



Flavio Toscano  
INGEGNERE

www.flaviotoscano.it

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

P. IVA 01974450619 - C.F. TSCFLV70L05B963G



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

## TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 426/2023

G.E. dott. Alessandro Auletta

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO IMMOBILIARE

**PENELOPE SPV S.R.L.**

contro

**XXXXXXXXXX**

## LOTTO 2

(PROSSIMA UDIENZA 01/10/2024)



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
*Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023*  
*promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX*



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

Il sottoscritto ing. Flavio Toscano, con studio professionale in Teano (Ce), al viale Santa Reparata, n.54, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caserta al numero 2649, nominato Esperto Stimatore dal **G.E. dott. Alessandro Auletta** nella procedura in oggetto, in data 23 Maggio 2024 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 ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

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 dalla descrizione).

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

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

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

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

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

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

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

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta,



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



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

**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

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

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

PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;

**LOTTO n. 2** : ecc.

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
 Certificiamo  
 le competenze professionali.

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

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

#### **Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **5) Situazioni di comproprietà.**

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

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

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre **allegata alla relazione di stima.**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo  
la competenza professionale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

#### **QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



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

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

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

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

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

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

#### **QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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

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

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

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

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

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

**QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

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

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

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International 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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



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

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

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

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

**QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

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

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

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

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

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

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

L'On. Giudice dell'Esecuzione concedeva termine fino a 30 giorni prima della prossima udienza prevista per il 01/10/2024, per il deposito della perizia in Cancelleria, con contestuale invio della copia della stessa, al debitore, ai creditori precedenti intervenuti, alle parti, a mezzo posta o e-mail.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 12 Luglio 2024, lo scrivente in uno al Custode Giudiziario avv. Nunzia Orditura si recavano presso gli immobili oggetto di esecuzione ubicati nel Comune di Crispano, in Via Cappuccini n. 5 e n. 7.

Nel corso di tale accesso, si provvedeva ad effettuare opportuna ispezione dei beni al fine di rilevare le condizioni degli stessi, oltre ad eseguire gli opportuni rilievi utili alla elaborazione della presente consulenza.

Relativamente allo stato di occupazione, dalla lettura del primo verbale di accesso, si rileva che, il sig. XXXXXXXXX, quale XXXXXXXXX esecutata, rappresentava che l'unità immobiliare avente



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXX



CERTING  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

destinazione residenziale, ovvero l'immobile censito al Foglio 3 P.lla 692 sub 9, veniva dallo stesso occupato saltuariamente e che i beni mobili in esso presenti erano di proprietà sua e del fratello, mentre l'unità immobiliare avente destinazione commerciale, ovvero l'immobile censito al Foglio 3 P.lla 692 sub 2 era condotto in locazione dal sig. XXXXXXX con esercizio di macelleria, in virtù di contratto di locazione n. XXXX serie XX, registrato in data XXXXXX presso l'Agenzia delle Entrate di Casoria, quindi opponibile alla procedura esecutiva.

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:

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

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

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

L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le visure, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E." dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto 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; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

**Sempre in via preliminare, l'Esperto stimatore verificherà l'applicabilità o meno dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 l. n. 178/2020 e, in caso affermativo, relazionerà al G.E.**

Al riguardo si evidenzia che il Tribunale ha più volte prestato adesione alla tesi per cui la disciplina in questione "chiara nel limitare solo alle «società» che hanno realizzato gli immobili in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata la necessità della previa formale comunicazione al Comune e all'Ente erogatore del finanziamento. I soggetti che possono assumere, infatti, l'iniziativa di far valere la nullità rilevabile d'ufficio sono identificati, oltre che nelle parti e negli organi «avvisati» (Comune ed Ente erogatore), nell'inquilino detentore, prenotatario o socio, vale a dire tutti soggetti inscindibilmente legati con la società che ha realizzato l'intervento edilizio. Del resto, ancora, il riferimento non è semplicemente alla società, bensì alla «società soggetta alla procedura esecutiva». Il dato testuale non sembra superabile diversamente. Peraltro, le stesse Sezioni Unite, come sopra evidenziato, hanno sottolineato che la soluzione adottata è conforme «ad una politica del diritto volta a garantire il diritto alla casa, facilitando l'acquisizione di alloggi a prezzi contenuti (grazie al concorso del contributo pubblico), ai ceti meno abbienti: e non certo quella di consentire successive operazioni speculative di rivendita a prezzo di mercato». Ebbene, la garanzia di non consentire operazioni speculative, da un lato, è data dalla stessa natura dell'espropriazione forzata e, dall'altro lato, temperata dalla necessità per l'aggiudicatario di procedere, comunque, alla rimozione del vincolo, qualora intenda



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



rivendere l'immobile senza rispettarlo. Il legislatore ha evidentemente inteso limitare la «sanzione» della nullità alle sole procedure promosse nei confronti della società che ha beneficiato, anche solo in parte, del finanziamento pubblico, tenuta, in ragione della convenzione stipulata, a rispettare la finalità sociale dell'intervento edilizio. Rispetto ad essa è comprensibile il particolare regime di nullità per l'ipotesi di mancato rispetto dell'onere di avvisare gli enti interessati, meno rispetto a soggetti (eventuali esecutati) successivi acquirenti degli immobili, rispetto ai quali le ragioni creditorie possono essere le più diverse, non più legate ai finanziamenti iniziali, ottenuti al fine di edificare in edilizia agevolata o convenzionata”.

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 del dott. Luca Dell'Aquila, Notaio in Orta di Atella (CE), depositata in data 18/01/2024.

In particolare, dall'analisi della detta certificazione notarile, viene richiamato quale titolo ultraventennale, rispetto alla data di trascrizione del pignoramento del 29/12/2023, un **atto di compravendita per notar Guido Zunino di Valenza del 07/02/2002 repertorio n. 55003**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 22/02/2002 ai nn. 6790 registro generale e 5260 registro particolare, a favore della XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXX codice fiscale XXXXXXXX, da potere del signor XXXXX nato a XXXXX il XXXXXXXX.

Si riporta di seguito opportuno prospetto sinottico riepilogativo con la ricostruzione ultraventennale della provenienza dei beni staggiti che occupano.

RGE 426/2023						
COMUNE DI CRISPANO (NA) - LOTTO UNICO						
NCEU FOG. 3 P.LLA 692 SUB 2-9						
PROVENIENZE NEL VENTENNIO						
A FAVORE	QUOTA	SOGGETTI		ATTO/DATA	NOTE	
		CONTRO	QUOTA			
1	XXXXXXXX	U.N. 1 1/1 PIENA PROPRIETA'	XXXXXXXX	U.N. 1 1/1 PIENA PROPRIETA'	ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 07/02/2002 REP. 55003 TRASCritto IL 122/02/2002 AI NN. 6790/5260 – NOTAIO GUIDO ZUNINO	Comune di CRISPANO (D170) (NA) Foglio 3 Particella 692 Sub. 2-9
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1		

**Prospetto 1 – Ricostruzione ultraventennale provenienze – Beni in Crispano (NA)**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
 Certificiamo le competenze professionali.

Nella documentazione di cui sopra, risulta altresì depositata la mappa catastale relativa al Foglio 3 del Comune di Crispano (NA) in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento, ma non anche il certificato camerale della Società esecutata.

**PRECISAZIONE: Si precisa, diversamente da quanto già relazionato nel modulo di controllo della documentazione ex art. 567 c.p.c. già depositato dallo scrivente, che, a seguito di approfondimento, la data di notifica dell'atto di pignoramento risulta corrispondente con quella riportata nella nota di trascrizione del pignoramento del 29/12/2023 nn. 63462/49517, in quanto la notifica effettuata ex art. 143 c.p.c. in data 07/12/2023, quindi perfezionata in data 27/12/2023.**

### QUESITO n. 1

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

- a) nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXX



CERTING  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

b) nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

c) nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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

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

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla 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 stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



## 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 al XXXXXXXXXXXX in data 07/12/2023 e trascritto ai nn. 63462/49517 in data 29/12/2023.... *OMISSIS...*"*tutto ciò premesso*

*CHIEDE ESPROPRIAZIONE*

*dei seguenti beni immobili di proprietà della XXXXXXXX, siti in Crispano (NA), via Cappuccini n. 5 e n. 7 e precisamente:*

- *unità immobiliare a uso commerciale, identificata nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 3, mappale 692, sub 2, piano T, cat. C/1, classe 5, mq 62, rc euro 967,01;*
- *alloggio identificato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 3, mappale 692, sub 9, piano 3, cat. A/3, classe 2, vani 7,5, rc euro 348,61;*

[...]

*Io sottoscritto Ufficiale giudiziario del Tribunale di Alessandria, richiesto dall'avv. XXXXXXXX, procuratore di Penelope SPV S.r.l., visti il titolo esecutivo ed il precetto sopra menzionati, sottopongo a pignoramento gli immobili sopra descritti"...OMISSIS...*

Per quanto attiene la provenienza ultraventennale dei beni, così come sopra evidenziato, si rappresenta che, gli immobili staggiti sono pervenuti alla Società esecutata in virtù di atto di **atto di compravendita per notar Guido Zunino di Valenza del 07/02/2002 repertorio n. 55003**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 22/02/2002 ai nn. 6790 registro generale e 5260 registro particolare, da potere del signor XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX.

**Tutto ciò 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.**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



## Identificazione catastale atto di pignoramento

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

### Immobili siti in Crispiano (NA) identificati al NCEU di detto Comune come segue:

- 1) unità immobiliare a uso commerciale, identificata nel Catasto Fabbricati al **foglio 3, mappale 692, sub 2**, piano T, cat. C/1, classe 5, mq 62, rc euro 967,01;
- 2) alloggio identificato nel Catasto Fabbricati al **foglio 3, mappale 692, sub 9**, piano 3, cat. A/3, classe 2, vani 7,5, rc euro 348,61.

## Difformità formali dei dati d'identificazione catastale LOTTO 2

Confrontando i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, con quelli provenienti dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, alla data del 28/05/2024, emerge che non vi sono **"difformità formali"** alla data del pignoramento medesimo.

In concreto, nell'atto di pignoramento:

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

## Difformità sostanziali dei dati d'identificazione catastale LOTTO 2

Per quanto attiene alle **"difformità sostanziali"** si evidenziano **difformità della situazione di fatto rispetto ai dati di identificazione catastale**, così come rilevabile dai grafici allegati alla presente relazione, nonché nei grafici estratti e riportati di seguito, ove si è provveduto ad effettuare una sovrapposizione grafica tra le planimetrie catastali di riferimento con i grafici di rilievo effettuati nel



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.



## Sovrapposizione mappe catastali con ortofoto/foto satellitari

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

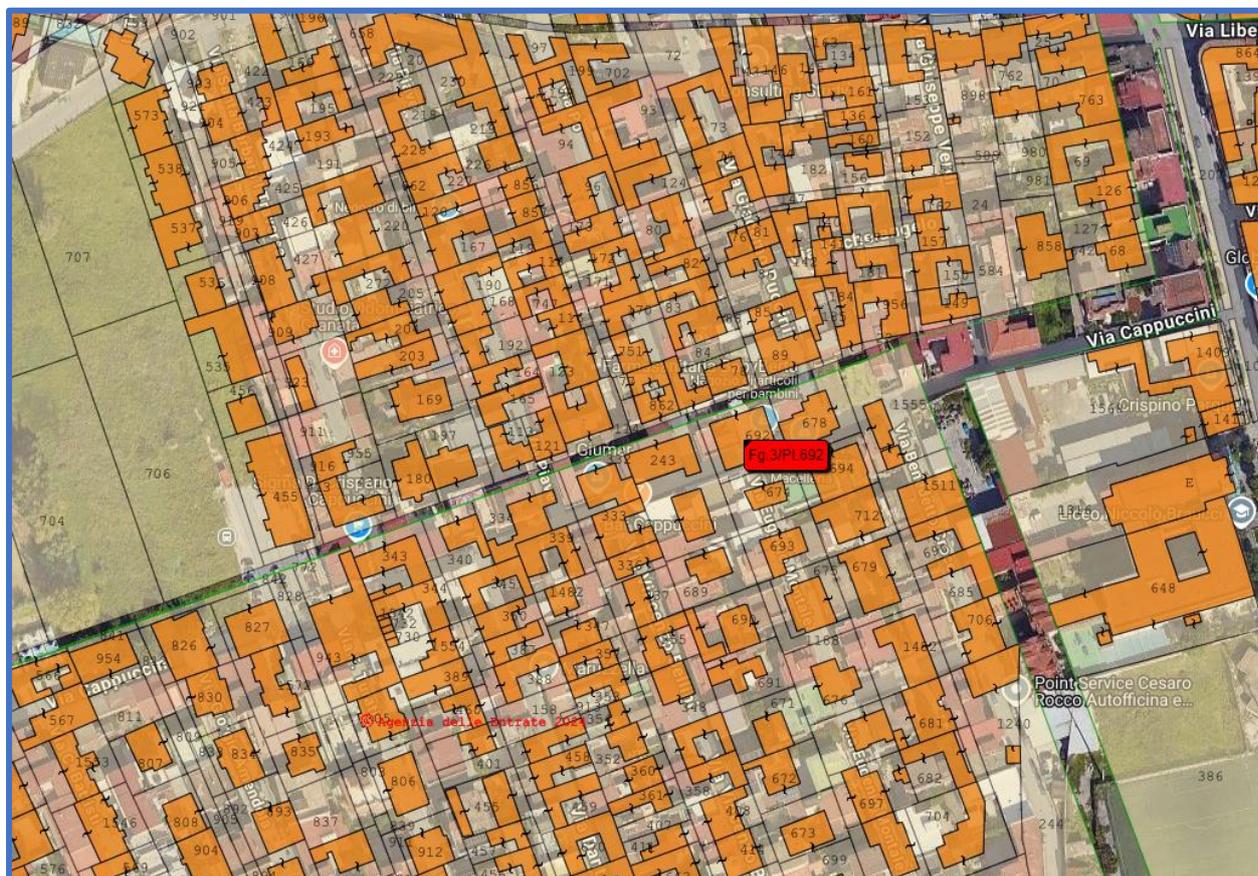


Figura 2

## Espropriazione per pubblica utilità

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

## Formazione lotti

Viste le caratteristiche dei beni pignorati, ed attesa la necessità di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, si ritiene opportuno individuare **due distinti lotti per la vendita, che 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. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



seguito si riportano.

### Immobili siti in Crispiano (NA)

**LOTTO 1:** NCEU Foglio 2, particella 692, Subalterno 2, Categoria C/1, classe 5, consistenza 62 mq, Superficie Catastale Totale 71 mq, Via Cappuccini n. 5, Piano T;

**LOTTO 2:** NCEU Foglio 2, particella 692, Subalterno 9, Categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale Totale 168 mq, Via Cappuccini n. 7, Piano 3.

**Pertanto, alla luce di quanto appena rappresentato, si precisa che, la presente relazione risulta essere relativa ai beni di cui al LOTTO 2.**

### Coerenze

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

COMUNE DI CRISPANO- LOTTO 2				
NCEU FOG. 3 P.LLA 692 SUB 9				
ID	NORD	EST	SUD	OVEST
FOG. 3 P.LLA 692 SUB 9	VIA CAPPUCCINI	CORTILE	CORTILE	SCALA COMUNE

Tabella 1

### Servitù di passaggio

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

### QUESITO n. 2

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

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.

## Descrizione, tipologia, ubicazione, accessi del lotto

Il Lotto 2 costituito per la vendita è rappresentato da un'abitazione di tipo economico, sito nel Comune di Crispano (NA), alla Via Cappuccini, da cui avviene l'accesso.

In particolare, il detto immobile oggetto di pignoramento è censito nel **NCEU Foglio 2, particella 692, Subalterno 9**, Categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale Totale 168 mq, Via Cappuccini n. 7, Piano 3, e risulta costituito da tre camere, due bagni, due disimpegni, cabina armadio, ripostiglio, ingresso, soggiorno, un ripostiglio, una cucina ed un balcone.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

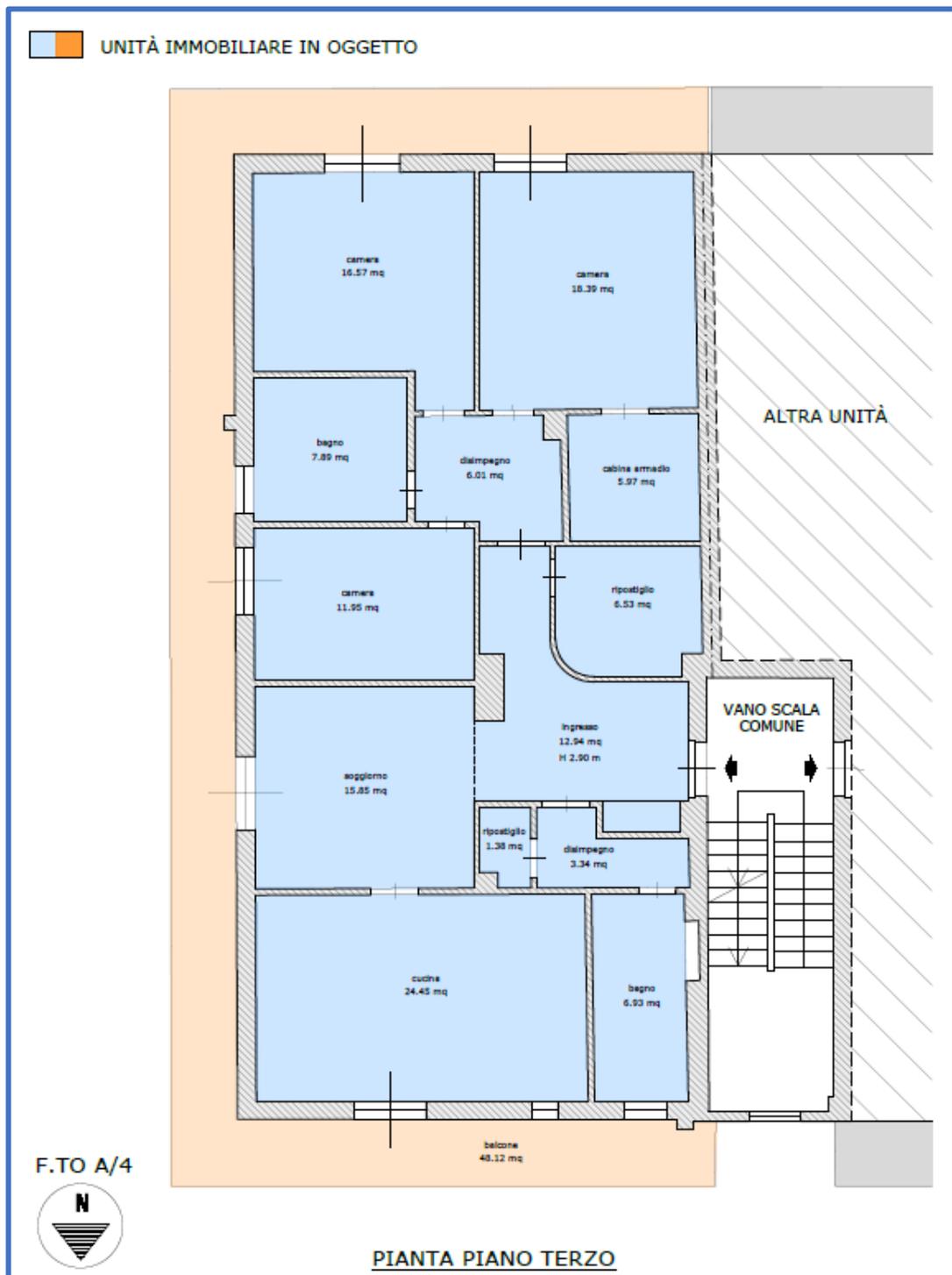


Figura 3

Per una migliore rappresentazione dei beni oggetto di stima, si riporta, di seguito, il rilievo fotografico effettuato nel corso delle operazioni peritali, **Foto 1 a Foto 26**.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023  
 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING  
 Certificiamo le competenze professionali.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.



Foto 9



Foto 10

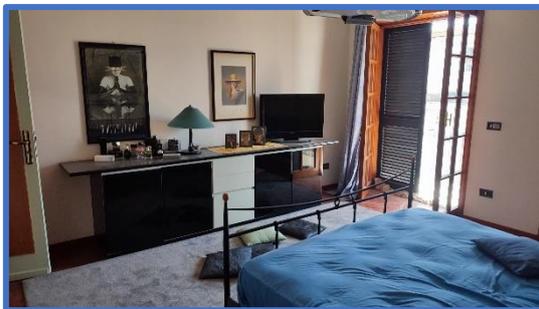


Foto 11

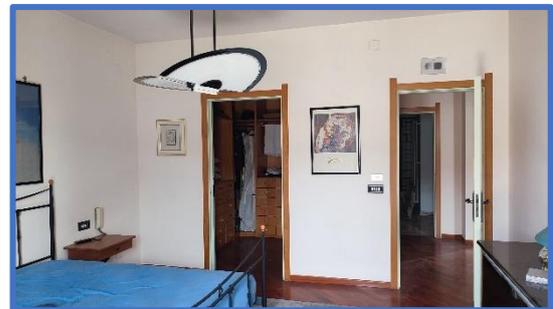


Foto 12



Foto 13



Foto 14



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

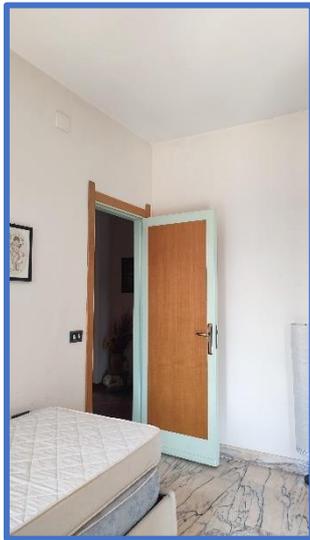


Foto 15



Foto 16



Foto 17

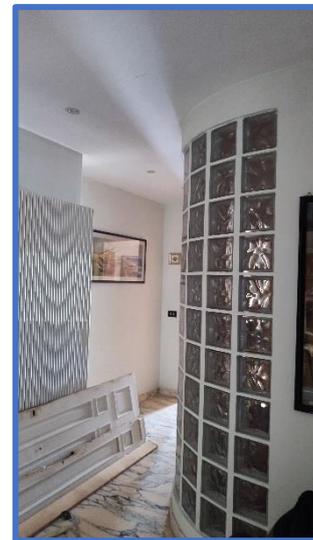


Foto 18



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. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING  
Certifichiamo  
le competenze professionali.



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22

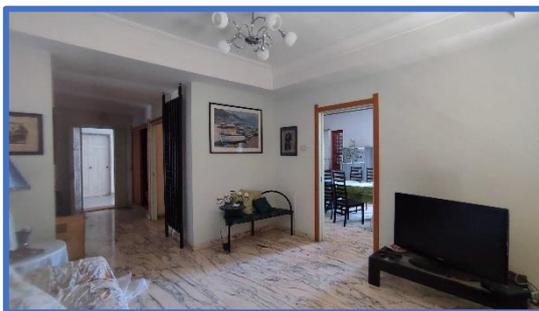


Foto 23



Foto 24



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX





Foto 25



Foto 26

### Pertinenze

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

### Interclusione

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

### Caratteristiche zona, servizi offerti, zone confinanti

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

### Come arrivare a Crispano

 **in treno:** Stazione Ferroviaria **Frattamaggiore;**

 **in auto:**

- ✓ *da Nord*, Prendi A1/E45, fino ad Orta di Atella (CE). Prendere l'uscita Orta di Atella-Aversa da SS87 NC. Seguire SP2, Via Atellana e Via Provinciale Aversa, fino a Crispano.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



- ✓ *da Sud* Prendi A/3. Seguire A2/E841, A30 e SS7bis in direzione SP2 a Orta di Atella.  
Prendere l'uscita Orta di Atella-Aversa da SS87 NC. Seguire SP2, Via Atellana e Via Provinciale Aversa, fino a Crispano.

 **in autobus:** Linee T32-T65;

 **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, banche.

### Caratteristiche di Zona

Crispano è un comune italiano di 11'482 abitanti (ISTAT 31/07/2022) della città metropolitana di Napoli, posta ad un'altitudine di 37 m.s.l.m., con una superficie di 2,22 km<sup>2</sup> ed una densità abitativa di 5'172,07 ab/km<sup>2</sup>.

Comune della Pianura Campana, situato nell'area frattese, si trova nella zona nord del capoluogo tra l'agro aversano e l'agro nolano, costituisce un unicum urbano con i comuni contermini, parte del territorio è anche adibito all'agricoltura. Crispano è posta sul percorso dei Regi Lagni, e confina con i comuni di Caivano, Cardito, Frattamaggiore, Frattaminore ed Orta di Atella.

### Calcolo Superfici

Di seguito, sono riportate opportune tabelle, da **Tabella 5** a **Tabella 6**, contenenti i valori delle aree al metro quadro, riferite ai singoli ambienti, dai quali si determinerà la superficie commerciale dell'unità immobiliare e, successivamente, la superficie commerciale lorda ragguagliata, intesa quale superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

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

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

**Tabella 2**

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

**Tabella 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. 426/2023  
 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
 Certificiamo le competenze professionali.

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

NCEU CRISPANO FOGLIO 3 P.LLA 692 SUB 9

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

COMUNE DI CRISPANO F.3 - P.11a 692 Sub 9		SUPERFICIE		
		CALPESTABILE	COMMERCIALE	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
TERZO	INGRESSO	12,94	1,00	12,94
	DISIMPEGNO	6,01	1,00	6,01
	DISIMPEGNO	3,34	1,00	3,34
	RIPOSTIGLIO	6,53	1,00	6,53
	RIPOSTIGLIO	1,38	1,00	1,38
	SOGGIORNO	15,85	1,00	15,85
	CUCINA	24,45	1,00	24,45
	BAGNO	7,89	1,00	7,89
	BAGNO	6,93	1,00	6,93
	CAMERA	11,95	1,00	11,95
	CAMERA	16,57	1,00	16,57
	CAMERA	18,39	1,00	18,39
	CABINA ARMADIO	5,97	1,00	18,39
	BALCONE	25,00	0,25	6,25
BALCONE	23,12	0,10	2,31	
		186,32		159,18

Tabella 5

Calcolo Superficie Lorda e Commerciale Lorda Raggiagliata

COMUNE DI CRISPANO F.3 - P.11a 692 Sub 9		SUPERFICIE		
		LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
TERZO	VANI PRINCIPALI - ABITAZIONE	163,10	1,00	163,10
	BALCONE	25,00	0,25	6,25
	BALCONE	23,12	0,10	2,31
		211,22		171,66

Tabella 6



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023  
 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING  
 Certificiamo le competenze professionali.

-  Superficie calpestabile: **186.32 mq**
-  Superficie commerciale: **159.18 mq**
-  Superficie lorda: **211.22 mq**
-  Superficie commerciale lorda ragguagliata: **171.66 mq**

### Caratteristiche Edilizie ed Impianti

#### Componenti Edilizie

- *Infissi esterni*: in legno con persiane in metallo, in uno stato di manutenzione discreto;
- *Infissi interni*: in legno tamburato, in discreto stato di manutenzione;
- *Pavimentazione interna*: pavimento, in parte, in piastrelle di colore chiaro, in alcuni ambienti, ed in parte del tipo parquet;
- *Rivestimenti interni*: presenti, di colore chiaro;

#### Caratteristiche Impianti

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

### Certificazioni impianti e costi di adeguamento

Non si rilevano attestazioni o certificazioni relative a:

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

Atteso che, nel corso delle operazioni peritali, non si è avuto modo di verificare in maniera puntuale



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
 Certificiamo le competenze professionali.

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 ad € 1'716,60.

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

Nel corso delle operazioni peritali, oltre agli opportuni rilievi metrici e fotografici degli immobili staggiati, utili a cristallizzare lo stato degli stessi all'atto del sopralluogo effettuato, si procedeva altresì a verificare le condizioni di manutenzione dei distinti locali, rilevando uno stato conservativo discreto, circostanza rilevabile dagli scatti fotografici proposti in precedenza.

### QUESITO n. 3

#### **Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

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

## LOTTO 2

Il Lotto 2 costituito per la vendita è rappresentato da un'abitazione di tipo economico, sito nel Comune di Crispano (NA), alla Via Cappuccini, da cui avviene l'accesso.

In particolare, il detto immobile oggetto di pignoramento è censito nel **NCEU Foglio 2, particella 692, Subalterno 9**, Categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale Totale 168 mq, Via Cappuccini n. 7, Piano 3.

### COERENZE:

COMUNE DI CRISPANO- LOTTO 2				
NCEU FOG. 3 P.LLA 692 SUB 9				
ID	NORD	EST	SUD	OVEST
FOG. 3 P.LLA 692 SUB 9	VIA CAPPUCCINI	CORTILE	CORTILE	SCALA COMUNE

Tabella 7

Così come richiesto, lo scrivente ha acquisito, per i beni pignorati, le **visure catastali storiche** aggiornate all'attualità nonché la **mappa catastale corrispondente**, che costituiscono parte integrante della presente relazione e che si allegano alla stessa. Si riporta, di seguito, la **storia catastale** dei beni pignorati, indicando le variazioni intervenute nel tempo.

### DATI CATASTALI ALL'ATTUALITA'

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
 Certifichiamo  
 le competenze professionali.

## CATASTO FABBRICATI

Comune di CRISPANO (D170) (NA) Foglio 3 Particella 692 Subalterno 9					
dall'impianto al 15/07/1999					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	692	9	Categoria F/3c), Consistenza 0 m2	Impianto meccanografico del 30/06/1987	VIA CAPPUCCINI n. 7 Piano 3
dal 15/07/1999					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	692	9	Rendita: Euro 348,61 Rendita: Lire 675.000 Categoria A/3d), Classe 2, Consistenza 7,5 vani	VARIAZIONE del 15/07/1999 in atti dal 15/07/1999 RISTRUTTURAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE ABITAZIONE (n. 16629.1/1999)	VIA CAPPUCCINI n. 7 Piano 3 Annotazioni: in corso di costruzione Annotazioni: classamento e rendita validati
dal 09/11/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	692	9	Rendita: Euro 348,61 Rendita: Lire 675.000 Categoria A/3d), Classe 2, Consistenza 7,5 vani Totale: 168 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 15/07/1999, prot. n. 000016629	VIA CAPPUCCINI n. 7 Piano 3

**Tabella 8**

INTESTATI		
dall'impianto al 07/02/2002		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Proprieta' per 1000/1000
dal 07/02/2002 al 07/02/2002		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	Atto del 07/02/2002 Pubblico ufficiale ZUNINO GUIDO Sede VALENZA (AL) Repertorio n. 55003 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 5260.1/2002 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 22/08/2002	Proprieta' per 1/1
dal 07/02/2002		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	VOLTURA D'UFFICIO del 07/02/2002 Pubblico ufficiale ZUNINO GUIDO Repertorio n. 55003 - COMPRAVENDITA Voltura n. 49336.1/2006 - Pratica n. NA0332272 in atti dal 08/06/2006	Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni

**Tabella 9**

## CATASTO TERRENI

La particella **692 del foglio 3** del Comune di Crispiano (codice: D170), risulta dagli archivi presenti presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, essere le particelle al N.C.T su cui sono stati edificati gli



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotosciano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

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

**NCT Crispano (NA) Foglio 3 p.lla 692 ex p.lla 243  
UNITÀ IMMOBILIARE**

Comune di CRISPANO (D170) (NA) Foglio 3 Particella 692					
dall'impianto al 14/04/1973					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	243	-	Foglio 3 Particella 243 Redditi: dominicale Euro 557,95 Lire 1.080.335 agrario Euro 233,98 Lire 453.044 Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 01 Superficie: 23.233 m2	Impianto meccanografico del 02/01/1972	-
dal 14/04/1973 al 13/07/1973					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	243	-	Redditi: dominicale Euro 155,64 Lire 301.367 agrario Euro 65,27 Lire 126.380 Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 01 Superficie: 6.481 m2	FRAZIONAMENTO del 14/04/1973 in atti dal 14/06/1976 (n. 21476)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CRISPANO (D170) (NA) Foglio 3 Particella 682 Foglio 3 Particella 680 Foglio 3 Particella 679 Foglio 3 Particella 677 Foglio 3 Particella 676 Foglio 3 Particella 678 Foglio 3 Particella 685 Foglio 3 Particella 683 Foglio 3 Particella 671 Foglio 3 Particella 684 Foglio 3 Particella 674 Foglio 3 Particella 681 Foglio 3 Particella 675 Foglio 3 Particella 673 Foglio 3 Particella 672
dal 13/07/1973 al 19/09/1991					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	692	-	Redditi: dominicale Euro 17,41 Lire 33.713 agrario Euro 7,30 Lire 14.138 Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 01 Superficie: 725 m2	FRAZIONAMENTO del 13/07/1973 in atti dal 14/06/1976 (n. 22076)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CRISPANO (D170) (NA) Foglio 3 Particella 243 Foglio 3 Particella 696 Foglio 3 Particella 691 Foglio 3 Particella 689 Foglio 3 Particella 695 Foglio 3 Particella 694 Foglio 3 Particella 693 Foglio 3 Particella 690
dal 19/09/1991					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	692	-	Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 725 m2	VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/09/1991 in atti dal 23/09/1991 TM.56/87 (n. 17.3/1991)	-
dal 25/10/2004					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	692	-	-	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 25/10/2004 Pratica n. NA0656288 in atti dal 25/10/2004 (n. 120599.1/2004)	Annotazione di immobile: geometria da verificare

**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. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo le competenze professionali.

INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di CRISPANO (D170) (NA) Foglio 3 Particella 243		
dall'impianto al 14/06/1976		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXX	Impianto meccanografico del 02/01/1972	Proprieta' per 34/1000
XXXXXXXXXXXX		Proprieta' per 233/1000
XXXXXXXXXXXX		Proprieta' per 34/1000
XXXXXXXXXXXX		Proprieta' per 233/1000
XXXXXXXXXXXX		Proprieta' per 233/1000
XXXXXXXXXXXX		Proprieta' per 233/1000
dal 22/12/1972 al 24/07/1973		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXX	Atto del 22/12/1972 Pubblico ufficiale FIMMANO F Sede FRATTAMAGGIORE (NA) Repertorio n. 89559 - UR Sede FRATTAMAGGIORE (NA) Registrazione n. 1679 registrato in data 30/12/1972 - Voltura n. 20276 in atti dal 14/06/1976	Da verificare
dal 14/06/1976 al 22/12/1972		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXX	VOLTURA D'UFFICIO del - Voltura n. 20176 in atti dal 14/06/1976	Comproprietario
XXXXXXXXXXXX		Comproprietario
INTESTATI - Immobile attuale - Comune di CRISPANO (D170) (NA) Foglio 3 Particella 692		
dal 13/07/1973 al 06/12/1974		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXX	FRAZIONAMENTO del 13/07/1973 in atti dal 14/06/1976 (n. 22076)	Da verificare
dal 06/12/1974 al 19/09/1991		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXX	Atto del 06/12/1974 Pubblico ufficiale FIMMANO F Sede FRATTAMAGGIORE (NA) Repertorio n. 91030 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 10351 registrato in data 20/12/1974 - Voltura n. 24176 in atti dal 14/06/1976	Da verificare

Tabella 11



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
 Certificiamo le competenze professionali.

Comune di CRISPANO (D170) (NA) Foglio 3 EX Particella 243					
dall'impianto al 14/04/1973					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	243	-	Foglio 3 Particella 243 Redditi: dominicale Euro 557,95 Lire 1.080.335 agrario Euro 233,98 Lire 453.044 Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 01 Superficie: 23.233 m2	Impianto meccanografico del 02/01/1972	-
dal 14/04/1973 al 13/07/1973					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	243	-	Redditi: dominicale Euro 155,64 Lire 301.367 agrario Euro 65,27 Lire 126.380 Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 01 Superficie: 6.481 m2	FRAZIONAMENTO del 14/04/1973 in atti dal 14/06/1976 (n. 21476)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CRISPANO (D170) (NA) Foglio 3 Particella 682 Foglio 3 Particella 680 Foglio 3 Particella 679 Foglio 3 Particella 677 Foglio 3 Particella 676 Foglio 3 Particella 678 Foglio 3 Particella 685 Foglio 3 Particella 683 Foglio 3 Particella 671 Foglio 3 Particella 684 Foglio 3 Particella 674 Foglio 3 Particella 681 Foglio 3 Particella 675 Foglio 3 Particella 673 Foglio 3 Particella 672
dal 13/07/1973 al 19/09/1991					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	692	-	Redditi: dominicale Euro 17,41 Lire 33.713 agrario Euro 7,30 Lire 14.138 Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 01 Superficie: 725 m2	FRAZIONAMENTO del 13/07/1973 in atti dal 14/06/1976 (n. 22076)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CRISPANO (D170) (NA) Foglio 3 Particella 243 Foglio 3 Particella 696 Foglio 3 Particella 691 Foglio 3 Particella 689 Foglio 3 Particella 695 Foglio 3 Particella 694 Foglio 3 Particella 693 Foglio 3 Particella 690

Tabella 12



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo  
la competenza professionale.

dal 17/10/1991					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	243	-	Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 1.312 m2	VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/10/1991 in atti dal 18/10/1991 TM 57/85 (n. 23.66/1991)	-
dal 17/10/1991 al 26/11/1991					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	243	-	-	VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/10/1991 in atti dal 24/10/1991 TM.105/85 (n. 24.24/1991)	-
dal 26/11/1991 al 18/12/1996					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	243	-	-	VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/11/1991 in atti dal 05/12/1991 TM.2127/80 (n. 32.7/1991)	Annotazione di immobile: variato graficamente
dal 18/12/1996 al 18/12/1996					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	243	-	-	TIPO MAPPALE del 18/12/1996 in atti dal 27/04/1999 (n. 57.558/1985)	Annotazione di immobile: variato graficamente
dal 18/12/1996 al 21/09/2004					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	243	-	-	TIPO MAPPALE del 18/12/1996 in atti dal 27/04/1999 (n. 105.537/1986)	Annotazione di immobile: variato graficamente
dal 21/09/2004 al 25/10/2004					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	243	-	-	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 21/09/2004 Pratica n. NA0555797 in atti dal 21/09/2004 (n. 88907.1/2004)	Annotazione di immobile: geometria da verificare
dal 25/10/2004					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	243	-	-	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 25/10/2004 Pratica n. NA0654130 in atti dal 25/10/2004 (n. 119734.1/2004)	Annotazione di immobile: geometria da verificare

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. 426/2023  
 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING  
 Certifichiamo le competenze professionali.

INTESTATI - Immobile attuale - Comune di CRISPANO (D170) (NA) Foglio 3 Particella 243		
dall'impianto al 14/06/1976		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	Impianto meccanografico del 02/01/1972	Proprieta' per 34/1000
XXXXXXXXXX		Proprieta' per 233/1000
XXXXXXXXXX		Proprieta' per 34/1000
XXXXXXXXXX		Proprieta' per 233/1000
XXXXXXXXXX		Proprieta' per 233/1000
XXXXXXXXXX		Proprieta' per 233/1000
dal 22/12/1972 al 24/07/1973		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	Atto del 22/12/1972 Pubblico ufficiale FIMMANO F Sede FRATTAMAGGIORE (NA) Repertorio n. 89559 - UR Sede FRATTAMAGGIORE (NA) Registrazione n. 1679 registrato in data 30/12/1972 - Voltura n. 20276 in atti dal 14/06/1976	Da verificare
dal 24/07/1973 al 17/10/1991		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	Atto del 24/07/1973 Pubblico ufficiale FIMMANO F Sede FRATTAMAGGIORE (NA) Repertorio n. 90012 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 12778 registrato in data 31/07/1973 - Voltura n. 22176 in atti dal 14/06/1976	Proprieta' per 1/2
XXXXXXXXXX		Proprieta' per 1/2
dal 14/06/1976 al 22/12/1972		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	VOLTURA D'UFFICIO del - Voltura n. 20176 in atti dal 14/06/1976	Comproprietario
XXXXXXXXXX		Comproprietario

Tabella 14



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023  
 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING  
 Certificiamo  
 le competenze professionali.

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

Dalla lettura ed analisi di:

- ✓ atto pignoramento notificato al XXXXXXXXX eseguita in data 07/12/2023;
- ✓ nota di trascrizione del 29/12/2023 - Presentazione n. 22 di cui ai nn. 63462/49517;
- ✓ Atto di compravendita per notar Guido Zunino di Valenza del 07/02/2002 repertorio n. 55003, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 22/02/2002 ai nn. 6790 registro generale e 5260 registro particolare;

si evince la rispondenza formale dei dati catastali con le risultanze catastali attuali, ovvero che gli **immobili pignorati, siti nel Comune di Crispano (NA), sono censiti nel NCEU del medesimo comune al Fog. 3 - P.la 692 sub 9.**

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.

**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 Napoli. Da tale sovrapposizione, emergono le difformità indicate nell'estratto grafico di seguito riportato.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. **contro XXXXXXXXXX**





Per quanto attiene la quantificazione dei costi utili per l'eliminazione delle difformità riscontrate, si stima un costo, a corpo pari ad **€ 800,00**. Tale costo risulta essere riferito anche 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.

#### PROSPETTO SINTETICO LOTTO 2

**LOTTO 2:** – quota di 1/1 proprietà di **Abitazione di tipo economico** ubicata in Crispano (NA) alla Via Cappuccini, piano 3; è composta da: piano terzo – tre camere, due bagni, due disimpegni, cabina armadio, ripostiglio, ingresso, soggiorno, un ripostiglio, una cucina ed un balcone; confina con cortile a sud, con Via Cappuccini a nord, con scala comune ad ovest, con cortile ad est; è riportato nel **C.F.** del **Comune di Crispano (NA)** al **foglio 3, p.lla 692 sub 9**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, per difformità tra la situazione di fatto e quanto graficizzato nella planimetria catastale di riferimento, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con presenza di tramezzature non rilevabili dalla planimetria catastale, e creazione di nuovi vani, nonché lieve modifica di consistenza del balcone.

Vi è **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 103** in data 12/07/2000, cui non è conforme, per difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nei grafici di progetto, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con realizzazione di tramezzature non rilevabili dal grafico di progetto, e creazione di nuovi vani.

Per tali opere a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria ex artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. relativamente alla diversa distribuzione degli spazi interni, non vi è ordinanza di demolizione del bene,

**PREZZO BASE euro 114'000,00**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da **PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

**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:

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023  
 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
 Certificiamo  
 le competenze professionali.

ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

In risposta al presente quesito, si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento, avvenuta con Presentazione n. 22 del 29/12/2023 - di cui ai nn. 63432/49517, 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., in uno a quanto è stato possibile rilevare dalla documentazione versata nel fascicolo telematico nonché dalle ricerche svolte dallo scrivente, è emerso che i beni oggetto di esecuzione immobiliare, sono pervenuti alla Società Esecutata in virtù di un **atto di compravendita per notar Guido Zunino di Valenza del 07/02/2002 repertorio n. 55003**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 22/02/2002 ai nn. 6790 registro generale e 5260 registro particolare, da potere del signor XXXXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXXXX.

Si riporta, di seguito, un estratto di quanto riportato nel detto rogito notarile, con invito al lettore ad analizzare nella sua completezza la documentazione che si allegnerà 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. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

...OMISSIS... "il signor XXXXXXXX vende alla XXXXX "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX", che in persona del legale rappresentante acquista, per le quote infra specificate, i seguenti immobili in comune di Crispano e precisamente:

nel fabbricato di civile abitazione sito in via Cappuccini e segnato dal civico numero 7:

per il diritto di piena proprietà:

- unità immobiliare ad uso magazzino, posta al piano terra (mappale 692 sub 2), a confini: cortile a due lati e vano scala;

- appartamento posto al piano primo (mappale 692 sub 5), composto di tre camere e servizi, a confini: vuoto su cortile a due lati, sub. 6, vano scala e sub 21;

- appartamento posto al piano terzo (mappale 692 sub 9), composto di tre camere e servizi, a confini: vuoto su cortile a tre lati, sub. 10 e vano scala;

[...]

Quanto sopra risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Crispano, come segue:

- foglio 3 - mappale 692
  - sub. 2 - via Cappuccini n. 5 - piano T - categoria C/1 - classe 5 - mq. 62 - R.C.E. 967,01;
  - sub. 5 - via Cappuccini n. 7 - piano 1 - categoria A/3 - classe 1 - vani 4,5 - R.C.E. 178,55;
  - sub. 9 - via Cappuccini n. 7 - piano 3 - categoria A/3 - classe 2 - vani 7,5 - R.C.E. 348,61;
  - sub. 12 - via Cappuccini n. 7 - piano S-1 - categoria C/2 - classe 3 - mq. 62 - R.C.E. 128,00;
  - sub. 4 - Via Cappuccini n. 9 - piano T - categoria C/6 - classe 4 - mq. 113 - R.C.E. 233,44;
  - sub. 11 - via Cappuccini n. 7 - piano 4 Lastrico solare;

Salvo altri e migliori confini a dati di catasto, il cui errore od omissione non potrà mai invalidare il presente atto.

Quanto in oggetto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, per le quote sopra specificate, noto gradito alla parte acquirente, a corpo, con ogni sua pertinenza ed accessione, diritti ed oneri, servitù attive e passive, proporzionali comproprietà, nulla escluso o riservato alla parte venditrice, che garantisce da evizione.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

Dichiara e garantisce la parte venditrice:

l'assoluta libertà di quanto trasferito da iscrizioni, trascrizioni di pregiudizio, oneri in genere, spese condominiali arretrate, debiti e liti di qualsiasi tipo:

- l'assoluta ed esclusiva proprietà e disponibilità di quanto trasferito, dipendente da costruzione con mezzi e materiali propri su sedime acquistato con atto a rogito Notaio Filomeno Fimmanò di Frattamaggiore in data 6 dicembre 1974, rep. N. 91.030, registrato a Napoli 11 20 dicembre 1974 al numero 10.351/3, e trascritto a Napoli IT 11 10 dicembre 1974 ai numeri 27.347/24.317.

A quale titolo le parti fanno espresso riferimento per le ulteriori provenienze o ad ogni fine ed effetto di legge.

[...]

Ai sensi e per gli effetti dalla vigente normativa, la parte venditrice dichiara che per quanto in oggetto sono state rilasciate dal Sindaco del Comune di Crispiano concessioni in sanatoria in data 12 luglio 2000 numeri 100, 101, 102, 103, 104Te 106, e che successivamente non sono state realizzate on pere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

Al sensi dell'articolo 3, comma 13-ter della Legge 26 giugno 1990, numero 165, 12 signor XXXXXXXXXXXX, che dichiara di essere conscio delle conseguenze penali previste dalla vigente normativa, attesta, al sensi e per gli effetti dei D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 443, 444 e 445, "...OMISSIS...

**Tutto ciò 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.**

RGE 426/2023					
COMUNE DI CRISPANO (NA) - LOTTO UNICO					
NCEU FOG. 3 P.LLA 692 SUB 2-9					
PROVENIENZE NEL VENTENNIO					
SOGGETTI				ATTO/DATA	
A FAVORE	QUOTA	CONTRO	QUOTA	NOTE	
XXXXXXXXXXXX	U.N. 1 1/1 PIENA PROPRIETA'	XXXXXXXXXXXX	U.N. 1 1/1 PIENA PROPRIETA'	ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 07/02/2002 REP. 55003 TRASCritto IL 122/02/2002 AI NN. 6790/5260 – NOTAIO GUIDO ZUNINO	
TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1	Comune di CRISPANO (D170) (NA) Foglio 3 Particella 692 Sub. 2-9	

### Prospetto 2 – Ricostruzione ultraventennale provenienze – Beni in Crispiano (NA)

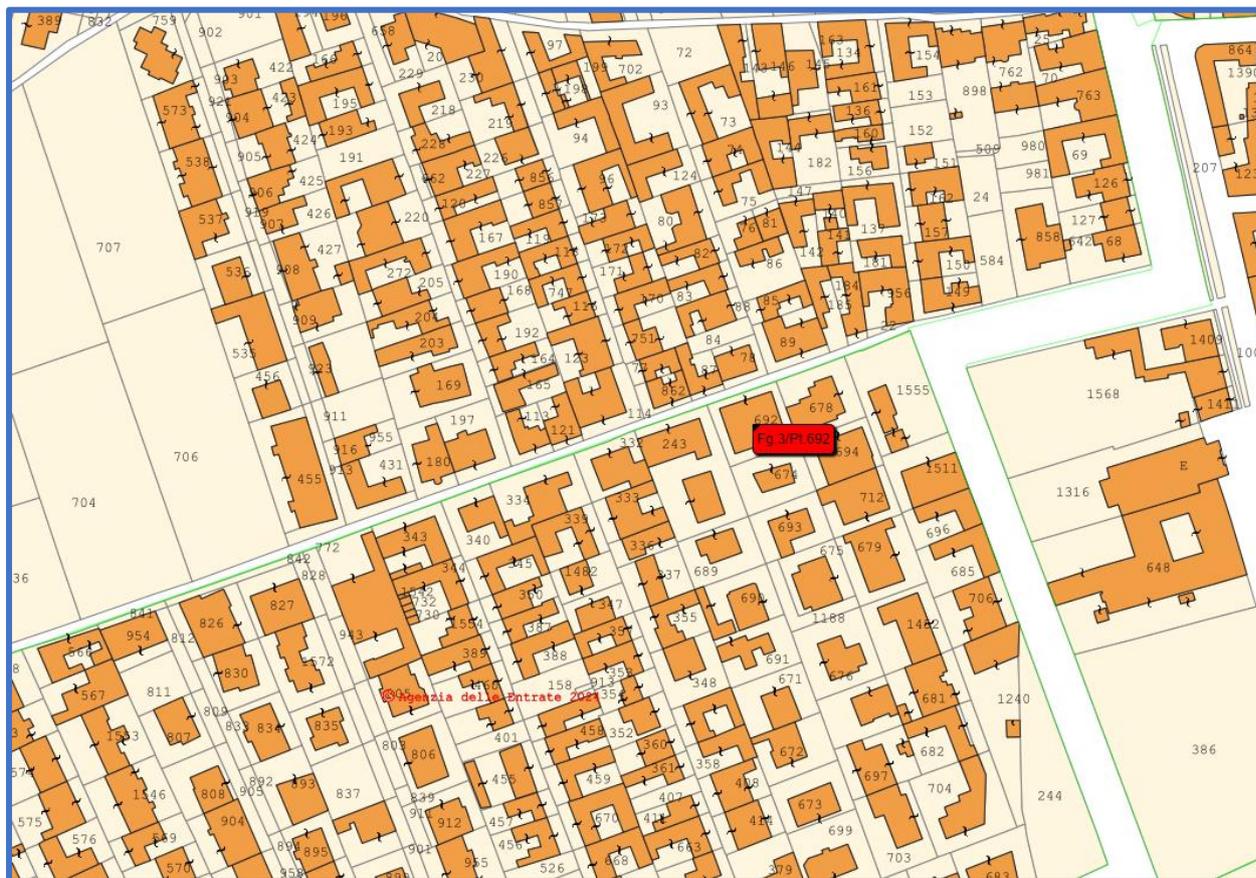


Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

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



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

## 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, **doendo 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. 426/2023**  
promossa da **PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX**



**CERTING**  
Certifichiamo  
la competenza professionale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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 Crispano (NA), relativamente ai beni pignorati, al debitore esecutato nonché agli aventi causa, il rilascio dell'opportuna documentazione urbanistica, da cui risulta quanto segue.

In particolare, relativamente ai beni che occupano, dall'analisi della documentazione urbanistica rinvenuta presso l'UTC del Comune di Crispano, è stato possibile rilevare che, l'edificazione del compendio immobiliare in cui rientra anche l'immobile staggito e di cui alla presente relazione, ha



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



avuto inizio nel mese di agosto dell'anno 1973 e fino al mese di agosto del 1976 furono ultimati il piano seminterrato, piano terra sulla via pubblica ovvero il locale commerciale, ed il primo piano. A far data da agosto 1976 e fino al momento della presentazione della domanda di sanatoria, venivano sopraelevati gli ulteriori due piani.

A seguito di istanza per la sanatoria edilizia datata 31/03/1987 prot. 2496, per abusi edilizi commessi e consistenti nella **“realizzazione in assenza di C.E. di una unità abitativa posta al piano terzo, superficie condonata mq. 146.58, P.R.G. Comunale zona in sigla “B1”, veniva rilasciata CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 103 in data 12/07/2000 Legge 47/85 e 724/94 ed ss.mm.ii.**

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 al titolo abilitativo, consegnato allo scrivente, ossia la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 103/2000, rispetto a quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali.

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

### FOG. 3 P.LLA 692 SUB 9

- i** Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto graficizzato nel titolo edilizio di riferimento, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con realizzazione di tramezzature non rilevabili dal grafico di progetto, e creazione di nuovi vani.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

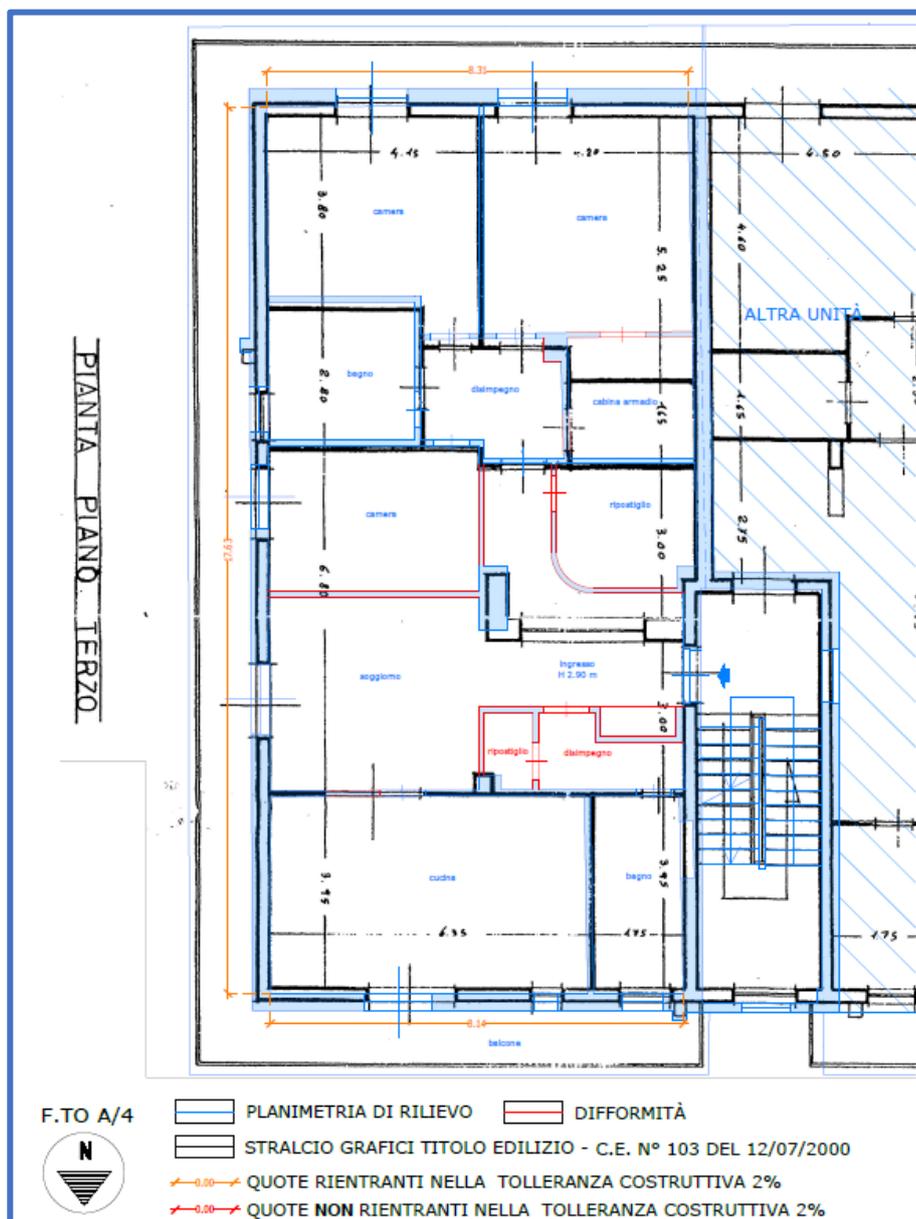


Figura 6

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023  
 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING  
 Certifichiamo  
 le competenze professionali.

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

Dallo studio della documentazione in atti, si evince che, la data della ragione del credito risulta essere quella relativa al **MUTUO FONDIARIO del 16/06/2010 rep. 141130/racc. 20764**, munito di formula esecutiva il 29/06/2010.

Per quanto esposto, atteso che, la ragione del credito risale ad un'epoca successiva al 31/3/2003, si può concludere che gli eventuali acquirenti del bene oggetto di studio non potranno usufruire di nessuna opportunità di condono.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

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.

Pertanto, per le difformità precedentemente descritte, e quindi per la sanatoria delle stesse ai sensi degli artt. 36 e 37, si stima un importo, comprensivo anche spese tecniche ed amministrative e sanzioni, pari ad una percentuale sul valore del **7%**.

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

Oltre ciò, in allegato alla documentazione estratta in copia dallo scrivente, si rileva anche la seguente ulteriore:

** Certificato di Idoneità Statica del 15/05/1987;**

** Certificato di Idoneità Statica e Sismica del 20/06/2000.**

Inoltre, a seguito di istanza avanzata dallo scrivente all'UTC del Comune di Crispano (NA), il detto Ufficio tanto certificava:

*...OMISSIS... "ATTESTA CHE IL FONDO IDENTIFICATO AL F. 3 P.LLE 92 RICADE*

*Ai sensi del Piano Urbanistico Comunale vigente, in Z.T.O. in sigla "B2 - Città Consolidata" - Normativa applicabile art. 42 N.T.A.*



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

Inoltre attesta altresì:

- che l'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo sismico;
- che l'area in cui insiste il terreno in parola, non è demaniale, non vi è censo, livello o uso civico;
- che l'immobile non ha interesse storico - artistico;”...OMISSIS...

## 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, relativamente allo stato di occupazione dell'immobile di cui al presente Lotto 2, il sig. XXXXXX, legale rappresentante della XXXXX esecutata, evidenziava di occupare l'immobile censito al Foglio 3 P.lla 692 sub 9, saltuariamente e che i beni mobili in esso presenti erano di proprietà sua e del fratello.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

Pertanto, di seguito, si procederà a determinare l'indennità di occupazione relativamente all'immobile staggito.

## METODOLOGIA DI CALCOLO DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

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

### Valori di riferimento OMI Crispiano

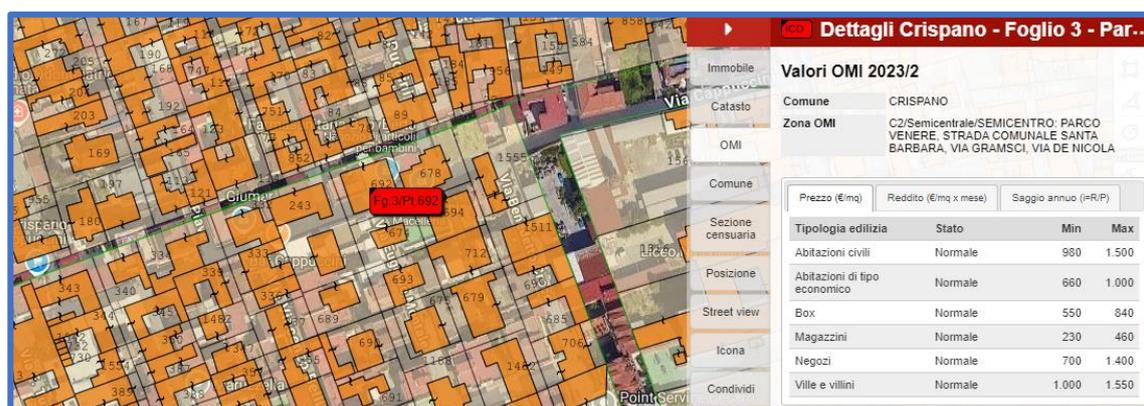


Figura 7 – OMI Vendita Abitazioni di tipo economico



Figura 8 – OMI Affitto Abitazioni di tipo economico



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
 Certificiamo la competenza professionale.

## Valori Borsino Immobiliare Crispano

	<b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona		
Valore minimo Euro <b>1.103</b>	Valore medio Euro <b>1.464</b>	Valore massimo Euro <b>1.826</b>	<a href="#">Valuta subito questo immobile</a>
	<b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona		
Valore minimo Euro <b>933</b>	Valore medio Euro <b>1.240</b>	Valore massimo Euro <b>1.547</b>	<a href="#">Valuta subito questo immobile</a>
	<b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona		
Valore minimo Euro <b>676</b>	Valore medio Euro <b>856</b>	Valore massimo Euro <b>1.037</b>	<a href="#">Valuta subito questo immobile</a>
	<b>Ville &amp; Villini</b> Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo Euro <b>942</b>	Valore medio Euro <b>1.255</b>	Valore massimo Euro <b>1.569</b>	<a href="#">Valuta subito questo immobile</a>

Figura 9 – Borsino Immobiliare Vendita Abitazioni di tipo economico

	<b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona		
Valore minimo Euro <b>2,99</b>	Valore medio Euro <b>3,96</b>	Valore massimo Euro <b>4,94</b>	<a href="#">Valuta subito questo immobile</a>
	<b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona		
Valore minimo Euro <b>2,50</b>	Valore medio Euro <b>3,35</b>	Valore massimo Euro <b>4,20</b>	<a href="#">Valuta subito questo immobile</a>
	<b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona		
Valore minimo Euro <b>1,70</b>	Valore medio Euro <b>2,26</b>	Valore massimo Euro <b>2,82</b>	<a href="#">Valuta subito questo immobile</a>
	<b>Ville &amp; Villini</b> Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo Euro <b>2,58</b>	Valore medio Euro <b>3,48</b>	Valore massimo Euro <b>4,37</b>	<a href="#">Valuta subito questo immobile</a>

Figura 10 – Borsino Immobiliare Affitto Abitazioni di tipo economico



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotosciano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
 Certificiamo  
 le competenze professionali.

COMUNE DI CRISPANO (NA) - VIA CAPPUCCINI												
DESCRIZIONE	QUOTAZIONE OMI			QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE			VALORE CANONE DI LOCAZIONE OMI €/MQ*MESE			VALORE CANONE DI LOCAZIONE BORSINO IMMOBILIARE €/MQ*MESE		
	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	660	1000	830	676	1037	856,50	2,2	3,3	2,75	1,7	2,82	2,26

**Tabella 15**

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

Di seguito, si riportano opportune tabelle riepilogative contenenti i valori delle superfici commerciali lorde ragguagliate relative alle singole unità immobiliari.

**NCEU CRISPANO FOGLIO 3 P.LLA 692 SUB 9**

**Calcolo superfici calpestabile e commerciale**

COMUNE DI CRISPANO F.3 - P.11a 692 Sub 9		SUPERFICIE		
		CALPESTABILE	COMMERCIALE	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
TERZO	INGRESSO	12,94	1,00	12,94
	DISIMPEGNO	6,01	1,00	6,01
	DISIMPEGNO	3,34	1,00	3,34
	RIPOSTIGLIO	6,53	1,00	6,53
	RIPOSTIGLIO	1,38	1,00	1,38
	SOGGIORNO	15,85	1,00	15,85
	CUCINA	24,45	1,00	24,45
	BAGNO	7,89	1,00	7,89
	BAGNO	6,93	1,00	6,93
	CAMERA	11,95	1,00	11,95
	CAMERA	16,57	1,00	16,57
	CAMERA	18,39	1,00	18,39
	CABINA ARMADIO	5,97	1,00	18,39
	BALCONE	25,00	0,25	6,25
BALCONE	23,12	0,10	2,31	
		186,32		159,18

**Tabella 16**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023  
 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
 Certificiamo le competenze professionali.

## Calcolo Superficie Lorda e Commerciale Lorda Raggiagliata

COMUNE DI CRISPANO F.3 - P.11a 692 Sub 9		SUPERFICIE		
		LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
TERZO	VANI PRINCIPALI - ABITAZIONE	163,10	1,00	163,10
	BALCONE	25,00	0,25	6,25
	BALCONE	23,12	0,10	2,31
		211,22		171,66

Tabella 17

-  Superficie calpestabile: **186.32 mq**
-  Superficie commerciale: **159.18 mq**
-  Superficie lorda: **211.22 mq**
-  Superficie commerciale lorda raggiagliata: **171.66 mq**

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

### FOGLIO 3 – P.LLA 692 – SUB 9

Pertanto, si conclude che, la locazione mensile per quanto attiene il subalterno 9 a destinazione residenziale possa oscillare tra un **Canone<sub>min</sub> = 291.82 €/mese** ed **Canone<sub>max</sub> = 566.48 €/mese** per un valore medio pari: **Canone<sub>medio</sub> = 429.15 €/mese**.

<b>C<sub>min</sub></b>	=	OMI min [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo min [€/mese]
		1,7		171,66	<b>291,82</b>
<b>C<sub>max</sub></b>	=	OMI max [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo max [€/mese]
		3,3		171,66	<b>€ 566,48</b>
<b>C<sub>med</sub></b>					Importo max [€/mese] <b>429,15</b>



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

## RIEPILOGO DEI CANONI DI LOCAZIONE DETERMINATI

Si riporta di seguito opportuna tabella di riepilogo.

COMUNE DI CRISPANO (NA) - VIA CAPPUCCINI								
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE		
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED
3	692	9	A/3	2	168 mq	€ 291,82	€ 566,48	€ 429,15

Tabella 18

## DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

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

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

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

COMUNE DI CRISPANO (NA) - VIA CAPPUCCINI										
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE			INDENNITA' MENSILE €/MESE	INDENNITA' MENSILE ARROTONDATA €/MESE
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED		
3	692	9	A/3	2	168 mq	€ 291,82	€ 566,48	€ 429,15	€ 386,24	€ 386,00

Tabella 19

### QUESITO n. 8

**Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti 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. 426/2023  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

- a) **assenza** di trascrizioni di pignoramenti precedenti, diverse da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b) **presenza** di trascrizioni di domande giudiziali e di pendenza di procedimenti giudiziali civili trascritti ai RR.II.: **Nota di trascrizione del 31/07/2023 nn. 39602/30794 afferente una Domanda Giudiziale del 24/07/2023 rep. 2973827/2023 – Esecuzione in Forma Specifica, gravante sull’immobile di cui alla presente relazione censito al Foglio 3 P.IIa 692 sub 9, a favore del sig. XXXXXXXX, nato il XXXXX a XXXXXXXX (XX) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, e contro la XXXXX eseguita. In riferimento a tale trascrizione, si è provveduto a contattare l’avvocato costituito nell’interesse della XXXXX eseguita, il quale ha provveduto ad inoltrare sia copia dell’atto introduttivo del giudizio pendente presso il Tribunale di Alessandria rubricato al n. XXXXX avente quale Giudice Unico dott.ssa XXXXXXX, sia la comparsa di costituzione e risposta, evidenziando, altresì, che l’ultima udienza si è tenuta in data 02/07/2024, per la decisione in ordine alle istanze istruttorie avanzate dalle parti, la cui riserva, ad oggi, non risulta ancora essere stata sciolta.**

Dalla lettura dell’atto introduttivo, si rileva che, trattasi di richiesta di esecuzione specifica dell’obbligo di concludere un contratto ex art. 2932 c.p.c.

Relativamente a tale domanda, si evidenzia che, la stessa è stata trascritta in data antecedente a quella del pignoramento, ma successiva all’iscrizione di ipoteca di cui alla presente procedura esecutiva e quindi di cui al titolo azionato, pertanto, salvo diverso parere da parte dell’On. Giudice, la domanda giudiziale in oggetto risulterebbe non opponibile al titolo ipotecario di cui alla presente procedura esecutiva;

- c) **assenza** di alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) **assenza** di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



- e) assenza di regolamento condominiale;
- f) assenza di atti impositivi di servitù risultanti dai RR.II;

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

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

## SEZIONE A

### Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Domande giudiziali: **Nota di trascrizione del 31/07/2023 nn. 39602/30794 afferente una Domanda Giudiziale del 24/07/2023 rep. 2973827/2023 – Esecuzione in Forma Specifica, gravante sull'immobile di cui alla presente relazione censito al Foglio 3 P.lla 692 sub 9, a favore del sig. XXXXXXXXX, nato il XXXXX a XXXXXXXX (XX) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, e contro la XXXXX eseguita. In riferimento a tale trascrizione, si è provveduto a contattare l'avvocato costituito nell'interesse della XXXXX eseguita, il quale ha provveduto ad inoltrare sia copia dell'atto introduttivo del giudizio pendente presso il Tribunale di Alessandria rubricato al n. XXXXX avente quale Giudice Unico dott.ssa XXXXXXX, sia la comparsa di costituzione e risposta, evidenziando, altresì, che l'ultima udienza si è tenuta in data 02/07/2024, per la decisione in ordine alle istanze istruttorie avanzate dalle parti, la cui riserva, ad oggi, non risulta ancora essere stata sciolta. Dalla lettura dell'atto introduttivo, si rileva che, trattasi di richiesta di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto ex art. 2932 c.p.c. Relativamente a tale domanda, si evidenzia che, la stessa è stata trascritta in data antecedente a quella del pignoramento, ma successiva all'iscrizione di ipoteca di cui alla presente procedura esecutiva e quindi di cui al titolo azionato, pertanto, salvo diverso parere da parte dell'On.**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**Giudice, la domanda giudiziale in oggetto risulterebbe non opponibile al titolo ipotecario di cui alla presente procedura esecutiva;**

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

## **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
18/06/2010	208	Iscrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	5535	29068	ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 16/06/2010 Numero di repertorio 141130/20764 Notaio MARIANO LUCIANO Codice fiscale MRN LCN 53C14 L304 M Sede ALESSANDRIA (AL)	IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  <b>ANNOTAZIONE presentata il 18/05/2023 Servizio di P.I. di NAPOLI 2 Registro particolare n. 3143 Registro generale n. 25348 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI - AFFERENTE ALTRI BENI</b>

**Tabella 20**

ISCRIZIONI IPOTECARIE - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
29068/5535	IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  <b>ANNOTAZIONE presentata il 18/05/2023 Servizio di P.I. di NAPOLI 2 Registro particolare n. 3143 Registro generale n. 25348 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI - AFFERENTE ALTRI BENI</b>	500.000,00 €	CREDITORE IPOTECARIO Denominazione o ragione sociale INTESA SANPAOLO S.P.A. Sede TORINO (TO) Codice fiscale 00799960158 Domicilio ipotecario eletto TORINO - PIAZZA SAN CARLO 156 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	XXXXXXXXXXXX	TRA ALTRI BENI FIGURANO I SEGUENTI: D170 - CRISPANO (NA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 692 Subalterno 2-9

**Tabella 21**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo le competenze professionali.

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

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI							
DATA	PRES. Nr	TIPO		RP	RG	PUBBLICO UFFICIALE	DESCRIZIONE
24/07/2023	25	Trascrizione	DOMANDA GIUDIZIALE	30794	39602	DOMANDA GIUDIZIALE Data 24/07/2023 Numero di repertorio 2973827/2023 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale 800 076 60063 Sede ALESSANDRIA (AL)	DOMANDA GIUDIZIALE Descrizione 512 ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA
TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI							
DATA	PRES. Nr	TIPO		RP	RG	PUBBLICO UFFICIALE	DESCRIZIONE
29/12/2023	22	Trascrizione	ATTO GIUDIZIARIO	49517	63462	ATTO GIUDIZIARIO Data 27/12/2023 Numero di repertorio 6136 Autorità emittente TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Codice fiscale 900 356 90610 Sede AVERSA (CE)	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Tabella 22

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
39602/30794	DOMANDA GIUDIZIALE Descrizione 512 ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA	-	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXX	D170 - CRISPANO (NA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 692 Subalterno 9
TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
63462/49517	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	-	PENELOPE SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04934510266 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	XXXXXXXXXXXXXX	D170 - CRISPANO (NA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 692 Subalterno 2-9

Tabella 23

## Domanda giudiziale

Si richiama quanto già trattato al presente quesito alla Sezione A.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo le competenze professionali.

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

#### **FOG. 3 P.LLA 692 SUB 2**

**f** Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nei grafici di progetto, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con nuove tramezzature e successiva creazione dei vani retrobottega, antibagno e bagno.

Dallo studio della documentazione in atti, si evince che, la data della ragione del credito risulta essere quella relativa al **MUTUO FONDIARIO del 16/06/2010 rep. 141130/racc. 20764**, munito di formula esecutiva il 29/06/2010.

Per quanto esposto, atteso che, la ragione del credito risale ad un'epoca successiva al 31/3/2003, si può concludere che gli eventuali acquirenti del bene oggetto di studio non potranno usufruire di nessuna opportunità di condono.

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

Pertanto, per le difformità precedentemente descritte, e quindi per la sanatoria delle stesse ai sensi degli artt. 36 e 37, si stima un importo, comprensivo anche spese tecniche ed amministrative e sanzioni, pari ad una percentuale sul valore del **7%**.

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

#### 4) Difformità Catastali:

#### FOGLIO 3 P.LLA 692 SUB 9

#### Piano Terzo:

 Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto graficizzato nella planimetria catastale di riferimento, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con presenza di tramezzature non rilevabili dalla planimetria catastale, e creazione di nuovi vani, nonché lieve modifica di consistenza del balcone.

#### QUESITO n. 9

##### **Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dagli accertamenti svolti presso l'UTC del Comune di Crispano (NA), è emerso che i fondi pignorati non risultano ricadere su area demaniale.

#### QUESITO n. 10

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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

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

Dagli accertamenti svolti presso l'UTC del Comune di Crispano (NA), è emerso che i fondi pignorati non risultano gravati da censo livello ed uso civico.

## QUESITO n. 11

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

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

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali 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 Crispano (NA), ed ivi censiti, essendo terreni, non fanno parte di un condominio formalmente costituito.

## QUESITO n. 12

### **Procedere alla valutazione dei beni.**

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

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

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

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

- **indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_);**
- **precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## LOTTO 2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### Criteri di stima

In riferimento al criterio di stima del valore di mercato relativo ai beni in oggetto, occorre premettere che, il mercato immobiliare è articolato in sotto-mercati, denominati segmenti, nell'ambito dei quali



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023  
 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
 Certificiamo  
 le competenze professionali.

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 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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

dal numero di contraenti e offerenti (concorrenziale, monopolistica...), altra caratteristica è la mobilità che è espressa nella percentuale di immobili compravenduti sul totale di un certo segmento del mercato, questo esprime l'attività o meno del mercato. Per stimare risulta necessario avere la possibilità di consultare delle fonti estimative certe (dati), questo per acquisire la fondamentale conoscenza del mercato, in questo senso vi sono dei parametri che influenzano in modo netto il prezzo.

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

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

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

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

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

## **IMPORTO STIMATO**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

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

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

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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

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

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

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

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

**Note sulla metodologia estimativa prevista dagli Standard**

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

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

- ***Il metodo del confronto di mercato*** è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

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.

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

## MODELLO DELLA STIMA

### ASSUNZIONI DI IPOTESI - CONDIZIONI DI BASE LIMITANTI

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

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

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

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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

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

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

- 1) **COMPARABILE 1:** Atto di Compravendita del 13/11/2023 rep. 1353/racc. 952, rogato dal notaio Giovanni Reccia, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 3 P.lla 612 sub 8;
- 2) **COMPARABILE 2:** Atto di Compravendita del 17/11/2023 rep. 10471/racc./, rogato dal notaio Bandieramonte Francesco, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 3 P.lla 940 sub 10.

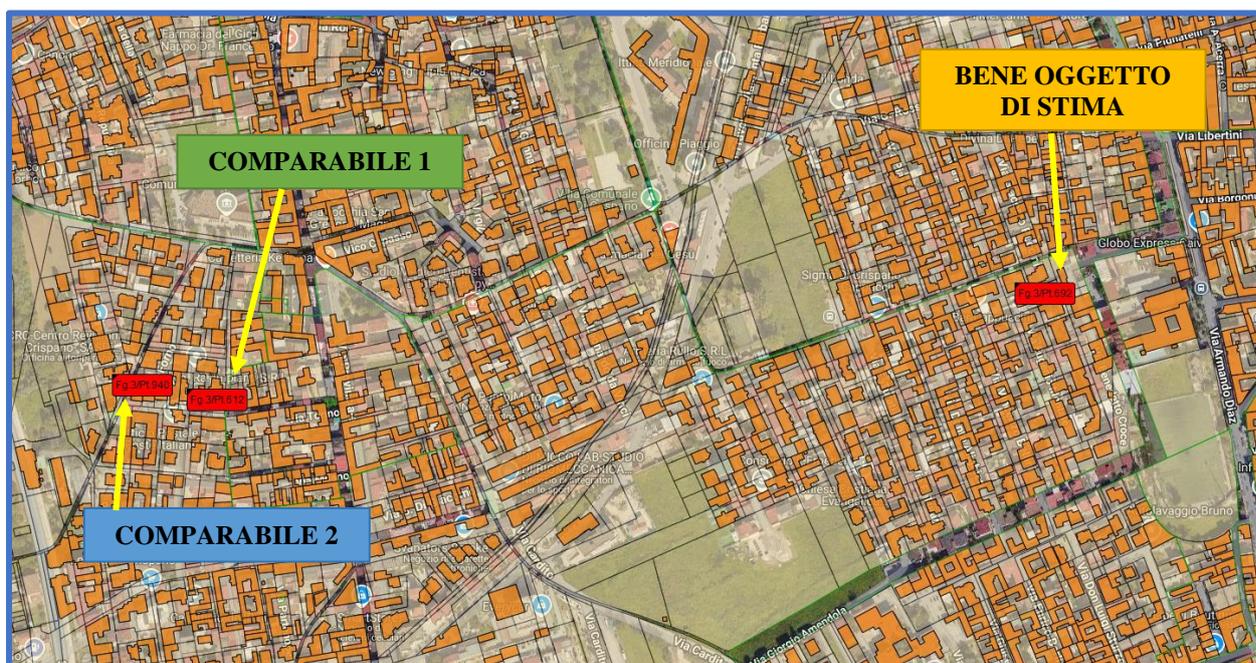


Figura 11 – Vista satellitare con indicazione del bene oggetto di stima e dei relativi comparabili



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo le competenze professionali.

**STIMA DI CONFRONTO**  
**LOTTO 2**  
**NCEU CRISPANO (NA) Fog. 3 - P.Ila 692 - Sub 9**

■ **Stima a Market Comparison Approach**

■ **Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

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

Unità di misura: giorno/mese/anno;

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

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

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

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

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

■ **Altre caratteristiche**

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

■ **Tabella dei dati**

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	110.000,00	110.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	13/11/2023	17/11/2023	30/08/2024
Superficie commerciale (SUP) m <sup>2</sup>	128,0	120,0	168,0
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	3	2	3

■ **Tabella indici/rapporti mercantili**

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	-0,031



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo le competenze professionali.

Superficie commerciale	1,00
------------------------	------

### ■ Rapporti di posizione

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

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

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

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

$$p_v(S1) = 110.000,00 * 1,00 / 120,00 = 916,67 \text{ €/m}^2$$

$$p_v(S1) = 110.000,00 * 1,00 / 128,00 = 859,38 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 916,67 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 859,38 \text{ €/m}^2$$

### ■ Analisi dei prezzi marginali

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

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

$$[i(\text{DAT})] = -0,031 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_v(\text{DAT}) = 110.000,00 * (-0,031) / 12 = -284,17 \text{ €/mese}$$

$$p_v(\text{DAT}) = 110.000,00 * (-0,031) / 12 = -284,17 \text{ €/mese}$$

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_v(\text{SUP}) = 859,38 * 1,00 = 859,38$$

$$p_v(\text{SUP}) = 859,38 * 1,00 = 859,38$$

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

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione  $p(\text{SMF})$  è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclature.

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

Nomenclature da punto	Nomenclature a punto	Importo (€) [i(SMF)]	Modalità di stima
-----------------------	----------------------	----------------------	-------------------

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_v(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_v(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023  
 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
 Certificiamo le competenze professionali.

### ■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	-284,17	-284,17
Superficie commerciale (SUP)	859,38	859,38
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	0,00	0,00

### ■ Tabella di valutazione

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

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		110.000,00		110.000,00
Data (DAT)	(0-9)	2.557,50	(0-9)	2.557,50
Superficie commerciale (SUP)	(168,0-128,0)	34.375,20	(168,0-120,0)	41.250,24
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(3-3)	0,00	(3-2)	0,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>146.932,70</b>		<b>153.807,74</b>

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a  $d\% = [(Pmax - Pmin) * 100] / Pmin = [(153.807,74 - 146.932,70) * 100] / 146.932,70 = 4,68\% < 5\%$ .

### ■ Sintesi di stima

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

Tale valore è uguale a  $(146.932,70 + 153.807,74) / 2 = 150.370,22$  €.

Il più probabile valore di mercato del Lotto di cui alla presente relazione risulta pari ad € 150'370,22 in condizioni di libero mercato.

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

Si rappresenta che, il valore sopra stimato risulta essere quello relativo ad un mercato di riferimento inteso quale "Libero Mercato", ed in condizioni di perfetta commerciabilità del bene, quindi in assenza di elementi ostativi alla vendita quali ad esempio la presenza di abusi non sanati o non sanabili (condizione meglio specificata al paragrafo precisazioni - conformità urbanistica). Risulta opportuno evidenziare che, il valore di stima di un bene dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimationis), avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la promuove, 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. 426/2023  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



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

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

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

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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



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.

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

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

Oltre ciò bisogna, ad oggi, tener conto anche di quanto stabilito **dell'art. 568 D.L. n.83 del 27/06/2015**. Sulla scorta di quanto esposto e trattato, lo scrivente, aderendo anche alla prassi consolidata presso diversi tribunali del territorio nazionale, ritiene che, al prezzo base d'asta del



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



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

### RIEPILOGO STIMA LOTTO 2

Per quanto esposto, lo scrivente propone all'On. G.E. un prezzo base d'asta, corretto ai sensi dell'art. 568 così come disposto dal D.L. n.83 del 27/06/2015, così come riportato nella seguente tabella e pari ad € 114'000,00.

<b>LOTTO 2</b>	
<i>Descrizione</i>	<i>Valore Immobile €</i>
<b>VALORE IMMOBILE</b>	€ 150.370,22
<b>RIDUZIONE PER VENDITA IN ASSENZA DELLE GARANZIE ART.2922 C.C. E DELLE CONDIZIONI DI MERCATO DI VENDITA FORZATA 15%</b>	-€ 22.555,53
<b>RIDUZIONE VALORE PER SANATORIA ABUSI 7%</b>	-€ 10.525,92
<b>COSTI PER ADEGUAMENTO CATASTALE</b>	-€ 800,00
<b>COSTO PER APE (Attestazione Prestazione Energetica)</b>	-€ 500,00
<b>ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO 8%</b>	-€ 1.716,60
<b>TOTALE LOTTO</b>	€ 114.272,17
<b>TOTALE LOTTO ARROTONDATO</b>	€ 114.000,00

Tabella 24

### 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.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023  
 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
 Certifichiamo  
 le competenze professionali.

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

#### QUESITO n. 14

##### **Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

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

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

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

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

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

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

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

#### **CERTIFICATO CAMERA DI COMMERCIO**

La XXXXXXXXXXXX, con sede legale in XXXXXXXX (XX) alla Strada per XXXXX – Zona Industriale, risulta formalmente costituita alla data del XXXXX, con iscrizione effettuata il XXXXXX, come risulta dal Certificato della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Alessandria - Asti.

La XXXXX ha per oggetto le seguenti attività:

- la negoziazione di beni immobili di ogni tipo e natura, rustici ed urbani, ivi comprese aree suscettibili di utilizzazione edificatoria;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTIFICHIAMO  
le competenze professionali.

- la costruzione, la ristrutturazione, la manutenzione, in proprio o mediante commissione in appalto, di fabbricati di ogni genere;
- la locazione, amministrazione e gestione in genere di beni immobili per conto proprio e/o di terzi.

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

## CONCLUSIONI

### SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO 2

**LOTTO 2:** – quota di 1/1 proprietà di **Abitazione di tipo economico** ubicata in Crispano (NA) alla Via Cappuccini, piano 3; è composta da: piano terzo – tre camere, due bagni, due disimpegni, cabina armadio, ripostiglio, ingresso, soggiorno, un ripostiglio, una cucina ed un balcone; confina con cortile a sud, con Via Cappuccini a nord, con scala comune ad ovest, con cortile ad est; è riportato nel **C.F. del Comune di Crispano (NA) al foglio 3, p.lla 692 sub 9**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, per difformità tra la situazione di fatto e quanto graficizzato nella planimetria catastale di riferimento, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con presenza di tramezzature non rilevabili dalla planimetria catastale, e creazione di nuovi vani, nonché lieve modifica di consistenza del balcone.

Vi è **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 103** in data 12/07/2000, cui non è conforme, per difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nei grafici di progetto, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con realizzazione di tramezzature non rilevabili dal grafico di progetto, e creazione di nuovi vani.

Per tali opere a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria *ex artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001* ed s.m.i. relativamente alla diversa distribuzione degli spazi interni, non vi è ordinanza di demolizione del bene,

**PREZZO BASE euro 114'000,00**

Teano lì 02/09/2024

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:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 426/2023**  
 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
 Certifichiamo  
 le competenze professionali.

- 1) Verbale delle operazioni peritali;
- 2) Rilievo fotografico;
- 3) Ispezioni catastali;
- 4) Ispezioni ufficio RR.II:
- 5) Certificato Camerale;
- 6) Atto di compravendita per notar Guido Zunino di Valenza del 07/02/2002 repertorio n. 55003, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 22/02/2002 ai nn. 6790 registro generale e 5260 registro particolare;
- 7) Titoli edilizi e Certificato UTC;
- 8) Comparabili;
- 9) 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. 426/2023**  
promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.