERCIALE	50,80	1,000	50,80
		CORTE	20,73	0,100	2,07
SOMMANO MQ			71,53		52,87

Tabella 30

■ Superficie calpestabile: **56.27 mq**

■ Superficie commerciale: **38.92 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



Superficie lorda: **71.53 mq**

Superficie commerciale lorda ragguagliata: **52.87 mq**

Per tutto quanto premesso, si determinano in seguito i valori dei canoni di locazione per ciascuna unità immobiliare.

FOGLIO 3 – P.LLA 116 – SUB 10

Pertanto, si conclude che, la locazione mensile possa oscillare tra un **Canone_{min} = 138.52 €/mese** ed **Canone_{max} = 391.24 €/mese** per un valore medio pari: **Canone_{medio} = 264.88 €/mese**.

C_{min}	=	OMI _{min} [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo _{min} [€/mese]
		2,62		52,87	138,52
C_{max}	=	OMI _{max} [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo _{max} [€/mese]
		7,4		52,87	€ 391,24
C_{med}					Importo _{max} [€/mese] 264,88

RIEPILOGO DEI CANONI DI LOCAZIONE DETERMINATI

Si riporta di seguito opportuna tabella di riepilogo.

NCEU COMUNE DI LUSCIANO - LOTTO 1								
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE		
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED
3	116	10	C/1	3	54 mq	€ 138,52	€ 391,24	€ 264,88

Tabella 31



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



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 LUSCIANO - LOTTO 1										
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE			INDENNITA' MENSILE €/MESE	INDENNITA' MENSILE ARROTONDATA €/MESE
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED		
3	116	10	C/1	3	54 mq	€ 138,52	€ 391,24	€ 264,88	€ 238,39	€ 239,00

Tabella 32

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:

- g) 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;
- h) 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;



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



- i) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- j) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- k) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- l) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 6) Domande giudiziali;
- 7) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 8) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 9) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 10) 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:

- 5) Iscrizioni ipotecarie;
- 6) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 7) 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);
- 8) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Per 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) **assenza** di trascrizioni di domande giudiziali e di pendenza di procedimenti giudiziari civili trascritti ai RR.II;
- c) **assenza** di alcun 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@flaviotoscano.it



- 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: Nessuna;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Nessuno;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: Nessuna;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: Assente.



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



SEZIONE B

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

1) Iscrizioni ipotecarie

ISCRIZIONI IPOTECARIE							
DATA	PRES. Nr	TIPO		RP	RG	PUBBLICO UFFICIALE	DESCRIZIONE
20/07/2009	87	Iscrizione	Atto Notarile Pubblico	7450	33852	<p>ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 17/07/2009 Numero di repertorio 50053/15244 Notaio CANTE PASQUALE Codice fiscale CNT PQL 55E19 E054 C Sede SANT'ANTIMO (NA)</p>	<p>IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO</p> <p>ANNOTAZIONE presentata il 27/12/2011 Servizio di P.I. di CASERTA-SMCV Registro particolare n. 7163 Registro generale n. 44384 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI RELATIVA AD ALTRI IMMOBILI</p> <p>ANNOTAZIONE presentata il 05/04/2012 Servizio di P.I. di CASERTA-SMCV Registro particolare n. 2510 Registro generale n. 12479 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI RELATIVA AD ALTRI IMMOBILI</p> <p>ANNOTAZIONE presentata il 11/01/2017 Servizio di P.I. di CASERTA-SMCV Registro particolare n. 65 Registro generale n. 1155 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI RELATIVA AD ALTRI IMMOBILI</p>
28/03/2011	155	Iscrizione	Atto Notarile Pubblico	1430	10153	<p>ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 28/03/2011 Numero di repertorio 53537/17266 Notaio CANTE PASQUALE Codice fiscale CNT PQL 55E19 E054 C Sede SANT'ANTIMO (NA)</p>	<p>IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO</p> <p>ANNOTAZIONE presentata il 27/12/2011 Servizio di P.I. di CASERTA-SMCV Registro particolare n. 7164 Registro generale n. 44385 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI RELATIVA AD ALTRI IMMOBILI</p> <p>ANNOTAZIONE presentata il 05/04/2012 Servizio di P.I. di CASERTA-SMCV Registro particolare n. 2511 Registro generale n. 12480 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI RELATIVA AD ALTRI IMMOBILI</p> <p>ANNOTAZIONE presentata il 11/01/2017 Servizio di P.I. di CASERTA-SMCV Registro particolare n. 66 Registro generale n. 1156 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI RELATIVA AD ALTRI IMMOBILI</p>
13/02/2015	138	Iscrizione	Altro Atto	374	4589	<p>ALTRO ATTO Data 12/02/2015 Numero di repertorio 2361/7115 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Codice fiscale 112 106 61002 Sede ROMA (RM)</p>	<p>IPOTECA LEGALE Derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1975)</p> <p>ANNOTAZIONE presentata il 19/12/2016 Servizio di P.I. di CASERTA-SMCV Registro particolare n. 4600 Registro generale n. 40921 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE</p>

Tabella 33



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



ISCRIZIONI IPOTECARIE - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
33852/7450	IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	€ 5.000.000,00		TERZO DATORE DI IPOTECA Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Terzo datore SI Per la quota di 1/1 DEBITORE NON DATORE	TRA GLI ALTRI BENI FIGURANO: UNITA' NEGOZIALE 1 LUSCIANO (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 116 Subalterno 1-2-3-4-5-6-7-8-9 CARINARO (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 5431 Subalterno 1 ANNOTAZIONE presentata il 27/12/2011 Servizio di P.L. di CASERTA-SMCV Registro particolare n. 7163 Registro generale n. 44384 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI RELATIVA AD ALTRI IMMOBILI ANNOTAZIONE presentata il 05/04/2012 Servizio di P.L. di CASERTA-SMCV Registro particolare n. 2510 Registro generale n. 12479 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI RELATIVA AD ALTRI IMMOBILI ANNOTAZIONE presentata il 11/01/2017 Servizio di P.L. di CASERTA-SMCV Registro particolare n. 65 Registro generale n. 1155 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI RELATIVA AD ALTRI IMMOBILI
10153/1430	IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	€ 1.160.000,00	Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	TERZO DATORE DI IPOTECA Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Terzo datore SI Per la quota di 1/1 DEBITORE NON DATORE	TRA GLI ALTRI BENI FIGURANO: UNITA' NEGOZIALE 1 LUSCIANO (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 116 Subalterno 1-2-3-4-5-6-7-8-9 CARINARO (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 5431 Subalterno 1
4589/374	IPOTECA LEGALE Derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)	€ 629.018,94	- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1000/1000 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 - Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1000/1000 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 - Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	TRA GLI ALTRI BENI FIGURANO: UNITA' NEGOZIALE 1 E754 - LUSCIANO (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 116 Subalterno 17-20-18-19-15-23-24-25-26-22-11-10 UNITA' NEGOZIALE 2 B779 - CARINARO (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 5430 Subalterno 1 ANNOTAZIONE presentata il 19/12/2016 Servizio di P.L. di CASERTA-SMCV Registro particolare n. 4660 Registro generale n. 40921 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Tabella 34

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

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI							
DATA	PRES. Nr	TIPO		RP	RG	PUBBLICO UFFICIALE	DESCRIZIONE
16/02/2021	3	Trascrizione	Atto Giudiziario	4011	5527	ATTO GIUDIZIARIO Data 02/02/2021 Numero di repertorio 411 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Sede NAPOLI (NA)	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Tabella 35



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



TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
5527/4011	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	-	Omissis Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	E754 - LUSCIANO (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 116 Subalterno 10-11-15-17-18-19-20-22-23-24-25-26 B779 - CARINARO (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 5431 Subalterno 6-8

Tabella 36

Domanda giudiziale

Non si è riscontrata la presenza di trascrizioni di domande giudiziali e di pendenza di procedimenti giudiziali civili trascritti presso i RR.II.

3) Difformità urbanistico-edilizie:

FOG. 3 P.LLA 116 SUB 10

Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nei grafici di progetto, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con presenza di sporgenze della muratura portante costituenti la conformazione tipico delle volte, oltre una diversa consistenza del vano w.c. Oltre ciò, si rilevano difformità relativamente ad una diversa consistenza del vano porta di accesso ed una maggiore consistenza della porzione di corte esterna.

Dallo studio della documentazione in atti, si evince che, la data della ragione del credito risulta essere quella relativa al **decreto ingiuntivo n. 558/14 (R.G. 774/2014) emesso in data 03/03/2014 dal Tribunale di Napoli Nord, depositato in data 02/04/2014, notificato il 12/05/2014 e munito di formula esecutiva in data 03/11/2015, da parte della**

all'attualità Omissis creditore procedente della presente procedura esecutiva.



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



Per quanto esposto, atteso che, la ragione del credito risale ad un'epoca successiva al 31/3/2003, 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 i beni pignorati rientrano in un complesso edilizio di maggiore consistenza in cui rientrano anche unità immobiliari non oggetto della presente procedura esecutiva. Tale circostanza determina che lo scrivente risulta impossibilitato ad effettuare una pedissequa verifica circa la sanabilità delle difformità riscontrate atteso che tale prassi deve tener conto dell'intero compendio immobiliare di cui fanno parte anche i beni staggiti.

Alla luce di quanto fin ora esposto, si evidenzia che, l'incertezza circa la reale possibilità di sanare gli abusi riscontrati verrà considerata, ai fini estimativi, applicando una percentuale di deprezzamento del valore dei beni pari al 5%.

Si rappresenta, altresì, che per gli abusi rilevati non si è riscontrata alcuna ordinanza di demolizione.

Non si sono rilevate attestazioni o certificazioni relative alla **dichiarazione di agibilità di cui all'art. 24 D.P.R. 6/6/2001 n.380.**

4) **Difformità Catastali:**

FOG. 3 P.LLA 116 SUB 10

■ Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con presenza di sporgenze della muratura portante costituenti la conformazione tipica delle volte di interpiano dell'unità immobiliare, oltre una diversa consistenza del vano w.c. Oltre ciò, si



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



rilevano difformità relativamente ad una diversa consistenza del vano porta di accesso ed una maggiore consistenza della porzione di corte esterna.

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 Lusciano, è emerso che la particella su cui insistono i beni oggetto della presente procedura non risulta ricadere su area 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 **sogetto 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 **sogetto 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 Lusciano, è emerso che i beni oggetto della presente relazione non risultano gravati da censo livello ed 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:**

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali)



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



- 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.

Il bene costituente il presente lotto, ubicato nel Comune di Lusciano (CE), ed ivi censito, non fa parte di un condominio formalmente costituito.

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



risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

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

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

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

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

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

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



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



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



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



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



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



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



verificarsi delle seguenti condizioni:

-  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 similari 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:



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



- 1) **COMPARABILE 1:** Atto di Compravendita del 02/08/2022 rep. 72977/racc. 28553, rogato dal notaio Pasquale Cante, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 3 P.lla 406 sub 9;
- 2) **COMPARABILE 2:** Atto di Compravendita del 02/10/2020 rep. 11320/racc. 7318, rogato dal notaio Umberto D'Angelo, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 3 P.lla 5057 sub 7.

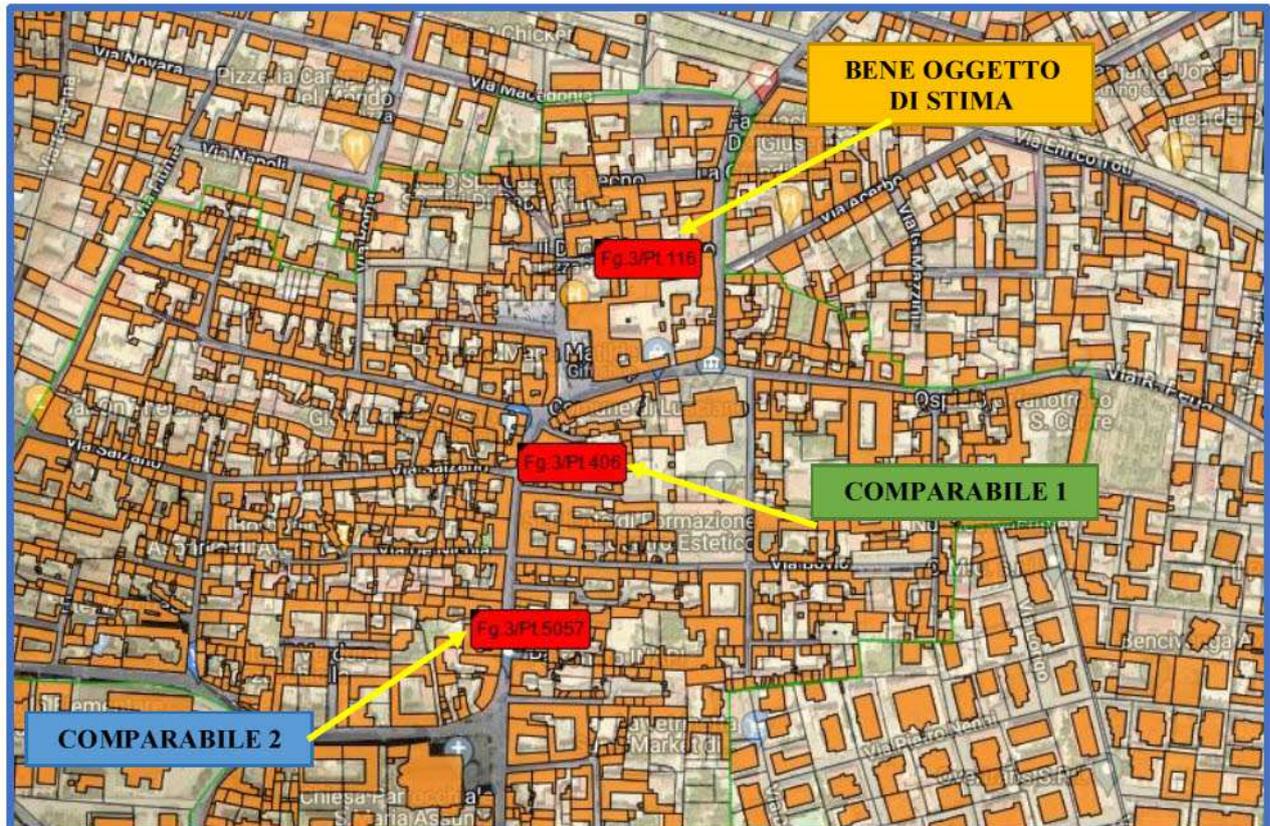


Figura 11 – Vista satellitare con indicazione del bene oggetto di stima e dei relativi comparabili



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



STIMA DI CONFRONTO
LOTTO 1
NCEU LUSCIANO (CE) Fog. 3 - P.IIa 116 - Sub 10

MARKET COMPARISON APPROACH
Negozi / locale commerciale / fondo Piazza TORRE, - LUSCIANO (CE)

■ **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: m²;

• **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 Negozi / locale commerciale / fondo, 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) €	40.000,00	60.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	02/10/2020	02/08/2022	29/09/2022
Superficie commerciale (SUP) m ²	44,0	50,0	54,0
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	3	4	4

■ **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



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:

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

$$p_A(S1) = 40.000,00 * 1,00 / 44,00 = 909,09 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 60.000,00 * 1,00 / 50,00 = 1.200,00 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.200,00 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 909,09 €/m²

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:

$$p_A(\text{DAT}) = 40.000,00 * (0,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 60.000,00 * (0,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

[i(SUP)] = 1,00 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 909,09 * 1,00 = 909,09$$

$$p_B(\text{SUP}) = 909,09 * 1,00 = 909,09$$

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 i nomenclature.

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.

Nomenclature da punto	Nomenclature a punto	Importo (€) [i(SMF)]	Modalità di stima
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	13.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SMF}) = 13.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$



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



■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	0,00	0,00
Superficie commerciale (SUP)	909,09	909,09
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	13.000,00	0,00

■ 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)		40.000,00		60.000,00
Data (DAT)	(0-23)	0,00	(0-1)	0,00
Superficie commerciale (SUP)	(54,0-44,0)	9.090,90	(54,0-50,0)	3.636,36
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(4-3)	13.000,00	(4-4)	0,00
Prezzo corretto		62.090,90		63.636,36

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 $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(63.636,36 - 62.090,90) * 100] / 62.090,90 = 2,49\% < 5\%$.

■ 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 $(62.090,90 + 63.636,36) / 2 = 62.863,63$ €.

Il più probabile valore di mercato del Lotto di cui alla presente relazione risulta pari ad € 62'863,63 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



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



la valutazione (ratio aestimationis), avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la 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 condividerne 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.



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



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.

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:

- 1) 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;
- 2) il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- 3) Il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- 4) 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



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



mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni”.

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.

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.

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.

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.

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



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



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 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;



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



- ¶ 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;
- ¶ 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,



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



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 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

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, così come riportato nella seguente tabella e pari ad € 44'000,00.

LOTTO 1	
<i>Descrizione</i>	<i>Valore Immobile €</i>
VALORE IMMOBILE QUOTA ASSENTITA	€ 62.863,63
RIDUZIONE PER VENDITA IN ASSENZA DELLE GARANZIE ART.2922 C.C. E DELLE CONDIZIONI DI MERCATO DI VENDITA FORZATA 15%	-€ 9.429,54
RIDUZIONE VALORE PER SANATORIA ABUSI 5%	-€ 3.143,18
COSTI PER ADEGUAMENTO CATASTALE	-€ 800,00
COSTO PER APE (Attestazione Prestazione Energetica)	-€ 500,00
ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO 8%	-€ 5.029,09
TOTALE LOTTO	€ 43.961,81
TOTALE LOTTO ARROTONDATO	€ 44.000,00

Tabella 37



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



QUESITO n. 13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

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

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

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

Il pignoramento oggetto della presente procedura non ha ad oggetto una quota indivisa. Oltre ciò, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili, si rappresenta che gli stessi non risultano essere comodamente divisibili.

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**.

Oltre ciò, si rappresenta che, dopo le indagini svolte presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Napoli, è stato possibile produrre la seguente documentazione.

CERTIFICATO CAMERA DI COMMERCIO

La società esecutata

risulta formalmente costituita alla data del 06/10/1997, con iscrizione effettuata il 12/11/1997, come risulta dal Certificato della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di



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



Napoli. La suddetta società ha per oggetto la creazione e la gestione di strutture di servizi a favore di aziende insediate, quali l'erogazione di servizi di ristoro, la fornitura di pasti caldi o preconfezionati, la distribuzione di prodotti alimentari [...].

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

CONCLUSIONI

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO 1

LOTTO 1: – quota di 1/1 proprietà di **Negozi** ubicata in Lusciano (CE) alla Via Salvator Rosa, piano T; è composta da: piano terra – un locale commerciale, un w.c. ed una corte; confina con Foglio 3 P.IIa 116 sub 28 BCNC a sud, con Fog. 3 P.IIa 5073 a nord, con Piazza Torre ad ovest, con Foglio 3 P.IIa 116 sub 16-28 BCNC ad est; è riportato nel **C.F. del Comune di Lusciano (CE) al foglio 3, p.IIa 116 sub 10**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, per difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con presenza di sporgenze della muratura portante costituenti la conformazione tipica delle volte di interpiano dell'unità immobiliare, oltre una diversa consistenza del vano w.c. Oltre ciò, si rilevano difformità relativamente ad una diversa consistenza del vano porta di accesso ed una maggiore consistenza della porzione di corte esterna; vi è Permesso di Costruire n. 30/2004 del 29/07/2004, e successiva Variante n. 32/2007 del 02/04/2007, cui non è conforme, per difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nei grafici di progetto, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con presenza di sporgenze della muratura portante costituenti la conformazione tipico delle volte, oltre una diversa consistenza del vano w.c. Oltre ciò, si rilevano difformità relativamente ad una diversa consistenza del vano porta di accesso ed una maggiore consistenza della porzione di corte esterna; 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. relativamente alla diversa distribuzione degli spazi interni,

non vi è ordinanza di demolizione del bene,

PREZZO BASE euro 44'000,00

Teano li 06/10/2022

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;



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



- 2) Rilievo fotografico;
- 3) Elaborati grafici;
- 4) Ispezioni catastali;
- 5) Ispezioni ufficio RR.II:
- 6) Certificato Camerale;
- 7) Atto di compravendita del 20/02/2003, rep. 15805/racc. 3576, trascritto in data 06/03/2003 ai nn. 6481/5086, a rogito del notaio Pasquale Cante;
- 8) Ulteriori Titoli di provenienza;
- 9) Titolo Abilitativo e Certificato UTC;
- 10) Contratto di comodato d'uso gratuito del 18/10/2021 registrato il 19/10/2021 al n. 301117/3;
- 11) Contratto preliminare di compravendita a rogito Notaio dott. Patrizio D'Angiolella rep. n. 3360/2071 del 23/10/2018, trascritto il 26/10/2018 ai nn. 36027/28270;
- 12) Comparabili;
- 13) Copia Decreto di Fissazione Udienza ex Art.569 c.p.c
- 14) Richiesta Onorario;
- 15) 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

