



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



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 230/2021 - G.E. dott.ssa Elmelinda Mercurio

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO IMMOBILIARE

YODA SPV SRL

contro

XXXXXXXXXX

LOTTO UNICO

(PROSSIMA UDIENZA 19/10/2023)



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXXX



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 22 settembre 2022 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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



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 allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

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

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



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 XXXXXXXX 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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



- 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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



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 XXXXXXXXX, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 17 Ottobre 2022 lo scrivente, in uno al custode giudiziario avv. Luigi Meinardi, si recavano in Capua (CE), alla Via Gelso Boscariello, e precisamente presso gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

In tale occasione, risultava essere presente il prof. XXXXXXXXX, il 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.

Successivamente, da quanto è emerso nel corso delle operazioni peritali, risultava necessario approfondire, con opportune analisi chimiche, la composizione di parte della copertura dei beni



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



staggiati, in quanto da un'analisi visiva, lasciava ipotizzare che la detta copertura fosse del tipo in cemento amianto.

Pertanto, si procedeva a richiedere opportuna autorizzazione al G.E. dott.ssa Mercurio, tanto da poter procedere con il prelievo di campioni, mediante ausilio di ditta autorizzata, al campionamento dei materiali con successiva analisi chimica di caratterizzazione.

A seguito dell'istanza avanzata, l'On. G.E. autorizzava le dette indagini le quali venivano effettuate, con accesso presso i luoghi, in data 23/03/2023, alla presenza di personale incaricato dalla ditta affidataria dell'incarico di prelievo e successiva analisi, nonché del prof. XXXXXXXX.

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.

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



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



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** 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 Maria Pantalone Balice, notaio in Termoli (CB), depositata in data 16/11/2021, dalla quale si evince che tale



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



certificazione riporta quale titolo anteventennale alla trascrizione del pignoramento, **un atto di compravendita del 07/09/1993** a rogito del notaio Paolo Provitera, rep. 15700, trascritto il 11/09/1993 ai nn. 19788/16161, con il quale la XXXXXXXXX eseguita acquistava l'immobile oggetto di pignoramento da potere della sig.ra XXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX. Successivamente, seguiva **atto in rettifica del 04/10/1994** rogato dal notaio Valentina De Donato di Grazzanise, rep. 12227, trascritto il 25/10/1994 ai nn. 26887/22467, per erronea indicazione della consistenza ed ubicazione dei cespiti descritti nell'originario rogito notarile.

Nella documentazione di cui sopra, risulta, altresì, depositato **Atto di Avviso ex art. 498 c.p.c. al Creditore Ipotecario Siena NPL 2018 s.r.l. in forza di ipoteca giudiziale iscritta il 05/03/2018, al n.772 Reg. Part. e al n.7674 R.G.**

Infine, non risulta depositato il certificato camerale della XXXXXXXXX eseguita.

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 esegutato (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:



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



dalla descrizione).

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

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

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

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

Diritti reali pignorati

I diritti reali relativi ai beni pignorati riguardano la **piena proprietà per 1000/1000**. Tali diritti sono così ugualmente indicati nell'atto di pignoramento, notificato alla XXXXXXXX eseguita in data 16/10/2021 e trascritto ai nn. 42034/30613 in data 29/10/2021 *OMISSIS...* "Tutto quanto innanzi premesso e ritenuto la YODA SPV S.r.l. rappresentata da INTRUM ITALY S.P.A., ut supra difesa, rapp.ta e dom.ta, con il presente atto sottopone a pignoramento e conseguente azione esecutiva immobiliare il diritto di PIENA PROPRIETÀ (1/1) per l'intero, in titolarità di:

XXXXXXXXXXXXXXXX, cod. fisc. XXXXXXXX, con sede in XXXXXX (CE), c.a.p. 81043, alla via Gelso Boscariello, n. 16, in persona del suo legale rapp.n.te p.t., sul seguente compendio immobiliare sito in Capua (CE), e precisamente:

- capannone industriale, alla via Gelso Boscariello, n. 24, di mq. 320 circa, piccolo corpo di fabbrica con annessa tettoia di circa mq. 30. Il tutto con annessa area di pertinenza. È riportato in catasto fabbricati del predetto Comune, al **foglio n. 40, particella n. 203, subalterno n. 1, cat. D/1.**



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



Con tutti gli accessori, le pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni degli immobili pignorati e con i frutti della cosa pignorata.

[...]

Tutto quanto sopra premesso e ritenuto, Io Sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio U.N. e P. presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, [...]

PIGNORO ED HO PIGNORATO

ad ogni effetto e conseguenza di legge, il compendio immobiliare sopra individuato e descritto ed i frutti di esso [...]"...OMISSIS...

Si precisa che, gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, sono pervenuti alla XXXXXXXXX debitrice con **un atto di compravendita del 07/09/1993** a rogito del notaio Paolo Provitera, **rep. 15700**, trascritto il 11/09/1993 ai nn. 19788/16161, da potere della sig.ra XXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX. Successivamente, seguiva **atto in rettifica del 04/10/1994** rogata dal notaio Valentina De Donato di Grazzanise, rep. 12227, trascritto il 25/10/1994 ai nn. 26887/22467, per erronea indicazione della consistenza ed ubicazione dei cespiti descritti nell'originario rogito notarile.

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 Capua (CE):**

- f** capannone industriale, alla via Gelso Boscariello, n. 24, di mq. 320 circa, piccolo corpo di fabbrica con annessa tettoia di circa mq. 30. Il tutto con annessa area di pertinenza. È riportato in catasto fabbricati del predetto Comune, al **foglio n. 40, particella n. 203, subalterno n. 1,**



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX






cat. D/1.

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

Difformità formali dei dati d'identificazione catastale LOTTO UNICO

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 23/09/2022, emerge che non vi sono **"difformità formali"** alla data del pignoramento medesimo.

In concreto, nell'atto di pignoramento:

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

Oltre ciò, si fa rilevare che, dalla visura catastale di cui agli immobili staggiti aggiornata alla data del 23/09/2022, si è avuto modo di rilevare che, alla sezione "Intestati catastali" viene correttamente indicato quale intestatario all'attualità dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva la XXXXXXXX, con sede in XXXXXX (CE) senza, però, riferimento alcuno al Codice Fiscale della detta XXXXXXXX. Tale ultima circostanza, e più nel dettaglio, quella relativa alla omessa indicazione del Codice Fiscale dell'attuale intestatario del bene, determinava, quale criticità, l'impossibilità di poter estrapolare dal detto sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio di Caserta, la relativa visura planimetrica del bene censito al NCEU Fog. 40 Particella 203 subalterno 1, utile al fine di poter procedere ad effettuare tutti gli opportuni rilievi metrici, indispensabili per una corretta individuazione del bene oggetto di pignoramento. Pertanto, alla luce di quanto esposto, lo scrivente provvedeva



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



a richiedere all'On. G.E. autorizzazione a poter procedere ad inoltrare all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caserta – Settore Territorio opportuna istanza al fine di richiedere la correzione e/o rettifica dell'intestazione catastale del bene oggetto della presente procedura, provvedendo ad associare il Codice Fiscale all'attuale intestatario XXXXXXXX, e, quindi, ad abbinare il suddetto Codice Fiscale alla relativa visura planimetrica.

In data 29/09/2022 l'On. G.E. concedeva la detta autorizzazione, pertanto in data 04/10/2022 lo scrivente provvedeva ad inoltrare Mod. 9T-MUI (2019) all'indirizzo pec dell'Agenzia delle Entrate, richiesta protocollata con n. 229947.

Successivamente, a seguito di colloquio telefonico intercorso con dipendente dell'Ufficio, in data 31/10/2022, si provvedeva a richiedere a mezzo pec, una nota di riscontro, con la quale il detto Ufficio rappresentava la necessità di dover procedere con voltura di afflusso, indicandone i relativi costi (Richiesta prot. n. 250615).

In data 14/11/2022, seguiva sollecito di riscontro (Richiesta prot. n. 261081).

In seguito, l'Ufficio Provinciale – Territorio di Caserta trasmetteva a mezzo pec allo scrivente, in data 02/12/2022, Nota AGEDP-CE 278185 2022 1784, da cui tanto si rilavava:

...OMISSIS... "non è stato possibile procedere all'evasione della richiesta avanzata per le seguenti motivazioni:

• la richiesta è stata presentata da soggetto privo di titolo reale reso pubblico sulla/e unità immobiliare/i indicate nell'istanza stessa;

• la richiesta, presentata da libero professionista, non è corredata da apposita delega ad agire da parte di persona avente titolo reale sul bene;



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



• nel rifare l'istanza si consiglia di utilizzare il Mod. 9T-MUI "Modello Unico Istanza/Autotutela" in dotazione a questo Ufficio indicare codice fiscale ed email, allegare delega con copia documento d'identità del delegante e delegato."...OMISSIS...

A seguito di ciò, si provvedeva ad inoltrare opportuna nota di riscontro alla detta ultima comunicazione, sempre in data 02/12/2022, predisponendo nuovo Modello Unico Mod. 9T-MUI (2019), comprensivo di tutti gli allegati, tra l'altro già trasmessi nella prima istanza inoltrata.

Si rappresenta che, tale ultima comunicazione risulta essere stata protocollata in data 02/12/2022 al numero 278737.

Successivamente, l'Ufficio procedeva con quanto richiesto dallo scrivente, e pertanto risultava possibile procedere all'estrazione della planimetria catastale afferente i beni pignorati.

Difformità sostanziali dei dati d'identificazione catastale LOTTO UNICO

Per quanto attiene alle "difformità sostanziali" si evidenziano le seguenti difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale.

FOG. 40 P.LLA 203 SUB 1

Capannone industriale ad uso officina:

- f** Difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la presenza di un vano adibito ad ufficio, non presente in planimetria catastale;
- f** Difformità della tettoia n. 1 ad uso deposito adiacente al capannone industriale, in quanto non risulta rappresentata in planimetria catastale;

Area di corte di pertinenza:

- f** Difformità della Tettoia n. 2, Tettoia n. 3, Tettoia n. 4 e Tettoia per deposito serbatoio, 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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



quanto non rappresentate in planimetria catastale;

Zona ad uso ufficio e servizi:

- f** Difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la traslazione rigida di alcune tramezzature con modifica di consistenza dei servizi igienici, nonché presenza di ulteriori tramezzature non rappresentate catastalmente;
- f** Difformità della zona adiacente adibita a deposito, non presente in planimetria catastale;
- f** Come risulta possibile rilevare dagli elaborati grafici che di seguito si riportano, la zona destinata ad ufficio, e più nel dettaglio gli ambienti denominati Ufficio 1, Ufficio 2 e deposito hanno accesso da una quota di corte di proprietà estranea alla procedura che occupa, e pertanto tale accesso dovrà essere inibito, creandone uno alternativo con ingresso dalla quota di corte di pertinenza dei beni pignorati. Inoltre, si dovrà procedere alla chiusura del varco di comunicazione tra i beni pignorati e quelli di altrui proprietà che, di fatto, oggi, sono comunicanti con quelli di cui alla presente stima.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



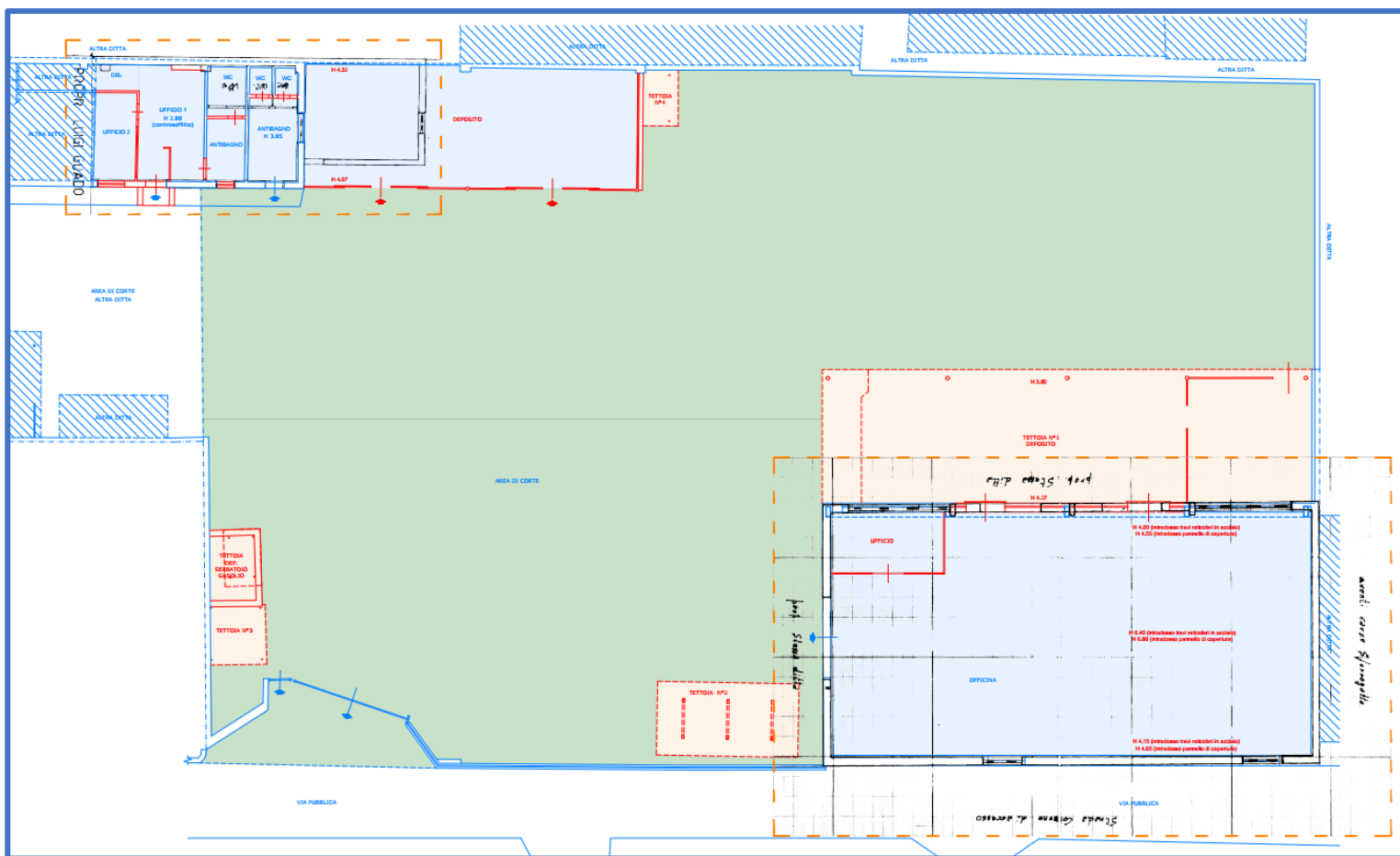


Figura 1



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXX



Sovrapposizione mappe catastali con ortofoto/foto satellitari

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

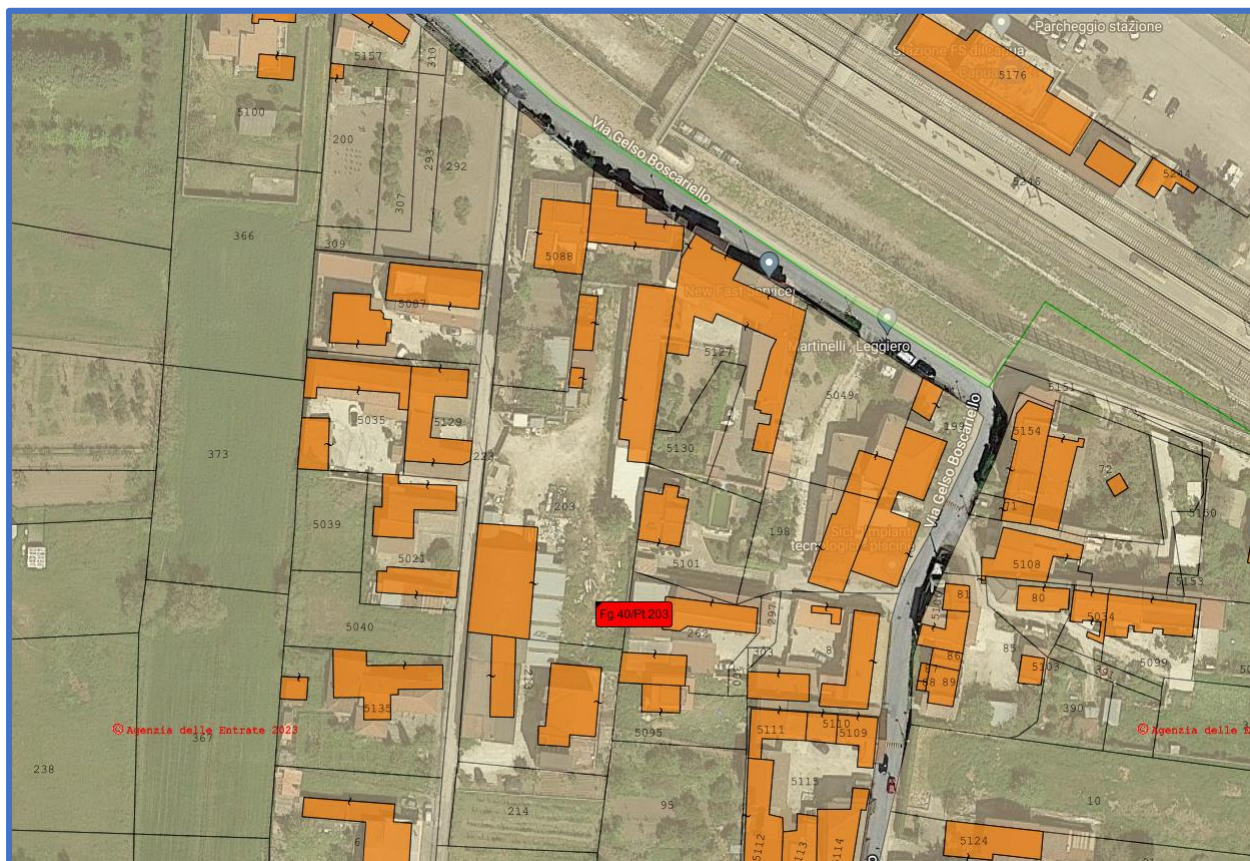


Figura 2 - Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare

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 un unico lotto per la vendita.**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXX



Coerenze

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

ID	COMUNE DI CAPUA - LOTTO UNICO			
	NORD	EST	SUD	OVEST
FOG. 40 P.LLA 203 CAPANNONE	CORTE	CORTE	BENI SFERRAGATTA, SALVO SE ALTRI	STRADA COMUNALE
FOG. 40 P.LLA 203 LOCALI UFFICI-SERVIZI	BENI GUADO SALVO SE ALTRI	BENI DE ROSA SALVO SE ALTRI	CORTE	CORTE

Tabella 1

Servitù di passaggio

Non si evidenzia la necessità di procedere ad alcuna costituzione di servitù di passaggio su fondo altrui per l'accesso ai beni pignorati.

In riferimento poi alla presenza o meno di servitù gravanti sui beni oggetto di pignoramento, dallo studio degli atti analizzati, non si rilevano servitù se non la formula di stile riportata nei titoli di provenienza, ovvero quella di cui all'articolo 2 dell'atto di compravendita del 07/09/1993 rep. 15700/racc. 4489 a rogito del notaio dott. Paolo Provitera, trascritto il 11/09/1993 ai nn. 19788/16161, con cui la XXXXXXXXX eseguita acquistava i beni oggetto di pignoramento da potere della signora XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX (PV) il XXXXXXXXX, successivamente rettificato come già rappresentato in precedenza: *...OMISSIS...Art. 2°) La vendita di cui innanzi è comprensiva di ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, diritti, azioni e ragioni, servitù attive o passive, nulla escluso od eccettuato ed il tutto così come dalla parte venditrice costruito su terreno ad essa pervenuto in virtù di atto per Notaio Bosco di Capua data 8 luglio 1958, registrato a Capua il 26 luglio detto al n. 89.*...OMISSIS...

In questa sede, ove si è trattata della necessità o meno di procedere alla costituzione di servitù di passaggio a favore dei beni pignorati, e per i quali non risulta necessaria tale attività, risulta, altresì, opportuno evidenziare che, a seguito dell'accesso effettuato presso i beni staggiti, si è rilevato che per la quota di beni estranei alla procedura, ma che oggi, risultano accessibili apparentemente



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



esclusivamente attraversando la corte di pertinenza dei beni staggiti, fatte salve questioni non note in atti, potrebbe nascere la necessità di dover costituire una servitù gravante sui beni oggetto di stima, tanto da consentire l'accesso all'altra quota, estranea alla procedura esecutiva che occupa, sopra menzionata.

Di tale circostanza se ne terrà conto nella stima dei beni che occupano.

Inoltre, come sarà possibile rilevare dai grafici, l'accesso a parte dei beni pignorati e, più precisamente, quelli che risultano essere in parte destinati ad uffici (**cerchiato rosso**), hanno accesso da una quota di corte di proprietà estranea alla procedura che occupa, e pertanto tale accesso dovrà essere inibito, creandone uno alternativo con ingresso dalla quota di corte di pertinenza dei beni pignorati.

Inoltre, si dovrà procedere alla chiusura del varco di comunicazione (**cerchiato arancio**) tra i beni pignorati e quelli di altrui proprietà che, di fatto, oggi, sono comunicanti con quelli di cui alla presente stima.

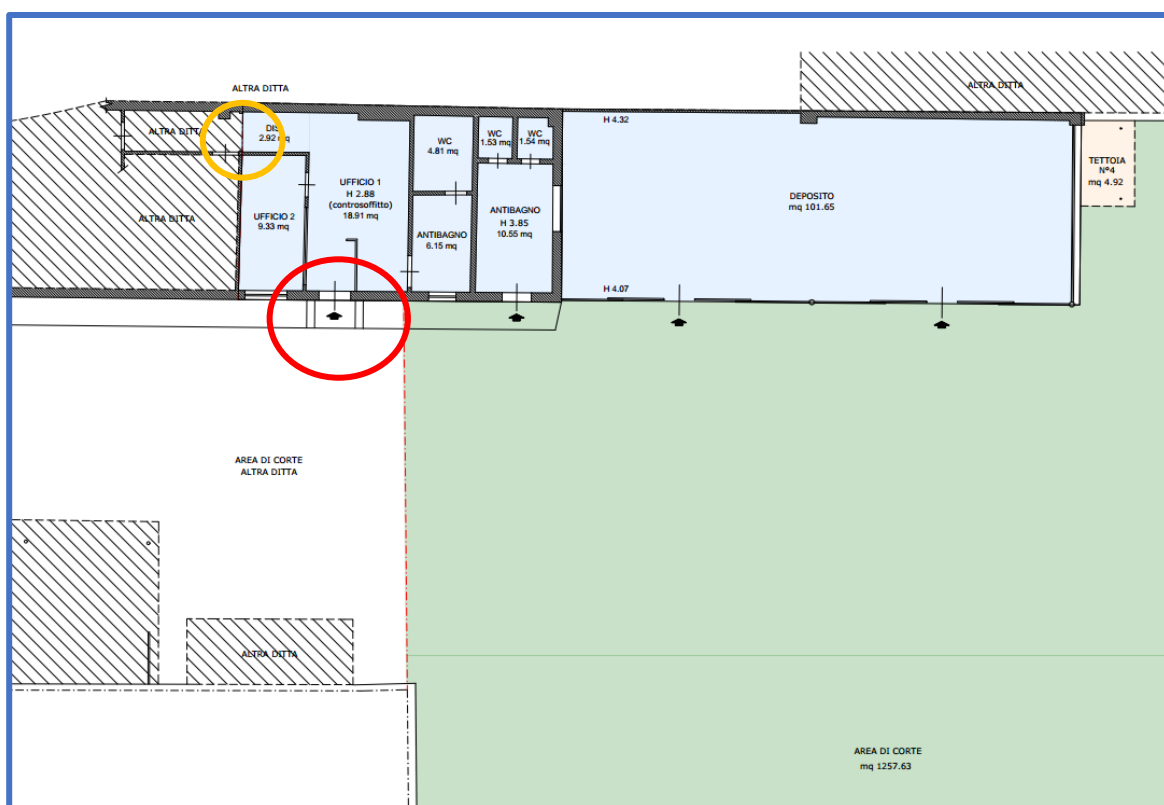


Figura 3



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



Per quanto attiene la individuazione dei beni oggetto di pignoramento e delle relative pertinenze, tali aspetti verranno meglio argomentati in risposta al **Quesito 3**.

QUESITO n. 2

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

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

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

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

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

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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




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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



Descrizione, tipologia, ubicazione, accessi del lotto

Il lotto unico costituito per la vendita è rappresentato da un capannone industriale sito in Capua (CE), alla Via Gelso Boscariello n. 24, avente accesso dalla via medesima. Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così censiti nel **Comune di Capua**:

 NCEU Fog. 40 - P.lla 203 - Sub 1 – Cat. D/1 – Via Gelso Boscariello n. 24, piano T - Rendita € 1'935.76.

L'unità immobiliare in oggetto si sviluppa su un unico piano terraneo.

In particolare, il bene oggetto di pignoramento risulta costituito da:

- ❖ un capannone adibito ad officina oltre un vano destinato ad ufficio, con adiacente tettoia ad uso deposito;
- ❖ locali ad uso ufficio, con servizi igienici muniti di vano antibagno, nonché un disimpegno, e adiacente deposito;
- ❖ quattro tettoie poste nell'area di corte esterna alle fabbriche, di cui una adibita a deposito serbatoio.



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



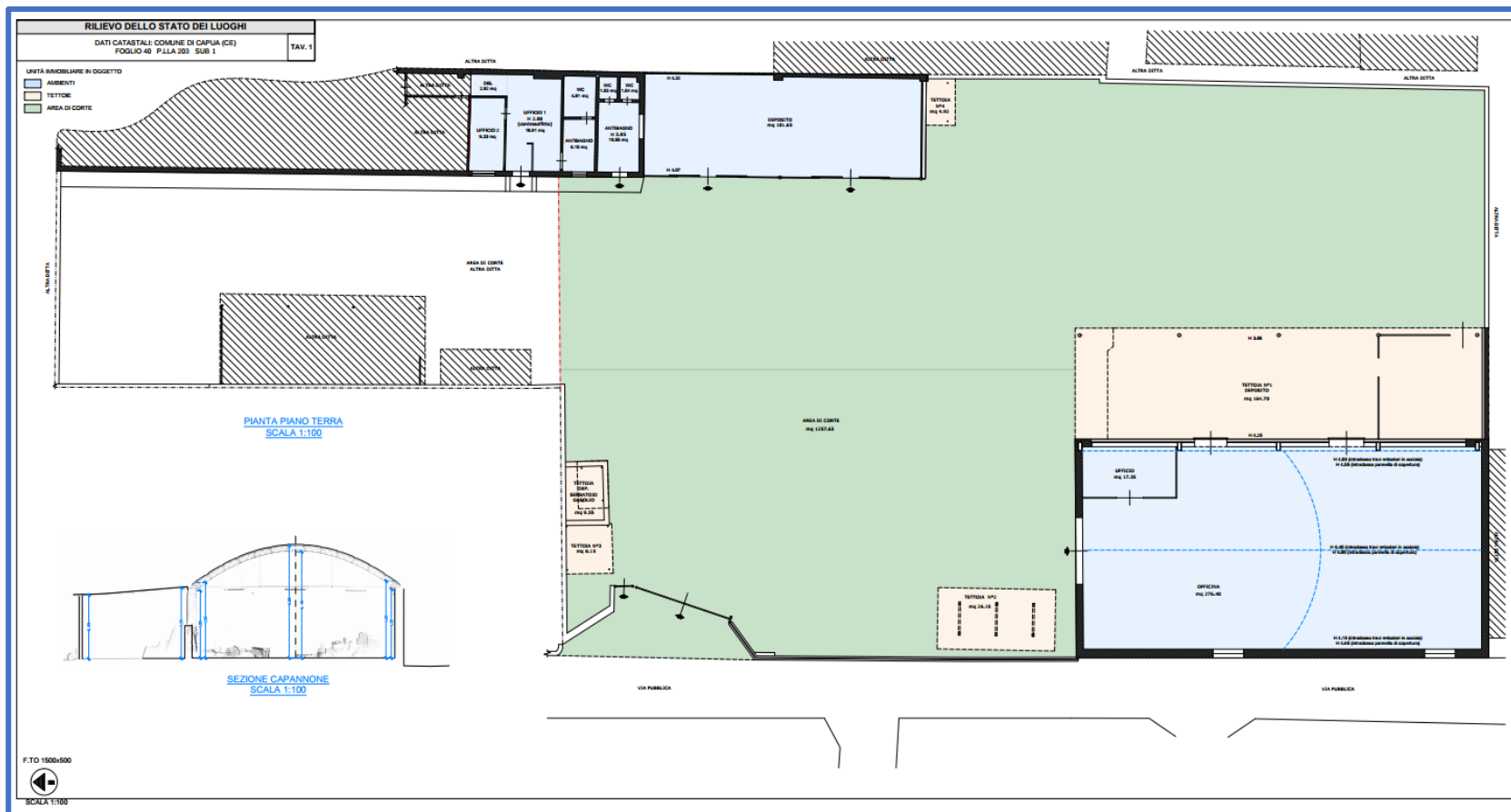


Figura 4



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXX



Per una migliore rappresentazione dei beni oggetto di stima, si riporta, di seguito, il rilievo fotografico effettuato nel corso delle operazioni peritali, **Foto 1 a Foto 20**.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXX





Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



CERTING
Certificano
in completezza professionale



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19

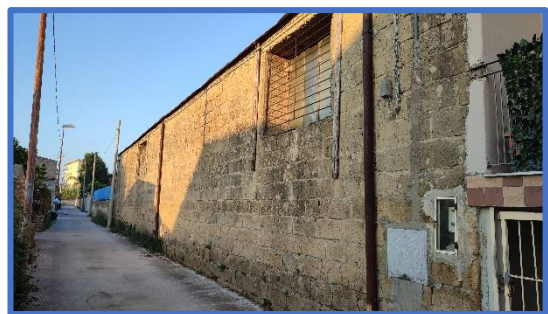


Foto 20



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



Pertinenze

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

Dotazioni Condominiali

Si riportano, di seguito, gli elementi evinti dai titoli di provenienza esaminati presso la Conservatoria dei RR.II. Dalla lettura dell'atto di compravendita del 07/09/1993, con il quale la XXXXXXXX eseguita acquistava gli immobili oggetto della presente relazione, si evince che ... *OMISSIS* ... "Art. 2°) La vendita di cui innanzi è comprensiva di ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, diritti, azioni e ragioni, servitù attive o passive, nulla escluso od eccettuato ed il tutto così come dalla parte venditrice costruito su terreno ad essa pervenuto in virtù di atto per Notaio Bosco di Capua data 8 luglio 1958, registrato a Capua il 26 luglio detto al n. 89."...*OMISSIS*...


Interclusione


L'accesso agli immobili pignorati è garantito dalla via pubblica posta ad ovest della particella 203 su cui insistono anche i beni pignorati, ove è presente un cancello scorrevole.

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 Capua

 **in treno:** Stazione ferroviaria **Capua**;

 **in auto:**



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



- ✓ *da Nord*, Prendi A24 da Via Cernaia, Viale del Policlinico, Via Giovanni Battista Morgagni, Via Bari Dir. Tangenziale Est, S. Giovanni. Prendi A1/E45 in direzione di Via Casilina/SS6 a Pastorano. Prendi l'uscita Capua da A1/E45. Prendi SS7 in direzione di Via Ferdinando Palasciano a Capua
- ✓ *da Sud* Prendi A1/E45 in direzione Santa Maria Capua Vetere. Prendi l'uscita per Santa Maria Capua Vetere. Prendi Via Galatina/SP4, Via dei Romani e SS7 in direzione di Capua;
- 🚏 **in autobus:** ATC (Azienda Trasporti Campani); Caputo Bus; CLP – Linea 1-6-7-8-9-10-16-17-18-20-23; SCAM (XXXXXXXXX Concessione Autolinee Mataluna srl);
- 🚏 **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

La città campana è un comune italiano di circa 17'464 abitanti (ISTAT 31/07/2022), posta ad un'altitudine di 25 m.s.l.m., con una superficie di 48,60 km².

Situata in Terra di Lavoro, di cui un tempo fu capitale e capoluogo, Capua è attraversata dal fiume Volturno, posizione storicamente strategica, oltre che dalla via Appia (SS 7), nonché dalla ferrovia Napoli-Caserta-Cassino. Capua è stata terminale della via Casilina (SS 6, antica via Latina), e nei pressi della stessa corre l'Autostrada A1 Roma-Napoli (ex A2), accessibile tramite il casello di Capua, situato nel comune di Pastorano, che dista 8.5 km da Capua in direzione nord e tramite il casello di Santa Maria Capua Vetere, situato nell'omonimo comune, in direzione sud. È servita da un piccolo aeroporto turistico e militare, sul quale in tempi recenti si è avanzata una proposta di



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



ampliamento, per convertirlo anche al trasporto civile a servizio del polo aeronautico del CIRA, OMA SUD e della Tecnam.

Calcolo Superfici

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

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

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

Tabella 2



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



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

Tabella 3

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

Tabella 4



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



LOTTO UNICO
NCEU Capua (CE) Fog. 40 - P.lla 203 - Sub 1
UNITÀ IMMOBILIARE

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

COMUNE DI CAPUA (CE) FOGLIO 40 P.LLA 203 SUB 1		CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
		CALPESTABILE	COMMERCIALE	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
TERRA	OFFICINA - CAPANNONE	276,40	1,000	276,40
	UFFICIO - CAPANNONE	17,35	1,000	17,35
	TETTOIA N°1 - DEPOSITO	164,70	0,350	57,65
	TETTOIA N°2	26,15	0,200	5,23
	TETTOIA N°3	8,15	0,200	1,63
	TETTOIA-DEP. SERBATOIO GASOLIO	9,55	0,150	1,43
	TETTOIA N°4	4,92	0,200	0,98
	DEPOSITO	101,65	0,350	35,58
	ANTIBAGNO	10,55	1,000	10,55
	WC	1,53	1,000	1,53
	WC	1,54	1,000	1,54
	ANTIBAGNO	6,15	1,000	6,15
	WC	4,81	1,000	4,81
	UFFICIO 1	18,91	1,000	18,91
	DIS.	2,92	1,000	2,92
	UFFICIO 2	9,33	1,000	9,33
	AREA DI CORTE	25,00	0,100	2,50
			1232,63	0,020
		1922,24		479,14

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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



Calcolo Superficie Lorda e Commerciale Lorda Raggiagliata

COMUNE DI CAPUA (CE) FOGLIO 40 P.LLA 203 SUB 1		CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
		LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
TERRA	OFFICINA - CAPANNONE	329,25	1,000	329,25
	TETTOIA N°1 - DEPOSITO	164,70	0,350	57,65
	TETTOIA N°2	26,15	0,200	5,23
	TETTOIA N°3	8,15	0,200	1,63
	TETTOIA-DEP. SERBATOIO GASOLIO	9,55	0,150	1,43
	TETTOIA N°4	4,92	0,200	0,98
	DEPOSITO	106,83	0,350	37,39
	UFFICI E SERVIZI	67,32	1,000	67,32
	AREA DI CORTE	25,00	0,100	2,50
		1232,63	0,020	24,65
		1974,50		528,03

Tabella 6

- 📏 Superficie calpestabile: **1'922.24 mq**
- 📏 Superficie commerciale: **479.14 mq**
- 📏 Superficie lorda: **1'974.50 mq**
- 📏 Superficie commerciale lorda raggiagliata: **528.03 mq**

Caratteristiche Edilizie ed Impianti

📌 Caratteristiche Strutturali

- **Solai:** in latero-cemento;
- **Strutture verticali:** in muratura, con copertura realizzata in struttura in acciaio per quanto riguarda il capannone. Il locale deposito e servizi è realizzato in muratura con annessa pensilina in acciaio e tompagnatura in pannelli coibentati.

📌 Componenti Edilizie

- **Infissi esterni:** in ferro e vetro, in uno stato di manutenzione mediocre;



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



- *Pareti esterne*: in muratura;
- *Pavimentazione interna*: pavimento del tipo industriale relativamente al fabbricato ad uso capannone, mentre l'ulteriore corpo di fabbrica destinato in parte ad uffici ed in parte a servizi presenta una pavimentazione in piastrelle;
- *Rivestimenti interni*: assenti;
- *Tramezzature interne*: blocchi forati intonacati al civile, solo in parte.

Caratteristiche Impianti

- *Antenna TV*: assente;
- *Citofonico*: assente;
- *Elettrico*: presente fuori traccia, da verificare il funzionamento;
- *Idrico*: presente, da verificare il funzionamento;
- *Riscaldamento*: assente.
- *Climatizzazione*: assente.

Come già accennato in precedenza, nel corso delle operazioni peritali, nasceva l'esigenza di dover approfondire, con opportune analisi chimiche, la composizione di parte della copertura dei beni staggiti, in quanto da un'analisi visiva, si ipotizzava che la detta copertura fosse del tipo in cemento amianto.

Pertanto, si procedeva a richiedere opportuna autorizzazione al G.E. dott.ssa Mercurio, tanto da poter procedere con il prelievo di campioni dei materiali, mediante ausilio di ditta autorizzata, con successiva analisi chimica di caratterizzazione.

A seguito dell'istanza avanzata, l'On. G.E. autorizzava le dette indagini le quali venivano effettuate, con accesso presso i luoghi, in data 23/03/2023, alla presenza di personale incaricato dalla ditta affidataria dell'incarico di prelievo e successiva analisi, nonché del prof. **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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX






Di seguito, la XXXXXXXX incaricata XXXXXXXX, inviava i risultati delle analisi di laboratorio da cui è stato possibile rilevare che, il campione prelevato risulta costituito da fibre di amianto.

Alla luce di tale criticità, nella elaborazione della stima dei beni, si procederà a detrarre al valore di questi il costo necessario alla bonifica delle parti di costruzioni contenenti fibre di amianto, nonché alla loro ricostruzione, utilizzando una opportuna maggiorazione al fine di considerare eventuali parti non rilevabili a vista, ma potenzialmente esistenti attesa l'epoca di realizzazione dei beni.

Certificazioni impianti e costi di adeguamento

Non si rilevano attestazioni o certificazioni relative a:

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

Atteso che, nel corso delle operazioni peritali non si è avuto modo di verificare in maniera puntuale il funzionamento dell'impianto elettrico, a scopo cautelativo, si stima un costo per l'eventuale minimo adeguamento elettrico pari a 10,00 €/mq SCLR, per un totale pari a **€ 5'280,30**.

Per quanto attiene l'attestazione di certificazione energetica, non reperita in atti, si stima un costo di **€ 1'000,00**.

Nel corso delle operazioni peritali, lo scrivente ha avuto modo di constatare lo stato generale degli immobili e dei singoli ambienti di cui gli stessi sono costituiti, riscontrando, in via generale, uno stato di manutenzione pessimo.

In particolare, come si rileva dagli scatti fotografici precedentemente proposti, gli immobili staggiti,



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



all'atto del sopralluogo effettuato dallo scrivente in uno al Custode Giudiziario, si presentavano in stato pressoché di abbandono nonché completamente dismessi.

Oltre ciò, all'interno del fabbricato ad uso capannone industriale, risultavano custodite attrezzature e beni della XXXXXXXXX eseguita, la quale dichiarava di essere nella disponibilità degli immobili staggiti.

Pertanto, delle circostanze appena rappresentate, circa le condizioni di manutenzione dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, se ne terrà conto ai fini della stima,

Si evidenzia, infine, la presenza di rifiuti di cui risulterà necessario procederne alla rimozione.

QUESITO n. 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX




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 unico costituito per la vendita è rappresentato da un capannone industriale sito in Capua (CE), alla Via Gelso Boscariello n. 24, avente accesso dalla via medesima. Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così censiti nel **Comune di Capua**:

 NCEU Fog. 40 - P.lla 203 - Sub 1 – Cat. D/1 – Via Gelso Boscariello n. 24, piano T - Rendita € 1'935.76.

COMUNE DI CAPUA - LOTTO UNICO				
ID	NORD	EST	SUD	OVEST
FOG. 40 P.LLA 203 CAPANNONE	CORTE	CORTE	BENI SFERRAGATTA, SALVO SE ALTRI	STRADA COMUNALE
FOG. 40 P.LLA 203 LOCALI UFFICI-SERVIZI	BENI GUADO SALVO SE ALTRI	BENI DE ROSA SALVO SE ALTRI	CORTE	CORTE

Tabella 7

Così come richiesto, lo scrivente ha acquisito per i beni pignorati, le **visure catastali storiche** aggiornate all'attualità nonché la **planimetria catastale corrispondente**, che costituiscono parte integrante della presente relazione e che si allegano alla stessa.

In particolare, relativamente a tale ultimo aspetto, così come già argomentato in precedenza, nel corso della preliminare fase di accertamento della documentazione depositata nel fascicolo telematico dal Creditore Procedente, in uno alle verifiche eseguite dallo scrivente mediante consultazione del portale telematico dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio di Caserta (CE), è stato possibile estrarre la visura catastale di cui agli immobili staggiti aggiornata alla data del 23/09/2022.






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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



Più nel dettaglio, dall'analisi della detta documentazione catastale, si è avuto modo di rilevare che, alla sezione "Intestati catastali" veniva correttamente indicato quale intestatario all'attualità dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva la XXXXXXXXX, con sede in Capua (CE) senza, però, riferimento alcuno al Codice Fiscale della detta XXXXXXXXX. Tale ultima circostanza, e più nel dettaglio, quella relativa alla omessa indicazione del Codice Fiscale dell'attuale intestatario del bene, determinava, quale criticità, l'impossibilità di poter estrapolare dal detto sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio di Caserta, la relativa visura planimetrica del bene censito al NCEU Fog. 40 Particella 203 subalterno 1, utile al fine di poter procedere ad effettuare tutti gli opportuni rilievi metrici, indispensabili per una corretta individuazione del bene oggetto di pignoramento.

Pertanto:

-  a seguito di richiesta di autorizzazione da parte dello scrivente all'On. G.E. a poter procedere ad inoltrare all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caserta – Settore Territorio opportuna istanza al fine di richiedere la correzione e/o rettifica dell'intestazione catastale del bene oggetto della presente procedura, provvedendo, quindi, ad associare il Codice Fiscale all'attuale intestatario XXXXXXXXX, e, pertanto, ad abbinare il suddetto Codice Fiscale alla relativa visura planimetrica;
-  concessa la detta autorizzazione da parte dell'On. G.E.;
-  trasmessa, successivamente alla detta autorizzazione, opportuna istanza in tal senso all'Agenzia delle Entrate;

successivamente, l'Ufficio procedeva con quanto richiesto dallo scrivente, e pertanto risultava possibile procedere all'estrazione della planimetria catastale afferente i beni pignorati, in allegato alla presente relazione.

Fatta tale doverosa precisazione, si riporta, di seguito, la storia catastale dei beni pignorati, indicando



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



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:

CATASTO FABBRICATI

LOTTO UNICO Capannone industriale - Piano T NCEU Capua (CE) Fog. 40 - P.lla 203 - Sub 1 UNITÀ IMMOBILIARE

Comune di CAPUA (B715) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 40 Particella: 203 Sub.: 1					
dal 23/03/1984 al 20/07/1994					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
40	203	1	Tipo Denuncia: Protocollo Anno 1984 Numero 3714 Categoria A/b), Consistenza vani Partita: 1000207	COSTITUZIONE del 23/03/1984 in atti dal 30/06/1987 (n. 3.714/1984)	VIA BOSCARIELLO n. 24
dal 20/07/1994 al 23/03/1984					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
40	203	1	Tipo Denuncia: Protocollo Anno 1984 Numero 3714 Categoria A/b), Consistenza vani Partita: 1000207	VARIAZIONE del 20/07/1994 in atti dal 20/07/1994 SOPP. F. P. 84 N. 3717 E UNITA ALLA SCHEDA 3714/84PER FUS. (n. 692/R.1/1994)	VIA BOSCARIELLO n. 24 Piano T
dal 23/03/1984 al 23/03/1984					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
40	203	1	Categoria D/1a)	VARIAZIONE del 23/03/1984 in atti dal 20/07/1994 VAR DEL REDDITO D.M. 90 (n. 3714.4/1984)	VIA BOSCARIELLO n. 24 Piano T
dal 23/03/1984					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
40	203	1	Categoria D/1a)	VARIAZIONE del 23/03/1984 in atti dal 20/07/1994 RIF. (n. 3714.3/1984)	VIA GELSO BOSCARIELLO n. 24 Piano T

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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



INTESTATI		
dal 23/03/1984 al 23/03/1984		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	COSTITUZIONE del 23/03/1984 in atti dal 30/06/1987 (n. 3.714/1984)	-
dal 23/03/1984 al 07/09/1993		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	VARIAZIONE del 23/03/1984 in atti dal 20/07/1994 RIF. (n. 3714.3/1984)	Proprieta' per 1000/1000
dal 07/09/1993		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	Atto del 07/09/1993 Pubblico ufficiale PROVITERA P. Sede CARINOLA (CE) Repertorio n. 15700 - UR Sede SESSA AURUNCA (CE) Registrazione n. 1516 registrato in data 23/09/1993 - VENDITA Voltura n. 7739.1/1993 - Pratica n. 25955 in atti dal 03/02/2003	Proprieta' per 1000/1000

Tabella 9

CATASTO TERRENI

La particella **203 del foglio 40** del Comune di Capua (codice: B715), risulta dagli archivi presenti presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta, essere la particella al N.C.T su cui sono stati successivamente edificati gli immobili oggetto di esecuzione. Si rappresenta che, vi è collegamento tra il N.C.T e il N.C.E.U.

Si riportano, di seguito, le variazioni intervenute:



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



NCT Comune di Capua (CE)
Fog. 40 – P.lla 203
UNITÀ IMMOBILIARE

Comune di CAPUA (B715) Provincia di CASERTA Catasto Terreni Foglio: 40 Particella: 203					
dall'impianto al 16/07/1994					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
40	203	-	Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 Superficie: 1.007 m2 Partita: 3147	Impianto meccanografico del 26/03/1985	-
dal 16/07/1994					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
40	203	-	Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 3.007 m2 Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1	VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 16/07/1994 (n. 306/1988)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CAPUA (B715) (CE) Foglio 40 Particella 206 Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Tabella 10



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



INTESTATI		
dall'impianto al 15/02/1983 antecedente l'impianto meccanografico		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	Impianto meccanografico del 26/03/1985	Diritto di: Da verificare
dal 15/02/1983 al 06/03/1984		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/02/1983 - UR Sede CASERTA (CE) Registrazione Volume 429 n. 62 registrato in data 21/09/1984 - Voltura n. 837284 in atti dal 11/09/1990	Proprieta' per 1/4
XXXXXXXXXX		Proprieta' per 1/4
XXXXXXXXXX		Proprieta' per 1/4
XXXXXXXXXX		Proprieta' per 1/4
dal 06/03/1984 al 16/07/1994		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/03/1984 - UR Sede VOGHERA (PV) Registrazione Volume 431 n. 52 registrato in data 17/09/1984 - Voltura n. 837384 in atti dal 11/09/1990	Proprieta' per 1/12
XXXXXXXXXX		Proprieta' per 1/12
XXXXXXXXXX		Proprieta' per 1/12
XXXXXXXXXX		Proprieta' per 3/12
XXXXXXXXXX		Proprieta' per 3/12
XXXXXXXXXX		Proprieta' per 3/12

Tabella 11

Come risulta possibile rilevare dalla storia catastale dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, ed in particolare per quanto attiene l'attuale mappale terreno sui cui insistono le fabbriche costituenti l'unità immobiliare staggita, e quindi la particella 203 del Foglio 40 del Comune di Capua (CE), quest'ultima all'attualità risulta essere ENTE URBANO con superficie catastale di 3'007 mq, il tutto derivante da una Variazione d'ufficio in atti dal 16/07/1994 (n. 306/1988), con la quale veniva



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



soppressa la particella 206 sempre del Foglio 40, avente una superficie di 2'000 mq ed unita all'attuale particella 203.

In particolare, al fine della esatta individuazione dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, dall'analisi della documentazione acquisita dallo scrivente, anche presso la XXXXXXXX eseguita, si è avuto modo di rilevare che, l'area su cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento, in data antecedente alla variazione catastale d'ufficio del 16/07/1994 (n. 306/1988), era rappresentata dalla particella 206.

Tale circostanza si può evincere dallo stralcio della mappa catastale storica del Foglio 40, che di seguito si riporta, la quale risulta essere allegata alla TAV. 1 della Concessione Edilizia n. 135/90, estratta in copia dallo scrivente a seguito di istanza all'UTC del Comune di Capua (CE).

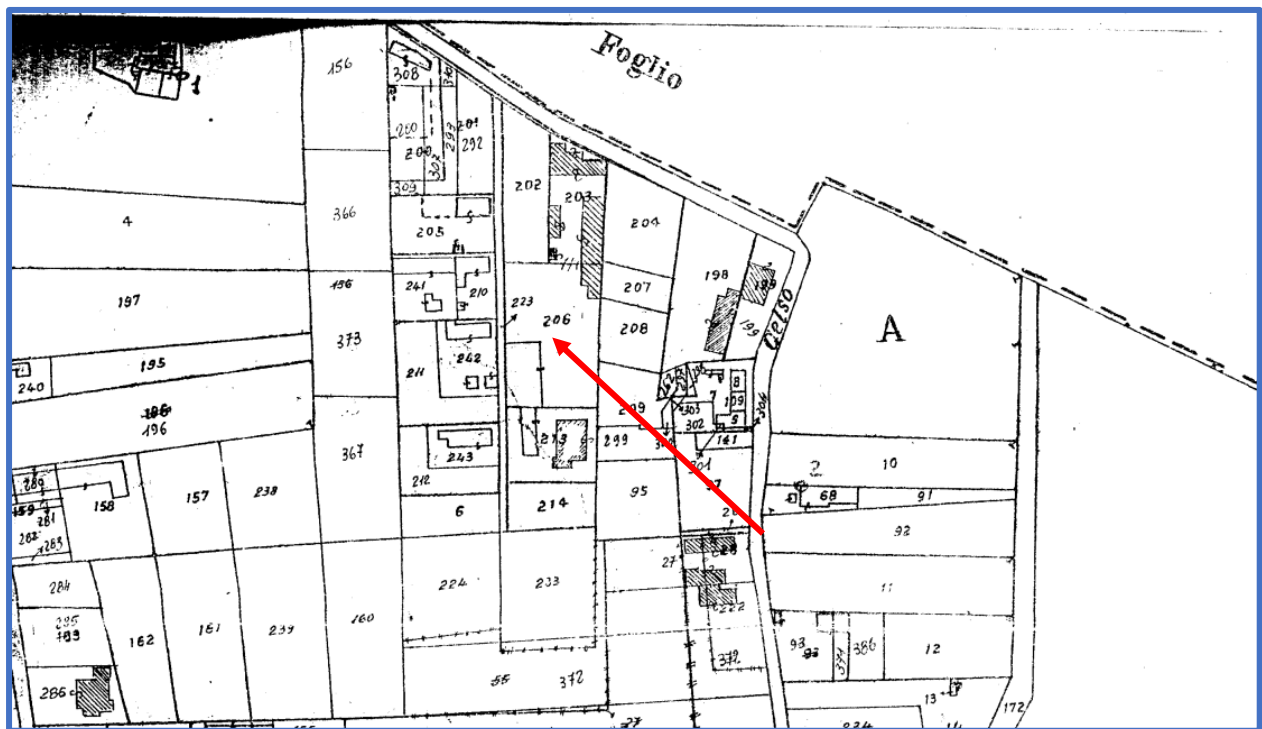


Figura 5

Ulteriore elemento ai fini della esatta individuazione dei beni che occupano, risulta afferire alla descrizione degli immobili staggiti, delle consistenze e relativi confini così come riportati nell'atto di



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



rettifica rogato dal notaio Valentina De Donato di Grazzanise rep. 12227/racc. 2219, del 04/10/1994, trascritto il 25/10/1994 ai nn. 26887/22467, ovvero l'atto in rettifica del rogito notarile a firma del notaio Provitera del 07/09/1993, per erronea indicazione della consistenza ed ubicazione dei cespiti descritti, appunto, nell'originario rogito notarile. In particolare, si ritiene utile riportare, di seguito, un estratto dell'atto rogato dal notaio De Donato contenente la descrizione degli immobili staggiti, inserendo in questo, opportuni riferimenti numerici in colore rosso, poi riportati sia nella mappa catastale storica in cui risultano ancora presenti entrambe le particelle 203 e 206, già proposta in precedenza, nonché nell'attuale mappa catastale, in cui risulta graficizzata esclusivamente la particella 203.

Pertanto, dalla lettura dell'atto in rettifica a rogito del notaio De Donato tanto si rileva:...

...OMISSIS...****<<CAPANNONE INDUSTRIALE ad uso deposito della superficie di circa metri quadrati trecentoventi (mq. 320) in pessimo stato di manutenzione, sito nell'angolo SUD-OVEST (1) a confine con beni XXXXX (2) e strada Comunale (3); nonché piccolo CORPO DI FABBRICA anch'esso ad uso deposito con servizi sito nell'angolo NORD-EST (4) a confine con beni XXXXX (5) ed eredi di XXXXX (6), della estensione di circa metri quadrati cinquanta (mq. 50) con annessa tettoia di circa metri quadrati trenta (mq. 30), il tutto con annessa area di pertinenza (7) e confinante con detta strada Comunale di accesso (3), con eredi XXXXX (8), beni XXXXX (5), beni XXXXX (6), beni eredi XXXXX (9), beni eredi XXXXX (10) e beni XXXXX (2).**

Riportati nel N.C.E.U. del Comune di Capua alla partita 1000207, scheda 3714 del 23 marzo 1984 e partita 1000210, scheda 3717 del 23 marzo 1984>>.

Si precisa, inoltre, che l'attuale identificazione catastale dei cespiti innanzi descritti, risultante dalla fusione delle predette schede, è la seguente:

FOGLIO 40 MAPPALE 203 SUB 1

Via Boscariello n°24, Piano Terra, Categoria D/1, R.C. £. 3.748.160."...OMISSIS...



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX





Figura 6 – Estratto mappa catastale attuale



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



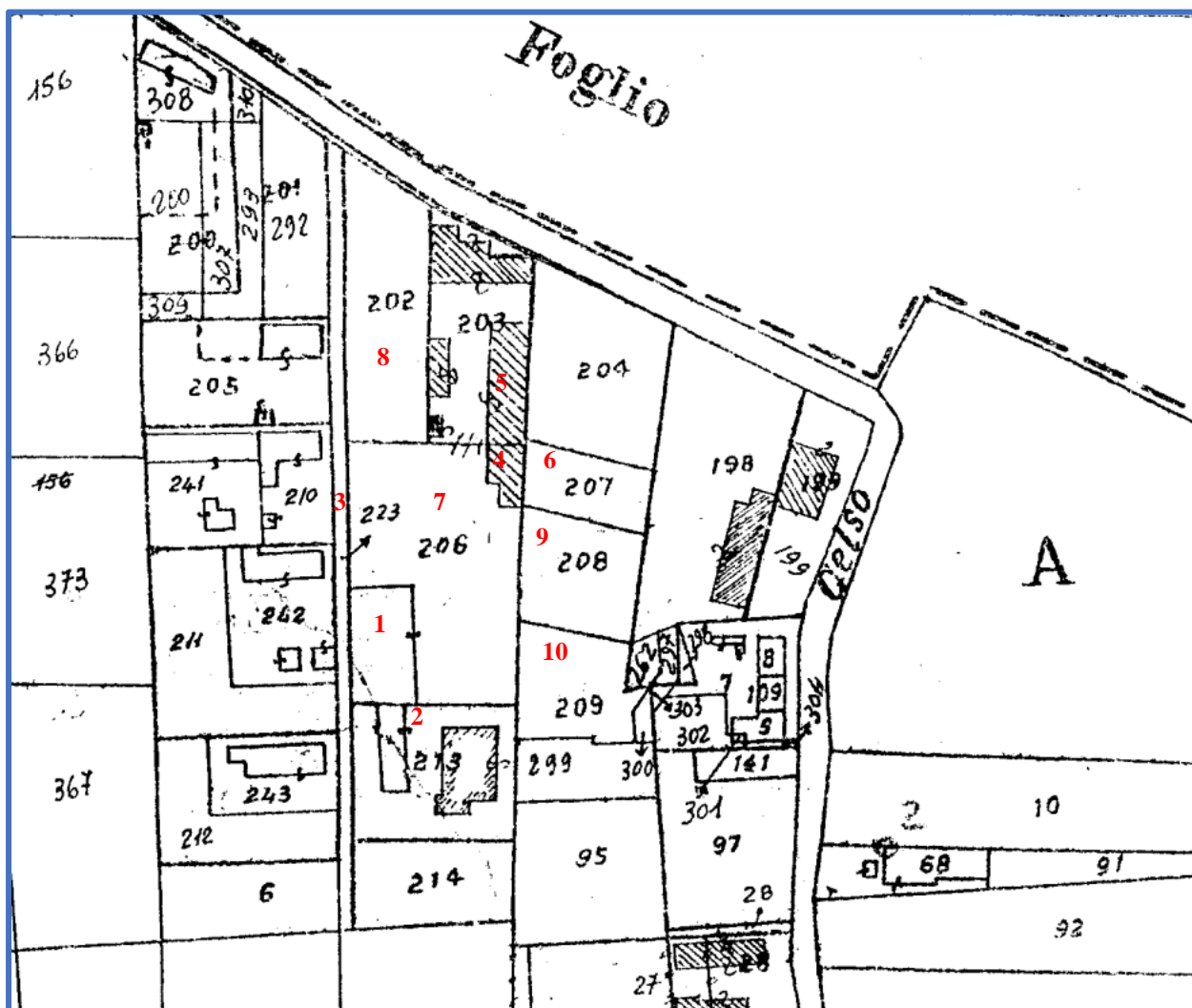


Figura 7 – Estratto mappa catastale storica

Procedendo con l'analisi della documentazione acquisita dallo scrivente, sempre al fine di garantire una corretta individuazione dei beni staggiati e delle relative pertinenze, si ritiene utile riportare di seguito un estratto della planimetria allegata alla Perizia giurata avente ad oggetto "Richiesta concessione edilizia in sanatoria, ai sensi dell'articolo 39 della legge 23.12.1994, n. 724, prat. N. 275/'94 presentata il 31.03.1995 con prot. 5061".

In particolare, dalla detta planimetria, si rileva la graficizzazione dei confini tra le due distinte proprietà, insistenti sull'attuale lotto urbano ad oggi identificato con l'unico mappale 203, ma in data antecedente



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



alla variazione d'ufficio del 16/07/1994 (n. 306/1988), richiamata in precedenza, distinto con la particella 203 e la particella 206.

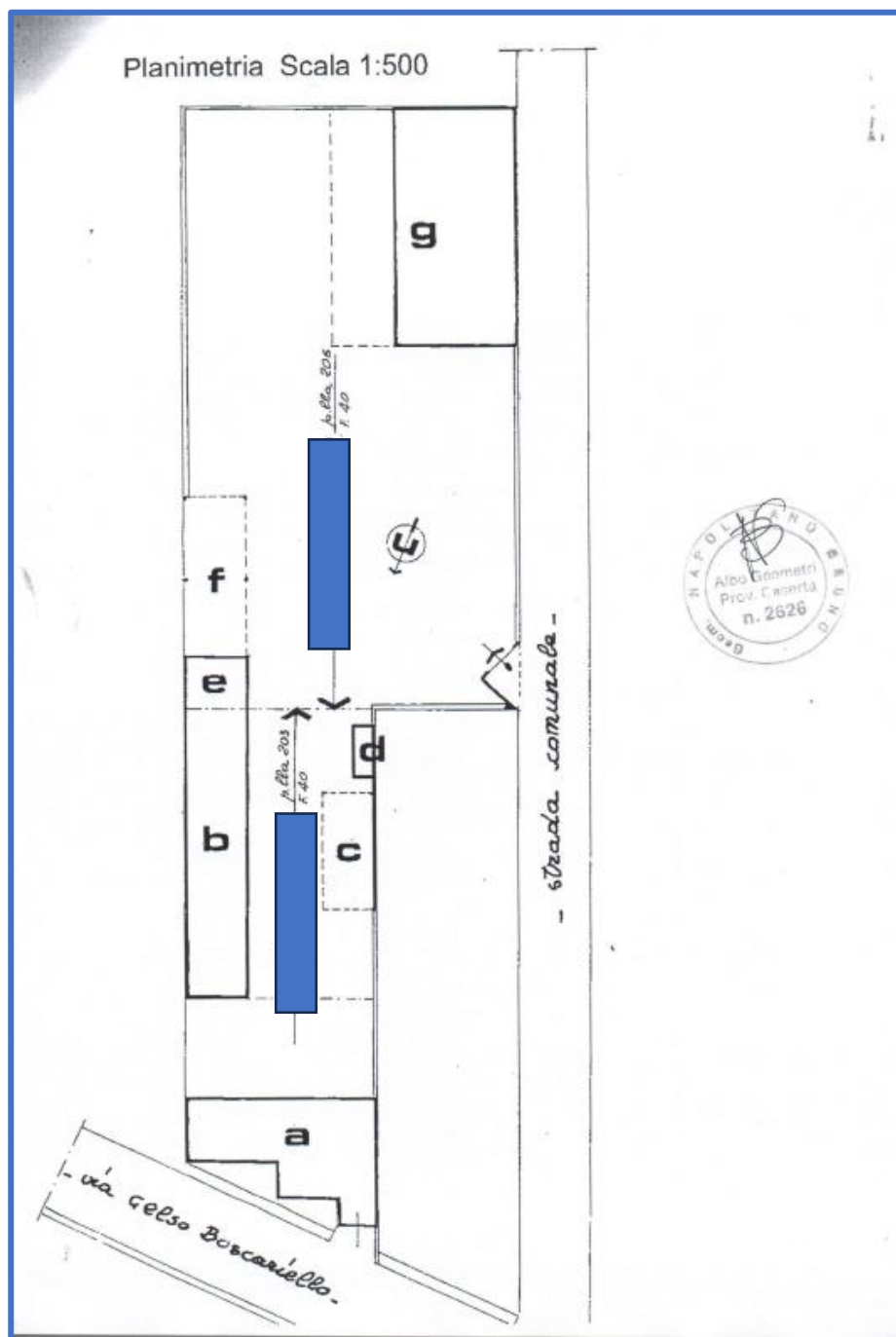


Figura 8



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscana.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



Più nello specifico, gli immobili di proprietà dell'odierna XXXXXXXXX eseguita vengono graficizzati sull'ex mappale 206, con indicazione del confine di proprietà rispetto agli immobili in ditta XXXXXXXXX, con accesso dalla strada comunale.

Infine, dalla lettura della documentazione reperita presso la XXXXXXXXX eseguita, è stato possibile rilevare anche la presenza dell'atto per Notaio Bosco di Capua del 8 luglio 1958, registrato a Capua il 26 luglio detto al n. 89, con il quale la sig.ra XXXXXXXXX, dante causa della XXXXXXXXX eseguita, acquistava la zona di terreno su cui successivamente sono stati edificati gli immobili pignorati.

In particolare, dalla lettura del detto atto, in riferimento alla consistenza del lotto di terreno compravenduto in termini di superficie dello stesso, tanto si rileva:...*OMISSIS*...”*ART. II. Il medesimo Signor XXXXXXXXX vende, cede e trasferisce, con ogni garanzia di fatto e di diritto alla Signora XXXXXXXXX in XXXX, che accetta ed acquista: Un piccolo appezzamento di terreno sito ove sopra in Comune di Capua, in contrada Boscarello da stralciarsi dal terreno di superficie maggiore di proprietà del venditore riportato a catasto rustico del Comune di Capua alla stessa partita n. 2710 e da distinguersi in sopra al foglio 40 mappale n. 6/[...] della superficie di are 20.00 (are venti) [...] Confinante con proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e con restante fondo a due lati.*”...*OMISSIS*...

Pertanto, risulta possibile rilevare una corrispondenza, in termini appunto di superficie, tra il lotto di terreno acquistato dalla sig.ra XXXXXXXXX, e l'originaria particella 206, avente appunto una consistenza pari a 2'000,00 mq, prima di essere, successivamente, soppressa ed unita all'attuale mappale 203, di superficie pari a 3'007,00 mq (ovvero una superficie di 1'007,00 mq afferente la particella 203 e 2'000,00 mq della particella 206).

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

Dalla lettura ed analisi di:

- ✓ atto di pignoramento notificato all'esecutata in data 16/10/2021;



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



- ✓ nota di trascrizione del 29/10/2021 - Presentazione n. 6 di cui ai nn. 42034/30613;
- ✓ atto di compravendita a rogito del notaio dott. Paolo Provitera, del 07/09/1994 rep. 15700/racc. 4489, trascritto il 11/09/1993 ai nn. 19788/16161, e successivo atto in rettifica del 04/10/1994 rogato dal notaio Valentina De Donato di Grazzanise, rep. 12227, trascritto il 25/10/1994 ai nn. 26887/22467;

si evince la rispondenza formale dei dati catastali con le risultanze catastali attuali, ovvero che gli **immobili pignorati, siti nel Comune di Capua (CE), sono censiti nel NCEU del medesimo comune al Fog. 40 - P.lla 203 - Sub. 1.**

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 16/10/2021 ed il 29/10/2021.

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

In riferimento a tale punto, lo scrivente ha provveduto a sovrapporre la planimetria dello stato dei luoghi, rilevata nel corso delle operazioni peritali, con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Caserta. Da tale sovrapposizione, emergono le difformità, indicate in colore rosso in **Figura 9**. In concreto, tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale, vi sono le seguenti difformità:

FOG. 40 P.LLA 203 SUB 1

Capannone industriale ad uso officina:

- f** Difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la presenza di un vano adibito ad ufficio, non presente in planimetria catastale;
- f** Difformità della tettoia n. 1 ad uso deposito adiacente al capannone industriale, in quanto



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



non risulta rappresentata in planimetria catastale;

Area di corte di pertinenza:

- ❏ Difformità della Tettoia n. 2, Tettoia n. 3, Tettoia n. 4 e Tettoia per deposito serbatoio, in quanto non rappresentate in planimetria catastale;

Zona ad uso ufficio e servizi:

- ❏ Difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la traslazione rigida di alcune tramezzature con modifica di consistenza dei servizi igienici, nonché presenza di ulteriori tramezzature non rappresentate catastalmente;
- ❏ Difformità della zona adiacente adibita a deposito, non presente in planimetria catastale;
- ❏ Come risulta possibile rilevare dagli elaborati grafici che di seguito si riportano, la zona destinata ad ufficio, e più nel dettaglio gli ambienti denominati Ufficio 1, Ufficio 2 e deposito hanno accesso da una quota di corte di proprietà estranea alla procedura che occupa, e pertanto tale accesso dovrà essere inibito, creandone uno alternativo con ingresso dalla quota di corte di pertinenza dei beni pignorati. Inoltre, si dovrà procedere alla chiusura del varco di comunicazione tra i beni pignorati e quelli di altrui proprietà che, di fatto, oggi, sono comunicanti con quelli di cui alla presente stima.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



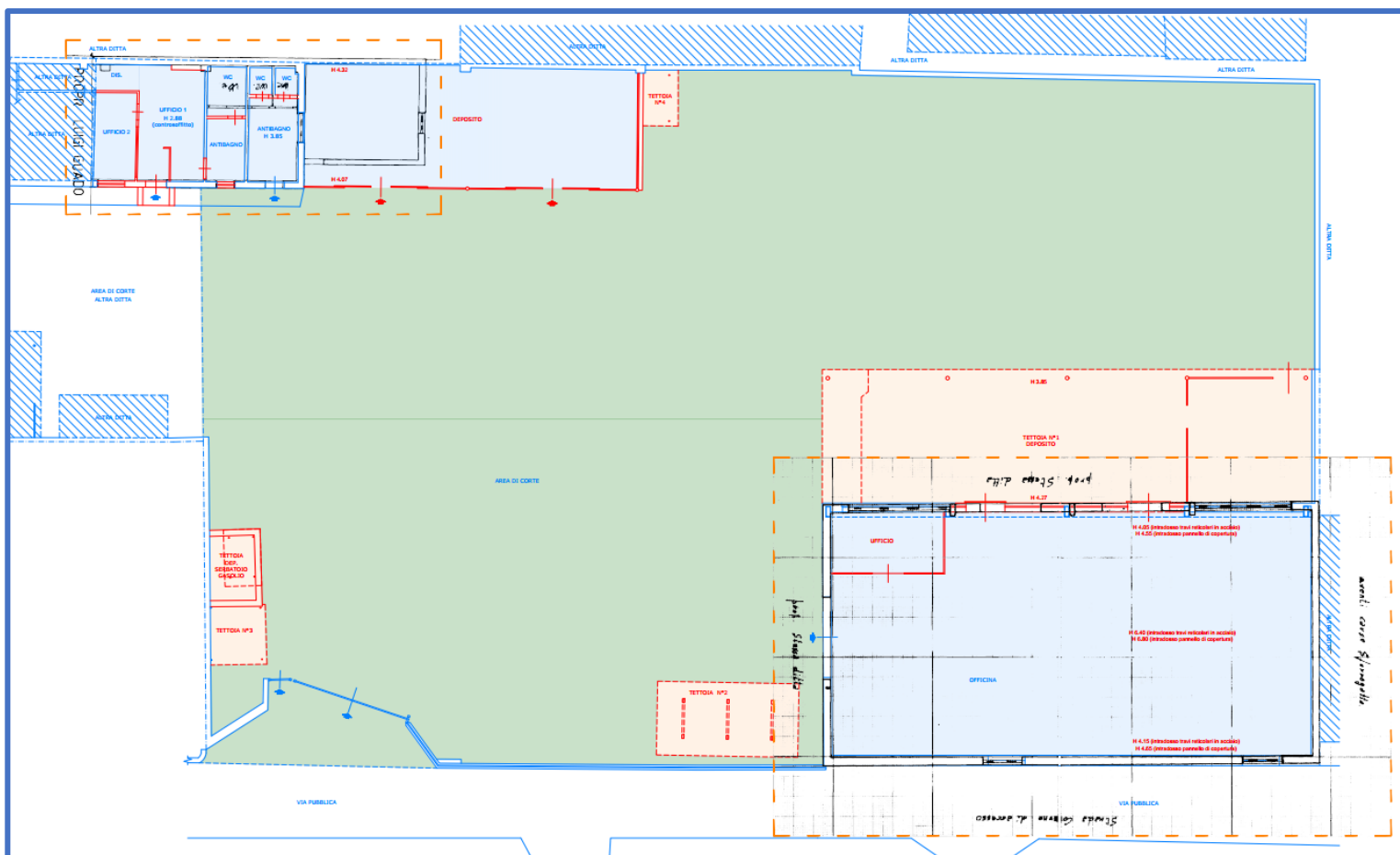


Figura 9



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXX



Per quanto attiene la quantificazione dei costi utili per l'eliminazione delle difformità riscontrate, si stima un costo utile complessivo di € 2'500,00. Tale costo risulta essere riferito all'aggiornamento delle planimetrie.

QUESITO n. 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

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

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

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di **Capannone industriale** ubicato in Capua (CE) alla Via Gelso Boscariello, piano T; è composto da: **al piano terra** – un capannone adibito ad officina oltre un vano destinato ad ufficio, con adiacente tettoia ad uso deposito, locali ad uso ufficio, con servizi igienici muniti di vano antibagno, nonché un disimpegno, e adiacente deposito, quattro tettoie poste nell'area di corte esterna alle fabbriche, di cui una adibita a deposito serbatoio. Il capannone confina con XXXXXXXX, salvo se altri, a sud, con la corte a nord, con la strada comunale ad ovest, con corte ad est, mentre i locali ad uso ufficio-servizi confinano con corte a sud, con beni XXXXXXXX, salvo se altri, a nord, con corte ad ovest, con beni XXXXXXXX, salvo se altri, ad est; è riportato nel C.F. del Comune di **Capua (CE)** al **foglio 40, p.lla 203, sub 1**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine a:

Capannone industriale ad uso officina: Difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la presenza di un vano adibito ad ufficio, non presente in planimetria catastale; Difformità della tettoia n. 1 ad uso deposito adiacente al capannone industriale, in quanto non risulta rappresentata in planimetria catastale;

Area di corte di pertinenza: Difformità della Tettoia n. 2, Tettoia n. 3, Tettoia n. 4 e Tettoia per deposito



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXXX



serbatoio, in quanto non rappresentate in planimetria catastale;

Zona ad uso ufficio e servizi: Difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la traslazione rigida di alcune tramezzature con modifica di consistenza dei servizi igienici, nonché presenza di ulteriori tramezzature non rappresentate catastalmente; Difformità della zona adiacente adibita a deposito, non presente in planimetria catastale; la zona destinata ad ufficio, e più nel dettaglio gli ambienti denominati Ufficio 1, Ufficio 2 e deposito hanno accesso da una quota di corte di proprietà estranea alla procedura che occupa, e pertanto tale accesso dovrà essere inibito, creandone uno alternativo con ingresso dalla quota di corte di pertinenza dei beni pignorati. Inoltre, si dovrà procedere alla chiusura del varco di comunicazione tra i beni pignorati e quelli di altrui proprietà che, di fatto, oggi, sono comunicanti con quelli di cui alla presente stima.

Si è rilevata la presenza dei seguenti titoli edilizi: Autorizzazione n. 1762 del giorno 11 aprile 1976, Concessione di ristrutturazione n. 135/90 del 28 dicembre 1990, Permesso di Costruire in Sanatoria n. 12/07 rilasciato dal Comune di Capua (CE), cui i beni non sono conformi, in ordine a:

Capannone industriale ad uso officina: Difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di un vano adibito ad ufficio, non presente nei grafici di progetto; Diversa altezza interna relativamente alla struttura di copertura con determinazione di una minore volumetria realizzata rispetto a quella graficizzata; Difformità della tettoia n. 1 ad uso deposito adiacente al capannone industriale, in quanto si rileva la realizzazione di una struttura verosimilmente destinata a svolgere la funzione di divisione delle aree sottostanti la detta tettoia; Diversa realizzazione dei vani finestra e porta relativamente alla parete in adiacenza alla Tettoia n. 1.

Area di corte di pertinenza: Difformità della Tettoia n. 2, Tettoia n. 3, Tettoia n. 4 e Tettoia per deposito serbatoio, in quanto non assentite nei titoli edilizi di riferimento.

Zona ad uso ufficio e servizi: Difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di tramezzature, in corrispondenza dei vani adibiti ad ufficio, non graficizzate nei titoli edilizi di riferimento, nonché diversa posizione dei vani porta; la zona destinata ad ufficio, e più nel dettaglio gli ambienti denominati Ufficio 1, Ufficio 2 e deposito hanno accesso da una quota di corte di proprietà estranea alla procedura che occupa, e pertanto tale accesso dovrà essere inibito, creandone uno alternativo con ingresso dalla quota di corte di pertinenza dei beni pignorati. Inoltre, si dovrà procedere alla chiusura del varco di comunicazione tra i beni pignorati e quelli di altrui proprietà che, di fatto, oggi, sono comunicanti con quelli di cui alla presente stima; Per il locale tettoia-deposito adiacente, si rileva la chiusura della parte antistante la corte tanto da determinare una trasformazione della porzione di edificato da tettoia aperta su due lati ad ambiente chiuso.

A parere dell'esperto stimatore, gli abusi di cui sopra, potranno essere sanati, ai soli fini della nuova distribuzione degli spazi interni, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. Per quanto attiene le ulteriori difformità riscontrate, relativamente a quelle che determinano incrementi di volumetria, queste non potranno essere sanate, e quindi andranno rimosse.

Non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 116'000,00

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;



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



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 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



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



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. 6 del 29/10/2021 - di cui ai nn. 42034/30613, 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 XXXXXXXXX debitrice con **un atto di compravendita del 07/09/1994 rep. 15700/racc. 4489** a rogito del notaio dott. Paolo Provitera, trascritto il 11/09/1993 ai nn. 19788/16161, da potere della signora XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX (PV) il XXXXXXXXX:...*OMISSIS*...”Art. 1°) *In forza del presente atto la signora XXXXXXXXX come innanzi rappresentata, vende e trasferisce in favore della XXXXXXXXX a responsabilità limitata “XXXXXXXXXXXXX” con sede in XXXXXXXXXXXX, per la quale accetta ed acquista l’Amministratore Unico signor XXXXXXXXX, la piena proprietà dei seguenti cespiti siti in Capua, Contrada Boscariello, con accesso dalla stradina privata che si diparte da via Gelso Boscariello, e precisamente:*



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



- capannone industriale ad uso deposito della superficie di circa metri quadrati trecentoventi (mq. 320) in pessimo stato di manutenzione, sito nell'angolo sud-est a confine con beni eredi XXXXXXXX e beni XXXXXXXX nonché piccolo corpo di fabbrica anch'esso ad uso deposito con servizi sito nell'angolo nord-ovest a confine con beni XXXXXXXX, della estensione di circa metri quadrati cinquanta (mq. 50) con annessa tettoia di circa metri quadrati cento (mq. 100), il tutto con annessa area di pertinenza e confinante con detta stradina privata di accesso, con eredi XXXXXXXX, beni XXXXXXXX, beni XXXXXXXX, beni eredi XXXXXXXX, beni eredi XXXXXXXX e beni XXXXXXXX.

Riportati nel N.C.E.U. del Comune di Capua alla partita 1000207, scheda 3714 del 23 marzo 1984 e partita 1000210, scheda 3717 del 23 marzo 1984.

[...]

Art. 2°) La vendita di cui innanzi è comprensiva di ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, diritti, azioni e ragioni, servitù attive o passive, nulla escluso od eccettuato ed il tutto così come dalla parte venditrice costruito su terreno ad essa pervenuto in virtù di atto per Notaio Bosco di Capua data 8 luglio 1958, registrato a Capua il 26 luglio detto al n. 89.

[...]

Art. 4°) Ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, la parte venditrice, [...] dichiara che le opere relative alla costruzione dei cespiti oggetto del presente atto sono state realizzate parte in data anteriore al 1° settembre 1967, parte in virtù di autorizzazione n. 1762 del giorno 11 aprile 1976 e parte in virtù di concessione di ristrutturazione n. 135/90 del 28 dicembre 1990, entrambe rilasciate dal Sindaco del Comune di Capua che a tutt'oggi non sono state eseguite opere tali da richiedere licenze edilizie, concessioni ad edificare o concessioni in sanatoria ai sensi della suddetta legge.”...OMISSIS...

In data 04/10/1994 seguiva **atto in rettifica** rogato dal notaio Valentina De Donato di Grazzanise, rep. 12227/racc. 2219, trascritto il 25/10/1994 ai nn. 26887/22467, per erronea indicazione della



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



consistenza ed ubicazione dei cespiti descritti nell'originario rogito notarile. In particolare, dalla lettura del detto ultimo rogito notarile tanto si rileva:...*OMISSIS*...

"I costituiti [...]

premettono

[...]

=b= che, peraltro, per mero errore materiale, l'ubicazione delle predette unità immobiliari venne indicata, nell'atto in esame, con un orientamento inverso rispetto a quello reale, infatti:

= = il capannone che in realtà trovasi a sud-est, si disse posizionato a sud ovest, con conseguente erronea indicazione dei confini;

= = il corpo di fabbrica con i servizi, a sua volta, che in realtà è ubicato a nord-est, si disse posizionato a nord-ovest;

=c= che, analogamente, la consistenza della tettoia annessa al fabbricato adibito a deposito e servizi, erroneamente riportata in atto di metri quadrati cento, è, in realtà, di metri quadrati TRENTA (mq. 30);

=d= che, ora, i comparenti intendono procedere a rettifica di tali errori, onde consentire l'esatta identificazione delle unità immobiliari dedotte in contratto;

pertanto

tutto ciò premesso

ed assunto dalle parti a patto espresso, fra le stesse si procede alla

rettifica

della erronea indicazione della consistenza ed ubicazione dei cespiti descritti nell'atto di riferimento, rispetto al quale il presente si pone in termini di complementarietà, andando ad adeguarne, in via dichiarativa, il contenuto allo stato dei luoghi ed alle risultanze catastali.

I comparenti, pertanto, al predetto fine, precisano e si danno reciprocamente atto, che l'esatta identificazione delle unità immobiliari in esame, è quella qui di seguito riportata:



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



***<<CAPANNONE INDUSTRIALE ad uso deposito della superficie di circa metri quadrati trecentoventi (mq. 320) in pessimo stato di manutenzione, sito nell'angolo SUD-OVEST a confine con beni XXXXXXXX e strada Comunale; nonché piccolo CORPO DI FABBRICA anch'esso ad uso deposito con servizi sito nell'angolo NORD-EST a confine con beni XXXXXXXX ed eredi di XXXXXXXX, della estensione di circa metri quadrati cinquanta (mq. 50) con annessa tettoia di circa metri quadrati trenta (mq. 30), il tutto con annessa area di pertinenza e confinante con detta strada Comunale di accesso, con eredi XXXXXXXX, beni XXXXXXXX, beni XXXXXXXX, beni eredi XXXXXXXX, beni eredi XXXXXXXX e beni XXXXXXXX.*

Riportati nel N.C.E.U. del Comune di Capua alla partita 1000207, scheda 3714 del 23 marzo 1984 e partita 1000210, scheda 3717 del 23 marzo 1984>>.

Si precisa, inoltre, che l'attuale identificazione catastale dei cespiti innanzi descritti, risultante dalla fusione delle predette schede, è la seguente:

FOGLIO 40 MAPPALE 203 SUB 1

Via Boscariello n°24, Piano Terra, Categoria D/1, R.C. £. 3.748.160.”...OMISSIS...

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 10**, 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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



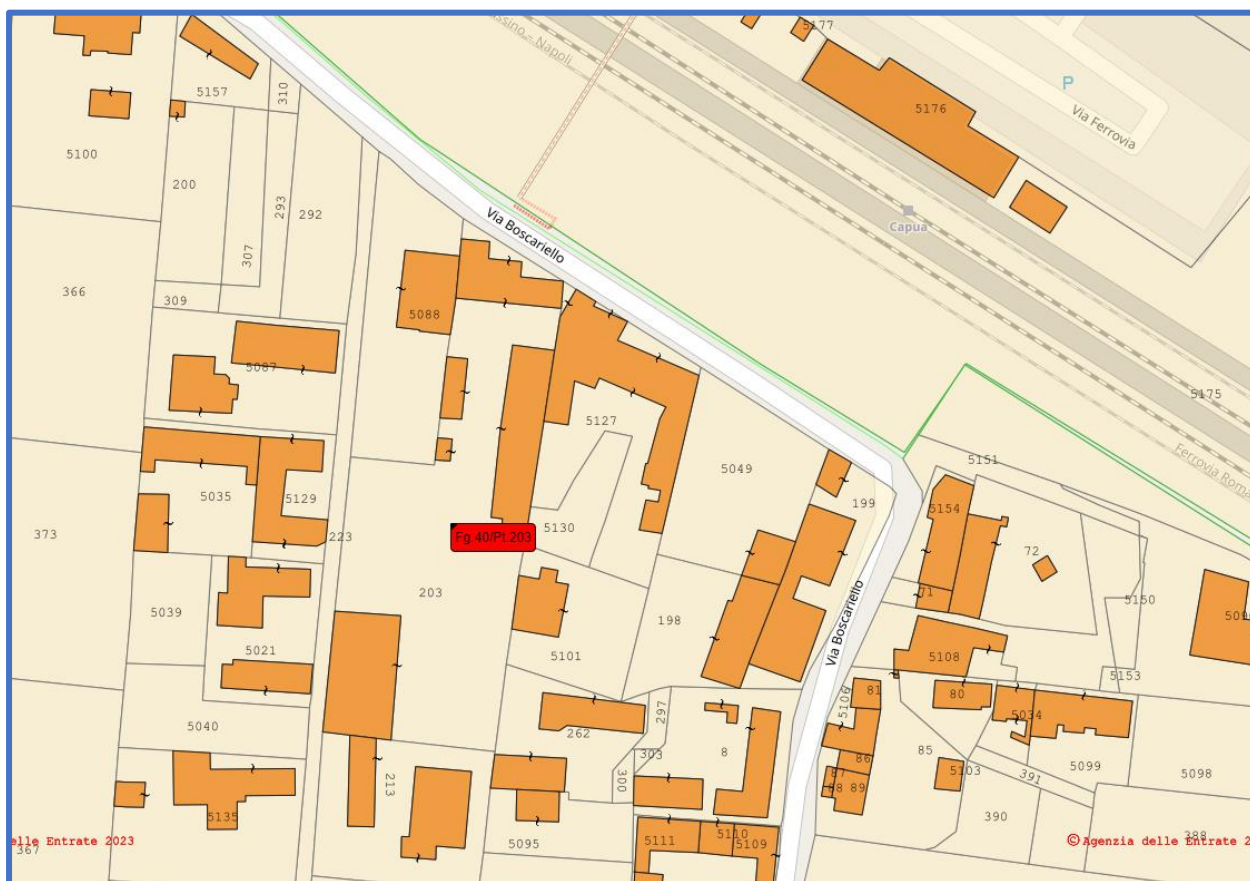


Figura 10 - Stralcio estratto di mappa catastale con indicazione dell'area su cui ricade il fabbricato

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.



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



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 XXXXXXXX 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;

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);



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - iv.**artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - v.**art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - vi.**art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

Al fine di fornire risposta compiuta al presente quesito, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare all'Ufficio Tecnico del Comune di Capua (CE), relativamente ai beni pignorati, all'esecutata ed ai danti causa, il rilascio dell'opportuna documentazione urbanistica, da cui è emerso quanto segue.

Più nel dettaglio, dalla lettura dell'atto di compravendita del 07/09/1993 rep. 15700/racc. 4489 a rogito del notaio dott. Paolo Provitera, trascritto il 11/09/1993 ai nn. 19788/16161, si è avuto modo



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



di rilevare quanto segue, in merito alla edificazione degli immobili in oggetto:...OMISSIS..."Art. 4°)
Ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, la parte venditrice, [...] dichiara che le opere relative alla costruzione dei cespiti oggetto del presente atto sono state realizzate parte in data anteriore al 1° settembre 1967, parte in virtù di autorizzazione n. 1762 del giorno 11 aprile 1976 e parte in virtù di concessione di ristrutturazione n. 135/90 del 28 dicembre 1990, entrambe rilasciate dal Sindaco del Comune di Capua che a tutt'oggi non sono state eseguite opere tali da richiedere licenze edilizie, concessioni ad edificare o concessioni in sanatoria ai sensi della suddetta legge."...OMISSIS...

A seguito dell'istanza inoltrata all'UTC del Comune di Capua, il Responsabile del detto Ufficio tanto certificava:

...OMISSIS..."agli atti presenti in ufficio, non risulta alcun titolo edilizio rilasciato alla sig.ra XXXXXXXXX e alla XXXXXXXX né tanto meno essere state presentate istanze di condono edilizio.

Agli atti risulta essere stata rilasciata C.E. n. 135/90 del 28.12.1990 al sig. XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, relativa alla Ristrutturazione dell'opificio "XXXXXXX" srl in via Gelso Boscarello.

Si rappresenta inoltre che l'area sulla quale insiste il suddetto immobile non è sottoposta ai vincoli di cui al D.L. 22/2004 e s.m.i."...OMISSIS...

In seguito, effettuato l'accesso agli atti, si rinveniva ulteriore pratica edilizia relativa ad una **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 12/07** rilasciato dal Comune di Capua (CE) al sig. XXXXXXXX, al fine di procedere alla sanatoria delle opere realizzate in assenza di concessione edilizia. In particolare, le opere che vengono richiamate nel detto titolo edilizio, risultano essere le seguenti:

...OMISSIS..." a) realizzazione di un fabbricato per magazzino – uffici – servizi; b) tettoia – deposito; c) deposito bombole gas e prodotti chimici; d) tettoia – deposito materiali, su area distinta in Catasto al foglio 40 part.lla 203 e 206;"...OMISSIS...



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX







Alla luce di quanto esposto, circa la **rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo**, si evidenzia che, si procederà al confronto dei grafici allegati ai titoli abilitativi, consegnati allo scrivente, ed in particolare quelli di cui alla **Concessione Edilizia n. 135/90 del 28/12/1990 nonché Permesso di Costruire in Sanatoria n. 12/07**, rispetto a quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali.


Si riportano, di seguito, le difformità riscontrate, invitando, comunque, il lettore ad una completa disamina di tutti gli elaborati grafici che si allegano alla presente relazione, in uno al titolo abilitativo rilasciato allo scrivente, tanto da prendere contezza di tutto quanto argomentato, relativamente alla conformità urbanistica delle opere.

FOG. 40 P.LLA 203 SUB 1

Capannone industriale ad uso officina:

-  Difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di un vano adibito ad ufficio, non presente nei grafici di progetto;
-  Diversa altezza interna relativamente alla struttura di copertura con determinazione di una minore volumetria realizzata rispetto a quella graficizzata;
-  Difformità della tettoia n. 1 ad uso deposito adiacente al capannone industriale, in quanto si rileva la realizzazione di una struttura verosimilmente destinata a svolgere la funzione di divisione delle aree sottostanti la detta tettoia;
-  Diversa realizzazione dei vani finestra e porta relativamente alla parete in adiacenza alla Tettoia n. 1.

Area di corte di pertinenza:

-  Difformità della Tettoia n. 2, Tettoia n. 3, Tettoia n. 4 e Tettoia per deposito serbatoio, in quanto non assentite nei titoli edilizi di riferimento.



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



Zona ad uso ufficio e servizi:

- f** Difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di tramezzature, in corrispondenza dei vani adibiti ad ufficio, non graficizzate nei titoli edilizi di riferimento, nonché diversa posizione dei vani porta;
- f** Come risulta possibile rilevare dagli elaborati grafici che di seguito si riportano, la zona destinata ad ufficio, e più nel dettaglio gli ambienti denominati Ufficio 1, Ufficio 2 e deposito hanno accesso da una quota di corte di proprietà estranea alla procedura che occupa, e pertanto tale accesso dovrà essere inibito, creandone uno alternativo con ingresso dalla quota di corte di pertinenza dei beni pignorati. Inoltre, si dovrà procedere alla chiusura del varco di comunicazione tra i beni pignorati e quelli di altrui proprietà che, di fatto, oggi, sono comunicanti con quelli di cui alla presente stima;
- f** Per il locale tettoia-deposito adiacente, si rileva la chiusura della parte antistante la corte tanto da determinare una trasformazione della porzione di edificio da tettoia aperta su due lati ad ambiente chiuso.



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



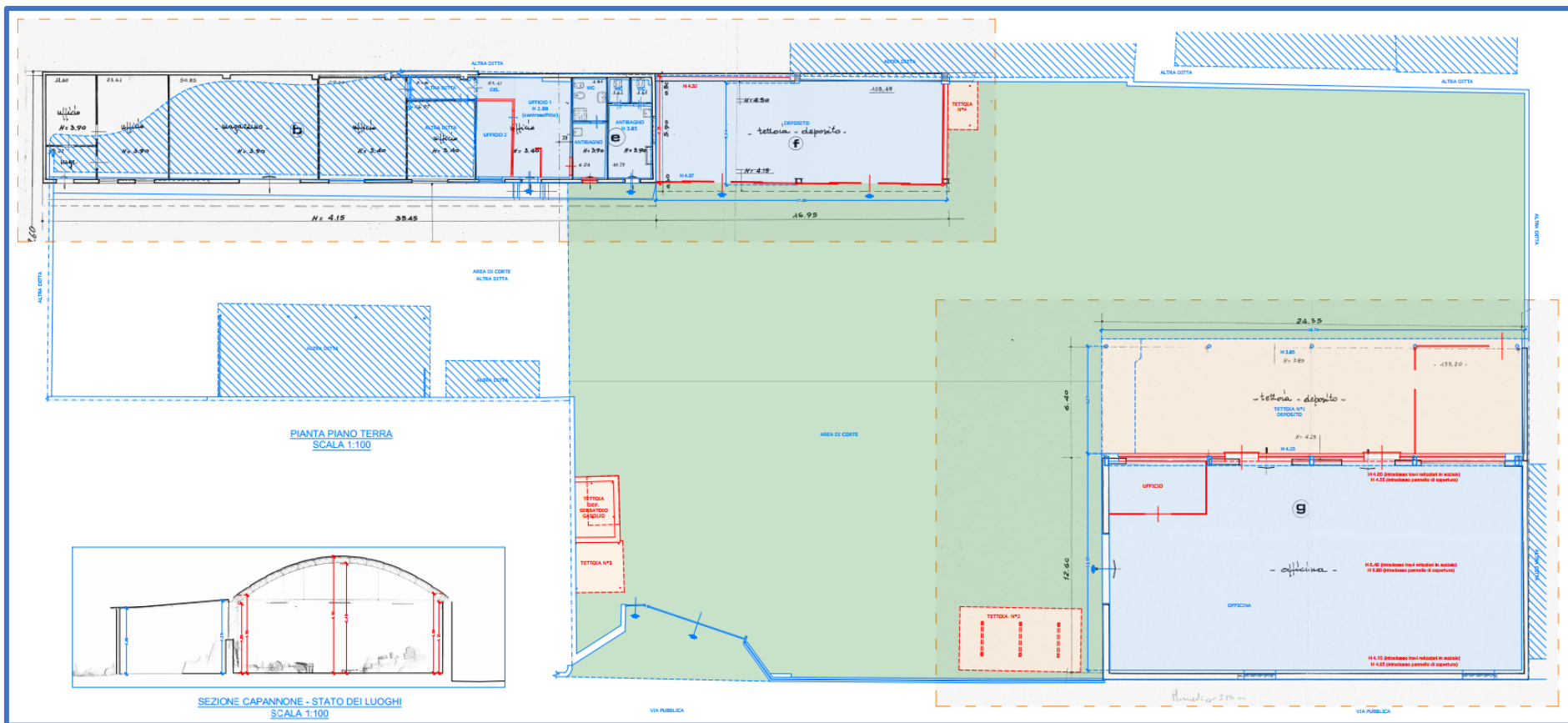


Figura 11



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXX



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

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

Dallo studio della documentazione in atti, si evince che, la data della ragione del credito risulta essere quella relativa ad un Contratto di Mutuo Fondiario, **stipulato in data 17/02/2012 con il Banco di Napoli S.p.A.**

Per quanto esposto, atteso che, la ragione del credito risale al 17/02/2012, si può concludere che gli eventuali acquirenti del bene oggetto di studio non potranno usufruire di nessuna opportunità di condono.

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

Art. 36 (L) - Accertamento di conformità

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

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



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXX



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

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

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

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

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

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

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

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

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

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

Per quanto attiene le ulteriori difformità riscontrate, relativamente a quelle che determinano incrementi di volumetria, queste non potranno essere sanate, e quindi andranno rimosse.

Per tali questioni, si ritiene prevedere una riduzione del valore stimato di una percentuale pari al **5%**, **oltre un'ulteriore percentuale pari al 2%**, tanto da tener conto dell'incognita relativa alla conformità strutturale delle opere, in quanto in atti non si è avuto modo di reperire documentazione riferita a tale aspetto, considerando, in tali percentuali, sia le opere che gli eventuali adempimenti tecnico-amministrativi.



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



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

QUESITO n. 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alla data di svolgimento delle operazioni peritali, l'immobile pignorato risultava essere occupato dalla debitrice esecutata.

METODOLOGIA DI CALCOLO DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Per quanto attiene il canone di locazione, lo scrivente procede, di seguito, alla sua determinazione, facendo riferimento alla tipologia Edilizia Capannoni Tipici, corrispondente alla categoria catastale



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



D/1 – **Opificio**, calcolando il valore medio dei dati reperiti dall'archivio del Borsino Immobiliare, considerando le superfici dei beni che, come anzidetto, sono state opportunamente ragguagliate al segmento di mercato, di cui si dispongono dati.

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa con i valori delle superfici che verranno utilizzate.

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

COMUNE DI CAPUA (CE) FOGLIO 40 P.LLA 203 SUB 1		CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
		CALPESTABILE	COMMERCIALE	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
TERRA	OFFICINA - CAPANNONE	276,40	1,000	276,40
	UFFICIO - CAPANNONE	17,35	1,000	17,35
	TETTOIA N°1 - DEPOSITO	164,70	0,350	57,65
	TETTOIA N°2	26,15	0,200	5,23
	TETTOIA N°3	8,15	0,200	1,63
	TETTOIA-DEP. SERBATOIO GASOLIO	9,55	0,150	1,43
	TETTOIA N°4	4,92	0,200	0,98
	DEPOSITO	101,65	0,350	35,58
	ANTIBAGNO	10,55	1,000	10,55
	WC	1,53	1,000	1,53
	WC	1,54	1,000	1,54
	ANTIBAGNO	6,15	1,000	6,15
	WC	4,81	1,000	4,81
	UFFICIO 1	18,91	1,000	18,91
	DIS.	2,92	1,000	2,92
	UFFICIO 2	9,33	1,000	9,33
	AREA DI CORTE	25,00	0,100	2,50
	1232,63	0,020	24,65	
	1922,24		479,14	

Tabella 12

Calcolo Superficie Lorda e Commerciale Lorda Ragguagliata





COMUNE DI CAPUA (CE) FOGLIO 40 P.LLA 203 SUB 1		CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
		LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
TERRA	OFFICINA - CAPANNONE	329,25	1,000	329,25
	TETTOIA N°1 - DEPOSITO	164,70	0,350	57,65
	TETTOIA N°2	26,15	0,200	5,23
	TETTOIA N°3	8,15	0,200	1,63
	TETTOIA-DEP. SERBATOIO GASOLIO	9,55	0,150	1,43
	TETTOIA N°4	4,92	0,200	0,98
	DEPOSITO	106,83	0,350	37,39
	UFFICI E SERVIZI	67,32	1,000	67,32
	AREA DI CORTE	25,00	0,100	2,50
		1232,63	0,020	24,65
	1974,50		528,03	

Tabella 13



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



-  Superficie calpestabile: **1'922.24 mq**
-  Superficie commerciale: **479.14 mq**
-  Superficie lorda: **1'974.50 mq**
-  Superficie commerciale lorda ragguagliata: **528.03 mq**

Valori Borsino Immobiliare Capua





 Magazzini			
Valore minimo <i>Euro</i> 261	Valore medio <i>Euro</i> 362	Valore massimo <i>Euro</i> 463	Valuta questo immobile
 Laboratori			
Valore minimo <i>Euro</i> 303	Valore medio <i>Euro</i> 430	Valore massimo <i>Euro</i> 557	Valuta questo immobile
 Capannoni tipici			
Valore minimo <i>Euro</i> 212	Valore medio <i>Euro</i> 386	Valore massimo <i>Euro</i> 560	Valuta questo immobile
* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.			
 Capannoni produttivi			
Valore minimo <i>Euro</i> 183	Valore medio <i>Euro</i> 372	Valore massimo <i>Euro</i> 560	Valuta questo immobile
* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.			

Figura 12 – Borsino Immobiliare Vendita



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX







	Magazzini	Valore minimo Euro 1,16	Valore medio Euro 1,69	Valore massimo Euro 2,22	Valuta subito questo immobile
	Laboratori	Valore minimo Euro 1,46	Valore medio Euro 2,05	Valore massimo Euro 2,64	Valuta subito questo immobile
	Capannoni tipici	Valore minimo Euro 0,87	Valore medio Euro 1,64	Valore massimo Euro 2,41	Valuta subito questo immobile
* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.					
	Capannoni produttivi	Valore minimo Euro 0,77	Valore medio Euro 1,59	Valore massimo Euro 2,41	Valuta subito questo immobile
* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.					

Figura 13 – Borsino Immobiliare Affitto

COMUNE DI CAPUA (CE) - VIA BOSCARIELLO						
DESCRIZIONE	QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE			VALORE CANONE DI LOCAZIONE BORSINO IMMOBILIARE €/MQ*MESE		
	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED
CAPANNONI TIPICI	212	560	386,00	0,87	2,41	1,64

Tabella 14

FOGLIO 40 – P.LLA 203 – SUB 1

Pertanto, si conclude che, per l'immobile in oggetto, la locazione mensile possa oscillare tra un **Canone_{min} = 459.39 €/mese** ed **Canone_{max} = 1'272.55 €/mese** per un valore medio pari: **Canone_{medio} = 865.97 €/mese**.



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



C min	=	OMI min [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo min [€/mese]
		0,87		528,03	459,39
C max	=	OMI max [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo max [€/mese]
		2,41		528,03	€ 1.272,55
C med				Importo max [€/mese]	865,97

RIEPILOGO DEI CANONI DI LOCAZIONE DETERMINATI

Si riporta di seguito opportuna tabella di riepilogo.

NCEU COMUNE DI CAPUA								
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE		
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED
40	203	1	D/1	-	-	€ 459,39	€ 1.272,55	€ 865,97

Tabella 15

DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

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

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



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



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

NCEU COMUNE DI CAPUA										
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE			INDENNITA' MENSILE €/MESE	INDENNITA' MENSILE ARROTONDATA €/MESE
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED		
40	203	1	D/1	-	-	€ 459,39	€ 1.272,55	€ 865,97	€ 779,37	€ 780,00

Tabella 16

QUESITO n. 8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

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

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

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

- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



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) **assenza** di trascrizioni di pignoramenti precedenti, diverse da quello originante la presente procedura espropriativa, e di altre procedure esecutive pendenti;
- 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.



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



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.

N.B.: Si precisa che, dalla consultazione del sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate, a seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente, è stato possibile rilevare la seguente formalità, gravante sull'originario mappale terreni Foglio 40 P.IIa 206.

In particolare, in data 09/04/1992 veniva iscritta ai nn. 11247/925 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 26/03/1992 Repertorio 395/1992, gravante, tra gli altri beni, sul mappale 206, a favore di Cariplo S.p.A. con sede in Milano (MI), per la quota di 2/4 di piena proprietà, e contro il sig. XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (PV) il XXXXXXXX per la quota di 1/4 di piena proprietà, ed il sig. XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (CE) il XXXXXXXX per la quota di 1/4 di piena proprietà.

Oltre ciò, dalla lettura del Quadro D della detta nota di iscrizione, tanto si rileva:...OMISSIS...”Si precisa che l'unità negoziale n. 1 è un'area con soprastante fabbricato ad uso civile abitazione con retrostante capannone industriale, con accesso da Via Boscariello n. 24, non ancora censiti nel NCEU del Comune di Capua, mentre tale area era censita nel NCT alla partita 3147, foglio 40, particella 203 di are 10.07. A seguito di variazione n. 30688 in atti dell'11/09/90, detta particella risulta accorpata alla particella 206, foglio 40, partita 1 di are 30.07.”...OMISSIS...

Successivamente, in data 14/11/2003 ai nn. 37699/2792, veniva presentata annotazione ad iscrizione per restrizione di beni, non afferente però l'area su cui attualmente insistono gli immobili oggetto di pignoramento.

Pertanto, l'iscrizione dell'ipoteca di cui si è argomentato, considerando che risulta ultraventennale, va considerata perentia, fatte salve eventuali diverse determinazioni da parte dell'On. Giudice.



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXX



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



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
09/04/1992	-	Iscrizione	ATTO GIUDIZIARIO	925	11247	ATTO GIUDIZIARIO DEL 26/03/1992 RG 395 Pubblico Ufficiale Presidente del Tribunale di Voghera (PV)	IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO ANNOTAZIONE presentata il 14/11/2003 RG 37699/RP 2792 RESTRIZIONE BENI DIVERSI DA QUELLI OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA
21/11/1994	-	Iscrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	2855	29078	ATTO NOTARILE PUBBLICO del 14/11/1994 rep. 3048 rogato dal notaio dott. Alessandro de Donato in Sparanise (CE)	IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO ANNOTAZIONE presentata il 05/12/2005 Registro particolare n. 5927 Registro generale n. 65879 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE
21/10/2005	168	Iscrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	21416	56466	ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 20/10/2005 Numero di repertorio 128547 Notaio LA PORTA LEONARDO Codice fiscale LPR LRD 33R19 I234 K Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)	IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO Comunicazione n. 699 del 29/02/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 17/02/2012. Cancellazione totale eseguita in data 19/03/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
21/02/2012	6	Iscrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	481	6495	ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 17/02/2012 Numero di repertorio 73836/13743 Notaio DECIMO ANTONIO Codice fiscale DCM NTN 61D12 B860 T Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)	IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO
05/03/2018	12	Iscrizione	ATTO GIUDIZIARIO	772	7674	ATTO GIUDIZIARIO Data 06/02/2018 Numero di repertorio 382 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Codice fiscale 800 117 50611 Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)	IPOTECA GIUDIZIALE VERBALE DI CONCILIAZIONE

Tabella 17



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXXX



ISCRIZIONI IPOTECARIE - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
11247/925	IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO ANNOTAZIONE presentata il 14/11/2003 RG 37699/RP 2792 RESTRIZIONE BENI DIVERSI DA QUELLI OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA	£389.042.186,00	XXXXXXXXXX	XXXXXXX	UNITA' NEGOZIALE N. 1 NCT FOGLIO 40 P.LLA 206
29078/2855	IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO ANNOTAZIONE presentata il 05/12/2005 Registro particolare n. 5927 Registro generale n. 65879 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE	£450.000.000,00	XXXXXXXXXX	XXXXXXX	UNITA' NEGOZIALE N. 1 NCEU FOGLIO 40 P.LLA 203 SUB 1
56466/21416	IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Comunicazione n. 699 del 29/02/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 17/02/2012. Cancellazione totale eseguita in data 19/03/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)	200.000,00 €	XXXXXXXXXX	XXXXXXX	UNITA' NEGOZIALE N. 1 NCEU FOGLIO 40 P.LLA 203 SUB 1
6495/481	IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO	228.000,00 €	XXXXXXXXXX	XXXXXXX	UNITA' NEGOZIALE N. 1 NCEU FOGLIO 40 P.LLA 203 SUB 1
7674/772	IPOTECA GIUDIZIALE VERBALE DI CONCILIAZIONE	99.000,00 €	XXXXXXXXXX	XXXXXXX	UNITA' NEGOZIALE N. 1 NCEU FOGLIO 40 P.LLA 203 SUB 1

Tabella 18



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



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

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI						
DATA	PRES. Nr	TIPO	RP	RG	PUBBLICO UFFICIALE	DESCRIZIONE
29/10/2021	6	ATTO GIUDIZIARIO	30613	42034	ATTO GIUDIZIARIO Data 16/10/2021 Numero di repertorio 8449 UNEP TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Tabella 19

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
42034/30613	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	-	YODA SPV SRL con sede in CONEGLIANO (TV) CF: 05111630264 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	XXXXXXXXXX	UNITA' NEGOZIALE N. 1 NCEU FOGLIO 40 P.LLA 203 SUB 1

Tabella 20



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX







Domanda giudiziale

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


3) Difformità urbanistico - edilizie:

FOG. 40 P.LLA 203 SUB 1


Capannone industriale ad uso officina:

-  Difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di un vano adibito ad ufficio, non presente nei grafici di progetto;
-  Diversa altezza interna relativamente alla struttura di copertura con determinazione di una minore volumetria realizzata rispetto a quella graficizzata;
-  Difformità della tettoia n. 1 ad uso deposito adiacente al capannone industriale, in quanto si rileva la realizzazione di una struttura verosimilmente destinata a svolgere la funzione di divisione delle aree sottostanti la detta tettoia;
-  Diversa realizzazione dei vani finestra e porta relativamente alla parete in adiacenza alla Tettoia n. 1.

Area di corte di pertinenza:

-  Difformità della Tettoia n. 2, Tettoia n. 3, Tettoia n. 4 e Tettoia per deposito serbatoio, in quanto non assentite nei titoli edilizi di riferimento.

Zona ad uso ufficio e servizi:

-  Difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXX



tramezzature, in corrispondenza dei vani adibiti ad ufficio, non graficizzate nei titoli edilizi di riferimento, nonché diversa posizione dei vani porta;

- f** Come risulta possibile rilevare dagli elaborati grafici che di seguito si riportano, la zona destinata ad ufficio, e più nel dettaglio gli ambienti denominati Ufficio 1, Ufficio 2 e deposito hanno accesso da una quota di corte di proprietà estranea alla procedura che occupa, e pertanto tale accesso dovrà essere inibito, creandone uno alternativo con ingresso dalla quota di corte di pertinenza dei beni pignorati. Inoltre, si dovrà procedere alla chiusura del varco di comunicazione tra i beni pignorati e quelli di altrui proprietà che, di fatto, oggi, sono comunicanti con quelli di cui alla presente stima;
- f** Per il locale tettoia-deposito adiacente, si rileva la chiusura della parte antistante la corte tanto da determinare una trasformazione della porzione di edificato da tettoia aperta su due lati ad ambiente chiuso.

Dallo studio della documentazione in atti, si evince che, la data della ragione del credito risulta essere quella relativa ad un Contratto di Mutuo Fondiario, **stipulato in data 17/02/2012 con il Banco di Napoli S.p.A.**

Per quanto esposto, atteso che, la ragione del credito risale al 17/02/2012, si può concludere che gli eventuali acquirenti del bene oggetto di studio non potranno usufruire di nessuna opportunità di condono.

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

Per quanto attiene le ulteriori difformità riscontrate, relativamente a quelle che determinano incrementi di volumetria, queste non potranno essere sanate, e quindi andranno rimosse.

Per tali questioni, si ritiene prevedere una riduzione del valore stimato di una percentuale pari al **5%**, **oltre un'ulteriore percentuale pari al 2%**, tanto da tener conto dell'incognita relativa alla conformità



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



strutturale delle opere, in quanto in atti non si è avuto modo di reperire documentazione riferita a tale aspetto, considerando, in tali percentuali, sia le opere che gli eventuali adempimenti tecnico-amministrativi.

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

4) **Difformità Catastali:**

FOG. 40 P.LLA 203 SUB 1

Capannone industriale ad uso officina:

- f** Difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la presenza di un vano adibito ad ufficio, non presente in planimetria catastale;
- f** Difformità della tettoia n. 1 ad uso deposito adiacente al capannone industriale, in quanto non risulta rappresentata in planimetria catastale;

Area di corte di pertinenza:

- f** Difformità della Tettoia n. 2, Tettoia n. 3, Tettoia n. 4 e Tettoia per deposito serbatoio, in quanto non rappresentate in planimetria catastale;

Zona ad uso ufficio e servizi:

- f** Difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la traslazione rigida di alcune tramezzature con modifica di consistenza dei servizi igienici, nonché presenza di ulteriori tramezzature non rappresentate catastalmente;
- f** Difformità della zona adiacente adibita a deposito, non presente in planimetria catastale;
- f** Come risulta possibile rilevare dagli elaborati grafici che di seguito si riportano, la zona destinata ad ufficio, e più nel dettaglio gli ambienti denominati Ufficio 1, Ufficio 2 e deposito



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



hanno accesso da una quota di corte di proprietà estranea alla procedura che occupa, e pertanto tale accesso dovrà essere inibito, creandone uno alternativo con ingresso dalla quota di corte di pertinenza dei beni pignorati. Inoltre, si dovrà procedere alla chiusura del varco di comunicazione tra i beni pignorati e quelli di altrui proprietà che, di fatto, oggi, sono comunicanti con quelli di cui alla presente stima.

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.

Si precisa che, nonostante lo scrivente abbia provveduto tempestivamente a richiedere all'UTC del Comune di Capua (CE) informazioni e certificazioni urbanistiche relative all'esistenza di vincoli e/o ulteriori gravami a carico dell'area su cui è stato edificato il compendio immobiliare in cui rientrano i beni pignorati, ad oggi, l'Ufficio ha provveduto al rilascio della detta attestazione, certificando esclusivamente quanto segue:

...OMISSIS...Si rappresenta inoltre che l'area sulla quale insiste il suddetto immobile non è sottoposta ai vincoli di cui al D.L. 22/2004 e s.m.i."...OMISSIS...

QUESITO n. 10

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

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

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



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



venti anni dall'atto di acquisto).

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

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

Si precisa che, nonostante lo scrivente abbia provveduto tempestivamente a richiedere all'UTC del Comune di Capua (CE) informazioni e certificazioni urbanistiche relative all'esistenza di vincoli e/o ulteriori gravami a carico dell'area su cui è stato edificato il compendio immobiliare in cui rientrano i beni pignorati, ad oggi, l'Ufficio ha provveduto al rilascio della detta attestazione, certificando esclusivamente quanto segue:

...OMISSIS...Si rappresenta inoltre che l'area sulla quale insiste il suddetto immobile non è sottoposta ai vincoli di cui al D.L. 22/2004 e s.m.i."...OMISSIS...

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 Capua (CE) ed ivi censiti 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**



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



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.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO

Criteri di stima

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

Il mercato immobiliare è un mercato eterogeneo, in altri termini ha una sua segmentazione che deve essere individuata per poter ricercare i beni sostituibili, ai fini estimativi. Tale operazione è resa difficile per l'opacità del mercato, cioè, questo non è trasparente soprattutto nella formazione delle quotazioni.

Un segmento è l'insieme di unità immobiliari con caratteristiche omogenee, spesso queste vengono definite dalla tipologia edilizia e dalla sua posizione, e tali due caratteristiche sono legate tra di loro profondamente, difatti, la posizione identifica una data epoca di costruzione e quindi una tipologia.

L'individuazione dei segmenti passa attraverso il concetto di sostituibilità, e questo parametro cambia in ragione delle diverse componenti della domanda (abitativo, produttivi, commerciale...). La



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



sostituibilità è un concetto di difficile interpretazione, infatti, questo concetto è legato all'utilità della persona e quest'ultima dipende dalle tendenze generazionali, a prescindere dalle caratteristiche dell'immobile stesso. La sostituibilità richiama il concetto di elasticità della domanda legata al prezzo e al reddito.

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

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

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

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

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*



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

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

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

IMPORTO STIMATO

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

ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

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



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



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

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

DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE

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

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

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

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.



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



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

Note sulla metodologia estimativa prevista dagli Standard

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

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

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



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



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 ritiene utilizzare, considerando la scarsità dei dati riferiti a compravendite di beni simili, utilizzare il metodo di stima per capitalizzazione del reddito, rilevando i canoni di locazione medi, per beni simili, dalla Banca Dati del Borsino Immobiliare, procedendo poi alla determinazione del canone netto nonché del saggio netto di capitalizzazione, tenuto conto delle detrazioni che di seguito si riportano in opportuna tabella e pari ad un valore medio del 26,25%.

Le spese in detrazione

Spese	Forte, De Rossi			Realfonzo			Michieli		
	min	max	media	min	max	media	min	max	media
Manutenzione	2	4	3	2	6	4	4	8	6
Servizi	2	5	3,5	2	5	3,5	5	8	6,5
Improduttività	1	4	2,5	1	3	2	2	3	2,5
Assicurazioni	0	0,5	0,25	0,5		0,5	1	2	1,5
Reintegrazione	0	1	0,5	0,5	2,5	1,5	2	3	2,5
Amministrazione	0	3	1,5	0,5	3,0	1,75	2	4	3
Imposte	7	11	9	11,3		11,25	10	15	12,5
Totale	12	28,5	20,25	17,8	30,3	24	26	43	34,5

La tabella riporta i valori percentuali delle spese riportate nei principali manuali

Fonti di informazione

- Borsino Immobiliare – Agosto 2023.



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



Valori di riferimento Borsino Immobiliare





 Magazzini			
Valore minimo Euro 261	Valore medio Euro 362	Valore massimo Euro 463	Valuta questo immobile
 Laboratori			
Valore minimo Euro 303	Valore medio Euro 430	Valore massimo Euro 557	Valuta questo immobile
 Capannoni tipici			
Valore minimo Euro 212	Valore medio Euro 386	Valore massimo Euro 560	Valuta questo immobile
* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.			
 Capannoni produttivi			
Valore minimo Euro 183	Valore medio Euro 372	Valore massimo Euro 560	Valuta questo immobile
* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.			

Figura 14 – Vendita €/mq





 Magazzini			
Valore minimo Euro 1,16	Valore medio Euro 1,69	Valore massimo Euro 2,22	Valuta subito questo immobile
 Laboratori			
Valore minimo Euro 1,46	Valore medio Euro 2,05	Valore massimo Euro 2,64	Valuta subito questo immobile
 Capannoni tipici			
Valore minimo Euro 0,87	Valore medio Euro 1,64	Valore massimo Euro 2,41	Valuta subito questo immobile
* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.			
 Capannoni produttivi			
Valore minimo Euro 0,77	Valore medio Euro 1,59	Valore massimo Euro 2,41	Valuta subito questo immobile
* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.			

Figura 15 –Reddito €/mq*mese



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



STIMA
Fog. 40 – P.IIa 203 sub 1
Via Gelso Boscariello – Capua (CE)

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m ²	528.03
Reddito Annuale :	€	7'663.83
Saggio di capitalizzazione :	%	3.76
Fattore di apprezzamento :	%	0.25
Fattore di deprezzamento :	%	0.35
Totale Saggio di capitalizzazione :	%	3.66
[7'663.83 / (3.66/100)] = Valore Stima :	€	209'394.26

**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 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.



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



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 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:



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



- ¶ 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.

- ¶ **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;



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



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







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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



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

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

-  Decreto di trasferimento e possesso del bene. Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta. Ogni Tribunale e ogni procedura ha le sue caratteristiche, ma non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi. In sostanza, chi compra in asta non sa mai quando avrà il diritto reale di avere l'immobile a disposizione. Non sono rari i casi di aggiudicatari che sono potuti entrare nell'immobile dopo più di un anno dall'aggiudicazione, e quindi anche dal versamento dei soldi per l'acquisto;
-  La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in dieci anni sul nuovo e vizi occulti per l'usato, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte del soggetto che lo deteneva;
-  Nelle diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire fra la data di stima e la data di aggiudicazione;
-  Una diminuzione del prezzo pari ad alcuni rilanci minimi in aumento del prezzo base d'asta, perché, in caso contrario, se il valore a base d'asta è pari a quello di mercato, anche un solo rilancio porta l'aggiudicatario a pagare l'immobile ad un prezzo superiore al valore di mercato;



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



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



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



RIEPILOGO STIMA

LOTTO UNICO	
Descrizione	Valore Immobile €
VALORE LOTTO	€ 209.394,26
RIDUZIONE PER VENDITA IN ASSENZA DELLE GARANZIE ART.2922 C.C. E DELLE CONDIZIONI DI MERCATO DI VENDITA FORZATA 15%	-€ 31.409,14
RIDUZIONE VALORE PER SANATORIA ABUSI 7%	-€ 14.657,60
COSTI PER ADEGUAMENTO CATASTALE	-€ 2.500,00
COSTO PER APE (Attestazione Prestazione Energetica)	-€ 1.000,00
COSTO ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO	-€ 5.280,30
COSTI BONIFICA AMIANTO E RICOSTRUZIONE COPERTURA	-€ 39.005,50
COSTITUZIONE DI EVENTUALE SERVITU' DI PASSAGGIO	-€ 10.469,71
TOTALE LOTTO	€ 115.541,72
TOTALE LOTTO UNICO ARROTONDATO	€ 116.000,00

Tabella 21

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 € 116'000,00.

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, 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 **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



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 XXXXXXXX, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

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

CERTIFICATO CAMERA DI COMMERCIO

La XXXXXXXX esecutata XXXXXXXX, con sede legale in XXXXXXXX (CE) alla Via Gelso Boscariello n. 16, risulta formalmente costituita alla data del XXXXXXXX, con iscrizione effettuata il XXXXXXXX, come risulta dal Certificato della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Caserta. La suddetta XXXXXXXX ha per oggetto, quale attività prevalente, i lavori di terra con eventuali opere connesse in muratura e cemento armato di tipo corrente, demolizioni e sterri, opere murarie relative ai complessi per la produzione e la distribuzione di energia. Oltre ciò, tra le varie attività, si rileva anche la vendita all'ingrosso di gas tecnici di ogni tipo, componenti, accessori, prodotti chimici per piscine, attrezzature ed accessori per saldatura e taglio di metalli, leghe materie plastiche e affini, materiale termoidraulico, attrezzature e utensili in genere, materiale elettrico e speciale.

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



CONCLUSIONI

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO UNICO

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di **Capannone industriale** ubicato in Capua (CE) alla Via Gelso Boscariello, piano T; è composto da: **al piano terra** – un capannone adibito ad officina oltre un vano destinato ad ufficio, con adiacente tettoia ad uso deposito, locali ad uso ufficio, con servizi igienici muniti di vano antibagno, nonché un disimpegno, e adiacente deposito, quattro tettoie poste nell'area di corte esterna alle fabbriche, di cui una adibita a deposito serbatoio. Il capannone confina con XXXXXXXX, salvo se altri, a sud, con la corte a nord, con la strada comunale ad ovest, con corte ad est, mentre i locali ad uso ufficio-servizi confinano con corte a sud, con beni XXXXXXXX, salvo se altri, a nord, con corte ad ovest, con beni XXXXXXXX, salvo se altri, ad est; è riportato nel C.F. del Comune di **Capua (CE)** al **foglio 40, p.lla 203, sub 1**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine a:

Capannone industriale ad uso officina: Difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la presenza di un vano adibito ad ufficio, non presente in planimetria catastale; Difformità della tettoia n. 1 ad uso deposito adiacente al capannone industriale, in quanto non risulta rappresentata in planimetria catastale;

Area di corte di pertinenza: Difformità della Tettoia n. 2, Tettoia n. 3, Tettoia n. 4 e Tettoia per deposito serbatoio, in quanto non rappresentate in planimetria catastale;

Zona ad uso ufficio e servizi: Difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la traslazione rigida di alcune tramezzature con modifica di consistenza dei servizi igienici, nonché presenza di ulteriori tramezzature non rappresentate catastalmente; Difformità della zona adiacente adibita a deposito, non presente in planimetria catastale; la zona destinata ad ufficio, e più nel dettaglio gli ambienti denominati Ufficio 1, Ufficio 2 e deposito hanno accesso da una quota di corte di proprietà estranea alla procedura che occupa, e pertanto tale accesso dovrà essere inibito, creandone uno alternativo con ingresso dalla quota di corte di pertinenza dei beni pignorati. Inoltre, si dovrà procedere alla chiusura del varco di comunicazione tra i beni pignorati e quelli di altrui proprietà che, di fatto, oggi, sono comunicanti con quelli di cui alla presente stima.

Si è rilevata la presenza dei seguenti titoli edilizi: Autorizzazione n. 1762 del giorno 11 aprile 1976, Concessione di ristrutturazione n. 135/90 del 28 dicembre 1990, Permesso di Costruire in Sanatoria n. 12/07 rilasciato dal Comune di Capua (CE), cui i beni non sono conformi, in ordine a:

Capannone industriale ad uso officina: Difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di un vano adibito ad ufficio, non presente nei grafici di progetto; Diversa altezza interna relativamente alla struttura di copertura con determinazione di una minore volumetria realizzata rispetto a quella graficizzata; Difformità della tettoia n. 1 ad uso deposito adiacente al capannone industriale, in quanto si rileva la realizzazione di una struttura verosimilmente destinata a svolgere la funzione di divisione delle aree sottostanti la detta tettoia; Diversa realizzazione dei vani finestra e porta relativamente alla parete in adiacenza alla Tettoia n. 1.

Area di corte di pertinenza: Difformità della Tettoia n. 2, Tettoia n. 3, Tettoia n. 4 e Tettoia per deposito serbatoio, in quanto non assentite nei titoli edilizi di riferimento.

Zona ad uso ufficio e servizi: Difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di tramezzature, in corrispondenza dei vani adibiti ad ufficio, non graficizzate nei titoli edilizi di riferimento, nonché diversa posizione dei vani porta; la zona destinata ad ufficio, e più nel dettaglio gli ambienti denominati Ufficio 1, Ufficio 2 e deposito hanno accesso da una quota di corte di proprietà estranea alla procedura che occupa, e pertanto tale accesso dovrà essere inibito, creandone uno alternativo



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX



con ingresso dalla quota di corte di pertinenza dei beni pignorati. Inoltre, si dovrà procedere alla chiusura del varco di comunicazione tra i beni pignorati e quelli di altrui proprietà che, di fatto, oggi, sono comunicanti con quelli di cui alla presente stima; Per il locale tettoia-deposito adiacente, si rileva la chiusura della parte antistante la corte tanto da determinare una trasformazione della porzione di edificato da tettoia aperta su due lati ad ambiente chiuso.

A parere dell'esperto stimatore, gli abusi di cui sopra, potranno essere sanati, ai soli fini della nuova distribuzione degli spazi interni, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. Per quanto attiene le ulteriori difformità riscontrate, relativamente a quelle che determinano incrementi di volumetria, queste non potranno essere sanate, e quindi andranno rimosse.

Non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 116'000,00

Teano li 08/09/2023

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 Camerale;
- 7) Atto di compravendita del 07/09/1994 rep. 15700/racc. 4489 a rogito del notaio dott. Paolo Provitera, trascritto il 11/09/1993 ai nn. 19788/16161,
- 8) Atto di compravendita in rettifica del 04/10/1994 rogato dal notaio Valentina De Donato di Grazzanise, rep. 12227/racc. 2219, trascritto il 25/10/1994 ai nn. 26887/22467;
- 9) Titolo abilitativo e Certificati UTC;
- 10) Certificato di classificazione rifiuto;
- 11) Copia Decreto di Fissazione Udienza ex Art.569 c.p.c.



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. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXX

