



Flavio Toscano
INGEGNERE

www.flaviotoscano.it

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

P. IVA 01974450619 - C.F. TSCFLV70L05B963G



CERTING

Certifichiamo
le competenze professionali.

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 209/2020 - G.E. dott.ssa Elmelinda Mercurio

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO IMMOBILIARE

AQUI SPV SRL

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

LOTTO 2

(PROSSIMA UDIENZA 03/02/2022)

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Flavio Toscano, con studio professionale in Teano (Ce), al viale Santa Reparata, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caserta con il numero 2649, nominato Esperto Stimatore dal G.E. **dott.ssa Elmelinda Mercurio** nella procedura in oggetto, in data 27 maggio 2021 prestava il giuramento di rito e prendeva nozione del mandato affidatogli, di seguito riportato ed esplicitato nei seguenti punti:

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), **l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.**

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **“difformità formali”** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), **l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo** (depositando altresì la documentazione acquisita);
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUÍ SPV SRL contro XXXXXXXXXX



di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato 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 SOGEI.

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

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la 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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUÍ SPV SRL contro XXXXXXXXXX



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 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.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUÍ SPV SRL contro XXXXXXXXXX



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.

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUÍ SPV SRL contro XXXXXXXXXX



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.

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.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUÍ SPV SRL contro XXXXXXXXXX



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.**



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUÍ SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX



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.

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUÍ SPV SRL contro XXXXXXXXXX



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.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUÍ SPV SRL contro XXXXXXXXXX



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.).

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;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUÍ SPV SRL contro XXXXXXXXXX



- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) 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 (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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

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

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

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUÍ SPV SRL contro XXXXXXXXXX



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.

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**), 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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUÍ SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX



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.

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUÍ SPV SRL contro XXXXXXXXXX



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**.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 15 Giugno 2021 lo scrivente, in uno al custode giudiziario avv. Giuseppe Posillipo, si recavano in Gioia Sannitica (CE), alla Via Valle D'Agnese, e precisamente presso gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

In tale occasione, risultava presente la sig.ra XXXXXXXXXXXX, debitrice esecutata, la quale consentiva l'accesso agli immobili staggiti.

Nel corso di tale accesso, lo scrivente provvedeva ad effettuare opportuni rilievi metrici e fotografici dei luoghi oggetto della presente relazione, verificando, altresì, lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili pignorati, nonché lo stato di occupazione.

In particolare, i detti immobili risultavano, altresì, nella disponibilità della debitrice esecutata.

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX



RISPOSTA AI QUESITI

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati: **CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditor procedente anziché produrre a 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**



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXX



rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

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

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

“CONTROLLO DOCUMENTAZIONE” – NO ATTI AL G.E., nel caso di esito positivo del controllo;

“CONTROLLO DOCUMENTAZIONE” – SI ATTI AL G.E., nel caso di esito negativo del controllo.

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 sopraindicato, 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 evidenzia 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; '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 Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone (PA), depositata in data 29/10/2020, dalla quale si evince che tale certificazione riporta quali titoli anteventennali:

1 NCEU FOG. 3 P.LLA 5103 SUB 2 – SUB 3 E NCT FOG. 3 P.LLA 240-301:

- ❖ un **atto di donazione** a rogito del notaio dott. Valletta Vincenzo, **del 27/09/1990** rep. 7757, trascritto in data 18/10/1990 ai nn. 23215/18814, con il quale i sig.ri XXXXXXXXXXXX nata a GIOIA SANNITICA il XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nato a GIOIA SANNITICA il XXXXXXXXXXXX riservandosi la quota di 1/2 ciascuno di usufrutto, donavano alla figlia sig.ra XXXXXXXXXXXX nata a GIOIA SANNITICA il la quota di 1/1 di nuda proprietà;

1 NCT FOG. 3 P.LLA 5075:



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUÍ SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX



- ❖ un **atto di vendita** a rogito del notaio dott. Enrico Cestari, **del 12/08/1985**, trascritto in data 11/09/1985 ai nn. 15975/14036, con il quale la sig.ra XXXXXXXXXXXX nata a GIOIA SANNITICA il XXXXXXXXXXXX acquistava la quota di 1/1 di piena proprietà.

RGE 209/2020						
COMUNE DI GIOIA SANNITICA (CE) - LOTTO 1						
NCEU FOG. 3 P.LLA 5103 SUB 2-3 NCT FOG. 3 P.LLA 240-301						
PROVENIENZE NEL VENTENNIO						
	SOGGETTI				ATTO/DATA	NOTE
	A FAVORE	QUOTA	CONTRO	QUOTA		
1	XXXXXXXX	1/1	XXXXX	1/1	COMPRAVENDITA DEL 27/01/2015 REP. 202037/40545 NOTAIO VINCENTO DI CAPRIO TRASCritto IL 28/01/2015 NN. 2851/2180	GIOIA SANNITICA NCEU FOG. 3 P.LLA 5103 SUB 2-3 NCT FOG. 3 P.LLA 240-301-5075
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1		
2	XXXXXXXX	1/1	XXXXX	1/1 NUDA PROPRIETA'	COMPRAVENDITA PER NOTAR ALBERTO CRISCUOLO DEL 08/11/2007 REP. 51275 TRASCritto IL 13/11/2007 AI NN. 62448/33663	GIOIA SANNITICA NCEU FOG. 3 P.LLA 5103 SUB 2-3 NCT FOG. 3 P.LLA 240-301
			XXXXX	1/2 USUFRUTTO		
			XXXXX	1/2 USUFRUTTO		
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1		
3	XXXXXXXX	1/1 NUDA PROPRIETA'	XXXXX	1/1 NUDA PROPRIETA'	ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 18/11/2004 REP. 19891/7873 NOTAIO PASQUALINO FRANCO TRASCritto IL 24/11/2004 NN. 55591/40908	GIOIA SANNITICA NCEU FOG. 3 P.LLA 5103 SUB 2-3 NCT FOG. 3 P.LLA 240-301
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1		
4	XXXXXXXX	1/2 USUFRUTTO	XXXXX	1/1	DONAZIONE DEL 27/09/1990 REP. 7757 NOTAIO VINCENTO VALLETTA TRASCritto IL 18/10/1990 AI NN. 23215/18814	GIOIA SANNITICA NCEU FOG. 3 P.LLA 5103 SUB 2-3 NCT FOG. 3 P.LLA 240-301
	XXXXXXXX	1/2 USUFRUTTO				
	XXXXXXXX	1/1 NUDA PROPRIETA'				
	TOT. QUOTE	1				

Tabella 1 – Ricostruzione provenienze LOTTO 1

RGE 209/2020						
COMUNE DI GIOIA SANNITICA (CE) - LOTTO 2						
NCT FOG. 3 P.LLA 5075						
PROVENIENZE NEL VENTENNIO						
	SOGGETTI				ATTO/DATA	NOTE
	A FAVORE	QUOTA	CONTRO	QUOTA		
1	XXXXXXXXXXXX	1/1	XXXXXXXXXXXX	1/1	COMPRAVENDITA DEL 27/01/2015 REP. 202037/40545 NOTAIO VINCENTO DI CAPRIO TRASCritto IL 28/01/2015 NN. 2851/2180	GIOIA SANNITICA NCEU FOG. 3 P.LLA 5103 SUB 2-3 NCT FOG. 3 P.LLA 240-301-5075
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1		
2	XXXXXXXXXXXX	1/1	XXXXXXXXXXXX	1/1	COMPRAVENDITA PER NOTAR ALBERTO CRISCUOLO DEL 08/11/2007 REP. 51275 TRASCritto IL 13/11/2007 AI NN. 62449/33664	GIOIA SANNITICA NCT FOG. 3 P.LLA 5075
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1		
3	XXXXXXXXXXXX	1/1	XXXXXXXXXXXX	1/1	VENDITA PER NOTAR ENRICO CESTARI DEL 12/08/1985 TRASCritto IL 11/09/1985 AI NN. 15975/14036	GIOIA SANNITICA NCT FOG. 3 P.LLA 5075
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1		

Tabella 2 – Ricostruzione provenienze LOTTO 2



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX



Nella documentazione di cui sopra, sono altresì riportate le visure catastali storiche degli immobili staggiti, fino all'impianto meccanografico del 26/03/1985, nonché la mappa catastale aggiornata all'attualità. Oltre ciò, il creditore procedente non ha provveduto a depositare il certificato di stato civile dell'esecutata.

QUESITO n. 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUÍ SPV SRL contro XXXXXXXXXX



- 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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXX



Tecnico Erariale.

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

Diritti reali pignorati

I diritti reali relativi ai beni pignorati riguardano la **piena proprietà per 1000/1000**. Tali diritti sono così ugualmente indicati nell'atto di pignoramento, notificato all'esecutata in data 07/09/2020 e trascritto ai nn. 27996/20914 in data 02/10/2020 *OMISSIS...*”*decorso infruttuosamente il termine indicato nell'atto di precetto, l'istante come sopra rappresentata, difesa e domiciliata, intende procedere esecutivamente sul seguente compendio immobiliare, di proprietà per la quota di 1/1 della Sig.ra XXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXX a Piedimonte Matese (CE), cod. fisc.: XXXXXXXXXXXX, con ogni accessione, comunione, pertinenza e dipendenza, nulla escluso o riservato anche se successivamente introdotto.*

*-Immobili siti in Gioia Sannitica (CE), località “Querceto”, ovvero compendio agricolo composto da 1) zona di terreno agricolo di are settantotto e quarantatre centiare, censito nel **N.C.E.U. foglio 3, particella 5103, subalterni 2** – piani S1, T, cat. D1 – **3** – piani T, 1, cat. A2; **N.C.T. foglio 3, particelle 240 e 301**; 2) zona di terreno agricolo di are ottanta e sessantatre centiare **N.C.T. foglio 3, particella 5075**, are 80.63, Bosco alto fusto di Classe Unica, di proprietà per la quota di 1/1 della Sig.ra XXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXX a Piedimonte Matese (CE), cod. fisc.: XXXXXXXXXXXX [...]*

Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Notifiche ed Esecuzioni presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, Corte di Appello di Napoli HO PIGNORATO gli immobili sopra descritti [...]”...OMISSIS...

Si precisa che, gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, sono pervenuti alla debitrice esecutata sig.ra XXXXXXXXXXXX con un **atto di compravendita** a rogito del notaio dott. Vincenzo Di Caprio, **del 27/01/2015** rep. 202037/racc. 40545, trascritto in data 28/01/2015 ai nn. 2851/2180, da potere del sig. XXXXXXXXX, nato a Moiano il XXXXXXXXX.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX



Al detto venditore, i beni oggetto della presente procedura sono così pervenuti:

f NCEU FOG. 3 P.LLA 5103 SUB 2 – SUB 3 E NCT FOG. 3 P.LLA 240-301:

- ❖ un **atto di compravendita** a rogito del notaio dott. Alberto Criscuolo, **del 08/11/2007** rep. 51275/16930, trascritto in data 13/11/2007 ai nn. 62448/33663, da potere di XXXXXXXXXXXX nata a Gioia Sannitica il XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nato a Gioia Sannitica il XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 ciascuno di usufrutto, e XXXXXXXXXXXX nato a Gioia Sannitica il XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di Nuda proprietà in regime di comunione legale con il coniuge XXXXXXXXXXXX nata a Gioia Sannitica il XXXXXXXXXXXX;

f NCT FOG. 3 P.LLA 5075:

- ❖ un **atto di compravendita** a rogito del notaio dott. Alberto Criscuolo, **del 08/11/2007** rep. 51275/16930, trascritto in data 13/11/2007 ai nn. 62448/33663, da potere di XXXXXXXXXXXX nata a GIOIA SANNTICA il XXXXXXXXXXXX;

Ai detti venditori, i beni oggetto della presente procedura sono così pervenuti:

- ❖ **atto di compravendita del 18 novembre 2004** - n.ro Repertorio 19891/7873 - Trascritto il 24/11/2004 ai nn. 55591/40908 a rogito del notaio Pasqualino Franco – afferente i beni censiti al NCEU del Comune di Gioia Sannitica (CE) Foglio 3 P.lla 5103 sub 2 – sub 3 ed NCT Fog. 3 P.lle 240-301, a favore del sig. XXXXXXXXXXXX nato a GIOIA SANNTICA il XXXXXXXXXXXX e contro la sig.ra XXXXXXXXXXXX nata a GIOIA SANNTICA il XXXXXXXXXXXX;
- ❖ un **atto di donazione** a rogito del notaio dott. Valletta Vincenzo, **del 27/09/1990** rep. 7757, trascritto in data 18/10/1990 ai nn. 23215/18814, con il quale i sig.ri XXXXXXXXXXXX nata a GIOIA SANNTICA il XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nato a GIOIA SANNTICA il XXXXXXXXXXXX riservandosi la quota di 1/2 ciascuno di usufrutto donavano alla figlia



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX



sig.ra XXXXXXXXXXXX nata a GIOIA SANNITICA il XXXXXXXXXXXX la quota di 1/1 di nuda proprietà;

- ❖ un **atto di vendita** a rogito del notaio dott. Enrico Cestari, del **12/08/1985**, trascritto in data 11/09/1985 ai nn. 15975/14036, con il quale la sig.ra XXXXXXXXXXXX nata a GIOIA SANNITICA il XXXXXXXXXXXX acquistava la quota di 1/1 di piena proprietà.

Tanto premesso, si può concludere che i diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000 di piena proprietà dell'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 identificati nel **catasto del Comune di Gioia Sannitica (CE)**:

- 📄 Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gioia Sannitica al foglio 3 – particella 5103 – sub. 2 – Cat. D/1;
- 📄 Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gioia Sannitica al foglio 3 – particella 5103 – sub. 3 – Cat. A/2 – classe 2 – consistenza 12,5 vani;
- 📄 Immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Gioia Sannitica al foglio 3 – particella 240;
- 📄 Immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Gioia Sannitica al foglio 3 – particella 301;
- 📄 Immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Gioia Sannitica al foglio 3 – particella 5075.

precisando, altresì, che gli stessi sono siti nel Comune di Gioia Sannitica (CE).

Difformità formali dei dati d'identificazione catastale LOTTO 2

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 27/05/2021, 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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX



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 2

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

Sovrapposizione mappe catastali con ortofoto/foto satellitari

Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto della presente relazione, ed allegata alla stessa, si riporta qui di seguito una sovrapposizione qualitativa della foto satellitare con la mappa catastale,

Figura 1 – Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare.

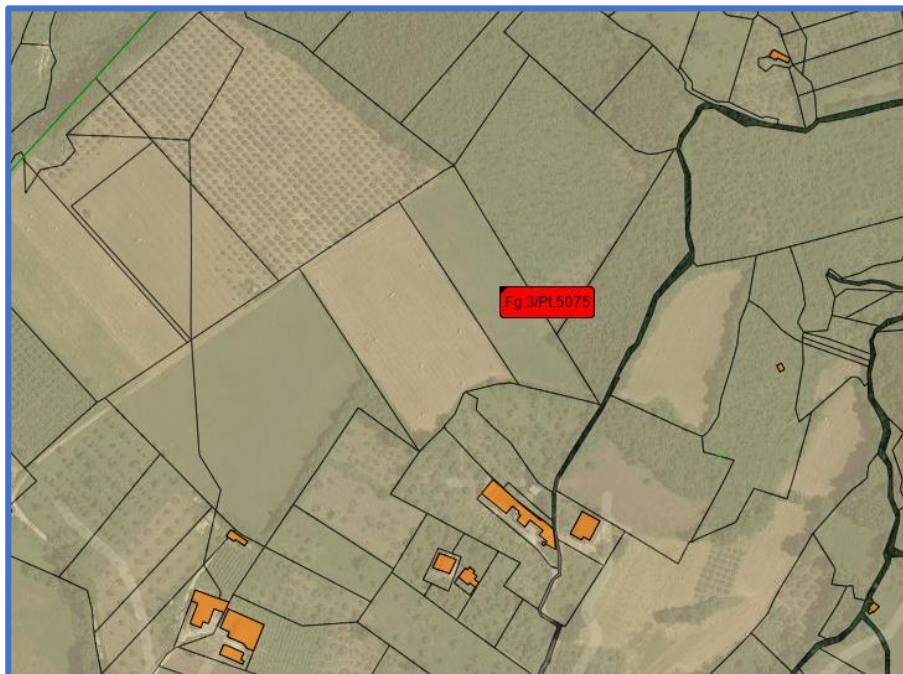


Figura 1 - Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXX



Espropriazione per pubblica utilità





Si rappresenta che, i beni oggetto di pignoramento non risultano interessati, in tutto o in parte, da procedure di **espropriazione per pubblica utilità trascritte**, pertanto non è stato necessario acquisire alcuna documentazione presso gli Uffici competenti.

Formazione lotti

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

Detto ciò, si individuano i seguenti lotti:

LOTTO 1:

-  Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gioia Sannitica al **foglio 3 – particella 5103 – sub. 2 – Cat. D/1**;
-  Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gioia Sannitica al **foglio 3 – particella 5103 – sub. 3 – Cat. A/2 – classe 2 – consistenza 12,5 vani**;
-  Immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Gioia Sannitica al **foglio 3 – particella 240**;
-  Immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Gioia Sannitica al **foglio 3 – particella 301**;

LOTTO 2:

-  Immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Gioia Sannitica al **foglio 3 – particella 5075**.

Si precisa che, la presente relazione risulta essere relativa ai beni di cui al LOTTO 2.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUÍ SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX



Coerenze

Si riportano, qui di seguito, relativamente all'unità immobiliare costituente il presente lotto oggetto della presente relazione di stima, i confini:

COMUNE DI GIOIA SANNITICA - LOTTO 2				
ID	NORD	EST	SUD	OVEST
FOG. 3 P.LLA 5075	FOG. 3 P.LLA 324	FOG. 3 P.LLA 324-325	FOG. 3 P.LLA 48	FOG. 3 P.LLA 36-323

Tabella 3

Servitù di passaggio

Non si evidenzia la necessità di procedere ad alcuna costituzione di servitù di passaggio per l'accesso al bene pignorato.

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 allegare 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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUÍ SPV SRL contro XXXXXXXXXX



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.

Descrizione, tipologia, ubicazione, accessi del lotto

Il lotto 2 costituito per la vendita è rappresentato da un fondo di terreno, sito in Gioia Sannitica (CE), alla Località Querceto, avente accesso da una strada vicinale. Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così censito nel **Comune di Gioia Sannitica:**

 NCT Fog. 3 - P.lla 5075 – Bosco Alto U, Superficie 8063 mq, Reddito Dominicale € 8,33, Reddito Agrario € 2,50.

Per una migliore rappresentazione dei beni oggetto di stima, si riportano, di seguito, alcuni estratti della vista satellitare relativamente ai beni oggetto della presente relazione, nonché alcuni degli scatti più significativi effettuati nel corso 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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX



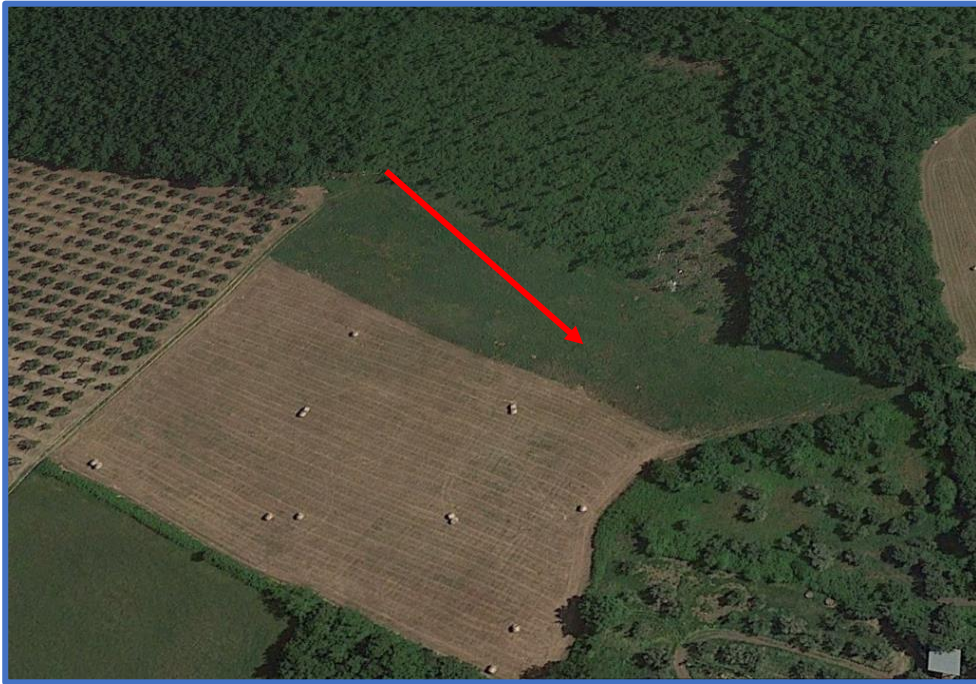


Foto 1

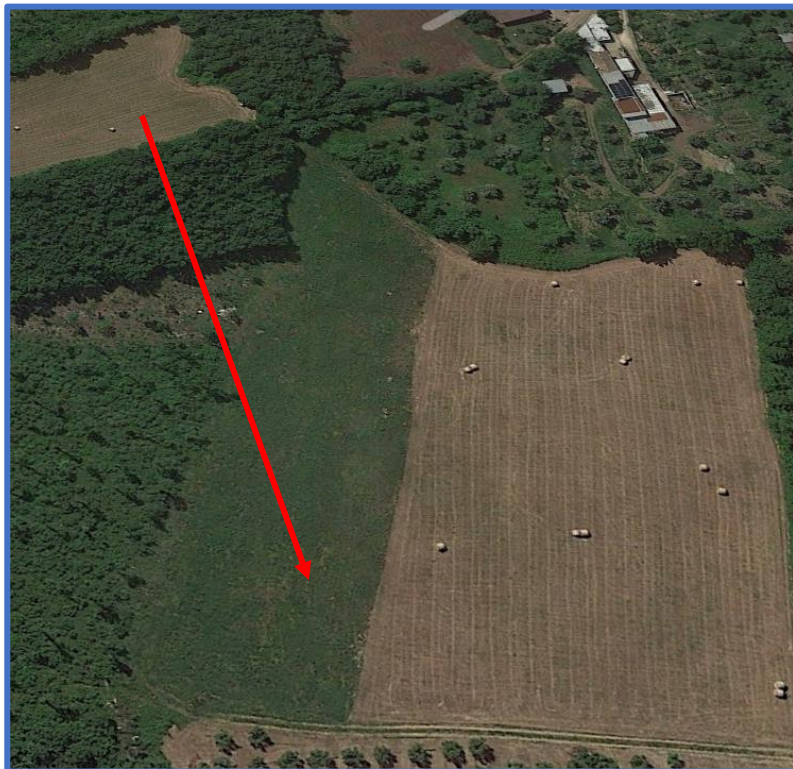


Foto 2



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXX



CERTING
Certificano in completezza professionale.



Foto 3



Foto 4



Foto 5



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXX



Pertinenze

Relativamente ai beni oggetto della presente relazione non si evidenzia la presenza di pertinenze.

Dotazioni Condominiali

Relativamente ad eventuali dotazioni condominiali, afferenti il bene oggetto della presente relazione, censito al NCT Fog. 3 P.lla 5075, dalla lettura dell'atto di compravendita del 27/01/2015, con il quale l'esecutata acquistava gli immobili oggetto della presente relazione, non si evincono elementi a riguardo.

Interclusione

L'accesso agli immobili pignorati è garantito da una strada vicinale che diparte dalla Via Valle D'Agnese, dunque gli stessi non risultano essere interclusi, tantomeno si utilizzano passaggi su cortili di proprietà altrui.

Caratteristiche zona, servizi offerti, zone confinanti

L'ubicazione dei beni non garantisce una buona esposizione. La posizione non 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 Gioia Sannitica

✚ **in treno:** Stazione ferroviaria **Piedimonte Matese** - Stazione ferroviaria **Alife** - Stazione ferroviaria **Villa Ortensia**;

✚ **in auto:**

- ✓ *da Nord*, Prendi Viale Ivano e Bonomi in direzione di Via Gaetano di Biasio/SR6. Segui A1/E45 e SS372 in direzione di SP69 a Gioia Sannitica. Prendi l'uscita Gioia S da SS372. Segui SP69 in direzione di Via Roma/SP290/SP83 a Gioia Sannitica;
- ✓ *da Sud* Prendi Via Nazionale, Via Nuova Poggioreale, Corso Malta e Svincolo 4 - Corso Malta in direzione di A56. Prendi l'uscita verso Aeroporto da Svincolo 4 - Corso Malta.




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


Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXX



Segui A1/E45 in direzione di SS372 a Caianello. Prendi l'uscita Caianello da A1/E45.

Segui SS372 e SP69 in direzione di Via Roma/SP290/SP83 a Gioia Sannitica;

 **in autobus: CLP – Linea 21 Piedimonte – San Potito – Gioia Sannitica Superstrada Caianello/Benevento - Benevento.**

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

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e commerciali;

Principali collegamenti pubblici: Linee autobus;

Principali servizi offerti dalla zona: Uffici postali.

Caratteristiche di Zona

Gioia Sannitica è un comune italiano di 3'429 abitanti della provincia di Caserta (CE), posta ad un'altitudine di 275 m.s.l.m., con una superficie di 54.42 Km², ed una densità abitativa di 63.01 ab/Km².

È caratterizzato dalla suddivisione in più borghi sparsi: infatti, oltre all'agglomerato di Gioia Centro, vi sono le frazioni di Caselle, Curti, Criscia, Calvisi, Carattano, Auduni, Madonna del Bagno.

Gioia Sannitica è sormontata dal Monte Monaco di Gioia (alto 1337 metri) e dal Monte Ermano (alto 1385 metri), entrambi facenti parte della catena montuosa del Matese. Il paese è situato sul confine tra le province di Benevento e Caserta, anticamente sul limite tra i distretti delle città sannitiche e poi romani di Allifae e Telesia. Il territorio comunale è attraversato dal principale torrente, da nord verso sud, Adventus dove sfocia nel principale fiume dell'Italia meridionale, il Volturno, al quale anch'esso attraversa il territorio nella parte meridionale.

La principale attività produttiva è l'agricoltura, in particolare la produzione di olio e di vino.

Nel territorio comunale è, altresì, in funzione una centrale idroelettrica.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUÍ SPV SRL contro XXXXXXXXXX



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.

Il lotto 2 costituito per la vendita è rappresentato da un fondo di terreno, sito in Gioia Sannitica (CE), alla Località Querceto, avente accesso da una strada vicinale. Gli immobili oggetto di pignoramento




Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXX



risultano così censito nel **Comune di Gioia Sannitica**:

-  NCT Fog. 3 - P.lla 5075 – Bosco Alto U, Superficie 8063 mq, Reddito Dominicale € 8,33, Reddito Agrario € 2,50.

COMUNE DI GIOIA SANNITICA - LOTTO 2				
ID	NORD	EST	SUD	OVEST
FOG. 3 P.LLA 5075	FOG. 3 P.LLA 324	FOG. 3 P.LLA 324-325	FOG. 3 P.LLA 48	FOG. 3 P.LLA 36-323

Tabella 4

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXX



CATASTO TERRENI

LOTTO 2 NCT Gioia Sannitica (CE) Fog. 3 - P.la 5075 UNITÀ IMMOBILIARE

Comune di GIOIA SANNITICA (Codice: E039) Provincia di CASERTA Catasto Terreni Foglio: 3 Particella: 5075					
Situazione dell'Immobile dal 22/11/1997					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	5075	-	BOSCO ALTO U 8063 MQ	FRAZIONAMENTO del 22/11/1997 in atti dal 26/11/1997 (n. 7.1/1985)	Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 3 particella 36
Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 16/10/1990					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	36	-	BOSCO ALTO U 20983 MQ	FRAZIONAMENTO del 16/10/1990 in atti dal 25/11/1997 (n. 6.4/1982)	Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 3 particella 322 - foglio 3 particella 323 - foglio 3 particella 324 - foglio 3 particella 325 - foglio 3 particella 326 - foglio 3 particella 327 - foglio 3 particella 328
Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	36	-	BOSCO ALTO U 85432 MQ	Impianto meccanografico del 26/03/1985	-

Tabella 5



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX



INTESTATI		
Situazione degli intestati dal 27/01/2015		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXXXX	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/01/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2015 Repertorio n.: 202037 Rogante: DI CAPRIO VINCENZO Sede: CASERTA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2180.1/2015)	Proprieta` per 1/1
Situazione degli intestati dal 08/11/2007		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXXXX	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/11/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/11/2007 Repertorio n.: 51275 Rogante: CRISCUOLO ALBERTO Sede: PIETRAMELARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 33664.1/2007)	Proprieta` per 1/1 fino al 08/11/2007
Situazione degli intestati dal 22/11/1997		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXXXX	FRAZIONAMENTO del 22/11/1997 in atti dal 26/11/1997 Registrazione: (n. 7.1/1985)	fino al 12/08/1985

Tabella 6



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX



Situazione degli intestati dal 12/08/1985		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/08/1985 Voltura in atti dal 26/11/1997 Repertorio n.: 51319 Rogante: ENRICO CESTARI Sede: PIEDIMONTE MATESE Registrazione: Sede: PIEDIMONTE MATESE n: 1037 del 02/09/1985 (n. 3764.2/1987)	Proprieta` per 1000/1000 fino al 08/11/2007
Situazione degli intestati dal 12/08/1985		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/08/1985 Voltura in atti dal 26/11/1997 Repertorio n.: 51319 Rogante: ENRICO CESTARI Sede: PIEDIMONTE MATESE Registrazione: Sede: PIEDIMONTE MATESE n: 1037 del 02/09/1985 (n. 3764.1/1987)	Proprieta` per 1/2
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		Proprieta` per 1/2
Situazione degli intestati relativa ad atto del 23/06/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/06/1984 Voltura in atti dal 26/11/1997 Repertorio n.: 69557 Rogante: CONTE GIOACCHINO Sede: FRIGNANO Registrazione: Sede: AVERSA n: 2207 del 26/06/1984 (n. 5448.2/1984)	fino al 12/08/1985
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Impianto meccanografico del 26/03/1985	Proprieta` per 1/2 fino al 23/06/1984
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		Proprieta` per 1/2 fino al 23/06/1984

Tabella 7

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

Dalla lettura ed analisi di:

- ✓ nota di trascrizione del 02/10/2020 - Presentazione n. 88 di cui ai nn. 27996/20914;



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX



- ✓ atto di compravendita a rogito del notaio dott. Vincenzo Di Caprio, del 27/01/2015 rep. 202037/racc. 40545, trascritto in data 28/01/2015 ai nn. 2851/2180;

si evince la rispondenza formale dei dati catastali con le risultanze catastali attuali, ovvero che gli immobili pignorati, siti nel Comune di Gioia Sannitica (CE), sono censiti nel NCT del medesimo comune al Fog. 3 - P.lla 5075.

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 07/09/2020 ed il 02/10/2020.

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 art. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

LOTTO 2: – piena ed intera proprietà di **Terreno** ubicato in Gioia Sannitica (CE) alla Località Querceto; confina con Fog. 3 P.lla 48 a sud, con Fog. 3 P.lla 324 a nord, con Fog. 3 P.lla 36-323 ad ovest, con Fog. 3 P.lla 324-325 ad est; è riportato nel C.T. del Comune di **Gioia Sannitica (CE)** al **foglio 3, p.lla 5075**;
Si rappresenta che i beni ricadono in Zona E1 (zona agricola) ricadente in Zona C.A.F. Zona di conservazione del paesaggio agricolo di declivio e fondo valle del Piano territoriale paesistico “Massiccio



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUÍ SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX



del Matese”.

PREZZO BASE euro 20'000,00

QUESITO n. 5

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUÍ SPV SRL contro XXXXXXXXXX



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.

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. 88 del 02/10/2020 - di cui ai nn. 27996/20914, 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 gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, sono pervenuti alla debitrice esecutata sig.ra XXXXXXXXXX con un **atto di compravendita** a rogito del notaio dott. Vincenzo Di Caprio, del



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUÍ SPV SRL contro XXXXXXXXXX



27/01/2015 rep. 202037/racc. 40545, trascritto in data 28/01/2015 ai nn. 2851/2180, da potere del sig. XXXXXXX, nato a Moiano il 30/06/1969:...OMISSIS..."XXXXXXX vende a XXXXXXXXXXXX che accetta:

* il compendio agricolo in Gioia Sannitica (CE), località "Querceto", composto da 1))= la zona di terreno agricolo di are settantotto e quarantatre centiare (70.43); = il finitimo fabbricato rurale di dodici vani e mezzo catastali, distribuiti tra il piano terra ed il primo piano e = le pertinenze agricole, costituite da una piccola cantina, al piano seminterrato; due stallette, fienile e deposito mangimi, ricovero attrezzi, ovile e pollaio, al piano terra. Confina complessivamente con: particelle 239, 238, 5012, 302, 5107 e 5144, salvo se altri.

N.C.E.U. foglio 3, particella 5103, subalterni * 2, piani S1,T, Categoria D/1, r.c.€ 1.002,00;

* 3, piani T,1, Categoria A/2, classe 2, vani 12,5, r.c.€ 677,85. N.C.T. foglio 3, particelle * 240, divisa in are 8.10 (Semiativo Arborato di Classe 3, r.d.€ 2,72, r.a.€ 2,30) ed are 23.00 (Uliveto di Classe 4, r.d.€ 6,53, r.a.€ 3,56 e * 301, divisa in are 19.00 (Uliveto di Classe 4, r.d.€ 5,40, r.a.€ 2,94) ed are 27.80 (Semiativo di Classe 4, r.d.€ 7,90, r.a.€ 5,74;

2)= l'altra zona di terreno agricolo di are ottanta e sessantatre centiare (80.63), confinante con: via vicinale; stradone, per due lati e particelle 325, 48 e 36, salvo se altri.

N.C.T. foglio 3, particella 5075, are 80.63, Bosco alto fusto di Classe Unica, r.d.€ 8,33, r.a.€ 2,50. Le particelle 5103 (subalterni 2 e 3), 240 e 301 pervennero al venditore per acquisto da XXXXXXXXXXX e XXXXXXX (per la nuda proprietà) e da XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX (per l'usufrutto) agli atti del Notaio Alberto CRISCUOLO dell'otto novembre 2007, trascritto il tredici detti al n. 62448/33663. A XXXXXXXXXXX, in comunione legale dei beni, le suddette particelle erano pervenute per acquisto (in nuda proprietà) da XXXXXXXXXXX agli atti del Notaio Pasqualino FRANCO del diciotto novembre 2004, trascritto il ventiquattro detti al n. 55591/40908. A XXXXXXXXXXX erano pervenute, sempre in nuda proprietà, per donazione agli atti del Notaio Vincenzo VALLETTA del ventisette settembre 1990, trascritto il diciotto ottobre 1990 al n. 23215/18814. In detto atto i donanti XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX si erano riservato l'usufrutto, vita loro durante. Tale diritto è stato ceduto



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXX



con l'atto del Notaio CRISCUOLO dell'otto novembre 2007 innanzi detto ed il terreno era identificato dalle particelle 240 (are 31.10) e 301 (are 61.00). Quest'ultima particella, a seguito del Mod. 29 n. 369/1990, ha scaturito le particelle 301 (are 46.80) e 5090, fabbricato rurale, di are 14.20. A seguito della tabella di variazione n. 411.1/2002 del quattro febbraio 2002 (Protocollo n. 25713) la particella 5090 è stata sostituita dalla particella 5103, Ente Urbano. A seguito di costituzione all'urbano n. 905.1/2002 del due aprile 2002 (Protocollo n. 77009) la suddetta particella 5103 è stata divisa in subalterni 2 e 3. Il subalterno 2 ha assunto la categoria "D/1" ed il subalterno 3 la categoria "A/4 di vani 9,5" ed, a seguito dell'ampliamento n. 26688.1/2004 del dieci giugno 2004, è diventata di "vani 12,5";

= la particella 5075 pervenne al venditore per acquisto da XXXXXXXX agli atti del Notaio Alberto CRISCUOLO dell'otto novembre 2007, trascritto il tredici detti al n. 62449/33664. Alla dante causa era pervenuta per acquisto agli atti del Notaio Enrico CESTARI del dodici agosto 1985, registrato a Piedimonte Matese il due settembre 1985 al n. 1037 e trascritto l'undici settembre 1985 al n. 15975/14036. In detto atto il terreno veniva identificato dalla particella 36/i. Nel rispetto delle disposizioni dettate dal comma 1 bis dell'art. 29 della Legge 27 febbraio 1985 n. 52, introdotto dal comma 14 dell'art. 19 del D.L. n. 78/2010, convertito in Legge trenta luglio 2010 n. 122, l'intestatario dichiara (e tanto conferma l'acquirente): 1)= che i depositi sono individuati catastalmente come detto e sono esattamente rilevati nelle planimetrie catastali depositate in Catasto il due aprile 2002, Protocollo n. 77009 (il subalterno 2) ed il dieci giugno 2004 Protocollo n. CE0152869 (il subalterno 3);

2)= la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. A seguito di verifica ipocatastale, vi è rispondenza dell'intestazione catastale con le risultanze dei Registri Immobiliari. Il venditore dichiara che: * quanto alienato è libero da pesi, ipoteche, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli od afficenze di sorta, ad eccezione dell'ipoteca n. 54011/17209 iscritta il ventiquattro settembre 2007 di € 6.000,00 (di cui € 3.000,00 per capitale) a favore di XXXXXXXXX e XXXXXXXX e contro XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere del 20 giugno 2006, relativamente al terreno particella 5075; * in virtù del disposto del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e sue modifiche e comunque della normativa vigente in materia 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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUÍ SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX



ed edilizia, che i fabbricati furono inizialmente edificati senza autorizzazioni amministrative; per parte di essi fu rilasciata dal Comune di Gioia Sannitica la concessione edilizia n. 114 il ventiquattro luglio 1991, poi revocata. Tali abusi sono stati regolarmente sanati mediante il rilascio, da parte del Comune di Gioia Sannitica, delle concessioni edilizie in sanatoria n. 232 del ventisette luglio 1995, Protocollo n. 4081 (a seguito di domanda di concessione in sanatoria protocollo n. 2811 del ventinove aprile 1986) e n. 01 del ventuno maggio 2007, Protocollo n. 5230 del quindici giugno 2007 (a seguito di domanda di concessione edilizia in sanatoria protocollo n. 1428 del primo marzo 1995). Ai detti cespiti, in prosieguo, non sono stati apportati mutamenti di destinazione d'uso, variazioni, modificazioni e quant'altro soggetto a concessione, approvazione, autorizzazione, nè risultano essere stati adottati provvedimenti sanzionatori di alcun genere. Dichiaro di non essere a conoscenza se sia stato rilasciato o meno il certificato di agibilità/abitabilità degli immobili ma tanto l'acquirente espressamente dichiara di accettare.”...OMISSIS...

Al detto venditore, i beni oggetto della presente procedura sono così pervenuti:

¶ NCT FOG. 3 P.LLA 5075:

- ❖ un atto di compravendita a rogito del notaio dott. Alberto Criscuolo, del 08/11/2007 rep. 51275/16930, trascritto in data 13/11/2007 ai nn. 62448/33663, da potere di XXXXXXXX nata a GIOIA SANNITICA il XXXXXXXX: ...OMISSIS...” *SECONDA VENDITA XXXXXXXX vende a XXXXXXXX, che compra, la piena proprietà del terreno agricolo sito in agro del Comune di Gioia Sannitica alla frazione Calvisi, via D’Agnese, località “Querceto o Cerqueto o Caprareccia”, sito poco discosto da quello di cui alla prima vendita che precede, avente l’estensione catastale di are ottanta e centiare sessantatre (80.63), riportato nel C.T. di Gioia Sannitica al fol. 3, p.lla 5075 (ex 36/i) [...]*

La parte venditrice dichiara e garantisce di aver fatto acquisto di quanto oggetto del presente atto in virtù di vendita (a lei fatta quando era nubile) con atto per Notaio Enrico Cestari di Piedimonte Matese del 12 agosto 1985 [...] trascritto l’11.9.1985 ai n.ri 15975/14036 [...]



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXX



REGOLAMENTAZIONI GENERALI *Quanto oggetto del presente atto viene venduto a corpo, nello stato in cui si trova, noto ed accettato dalla parte compratrice, e comprensivamente ad ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù, azione e ragione, nulla escluso od eccettuato.*...OMISSIS...

Ai detti venditori, i beni oggetto della presente procedura sono così pervenuti:

- ❖ **atto di compravendita del 18 novembre 2004** - n.ro Repertorio 19891/7873 - Trascritto il 24/11/2004 ai nn. 55591/40908 a rogito del notaio Pasqualino Franco – afferente i beni censiti al NCEU del Comune di Gioia Sannitica (CE) Foglio 3 P.lla 5103 sub 2 – sub 3 ed NCT Fog. 3 P.lle 240-301, a favore del sig. XXXXX nato a GIOIA SANNTICA il XXXXX e contro la sig.ra XXXXXXXX nata a GIOIA SANNTICA il XXXXXXXX;
- ❖ un **atto di donazione** a rogito del notaio dott. Valletta Vincenzo, **del 27/09/1990** rep. 7757, trascritto in data 18/10/1990 ai nn. 23215/18814, con il quale i sig.ri XXXXXXXX nata a GIOIA SANNTICA il XXXXXX e XXXXXXXX nato a GIOIA SANNTICA il XXXXXXXX riservandosi la quota di 1/2 ciascuno di usufrutto donavano alla figlia sig.ra XXXXXX nata a GIOIA SANNTICA il XXXXXXXX la quota di 1/1 di nuda proprietà:
...OMISSIS...”PRIMO – *Con il presente atto e con ogni garanzia di legge, i costituiti coniugi signori XXXXXX e XXXXXXXX, ciascuno per i beni e diritti rispettivamente vantati in Gioia Sannitica alla località Querceto o Caprareccia ed in appresso descritti e solidalmente per l'intero, donano in conto di legittima e per l'eventuale supero con imputazione alla disponibile e con dispensa da collazione e da imputazione, alla costituita loro figlia signora XXXXXXXXXX, che accetta e con animo grato ringrazia, rispettivamente:*
 - a) *terreno esteso are sessantuno (are 61.00) con sovrastante fabbricato rurale composto da quattro vani abitativi, stalla fienile, rimesse per macchina agricole ed annessi rustici*
 - b) *terreno costituente un sol corpo con il precedente, esteso are trentuno e centiare dieci (are 31.10) [...]*



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXX



I terreni sono riportati in catasto nel NCT quello di cui alla lettera a) che precede alla partita 6614, foglio 3, particella neoformata 301 (ex 61/a) [...] e quello di cui alla lettera b) che precede alla partita 4172, foglio 3, particella 240 [...]

Il fabbricato rurale, non ancora censito in catasto, ha formato oggetto della denunzia di accatastamento all'UTE di Caserta n. 59126 presentata il 13.8.1990 [...]

Con riferimento al disposto dell'art. 40 della legge 28.2.1985 n. 47, i costituiti donanti dichiarano che per il fabbricato in parola realizzato in assenza di concessione edilizia, è stata presentata in data 28.4.1986 al Comune di Gioia Sannitica (N.ro Protocollo 2811/86) domanda di condono ai sensi della citata legge 47/85 e provveduto al pagamento della prescritta oblazione.

SECONDO – La donazione segue uno a tutti i diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù, nulla escluso o eccettuato e così come i beni donati si appartenevano ed erano pervenuti ai donanti, con riserva di usufrutto in favore dei donanti, vita loro natural durante.

La donataria precisa che il fabbricato rurale con il presente atto donatole è a servizio oltre che dei terreni oggetto della presente donazione ed innanzi descritti anche di altro terreno vicinore già di proprietà di essa donataria, esteso are 80.63 ed individuato in catasto al foglio 3 dalla particella 36/i.”...OMISSIS...

- ❖ un **atto di vendita** a rogito del notaio dott. Enrico Cestari, del **12/08/1985**, trascritto in data 11/09/1985 ai nn. 15975/14036, con il quale la sig.ra XXXXXXXXX nata a GIOIA SANNITICA il XXXXXXXXX acquistava la quota di 1/1 di piena proprietà.

Tanto premesso, si può concludere che i diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000 di piena proprietà dell'esecutata, corrispondono a quelli in forza dei titoli di provenienza trascritti in suo favore.

In **Figura 2**, si riporta uno stralcio dell'estratto di mappa catastale, con l'indicazione dell'area su cui ricade l'immobile pignorato.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXX





Figura 2 - Stralcio estratto di mappa catastale con indicazione dell'area su cui ricade il fabbricato

QUESITO n. 6

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXX



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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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:



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUÍ SPV SRL contro XXXXXXXXXX



- 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**.

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.

Destinazione urbanistica

Al fine di fornire risposta compiuta al presente quesito, lo scrivente ha provveduto a richiedere al Comune di Gioia Sannitica (CE), relativamente al fondo pignorato, il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica. A seguito di tale richiesta, in data 24/12/2021 con prot. N. 7572, l'UTC del Comune di Gioia Sannitica certificava quanto segue, (CFR.: Allegato certificato).



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXX



CERTIFICA

Che il terreno sito nel Comune di Gioia Sannitica, distinto in catasto al Foglio 03 Particella/e 240 – 301 – 5075 .-

- 1) risulta classificato nel vigente strumento urbanistico adottato da questo comune (Piano Regolatore Generale), come zona agricola E1 con le seguenti prescrizioni urbanistiche:
 - Ifp = 0.10 mc/mq –
 - Ifa = 0.03 mc/mq per aree seminative ed a frutteto –
 - Ifa = 0.05 mc/mq per aree seminative irrigue –
 - Q = 0.30 mq/mq –
 - De = H con minimo 10.00 ml. –
 - Dc = H/2 con minimo 5.00 ml. –
 - Numero dei piani due –
- 2) Risulta classificato nel vigente Piano Territoriale Paesistico “ Ambito Massiccio del Matese “ approvato con decreto del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali in data 04/09/2000, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n° 254 del 30/10/2000:
 - Zona C.A.F. di conservazione del paesaggio agricolo di declivio e fondovalle: vanno rispettati gli standard urbanistici del vigente PRG con la possibilità di nuove costruzioni rurali e pertinenze agricole, ristrutturazione edilizia, con limite dell’altezza posta a 6,50 ml. all’imposta del tetto di copertura, ad eccezione delle volumetrie tecniche legate agli impianti agro alimentari dove l’altezza è fissata in 10,00 ml. Sono vietati aumenti di volume per i fabbricati esistenti con esclusione di quelli specificati nelle norme di zona.
- 3) L’area oggetto di certificazione non è demaniale e non è soggetta a censo, livello o uso civico.
- 4) Non risulta a questo ufficio che i beni in oggetto siano stati riconosciuti di interesse artistico, storico, archeologico, ecc. ai sensi della L. 1089/1939 e successive mm.ii.

Si precisa che il Comune ha allestito, ai sensi della Legge 21/11/2000 n° 353, la carta delle zone percorse dal fuoco e che il terreno di cui al presente certificato non rientra tra esse.

Figura 3

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUÍ SPV SRL contro XXXXXXXXXX



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, l'immobile pignorato risultava essere nella disponibilità della debitrice esecutata.

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;



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXX



- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Per quanto attiene i **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene** oggetto della presente relazione di stima, dagli accertamenti svolti presso i Pubblici Uffici e presso la Cancelleria del Tribunale di Santa Maria C.V., è emerso quanto segue:

- a) **presenza** di trascrizioni di pignoramenti precedenti, diverse da quello originante la presente procedura espropriativa, e di altre procedure esecutive pendenti:

Nota di trascrizione del 07/10/2004 nn. 48439/36902 relativa ad atto di pignoramento del 25/08/2004 rep. 6951 gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva censiti al NCEU Fog. 3 P.la 5103 sub 2-3 ed NCT Fog. 3 P.lle 240-301, e successiva



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUÍ SPV SRL contro XXXXXXXXXX



ANNOTAZIONE presentata il 26/09/2006 Servizio di P.I. di CASERTA-SMCV
Registro particolare n. 7383 Registro generale n. 56474 Tipo di atto: 0705 -
CANCELLAZIONE

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

Nessun provvedimento di sequestro penale è risultato in essere a carico del bene pignorato.

Si riportano nelle sezioni seguenti, gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente 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: *Nessuno;*
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: *Nessuno.*



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX



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
20/03/2007	121	Iscrizione	Atto Amministrativo	6981	18990	ATTO AMMINISTRATIVO Data 14/03/2007 Numero di repertorio 121229/28 Pubblico ufficiale o Autorità emittente GEST LINE S.P.A. Codice fiscale 078 430 60638 Sede NAPOLI (NA)	IPOTECA LEGALE Derivante da 300 IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL LGS. 193/01 ANNOTAZIONE DI CANCELLAZIONE
24/09/2007	99	Iscrizione	Atto Giudiziario	17209	54011	ATTO GIUDIZIARIO Data 20/06/2006 Numero di repertorio 65/2006 Pubblico ufficiale o Autorità emittente TRIBUNALE SANTA MARIA CAPUA VETERE Codice fiscale 800 117 50611 Sede PIEDIMONTE MATESE (CE)	IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da 281 DECRETO INGIUNTIVO
10/10/2013	149	Annotazione	Richiesta Esattoriale	6305	33560	RICHIESTA ESATTORIALE Data 09/10/2013 Numero di repertorio 125895 Pubblico ufficiale EQUITALLIA SUD SPA Codice fiscale 112 106 61002 Sede ROMA (RM)	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE Descrizione 803 CANCELLAZIONE TOTALE Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 6981 del 20/03/2007
28/01/2015	142	Iscrizione	Atto Notarile Pubblico	206	2852	ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 27/01/2015 Numero di repertorio 202038/40546 Notaio DI CAPRIO VINCENZO Codice fiscale DCP VCN 51B03 B963 D Sede CASERTA (CE)	IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX



ISCRIZIONI IPOTECARIE - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
18990/6981	IPOTECA LEGALE Derivante da 300 IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL LGS. 193/01 ANNOTAZIONE DI CANCELLAZIONE	€ 10.551,00	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Comune E039 - GIOIA SANNITICA (CE) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 5075 Subalterno - Natura T - TERRENO
54011/17209	IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da 281 DECRETO INGIUNTIVO	€ 6.000,00	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Comune E039 - GIOIA SANNITICA (CE) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 5075 Subalterno -
33560/6305	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE Descrizione 803 CANCELLAZIONE TOTALE Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 6981 del 20/03/2007	-	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Comune E039 - GIOIA SANNITICA (CE) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 5075 Subalterno - Natura T - TERRENO
2852/206	IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO	€ 400.000,00	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Comune E039 - GIOIA SANNITICA (CE) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 5075 - 240 - 301 E039 - GIOIA SANNITICA (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 5103 Subalterno 2 - 3

Tabella 9



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX



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

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI							
DATA	PRES. Nr	TIPO		RP	RG	PUBBLICO UFFICIALE	DESCRIZIONE
07/10/2004	49	Trascrizione	Atto Giudiziario	36902	48439	TRIB. UFF. GIUDIZIARIO Codice fiscale 800 117 50611 Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - ANNOTAZIONE presentata il 26/09/2006 Servizio di P.I. di CASERTA-SMCV Registro particolare n. 7383 Registro generale n. 56474 Tipo di atto: 0705 - CANCELLAZIONE
02/10/2020	88	Trascrizione	Atto Giudiziario	20914	27996	ATTO GIUDIZIARIO Data 07/09/2020 Numero di repertorio 6914 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Codice fiscale 800 116 90619 Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI -

Tabella 10

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
48439/36902	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - ANNOTAZIONE presentata il 26/09/2006 Servizio di P.I. di CASERTA-SMCV Registro particolare n. 7383 Registro generale n. 56474 Tipo di atto: 0705 - CANCELLAZIONE	-	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Comune E039 - GIOIA SANNITICA (CE) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 240 - 301 E039 - GIOIA SANNITICA (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 5103 Subalterno 2 - 3
27996/20914	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI -	-	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Comune E039 - GIOIA SANNITICA (CE) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 240 - 301 - 5075 E039 - GIOIA SANNITICA (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 5103 Subalterno 2 - 3

Tabella 11

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.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX



3) **Difformità Catastali:**

Non emergono difformità, tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale.

QUESITO n. 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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

Dagli accertamenti svolti presso l'UTC del Comune di Gioia Sannitica (CE), è emerso che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

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

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **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'Unità Operativa Dirigenziale Ufficio Centrale Foreste e Caccia – Sezione Usi Civici della Regione Campania, nonché presso l'UTC del Comune di Gioia Sannitica, è



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXX



emerso che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico (CFR: Certificato allegato).

QUESITO n. 11

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

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

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

I beni costituenti il presente lotto, ubicati nel Comune di Gioia Sannitica (CE) ed ivi censiti, essendo terreni, non fanno parte di alcun 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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXX



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUÍ SPV SRL contro XXXXXXXXXX



Criteria 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. 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.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXX



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.

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:



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXX



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 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.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXX



***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.

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,



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUÍ SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX



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 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, lo scrivente ha provveduto ad interrogare, mediante sistema di ispezione, i Registri Immobiliari dal 2020 ad oggi al fine di reperire atti di compravendita per beni simili, rilevando un unico atto di compravendita del 15/12/2020 a rogito del notaio Alberto Criscuolo.

In particolare, dalla lettura del detto comparabile, relativamente ai fondi di terreno oggetto della medesima compravendita, avendo gli stessi caratteristiche intrinseche, simili a quello oggetto della presente relazione di stima, si è ritenuto poter utilizzare, ai fini estimativi, gli elementi forniti relativi al prezzo.

In concreto, dalla lettura del detto atto, emerge che, la superficie catastale dei beni oggetto di compravendita risulta essere di 3'120 mq ed il prezzo della compravendita ammonta ad € 9'000,00.

Da tali elementi, si può dedurre che, il prezzo per unità di superficie sia pari ad €/mq 2,88.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXX



STIMA TERRENI

Considerata l'orografia del terreno oggetto di stima ed l'attuale stato in cui versano, si può considerare quale prezzo medio quello pari a **2.88 €/mq**.

NCT - Fog. 3 P.IIa 5075										
Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	ha are ca	RD	RA	Sup. in mq	Valore di mercato €/mq	Coeff.	Valore Stimato
3	5075	BOSCO ALTO	U	00.80.63	€ 8,33	€ 2,50	8063	2,88	1,00	€ 23.221,44
							8063	TOTALE		€ 23.221,44

Tabella 12

Dunque, il totale della stima comprensivo del fabbricato e dei terreni è: **€ 23'221.44**

IMMOBILI	VALORE COMPLESSIVO STIMA
LOTTO 2	€ 23.221,44
Totale	€ 23.221,44

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX



contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

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

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

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

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

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







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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX



un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

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

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

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

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.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXX



- f** **IMPORTO STIMATO:** si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;
- f** **ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE:** richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, perché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può essere scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;
- f** **IN UN'OPERAZIONE SVOLTA TRA UN VENDITORE E UN ACQUIRENTE CONSENZIENTI ALLE NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO:** entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;
- f** **DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE:** per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;
- f** **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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXX



possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

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

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

f 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;

f 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;

f 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;



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXX



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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXX



tabella da cui è possibile evincere il più probabile valore di mercato dei beni in regime di vendita forzata.

RIEPILOGO STIMA

LOTTO 2	
Descrizione	Valore Immobile €
VALORE LOTTO2	€ 23.221,44
RIDUZIONE PER VENDITA IN ASSENZA DELLE GARANZIE ART.2922 C.C. E DELLE CONDIZIONI DI MERCATO DI VENDITA FORZATA 15%	-€ 3.483,22
RIDUZIONE VALORE PER SANATORIA ABUSI 5%	€ -
COSTI PER ADEGUAMENTO CATASTALE	€ -
COSTO PER APE (Attestazione Prestazione Energetica)	€ -
COSTO ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO	€ -
TOTALE LOTTO	€ 19.738,22
TOTALE LOTTO UNICO ARROTONDATO	€ 20.000,00

Tabella 13

Per quanto esposto lo scrivente propone all'On. G.E. un prezzo base d'asta, corretto ai sensi dell'art. 568 così come disposto dal D.L. n.83 del 27/06/2015, pari ad € 20'000,00.

QUESITO n. 13

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto 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, ma bensì la piena proprietà del bene.

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX



certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.

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

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

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

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

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

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

In riferimento alle certificazioni richieste al presente quesito, si evidenzia che, dopo le indagini svolte nel comune di residenza della sig.ra XXXXXXXXXXX, in Gioia Sannitica (CE), è stato possibile produrre tale documentazione.

REGIME PATRIMONIALE

L'esecutata sig.ra XXXXXXXXXXX, nata a Piedimonte Matese il XXXXXXXXXXX, come da certificazione rilasciata dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Gioia Sannitica (CE) in data 31 maggio 2021, risulta di stato civile libero.

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

STATO DI FAMIGLIA – COMUNE DI GIOIA SANNITICA (CE)

L'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Gioia Sannitica (CE), in data 31/05/2021 certificava che la famiglia cui appartiene XXXXXXXXXXX, era così composta:

- **XXXXXXXXXXXX**
nato a Piedimonte Matese il XXXXXXXXX.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXX



**CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO –
COMUNE DI GIOIA SANNITICA**

L'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Gioia Sannitica (CE), in data 31/05/2021 certificava che, l'esecutata XXXXXXXXXX è residente in detto comune dalla nascita.

Per ogni altro chiarimento, ci si riporta integralmente ai certificati citati, allegati alla presente relazione di stima.

CONCLUSIONI

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO 2

LOTTO 2: – piena ed intera proprietà di **Terreno** ubicato in Gioia Sannitica (CE) alla Località Querceto; confina con Fog. 3 P.lla 48 a sud, con Fog. 3 P.lla 324 a nord, con Fog. 3 P.lla 36-323 ad ovest, con Fog. 3 P.lla 324-325 ad est; è riportato nel C.T. del Comune di **Gioia Sannitica (CE)** al **foglio 3, p.lla 5075**; Si rappresenta che i beni ricadono in Zona E1 (zona agricola) ricadente in Zona C.A.F. Zona di conservazione del paesaggio agricolo di declivio e fondo valle del Piano territoriale paesistico “Massiccio del Matese”.

PREZZO BASE euro 20'000,00

Teano lì 04/01/2022

L'Esperto Stimatore



* * * * *

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

Si allega alla presente:

1. Verbale delle operazioni peritali;
2. Rilievo fotografico;
3. Elaborati grafici;
4. Ispezioni catastali;
5. Ispezioni ufficio RR.II;
6. Certificato di Stato di famiglia e residenza storico;



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXX



7. Certificato di Stato civile;
8. Atto di compravendita a rogito del notaio dott. Vincenzo Di Caprio, del 27/01/2015 rep. 202037/racc. 40545, trascritto in data 28/01/2015 ai nn. 2851/2180;
9. Atto di compravendita a rogito del notaio dott. Alberto Criscuolo, del 08/11/2007 rep. 51275/16930, trascritto in data 13/11/2007 ai nn. 62448/33663;
10. Atto di compravendita del 18 novembre 2004 - n.ro Repertorio 19891/7873 - Trascritto il 24/11/2004 ai nn. 55591/40908 a rogito del notaio Pasqualino Franco;
11. Atto di donazione a rogito del notaio dott. Valletta Vincenzo, del 27/09/1990 rep. 7757, trascritto in data 18/10/1990 ai nn. 23215/18814;
12. Atto di vendita a rogito del notaio dott. Enrico Cestari, del 12/08/1985, trascritto in data 11/09/1985 ai nn. 15975/14036;
13. Titolo abilitativo e Certificati UTC;
14. Certificato Usi Civici – Regione Campania Settore Usi Civici;
15. Comparabili;
16. Copia Decreto di Fissazione Udienza ex Art.569 c.p.c
17. Richiesta Onorario;
18. CD ROM (cfr.: allegato).



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX

