



Flavio Toscano
INGEGNERE

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. 433/2024 - G.E. dott.ssa Lorella Triglione

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO IMMOBILIARE

FINO 2 SECURITISATION STL

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LOTTO 1 – LOTTO 2

(PROSSIMA UDIENZA 10/06/2025)

Sommario

PREMESSA	4
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE LOTTO 1 – LOTTO 2... 5	
LOTTO 1.....	9
QUESITO n. 1 – LOTTO 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	9
QUESITO n. 2 – LOTTO 1: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	15
QUESITO n. 3 – LOTTO 1: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	27
QUESITO n. 4 – LOTTO 1: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	34
QUESITO n. 5 – LOTTO 1: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	38
QUESITO n. 6 – LOTTO 1: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	46
QUESITO n. 7 – LOTTO 1: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	52
QUESITO n. 8 – LOTTO 1: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	58
QUESITO n. 9 – LOTTO 1: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	58
QUESITO n. 10 – LOTTO 1: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	59
QUESITO n. 11 – LOTTO 1: Procedere alla valutazione dei beni	59
QUESITO n. 12 – LOTTO 1: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	77
QUESITO n. 13 – LOTTO 1: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	77
QUESITO n. 14 – LOTTO 1: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	79



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX



LOTTO 2	81
QUESITO n. 1 – LOTTO 2: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	81
QUESITO n. 2 – LOTTO 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	86
QUESITO n. 3 – LOTTO 2: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	100
QUESITO n. 4 – LOTTO 2: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	112
QUESITO n. 5 – LOTTO 2: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	116
QUESITO n. 6 – LOTTO 2: Indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile	122
QUESITO n. 7 – LOTTO 2: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	127
QUESITO n. 8 – LOTTO 2: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	133
QUESITO n. 9 LOTTO 2: Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	133
QUESITO n. 10 – LOTTO 2: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	134
QUESITO n. 11 – LOTTO 2: Procedere alla valutazione dei beni	134
QUESITO n. 12 – LOTTO 2: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	153
QUESITO n. 13 – LOTTO 2: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell’ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	153
QUESITO n. 14 – LOTTO 2: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	155



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX



PREMESSA

Il sottoscritto ing. Flavio Toscano, con studio professionale in Teano (Ce), al viale Santa Reparata, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caserta con il numero 2649, nominato Esperto Stimatore dal G.E. **dott.ssa Lorella Triglione** nella procedura in oggetto, in data 14 Febbraio 2025 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.**
- ❖ **QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**
- ❖ **QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**
- ❖ **QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**
- ❖ **QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**
- ❖ **QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**
- ❖ **QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**
- ❖ **QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**
- ❖ **QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**
- ❖ **QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**
- ❖ **QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.**
- ❖ **QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**
- ❖ **QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**
- ❖ **QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 18 Marzo 2025 alle ore 9.30, lo scrivente nominato Esperto Stimatore in uno al Custode Giudiziario avv. Adolfo Coppola, si recavano presso gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, siti in San Cipriano d'Aversa (CE) alla Via Deledda n. 7.

In tale occasione, risultava presente la sig.ra XXXXXXXXXX, delegata dagli esecutati.

Si aveva modo di rilevare che, gli immobili staggiti risultavano essere liberi da persone e nella disponibilità dei debitori esecutati, i quali avevano consentito l'accesso agli stessi delegando la sig.ra XXXXXXXXXX, in possesso delle chiavi di ingresso.

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

Ritenendo di aver raccolto tutti gli elementi utili, venivano dichiarate chiuse le operazioni peritali.

RISPOSTA AI QUESITI

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE LOTTO 1 – LOTTO 2

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare, di concerto con il custode giudiziario, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

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. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia (PG), depositata in data 16/12/2024 a seguito di istanza di proroga di giorni 45 da parte del Creditore Procedente del 26/11/2024, e provvedimento di accoglimento da parte dell'On. G.E. in data 29/11/2024, dalla quale si evince che tale certificazione riporta quale titolo ultraventennale, rispetto alla data di trascrizione del pignoramento del 20/11/2024, una **Donazione accettata del 18/11/1989 n. 72571**, trascritta il 29/11/1989 ai nn. 26621/21507, con la quale il sig.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX





XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXX, donava al figlio XXXXXXXXXXX i beni di cui al Foglio 5 ex P.lla 747 (attualmente P.lla 5215), per la quota di 1/1 di nuda proprietà, riservandosi l'usufrutto vitalizio.

In pari data, con ulteriore atto di **Donazione Accettata del 18/11/1989 n. 72570**, trascritto il 29/11/1989 ai nn. 26620/21506, il sig. XXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXX, donava al figlio XXXXXXXXXXX i beni di cui al Foglio 5 ex P.lla 766 subb. 1-2 (attualmente P.lla 5610 subb. 1-2), per la quota di 1/1 di nuda proprietà, riservandosi l'usufrutto vitalizio.

Successivamente, avveniva il decesso del sig. XXXXXXXXXXX, in data XXXXXXXXXXX, con il conseguente consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà.

Relativamente a tale aspetto, come già rappresentato nel Modulo di controllo ex art. 559 c.p.c., depositato nel fascicolo telematico, dallo studio della documentazione versata in atti dal Creditore Procedente, in uno alle ricerche preliminarmente espletate dallo scrivente, si verificava che, dalla lettura della visura catastale dell'immobile di cui al Foglio 5 P.lla 5215, lo stesso, catastalmente, risultava, così come risulta essere, in ditta ai sig.ri:

-  XXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXX – per la quota di Nuda Proprietà per 1000/1000 – (DEBITORE ESECUTATO);
-  XXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXX - per la quota di Usufrutto per 1000/1000.

Relativamente ai detti intestatari, si rappresentava che, l'usufruttuario sig. XXXXXXXXXXX risulta essere deceduto in data 23/03/1996, circostanza rilevabile sia dalla certificazione notarile che dalle



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX



visure storiche per immobile afferenti i beni di cui al Foglio 5 P.lla 5610 subb. 1-2, in ditta al sig. XXXXXXXXXXX, in cui viene riportata la denuncia nei passaggi per causa di morte.

Pertanto, a seguito di ciò, come detto, avveniva il consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà, e quindi ad oggi, il sig. XXXXXXXXXXX risulta essere pieno proprietario per 1000/1000 del bene di cui al Foglio 5 P.lla 5215, in ragione della nuda proprietà pignorata.

Tale circostanza viene solo in parte rappresentata nella certificazione notarile depositata nel fascicolo telematico, nel senso che, vengono menzionati i due passaggi di proprietà avvenuti l'uno con atto di donazione e l'altro *mortis causa*, ma non vengono attenzionate le criticità di cui sopra.

Infatti, il Creditore Procedente, sia nell'atto di pignoramento notificato in data 16/10/2024, che nella successiva nota di trascrizione del 20/11/2024, Presentazione n. 10 - R.G. 44181 - R.P. 35354, sottopone, erroneamente, a pignoramento i beni di cui al Foglio 5 P.lla 5215 a carico del debitore sig. XXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 di nuda proprietà, in luogo della reale quota pari ad 1/1 di piena proprietà.

Circostanza quest'ultima non verificata per quanto concerne i beni di cui al Foglio 5 P.lla 5610 subb. 1-2, di piena proprietà del sig. XXXXXXXXXXX, nel senso che, il C.P. ha provveduto al pignoramento della quota di piena proprietà per 1/1, così come allo stesso pervenuta in virtù dei medesimi passaggi di proprietà sopra menzionati, ovvero in parte in virtù di donazione ed in parte in virtù di consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà a seguito del decesso del padre sig. XXXXXXXXXXX.

Relativamente alle criticità evidenziate, si rappresenta che, l'On. G.E., già nel Decreto di Fissazione di Udienza ex art. 569 c.p.c., tanto disponeva:

...*OMISSIS*...

"ritenuto necessario che il creditore procedente provveda tempestivamente a:

- notificare avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c. al/i creditore/i iscritto/i Banca XXXXXXXX;



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXX



- rettificare la nota di trascrizione del pignoramento in modo che risulti correttamente sul diritto di piena proprietà di XXXXXXXXXX;

- rilevato che sui beni pignorati a carico di XXXXXXXXXX pende procedura RG XXXXXXX, allo stato assegnata al giudice e, alla quale, in caso di documentazione completa dovrà essere riunita la presente procedura relativamente ai soli suddetti beni (per cui il custode che si andrà a nominare dovrà monitorare le vicende dell'altra procedura);”

...OMISSIS...

Ebbene, dalla consultazione del fascicolo telematico, si è avuto modo di rilevare che, il C.P. ha provveduto, esclusivamente, a notificare avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c. al Creditore iscritto Banca XXXXXXXXXX, in data 10/03/2025, ma nulla si rileva in merito agli ulteriori adempimenti disposti. Inoltre, relativamente alla presenza di Creditori Iscritti, sempre nella certificazione notarile depositata nel fascicolo telematico, in merito ad eventuali formalità pregiudizievoli gravanti sui beni staggiti, viene appunto richiamata una Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n.5983 del 29/12/2011 a favore della BANCA XXXXXXXXXX – XXXXXXXXXX - sede in XXXXXXXXXX (XX), (domicilio ipotecario eletto: XXXXXXXXXX (XX) iscritta esclusivamente contro il sig. XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI XXXXXXXXXX, in data 16/12/2011 rep. 9126/2011, ma, dalle ricerche effettuate consultando il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate, si è avuto modo di estrapolare la detta formalità pregiudizievole e rilevare che la stessa risulta trascritta anche contro il sig. XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX.

Inoltre, relativamente all'ulteriore procedura esecutiva pendente presso il Tribunale di XXXXXXX, e più precisamente quella rubricata al numero RGE XXXXXXX, è stata effettuata, così come disposto, da parte del Custode Giudiziario opportuna verifica, ove dalla lettura della relazione depositata in atti, emerge che, la detta procedura risulta essere estinta.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



Infine, il Creditore Procedente non ha provveduto a depositare il certificato di matrimonio dei debitori eseguiti, con annotazioni, documentazione, poi, richiesta dallo scrivente agli Uffici Comunali preposti, che sarà allegata alla presente relazione.

LOTTO 1

QUESITO n. 1 – LOTTO 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Diritti reali pignorati

I diritti reali relativi ai beni pignorati riguardano, per quanto sopra esposto, la **nuda proprietà per 1000/1000 in capo al sig. XXXXXXXXXXX**, e la piena proprietà per 1000/1000 in capo al sig. XXXXXXXXXXX, rappresentando che, il sig. XXXXXXXXXXX, attualmente, risulta essere titolare del diritto di piena proprietà in luogo della nuda, come pignorata.

Detti diritti vengono così indicati nell'atto originario di pignoramento notificato il 16/10/2024, trascritto ai nn. 44181/35354 in data 20/11/2024 *OMISSIS...* "Fino 2 Securitisation srl intende pertanto vedere sottoposte ad esecuzione forzata:

- a) *le consistenze immobiliari di nuda proprietà di XXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1, poste in San Cipriano d'Aversa (CE), Via Grazia Deledda n. 7, identificate al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 5, mappale 5215, cat A/4, vani 5,5;*
- b) *le consistenze immobiliari di piena proprietà di XXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1, poste in San Cipriano d'Aversa (CE), Via Vincenzo Cardarelli, identificate al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 5, mappale 5610, sub. 2, cat A/4, vani 5,5; foglio 5, mappale 5610, sub. 1, cat A/4, vani 4,5*

[...]

Ciò premesso il sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Esecuzioni presso il Tribunale di Modena, in forza dell'anzidetto titolo esecutivo e dell'atto di precetto



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXX



HO PIGNORATO

a carico di XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXX (XX) il XXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), residente in XXXXX (XX), Via Garcia Lorca n. 12, le consistenze immobiliari sopra descritte, a carico di XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXX (XX) il XXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX), residente in XXXXX (XX), Via Ravarino Carpi n. 120/a, le consistenze immobiliari sopra descritte [...]"

...OMISSIS...

Si precisa, come già evidenziato, che gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, sono pervenuti al debitore esecutato XXXXXXXXX, in virtù di **Donazione accettata del 18/11/1989 n. 72571**, trascritta il 29/11/1989 ai nn. 26621/21507, con la quale il sig. XXXXXXXXX (CF XXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXX, donava al figlio XXXXXXXXX i beni di cui al Foglio 5 ex P.lla 747 (attualmente P.lla 5215), per la quota di 1/1 di nuda proprietà, riservandosi l'usufrutto vitalizio.

In pari data, con ulteriore atto di **Donazione Accettata del 18/11/1989 n. 72570**, trascritto il 29/11/1989 ai nn. 26620/21506, il sig. XXXXXXXXX (CF XXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXX, donava al figlio XXXXXXXXX i beni di cui al Foglio 5 ex P.lla 766 subb. 1-2 (attualmente P.lla 5610 subb. 1-2), per la quota di 1/1 di nuda proprietà, riservandosi l'usufrutto vitalizio.

Successivamente, avveniva il decesso del sig. XXXXXXXXX, in data 23/03/1996, con il conseguente consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà.

Relativamente a tale aspetto, si richiamano le criticità sopra evidenziate ed afferenti le quote effettivamente in capo agli attuali debitori esecutati e quelle che, invece, sono oggetto di pignoramento.

Pertanto, ad oggi, i diritti reali pignorati, per quanto attiene il sig. XXXXXXXXX, nella



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXX



misura di 1000/1000 di piena proprietà, corrispondono a quelli in forza dei titoli di provenienza trascritti in suo favore, mentre per quanto attiene i diritti reali pignorati in capo al sig. XXXXXXXXXX, si ricorda che risulta essere stata pignorata, erroneamente, la quota di 1000/1000 di nuda proprietà in luogo della quota di 1000/1000 di piena proprietà, dallo stesso effettivamente posseduta, a seguito dei passaggi intermedi susseguitisi.

LOTTO 1

Identificazione catastale atto di pignoramento

Dalla lettura dell'atto di pignoramento si evince che, i beni oggetto di stima sono identificati nel catasto del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE), alla Via Grazia Deledda n. 7 e precisamente:

📄 N.C.E.U. foglio 5, mappale 5215, cat A/4, vani 5,5.

LOTTO 1

Difformità formali dei dati d'identificazione catastale

Confrontando i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, con quelli provenienti dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, alla data del 14/02/2025, 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.

Si rappresenta, al contempo, che, per quanto attiene gli attuali intestatari catastali del bene oggetto della presente relazione, dalla lettura della visura storica per immobile, risulta possibile rilevare i seguenti nominativi:



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX



- ❏ XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXX
– per la quota di Nuda Proprietà per 1000/1000 – (DEBITORE ESECUTATO);
- ❏ XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX - per
la quota di Usufrutto per 1000/1000.

Relativamente ai detti intestatari, si ricorda che, l'usufruttuario sig. XXXXXXXX risulta essere deceduto in data 23/03/1996, circostanza rilevabile sia dalla certificazione notarile che dalle visure storiche per immobile afferenti gli ulteriori beni staggiti, rientranti nella presente procedura esecutiva, in cui viene riportata la denuncia nei passaggi per causa di morte. Pertanto, a seguito di ciò, avveniva il consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà, e quindi ad oggi, il sig. XXXXXXXX risulta essere pieno proprietario per 1000/1000 del bene di cui al Foglio 5 P.lla 5215, in ragione della nuda proprietà pignorata.

LOTTO 1 Difformità sostanziali dei dati d'identificazione catastale

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

FOG. 5 P.LLA 5215

- ❏ **PIANO RIALZATO:** Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per presenza di nuove tramezzature con creazione di nuovi vani, modifica delle aperture, diversa utilizzazione d'uso di taluni ambienti, diversa consistenza del vano adibito a cucina, e presenza di una tettoia in corrispondenza del cortile non presente in planimetria catastale. Oltre ciò, si rilevano distorsioni di natura grafica;
- ❏ **PIANO CANTINATO:** Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXX



rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, in ordine alla presenza di due aperture, nonché distorsioni di natura grafica.

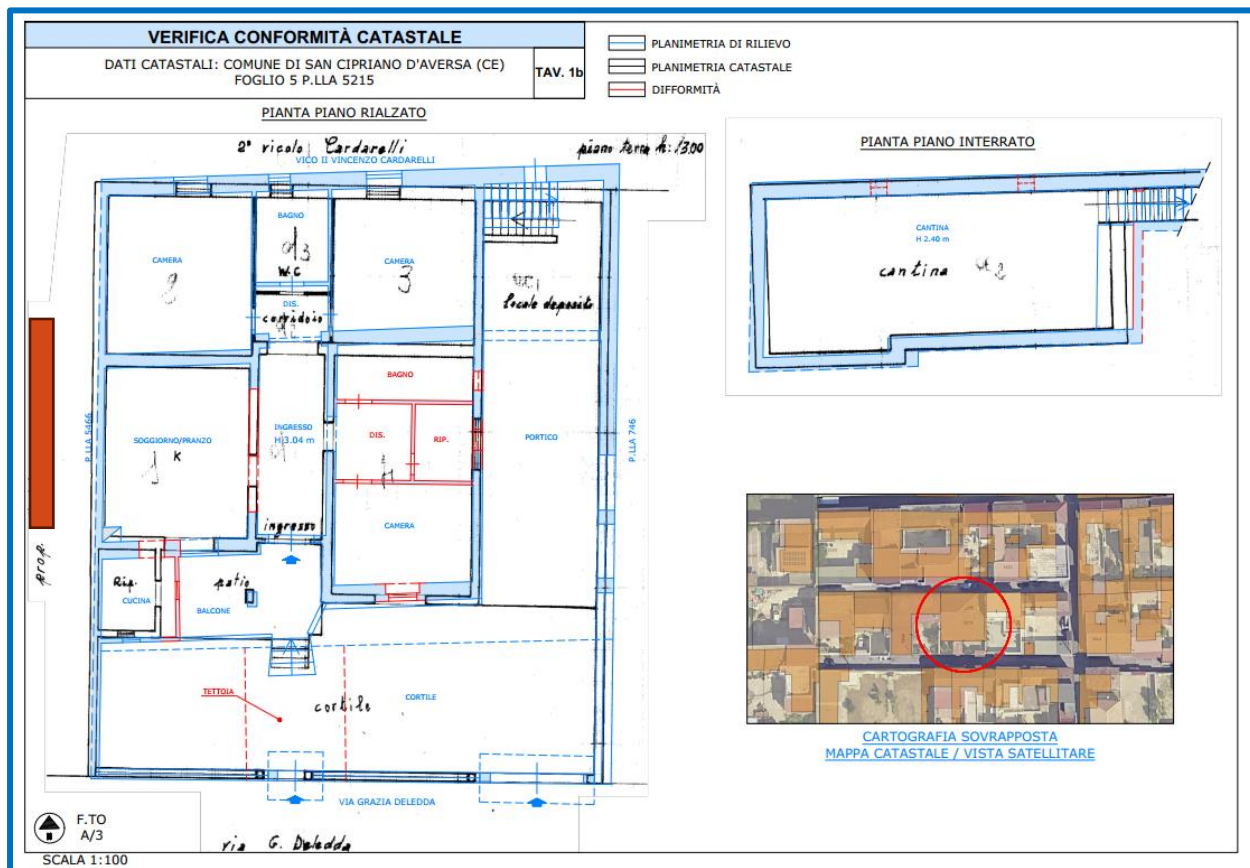


Figura 1

Sovrapposizione mappe catastali con ortofoto/foto satellitari – LOTTO 1

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX



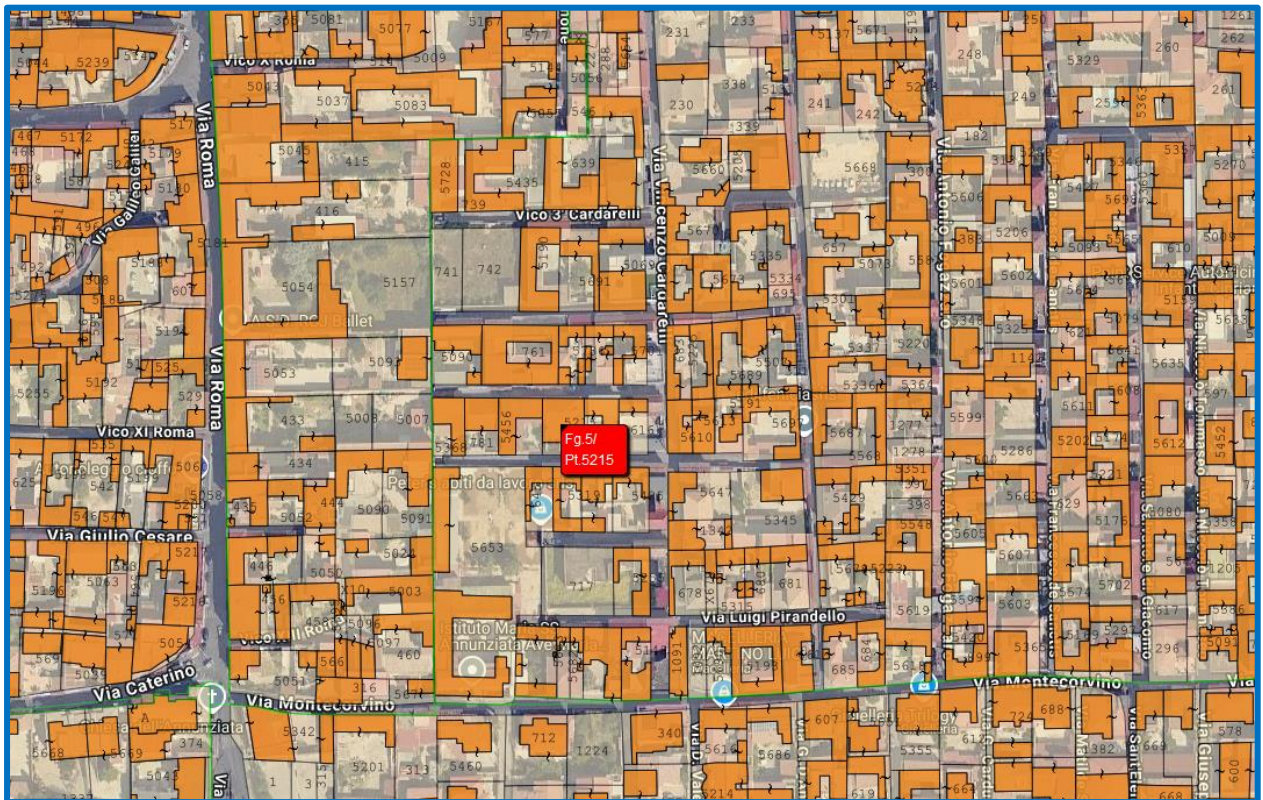


Figura 2 - Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare

Espropriazione per pubblica utilità – LOTTO 1

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

Formazione lotti

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

LOTTO 1:

- ❖ *Abitazione di tipo popolare sita in San Cipriano d'Aversa, alla Via Grazia Deledda n. 7, identificata precisamente in NCEU del detto Comune al fg. 5, part. 5215, Piano*



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX



S1-T, cat. A/4, classe 3, vani 5,5, R.C. € 218,72;

LOTTO 2:

- ❖ *Abitazione di tipo popolare sita in San Cipriano d'Aversa, alla Via Vincenzo Cardarelli, identificata precisamente in NCEU del detto Comune al fg. 5, part. 5610 sub 1, Piano T, cat. A/4, classe 3, vani 4,5, R.C. € 178,95;*
- ❖ *Abitazione di tipo popolare sita in San Cipriano d'Aversa, alla Via Vincenzo Cardarelli, identificata precisamente in NCEU del detto Comune al fg. 5, part. 5610 sub 2, Piano 1, cat. A/4, classe 3, vani 5,5, R.C. € 218,72.*

Coerenze – LOTTO 1

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

COMUNE DI SAN CIPRIANO D'AVERSA - LOTTO 1				
ID	NORD	EST	SUD	OVEST
FOG. 5 P.LLA 5215	2° VICOLO CARDARELLI	FOGLIO 5 P.LLA 746	VIA G. DELEDDA	ALTRA PROPRIETA'

Tabella 1

Servitù di passaggio – LOTTO 1

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

QUESITO n. 2 – LOTTO 1: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

Descrizione, tipologia, ubicazione, accessi del LOTTO 1

Il Lotto 1 costituito per la vendita è rappresentato da un'abitazione di tipo popolare sita in San Cipriano d'Aversa (CE), alla Via Grazia Deledda n. 7, da cui avviene l'accesso.

Oltre tale ultimo accesso, si rappresenta che, vi è un ulteriore accesso solo pedonale che volge verso



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX



la traversa parallela alla Via Grazia Deledda, nella parte retrostante al detto ingresso principale, ovvero dal 2° vico di Via Cardarelli.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta così censito nel **Comune di San Cipriano d'Aversa**:

■ NCEU Fog. 5 - P.IIa 5215 - Sub / – Cat. A/4 – Classe 3 – Consistenza 5,5 vani – Superficie Catastale Totale 198 mq –Via Grazia Deledda n. 7, Piano S1 – T.

La detta unità immobiliare risulta costituita, al piano rialzato, da tre camere, due disimpegni, un ingresso, un bagno, un ripostiglio, una cucina, un balcone, un portico, un cortile ed una tettoia in corrispondenza di questo, mentre al piano cantinato si rileva un unico ambiente adibito a cantina.

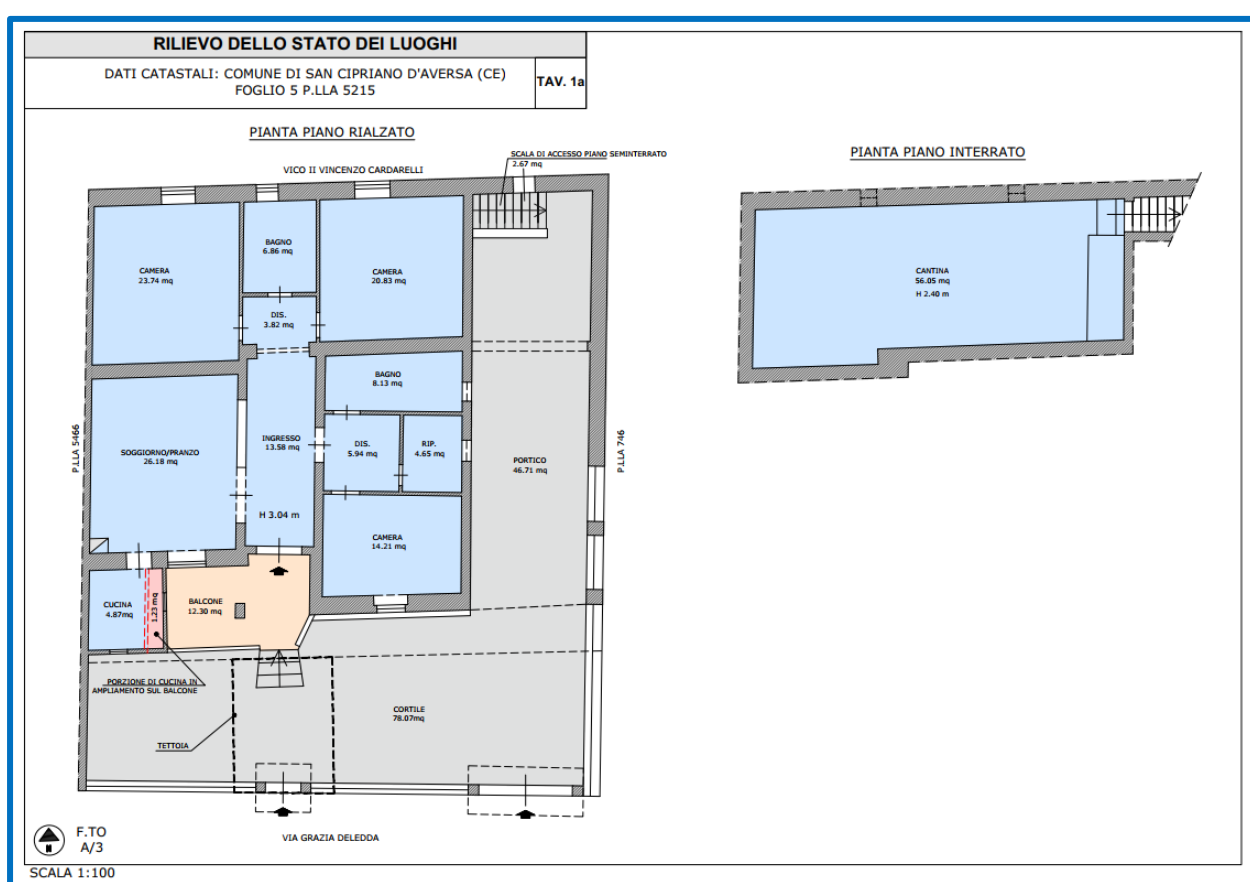


Figura 3

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 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. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX





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. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX





Foto 5

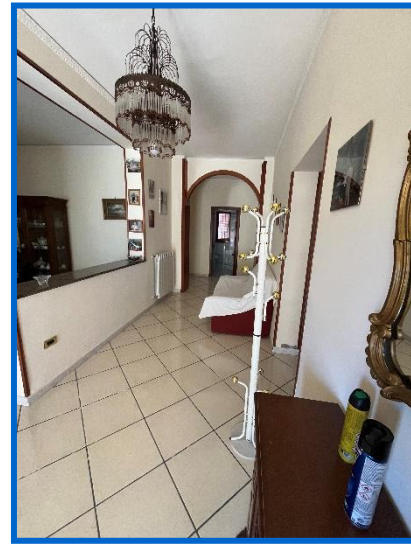


Foto 6

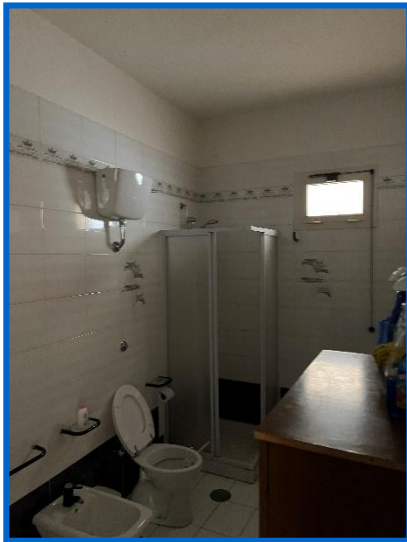


Foto 7



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. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certificano
in completezza professionale

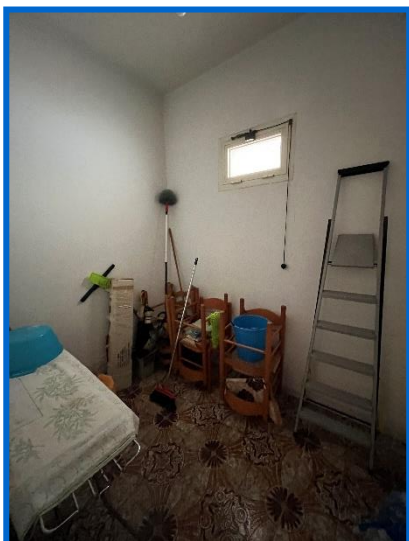


Foto 9



Foto 10



Foto 11

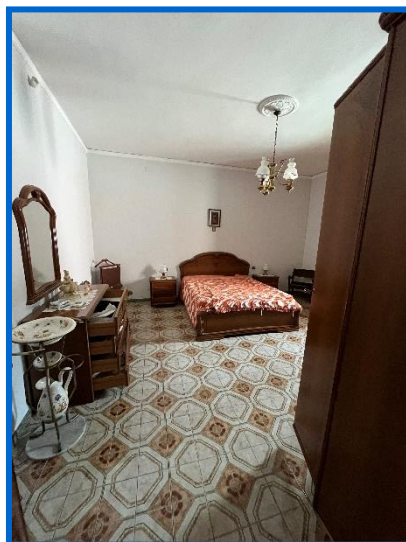


Foto 12



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX



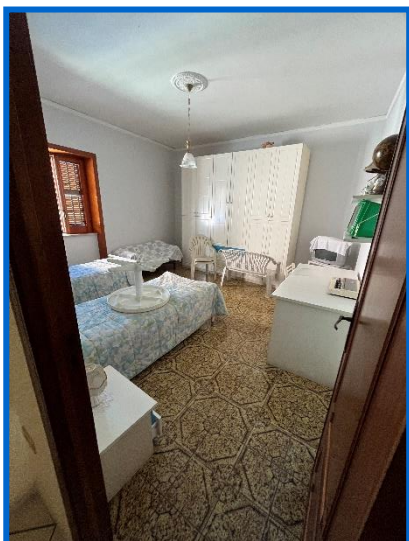


Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

Pertinenze – LOTTO 1

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

Dotazioni Condominiali – LOTTO 1

Si riportano, di seguito, gli elementi evinti dai titoli di provenienza esaminati ed allegati 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. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX



relazione. In particolare, dalla lettura dell'atto di **un atto di Donazione accettata del 18/11/1989 n. 72571**, trascritta il 29/11/1989 ai nn. 26621/21507, a rogito del Notaio Conte Giacchino, tanto si rileva:

...OMISSIS...”appartamento su piano rialzato di vani tre (3) ed accessori, piccola tettoia antistante la scaletta che porta al locale cantinato; piccolo suolo di cortile di pertinenza; locale cantinato sottostante a una piccola parte dell'appartamento suddetto [...]

Il descritto fabbricato viene trasferito al donatario nello stato di fatto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, ragione ed azione, con ogni accessorio, accessione, dipendenze, pertinenze, con tutte le eventuali servitù attive e passive e con tutti gli oneri e diritti di legge.”...OMISSIS...

Interclusione


L'accesso agli immobili pignorati avviene direttamente da Via Grazia Deledda, dunque i beni non risultano essere interclusi, nonché, come detto, mediante un ingresso pedonale che avviene dalla traversa parallela alla strada principale Via Deledda, nella parte retrostante il fabbricato, ovvero dal 2° vico di Via Cardarelli.

Caratteristiche zona, servizi offerti, zone confinanti

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

Come arrivare a San Cipriano d'Aversa

 **in treno:** Stazione ferroviaria **Albanova di San Cipriano d'Aversa**;

 **in auto:**

- ✓ *da Nord*, in **Autostrada A1 – E45** da SS6. Continua su A1/E45 fino a Villa di Briano. Prendi l'uscita verso Villa di Briano da SS7bis. Prendi Via del Firmamento, Via Vicinale Conte e Via Montecorvino in direzione di Via Roma a San Cipriano d'Aversa;



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX



- ✓ *da Sud*, Prendi A1/E45 e SS7bis in direzione di Villa di Briano. Prendi l'uscita verso Villa di Briano da SS7bis. Prendi Via del Firmamento, Via Vicinale Conte e Via Montecorvino in direzione di Via Roma a San Cipriano d'Aversa;

✚ **in autobus:** Linee **A.IR Campania**;

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

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e commerciali;

Principali collegamenti pubblici: Linee autobus – Stazione FS;

Principali servizi offerti dalla zona: Uffici postali, banche.

Caratteristiche di Zona

La città campana di San Cipriano d'Aversa è un comune italiano di circa 13'351 abitanti (ISTAT 31/12/2024), posta ad un'altitudine di 20 m.s.l.m., con una superficie di 6,22km².

Il comune è situato nell'agro aversano, al centro della pianura campana. Sorge nei campi Leporini, nella bassa valle del Volturno, alla sinistra dei Regi Lagni.

Il paese è servito dalla stazione di Albanova, una fermata ferroviaria posta sul tronco comune alle linee Roma-Formia-Napoli e Villa Literno-Cancello. È posta nel centro abitato di San Cipriano d'Aversa, è attraversato da bus pubblici A.IR Campania (che esercita alcune linee ex CTP).

Confina con i comuni di: Casal di Principe, Casapesenna, Giugliano in Campania, Villa di Briano, Villa Literno.

Calcolo Superfici

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX



un massimo di 25 cm). I coefficienti utilizzati sono quelli opportunamente determinati in relazione ai beni da stimare, **Tabella 2**, **Tabella 3** e **Tabella 4**, e raggruppati come segue:

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

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

Tabella 2

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

Tabella 3



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX



SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
Descrizione	Incidenza	Note
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	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

LOTTO 1
NCEU San Cipriano d'Aversa (CE) Fog. 5 - P.lla 5215
UNITÀ IMMOBILIARE

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

COMUNE DI SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE) FOGLIO 5 P.LLA 5215		SUPERFICIE		
		CALPESTABILE	COMMERCIALE	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
RIALZATO	INGRESSO	13,58	1,00	13,58
	SOGGIORNO-PRANZO	26,18	1,00	26,18
	PORZIONE DI CUCINA	4,87	1,00	4,87
	PORZIONE DI CUCINA IN AMPLIAMENTO SUL BALCONE	1,23	0,25	0,31
	DISIMPEGNO	5,94	1,00	5,94
	CAMERA	14,21	1,00	14,21
	RIPOSTIGLIO	4,65	1,00	4,65
	BAGNO	8,13	1,00	8,13
	DISIMPEGNO	3,82	1,00	3,82
	CAMERA	20,83	1,00	20,83
	BAGNO	6,86	1,00	6,86
	CAMERA	23,74	1,00	23,74
	BALCONE	12,30	0,25	3,08
TERRA	PORTICO	46,71	1,00	46,71
	SCALA DI ACCESSO PIANO SEMINTERRATO	2,67	1,00	2,67
		25,00	0,10	2,50
	CORTILE	53,07	0,02	1,06
SEMINTERRATO	CANTINA	56,05	0,20	11,21
		329,84		200,34

Tabella 5



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





Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX



Calcolo superfici lorda e commerciale lorda ragguagliata

COMUNE DI SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE) FOGLIO 5 P.LLA 5215		SUPERFICIE		
		LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coef f	SUP. mq
RIALZATO	VANI PRINCIPALI - ABITAZIONE	164,63	1,00	164,63
	PORZIONE DI CUCINA IN AMPLIAMENTO SUL BALCONE	1,60	0,25	0,40
	BALCONE	12,30	0,25	3,08
TERRA	PORTICO	46,71	1,00	46,71
	SCALA DI ACCESSO PIANO SEMINTERRATO	2,67	1,00	2,67
	CORTILE	25,00	0,10	2,50
SEMINTERRATO	CANTINA	53,07	0,02	1,06
		72,56	0,10	7,26
		378,54		228,30

Tabella 6

-  Superficie calpestabile: **329.84 mq**;
-  Superficie commerciale: **200.34 mq**;
-  Superficie Lorda: **378.54 mq**;
-  Superficie Commerciale Lorda Ragguagliata: **228.30 mq**.

Caratteristiche Edilizie ed Impianti

Caratteristiche Strutturali

- **Strutture orizzontali:** in laterocemento;
- **Strutture verticali:** in cemento armato in discrete condizioni;

Componenti Edilizie

- **Infissi esterni:** parte in legno e parte in alluminio, con persiane in alluminio, in uno stato di manutenzione buono;
- **Infissi interni:** in legno tamburato, in stato di manutenzione buono;
- **Pavimentazione interna:** pavimento in piastrelle ceramiche di colore chiaro;
- **Rivestimenti interni:** rivestimenti ceramici di colore chiaro, solo in alcuni ambienti;
- **Tramezzature interne:** blocchi forati a una fodera intonacati al civile.

Caratteristiche Impianti

- **Antenna TV:** presente, da verificarne il funzionamento;
- **Elettrico:** presente, da verificarne il funzionamento;



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




Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX



- *Idrico*: presente, da verificare il funzionamento;
- *Climatizzazione*: parziale, a split;
- *Riscaldamento*: presenti pannelli radianti;
- *Citofonico*: presente, da verificarne il funzionamento.

Certificazioni impianti e costi di adeguamento

Non si rilevano attestazioni o certificazioni relative a:

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

Atteso che, nel corso delle operazioni peritali non si è avuto modo di verificare in maniera puntuale il funzionamento dell'impianto elettrico, a scopo cautelativo, si stima un costo per l'eventuale minimo adeguamento elettrico pari a 10,00 €/mq SCLR, per un totale pari a **€ 2'283,00**.

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 staggiti, 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, a meno di fenomeni di screpolatura dello strato di pittura superficiale in corrispondenza del solaio di copertura dell'ambiente cucina.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX



QUESITO n. 3 – LOTTO 1: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Il Lotto 1 costituito per la vendita è rappresentato da un'abitazione di tipo popolare sita in San Cipriano d'Aversa (CE), alla Via Grazia Deledda n. 7, da cui avviene l'accesso. L'immobile oggetto di pignoramento risulta così censito nel **Comune di San Cipriano d'Aversa**:

NCEU Fog. 5 - P.IIa 5215 - Sub / – Cat. A/4 – Classe 3 – Consistenza 5,5 vani – Superficie Catastale Totale 198 mq –Via Grazia Deledda n. 7, Piano S1 – T.

COMUNE DI SAN CIPRIANO D'AVERSA - LOTTO 1				
ID	NORD	EST	SUD	OVEST
FOG. 5 P.IIa 5215	2° VICOLO CARDARELLI	FOGLIO 5 P.IIa 746	VIA G. DELEDDA	ALTRA PROPRIETA'

Tabella 7

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

DATI CATASTALI ALL'ATTUALITA'

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX



CATASTO FABBRICATI

CATASTO FABBRICATI Comune di SAN CIPRIANO D'AVERSA (H798) (CE) Foglio 5 Particella 5215					
dal 02/09/1986 al 02/09/1986 antecedente l'impianto meccanografico					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	747	-	Rendita: Lire 268 Categoria A/5c), Classe 3, Consistenza 2,0 vani	Impianto meccanografico del 30/06/1987	3 TRAV.V.IANNONE Piano T
dal 02/09/1986 al 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	747	-	Rendita: Lire 869 Categoria A/4d), Classe 3, Consistenza 5,5 vani	VARIAZIONE del 02/09/1986 in atti dal 03/07/1996 AMPLIAMENTO - CLASSAMENTO (n. 2392/B.1/1986)	VIA DELEDDA n. 7 Piano T
dal 01/01/1992 al 21/03/2013					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	747	-	Rendita: Euro 218,72 Rendita: Lire 423.500 Categoria A/4d), Classe 3, Consistenza 5,5 vani	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992	VIA GRAZIA DELEDDA n. 7 Piano S1 - T
dal 21/03/2013					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	5215	-	Rendita: Euro 218,72 Categoria A/4d), Classe 3, Consistenza 5,5 vani	Variazione del 21/03/2013 Pratica n. CE0057559 in atti dal 21/03/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 7204.1/2013)	VIA GRAZIA DELEDDA n. 7 Piano S1 - T Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 5 pla 747 sub per allineamento mappe
dal 07/09/2017					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	5215	-	Rendita: Euro 218,72 Categoria A/4d), Classe 3, Consistenza 5,5 vani Totale: 198 m2 Totale escluse aree scoperte : 185 m2	VARIAZIONE del 07/09/2017 Pratica n. CE0127083 in atti dal 07/09/2017 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 34201.1/2017) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 02/09/1986, prot. n. 2392	VIA GRAZIA DELEDDA n. 7 Piano S1 - T Annotazioni: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.2392/1986

Tabella 8



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certificano in competenza professionale

INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di SAN CIPRIANO D'AVERSA (H798)(CE) Foglio 5 Particella 747		
dall'impianto al 18/11/1989		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Proprieta' per 1000/1000
dal 18/11/1989 al 21/03/2013		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	Atto del 18/11/1989 Pubblico ufficiale CONTE Sede FRIGNANO (CE) Repertorio n. 72571 - UR Sede AVERSA (CE) Registrazione n. 1201 registrato in data 27/11/1989 - DONAZIONE IN LINEA RETTA Voltura n. 9017.1/1989 - Pratica n. CE0146397 in atti dal 25/03/2009	Usufrutto per 1000/1000
XXXXXXXXXX		Nuda proprieta' per 1000/1000
INTESTATI - Immobile attuale - Comune di SAN CIPRIANO D'AVERSA (H798)(CE) Foglio 5 Particella 5215		
dal 21/03/2013		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	del 21/03/2013 Pratica n. CE0057559 in atti dal 21/03/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 7204.1/2013)	Usufrutto per 1000/1000
XXXXXXXXXX		Nuda proprieta' per 1000/1000

Tabella 9

IMMOBILE PREDECESSORE					
dal 02/09/1986 al 02/09/1986 antecedente l'impianto meccanografico					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	747	-	Rendita: Lire 268 Categoria A/5c), Classe 3, Consistenza 2,0 vani	Impianto meccanografico del 30/06/1987	3 TRAV.V.IANNONE Piano T
dal 02/09/1986 al 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	747	-	Rendita: Lire 869 Categoria A/4d), Classe 3, Consistenza 5,5 vani	VARIAZIONE del 02/09/1986 in atti dal 03/07/1996 AMPLIAMENTO - CLASSAMENTO (n. 2392/B.1/1986)	VIA DELEDDA n. 7 Piano T
dal 01/01/1992 al 21/03/2013					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	747	-	Rendita: Euro 218,72 Rendita: Lire 423.500 Categoria A/4d), Classe 3, Consistenza 5,5 vani	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992	VIA GRAZIA DELEDDA n. 7 Piano S1 - T
dal 21/03/2013					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	747	-	Unità immobiliare soppressa	Variazione in soppressione del 21/03/2013, pratica n. CE0057559, in atti dal 21/03/2013 - - BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.7204.1/2013)	La dichiarazione di BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE ha: Comune: SAN CIPRIANO D'AVERSA (H798) (CE) - costituito i seguenti immobili: Foglio 5 Particella 5215 - soppresso i seguenti immobili: Foglio 5 Particella 747

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. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX



INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di SAN CIPRIANO D'AVERSA (H798)(CE) Foglio 5 Particella 747		
dall'impianto al 18/11/1989		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Proprieta' per 1000/1000
dal 18/11/1989 al 21/03/2013		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX	Atto del 18/11/1989 Pubblico ufficiale CONTE Sede FRIGNANO (CE) Repertorio n. 72571 - UR Sede AVERSA (CE) Registrazione n. 1201 registrato in data 27/11/1989 - DONAZIONE IN LINEA RETTA Voltura n. 9017.1/1989 - Pratica n. CE0146397 in atti dal 25/03/2009	Usufrutto per 1000/1000
XXXXXXXX		Nuda proprieta' per 1000/1000

Tabella 11

CATASTO TERRENI

Dalla consultazione dei dati forniti dall'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio di Caserta, è stato possibile verificare che, la particella catastale su cui risulta essere stato edificato il compendio immobiliare in cui rientra anche l'immobile staggito, è l'originario mappale urbano 747 del Foglio 5 del Comune di San Cipriano d'Aversa (codice: H798), attualmente censito con il mappale urbano 5215.

Ad oggi, risulta esservi collegamento tra Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed il Nuovo Catasto Terreni. Si riportano, di seguito, le variazioni intervenute relativamente al N.C.T. del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) mappali 5215 ed originario mappale ai terreni p.lla 746, rappresentando che, tutta la documentazione catastale di interesse verrà opportunamente allegata alla presente 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. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX



NCT Comune di San Cipriano d'Aversa (CE)
Fog. 5 – P.lla 5215
UNITÀ IMMOBILIARE

CATASTO TERRENI					
Comune di SAN CIPRIANO D'AVERSA (H798) (CE)					
Foglio 5 Particella 5215					
dall'impianto al 04/09/2002					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	746	-	Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 537 m2	Impianto meccanografico del 26/03/1985	-
dal 04/09/2002 al 04/09/2002					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	5215	-	Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 162 m2	TIPO MAPPALE del 08/07/1986 Pratica n. 228938 in atti dal 04/09/2002 MOD. 51 N.72012 DEL 08/07/1986 - DISTACCO DI LOTTO (n. 72012.1/1986)	Annotazione di immobile: ex p.lla 746/b Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: SAN CIPRIANO D'AVERSA (H798) (CE) Foglio 5 Particella 746
dal 04/09/2002					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	5215	-	Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 279 m2	TIPO MAPPALE del 08/07/1986 Pratica n. 228954 in atti dal 04/09/2002 MOD. 51 N.72012 DEL 08/07/1986 - FUSIONE (n. 72012.1/1986)	Annotazione di immobile: comprende la p.lla 783 Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: SAN CIPRIANO D'AVERSA (H798) (CE) Foglio 5 Particella 783
dal 04/09/2002 al 04/09/2002					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	5215	-	Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 279 m2	TIPO MAPPALE del 08/07/1986 Pratica n. 228943 in atti dal 04/09/2002 MOD. 51 N.72012 DEL 08/07/1986 (n. 72012.1/1986)	Annotazione di immobile: ex p.lla 746/b

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. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX

NCT Comune di San Cipriano d'Aversa (CE)
Fog. 5 – P.lla 746
UNITÀ IMMOBILIARE

IMMOBILE PREDECESSORE					
dall'impianto al 04/09/2002					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	746	-	Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 537 m2	Impianto meccanografico del 26/03/1985	-
dal 04/09/2002					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	746	-	Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 375 m2	TIPO MAPPALE del 08/07/1986 Pratica n. 228938 in atti dal 04/09/2002 MOD. 51 N.72012 DEL 08/07/1986 - DISTACCO DI LOTTO (n. 72012.1/1986)	Annotazione di immobile: ex p.lla 746/a Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: SAN CIPRIANO D'AVERSA (H798) (CE) Foglio 5 Particella 5215
dal 17/05/2018					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	746	-	-	Tipo Mappale del 17/05/2018 Pratica n. CE0062356 in atti dal 17/05/2018 presentato il 17/05/2018 (n. 62356.1/2018)	Annotazione di immobile: ex p.lla 746/a

Tabella 13

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

Dalla lettura ed analisi di:

- ✓ Atto di pignoramento notificato agli esecutati in data 16/10/2024;
- ✓ Nota di trascrizione del 20/11/2024 - Presentazione n. 10 di cui ai nn. 44181/35354;
- ✓ Donazione accettata del 18/11/1989 n. 72571, trascritta il 29/11/1989 ai nn. 26621/21507, a rogito del Notaio Conte Gioacchino;



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX



si evince la rispondenza formale dei dati catastali con le risultanze catastali attuali, ovvero che **l'immobile pignorato, sito nel Comune di San Cipriano d'Aversa (CE), è censito nel NCEU del medesimo comune al Fog. 5 - P.lla 5215 (ex mappale urbano 747).**

Si evidenzia, altresì, che **nessuna variazione dei dati identificativi catastali essenziali**, quali comune censuario, foglio, particella e subalterno è intervenuta successivamente alla data del pignoramento e della sua trascrizione, avvenuti rispettivamente il 16/10/2024 ed il 20/11/2024.

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

In riferimento a tale punto, lo scrivente ha provveduto a sovrapporre la planimetria dello stato dei luoghi, rilevata nel corso delle operazioni peritali, con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Caserta. Da tale sovrapposizione, emergono le difformità, indicate in colore rosso nei grafici che di seguito si riportano per estratto, il tutto allegato alla presente relazione.

FOG. 5 P.LLA 5215

f PIANO RIALZATO: Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per presenza di nuove tramezzature con creazione di nuovi vani, modifica delle aperture, diversa utilizzazione d'uso di taluni ambienti, diversa consistenza del vano adibito a cucina, e presenza di una tettoia in corrispondenza del cortile non presente in planimetria catastale. Oltre ciò, si rilevano distorsioni di natura grafica;

f PIANO CANTINATO: Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, in ordine alla presenza di due aperture, nonché distorsioni di natura grafica.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX



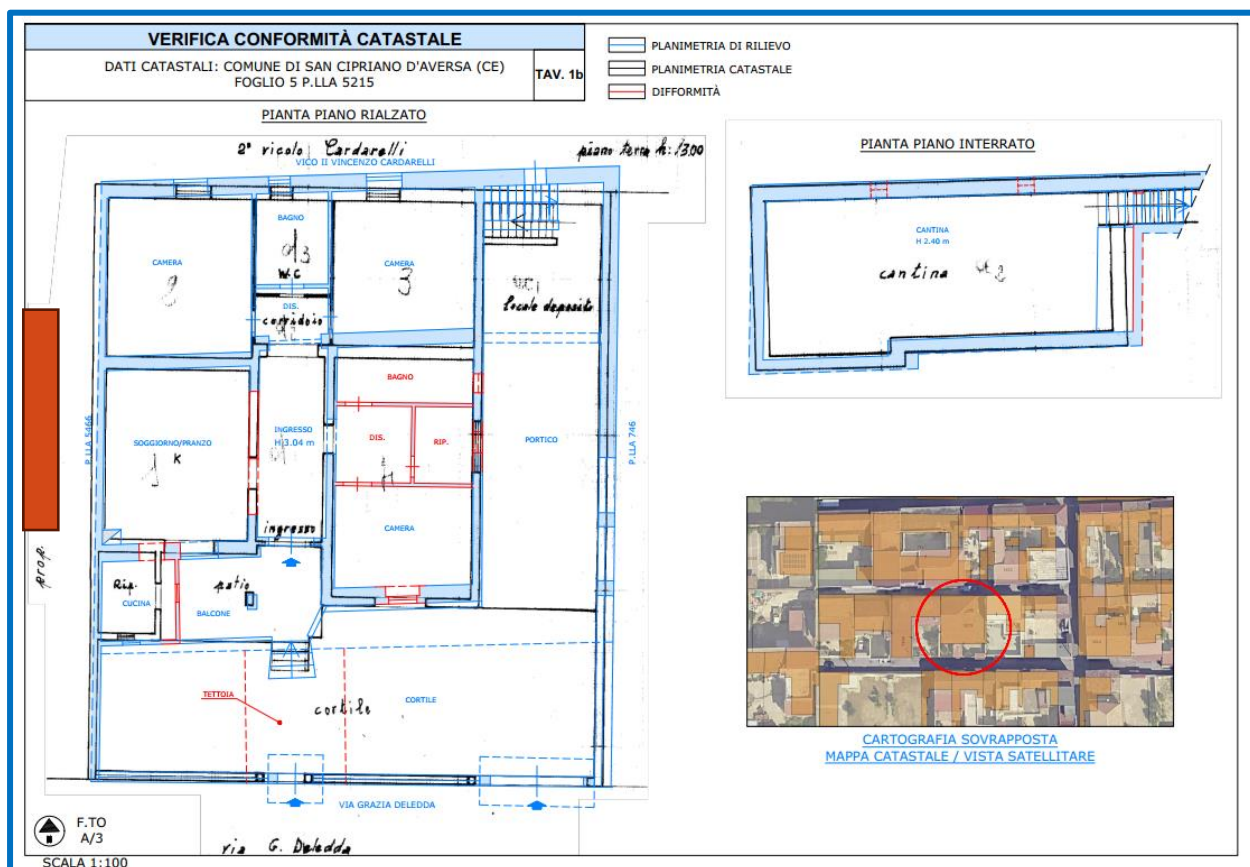


Figura 4

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

QUESITO n. 4 – LOTTO 1: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

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. 10 del 20/11/2024 - di cui ai nn. 44181/35354, procedendo a ritroso fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni, alla trascrizione del pignoramento.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX



Come più volte già argomentato, dallo studio della documentazione versata in atti dal Creditore Procedente, in uno alle verifiche effettuate dallo scrivente, anche presso la Conservatoria dei RR.II., è emerso che gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, risultano pervenuti al debitore esecutato sig. XXXXXXXXXXX, in parte per la quota di nuda proprietà per 1000/1000, dal padre sig. XXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXX, in virtù di **Donazione accettata del 18/11/1989 n. 72571**, trascritta il 29/11/1989 ai nn. 26621/21507 a rogito del notaio Conte Gioacchino, riservandosi detto donante l'usufrutto vitalizio, e successivamente, la quota di piena proprietà per 1000/1000, a seguito del consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà per il decesso del sig. XXXXXXXXXXX, avvenuto in data XXXXXXXXXXX.

Pertanto, come detto, la quota reale pignorata in capo al sig. XXXXXXXXXXX risulta essere errata, in quanto è stata pignorata la quota di nuda proprietà per 1000/1000 in luogo della corretta pari a 1000/1000 di piena proprietà.

Si riporta, di seguito, un estratto del detto titolo notarile ultraventennale, invitando, al contempo il lettore ad un'analisi integrale della documentazione che verrà allegata alla presente.

DONAZIONE ACCETTATA DEL 18/11/1989 N. 72571

...OMISSIS...

ART. 1°) Il costituito sig. XXXXXXXXXXX, liberamente ed irrevocabilmente, dona in favore del costituito suo figlio sig. XXXXXXXXXXX, la nuda proprietà del seguente

immobile:

Fabbricato sito in S. Cipriano d'Aversa, alla Via Grazia Deledda, n. 7 (già 3^a Traversa di Via F.Iannone), composto de un appartamento su piano rialzato di vani tre(3)ed accessori, piccola tettoia antistante la scaletta che porta al locale cantinato; piccolo suolo di cortile di pertinenza; locale cantinato sottostante a una piccola parte dell'appartamento suddetto, confinante, il tutto, a nord col 2° Vico di Via Cardarelli, a sua con Via G. Deledda, ad est con proprietà 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. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXX



XXXXXXXXXX e ad ovest con proprietà di XXXXXXXXXXXX; riportato in catasto alla partita 3213, foglio 5, particella 747, piano terra e seminterrato vani 5,5,0tg•A/4, rendita I.869, come si rileva dal certificato n.68207 rilasciato dall'U.I.E.di Caserta in data 1°Settembre 1989.-

Il descritto fabbricato viene trasferito al donatario nello stato di fatto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, ragione ed azione, con ogni accessorio, accessione, dipendenze, pertinenze, con tutte le eventuali servitù attive e passive e con tutti gli oneri e diritti di legge.

ART.2°) PROVENIENZA

Dichiara il donante che il descritto fabbricato, ristrutturato ed ampliato nell'anno 1973, gli pervenne dalla sig.ra XXXXXXXXXXXX, in forza del contratto di vendita per me Notaio del 31 Gennaio 1972, registrato in Aversa il 3 Febbraio detto, al n.245 e trascritto a S.Maria C.V.11 12 Febbraio 1972, ai nn.5106/4681, al quale atto i contraenti fanno pieno ed espresso riferimento per l'ulteriore provenienza e per ogni altro elemento ..

ART.3° In virtù di quanto disposto dall'art.40, comma. 2°-della legge 28 Febbraio 1985,n.47 e successive modificazioni, la parte donante dichiara che per l'immobile oggetto del presente atto é stata presentata al Sindaco del Comune di S. Cipriano d'Aversa domanda di concessione in sanatoria in data 30' Aprile 1986 - Prot.2741-da valere altresì' quali estremi della relativa concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 35- comma 12-se ne ricorrano le condizioni .All'uopo mi esibisce copia della domanda e copia del polizzone di versamento a saldo dell'oblazione dichiarate conformi dal Funzionario incaricato del Comune di' San Cipriano d'Aversa, nonché certificato del Sindaco attestante che la predetta pratica di condono non ha ancora ottenuto definizione. Tali copie conformi, unitamente al predetto certificato del Sindaco, si allegano al presente atto sotto la lettera "A", previa lettura da me data in presenza dei testimoni alle parti . Dichiara inoltre che successivamente a tale domanda l'immobile suddetto non é stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto concessione od autorizzazione.

Dichiara, infine, che a tutt'oggi non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori urbanistici di alcun genere.

[...]



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX



ART.5°) Il donante XXXXXXXXXXXX espressamente riserva in suo favore e durante la sua vita l'usufrutto sull'immobile sopra donato; il possesso materiale, quindi, sarà conseguito dal donatario solo dopo la morte dell'usufruttuario suo padre.

ART.6°) La donazione come sopra disposta è stata fatta in conto della legittima competente al donatario sull'eredità paterna con prelevarsi, ogni eventuale eccedenza, dalla disponibile del donante stesso, con dispensa dalla collazione.

ART.7°) Il donatario sig XXXXXXXXXXXX accetta, per tutti gli effetti di legge, la donazione di cui al presente atto e grato ringrazia il donante suo padre.

ART.8°) Ai sensi della legge 19 Maggio 1975, n. 151,11 donante dichiara che l'immobile testé donato è bene personale e che attualmente si trova in regime di comunione legale dei beni col proprio coniuge.

Anche il donatario dichiara di trovarsi in regime di comunione legale dei beni con la moglie.

[...]”...OMISSIS...

Pertanto, ad oggi, i diritti reali pignorati in capo al sig. XXXXXXXXXXXX, nella misura di 1000/1000 di nuda proprietà, non corrispondono a quelli in forza dei titoli e successivi passaggi di proprietà trascritti in suo favore, per quanto più volte rappresentato.

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXX



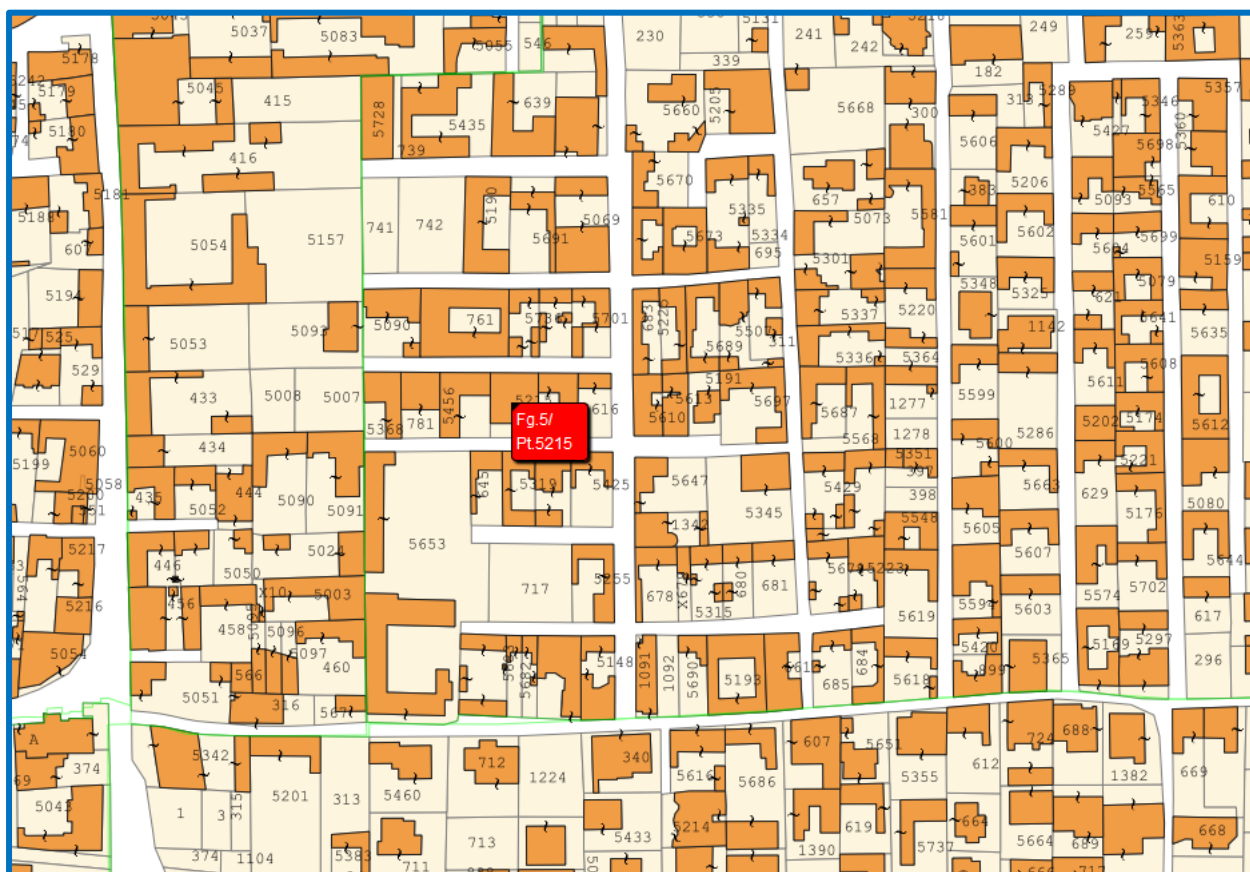


Figura 5 - Stralcio estratto di mappa catastale con indicazione dell'area su cui ricade il fabbricato

QUESITO n. 5 – LOTTO 1: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Al fine di fornire risposta compiuta al presente quesito, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare all'Ufficio Tecnico del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE), relativamente ai beni pignorati, all'esecutato e suoi aventi causa, il rilascio dell'opportuna documentazione urbanistica.

In particolare, relativamente ai beni che occupano, dall'analisi della documentazione urbanistica rinvenuta presso l'UTC del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE), è stato possibile rilevare che, in riferimento al bene di cui al presente Lotto, lo stesso veniva ristrutturato ed ampliato nell'anno 1973 (senza indicazione di ulteriori riferimenti). Successivamente, in data 30/04/1986 al numero di protocollo 2741 veniva presentata domanda di concessione in sanatoria, dal debitore esecutato, con versamento a saldo della relativa oblazione.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX



Pertanto, veniva rilasciata **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 36 del 20/10/2010**, ai sensi della Legge 47/85 ed s.m.i., avente ad oggetto: *“per opere abusive realizzate in Via G. Deledda n. 7 nell’anno 1965, composta da piano seminterrato e piano terra ad uso abitativo, come abuso di necessità ed i benefici di prima casa.”*

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. 36 del 20/10/2010**, ai sensi della Legge 47/85 ed s.m.i., 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, compresi gli ulteriori allegati, tanto da prendere contezza di tutto quanto argomentato, relativamente alla conformità urbanistica delle opere.

FOG. 5 P.LLA 5215

Preliminarmente, risulta opportuno rappresentare che, gli elaborati grafici in seno ad una pratica di condono rappresentano lo stato dei luoghi all’epoca della redazione della pratica stessa, senza previsioni progettuali.

Relativamente al caso che occupa, ed in particolare in riferimento a quanto rappresentato nella Concessione Edilizia in Sanatoria n. 36 del 20/10/2010, benché lo stato dei luoghi risulti congruente con quanto rappresentato graficamente nelle tavole allegate alla pratica di condono, è stato possibile comunque rilevare che alcune quote di rilievo risultano eccedenti rispetto alla massima tolleranza costruttiva consentita pari al 4%.

Tale ultima circostanza risulta, verosimilmente, connessa alle modalità e/o strumenti di rilievo



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX



all'epoca utilizzati, da cui presumibilmente sono derivate imprecisioni di rilievo.

Tanto premesso, dalla sovrapposizione effettuata tra i grafici di cui alla pratica di condono e quanto rilevato dallo scrivente in fase di accesso ai luoghi, è stato possibile comunque rilevare talune difformità, che di seguito si riportano:

f **PIANO RIALZATO:** Si rilevano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per realizzazione di nuove tramezzature con creazione di nuovi vani, modifica delle aperture, diversa utilizzazione d'uso di taluni ambienti, diversa consistenza del vano adibito a cucina, e presenza di una tettoia in corrispondenza del cortile non presente nei grafici di progetto. Oltre ciò, si rilevano difformità relativamente alle quote di rilievo così come riportate negli elaborati grafici allegati alla pratica di condono, rispetto a quanto rilevato dallo scrivente, in eccedenza rispetto alla massima tolleranza consentita pari al 4%;

f **PIANO CANTINATO:** Si rilevano difformità in ordine alla presenza di due aperture, nonché distorsioni di natura grafica, e difformità relativamente alle quote di rilievo così come riportate negli elaborati progettuali rispetto a quanto rilevato dallo scrivente, in eccedenza rispetto alla massima tolleranza consentita pari al 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. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX



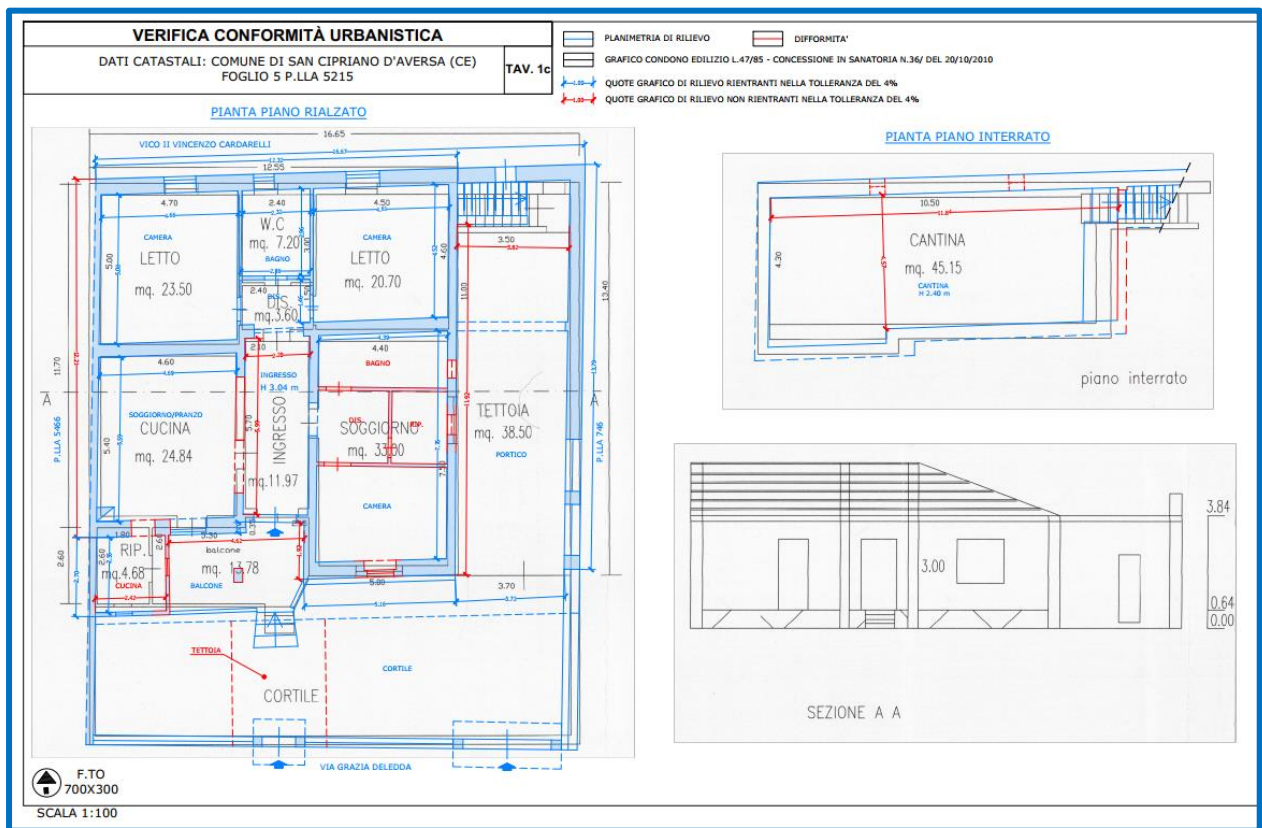


Figura 6

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

A tal proposito si ricorda che, se le ragioni di credito per cui si interviene e procede sono precedenti alla legge 47/85 e l'abuso è stato commesso prima dell'1 ottobre 1983, potrà essere presentata domanda di sanatoria ai sensi di tale legge; se le ragioni di credito sono successive alla legge 47/85, ma precedenti all'entrata in vigore dell'art.39 legge 724/94 e l'abuso è stato commesso prima del 31/12/93 si ritiene possa essere presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85 come modificata dall'art.39 legge 724/94, con il limite per i fabbricati "ex novo" di 750 mc . Per gli abusi



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX



successivi al 31/3/2003 è consentito solo l'accertamento di conformità di cui all'art.36 del T.U. (ex art.13 legge 47/85).

Dallo studio della documentazione in atti, si evince che, la data della ragione del credito risulta essere quella relativa ad un **CONTRATTO DI MUTUO rep. 19051/racc. 6087 del 18/07/2008**, munito di formula esecutiva in seconda edizione dal Notaio rogante in data 14/11/2014.

Per quanto esposto, atteso che, la ragione del credito risulta successiva alla data del 31/03/2003, si può concludere che gli eventuali acquirenti del bene oggetto di studio non potranno usufruire di nessuna opportunità di condono.

Si rappresenta che, per quanto attiene le lievi difformità interne rilevate, potrà essere chiesta sanatoria ai sensi degli artt. 36, 36-bis e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024, ad esclusione dei casi rientranti di cui all'art. 34-bis.

Art. 36 (L) Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità o variazioni essenziali

(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13)

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 23, comma 01, o in difformità da essa, in assenza di permesso di costruire o in totale difformità o con variazioni essenziali~~ nelle ipotesi di cui all'articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa ~~o con variazioni essenziali~~ fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, ~~34, comma 4, 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.~~

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.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX



Art. 36-bis (L) Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 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 di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. **Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.**

2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo Sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo **del presente comma**. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo Sportello unico può

condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, ~~igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, al superamento delle barriere architettoniche~~ e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo Sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo **del presente comma** le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.

3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che **attesta** le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, **quarto e quinto periodo**. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo **del presente comma**, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la **propria** responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

3-bis. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 34-bis, comma 3-bis.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX



4. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, **anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati**. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, **si intende formato il silenzio-assenso e** il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. **Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.**

5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, **di un importo:**

a) **pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla**

disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

b) **pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.**

5-bis. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora **sia** accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione **determinata** previa perizia di stima **ed** equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; **in** caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

[Nota: "Le entrate derivanti dall'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 31, comma 5, **secondo e quarto** periodo, **all'articolo 34-ter** e all'articolo 36-bis, **commi 5 e 5-bis**, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n.380 del 2001 sono utilizzate, in misura pari ad un terzo, per la demolizione delle opere abusive presenti sul territorio comunale, fatta salva la ripetizione delle spese nei confronti del responsabile, **per il completamento o la demolizione delle opere pubbliche comunali incompiute di cui all'articolo 44-bis del decreto-legge 6 dicembre 2011, n.201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n.214, tenendo conto dei criteri di cui al medesimo articolo 44-bis, comma 5, e per la realizzazione di opere e di interventi di rigenerazione urbana, anche finalizzati all'incremento dell'offerta abitativa, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e per iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale ovvero per il consolidamento di immobili per la prevenzione del rischio idrogeologico.**" (art. 1, comma 2, D.L. 69/2024 con modificazioni della conversione in Legge)]



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX



6. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Alle segnalazioni di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, si applica il termine di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nelle ipotesi di cui al comma 4, i termini di cui al primo e secondo periodo **del presente comma** sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori. **Nei casi di cui al presente comma, l'amministrazione è tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'istante può esercitare l'azione prevista dall'articolo 31 del codice del processo amministrativo, di cui all'allegato 1 annesso al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104.** In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni **previste** dal presente testo unico.

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

(art. 4, comma 13 del decreto-legge n. 398 del 1993; Art. 10 della legge n. 47 del 1985)

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 **duplo triplo** dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 **1.032 euro**.
 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 10329 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 10329 euro di cui al comma 2.
- 4. Comma abrogato**
5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio 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 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~~ **articolo 36-bis**.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX



Per quanto attiene alle ulteriori difformità rilevate, quali l'ampliamento dell'attuale vano cucina sul balcone, nonché la tettoia insistente sul cortile lato strada, queste non potranno ottenere sanatoria, in quanto incidenti sui parametri urbanistici, e pertanto, di tale circostanza se ne terrà inevitabilmente conto ai fini estimativi, applicando una opportuna percentuale di deprezzamento al valore di stima che verrà determinato, nella misura pari al **10%**.

Si rappresenta, altresì, che è stata certificata l'assenza di ordinanze di demolizione, da parte dell'UTC del Comune di San Cipriano d'Aversa.

Infine, il Responsabile del Settore Urbanistica, in data 28/04/2025, tanto certificava:

Inoltre, si attesta:

- CHE per i fabbricati in oggetto, **NON** sono state emesse Ordinanze di Demolizione;
- CHE l'area dove ricade l'immobile *de quo* **NON** ricade su suolo demaniale, **NON** è soggetta a vincoli di cui agli ex artt.1 e 3 L.1089/1939 e s.m.i. ed ex D.Lgs. 42/2004;
- LA zona **NON** è sottoposta a vincolo paesaggistico ed ambientale;
- LA zona **E'** sottoposta al vincolo sismico di II categoria di cui al O.P.C.M. n.3274/03;

QUESITO n. 6 – LOTTO 1: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Alla data di svolgimento delle operazioni peritali, l'immobile pignorato risultava essere libero da persone.

Oltre ciò, in riferimento a tale aspetto, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare opportuna istanza all'Agenzia delle Entrate di Caserta tesa alla verifica di esistenza di eventuali contratti di locazione registrati e relativi all'immobile di cui alla presente relazione.

Relativamente a tale richiesta, l'Ufficio preposto comunicava che non risultavano in essere contratti di locazione registrati.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX



METODOLOGIA DI CALCOLO DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Pertanto, per quanto attiene l'indennità di occupazione, si procederà, di seguito, alla sua determinazione, facendo riferimento ai valori di locazione di cui alla tipologia Edilizia OMI – **Abitazione di tipo popolari**, corrispondente alla categoria catastale **A/4 – Abitazione di tipo popolari**, ovvero la categoria catastale afferente il bene oggetto di stima, nonché alle quotazioni riportate nell'archivio del Borsino Immobiliare relativamente sempre alla medesima categoria, calcolandone il valore medio.

LOTTO 1 NCEU San Cipriano d'Aversa (CE) Fog. 5 - P.lla 5215 UNITÀ IMMOBILIARE

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

<u>COMUNE DI SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE)</u> <u>FOGLIO 5 P.LLA 5215</u>		SUPERFICIE		
		CALPESTABILE	COMMERCIALE	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
RIALZATO	INGRESSO	13,58	1,00	13,58
	SOGGIORNO-PRANZO	26,18	1,00	26,18
	PORZIONE DI CUCINA	4,87	1,00	4,87
	PORZIONE DI CUCINA IN AMPLIAMENTO SUL BALCONE	1,23	0,25	0,31
	DISIMPEGNO	5,94	1,00	5,94
	CAMERA	14,21	1,00	14,21
	RIPOSTIGLIO	4,65	1,00	4,65
	BAGNO	8,13	1,00	8,13
	DISIMPEGNO	3,82	1,00	3,82
	CAMERA	20,83	1,00	20,83
	BAGNO	6,86	1,00	6,86
TERRA	CAMERA	23,74	1,00	23,74
	BALCONE	12,30	0,25	3,08
	PORTICO	46,71	1,00	46,71
	SCALA DI ACCESSO PIANO SEMINTERRATO	2,67	1,00	2,67
SEMINTERRATO	CORTILE	25,00	0,10	2,50
	CANTINA	53,07	0,02	1,06
		329,84		200,34

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. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX



Calcolo superfici lorda e commerciale lorda ragguagliata

COMUNE DI SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE) FOGLIO 5 P.LLA 5215		SUPERFICIE		
		LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coef	SUP. mq
RIALZATO	VANI PRINCIPALI - ABITAZIONE	164,63	1,00	164,63
	PORZIONE DI CUCINA IN AMPLIAMENTO SUL BALCONE	1,60	0,25	0,40
	BALCONE	12,30	0,25	3,08
TERRA	PORTICO	46,71	1,00	46,71
	SCALA DI ACCESSO PIANO SEMINTERRATO	2,67	1,00	2,67
	CORTILE	25,00	0,10	2,50
SEMINTERRATO	CANTINA	72,56	0,10	7,26
		378,54		228,30

Tabella 15

- f** Superficie calpestabile: **329.84 mq;**
- f** Superficie commerciale: **200.34 mq;**
- f** Superficie Lorda: **378.54 mq;**
- f** Superficie Commerciale Lorda Ragguagliata: **228.30 mq.**

Valori di riferimento OMI San Cipriano d'Aversa

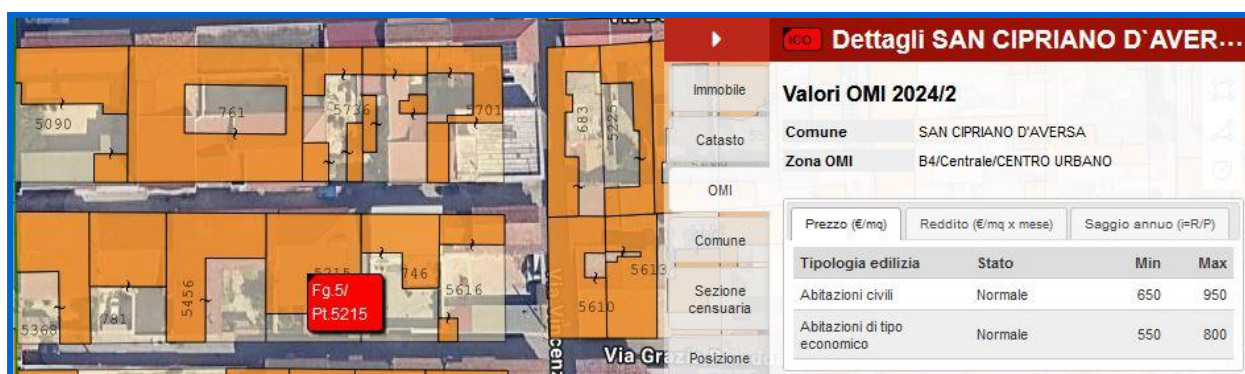


Figura 7 – OMI Prezzo €/mq



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX





Figura 8 – OMI Reddito €/mq*mese

Valori Borsino Immobiliare San Cipriano d'Aversa

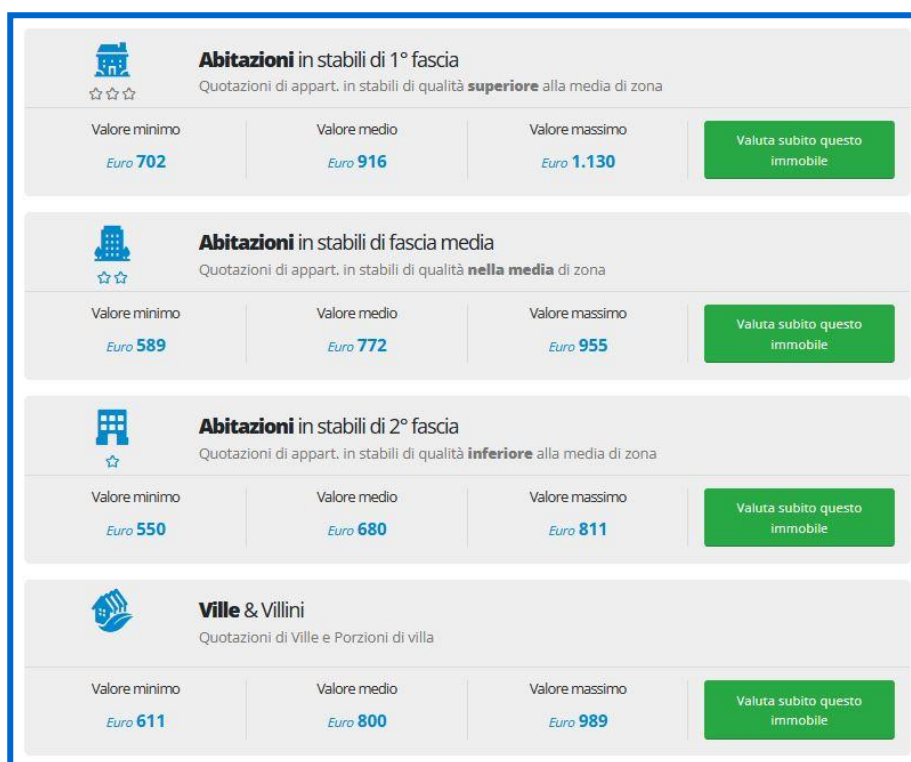


Figura 9 – Borsino Immobiliare Vendita



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX



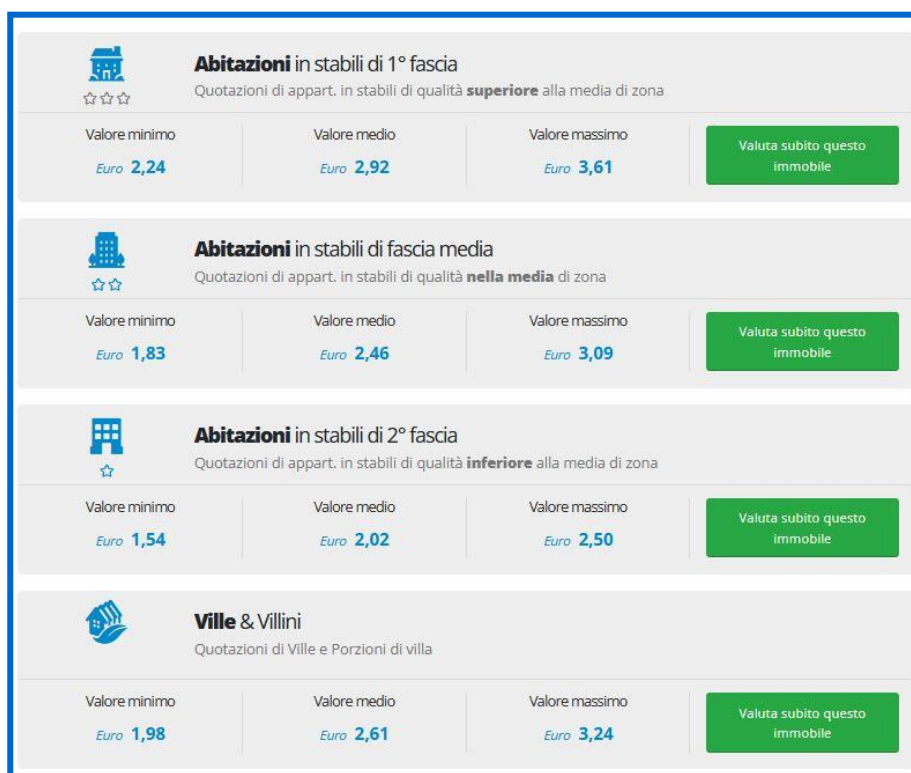


Figura 10 – Borsino Immobiliare Affitto

COMUNE DÌ SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE) - VIA GRAZIA DELEDDA												
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 POPOLARE	550	800	675	550	811	680,50	1,6	2,4	2	1,54	2,5	2,02

Tabella 16

FOGLIO 5 – P.LLA 5215

Pertanto, si conclude che, per l'immobile in oggetto, la locazione mensile possa oscillare tra un **Canone_{min} = 351.58 €/mese** ed **Canone_{max} = 570.75 €/mese** per un valore medio pari: **Canone_{medio} = 461.17 €/mese**.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX



C min	=	OMI min [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo min [€/mese]
		1,54		228,3	351,58
C max	=	OMI max [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo max [€/mese]
		2,5		228,3	€ 570,75
C med					Importo max [€/mese] 461,17

RIEPILOGO DEI CANONI DI LOCAZIONE DETERMINATI

Si riporta di seguito opportuna tabella di riepilogo.

NCEU COMUNE DI SAN CIPRIANO D'AVERSA								
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE		
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED
5	5215	-	A/4	3	198 mq	€ 351,58	€ 570,75	€ 461,17

Tabella 17

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:



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX



NCEU COMUNE DI SAN CIPRIANO D'AVERSA										
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE			INDENNITA' MENSILE €/MESE	INDENNITA' MENSILE ARROTONDATA €/MESE
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED		
5	5215	-	A/4	3	198 mq	€ 351,58	€ 570,75	€ 461,17	€ 415,05	€ 415,00

Tabella 18

QUESITO n. 7 – LOTTO 1: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

- a) **assenza** di trascrizioni di pignoramenti precedenti, diverse da quello originante la presente procedura espropriativa, e di altre procedure esecutive pendenti;
- b) **assenza** di trascrizioni di domande giudiziali e di pendenza di procedimenti giudiziali civili;
- c) **assenza** di alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale trascritto, né eventualmente prodotto né indicato nell'estratto per riassunto degli atti di matrimonio, quindi non rilevabile dallo scrivente;
- d) **assenza** di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) **assenza** di regolamento condominiale;
- f) **assenza** di atti impositivi di servitù risultanti dai RR.II.

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX



SEZIONE A

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Domande giudiziali: **Nessuna;**
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Nessuno;**
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:
Nessuna trascrizione, né eventualmente prodotto né indicato nell'estratto per riassunto degli atti di matrimonio, quindi non rilevabile dallo scrivente;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **Nessuno;**
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **Nessuno.**



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX



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
29/12/2011	116	ATTO GIUDIZIARIO	IPOTECA GIUDIZIALE	5983	44850	ATTO GIUDIZIARIO Data 16/12/2011 Numero di repertorio 9126/2011 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Codice fiscale 800 136 10367 Sede MODENA (MO)	IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
21/10/2015	35	ATTO NOTARILE PUBBLICO	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE	3360	30062	ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 22/09/2015 Numero di repertorio 23487/9350 Notaio GIANNOTTI PAOLO Codice fiscale GNN PLA 52P15 F257 B Sede MODENA (MO)	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE Descrizione 819 RESTRIZIONE DI BENI

Tabella 19

ISCRIZIONI IPOTECARIE - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
44850/5983	IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO	€ 1.000.000,00	XXXXXXXXXX	<p>UNITA' NEGOZIALE 1 XXXXXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1</p> <p>UNITA' NEGOZIALE 2 XXXXXXXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1</p>	<p>UNITA' NEGOZIALE 1 H798 - SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE) Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foglio 5 EX Particella 747 (ATTUALE P.LLA 5215)</p> <p>UNITA' NEGOZIALE 2 H798 - SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE) Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foglio 5 EX Particella 766 Subalterno 1-2 (ATTUALE P.LLA 5610)</p> <p>UNITA' NEGOZIALE 3 H798 - SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE) Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foglio 8 Particella 863</p> <p>UNITA' NEGOZIALE 4-5 H798 - SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE) Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foglio 2 Particella 1175 Subalterno 2-6</p>
30062/3360	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE Descrizione 819 RESTRIZIONE DI BENI	€ 20.000,00	BANCA POPOLARE DI VERONA - S. GEMINIANO E S. PROSPERO SPA Sede VERONA (VR) Codice fiscale 03689960239 Domicilio ipotecario eletto S. MARIA C. V. VIA CONS. D'EUROPA	SOGGETTO DIVERSO DAI DEBITORI ESECUTATI (CFR. ALLEGATO RR.II.)	<p>AFFERENTE BENI DIVERSI DA QUELLI DI CUI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA CHE OCCUPA, OVVERO QUELLI DI SEGUITO INDICATI:</p> <p>H798 - SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE) Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foglio 2 Particella 1175 Subalterno 2-6</p>

Tabella 20



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX



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

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI							
DATA	PRES. Nr	TIPO		RP	RG	PUBBLICO UFFICIALE	DESCRIZIONE
20/11/2024	10	Trascrizione	Atto Giudiziario	35354	44181	ATTO GIUDIZIARIO Data 16/10/2024 Numero di repertorio 7881/2024 Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO Codice fiscale 800 124 90365 Sede MODENA (MO)	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX



TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
44181/35354	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI -	-	FINO 2 SECURITISATION SRL Sede MILANO (MI) Codice fiscale 09966400963 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	UNITA' NEGOZIALE 1 XXXXXXXXXXXX Relativamente all'unità negoziabile n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/1 UNITA' NEGOZIALE 2 XXXXXXXXXXXX Relativamente all'unità negoziabile n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	UNITA' NEGOZIALE N. 1 H798 - SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 5215 UNITA' NEGOZIALE N. 2 H798 - SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 5610 SUB 1 - 2

Tabella 22



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXXX



Domanda giudiziale

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

3) **Difformità urbanistico - edilizie:**

Si richiama quanto già relazionato in risposta al Quesito n. 5.

4) **Difformità Catastali:**

Si richiama quanto già relazionato in risposta al Quesito n. 3.

QUESITO n. 8 – LOTTO 1: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dagli accertamenti svolti presso l'UTC del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE), si rileva che, gli immobili che occupano non ricadono su area demaniale.

QUESITO n. 9 – LOTTO 1: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dagli accertamenti svolti presso l'UTC del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE), nulla viene attestato circa la presenza di eventuali gravami quali censo livello ed uso civico.

In riferimento a tale circostanza, lo scrivente da verifiche preliminari effettuate sulla scorta della documentazione catastale estratta ed allegata alla presente relazione, può affermare che l'area su cui ricade l'immobile non è gravata da censo, livello o uso civico.

Oltre ciò, dalla lettura del Decreto del 20/06/1938 XVI emesso dal Commissario per la liquidazione degli usi civici di Napoli, emerge, per il Comune di San Cipriano d'Aversa già Comune di Albanova, tanto si rileva:

...OMISSIS... “ Che quanto all'ex Comune di San Cipriano d'Aversa in esecuzione del decreto dichiarativo in data 20/03/1928 fu dall'istruttore perito geom. Iurilli formato progetto di liquidazione di usi civici mediante canoni sulle terre ex feudali Bonito, S. Benedetto, Baronessa, Starza, Starzella e Giardino. Che con sentenza 21 maggio 1938 provvedendosi sulle opposizioni proposte avverso il suindicato progetto furono dichiarate esenti da usi civici le terre Bonito

e Giardino, rigettandosi tutte le altre opposizioni. Che con ordinanza 6 giugno 1938 venne reso esecutivo il progetto stesso, rettificato ai sensi del suindicato pronunciato nei rapporti di n°34 per l'estensione di ett.6777.28 per l'anno complessivo canone di £, 5747,55. Che non essendovi ulteriori operazioni demaniali a compiersi ai sensi di legge nel territorio Comunale di Albanova, né usi civici da liquidare possono le operazioni dichiararsi chiuse e disporsi l'archiviazione degli atti. P.T.M. letti gli art. 11 e 14 della Legge 16/06/1927 n.1766 e 42 Reg.to 26/02/1928 n.532. Decreta: dichiara la inesistenza di ulteriori operazioni demaniali a compiersi ai sensi di legge nel territorio comunale di Albanova ed ordina la chiusura delle operazioni e l'archiviazione degli atti" ...OMISSIS...

Lo scrivente resta comunque a disposizione nel caso in cui l'On. Giudice ritenesse necessario dover procedere ad ulteriori approfondimenti.

QUESITO n. 10 – LOTTO 1: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Il bene costituente il presente lotto, ubicato nel Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) ed ivi censito non fa parte di alcun condominio formalmente costituito.

QUESITO n. 11 – LOTTO 1: Procedere alla valutazione dei beni

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1

Criteria di stima

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



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, infatti, 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 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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



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. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



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

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

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

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

Note sulla metodologia estimativa prevista dagli Standard

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

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

- ***Il metodo del confronto di mercato*** è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.
- ***Il procedimento per capitalizzazione*** comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXX



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.

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.





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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXX



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.

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXX



- 1) **COMPARABILE A:** Atto di Compravendita del 04/09/2024 rep. 2249/racc. 1623, rogato dal notaio Giusi Merola, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 4 P.lla 5110;
- 2) **COMPARABILE B:** Atto di Compravendita del 16/11/2023 rep. 51135/racc. 22977, rogato dal notaio Maria Rosaria Foggia, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 5 P.lla 5589 sub 1-2.

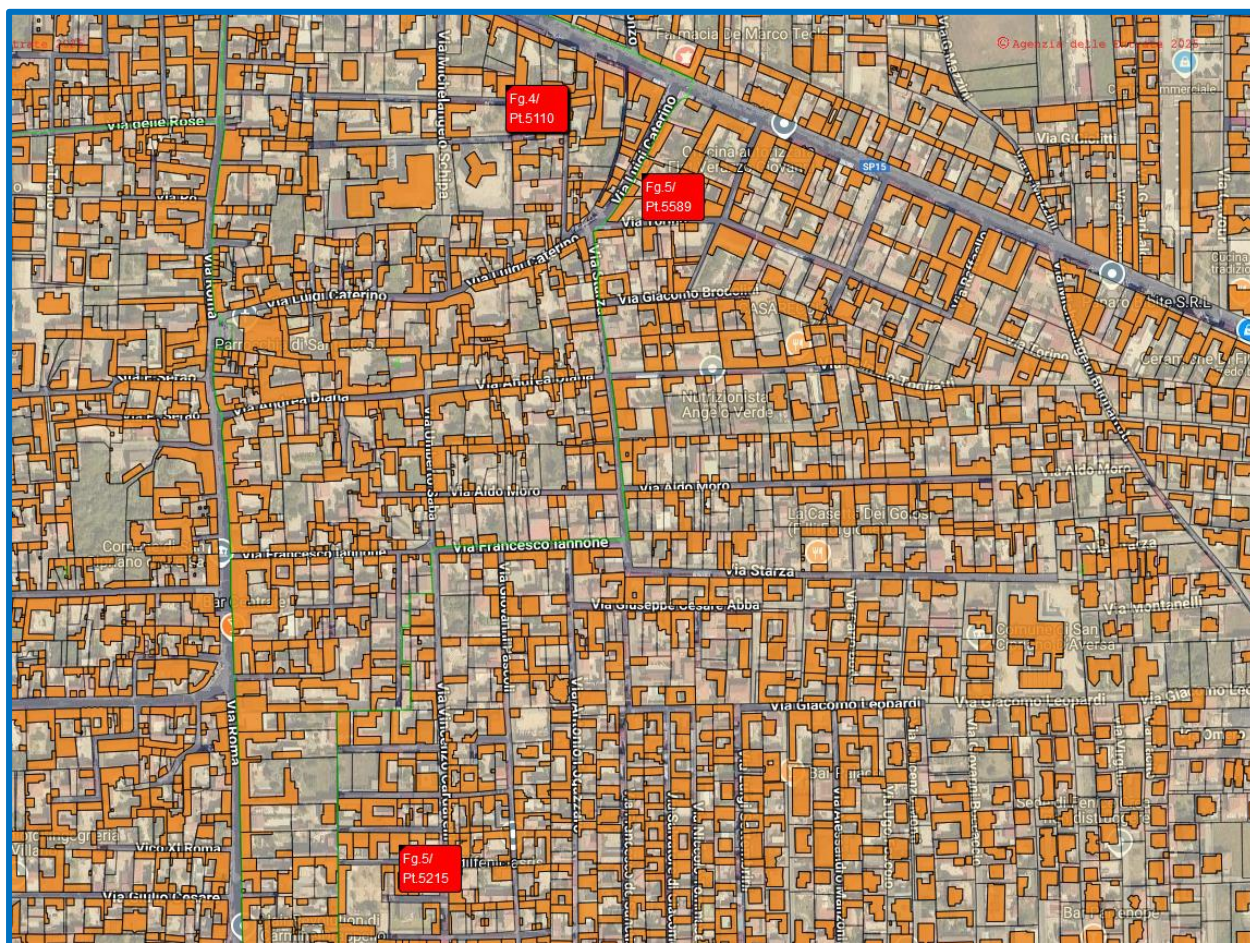


Figura 11 – Sovrapposizione mappa catastale con vista satellitare ed indicazione dei beni comparabili



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. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



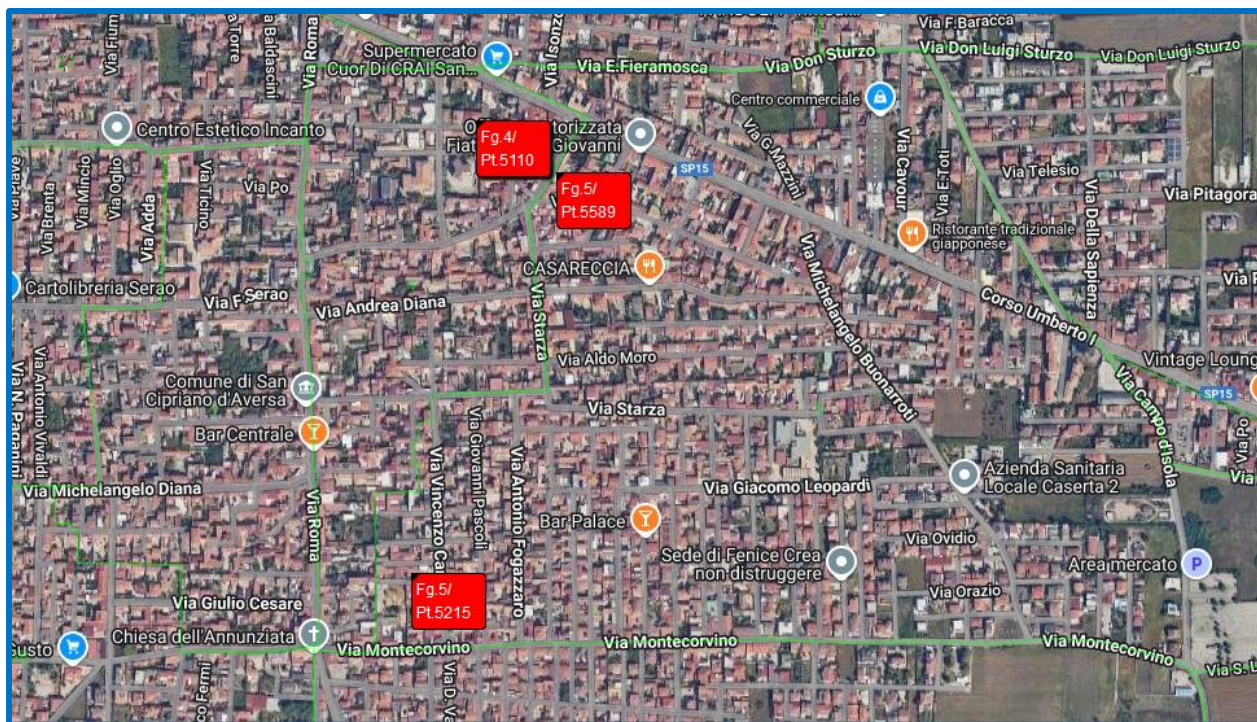


Figura 12 – Ulteriore con vista satellitare con indicazione dei beni comparabili



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. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



STIMA DI CONFRONTO
LOTTO 1
NCEU SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE) Fog. 5 - P.Ila 5215

■ **Stima a Market Comparison Approach**

■ **Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

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

Unità di misura: giorno/mese/anno;

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

Unità di misura: m²;

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

Unità di misura: 1=scarsa 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreta 5=buona;

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 Scarsa	Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.	1

■ **Altre caratteristiche**

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

■ **Tabella dei dati**

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	140.000,00	250.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	04/09/2024	16/11/2023	05/05/2025
Superficie commerciale (SUP) m ²	221,0	394,0	198,0
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarsa 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreta 5=buona	4	4	3

■ **Tabella indici/rapporti mercantili**

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie commerciale	1,000



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 2 a 3 10.000,000
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 2 a 4 30.000,000

■ Rapporti di posizione

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

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

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

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

$$p_A(S1) = 140.000,00 * 1,00 / 221,00 = 633,48 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 250.000,00 * 1,00 / 394,00 = 634,52 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 634,52 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 633,48 \text{ €/m}^2$$

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 140.000,00 * (0,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 250.000,00 * (0,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 633,48 * 1,00 = 633,48$$

$$p_B(\text{SUP}) = 633,48 * 1,00 = 633,48$$

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 nomenclatore.

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

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(SMF)]	Modalità di stima
2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)	10.000,00	
2 (Mediocre)	4 (Discreto)	30.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	0,00	0,00
Superficie commerciale (SUP)	633,48	633,48
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)		140.000,00		250.000,00
Data (DAT)	(0-8)	0,00	(0-18)	0,00
Superficie commerciale (SUP)	(198,0-221,0)	-14.570,04	(198,0-394,0)	-124.162,10
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(3-4)	0,00	(3-4)	0,00
Prezzo corretto		125.429,96		125.837,92

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(125.837,92 - 125.429,96) * 100] / 125.429,96 = 0,33\% < 5\%$.

■ 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 $(125.429,96 + 125.837,92) / 2 = 125.633,94$ €.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente procedura esecutiva, considerato allo stato ultimato ed in condizioni normali, risulta pari ad **€ 125'633,94**.

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 dei beni.

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



di elementi ostativi alla vendita quali ad esempio la presenza di abusi non sanati o non sanabili (condizione meglio specificata al paragrafo precisazioni - conformità urbanistica). Risulta opportuno evidenziare che, il valore di stima di un bene dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimationis), avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti ed il bene oggetto di stima. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e in un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX







sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

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

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

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

-  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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXX



in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni”.

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

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXX



ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

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

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 detrando 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;



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



- ¶ La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in dieci anni sul nuovo e vizi occulti per l'usato, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte del soggetto che lo deteneva;
- ¶ Nelle diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire fra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ¶ Una diminuzione del prezzo pari ad alcuni rilanci minimi in aumento del prezzo base d'asta, perché, in caso contrario, se il valore a base d'asta è pari a quello di mercato, anche un solo rilancio porta l'aggiudicatario a pagare l'immobile ad un prezzo superiore al valore di mercato;
- ¶ 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.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



Oltre ciò bisogna, ad oggi, tener conto anche di quanto stabilito **dell'art. 568 D.L. n.83 del 27/06/2015**. Sulla scorta di quanto esposto e trattato, lo scrivente, aderendo anche alla prassi consolidata presso diversi tribunali del territorio nazionale, ritiene che al prezzo base d'asta del cespite, oltre le detrazioni per legge, si debba applicare una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato, per riduzione per vendita in assenza delle garanzie art.2922 c.c. pari al 15%, quale valor medio tra il 10% ed il 20% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di vendita forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Si riporta, di seguito, una tabella da cui è possibile evincere il più probabile valore di mercato dei beni in regime di vendita forzata.

RIEPILOGO STIMA

LOTTO 1	
<i>Descrizione</i>	<i>Valore Immobilare €</i>
VALORE LOTTO 1	€ 125.633,94
RIDUZIONE PER VENDITA IN ASSENZA DELLE GARANZIE ART.2922 C.C. E DELLE CONDIZIONI DI MERCATO DI VENDITA FORZATA 15%	-€ 18.845,09
COSTI PER SANATORIA URBANISTICA 10%	-€ 12.563,39
COSTI PER ADEGUAMENTO CATASTALE	-€ 800,00
COSTO PER APE (Attestazione Prestazione Energetica)	-€ 500,00
COSTO ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO	-€ 2.283,00
TOTALE LOTTO 1	€ 90.642,46
TOTALE LOTTO 1 ARROTONDATO	€ 91.000,00

Tabella 23

Per quanto esposto, lo scrivente propone all'On. G.E. un prezzo base d'asta, corretto ai sensi dell'art. 568 così come disposto dal D.L. n.83 del 27/06/2015, pari ad € 91'000,00.



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. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXX



QUESITO n. 12 – LOTTO 1: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Il pignoramento oggetto della presente procedura non ha ad oggetto una quota indivisa, bensì la piena proprietà dei beni.

QUESITO n. 13 – LOTTO 1: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

In riferimento alle certificazioni richieste al presente quesito, si evidenzia che, a seguito delle indagini svolte nel comune di residenza del debitore esecutato sig. XXXXXXXXXXXX, in Bastiglia (MO), nonché in San Cipriano d'Aversa (CE) in cui sono ubicati gli immobili staggiti, e nel Comune di Casapesenna (CE) dove ha contratto matrimonio, è stato possibile produrre tale documentazione.

REGIME PATRIMONIALE

In data 28/02/2025, l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Casapesenna (CE), a seguito di istanza avanzata dallo scrivente, al fine di ricevere in copia l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato sig. XXXXXXXXXXXX, ha prodotto il seguente certificato, che si allega in copia alla presente, da cui si rileva che lo stesso ha contratto matrimonio in data 24/06/1979 con la sig.ra XXXXXXXX nata il XXXXXXXX a XXXXXXX (XX), senza annotazioni, e quindi in regime di comunione legale dei beni.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXX



ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

Art 106 e 108 D.P.R. 3.11.2000, n. 396

Dal Registro degli Atti di Matrimonio
del comune di CASAPESENNA al N. 34 P. 2 S. A anno 1979 risulta che

il giorno 24 del mese di Giugno dell'anno 1979 alle ore 10:20

hanno contratto matrimonio in CASAPESENNA (CE)

[redacted]
Nato il [redacted] a [redacted]
[redacted]

e
[redacted]
Nata il [redacted] a [redacted]
[redacted]

NESSUNA ANNOTAZIONE

CASAPESENNA, 28 febbraio 2025

L'Ufficiale di Stato Civile

[redacted]

U
COMUNE DI CASAPESENNA
Comune di Casapesenna
Protocollo N. 0002588/2025 del 28/02/2025

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi - Art. 15 legge 183/2011

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

L'Ufficiale di Anagrafe del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE), in uno all'attuale comune di residenza del debitore XXXXXXXXXXXX ovvero il Comune di Bastiglia (MO), certificavano che, il detto debitore aveva la residenza in Via Grazia Deledda n. 7 nel Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) dalla nascita ovvero dal 04/04/1995 fino al 24/08/1996, per emigrazione nel Comune di Bastiglia (MO), dove attualmente risulta residente in Via G. Lorca n. 12.

CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA

Relativamente allo stato di famiglia, sempre l'Ufficiale di Anagrafe del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE), in data 19/02/2025 certificava che, il seguente stato di famiglia del debitore esecutato:





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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
Certificano
in completezza professionale


COMUNE DI SAN CIPRIANO D'AVERSA



Certificato di Stato di famiglia

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI BASTIGLIA

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

All'indirizzo VIA G. LORCA N. 12
Comune BASTIGLIA (MO)

Risulta iscritta la seguente famiglia:

Cognome [redacted]
Nome [redacted]
nato il [redacted] in [redacted]
[redacted] - Comune di SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE)

(C.F. [redacted])

Cognome [redacted]
Nome [redacted]
nata il [redacted] in [redacted]
[redacted] - Comune di NAPOLI (NA)

(C.F. [redacted])

Cognome [redacted]
Nome [redacted]
nato il [redacted] in [redacted]
[redacted] - Comune di CASERTA (CE)

(C.F. [redacted])

Data 19/02/2025

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

QUESITO n. 14 – LOTTO 1: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO 1: – piena ed intera proprietà di **Abitazione di tipo popolare** ubicata in San Cipriano d'Aversa (CE) alla Via Grazia Deledda, piano S1-T; è composto, al piano cantinato, da: una cantina; al piano rialzato da: da tre camere, due disimpegni, un ingresso, un bagno, un ripostiglio, una cucina, un balcone, un portico, un cortile ed una tettoia in corrispondenza di questo; confina con 2° vicolo Cardarelli a nord, con Foglio 5 P.lla 746 ad est, con Via Grazia Deledda a sud, con altra proprietà ad ovest; è riportato nel C.F. del Comune di **San Cipriano d'Aversa (CE)** al **foglio 5, p.lla 5215**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, al piano rialzato per difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per presenza di nuove tramezzature con creazione di nuovi vani, modifica delle aperture, diversa utilizzazione d'uso di taluni ambienti, diversa consistenza del vano adibito a cucina, e presenza di una tettoia in corrispondenza del cortile non presente in planimetria catastale. Oltre ciò, si rilevano distorsioni di natura grafica; al piano cantinato, per difformità tra la situazione di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, in ordine alla presenza di due aperture, nonché distorsioni di natura grafica.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



Relativamente alla disciplina urbanistica, a seguito di istanze inoltrate dallo scrivente all'UTC del Comune di San Cipriano d'Aversa, sono emersi quali titoli edilizi una Concessione Edilizia in Sanatoria n. 36 del 20/10/2010, a cui i beni non sono conformi, al piano rialzato, per difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per realizzazione di nuove tramezzature con creazione di nuovi vani, modifica delle aperture, diversa utilizzazione d'uso di taluni ambienti, diversa consistenza del vano adibito a cucina, e presenza di una tettoia in corrispondenza del cortile non presente nei grafici di progetto. Oltre ciò, si rilevano difformità relativamente alle quote di rilievo così come riportate negli elaborati grafici allegati alla pratica di condono, rispetto a quanto rilevato dallo scrivente, in eccedenza rispetto alla massima tolleranza consentita pari al 4%; al piano cantinato per difformità in ordine alla presenza di due aperture, nonché distorsioni di natura grafica, e difformità relativamente alle quote di rilievo così come riportate negli elaborati progettuali rispetto a quanto rilevato dallo scrivente, in eccedenza rispetto alla massima tolleranza consentita pari al 4%.

Relativamente alle difformità di cui alle quote di rilievo, si rappresenta che, tale ultima circostanza risulta, verosimilmente, connessa alle modalità e/o strumenti di rilievo all'epoca utilizzati, da cui presumibilmente sono derivate imprecisioni di rilievo.

A parere dell'esperto stimatore, per quanto attiene le lievi difformità interne rilevate, potrà essere chiesta sanatoria ai sensi degli artt. 36, 36-bis e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024, mentre per quanto attiene alle ulteriori difformità rilevate, quali l'ampliamento dell'attuale vano cucina sul balcone, nonché la tettoia insistente sul cortile lato strada, queste non potranno ottenere sanatoria, in quanto incidenti sui parametri urbanistici.

Non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 91'000,00



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. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



LOTTO 2

QUESITO n. 1 – LOTTO 2: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Diritti reali pignorati

I diritti reali relativi ai beni pignorati riguardano, per quanto sopra esposto, la nuda proprietà per 1000/1000 in capo al sig. XXXXXXXX, e la **piena proprietà per 1000/1000 in capo al sig. XXXXXXXX**, rappresentando che, il sig. XXXXXXXX, attualmente, risulta detenere la piena proprietà in luogo della nuda, come pignorata.

Detti diritti vengono così indicati nell'atto originario di pignoramento notificato il 16/10/2024, trascritto ai nn. 44181/35354 in data 20/11/2024 *OMISSIS... "Fino 2 Securitisation srl intende pertanto vedere sottoposte ad esecuzione forzata:*

- c) *le consistenze immobiliari di nuda proprietà di XXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1, poste in San Cipriano d'Aversa (CE), Via Grazia Deledda n. 7, identificate al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 5, mappale 5215, cat A/4, vani 5,5;*
- d) *le consistenze immobiliari di piena proprietà di XXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1, poste in San Cipriano d'Aversa (CE), Via Vincenzo Cardarelli, identificate al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 5, mappale 5610, sub. 2, cat A/4, vani 5,5; foglio 5, mappale 5610, sub. 1, cat A/4, vani 4,5*

[...]

Ciò premesso il sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Esecuzioni presso il Tribunale di Modena, in forza dell'anzidetto titolo esecutivo e dell'atto di precetto

HO PIGNORATO

a carico di XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX), residente in XXXXXXXX (XX), Via Garcia Lorca n. 12, le consistenze immobiliari sopra descritte, a carico di XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX), residente 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. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXX



XXXX (XX), Via Ravarino Carpi n. 120/a, le consistenze immobiliari sopra descritte [...]"

...OMISSIS...

Si precisa, come già evidenziato, che gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, sono pervenuti al debitore esecutato XXXXXXXXX, in virtù di **Donazione accettata del 18/11/1989 n. 72571**, trascritta il 29/11/1989 ai nn. 26621/21507, con la quale il sig. XXXXXXXXX (CF XXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXX, donava al figlio XXXXXXXXX i beni di cui al Foglio 5 ex P.lla 747 (attualmente P.lla 5215), per la quota di 1/1 di nuda proprietà, riservandosi l'usufrutto vitalizio.

In pari data, con ulteriore atto di **Donazione Accettata del 18/11/1989 n. 72570**, trascritto il 29/11/1989 ai nn. 26620/21506, il sig. XXXXXXXXX (CF XXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXX, donava al figlio XXXXXXXXX i beni di cui al Foglio 5 ex P.lla 766 subb. 1-2 (attualmente P.lla 5610 subb. 1-2), per la quota di 1/1 di nuda proprietà, riservandosi l'usufrutto vitalizio.

Successivamente, avveniva il decesso del sig. XXXXXXXXX, in data XXXXXXXXX, con il conseguente consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà.

Relativamente a tale aspetto, si richiamano le criticità sopra evidenziate ed afferenti le quote effettivamente in capo agli attuali debitori esecutati e quelle che, invece, sono oggetto di pignoramento.

Pertanto, ad oggi, i diritti reali pignorati, per quanto attiene il sig. XXXXXXXXX, nella misura di 1000/1000 di piena proprietà, corrispondono a quelli in forza dei titoli di provenienza trascritti in suo favore, mentre per quanto attiene i diritti reali pignorati in capo al sig. XXXXXXXXX, si ricorda che risulta essere stata pignorata, erroneamente, la quota di 1000/1000 di nuda proprietà in luogo della quota di 1000/1000 di piena proprietà, dallo stesso effettivamente posseduta, a seguito dei passaggi intermedi susseguitisi.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXX



LOTTO 2
Identificazione catastale atto di pignoramento

Dalla lettura dell'atto di pignoramento si evince che, i beni oggetto di stima sono identificati nel catasto del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE), alla Via Grazia Deledda n. 7 e precisamente:

- 📄 N.C.E.U. foglio 5, mappale 5610, sub. 1, cat A/4, vani 4,5;
- 📄 N.C.E.U. foglio 5, mappale 5610, sub. 2, cat A/4, vani 5,5.

LOTTO 2
Difformità formali dei dati d'identificazione catastale

Confrontando i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, con quelli provenienti dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, alla data del 14/02/2025, 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.

LOTTO 2
Difformità sostanziali dei dati d'identificazione catastale

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

FOG. 5 P.LLA 5610 SUB 1

- 📄 Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



assenza di una tramezzatura di divisione nell'ambiente cucina a nord, creazione di un vano porta tra i vani w.c. e letto, nonché distorsioni di natura grafica.

FOG. 5 P.LLA 5610 SUB 2

Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per realizzazione di nuove tramezzature in corrispondenza di un vano letto, e nel vano w.c., modifica delle aperture e creazione di nuove, eliminazione di tramezzature così come riportate in planimetria catastale, nonché modifica di sagoma del terrazzo lato ovest.

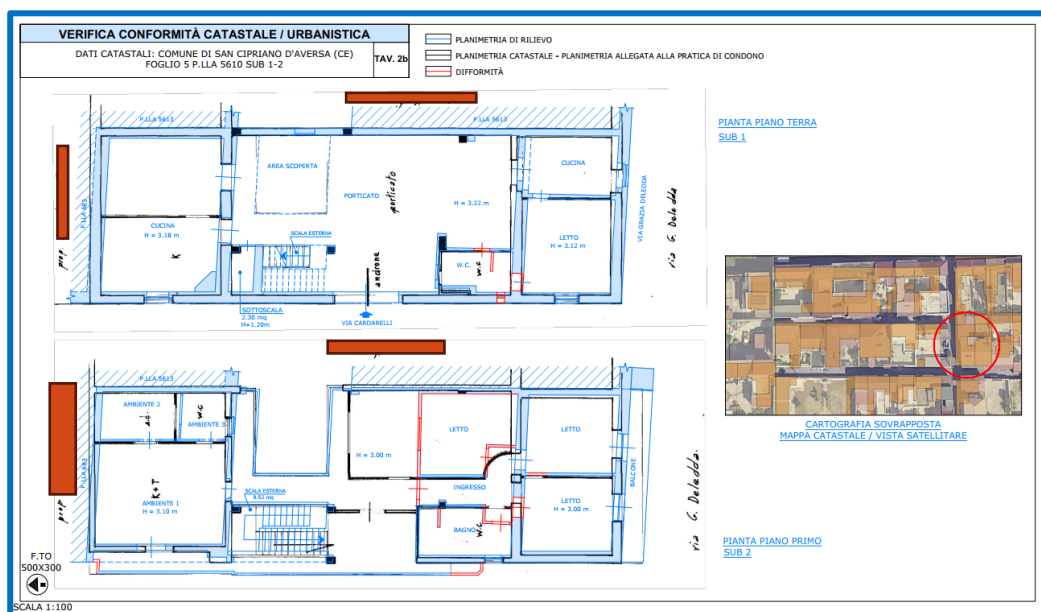


Figura 13

Sovrapposizione mappe catastali con ortofoto/foto satellitari – LOTTO 2

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 14** – Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



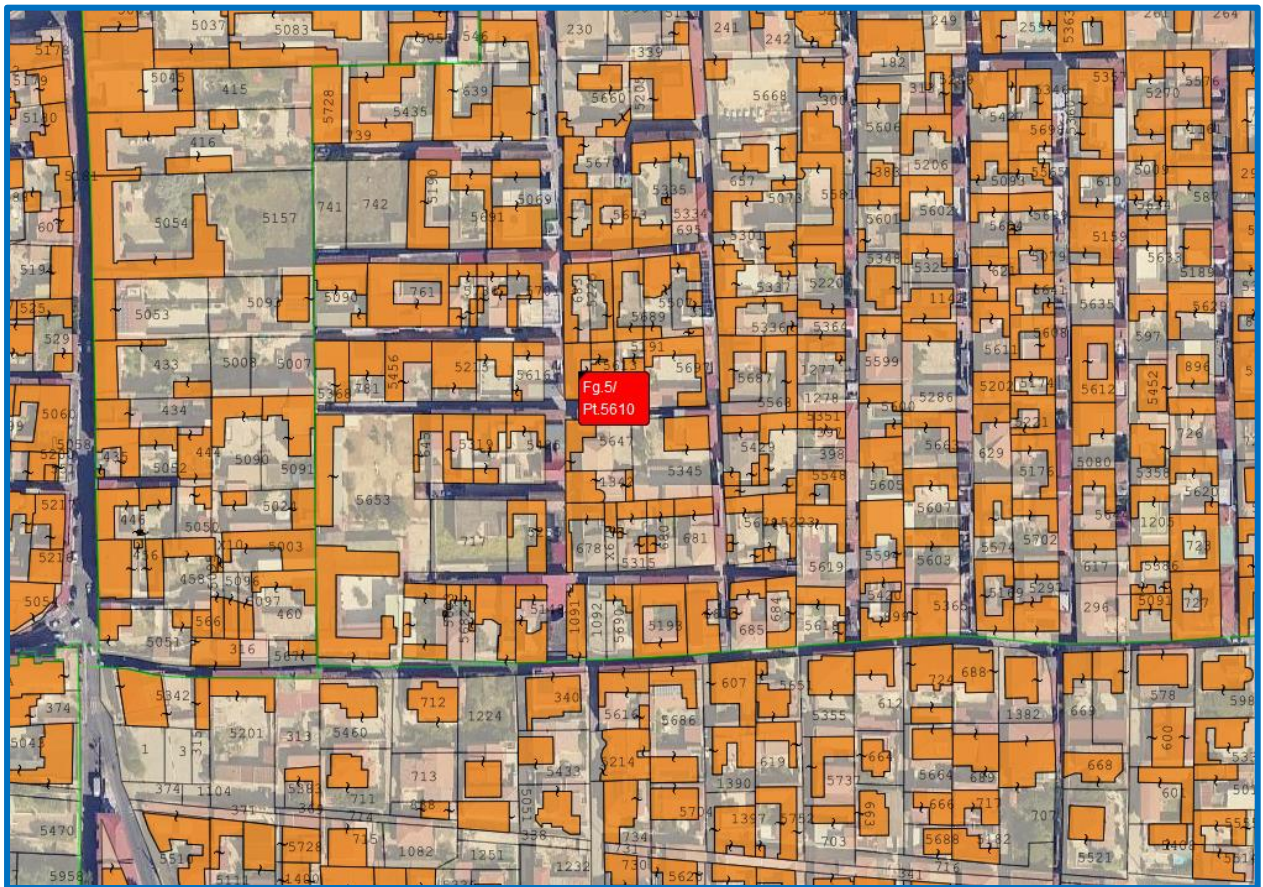


Figura 14 - Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare

Espropriazione per pubblica utilità – LOTTO 2

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

Formazione lotti

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

LOTTO 1:

- ❖ *Abitazione di tipo popolare sita in San Cipriano d'Aversa, alla Via Grazia Deledda n. 7, identificata*



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



precisamente in NCEU del detto Comune al fg. 5, part. 5215, Piano S1-T, cat. A/4, classe 3, vani 5,5, R.C. €. 218,72;

LOTTO 2:

- ❖ *Abitazione di tipo popolare sita in San Cipriano d'Aversa, alla Via Vincenzo Cardarelli, identificata precisamente in NCEU del detto Comune al fg. 5, part. 5610 sub 1, Piano T, cat. A/4, classe 3, vani 4,5, R.C. €. 178,95;*
- ❖ *Abitazione di tipo popolare sita in San Cipriano d'Aversa, alla Via Vincenzo Cardarelli, identificata precisamente in NCEU del detto Comune al fg. 5, part. 5610 sub 2, Piano 1, cat. A/4, classe 3, vani 5,5, R.C. €. 218,72.*

Coerenze – LOTTO 2

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

COMUNE DI SAN CIPRIANO D'AVERSA - LOTTO 2				
ID	NORD	EST	SUD	OVEST
FOG. 5 P.LLA 5610 SUB 1	ALTRA PROPRIETA'	ALTRA PROPRIETA'	VIA G. DELEDDA	VIA CARDARELLI
FOG. 5 P.LLA 5610 SUB 2				

Tabella 24

Servitù di passaggio – LOTTO 2

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

QUESITO n. 2 – LOTTO 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

Il Lotto 2 costituito per la vendita è rappresentato da due abitazioni di tipo popolari site in San Cipriano d'Aversa (CE), alla Via Vincenzo Cardarelli snc, da cui avviene l'accesso. Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così censiti nel **Comune di San Cipriano d'Aversa:**



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



📄 NCEU Fog. 5 - P.IIa 5610 - Sub 1 – Cat. A/4 – Classe 3 – Consistenza 4,5 vani – Superficie Catastale Totale 106 mq –Via Vincenzo Cardarelli, Piano T;

📄 NCEU Fog. 5 - P.IIa 5610 - Sub 2 – Cat. A/4 – Classe 3 – Consistenza 5,5 vani – Superficie Catastale Totale 155 mq –Via Vincenzo Cardarelli, Piano 1.

L'unità immobiliare di cui al subalterno 1 risulta costituita da: due cucine, una camera da letto, un w.c., un sottoscala, un'area scoperta con porticato, mentre l'unità immobiliare di cui al subalterno 2 risulta costituita da tre camere da letto, un ingresso, un bagno, un terrazzo con scala esterna che consente il collegamento con il piano sottostante, e tre ambienti ancora in corso di costruzione, privi quindi di finiture, pavimentazioni, intonaci ecc., circostanza rilevabile dalla documentazione fotografica che di seguito si riporta, e di cui si terrà inevitabilmente conto in fase di stima.

Relativamente al muro di confine tra la corte delle unità immobiliari e quella ad essa adiacente, vi è la presenza di una ex apertura, verosimilmente di collegamento tra le due corti confinanti che, ad oggi, risulta non fruibile mediante costruzione di una muratura tesa proprio ad inibire il passaggio tra le dette due corti.

Si ritiene, non avendo rinvenuto titoli di interesse ed utili a poter chiarire l'esistenza di tale ex vano porta, considerato che, la planimetria catastale afferente i beni pignorati non fa alcun riferimento all'esistenza di tale passaggio di comunicazione, si ritiene questo completamente inibito e privo di diritto, salvo se diverso.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXX



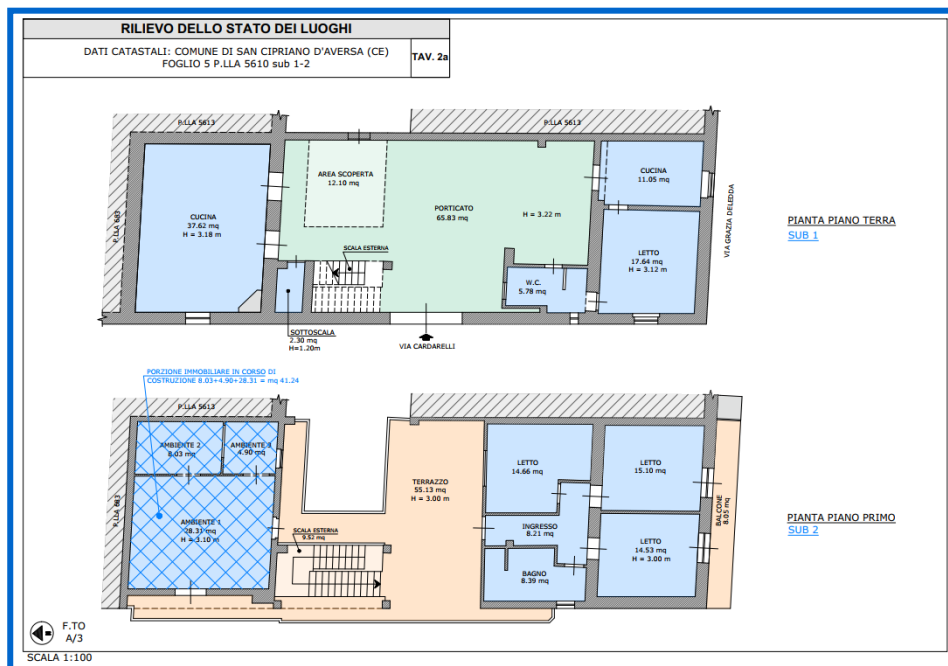


Figura 15

Per una migliore rappresentazione dei beni oggetto di stima, si riporta, di seguito, il rilievo fotografico effettuato nel corso delle operazioni peritali, **Foto 17 a Foto 38**.



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. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX





Foto 19

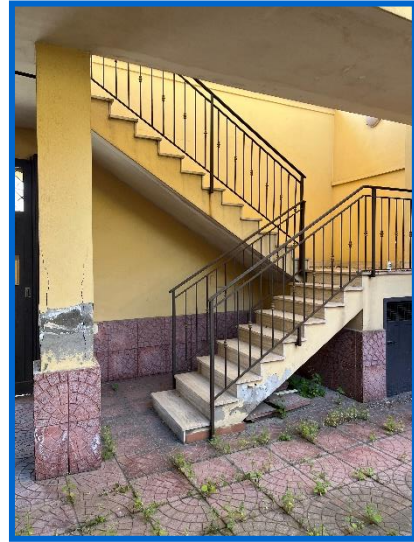


Foto 20

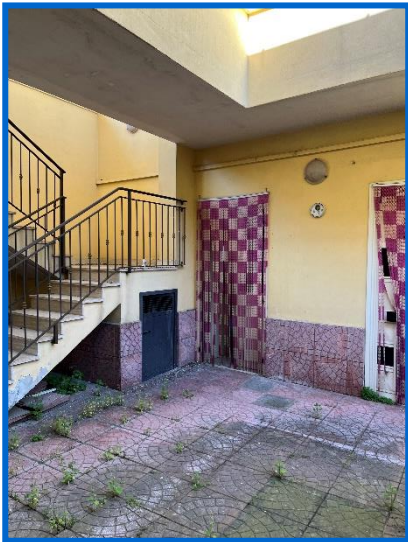


Foto 21



Foto 22



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



CERTING
Certificano
in completezza professionale

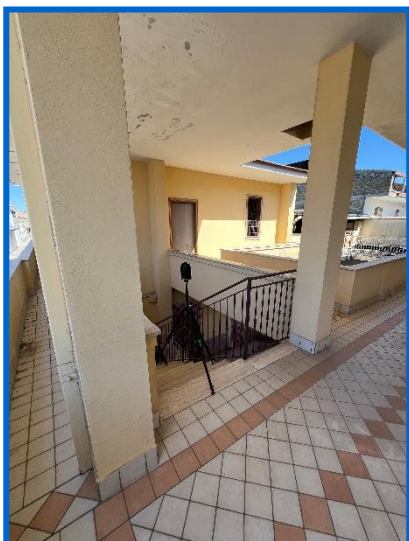


Foto 23



Foto 24



Foto 25



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. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX





Foto 27



Foto 28



Foto 29

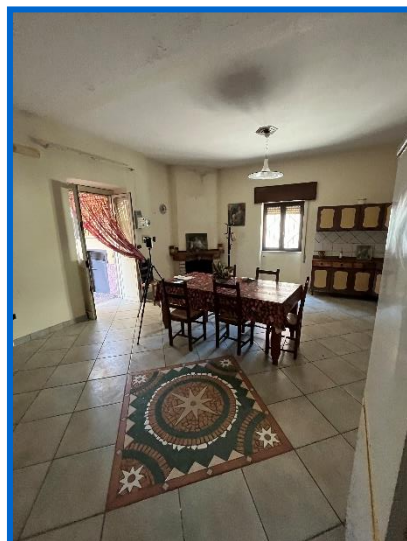


Foto 30



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX





Foto 31



Foto 32

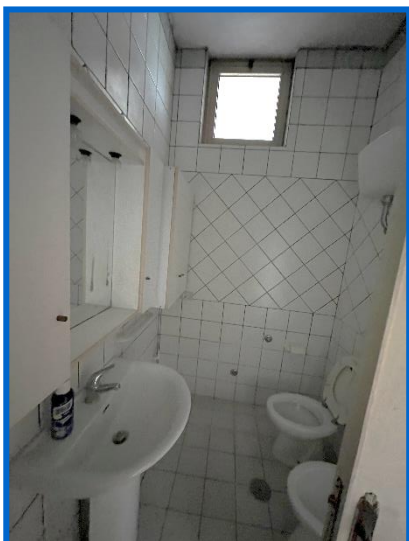


Foto 33



Foto 34



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX





Foto 35



Foto 36



Foto 37



Foto 38

Pertinenze – LOTTO 2

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



Dotazioni Condominiali – LOTTO 2

Si riportano, di seguito, gli elementi evinti dai titoli di provenienza esaminati ed allegati alla presente relazione. In particolare, dalla lettura dell'atto di **un atto di Donazione Accettata del 18/11/1989 n. 72570**, trascritto il 29/11/1989 ai nn. 26620/21506, a rogito del Notaio Conte Gioacchino, tanto si rileva:

...OMISSIS... "Fabbricato sito in S.Cipriano d'Aversa, alla Via Cardarelli, n.9, composto da un piano terra costituito da tre vani, cucina, gabinetto e porticato e da un primo piano composto da altro appartamento di vani tre ed accessori, dipendenze, pertinenze ed accessioni, [...]

Il descritto immobile viene trasferito al donatario nello stato di fatto in cui attualmente si trova, con ogni accessorio, accessione, dipendenze, pertinenze, con ogni diritto, ragione ed azione, con tutte le eventuali servitù attive e passive e con tutti gli oneri e diritti di legge."...OMISSIS...

Interclusione


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

Caratteristiche zona, servizi offerti, zone confinanti

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

Come arrivare a San Cipriano d'Aversa

 **in treno:** Stazione ferroviaria **Albanova di San Cipriano d'Aversa;**

 **in auto:**





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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXX



- ✓ *da Nord*, in **Autostrada A1 – E45** da SS6. Continua su A1/E45 fino a Villa di Briano. Prendi l'uscita verso Villa di Briano da SS7bis. Prendi Via del Firmamento, Via Vicinale Conte e Via Montecorvino in direzione di Via Roma a San Cipriano d'Aversa;
- ✓ *da Sud*, Prendi A1/E45 e SS7bis in direzione di Villa di Briano. Prendi l'uscita verso Villa di Briano da SS7bis. Prendi Via del Firmamento, Via Vicinale Conte e Via Montecorvino in direzione di Via Roma a San Cipriano d'Aversa;

 **in autobus:** Linee **A.IR Campania**;

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

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e commerciali;

Principali collegamenti pubblici: Linee autobus – Stazione FS;

Principali servizi offerti dalla zona: Uffici postali, banche.

Caratteristiche di Zona

La città campana di San Cipriano d'Aversa è un comune italiano di circa 13'351 abitanti (ISTAT 31/12/2024), posta ad un'altitudine di 20 m.s.l.m., con una superficie di 6,22km².

Il comune è situato nell'agro aversano, al centro della pianura campana. Sorge nei campi Leporini, nella bassa valle del Volturno, alla sinistra dei Regi Lagni.

Il paese è servito dalla stazione di Albanova, una fermata ferroviaria posta sul tronco comune alle linee Roma-Formia-Napoli e Villa Literno-Cancello. È posta nel centro abitato di San Cipriano d'Aversa, è attraversato da bus pubblici A.IR Campania (che esercita alcune linee ex CTP).

Confina con i comuni di: Casal di Principe, Casapesenna, Giugliano in Campania, Villa di Briano, Villa Literno.

Calcolo Superfici

Di seguito, sono riportate opportune tabelle, **Tabella 28** a **Tabella 29**, contenenti i valori delle aree al metro quadro, riferite ai singoli ambienti, dai quali si determinerà la superficie commerciale dell'unità



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



immobiliare e, successivamente, la superficie commerciale lorda ragguagliata, intesa quale superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). I coefficienti utilizzati sono quelli opportunamente determinati in relazione ai beni da stimare, **Tabella 25**, **Tabella 26** e **Tabella 27**, e raggruppati come segue:

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

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

Tabella 25

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

Tabella 26



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. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXX



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 27

LOTTO 2
NCEU San Cipriano d'Aversa (CE) Fog. 5 - P.lla 5610 subb. 1 - 2
UNITÀ IMMOBILIARE

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

COMUNE DI SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE) FOGLIO 5 P.LLA 5610 SUB 1-2			SUPERFICIE		
			CALPESTABILE		COMMERCIALE
U. I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
SUB 1	TERRA	CUCINA	37,62	1,00	37,62
		SOTTOSCALA (h1,20)	2,30	0,00	0,00
		CUCINA	11,05	1,00	11,05
		LETTO	17,64	1,00	17,64
		W. C.	5,78	1,00	5,78
		PORTICATO	25,00	0,35	8,75
			40,83	0,10	4,08
	AREA SCOPERTA	12,10	0,10	1,21	
SUB 2	PRIMO	AMBIENTE 1 (IN CORSO DI COSTRUZIONE)	28,31	1,00	28,31
		AMBIENTE 2 (IN CORSO DI COSTRUZIONE)	8,03	1,00	8,03
		AMBIENTE 3 (IN CORSO DI COSTRUZIONE)	4,90	1,00	4,90
		TERRAZZO	25,00	0,35	8,75
			30,13	0,10	3,01
		SCALA ESTERNA	9,52	0,25	2,38
		W. C.	4,07	1,00	4,07
		INGRESSO	8,03	1,00	8,03
		LETTO	4,90	1,00	4,90
		LETTO	55,13	1,00	55,13
		LETTO	9,52	1,00	9,52
		BAGNO	4,07	1,00	4,07
BALCONE	26,63	0,25	6,66		
			370,56		233,89

Tabella 28



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





Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



Calcolo superfici lorda e commerciale lorda ragguagliata

COMUNE DI SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE) FOGLIO 5 P.LLA 5610 SUB 1-2			SUPERFICIE		
			LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
U. I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
SUB 1	TERRA	VANI PRINCIPALI - ABITAZIONE	51,04	1,00	51,04
		VANI PRINCIPALI - ABITAZIONE	48,70	1,00	48,70
		PORTICATO	25,00	0,35	8,75
			40,83	0,10	4,08
	AREA SCOPERTA	12,10	0,10	1,21	
SUB 2	PRIMO	VANI PRINCIPALI - ABITAZIONE (IN CORSO DI COSTRUZIONE)	49,20	1,00	49,20
		TERRAZZO	25,00	0,35	8,75
			30,13	0,10	3,01
		SCALA ESTERNA	9,52	0,25	2,38
		VANI PRINCIPALI - ABITAZIONE	77,82	1,00	77,82
		BALCONE	26,63	0,25	6,66
			395,97		261,60

Tabella 29

-  Superficie calpestabile: **370.56 mq**;
-  Superficie commerciale: **233.89 mq**;
-  Superficie Lorda: **395.97 mq**;
-  Superficie Commerciale Lorda Ragguagliata: **261.60 mq**.

Caratteristiche Edilizie ed Impianti

Caratteristiche Strutturali

- **Strutture orizzontali:** in laterocemento;
- **Strutture verticali:** in cemento armato in discrete condizioni;

Componenti Edilizie

- **Infissi esterni:** in parte in legno ed in parte in alluminio, in uno stato di manutenzione buono;
- **Infissi interni:** in legno tamburato, in stato di manutenzione buono;
- **Pavimentazione interna:** pavimento in piastrelle ceramiche di colore chiaro;
- **Rivestimenti interni:** rivestimenti ceramici di colore chiaro, solo in alcuni ambienti;
- **Tramezzature interne:** blocchi forati a una fodera intonacati al civile.

Caratteristiche Impianti

- **Antenna TV:** presente, da verificarne il funzionamento;



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




Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXX



- *Elettrico*: presente, da verificarne il funzionamento;
- *Idrico*: presente, da verificare il funzionamento;
- *Climatizzazione*: presente, del tipo split, solo in alcuni ambienti;
- *Riscaldamento*: assente per quanto attiene il bene di cui al subalterno 1 posto al piano terra, ove è stata rilevata la presenza di un camino, mentre relativamente al bene di cui al subalterno 2, è stata rilevata esclusivamente la presenza di uno scaldabagno allocato nel vano adibito a w.c.;
- *Citofonico*: presente, da verificarne il funzionamento.

Certificazioni impianti e costi di adeguamento

Non si rilevano attestazioni o certificazioni relative a:

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

Atteso che, nel corso delle operazioni peritali non si è avuto modo di verificare in maniera puntuale il funzionamento dell'impianto elettrico, a scopo cautelativo, si stima un costo per l'eventuale minimo adeguamento elettrico pari a 10,00 €/mq SCLR, per un totale pari a **€ 2'616,00**.

Per quanto attiene l'attestazione di certificazione energetica, non reperita in atti, si stima un costo di **€ 800,00**.

Nel corso delle operazioni peritali, oltre agli opportuni rilievi metrici e fotografici degli immobili staggiti, 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 mediocre, circostanza rilevabile dagli scatti fotografici proposti in precedenza.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXX



Si precisa inoltre che una quota di beni di cui al subalterno 2, posto al piano 1, si è mostrata, all'atto dell'accesso, ancora in corso di costruzione, tant'è che risultano realizzate esclusivamente le pareti di tomagno, prive, tra l'altro, di intonaco.

QUESITO n. 3 – LOTTO 2: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Il Lotto 2 costituito per la vendita è rappresentato da due abitazioni di tipo popolare site in San Cipriano d'Aversa (CE), alla Via Vincenzo Cardarelli snc, da cui avviene l'accesso. Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così censiti nel **Comune di San Cipriano d'Aversa**:

- 📄 **NCEU Fog. 5 - P.IIa 5610 - Sub 1** – Cat. A/4 – Classe 3 – Consistenza 4,5 vani – Superficie Catastale Totale 106 mq –Via Vincenzo Cardarelli, Piano T;
- 📄 **NCEU Fog. 5 - P.IIa 5610 - Sub 2** – Cat. A/4 – Classe 3 – Consistenza 5,5 vani – Superficie Catastale Totale 155 mq –Via Vincenzo Cardarelli, Piano 1.

COMUNE DI SAN CIPRIANO D'AVERSA - LOTTO 2				
ID	NORD	EST	SUD	OVEST
FOG. 5 P.IIa 5610 SUB 1	ALTRA PROPRIETA'	ALTRA PROPRIETA'	VIA G. DELEDDA	VIA CARDARELLI
FOG. 5 P.IIa 5610 SUB 2				

Tabella 30

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXX



DATI CATASTALI ALL'ATTUALITA'

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

CATASTO FABBRICATI

CATASTO FABBRICATI Comune di SAN CIPRIANO D'AVERSA (H798) (CE) Foglio 5 Particella 5610 sub 1					
dal 05/09/1986 al 05/09/1986					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	766	1	-	COSTITUZIONE del 05/09/1986 in atti dal 13/11/1995 (n. 7812/A.1/1986)	VIA CALDARELLI Piano T
dal 05/09/1986 al 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	766	1	Rendita: Lire 711 Categoria A/4c), Classe 3, Consistenza 4,5 vani	CLASSAMENTO del 05/09/1986 in atti dal 03/07/1996 (n. 7812/A.1/1986)	VIA CALDARELLI Piano T
dal 01/01/1992 al 13/01/2014					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	766	1	Rendita: Euro 178,95 Rendita: Lire 346.500 Categoria A/4c), Classe 3, Consistenza 4,5 vani	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992	VIA CALDARELLI Piano T
dal 13/01/2014					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	5610	1	Rendita: Euro 178,95 Categoria A/4c), Classe 3, Consistenza 4,5 vani	Variazione del 13/01/2014 Pratica n. CE0005023 in atti dal 13/01/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 763.1/2014)	VIA CALDARELLI Piano T Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 5 pla 766 sub 1 per allineamento mappe
dal 09/11/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	5610	1	Rendita: Euro 178,95 Categoria A/4c), Classe 3, Consistenza 4,5 vani Totale: 106 m2 Totale escluse aree scoperte : 93 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 05/09/1986, prot. n. 78120A	VIA CALDARELLI Piano T

Tabella 31



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di SAN CIPRIANO D'AVERSA (H798)(CE) Foglio 5 Particella 766 sub 1		
dal 05/09/1986 al 18/11/1989		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX	COSTITUZIONE del 05/09/1986 in atti dal 13/11/1995 (n. 7812/A.1/1986)	Proprieta'
dal 18/11/1989 al 23/03/1996		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX	Atto del 18/11/1989 Pubblico ufficiale CONTE Sede AVERSA (CE) Repertorio n. 72570 - UR Sede AVERSA (CE) Registrazione n. 1200	Usufrutto
XXXXXXXX	registrato in data 27/11/1989 - DONAZIONE Voltura n. 9015.1/1989 - Pratica n. 108871 in atti dal 26/03/2003	Nuda proprieta'
dal 23/03/1996 al 23/03/1996		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/03/1996 - CONS. D'USUFR. Voltura n. 1900.1/2003 - Pratica n. 00108551 in atti dal 26/03/2003	Proprieta'
dal 23/03/1996 al 13/01/2014		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/03/1996 - CONS. D'USUF. Voltura n. 108551.1/2003 - Pratica n. 112628 in atti dal 31/03/2003	Proprieta'
INTESTATI - Immobile attuale - Comune di SAN CIPRIANO D'AVERSA (H798)(CE) Foglio 5 Particella 5610 SUB 1		
dal 13/01/2014		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX	del 13/01/2014 Pratica n. CE0005023 in atti dal 13/01/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 763.1/2014)	Proprieta' per 1000/1000

Tabella 32



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXX



CATASTO FABBRICATI Comune di SAN CIPRIANO D'AVERSA (H798) (CE) Foglio 5 Particella 5610 sub 2					
dal 05/09/1986 al 05/09/1986					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	766	2	-	COSTITUZIONE del 05/09/1986 in atti dal 13/11/1995 (n. 7812/A.1/1986)	VIA CALDARELLI Piano 1
dal 05/09/1986 al 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	766	2	Rendita: Lire 869 Categoria A/4c), Classe 3, Consistenza 5,5 vani	CLASSAMENTO del 05/09/1986 in atti dal 03/07/1996 (n. 7812/A.1/1986)	VIA CALDARELLI Piano 1
dal 01/01/1992 al 13/01/2014					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	766	2	Rendita: Euro 218,72 Rendita: Lire 423.500 Categoria A/4c), Classe 3, Consistenza 5,5 vani	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992	VIA CALDARELLI Piano 1
dal 13/01/2014					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	5610	2	Rendita: Euro 218,72 Categoria A/4c), Classe 3, Consistenza 5,5 vani	Variazione del 13/01/2014 Pratica n. CE0005023 in atti dal 13/01/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATATALE (n. 764.1/2014)	Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 5 pla 766 sub 2 per allineamento mappe VIA CALDARELLI Piano 1
dal 09/11/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	5610	2	Rendita: Euro 178,95 Categoria A/4c), Classe 3, Consistenza 4,5 vani Totale: 155 m2 Totale escluse aree scoperte : 145 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 05/09/1986, prot. n. 78120A	VIA CALDARELLI Piano 1

Tabella 33



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di SAN CIPRIANO D'AVERSA (H798)(CE) Foglio 5 Particella 766 sub 2		
dal 05/09/1986 al 18/11/1989		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX	COSTITUZIONE del 05/09/1986 in atti dal 13/11/1995 (n. 7812/A.1/1986)	Proprieta'
dal 18/11/1989 al 23/03/1996		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX	Atto del 18/11/1989 Pubblico ufficiale CONTE Sede AVERSA (CE) Repertorio n. 72570 - UR Sede AVERSA (CE) Registrazione n. 1200 registrato in data 27/11/1989 - DONAZIONE Voltura n. 9015.1/1989 - Pratica n. 108871 in atti dal 26/03/2003	Usufrutto
XXXXXXXX		Nuda proprieta'
dal 23/03/1996 al 23/03/1996		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/03/1996 - CONS. D'USUF. Voltura n. 1900.1/2003 - Pratica n. 00108551 in atti dal 26/03/2003	Proprieta'
dal 23/03/1996 al 13/01/2014		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/03/1996 - CONS. D'USUF. Voltura n. 108551.1/2003 - Pratica n. 112628 in atti dal 31/03/2003	Proprieta'
INTESTATI - Immobile attuale - Comune di SAN CIPRIANO D'AVERSA (H798)(CE) Foglio 5 Particella 5610 SUB 2		
dal 13/01/2014		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX	del 13/01/2014 Pratica n. CE0005023 in atti dal 13/01/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 763.1/2014)	Proprieta' per 1000/1000

Tabella 34



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXX



IMMOBILE PREDECESSORE					
dal 05/09/1986 al 05/09/1986					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	766	1	-	COSTITUZIONE del 05/09/1986 in atti dal 13/11/1995 (n. 7812/A.1/1986)	VIA CALDARELLI Piano T
dal 05/09/1986 al 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	766	1	Rendita: Lire 711 Categoria A/4c), Classe 3, Consistenza 4,5 vani	CLASSAMENTO del 05/09/1986 in atti dal 03/07/1996 (n. 7812/A.1/1986)	VIA CALDARELLI Piano T
dal 01/01/1992 al 13/01/2014					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	766	1	Rendita: Euro 178,95 Rendita: Lire 346.500 Categoria A/4c), Classe 3, Consistenza 4,5 vani	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992	VIA CALDARELLI Piano T
dal 13/01/2014					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	766	1	Unità immobiliare soppressa	Variazione in soppressione del 13/01/2014, pratica n. CE0005023, in atti dal 13/01/2014 - - BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.763.1/2014)	VIA CALDARELLI Piano T La dichiarazione di BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE ha: Comune: SAN CIPRIANO D'AVERSA (H798) (CE) - costituito i seguenti immobili: Foglio 5 Particella 5610 Subalterno 1 - soppresso i seguenti immobili: Foglio 5 Particella 766 Subalterno 1

Tabella 35



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di SAN CIPRIANO D'AVERSA (H798)(CE) Foglio 5 Particella 766 sub 1		
dal 05/09/1986 al 18/11/1989		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	COSTITUZIONE del 05/09/1986 in atti dal 13/11/1995 (n. 7812/A.1/1986)	Proprieta'
dal 18/11/1989 al 23/03/1996		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	Atto del 18/11/1989 Pubblico ufficiale CONTE Sede AVERSA (CE) Repertorio n. 72570 - UR Sede AVERSA (CE) Registrazione n. 1200 registrato in data	Usufrutto
XXXXXXXXXX	27/11/1989 - DONAZIONE Voltura n. 9015.1/1989 - Pratica n. 108871 in atti dal 26/03/2003	Nuda proprieta'
dal 23/03/1996 al 23/03/1996		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/03/1996 - CONS. D'USUF. Voltura n. 1900.1/2003 - Pratica n. 00108551 in atti dal 26/03/2003	Proprieta'
dal 23/03/1996 al 13/01/2014		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/03/1996 - CONS. D'USUF. Voltura n. 108551.1/2003 - Pratica n. 112628 in atti dal 31/03/2003	Proprieta'

Tabella 36



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXX



IMMOBILE PREDECESSORE					
dal 05/09/1986 al 05/09/1986					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	766	2	-	COSTITUZIONE del 05/09/1986 in atti dal 13/11/1995 (n. 7812/A.1/1986)	VIA CALDARELLI Piano 1
dal 05/09/1986 al 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	766	2	Rendita: Lire 869 Categoria A/4c), Classe 3, Consistenza 5,5 vani	CLASSAMENTO del 05/09/1986 in atti dal 03/07/1996 (n. 7812/A.1/1986)	VIA CALDARELLI Piano 1
dal 01/01/1992 al 13/01/2014					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	766	2	Rendita: Euro 218,72 Rendita: Lire 423.500 Categoria A/4c), Classe 3, Consistenza 5,5 vani	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992	VIA CALDARELLI Piano 1
dal 13/01/2014					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	766	2	Unità immobiliare soppressa	Variazione in soppressione del 13/01/2014, pratica n. CE0005023, in atti dal 13/01/2014 - - BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.764.1/2014)	VIA CALDARELLI Piano 1 La dichiarazione di BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE ha: Comune: SAN CIPRIANO D'AVERSA (H798) (CE) - costituito i seguenti immobili: Foglio 5 Particella 5610 Subalterno 2 - soppresso i seguenti immobili: Foglio 5 Particella 766 Subalterno 2

Tabella 37



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di SAN CIPRIANO D'AVERSA (H798)(CE) Foglio 5 Particella 766 sub 2		
dal 05/09/1986 al 18/11/1989		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	COSTITUZIONE del 05/09/1986 in atti dal 13/11/1995 (n. 7812/A.1/1986)	Proprieta'
dal 18/11/1989 al 23/03/1996		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	Atto del 18/11/1989 Pubblico ufficiale CONTE Sede AVERSA (CE) Repertorio n. 72570 - UR Sede AVERSA (CE) Registrazione n. 1200 registrato in data 27/11/1989 - DONAZIONE Voltura n. 9015.1/1989 - Pratica n. 108871 in atti dal 26/03/2003	Usufrutto
XXXXXXXXXX		Nuda proprieta'
dal 23/03/1996 al 23/03/1996		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/03/1996 - CONS. D'USUFR. Voltura n. 1900.1/2003 - Pratica n. 00108551 in atti dal 26/03/2003	Proprieta'
dal 23/03/1996 al 13/01/2014		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/03/1996 - CONS. D'USUF. Voltura n. 108551.1/2003 - Pratica n. 112628 in atti dal 31/03/2003	Proprieta'

Tabella 38

CATASTO TERRENI

Dalla consultazione dei dati forniti dall'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio di Caserta, è stato possibile verificare che, la particella catastale su cui risulta essere stato edificato il compendio immobiliare in cui rientra anche l'immobile staggito, è l'originario mappale urbano 766 del Foglio 5 del Comune di San Cipriano d'Aversa (codice: H798), attualmente censito con il mappale urbano 5610.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXX



Ad oggi, risulta esservi collegamento tra Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed il Nuovo Catasto Terreni. Si riportano, di seguito, le variazioni intervenute relativamente al N.C.T. del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) mappali 5610 ed originario mappale ai terreni p.lla 666, rappresentando che, tutta la documentazione catastale di interesse verrà opportunamente allegata alla presente relazione.

NCT Comune di San Cipriano d'Aversa (CE)
Fog. 5 – P.lla 5610
UNITÀ IMMOBILIARE

CATASTO TERRENI Comune di SAN CIPRIANO D'AVERSA (H798) (CE) Foglio 5 Particella 5610					
dal 13/01/2014					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	666	-	Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 151 m2	Impianto meccanografico del 26/03/1985	-
dal 30/10/2001 al 13/01/2014					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	666	-	-	TIPO MAPPALE del 05/09/1986 Pratica n. 282535 in atti dal 30/10/2001 RECUPERO ARRETRATO (n. 100137.1/1986)	-
dal 13/01/2014					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	5610	-	Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 151 m2	Variazione del 13/01/2014 Pratica n. CE0005022 in atti dal 13/01/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATATALE (n. 47.1/2014)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: SAN CIPRIANO D'AVERSA (H798) (CE) Foglio 5 Particella 666

Tabella 39



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



NCT Comune di San Cipriano d'Aversa (CE)
Fog. 5 – P.lla 666
UNITÀ IMMOBILIARE

IMMOBILE PREDECESSORE					
dal 13/01/2014 al 13/01/2014					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	666	-	Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 151 m2	Impianto meccanografico del 26/03/1985	-
dal 13/01/2014 al 13/01/2014					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	666	-	Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: SOPPRESSO	Variazione del 13/01/2014 Pratica n. CE0005022 in atti dal 13/01/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 47.1/2014)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: SAN CIPRIANO D'AVERSA (H798) (CE) Foglio 5 Particella 5610
dal 30/10/2001 al 13/01/2014					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	666	-	-	TIPO MAPPALE del 05/09/1986 Pratica n. 282535 in atti dal 30/10/2001 RECUPERO ARRETRATO (n. 100137.1/1986)	-
dal 13/01/2014					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	666	-	Numeri di mappa soppressi	Variazione in soppressione del 13/01/2014, pratica n. CE0005022, in atti dal 13/01/2014 - Variazione - BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE(n.47.1/2014)	La dichiarazione di Variazione BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE ha: Comune: SAN CIPRIANO D'AVERSA (H798) (CE) - costituito i seguenti immobili: Foglio 5 Particella 5610 - soppresso i seguenti immobili: Foglio 5 Particella 666

Tabella 40

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

Dalla lettura ed analisi di:

- ✓ Atto di pignoramento notificato agli esecutati in data 16/10/2024;
- ✓ Nota di trascrizione del 20/11/2024 - Presentazione n. 10 di cui ai nn. 44181/35354;
- ✓ Donazione accettata del 18/11/1989 n. 72570, trascritta il 29/11/1989 ai nn. 26620/21506, a rogito del Notaio Conte Gioacchino;



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



si evince la rispondenza formale dei dati catastali con le risultanze catastali attuali, ovvero che l'immobile pignorato, sito nel Comune di San Cipriano d'Aversa (CE), è censito nel NCEU del medesimo comune al Fog. 5 - P.lla 5610 subb. 1 - 2 (ex mappale urbano 766 subb. 1 - 2).

Si evidenzia, altresì, che nessuna variazione dei dati identificativi catastali essenziali, quali comune censuario, foglio, particella e subalterno è intervenuta successivamente alla data del pignoramento e della sua trascrizione, avvenuti rispettivamente il 16/10/2024 ed il 20/11/2024.

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

In riferimento a tale punto, lo scrivente ha provveduto a sovrapporre la planimetria dello stato dei luoghi, rilevata nel corso delle operazioni peritali, con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Caserta. Da tale sovrapposizione, emergono le difformità, indicate in colore rosso nei grafici che di seguito si riportano per estratto, il tutto allegato alla presente relazione.

FOG. 5 P.LLA 5610 SUB 1

- 📐 Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per assenza di una tramezzatura di divisione nell'ambiente cucina a nord, creazione di un vano porta tra i vani w.c. e letto, nonché distorsioni di natura grafica.

FOG. 5 P.LLA 5610 SUB 2

- 📐 Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per realizzazione di nuove tramezzature in corrispondenza di un vano letto, e nel vano w.c., modifica delle aperture e creazione di nuove, eliminazione di tramezzature così



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



come riportate in planimetria catastale, nonché modifica di sagoma del terrazzo lato ovest.

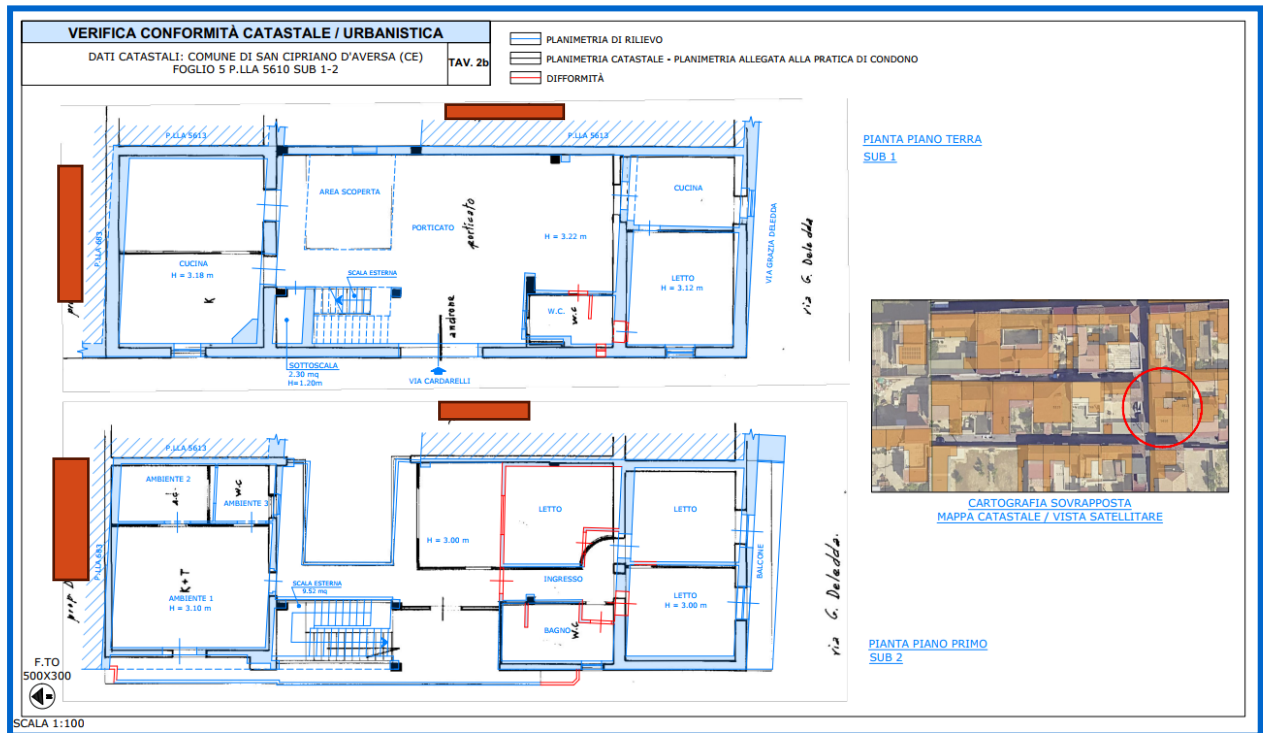


Figura 16

Per quanto attiene la quantificazione dei costi utili per l'eliminazione delle difformità riscontrate, si stima un costo utile di € 1'000,00. Tale costo risulta essere riferito all'aggiornamento delle planimetrie.

QUESITO n. 4 – LOTTO 2: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

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. 10 del 20/11/2024 - di cui ai nn. 44181/35354, procedendo a ritroso fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni, alla trascrizione del pignoramento.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



Come più volte già argomentato, dallo studio della documentazione versata in atti dal Creditore Procedente, in uno alle verifiche effettuate dallo scrivente, anche presso la Conservatoria dei RR.II., è emerso che gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, risultano pervenuti al debitore esecutato sig. XXXXXXXXX, in parte per la quota di nuda proprietà per 1000/1000, dal padre sig. XXXXXXXXX (CF XXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXX, in virtù di **Donazione Accettata del 18/11/1989 n. 72570**, trascritto il 29/11/1989 ai nn. 26620/21506, a rogito del notaio Conte Gioacchino, riservandosi detto donante l'usufrutto vitalizio, e successivamente, la quota di piena proprietà per 1000/1000, a seguito del consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà per il decesso del sig. XXXXXXXXX, avvenuto in data XXXXXXXXX.

Si riporta, di seguito, un estratto del detto titolo notarile ultraventennale, invitando, al contempo il lettore ad un'analisi integrale della documentazione che verrà allegata alla presente.

DONAZIONE ACCETTATA DEL 18/11/1989 N. 72570

...OMISSIS..." ART. 1°) Il costituito sig. XXXXXXXXX, liberamente ed irrevocabilmente, dona in favore del costituito suo figlio sig. XXXXXXXXXXXX, la nuda proprietà del seguente

immobile:

Fabbricato sito in S.Cipriano d'Aversa, alla Via Cardarelli,n.9,composto da un piano terra costituito da tre vani, cucina, gabinetto e porticato e da un primo piano composto da altro appartamento di vani tre ed accessori, dipendenze, pertinenze ed accessioni, confinante a nord con proprietà dei coniugi XXXXXXX, a sud con la Via G. Deledda, ad est con proprietà XXXXXXX e ad ovest con la detta Via Cardarelli; riportato in catasto in testa al donante alla partita 4222, foglio 5, particella 766 sub 1, piano terra vani 4,5,0 Ctg. A/4, rendita £.711 e particella 766 sub 2, primo piano vani 5,5, 0tg.A/4, rendita £.869, dati desunti dal certificato n.68207 rilasciato dall'U.I.E. di Caserta in data 1° Settembre 1989.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



Il descritto immobile viene trasferito al donatario nello stato di fatto in cui attualmente si trova, con ogni accessorio, accessione, dipendenze, pertinenze, con ogni diritto, ragione ed azione, con tutte le eventuali servitù attive e passive e con tutti gli oneri e diritti di legge.

ART. 2°) PROVENIENZA:

Dichiara il donante che il descritto fabbricato venne costruito nell'anno 1962 sulla zona di terreno di metri quadrati 214 che ebbe ad acquistare del Sig. XXXXXXXXXX fu XXXXXX in virtù dell'atto di vendita per Notar Achille Coppola del 1° Luglio 1956, registrato in Aversa il 12 Luglio detto al n.73.

ART.3°) In virtù di quanto disposto dall'art.40, comma 2°-della legge 28 Febbraio 1985,n.47 e successive modificazioni, la parte donante dichiara che per l'immobile oggetto del presente atto è stata presentata al Sindaco del Comune di S. Cipriano d'Aversa domanda di concessione in sanatoria in data 30 Aprile 1986-Prot. 2737-da valere altresì quali estremi della relativa concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 35-comma 12-se ne ricorrano le condizioni. All'uopo mi esibisce copia delle due domande (l'una per il piano terra e 10 altra per il primo piano)e copia del polizzone di versamento a saldo dell'oblazione dichiarate conformi dal Funzionario incaricato del Comune di S.Cipriano d'Aversa, nonche certificato del Sindaco attestante che la predetta pratica di condono non ha ancora ottenuto definizione. Tali copie conformi, unitamente al predetto certificato del Sindaco, si allegano al presente atto sotto la lettera "A", previa lettura da me data in presenza dei testimoni alle parti Dichiara inoltre che successivamente a tale domanda l'immobile suddetto non è stato oggetto di interventi edilizio di mutamenti di destinazione che avrebbero rie chiesto concessione od autorizzazione Dichiara, infine, che a tutt'oggi non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori urbanistici di alcun genere.

[...]

ART.5°) Il donante XXXXXXXXXX espressamente riserva in suo favore e durante la sua vita l'usufrutto sull'intero immobile donato;Il possesso materiale, quindi, sarà conseguito dal donatario XXXXXXXXXX solo dopo la morte dell'usufruttuario suo padre.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



ART.6°) La donazione come innanzi disposta è stata fatta in conto della legittima competente al donatario sull'eredità paterna con prelevarsi, ogni eventuale eccedenza, dalla disponibile del donante stesso, con dispensa dalla collazione.

ART.7°) Il donatario Sig XXXXXXXXXXX accetta, per tutti gli effetti di legge, la donazione di cui al presente atto e grato ringrazia il donante suo padre.

ART.8°) Ai sensi della legge 19 Maggio 1975, n. 151,11 donante dichiara che quanto testè donato è bene personale e che attualmente si trova in regime di comunione legale dei beni col proprio coniuge.

Il donatario XXXXXXXXXXX dichiara di essere celibe.”...OMISSIS...

Pertanto, ad oggi, i diritti reali pignorati in capo al sig. XXXXXXXXXXX, nella misura di 1000/1000 di piena proprietà, corrispondono a quelli in forza dei titoli e successivi passaggi di proprietà trascritti in suo favore.

In **Figura 17**, si riporta uno stralcio dell'estratto di mappa catastale, con l'indicazione dell'area su cui ricadono gli immobili pignorati.

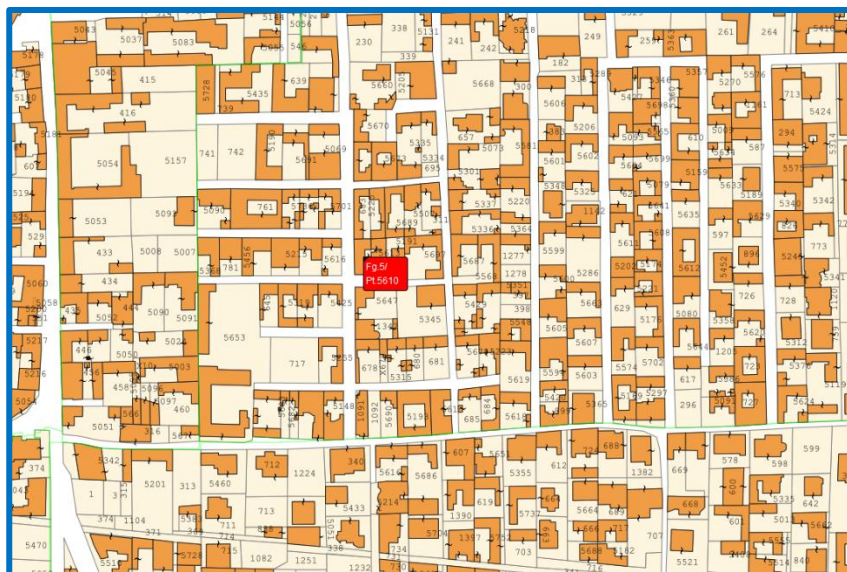


Figura 17 - Stralcio estratto di mappa catastale con indicazione dell'area su cui ricade il fabbricato



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. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXX



QUESITO n. 5 – LOTTO 2: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Al fine di fornire risposta compiuta al presente quesito, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare all'Ufficio Tecnico del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE), relativamente ai beni pignorati, all'esecutato e suoi aventi causa, il rilascio dell'opportuna documentazione urbanistica.

In particolare, relativamente ai beni che occupano, dall'analisi della documentazione urbanistica rinvenuta presso l'UTC del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE), in uno a quella in possesso dello scrivente, è stato possibile rilevare che, in riferimento al bene di cui al presente Lotto in data 30/04/1986 al numero di protocollo 2737 veniva presentata domanda di concessione in sanatoria, dal sig. XXXXXXXX (CF XXXXXX) nato a XXXXXXXXX (CE) il XXXXXXXX, ancora in corso di definizione, con versamento a saldo della relativa oblazione.

Alla luce di quanto esposto, circa la **rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo**, si evidenzia che, nella pratica edilizia acquisita non vi è presenza dei grafici afferenti i beni oggetto di sanatoria, bensì solo le planimetrie catastali.

Pertanto, alla luce di tale circostanza, si procederà a richiamare la già prospettata conformità catastale, in quanto unico riferimento grafico dei beni utilizzabile.

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

A tal proposito si ricorda che, se le ragioni di credito per cui si interviene e procede sono precedenti alla legge 47/85 e l'abuso è stato commesso prima dell'1 ottobre 1983, potrà essere presentata domanda di sanatoria ai sensi di tale legge; se le ragioni di credito sono successive alla legge 47/85,



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



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

Dallo studio della documentazione in atti, si evince che, la data della ragione del credito risulta essere quella relativa ad un **CONTRATTO DI MUTUO rep. 19051/racc. 6087 del 18/07/2008**, munito di formula esecutiva in seconda edizione dal Notaio rogante in data 14/11/2014.

Per quanto esposto, atteso che, la ragione del credito risulta successiva alla data del 31/03/2003, si può concludere che gli eventuali acquirenti del bene oggetto di studio non potranno usufruire di nessuna opportunità di condono.

Si rappresenta che, per quanto attiene le lievi difformità interne rilevate, potrà essere chiesta sanatoria ai sensi degli artt. 36, 36-bis e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024, ad esclusione dei casi rientranti di cui all'art. 34-bis.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



Art. 36 (L) Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità ~~o variazioni essenziali~~

(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13)

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 23, comma 01, o in difformità da essa,~~ in assenza di permesso di costruire ~~o in totale difformità~~ ~~o con variazioni essenziali~~ nelle ipotesi di cui all'articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa ~~o con variazioni essenziali~~ fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, ~~34, comma 4,~~ 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.

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. 36-bis (L) Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 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 di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. **Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.**

2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo Sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo **del presente comma.** In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo Sportello unico può



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, **igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, al superamento delle barriere architettoniche** e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo Sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo **del presente comma** le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.

3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che **attesta** le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, **quarto e quinto** periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo **del presente comma**, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la **propria** responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

3-bis. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 34-bis, comma 3-bis.

4. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, **anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati**. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, **si intende formato il silenzio-assenso** e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. **Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.**

5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, **di un importo:**

- a) **pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla**



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

- b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

5-bis. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

[Nota: "Le entrate derivanti dall'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 31, comma 5, secondo e quarto periodo, all'articolo 34-ter e all'articolo 36-bis, commi 5 e 5-bis, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n.380 del 2001 sono utilizzate, in misura pari ad un terzo, per la demolizione delle opere abusive presenti sul territorio comunale, fatta salva la ripetizione delle spese nei confronti del responsabile, per il completamento o la demolizione delle opere pubbliche comunali incompiute di cui all'articolo 44-bis del decreto-legge 6 dicembre 2011, n.201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n.214, tenendo conto dei criteri di cui al medesimo articolo 44-bis, comma 5, e per la realizzazione di opere e di interventi di rigenerazione urbana, anche finalizzati all'incremento dell'offerta abitativa, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e per iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale ovvero per il consolidamento di immobili per la prevenzione del rischio idrogeologico." (art. 1, comma 2, D.L. 69/2024 con modificazioni della conversione in Legge)]

6. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Alle segnalazioni di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, si applica il termine di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nelle ipotesi di cui al comma 4, i termini di cui al primo e secondo periodo **del presente comma** sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori. **Nei casi di cui al presente comma, l'amministrazione è tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'istante può esercitare l'azione prevista dall'articolo 31 del codice del processo amministrativo, di cui all'allegato 1 annesso al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104.** In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni **previste** dal presente testo unico.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



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

(art. 4, comma 13 del decreto-legge n. 398 del 1993; Art. 10 della legge n. 47 del 1985)

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 **triplo** dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 **1.032 euro**.
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 10329 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 10329 euro di cui al comma 2.
4. **Comma abrogato**
5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio 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 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~~ **articolo 36-bis**.

Per quanto attiene le ulteriori difformità rilevate, ed afferenti la modifica di consistenza del balcone lato ovest, stante ancora la pendenza di una pratica di condono, si ritiene che, ulteriori difformità non rientrano nella pratica originaria acquisita presso l'UTC del Comune di San Cipriano d'Aversa, e la cui percorribilità di sanatoria, ad oggi, risulta non univocamente individuabile, attesa la circostanza esposta.

Pertanto, considerando che, come detto, la pratica di condono risulta ancora da definire, e da integrare con tutti gli atti ovvero elaborati progettuali, nonché eventuali ulteriori oneri da versare, si ritiene



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



opportuno prevedere una percentuale di riduzione di valore del lotto stimato tanto da tener conto di tale circostanza, pari al 5%.

Si rappresenta, altresì, che è stata certificata l'assenza di ordinanze di demolizione, da parte dell'UTC del Comune di San Cipriano d'Aversa.

Infine, il Responsabile del Settore Urbanistica, in data 28/04/2025, tanto certificava:

Inoltre, si attesta:

- CHE per i fabbricati in oggetto, **NON** sono state emesse Ordinanze di Demolizione;
- CHE l'area dove ricade l'immobile *de quo* **NON** ricade su suolo demaniale, **NON** è soggetta a vincoli di cui agli ex artt.1 e 3 L.1089/1939 e s.m.i. ed ex D.Lgs. 42/2004;
- LA zona **NON** è sottoposta a vincolo paesaggistico ed ambientale;
- LA zona **E'** sottoposta al vincolo sismico di II categoria di cui al O.P.C.M. n.3274/03;

QUESITO n. 6 – LOTTO 2: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Alla data di svolgimento delle operazioni peritali, l'immobile pignorato risultava essere libero da persone e cose.

Oltre ciò, in riferimento a tale aspetto, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare opportuna istanza all'Agenzia delle Entrate di Caserta tesa alla verifica di esistenza di eventuali contratti di locazione registrati e relativi all'immobile di cui alla presente relazione.

Relativamente a tale richiesta, l'Ufficio preposto comunicava che non risultavano in essere contratti di locazione registrati.

METODOLOGIA DI CALCOLO DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Pertanto, per quanto attiene l'indennità di occupazione, si procederà, di seguito, alla sua determinazione, facendo riferimento ai valori di locazione di cui alla tipologia Edilizia OMI – **Abitazione di tipo popolari**, corrispondente alla categoria catastale **A/4 – Abitazione di tipo popolari**, ovvero la categoria catastale afferente il bene oggetto di stima, nonché alle quotazioni



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXX



riportate nell'archivio del Borsino Immobiliare relativamente sempre alla medesima categoria, calcolandone il valore medio.

LOTTO 2
NCEU San Cipriano d'Aversa (CE) Fog. 5 - P.lla 5610 subb. 1 - 2
UNITÀ IMMOBILIARE

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

COMUNE DI SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE) FOGLIO 5 P.LLA 5610 SUB 1-2			SUPERFICIE		
			CALPESTABILE		COMMERCIALE
U. I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
SUB 1	TERRA	CUCINA	37,62	1,00	37,62
		SOTTOSCALA (h1,20)	2,30	0,00	0,00
		CUCINA	11,05	1,00	11,05
		LETTO	17,64	1,00	17,64
		W.C.	5,78	1,00	5,78
		PORTICATO	25,00	0,35	8,75
			40,83	0,10	4,08
	AREA SCOPERTA	12,10	0,10	1,21	
SUB 2	PRIMO	AMBIENTE 1 (IN CORSO DI COSTRUZIONE)	28,31	1,00	28,31
		AMBIENTE 2 (IN CORSO DI COSTRUZIONE)	8,03	1,00	8,03
		AMBIENTE 3 (IN CORSO DI COSTRUZIONE)	4,90	1,00	4,90
		TERRAZZO	25,00	0,35	8,75
			30,13	0,10	3,01
		SCALA ESTERNA	9,52	0,25	2,38
		W.C.	4,07	1,00	4,07
		INGRESSO	8,03	1,00	8,03
		LETTO	4,90	1,00	4,90
		LETTO	55,13	1,00	55,13
		LETTO	9,52	1,00	9,52
		BAGNO	4,07	1,00	4,07
		BALCONE	26,63	0,25	6,66
			370,56		233,89

Tabella 41

Calcolo superfici lorda e commerciale lorda ragguagliata

COMUNE DI SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE) FOGLIO 5 P.LLA 5610 SUB 1-2			SUPERFICIE		
			LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
U. I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
SUB 1	TERRA	VANI PRINCIPALI - ABITAZIONE	51,04	1,00	51,04
		VANI PRINCIPALI - ABITAZIONE	48,70	1,00	48,70
		PORTICATO	25,00	0,35	8,75
			40,83	0,10	4,08
		AREA SCOPERTA	12,10	0,10	1,21
SUB 2	PRIMO	VANI PRINCIPALI - ABITAZIONE (IN CORSO DI COSTRUZIONE)	49,20	1,00	49,20
		TERRAZZO	25,00	0,35	8,75
			30,13	0,10	3,01
		SCALA ESTERNA	9,52	0,25	2,38
		VANI PRINCIPALI - ABITAZIONE	77,82	1,00	77,82
		BALCONE	26,63	0,25	6,66
			395,97		261,60





Tabella 42



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



-  Superficie calpestabile: **370.56 mq**;
-  Superficie commerciale: **233.89 mq**;
-  Superficie Lorda: **395.97 mq**;
-  Superficie Commerciale Lorda Raggiagliata: **261.60 mq**.

Valori di riferimento OMI San Cipriano d'Aversa

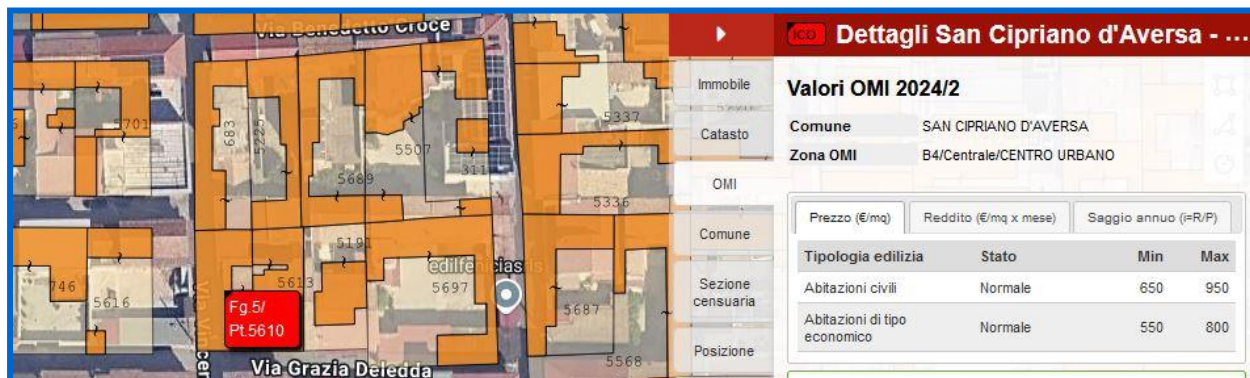


Figura 18 – OMI Prezzo €/mq

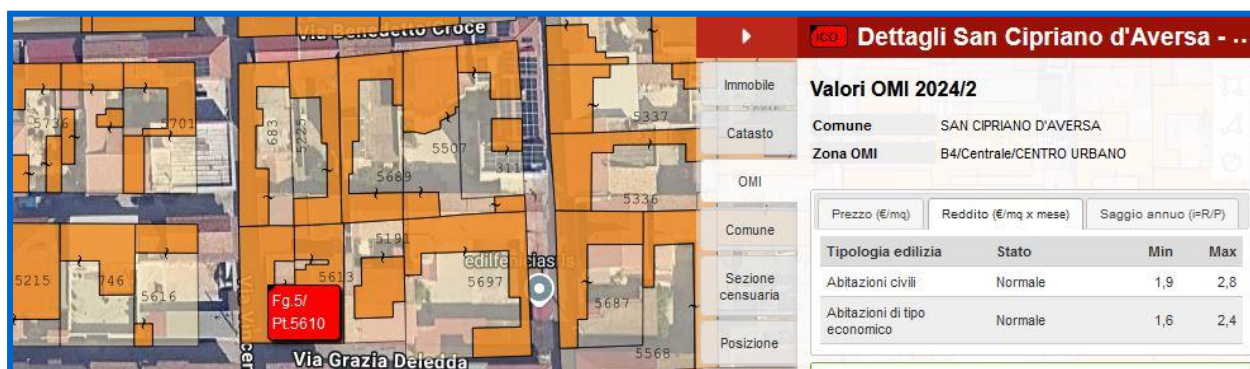


Figura 19 – OMI Reddito €/mq*mese



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



Valori Borsino Immobiliare San Cipriano d'Aversa





	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 702	Valore medio Euro 916	Valore massimo Euro 1.130	Valuta subito questo immobile
	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo Euro 589	Valore medio Euro 772	Valore massimo Euro 955	Valuta subito questo immobile
	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 550	Valore medio Euro 680	Valore massimo Euro 811	Valuta subito questo immobile
	Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo Euro 611	Valore medio Euro 800	Valore massimo Euro 989	Valuta subito questo immobile

Figura 20 – Borsino Immobiliare Vendita





	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 2,24	Valore medio Euro 2,92	Valore massimo Euro 3,61	Valuta subito questo immobile
	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo Euro 1,83	Valore medio Euro 2,46	Valore massimo Euro 3,09	Valuta subito questo immobile
	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 1,54	Valore medio Euro 2,02	Valore massimo Euro 2,50	Valuta subito questo immobile
	Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo Euro 1,98	Valore medio Euro 2,61	Valore massimo Euro 3,24	Valuta subito questo immobile

Figura 21 – Borsino Immobiliare Affitto



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



COMUNE DI SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE) - VIA VINCENZO CARDARELLI												
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 POPOLARE	550	800	675	550	811	680,50	1,6	2,4	2	1,54	2,5	2,02

Tabella 43

FOGLIO 5 – P.LLA 5610 SUBB. 1 - 2

Pertanto, si conclude che, per l'immobile in oggetto, la locazione mensile possa oscillare tra un **Canone_{min} = 402.86 €/mese** ed **Canone_{max} = 654.00 €/mese** per un valore medio pari: **Canone_{medio} = 528.43 €/mese**.

C_{min}	=	OMI min [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo min [€/mese]
		1,54		261,6	402,86
C_{max}	=	OMI max [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo max [€/mese]
		2,5		261,6	€ 654,00
C_{med}					Importo max [€/mese] 528,43

RIEPILOGO DEI CANONI DI LOCAZIONE DETERMINATI

Si riporta di seguito opportuna tabella di riepilogo.

NCEU COMUNE DI SAN CIPRIANO D'AVERSA								
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE		
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED
5	5610	1	A/4	3	106 mq	€ 402,86	€ 654,00	€ 528,43
		2	A/4	3	155 mq			

Tabella 44



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

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

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

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

NCEU COMUNE DI SAN CIPRIANO D'AVERSA										
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE			INDENNITA' MENSILE €/MESE	INDENNITA' MENSILE ARROTONDATA €/MESE
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED		
5	5610	1	A/4	3	106 mq	€ 402,86	€ 654,00	€ 528,43	€ 475,59	€ 476,00
		2	A/4	3	155 mq					

Tabella 45

QUESITO n. 7 – LOTTO 2: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

- g) **assenza** di trascrizioni di pignoramenti precedenti, diverse da quello originante la presente procedura espropriativa, e di altre procedure esecutive pendenti;
- h) **assenza** di trascrizioni di domande giudiziali e di pendenza di procedimenti giudiziari civili;



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



- i) **assenza** di alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale trascritto, né eventualmente prodotto né indicato nell'estratto per riassunto degli atti di matrimonio, quindi non rilevabile dallo scrivente;
- j) **assenza** di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- k) **assenza** di regolamento condominiale;
- l) **assenza** di atti impositivi di servitù risultanti dai RR.II.

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

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

SEZIONE A

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 6) Domande giudiziali: **Nessuna;**
- 7) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Nessuno;**
- 8) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **Nessuna trascrizione, né eventualmente prodotto né indicato nell'estratto per riassunto degli atti di matrimonio, quindi non rilevabile dallo scrivente;**
- 9) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **Nessuno;**
- 10) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **Nessuno.**



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



SEZIONE B

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

5) **Iscrizioni ipotecarie**

ISCRIZIONI IPOTECARIE							
DATA	PRES. Nr	TIPO		RP	RG	PUBBLICO UFFICIALE	DESCRIZIONE
29/12/2011	116	ATTO GIUDIZIARIO	IPOTECA GIUDIZIALE	5983	44850	ATTO GIUDIZIARIO Data 16/12/2011 Numero di repertorio 9126/2011 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Codice fiscale 800 136 10367 Sede MODENA (MO)	IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
21/10/2015	35	ATTO NOTARILE PUBBLICO	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE	3360	30062	ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 22/09/2015 Numero di repertorio 23487/9350 Notaio GIANNOTTI PAOLO Codice fiscale GNN PLA 52P15 F257 B Sede MODENA (MO)	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE Descrizione 819 RESTRIZIONE DI BENI

Tabella 46

ISCRIZIONI IPOTECARIE - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
44850/5983	IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO	€ 1.000.000,00	XXXXXXXX	<p>UNITA' NEGOZIALE 1 XXXXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1</p> <p>UNITA' NEGOZIALE 2 XXXXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1</p>	<p>UNITA' NEGOZIALE 1 H798 - SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE) Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foglio 5 EX Particella 747 (ATTUALE P.LLA 5215)</p> <p>UNITA' NEGOZIALE 2 H798 - SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE) Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foglio 5 EX Particella 766 Subalterno 1-2 (ATTUALE P.LLA 5610)</p> <p>UNITA' NEGOZIALE 3 H798 - SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE) Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foglio 8 Particella 863</p> <p>UNITA' NEGOZIALE 4-5 H798 - SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE) Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foglio 2 Particella 1175 Subalterno 2-6</p>
30062/3360	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE Descrizione 819 RESTRIZIONE DI BENI	€ 20.000,00	XXXXXXXX	<p>SOGGETTO DIVERSO DAI DEBITORI ESECUTATI (CFR. ALLEGATO RR.II.)</p>	<p>AFFERENTE BENI DIVERSI DA QUELLI DI CUI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA CHE OCCUPA, OVVERO QUELLI DI SEGUITO INDICATI:</p> <p>H798 - SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE) Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foglio 2 Particella 1175 Subalterno 2-6</p>

Tabella 47



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXX



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

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI							
DATA	PRES. Nr	TIPO		RP	RG	PUBBLICO UFFICIALE	DESCRIZIONE
20/11/2024	10	Trascrizione	Atto Giudiziario	35354	44181	ATTO GIUDIZIARIO Data 16/10/2024 Numero di repertorio 7881/2024 Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO Codice fiscale 800 124 90365 Sede MODENA (MO)	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Tabella 48



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
44181/35354	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI -	-	FINO 2 SECURITISATION SRL Sede MILANO (MI) Codice fiscale 09966400963 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	UNITA' NEGOZIALE 1 XXXXXX Relativamente all'unità negoziabile n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/1 UNITA' NEGOZIALE 2 XXXXXXXXXX Relativamente all'unità negoziabile n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	UNITA' NEGOZIALE N. 1 H798 - SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 5215 UNITA' NEGOZIALE N. 2 H798 - SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 5610 SUB 1 - 2

Tabella 49



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXX



Domanda giudiziale

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

7) **Difformità urbanistico - edilizie:**

Si richiama quanto già relazionato in risposta al Quesito n. 5.

8) **Difformità Catastali:**

Si richiama quanto già relazionato in risposta al Quesito n. 3.

QUESITO n. 8 – LOTTO 2: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dagli accertamenti svolti presso l'UTC del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE), si rileva che, gli immobili che occupano non ricadono su area demaniale.

QUESITO n. 9 - LOTTO 2: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dagli accertamenti svolti presso l'UTC del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE), nulla viene attestato circa la presenza di eventuali gravami quali censo livello ed uso civico.

In riferimento a tale circostanza, lo scrivente da verifiche preliminari effettuate sulla scorta della documentazione catastale estratta ed allegata alla presente relazione, può affermare che l'area su cui ricade l'immobile non è gravata da censo, livello o uso civico.

Oltre ciò, dalla lettura del Decreto del 20/06/1938 XVI emesso dal Commissario per la liquidazione degli usi civici di Napoli, emerge, per il Comune di San Cipriano d'Aversa già Comune di Albanova, tanto si rileva:

...OMISSIS... “ Che quanto all'ex Comune di San Cipriano d'Aversa in esecuzione del decreto dichiarativo in data 20/03/1928 fu dall'istruttore perito geom. Iurilli formato progetto di liquidazione di usi civici mediante canoni sulle terre ex feudali Bonito, S. Benedetto, Baronessa, Starza, Starzella e Giardino. Che con sentenza 21 maggio 1938 provvedendosi sulle opposizioni proposte avverso il suindicato progetto furono dichiarate esenti da usi civici le terre Bonito

e Giardino, rigettandosi tutte le altre opposizioni. Che con ordinanza 6 giugno 1938 venne reso esecutivo il progetto stesso, rettificato ai sensi del suindicato pronunciato nei rapporti di n°34 per l'estensione di ett.6777.28 per l'anno complessivo canone di £, 5747,55. Che non essendovi ulteriori operazioni demaniali a compiersi ai sensi di legge nel territorio Comunale di Albanova, né usi civici da liquidare possono le operazioni dichiararsi chiuse e disporsi l'archiviazione degli atti. P.T.M. letti gli art. 11 e 14 della Legge 16/06/1927 n.1766 e 42 Reg.to 26/02/1928 n.532. Decreta: dichiara la inesistenza di ulteriori operazioni demaniali a compiersi ai sensi di legge nel territorio comunale di Albanova ed ordina la chiusura delle operazioni e l'archiviazione degli atti" ...OMISSIS...

Lo scrivente resta comunque a disposizione nel caso in cui l'On. Giudice ritenesse necessario dover procedere ad ulteriori approfondimenti.

QUESITO n. 10 – LOTTO 2: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Il bene costituente il presente lotto, ubicato nel Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) ed ivi censito non fa parte di alcun condominio formalmente costituito.

QUESITO n. 11 – LOTTO 2: Procedere alla valutazione dei beni

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2

Criteria di stima

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

Il mercato immobiliare è un mercato eterogeneo, in altri termini ha una sua segmentazione che deve essere individuata per poter ricercare i beni sostituibili, ai fini estimativi. Tale operazione è resa difficile



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXX



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 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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



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. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



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

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

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

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

Note sulla metodologia estimativa prevista dagli Standard

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

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

- ***Il metodo del confronto di mercato*** è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.
- ***Il procedimento per capitalizzazione*** comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXX



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 degli immobili sulla base degli elementi reperiti dalla documentazione catastale disponibile sia per i beni oggetto di stima che per i relativi comparabili.

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

MODELLO DELLA STIMA

ASSUNZIONI DI IPOTESI - CONDIZIONI DI BASE LIMITANTI

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





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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXX



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 simili a quello oggetto della presente relazione.

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

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

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

- 3) COMPARABILE A:** Atto di Compravendita del 04/09/2024 rep. 2249/racc. 1623, rogato dal notaio Giusi Merola, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 4 P.lla 5110;
- 4) COMPARABILE B:** Atto di Compravendita del 16/11/2023 rep. 51135/racc. 22977, rogato dal notaio Maria Rosaria Foggia, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 5 P.lla 5589 sub 1-2.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



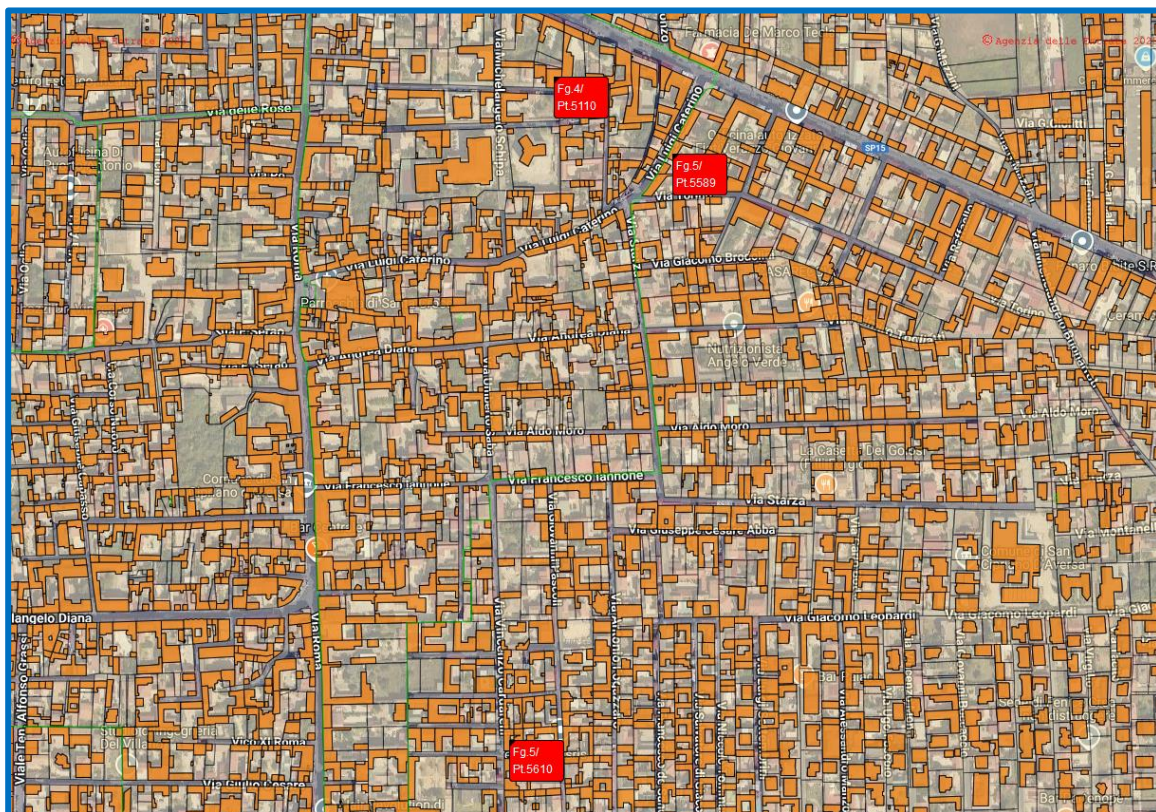


Figura 22 – Sovrapposizione mappa catastale con vista satellitare ed indicazione dei beni comparabili

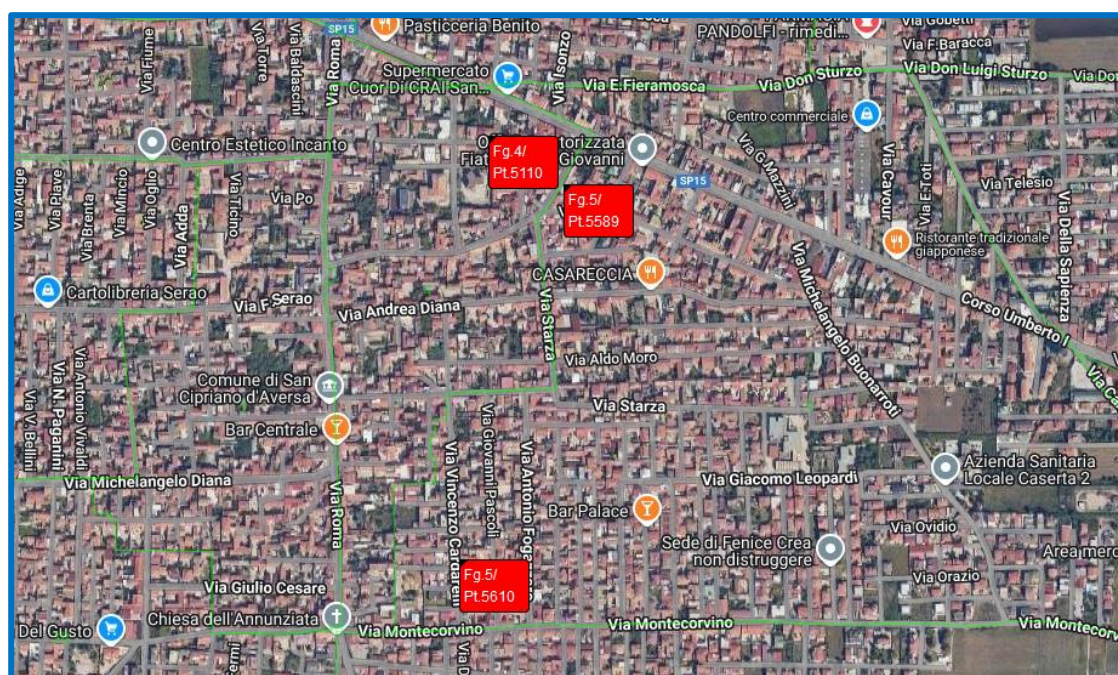


Figura 23 – Ulteriore con vista satellitare con indicazione dei beni comparabili



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



Prima di passare alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni costituenti il presente Lotto, attraverso il metodo estimativo individuato, risulta opportuno precisare, come già rappresentato in precedenza, che, come rilevabile dalla documentazione fotografica precedentemente riportata, l'unità immobiliare di cui al subalterno 2 possiede un diverso livello di finitura, ovvero un diverso stato di ultimazione delle opere per quelle ancora in corso di costruzione.

Pertanto, nella stima che si andrà a proporre, si terrà conto anche di tali circostanze.

In particolare, si procederà alla stima delle unità immobiliari sulla base degli elementi reperiti dalla documentazione acquisita, sia per i beni oggetto di stima che per i relativi comparabili, procedendo, in primis, alla determinazione del valore degli immobili considerando questi completamente ultimati, definendo quindi un valore unitario espresso in €/mq, e successivamente, si procederà alla determinazione di una percentuale di incidenza funzione dello stato di ultimazione dei lavori relativamente alla quota di subalterno 2 che, ad oggi, si presenta ancora in corso di costruzione, provvedendo quindi ad applicare la detta percentuale al valore di stima complessivo precedentemente determinato.

Fatta tale doverosa precisazione, si riporta di seguito, la stima del più probabile valore, in regime di libero mercato, dei beni costituenti il presente Lotto, considerati, come detto, ultimati.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



STIMA DI CONFRONTO LOTTO 2

NCEU SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE) Fog. 5 - P.Ila 5610 subb. 1 - 2

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

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

Unità di misura: giorno/mese/anno;

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

Unità di misura: m²;

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

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

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

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come 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) €	140.000,00	250.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	04/09/2024	16/11/2023	05/05/2025
Superficie commerciale (SUP) m ²	221,0	394,0	261,0
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	4	4	3

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
----------------	----------------------------



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



Superficie commerciale	1,000
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 2 a 3 10.000,000
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 2 a 4 30.000,000

■ Rapporti di posizione

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

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

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

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

$$p_A(S1) = 140.000,00 * 1,00 / 221,00 = 633,48 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 250.000,00 * 1,00 / 394,00 = 634,52 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 634,52 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 633,48 €/m²

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 140.000,00 * (0,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 250.000,00 * (0,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 633,48 * 1,00 = 633,48$$

$$p_B(\text{SUP}) = 633,48 * 1,00 = 633,48$$

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

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

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

Nomenclature da punto	Nomenclature a punto	Importo (€) [i(SMF)]	Modalità di stima
2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)	10.000,00	
2 (Mediocre)	4 (Discreto)	30.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	0,00	0,00
Superficie commerciale (SUP)	633,48	633,48
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)		140.000,00		250.000,00
Data (DAT)	(0-8)	0,00	(0-18)	0,00
Superficie commerciale (SUP)	(261,0-221,0)	25.339,20	(261,0-394,0)	-84.252,84
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(3-4)	0,00	(3-4)	0,00
Prezzo corretto		165.339,20		165.747,16

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(165.747,16 - 165.339,20) * 100] / 165.339,20 = 0,25\% < 5\%$.

■ 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 $(165.339,20 + 165.747,16) / 2 = 165.543,18$ €.

Pertanto, il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, considerati allo stato ultimati ed in condizioni normali, risulta pari ad **€ 165'543,18**, da cui si determina un valore unitario espresso in €/mq pari a **634,26**.

Detto ciò, si procede di seguito, a riportare una tabella riassuntiva, in cui, in funzione dell'avanzamento dei lavori, per i diversi corpi d'opera costituenti i beni oggetto di stima, viene individuata la percentuale di incidenza rispetto al costo complessivo delle lavorazioni.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1 Opere provvisionali	123.077,00	0,00%
2 Rimozioni e demolizioni	22.511,00	0,00%
Nuove costruzioni (opere in c.a. e muratura		
3 perimetrale portante)	104.437,00	0,00%
4 Tetto ventilato e opere in rame	48.882,00	0,00%
5 Tavolati e isolamenti	31.108,00	0,00%
6 Intonaci	29.791,00	2,98%
7 Controplafoni in cartongesso	3.600,00	0,00%
8 Pavimenti galleggianti in gres	33.213,00	0,00%
9 Pavimenti galleggianti in legno	17.916,00	0,00%
10 Pavimenti tradizionali	3.654,00	0,37%
11 Rivestimenti servizi igienici/cucine	10.469,00	1,05%
12 Tinteggiature	12.636,00	1,27%
13 Porte interne	20.364,00	2,04%
14 Lucernari	20.280,00	0,00%
15 Serramenti di facciata su strada e corte	41.486,00	4,15%
16 Impianti meccanici (riscaldamento e condizionamento)	156.495,00	15,67%
17 Assistenza muraria impianti meccanici	33.549,00	3,36%
18 Impianto idrico-sanitario	46.900,00	4,70%
19 Assistenza muraria impianto idrico-sanitario	15.069,00	1,51%
20 Impianti elettrici	62.109,00	6,22%
21 Assistenza muraria impianti elettrici	30.609,00	3,06%
22 Prolungamento vani scala e impianti di elevazione	101.810,00	0,00%
23 Assistenza muraria impianti di elevazione	28.731,00	0,00%
Costo Totale	998.696,00	46,37%

	MQ	COSTO UNITARIO €/MQ 634,26	PERCENTUALE INCIDENZA PER ULTIMAZIONE DEI LAVORI	VALORE LOTTO 2
SUPERFICIE BENI ULTIMATI [MQ]	212,4	€ 634,26	1	€ 134.716,82
SUPERFICIE BENI DA ULTIMARE [MQ]	49,2	€ 634,26	0,5363	€ 16.735,56
TOTALE VALORE LOTTO 2				€ 151.452,38

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 dei beni.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXX



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

Si rappresenta che, il valore sopra stimato risulta essere quello relativo ad un mercato di riferimento inteso quale “Libero Mercato”, ed in condizioni di perfetta commerciabilità del bene, quindi in assenza di elementi ostativi alla vendita quali ad esempio la presenza di abusi non sanati o non sanabili (condizione meglio specificata al paragrafo precisazioni - conformità urbanistica). Risulta opportuno evidenziare che, il valore di stima di un bene dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimationis), avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti ed il bene oggetto di stima. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e in un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



di mercato. In tale scenario il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

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

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

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

- ❏ 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;



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



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

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

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

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

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

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

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 detrando 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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



rapidi. In sostanza, chi compra in asta non sa mai quando avrà il diritto reale di avere l'immobile a disposizione. Non sono rari i casi di aggiudicatari che sono potuti entrare nell'immobile dopo più di un anno dall'aggiudicazione, e quindi anche dal versamento dei soldi per l'acquisto;

- ¶ La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in dieci anni sul nuovo e vizi occulti per l'usato, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte del soggetto che lo deteneva;
- ¶ Nelle diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire fra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ¶ Una diminuzione del prezzo pari ad alcuni rilanci minimi in aumento del prezzo base d'asta, perché, in caso contrario, se il valore a base d'asta è pari a quello di mercato, anche un solo rilancio porta l'aggiudicatario a pagare l'immobile ad un prezzo superiore al valore di mercato;
- ¶ 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;



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXX



f Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato, per aumentare la platea di possibili acquirenti, conseguente ad una innata diffidenza, seppur ingiustificata, del comune cittadino ad un mondo che non conosce, magari acuita dall'aspetto psicologico che subentra nel sentirsi partecipe di una attività di esproprio forzoso di persone cadute in rovina, a volte per cause non loro.

Oltre ciò bisogna, ad oggi, tener conto anche di quanto stabilito **dell'art. 568 D.L. n.83 del 27/06/2015**. Sulla scorta di quanto esposto e trattato, lo scrivente, aderendo anche alla prassi consolidata presso diversi tribunali del territorio nazionale, ritiene che al prezzo base d'asta del cespite, oltre le detrazioni per legge, si debba applicare una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato, per riduzione per vendita in assenza delle garanzie art.2922 c.c. pari al 15%, quale valor medio tra il 10% ed il 20% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di vendita forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Si riporta, di seguito, una tabella da cui è possibile evincere il più probabile valore di mercato dei beni in regime di vendita forzata.

RIEPILOGO STIMA

LOTTO 2	
<i>Descrizione</i>	<i>Valore Immobile €</i>
VALORE LOTTO 2	€ 151.452,38
RIDUZIONE PER VENDITA IN ASSENZA DELLE GARANZIE ART.2922 C. C. E DELLE CONDIZIONI DI MERCATO DI VENDITA FORZATA 15%	-€ 22.717,86
COSTI PER SANATORIA URBANISTICA 5%	-€ 7.572,62
COSTI PER ADEGUAMENTO CATASTALE	-€ 1.000,00
COSTO PER APE (Attestazione Prestazione Energetica)	-€ 800,00
COSTO ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO	-€ 2.616,00
TOTALE LOTTO 2	€ 116.745,90
TOTALE LOTTO 2 ARROTONDATO	€ 117.000,00

Tabella 50

Per quanto esposto, lo scrivente propone all'On. G.E. un prezzo base d'asta, corretto ai sensi dell'art. 568 così come disposto dal D.L. n.83 del 27/06/2015, pari ad € 117'000,00.



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. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



QUESITO n. 12 – LOTTO 2: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Il pignoramento oggetto della presente procedura non ha ad oggetto una quota indivisa, bensì la piena proprietà dei beni.

QUESITO n. 13 – LOTTO 2: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

In riferimento alle certificazioni richieste al presente quesito, si evidenzia che, dopo le indagini svolte nel comune di residenza del debitore esecutato sig. XXXXXXXXXXXX, in Bomporto (MO), nonché in San Cipriano d'Aversa (CE) in cui sono ubicati gli immobili staggiti, è stato possibile produrre tale documentazione.

REGIME PATRIMONIALE

In data 28/02/2025, l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Bomporto (MO), a seguito di istanza avanzata dallo scrivente, al fine di ricevere in copia l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato sig. XXXXXXXXXXXX, ha prodotta il seguente certificato, che si allega in copia alla presente, da cui si rileva che lo stesso ha contratto matrimonio in data 28/08/1994 con la sig.ra XXXXXXXX nata il XXXXXXXX a XXXXXX (XX), scegliendo il regime della separazione dei beni.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXXXX





COMUNE DI BOMPORTO
PROVINCIA DI MODENA
SERVIZI DEMOGRAFICI

ESTRATTO PER RIASSUNTO DI ATTO DI MATRIMONIO

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE

In conformità alle risultanze dell'atto di matrimonio di questo Comune
n.11 p. 2 s. A anno 1994

CERTIFICA CHE

██████████
nato a ██████████ (██) il ██████████ atto n. ██████████

e

██████████
nata a ██████████ (██) il ██████████ atto n. ██████████

HANNO CONTRATTO MATRIMONIO

il 28.08.1994 a BOMPORTO (MO)

ANNOTAZIONI:

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Rilasciato in Esenzione

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

BOMPORTO, il 28/02/2025

CERTIFICATO DI RESIDENZA

L'Ufficiale di Anagrafe del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE), in uno all'attuale comune di residenza del debitore XXXXXXXXX ovvero il Comune di Bomporto (MO), certificano che, il detto debitore ha la residenza in Via Ravarino Carpi n. 120 lettera A nel Comune di Bomporto (CE) dalla data del 18/10/2000.

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

CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA

Relativamente allo stato di famiglia, sia l'Ufficiale di Anagrafe del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE), in uno all'attuale comune di residenza del debitore XXXXXXXXX ovvero il Comune 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. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



Bomporto (MO), hanno certificato che, la famiglia del debitore esecutato sig. XXXXXXXX, risulta così costituita:

██████████ nato a ██████████ (██████) il ██████████ atto n. ██████████	I.S.
██████████ nata a ██████████ (██████) il ██████████ atto n. ██████████	MOGLIE
██████████ nata a ██████████ (██████) il ██████████ atto n. ██████████	FIGLIA
██████████ nata a ██████████ (██████) il ██████████ atto n. ██████████	FIGLIA

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

QUESITO n. 14 – LOTTO 2: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO 2: – piena ed intera proprietà di **due Abitazione di tipo popolare** ubicate in San Cipriano d’Aversa (CE) alla Via Vincenzo Cardarelli, piano T-1; è composto, al piano terra (sub 1) da: due cucine, una camera da letto, un w.c., un sottoscala, un’area scoperta con porticato; è composto, al piano primo (sub 2) da: tre camere da letto, un ingresso, un bagno, un terrazzo con scala esterna che consente il collegamento con il piano sottostante, e tre ambienti ancora in corso di costruzione, privi quindi di finiture, pavimentazioni, intonaci; confina con altra proprietà a nord, con altra proprietà ad est, con Via Deledda a sud, con Via Cardarelli ad ovest; è riportato nel C.F. del Comune di **San Cipriano d’Aversa (CE)** al **folio 5, p.lla 5610, sub 1 e sub 2**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, relativamente al subalterno 1, per difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per assenza di una tramezzatura di divisione nell’ambiente cucina a nord, creazione di un vano porta tra i vani w.c. e letto, nonché distorsioni di natura grafica; relativamente al subalterno 2, si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per realizzazione di nuove tramezzature in corrispondenza di un vano letto, e nel vano w.c., modifica delle aperture e creazione di nuove, eliminazione di tramezzature così come riportate in planimetria catastale, nonché modifica di sagoma del terrazzo lato ovest.

Relativamente alla disciplina urbanistica, a seguito di istanze inoltrate dallo scrivente all’UTC del Comune di San Cipriano d’Aversa, relativamente ai beni che occupano, dall’analisi della documentazione urbanistica rinvenuta presso il detto UTC, in uno a quella in possesso dello scrivente, è stato possibile rilevare che, in riferimento al bene di cui al presente Lotto in data 30/04/1986 al numero di protocollo 2737 veniva presentata domanda di concessione in sanatoria, dal sig. XXXXX (CF XXXXXX) nato a XXXXXXXX (CE) il XXXXXXXX, con versamento a saldo della relativa oblazione, ancora in corso di definizione.

Circa la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo, si evidenzia che, nella pratica edilizia acquisita non vi è presenza dei grafici afferenti i beni oggetto di sanatoria, bensì solo



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX



le planimetrie catastali.

Pertanto, alla luce di tale circostanza, si procederà a richiamare la già prospettata conformità catastale, in quanto unico riferimento grafico dei beni utilizzabile.

A parere dell'esperto stimatore, per quanto attiene le lievi difformità interne rilevate, potrà essere chiesta sanatoria ai sensi degli artt. 36, 36-bis e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024,

Per quanto attiene le ulteriori difformità rilevate, ed afferenti la modifica di consistenza del balcone lato ovest, stante ancora la pendenza di una pratica di condono, si ritiene che, ulteriori difformità non rientrano nella pratica originaria acquisita presso l'UTC del Comune di San Cipriano d'Aversa, e la cui percorribilità di sanatoria, ad oggi, risulta non univocamente individuabile, attesa la circostanza esposta.

Non risulta ordine di demolizione del bene, salvo se diverso.

PREZZO BASE euro 117'000,00

Teano li 09/05/2025

L'Esperto Stimatore



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

Si allega alla presente:

1. Verbale delle operazioni peritali LOTTO 1 – LOTTO 2;
2. Rilievo fotografico LOTTO 1;
3. Rilievo fotografico LOTTO 2;
4. Elaborati grafici LOTTO 1;
5. Elaborati grafici LOTTO 2;
6. Ispezioni catastali LOTTO 1;
7. Ispezioni catastali LOTTO 2;
8. Ispezioni ufficio RR.II. LOTTO 1;
9. Ispezioni ufficio RR.II. LOTTO 2;
10. Certificati anagrafici LOTTO 1;
11. Certificati anagrafici LOTTO 2;
12. Titoli di provenienza LOTTO 1;
13. Titoli di provenienza LOTTO 2;
14. Titoli abilitativi e Certificato UTC LOTTO 1;
15. Titoli abilitativi e Certificato UTC LOTTO 2;
16. Comparabili LOTTO 1 – LOTTO 2;
17. Copia Decreto di Fissazione Udienza ex Art.569 c.p.c. LOTTO 1 – LOTTO 2



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 433/2024 promossa da FINO 2 SECURITISATION STL contro XXXXXXXXXX

