



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



Certifichiamo
le competenze professionali.

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

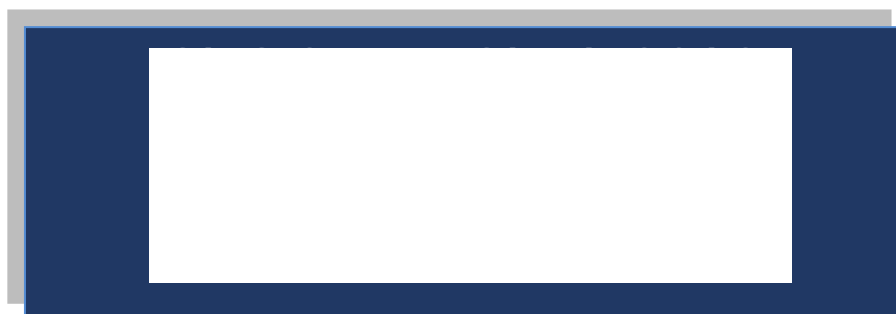
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 423/2022

G.E. dott. Alessandro Auletta

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO IMMOBILIARE



LOTTO 1

(PROSSIMA UDIENZA 17/10/2023)



PREMESSA

Il sottoscritto ing. Flavio Toscano, con studio professionale in Teano (Ce), al viale Santa Reparata, n.54, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caserta al numero 2649, nominato Esperto Stimatore dal **G.E. dott. Alessandro Auletta** nella procedura in oggetto, in data 23 Maggio 2023 prestava il giuramento di rito e prendeva nozione del mandato affidatogli, di seguito riportato ed esplicitato nei seguenti punti:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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



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



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.



- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di “**difformità sostanziali**” dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

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

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

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

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

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

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

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

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



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



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.



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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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



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



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

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

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

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

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

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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



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



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.



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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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



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



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.



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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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



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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del



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



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.



custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.



- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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



fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'On. Giudice dell'Esecuzione concedeva termine fino a 30 giorni prima della prossima udienza prevista per il 17/10/2023, per il deposito della perizia in Cancelleria, con contestuale invio della copia della stessa, al debitore, ai creditori procedenti intervenuti, alle parti, a mezzo posta o e-mail.



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



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 20 luglio 2023, lo scrivente in uno al Custode Giudiziario avv. Pasquale Borrelli si recavano presso gli immobili oggetto di esecuzione ubicati nel Comune di Crispiano, in Via Canello.

In tale occasione, risultavano presenti il
procuratore costituito nell'interesse del

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

Relativamente allo stato di occupazione questi sono risultati liberi ed apparentemente non occupati mostrandosi incolti ed abbandonati con presenza di folta vegetazione spontanea, e più precisamente nello stato rilevabile dalla documentazione fotografica di seguito riportata.

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

RISPOSTA AI QUESITI

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

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

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

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

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

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

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



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



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.



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

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

L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le visure, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E." dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzi una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

In riferimento alla procedura di cui alla presente relazione di stima, nel fascicolo d'Ufficio, è stata riscontrata la presenza della **certificazione notarile sostitutiva** a firma del dott.



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



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.



depositata in data 03/02/2023.

In particolare, dall'analisi della detta certificazione notarile, tanto si evince in merito alla provenienza ultraventennale degli immobili staggiti.

Per quanto attiene gli immobili siti nel Comune di Frattamaggiore (NA) e censiti nel NCEU Foglio 3 P.lla 158 subb. 2-3-5-6-7-9, si rileva quale titolo di provenienza trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 29/12/2022, un **atto di Compravendita per notar Fimmanò Filomeno del 18/01/1953, rep.1030/racc.435**, trascritto addì 28/01/1953 ai nn. 2229/1666 a favore dei signori _____ acquirente del diritto di usufrutto, e _____ acquirente del diritto di nuda proprietà, e contro la signora _____ avente ad oggetto la piena proprietà della porzione di fabbricato in Frattamaggiore (NA) alla Via Cumana n. 4, riportato in catasto alle partite 5040 e 3812.

Invece, relativamente agli immobili staggiti, siti nel Comune di Crispano (NA) e censiti al NCT del detto Comune al Foglio 2 P.lla 647 2 P.lla 935, viene richiamato quale titolo ultraventennale un **atto di Compravendita per notar Renato Ferrara del 21/03/1989, rep. 6835/racc. 1680**, trascritto il 19/04/1989 ai nn. 11699/8832 a favore della _____, con sede legale in Crispano (NA) e contro la _____ con sede legale in Frattamaggiore (NA), avente ad oggetto la piena proprietà della zona di terreno in Crispano (NA) censita al NCT Foglio 2 P.lle 647 e 648 (quest'ultima particella è stata oggetto di frazionamento in data 23/01/2007 pratica n. NA0055796 in atti dal 23/01/2007 IST. 482624/06 da cui ha avuto origine l'attuale particella 935).

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



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



RGE 423/2022					
COMUNE DI CRISPANO (NA)					
NCT FOGLIO 2 P.LLA 647 E P.LLA 935					
PROVENIENZE NEL VENTENNIO					
	SOGGETTI				NOTE
	A FAVORE	QUOTA	CONTRO	QUOTA	
1		1/1		1/1	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI EMESSE DAL TRIBUNALE DI NAPOLI IN DATA 01/10/2019 REP. 7671/2019 – TRASCRITTO IL 22/11/2019 AI NN. 53573/41443
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1	
2		1/1		1/1	ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 21/03/1989 NOTAIO RENATO FERRARA – TRASCRITTO IL 19/04/1989 AI NN. 11699/8832
	TOT. QUOTE	1/1	TOT. QUOTE	1/4	

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



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



RGE 423/2022					
COMUNE DI FRATTAMAGGIORE (NA)					
NCEU FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 2-3-5-6-7-9					
PROVENIENZE NEL VENTENNIO					
SOGGETTI				ATTO/DATA	NOTE
A FAVORE	QUOTA	CONTRO	QUOTA		
1			100/1000	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI NAPOLI IN DATA 11/06/2018 REP. 9649/2018 – TRASCRITTO IL 13/06/2018 AI NN. 26999/20855	COMUNE DI FRATTAMAGGIORE (NA) NCEU FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 2-3-5-6-7-9
			100/1000		
			100/1000		
			100/1000		
			100/1000		
			34/1000		
			33/1000		
			33/1000		
			50/1000		
			50/1000		
			100/1000		
			100/1000		
			100/1000		
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1	
2			100/1000	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE PRESENTATA IN DATA 08/07/2009 REGISTRATA AL N. 3021 VOLUME 134 – TRASCRITTA IL 16/11/2009 AI NN. 67222/48805	COMUNE DI FRATTAMAGGIORE (NA) NCEU FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 2-3-5-6-7-9
	TOT. QUOTE	100/1000	TOT. QUOTE	100/1000	
3			100/1000	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE PRESENTATA IN DATA 28/07/2006 REGISTRATA AL N. 1436/2006 – TRASCRITTA IL 09/10/2006 AI NN. 73244/36143	COMUNE DI FRATTAMAGGIORE (NA) NCEU FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 2-3-5-6-7-9
	TOT. QUOTE	100/1000	TOT. QUOTE	100/1000	
4			333/10000	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN MORTE DELLA (28/03/1908) PRESENTATA IL 14/04/1999 REGISTRATA AL N. 2846 VOL. 4140 – TRASCRITTA IL 18/05/2002 AI NN. 20041/15317	COMUNE DI FRATTAMAGGIORE (NA) NCEU FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 2-3-5-6-7-9
			333/10000		
			333/10000		
			333/10000		
			333/10000		
			333/10000		
			333/10000		
			333/10000		
			333/10000		
			333/10000		
	TOT. QUOTE	333/1000	TOT. QUOTE	333/1000	
5			1/1	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN MORTE DEL (22/09/1904) REGISTRATA AL N. 3960 VOL. 2905 – TRASCRITTA IL 20/11/1986 AI NN. 26889/21030	COMUNE DI FRATTAMAGGIORE (NA) NCEU FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 2-3-5-6-7-9
	TOT. QUOTE	1/1	TOT. QUOTE	1/1	
6		1/1 NUDA PROPRIETA'	1/1 NUDA PROPRIETA'	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN MORTE DELLA SORELLA (26/03/1903) (DICHIARAZIONE PRESENTATA AL N. 19/VOL. 134 – TRASCRITTA IL 06/09/1962 AI NN. 36309/25744 CON CONSOLIDAMENTO DELL'USUFRUTTO ALLA NUDA PROPRIETA'	COMUNE DI FRATTAMAGGIORE (NA) NCEU FOGLIO 3 PARTITE 5040 E 3812
7		1/1 NUDA PROPRIETA'	1/1	ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 18/01/1953 NOTAIO FILOMENO FIMMANO' – TRASCRITTO IL 28/01/1953 AI NN. 2229/1666	COMUNE DI FRATTAMAGGIORE (NA) NCEU FOGLIO 3 PARTITE 5040 E 3812
	TOT. QUOTE	1/1	TOT. QUOTE	1/1	

Prospetto 2 – Ricostruzione ultraventennale provenienze – Beni in Frattamaggiore (NA)

Nella documentazione di cui sopra, risulta altresì depositata la seguente documentazione:

- **Atto di Precetto notificato in data 21/03/2023 e successivo Atto di Intervento depositato in data 16/06/2023**, da parte della Società

con sede legale in Via Contrada Piano Lotto 5 80040 Terzigno, in persona del
suo legale rappresentante p.t. rappresentata e
difesa dagli avv.ti avente ad oggetto quale **titolo**
esecutivo un titolo cambiario.

 Immobili in Frattamaggiore (NA):

- **CREDITORI IPOTECARI - Data di notifica avviso ex art. 498 c.p.c.:**

- 1) -
PROPRIETA' Per la quota di 50/1000 (quota pervenuta per successione in morte del sig.
- Dichiarazione di successione presentata in data 28/07/2006
registrata al n. 1436/2006 – trascritta il 09/10/2006 ai nn. 73244/36143), nella qualità di erede
- Data di notifica 20/03/2023;
- 2) PROPRIETA' Per
la quota di 50/1000 (quota pervenuta per successione in morte del sig
- Dichiarazione di successione presentata in data 28/07/2006 registrata al n.
1436/2006 – trascritta il 09/10/2006 ai nn. 73244/36143), nella qualità di erede di
- Data di notifica 23/03/2023;
- 3) - Data di notifica 13/03/2023;
- 4) - Data di notifica 17/03/2023;
- 5) - Data di notifica 13/03/2023;
- 6) - PROPRIETA'
Per la quota di 100/1000 – Data di notifica 13/03/2023;
- 7) PROPRIETA' Per
la quota di 100/1000 – Data di notifica 14/03/2023;



- 8) - PROPRIETA' Per
la quota di 100/1000 – Data di notifica 13/03/2023;
- 9) - PROPRIETA' Per la quota di
100/1000 – Data di notifica 20/03/2023;
- 10) - PROPRIETA' Per
la quota di 100/1000 – Data di notifica 13/03/2023;
- 11) - PROPRIETA' Per
la quota di 34/1000 (quota pervenuta per successione in morte della sig.ra
– Dichiarazione di successione presentata in data 08/07/2009 registrata al n.
3021 volume 134 – trascritta il 16/11/2009 ai nn. 67222/48805) nella qualità di erede di
– Data di notifica 15/03/2023;
- 12) - PROPRIETA' Per
la quota di 33/1000 (quota pervenuta per successione in morte della sig.ra
– Dichiarazione di successione presentata in data 08/07/2009 registrata al n.
3021 volume 134 – trascritta il 16/11/2009 ai nn. 67222/48805) nella qualità di erede di
– Data di notifica 13/03/2023;
- 13) - PROPRIETA'
Per la quota di 33/1000 (quota pervenuta per successione in morte della sig.ra
– Dichiarazione di successione presentata in data 08/07/2009 registrata al n.
3021 volume 134 – trascritta il 16/11/2009 ai nn. 67222/48805) nella qualità di erede di
– Data di notifica 20/03/2023;
- 14) – Data di notifica 13/03/2023;
- 15) – Data di notifica 13/03/2023;
- 16) – Data di notifica 14/03/2023;



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



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.



17)

– Data di notifica

20/03/2023;

18)

- Data di notifica 14/03/2023.

NOTA: Nell'elenco dei Creditori Ipotecari (avviso ex art. 498 c.p.c.) sembrerebbe non essere richiamato il sig. e/o

suoi aventi causa, atteso che l'ipoteca da cui alla notifica, risulta essere iscritta a favore del sig. e/o aventi diritto e contro i soggetti sopra indicati a cui è stato effettuato

l'avviso ex art. 498 c.p.c.

Resta altresì evidente che, salvo diversa determinazione dell'On. Giudice, l'ipoteca di cui alle notifiche ha subito una restrizione con Annotazione del 11/06/2018 iscritta il 28/11/2018 ai nn. 52927/4698 e per cui non risulta più gravare sul bene di cui alla presente procedura, a seguito di Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Napoli, XII Sezione Civile in data 11 giugno 2018 con cronologico n. 4/2018 e repertorio n. 9649/2018 nel giudizio di divisione n. 85275/2013 RGC, a favore della società esecutata

In conclusione, a parere dello scrivente, non sussistendo più la pregiudizievole di riferimento, perché cancellata a seguito di decreto di trasferimento, non risultava necessario effettuare notifica ex art. 498 c.p.c.

Infine, il Creditore Procedente non ha provveduto a depositare il certificato camerale della Società esecutata.

QUESITO n. 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

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

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

Al riguardo:



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



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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.



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



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

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

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

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

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

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

Diritti reali pignorati

I diritti reali relativi ai beni pignorati riguardano la **piena proprietà per 1000/1000**. Tali diritti sono così ugualmente indicati nell'atto di pignoramento, notificato alla Società Esecutata in data 29/11/2022 e 01/12/2022 e trascritto ai nn. 64157/49280 in data 29/12/2022.... *OMISSIS...* "Tutto ciò premesso, la

[...]

Chiede

All'Ufficiale Giudiziario addetto presso il Tribunale di Napoli Nord Aversa che sia eseguito pignoramento immobiliare nei confronti della *con sede in Cardito (NA), alla Via Parini n°76 c.a.p. 80024, P.iva*
sui seguenti immobili di cui si fornisce la seguente descrizione:

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

- 1) *Unità immobiliare sita nel Comune di Frattamaggiore (NA), Via Cumana n. 2 piano T, e censita nel Catasto Fabbricati Foglio 3, Particella 158 Subalterno 2, Categoria C/1, classe 3, consistenza 34 mq [...] confinante a Nord in parte con la particella 201 e in parte con la particella 497, a Sud con la particella categoria E, a Est con la via cumana ed a Ovest con la particella 503.*



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



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.



- 2) Unità immobiliare sita nel Comune di Frattamaggiore (NA), Via Cumana n. 6 piano T, e censita nel Catasto Fabbricati Foglio 3, Particella 158 Subalterno 3, Categoria A/4, classe 5, consistenza 2 vani [...] confinante a Nord in parte con la particella 201 e in parte con la particella 497, a Sud con la particella categoria E, a Est con la via cumana ed a Ovest con la particella 503.
- 3) Unità immobiliare sita nel Comune di Frattamaggiore (NA), Via Cumana 4 piano T, e censita nel Catasto Fabbricati Foglio 3, Particella 158 Subalterno 5, Categoria A/4, classe 5, consistenza 1 vano [...] confinante a Nord in parte con la particella 201 e in parte con la particella 497, a Sud con la particella categoria E, a Est con la via cumana ed a Ovest con la particella 503.
- 4) Unità immobiliare sita nel Comune di Frattamaggiore (NA), Via Cumana 4 piano T, e censita nel Catasto Fabbricati Foglio 3, Particella 158 Subalterno 6, Categoria A/4, classe 5, consistenza 1 vano [...] confinante a Nord in parte con la particella 201 e in parte con la particella 497, a Sud con la particella categoria E, a Est con la via cumana ed a Ovest con la particella 503.
- 5) Unità immobiliare sita nel Comune di Frattamaggiore (NA), Via Cumana 4 piano 1, e censita nel Catasto Fabbricati Foglio 3, Particella 158 Subalterno 7, Categoria A/4, classe 5, consistenza 1 vano [...] confinante a Nord in parte con la particella 201 e in parte con la particella 497, a Sud con la particella categoria E, a Est con la via cumana ed a Ovest con la particella 503.
- 6) Unità immobiliare sita nel Comune di Frattamaggiore (NA), Via Cumana 4 piano 1, e censita nel Catasto Fabbricati Foglio 3, Particella 158 Subalterno 9, Categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani [...] confinante a Nord in parte con la particella 201 e in parte con la particella 497, a Sud con la particella categoria E, a Est con la via cumana ed a Ovest con la particella 503.
- 7) Terreno sito nel Comune di Crispano (NA) e censito nel Catasto Terreni Foglio 2, Particella 647, categoria seminativo arborato, classe 1, consistenza 34 are 35 ca, [...] confinante a Nord con la particella 937, a Sud con la particella 583 e la particella 932, a Est con la particella 583 ed a Ovest con la particella 937, la particella 935 e in parte con la particella 932.



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



8) *Terreno sito nel Comune di Crispano (NA) e censito nel Catasto Terreni Foglio 2, Particella 935, categoria seminativo arborato, classe 1, consistenza 4 are 96 ca, [...] confinante a Nord con la particella 937, a Sud con la particella 932 e con via cancello, a Est in parte con la particella e in parte con la particella 932, ad Ovest con la particella 937 e in parte con la via cancello.*

I suddetti immobili vengono pignorati con i relativi accessori, comunioni, pertinenze, dipendenze, nulla escluso anche se successivamente introdotto.

[...]

Ad istanza dell'avv.

nella sua qualità di procuratore e difensore della

io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'UNEP presso il Tribunale di Aversa Napoli Nord [...]

Ho sottoposto a pignoramento

Come in effetti pignoro, in forza del sopra richiamato titolo esecutivo, gli immobili di titolarità del debitore

con sede in Cardito (NA), alla Via Parini n°76 c.a.p. 80024, P.iva

per la quota

di 1/1 come meglio sopra descritti, ivi comprese le relative pertinenze ed accessioni e tutti i rispettivi accessori [...]"...OMISSIS...

Per quanto attiene la provenienza ultraventennale dei beni, si rappresenta quanto segue.

BENI IN FRATTAMAGGIORE (NA)

In particolare, per quanto attiene i beni siti nel Comune di Frattamaggiore (NA), gli stessi sono pervenuti alla Società Esecutata in virtù di **DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Napoli XII Sezione Civile in data 11 giugno 2018 con cronologico n. 4/2018 e repertorio n. 9649/2018 nel giudizio di divisione n. 85275/2013 RGC**, trascritto il 13/06/2018 presentazione n. 12 RG 26999/RP 20855, contro i sig.ri

PROPRIETA' Per la quota di 100/1000,



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



– (Dichiarazione di successione presentata in data 08/07/2009 registrata al n. 3021 volume 134 – trascritta il 16/11/2009 ai nn. 67222/48805),

- PROPRIETA' Per la quota di 33/1000 (quota pervenuta per successione in morte della sig.ra

– (Dichiarazione di successione presentata in data 08/07/2009 registrata al n. 3021 volume 134 – trascritta il 16/11/2009 ai nn. 67222/48805),

- PROPRIETA' Per la quota di 33/1000 (quota pervenuta per successione in morte della sig.ra

– (Dichiarazione di successione presentata in data 08/07/2009 registrata al n. 3021 volume 134 – trascritta il 16/11/2009 ai nn. 67222/48805),

- PROPRIETA' Per la quota di 50/1000 (quota pervenuta per successione in morte del sig.

– (Dichiarazione di successione presentata in data 28/07/2006 registrata al n. 1436/2006 – trascritta il 09/10/2006 ai nn. 73244/36143),

- PROPRIETA' Per la quota di 50/1000 (quota pervenuta per successione in morte del sig.

– (Dichiarazione di successione presentata in data 28/07/2006 registrata al n. 1436/2006 – trascritta il 09/10/2006 ai nn. 73244/36143)

- PROPRIETA' Per la quota di 100/1000,

- PROPRIETA' Per la quota di 100/1000,



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



- PROPRIETA' Per la quota di 100/1000.

In data 14/04/1999, veniva presentata **Dichiarazione di Successione in morte della sig.ra**
registrata al n. 2846 vol. 4140 – trascritta il 18/05/2002 ai nn.
20041/15317, per la quota di 333/1000, a favore dei sig.ri

-  – quota di 333/10000;
-  quota di 333/10000;
-  uota di 333/10000;
-  quota di 333/10000;
-  ota di 333/10000;
-  di 333/10000;
-  li 333/10000;
-  quota di 333/10000;
-  quota di 333/10000;
-  - quota di 333/10000.

Antecedentemente, in data 20/11/1986 ai nn. 26889/21030 veniva trascritta **Dichiarazione di**
Successione in morte del sig. registrata al n. 3960 vol. 2905, per la
quota di 1000/1000, a favore dei sig.ri:

-  – proprietà per la quota di 333/1000
-  – quota di 666/10000;
-  - quota di 666/10000;
-  – quota di 666/10000;
-  quota di 666/10000;
-  - quota di 666/10000;



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



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.





– quota di 666/10000;



– quota di 666/10000;



– quota di 666/10000;



– quota di 666/10000;



– quota di 666/10000;

Al dante causa sig. _____, la piena proprietà degli immobili in oggetto (censiti all'epoca con le partite catastali 5040 e 3812) è pervenuta con **dichiarazione di successione in morte della sorella _____ (dichiarazione presentata al n. 19/vol. 134 – trascritta il 06/09/1962 ai nn. 36309/25744)**, con consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà.

Ai sig.ri _____, i detti beni pervenivano con **atto di compravendita del 18/01/1953 notaio Filomeno Fimmanò, trascritto il 28/01/1953 ai nn. 2229/1666**, da potere della signora _____ per il diritto di proprietà 1000/1000.

BENI IN CRISPANO (NA)

Per quanto attiene i beni siti nel Comune di Crispiano (NA), gli stessi sono pervenuti alla Società Esecutata in virtù di **DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Napoli XII Sezione Civile in data 1 ottobre 2019 repertorio n. 7671/2019 di cui alla Procedura Esecutiva RGE 410/2011, trascritto il 22/11/2019 presentazione n. 8 RG 53573/RP 41443**, contro la

Alla detta _____ gli immobili in oggetto, siti nel Comune di Crispiano (NA), erano pervenuti in virtù di **Atto di compravendita per notar RENATO FERRARA del 21/03/1989, rep. 6835/racc. 1680**, trascritto il 19/04/1989 ai nn. 11699/8832 contro la _____.



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



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.



avente ad oggetto la piena proprietà della zona di terreno in Crispano (NA) censita al NCT Foglio 2 P.lle 647 e 648 (quest'ultima particella è stata oggetto di frazionamento in data 23/01/2007 pratica n. NA0055796 in atti dal 23/01/2007 IST. 482624/06 da cui ha avuto origine l'attuale particella 935).

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

Identificazione catastale atto di pignoramento

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

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

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

- 1) Unità immobiliare sita nel Comune di Frattamaggiore (NA), Via Cumana n. 2 piano T, e censita nel Catasto Fabbricati **Foglio 3, Particella 158 Subalterno 2**, Categoria C/1, classe 3, consistenza 34 mq [...] confinante a Nord in parte con la particella 201 e in parte con la particella 497, a Sud con la particella categoria E, a Est con la via cumana ed a Ovest con la particella 503.
- 2) Unità immobiliare sita nel Comune di Frattamaggiore (NA), Via Cumana n. 6 piano T, e censita nel Catasto Fabbricati **Foglio 3, Particella 158 Subalterno 3**, Categoria A/4, classe 5, consistenza 2 vani [...] confinante a Nord in parte con la particella 201 e in parte con la particella 497, a Sud con la particella categoria E, a Est con la via cumana ed a Ovest con la particella 503.
- 3) Unità immobiliare sita nel Comune di Frattamaggiore (NA), Via Cumana 4 piano T, e censita nel Catasto Fabbricati **Foglio 3, Particella 158 Subalterno 5**, Categoria A/4, classe 5, consistenza 1 vano [...] confinante a Nord in parte con la particella 201 e in parte con la



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



particella 497, a Sud con la particella categoria E, a Est con la via cumana ed a Ovest con la particella 503.

- 4) Unità immobiliare sita nel Comune di Frattamaggiore (NA), Via Cumana 4 piano T, e censita nel Catasto Fabbricati **Foglio 3, Particella 158 Subalterno 6**, Categoria A/4, classe 5, consistenza 1 vano [...] confinante a Nord in parte con la particella 201 e in parte con la particella 497, a Sud con la particella categoria E, a Est con la via cumana ed a Ovest con la particella 503.
- 5) Unità immobiliare sita nel Comune di Frattamaggiore (NA), Via Cumana 4 piano 1, e censita nel Catasto Fabbricati **Foglio 3, Particella 158 Subalterno 7**, Categoria A/4, classe 5, consistenza 1 vano [...] confinante a Nord in parte con la particella 201 e in parte con la particella 497, a Sud con la particella categoria E, a Est con la via cumana ed a Ovest con la particella 503.
- 6) Unità immobiliare sita nel Comune di Frattamaggiore (NA), Via Cumana 4 piano 1, e censita nel Catasto Fabbricati **Foglio 3, Particella 158 Subalterno 9**, Categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani [...] confinante a Nord in parte con la particella 201 e in parte con la particella 497, a Sud con la particella categoria E, a Est con la via cumana ed a Ovest con la particella 503.

Immobili siti in Crispano (NA) identificati al NCT di detto Comune come segue:

- 7) Terreno sito nel Comune di Crispano (NA) e censito nel Catasto Terreni **Foglio 2, Particella 647**, categoria seminativo arborato, classe 1, consistenza 34 are 35 ca, [...] confinante a Nord con la particella 937, a Sud con la particella 583 e la particella 932, a Est con la particella 583 ed a Ovest con la particella 937, la particella 935 e in parte con la particella 932.
- 8) Terreno sito nel Comune di Crispano (NA) e censito nel Catasto Terreni **Foglio 2, Particella**



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



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.



935, categoria seminativo arborato, classe 1, consistenza 4 are 96 ca, [...] confinante a Nord con la particella 937, a Sud con la particella 932 e con via cancello, a Est in parte con la particella e in parte con la particella 932, ad Ovest con la particella 937 e in parte con la via cancello.

Difformità formali dei dati d'identificazione catastale LOTTO 1

Confrontando i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, con quelli provenienti dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, alla data del 24/05/2023, emerge che non vi sono **"difformità formali"** alla data del pignoramento medesimo.

In concreto, nell'atto di pignoramento:

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

Difformità sostanziali dei dati d'identificazione catastale LOTTO 1

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

In particolare, gli immobili censiti al:

-  **NCT - Foglio 2 p.lla 647;**
-  **NCT - Foglio 2 p.lla 635;**

non risultano difformi rispetto ai dati di identificazione catastale.



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



CERTING
Certifichiamo
la competenza professionale.



Sovrapposizione mappe catastali con ortofoto/foto satellitari

Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto della presente relazione, si riporta, qui di seguito, una sovrapposizione, qualitativa, della foto satellitare con la mappa catastale, **Figura 1 – Sovrapposizione foto satellitare - mappa catastale.**



Figura 1

Espropriazione per pubblica utilità

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

Formazione lotti

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

Detto ciò, si individuano i seguenti lotti:



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



Immobili siti in Crispano (NA)

LOTTO 1:

-  **NCT Foglio 2, particella 647, Seminativo Arborato Irriguo**, classe 1, Superficie Catastale 3'435 mq, Reddito Dominicale € 113,54, Reddito Agrario € 20,40;
-  **NCT Foglio 2, particella 935, Seminativo Arborato Irriguo**, classe 1, Superficie Catastale 496 mq, Reddito Dominicale € 16,39, Reddito Agrario € 2,95.

Immobili siti in Frattamaggiore (NA)

 **LOTTO 2:** NCEU Foglio 3, particella 158, Subalterno 2, Categoria C/1, classe 3, consistenza 34 mq, Superficie Catastale Totale 46 mq, Via Cumana n. 2, Piano T;

LOTTO 3:

-  **NCEU Foglio 3, particella 158, Subalterno 3**, Categoria A/4, classe 5, consistenza 2 vani, Superficie Catastale Totale 56 mq, Via Cumana n. 6, Piano T;
-  **NCEU Foglio 3, particella 158, Subalterno 5**, Categoria A/4, classe 5, consistenza 1 vani, Superficie Catastale Totale 93 mq, Via Cumana n. 4, Piano T;
-  **NCEU Foglio 3, particella 158, Subalterno 6**, Categoria A/4, classe 5, consistenza 1 vani, Superficie Catastale Totale 37 mq, Via Cumana n. 4, Piano T;

 **LOTTO 4:** NCEU Foglio 3, particella 158, Subalterno 7, Categoria A/4, classe 5, consistenza 1 vano, Superficie Catastale Totale /, Via Cumana n. 4, Piano 1;

 **LOTTO 5:** NCEU Foglio 3, particella 158, Subalterno 9, Categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 48 mq, Via Cumana n. 4, Piano 1.



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



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD RGE 423/2022		
COMUNE CENSUARIO	ID	DATI CATASTALI
CRISPANO	LOTTO 1	NCT FOGLIO 2 P.LLA 647
		NCT FOGLIO 2 P.LLA 935
FRATTAMAGGIORE	LOTTO 2	NCEU FOG. 3 P.LLA 158 SUB 2
	LOTTO 3	NCEU FOG. 3 P.LLA 158 SUB 3
		NCEU FOG. 3 P.LLA 158 SUB 5
		NCEU FOG. 3 P.LLA 158 SUB 6
	LOTTO 4	NCEU FOG. 3 P.LLA 158 SUB 7
	LOTTO 5	NCEU FOG. 3 P.LLA 158 SUB 9

Prospetto 3 – Elenco Lotti

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

Coerenze

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

COMUNE DI CRISPANO - LOTTO 1				
ID	NORD	EST	SUD	OVEST
NCT FOG. 2 P.LLA 647	FOG. 2 P.LLA 937	FOG. 2 P.LLA 583	FOG. 2 P.LLA 583-932-935	FOG. 2 P.LLA 937
NCT FOG. 2 P.LLA 935	FOG. 2 P.LLA 937	FOG. 2 P.LLA 647-932	FOG. 2 P.LLA 932-936-14	FOG. 2 P.LLA 937-936

Tabella 1

Servitù di passaggio

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

QUESITO n. 2

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



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



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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Descrizione, tipologia, ubicazione, accessi del lotto

Il Lotto 1 costituito per la vendita è rappresentato da due fondi di terreno, siti nel Comune di Crispano (NA), alla Via Cannello, da cui avviene l'accesso. Gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti nel N.C.T. del Comune di Crispano (NA) al:

NCT Foglio 2, particella 647, Seminativo Arborato Irriguo, classe 1, Superficie Catastale

3'435 mq, Reddito Dominicale € 113,54, Reddito Agrario € 20,40;

NCT Foglio 2, particella 935, Seminativo Arborato Irriguo, classe 1, Superficie Catastale

496 mq, Reddito Dominicale € 16,39, Reddito Agrario € 2,95.



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



Al momento del sopralluogo esperito, i detti beni non risultavano essere interclusi, in quanto l'accesso risulta garantito direttamente dalla via pubblica. Il lotto risulta avere un andamento pressoché pianeggiante.

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 6**.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



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



Pertinenze

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

Interclusione

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

Caratteristiche zona, servizi offerti, zone confinanti

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

Come arrivare a Crispano

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

 **in auto:**

- ✓ *da Nord*, Prendi A1/E45, fino ad Orta di Atella (CE). Prendere l'uscita Orta di Atella-Aversa da SS87 NC. Seguire SP2, Via Atellana e Via Provinciale Aversa, fino a Crispano.
- ✓ *da Sud* Prendi A/3. Seguire A2/E841, A30 e SS7bis in direzione SP2 a Orta di Atella. Prendere l'uscita Orta di Atella-Aversa da SS87 NC. Seguire SP2, Via Atellana e Via Provinciale Aversa, fino a Crispano.

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e commerciali;

Principali collegamenti pubblici: Linee autobus;

Principali servizi offerti dalla zona: Uffici postali, banche.



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



Caratteristiche di Zona

Crispano è un comune italiano di 11'482 abitanti (ISTAT 31/07/2022) della città metropolitana di Napoli, posta ad un'altitudine di 37 m.s.l.m., con una superficie di 2,22 km² ed una densità abitativa di 5'172,07 ab/km².

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

QUESITO n. 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:



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



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.



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

LOTTO 1

Il Lotto 1 costituito per la vendita è rappresentato da due fondi di terreno, siti nel Comune di Crispano (NA), alla Via Cannello, da cui avviene l'accesso. Gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti nel **N.C.T. del Comune di Crispano (NA)** al:

f NCT Foglio 2, particella 647, Seminato Arborato Irriguo, classe 1, Superficie Catastale 3'435 mq, Reddito Dominicale € 113,54, Reddito Agrario € 20,40;

f NCT Foglio 2, particella 935, Seminato Arborato Irriguo, classe 1, Superficie Catastale 496 mq, Reddito Dominicale € 16,39, Reddito Agrario € 2,95.

Coerenze:

COMUNE DI CRISPANO - LOTTO 1				
ID	NORD	EST	SUD	OVEST
NCT FOG. 2 P.LLA 647	FOG. 2 P.LLA 937	FOG. 2 P.LLA 583	FOG. 2 P.LLA 583-932-935	FOG. 2 P.LLA 937
NCT FOG. 2 P.LLA 935	FOG. 2 P.LLA 937	FOG. 2 P.LLA 647-932	FOG. 2 P.LLA 932-936-14	FOG. 2 P.LLA 937-936

Tabella 2

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

DATI CATASTALI ALL'ATTUALITA'

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



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



Comune di CRISPANO (D170) (NA) Foglio 2 Particella 647 CATASTO TERRENI					
dall'impianto al 02/04/1982					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	10	-	Particella con qualità: SEM ARB IRR di classe 01 Superficie: 77.457 m2	Impianto meccanografico del 02/01/1972	-
dal 02/04/1982 al 05/03/1985					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	10	-	Particella con qualità: SEM ARB IRR di classe 01 Superficie: 63.007 m2	FRAZIONAMENTO del 02/04/1982 in atti dal 19/06/1990 (n. 5.1/1982)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CRISPANO (D170) (NA) Foglio 2 Particella 583
dal 05/03/1985 al 22/01/1989					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	10	-	Particella con qualità: SEM ARB IRR di classe 01 Superficie: 55.822 m2	FRAZIONAMENTO del 05/03/1985 in atti dal 18/07/1990 (n. 3.1/1985)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CRISPANO (D170) (NA) Foglio 2 Particella 614 Foglio 2 Particella 618 Foglio 2 Particella 613 Foglio 2 Particella 619 Foglio 2 Particella 622 Foglio 2 Particella 617 Foglio 2 Particella 615 Foglio 2 Particella 611 Foglio 2 Particella 612 Foglio 2 Particella 621 Foglio 2 Particella 620 Foglio 2 Particella 616
dal 22/01/1989 al 07/05/2001					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	10	-	Particella con qualità: SEM ARB IRR di classe 01 Superficie: 70.407 m2	FRAZIONAMENTO in atti dal 22/01/1989 (n. 5818. F01/1980)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CRISPANO (D170) (NA) Foglio 2 Particella 567 Foglio 2 Particella 568 Foglio 2 Particella 575
dal 07/05/2001 al 07/05/2001					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	632	-	Particella con qualità: SEM ARB IRR di classe 01 Superficie: 25.977 m2	FRAZIONAMENTO del 22/04/1986 Pratica n. 302847 in atti dal 07/05/2001 (n. 3.1/1986)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CRISPANO (D170) (NA) Foglio 2 Particella 630 Foglio 2 Particella 10 Foglio 2 Particella 631
dal 07/05/2001 al 19/07/2001					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	656	-	Particella con qualità: SEM ARB IRR di classe 01 Superficie: 24.314 m2	FRAZIONAMENTO del 02/02/1991 Pratica n. 302856 in atti dal 07/05/2001 (n. 492.1/1991)	Annotazioni: migliore precisazione di superficie Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CRISPANO (D170) (NA) Foglio 2 Particella 632 Foglio 2 Particella 657
dal 19/07/2001 al 23/01/2007					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	742	-	Particella con qualità: SEM ARB IRR di classe 01 Superficie: 23.967 m2	FRAZIONAMENTO del 19/07/2001 Pratica n. 360474 in atti dal 19/07/2001 (n. 3921.1/2001)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CRISPANO (D170) (NA) Foglio 2 Particella 741 Foglio 2 Particella 656
dal 23/01/2007					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	647	-	FRAZIONAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. NA0055796 in atti dal 23/01/2007 IST.482624/06 (n. 5242.1/1989)	FRAZIONAMENTO del 19/07/2001 Pratica n. 360474 in atti dal 19/07/2001 (n. 3921.1/2001)	Annotazione di immobile: ex 632 b Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CRISPANO (D170) (NA) Foglio 2 Particella 742 Foglio 2 Particella 649 Foglio 2 Particella 648

Tabella 3



INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di CRISPANO (D170) (NA) Foglio 2 Particella 10		
dall'impianto al 05/09/1967 antecedente l'impianto meccanografico		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Impianto meccanografico del 02/01/1972	Da verificare
dal 05/09/1967 al 26/02/1985		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/09/1967 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 1914 n. 717 registrato in data 04/03/1968 - Voltura n. 3679 in atti dal 09/12/1983	Proprieta' per 1/2
		Proprieta' per 1/2
		Usufruttuario parziale
dal 26/02/1985 al 04/03/1985		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 26/02/1985 Pubblico ufficiale BIANCA FUSCO Sede CAIVANO (NA) Repertorio n. 102470 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 4040 registrato in data 14/03/1985 - n. 3551.1/1985 in atti dal 19/07/1990	Da verificare
dal 04/03/1985 al 22/09/2000		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 04/03/1985 Pubblico ufficiale SPENA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 69561 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 7742 registrato in data 25/03/1985 - n. 7352.1/1985 in atti dal 19/07/1990	Da verificare
dal 22/09/2000 al 31/12/1996		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 22/09/2000 - PER ERRATA EVASIONE DV - ISTANZA I/10501 Voltura n. 1016.2/2000 - Pratica n. 00010501 in atti dal 22/09/2000	Proprieta' per 1000/1000
INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di CRISPANO (D170) (NA) Foglio 2 Particella 632		
dal 22/04/1986 al 02/02/1991		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	FRAZIONAMENTO del 22/04/1986 Pratica n. 302847 in atti dal 07/05/2001 (n. 3.1/1986)	Proprieta' per 1000/1000
INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di CRISPANO (D170) (NA) Foglio 2 Particella 656		
dal 02/02/1991 al 19/07/2001		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	FRAZIONAMENTO del 02/02/1991 Pratica n. 302856 in atti dal 07/05/2001 (n. 492.1/1991)	Proprieta' per 1000/1000
INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di CRISPANO (D170) (NA) Foglio 2 Particella 742		
dal 19/07/2001 al 03/02/2009		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	FRAZIONAMENTO del 19/07/2001 Pratica n. 360474 in atti dal 19/07/2001 (n. 3921.1/2001)	Proprieta' per 1000/1000

Tabella 4



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



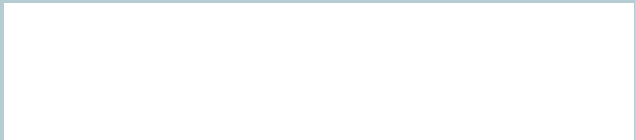
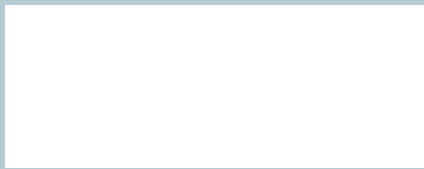
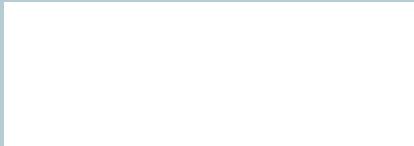
INTESTATI - Immobile attuale - Comune di CRISPANO (D170) (NA) Foglio 2 Particella 647		
dal 21/03/1989 al 01/10/2019		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 21/03/1989 Pubblico ufficiale FERRARA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 6835 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 6828 registrato in data 10/04/1989 - VENDITA Voltura n. 2391.1/2007 - Pratica n. NA0055831 in atti dal 23/01/2007	Proprieta' per 1000/1000
dal 23/01/2007 al 21/03/1989		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	FRAZIONAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. NA0055796 in atti dal 23/01/2007 IST.482624/06 (n. 5242.1/1989)	Proprieta' per 1000/1000
dal 01/10/2019 al 06/05/2021		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 01/10/2019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 7671 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 41443.1/2019 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 22/11/2019	Proprieta' per 1000/1000
dal 06/05/2021		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 06/05/2021 Pubblico ufficiale DECIMO ANTONIO Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 92617 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 17099.1/2021 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 11/05/2021	Proprieta' per 1000/1000

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



Comune di CRISPANO (D170) (NA) Foglio 2 Particella 935 CATASTO TERRENI					
dall'impianto al 02/04/1982					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	10	-	Particella con qualità: SEM ARB IRR di classe 01 Superficie: 77.457 m2	Impianto meccanografico del 02/01/1972	-
dal 02/04/1982 al 05/03/1985					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	10	-	Particella con qualità: SEM ARB IRR di classe 01 Superficie: 63.007 m2	FRAZIONAMENTO del 02/04/1982 in atti dal 19/06/1990 (n. 5.1/1982)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CRISPANO (D170) (NA) Foglio 2 Particella 583
dal 05/03/1985 al 22/01/1989					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	10	-	Particella con qualità: SEM ARB IRR di classe 01 Superficie: 55.822 m2	FRAZIONAMENTO del 05/03/1985 in atti dal 18/07/1990 (n. 3.1/1985)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CRISPANO (D170) (NA) Foglio 2 Particella 614 Foglio 2 Particella 618 Foglio 2 Particella 613 Foglio 2 Particella 619 Foglio 2 Particella 622 Foglio 2 Particella 617 Foglio 2 Particella 615 Foglio 2 Particella 611 Foglio 2 Particella 612 Foglio 2 Particella 621 Foglio 2 Particella 620 Foglio 2 Particella 616
dal 22/01/1989 al 07/05/2001					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	10	-	Particella con qualità: SEM ARB IRR di classe 01 Superficie: 70.407 m2	FRAZIONAMENTO in atti dal 22/01/1989 (n. 5818. F01/1980)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CRISPANO (D170) (NA) Foglio 2 Particella 567 Foglio 2 Particella 568 Foglio 2 Particella 575
dal 07/05/2001 al 07/05/2001					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	632	-	Particella con qualità: SEM ARB IRR di classe 01 Superficie: 25.977 m2	FRAZIONAMENTO del 22/04/1986 Pratica n. 302847 in atti dal 07/05/2001 (n. 3.1/1986)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CRISPANO (D170) (NA) Foglio 2 Particella 630 Foglio 2 Particella 10 Foglio 2 Particella 631
dal 07/05/2001 al 19/07/2001					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	656	-	Particella con qualità: SEM ARB IRR di classe 01 Superficie: 24.314 m2	FRAZIONAMENTO del 02/02/1991 Pratica n. 302856 in atti dal 07/05/2001 (n. 492.1/1991)	Annotazioni: migliore precisazione di superficie Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CRISPANO (D170) (NA) Foglio 2 Particella 632 Foglio 2 Particella 657

Tabella 6



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



dal 19/07/2001 al 23/01/2007					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	742	-	Particella con qualità: SEM ARB IRR di classe 01 Superficie: 23.967 m2	FRAZIONAMENTO del 19/07/2001 Pratica n. 360474 in atti dal 19/07/2001 (n. 3921.1/2001)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CRISPANO (D170) (NA) Foglio 2 Particella 741 Foglio 2 Particella 656
dal 23/01/2007					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	647	-	FRAZIONAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. NA0055796 in atti dal 23/01/2007 IST.482624/06 (n. 5242.1/1989)	FRAZIONAMENTO del 19/07/2001 Pratica n. 360474 in atti dal 19/07/2001 (n. 3921.1/2001)	Annotazione di immobile: ex 632 b Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CRISPANO (D170) (NA) Foglio 2 Particella 742 Foglio 2 Particella 649 Foglio 2 Particella 648
dal 23/01/2007 al 19/03/2010					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	648	-	Particella con qualità: SEM ARB IRR di classe 01 Superficie: 500 m2	FRAZIONAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. NA0055796 in atti dal 23/01/2007 IST.482624/06 (n. 5242.1/1989)	Annotazione di immobile: ex 632 c Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CRISPANO (D170) (NA) Foglio 2 Particella 742 Foglio 2 Particella 649 Foglio 2 Particella 647
dal 19/03/2010					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	935	-	Particella con qualità: SEM ARB IRR di classe 01 Superficie: 496 m2	FRAZIONAMENTO del 19/03/2010 Pratica n. NA0253634 in atti dal 19/03/2010 presentato il 19/03/2010 (n. 253634.1/2010)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CRISPANO (D170) (NA) Foglio 2 Particella 631 Foglio 2 Particella 937 Foglio 2 Particella 934 Foglio 2 Particella 928 Foglio 2 Particella 924 Foglio 2 Particella 649 Foglio 2 Particella 648 Foglio 2 Particella 376 Foglio 2 Particella 645 Foglio 2 Particella 931 Foglio 2 Particella 927 Foglio 2 Particella 933 Foglio 2 Particella 926 Foglio 2 Particella 938 Foglio 2 Particella 936 Foglio 2 Particella 375 Foglio 2 Particella 742 Foglio 2 Particella 932 Foglio 2 Particella 930 Foglio 2 Particella 929 Foglio 2 Particella 925

Tabella 7



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



INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di CRISPANO (D170) (NA) Foglio 2 Particella 10		
dall'impianto al 05/09/1967 antecedente l'impianto meccanografico		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Impianto meccanografico del 02/01/1972	Da verificare
dal 05/09/1967 al 26/02/1985		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/09/1967 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 1914 n. 717 registrato in data 04/03/1968 - Voltura n. 3679 in atti dal 09/12/1983	Proprieta' per 1/2
		Proprieta' per 1/2
		Usufruttuario parziale
dal 26/02/1985 al 04/03/1985		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 26/02/1985 Pubblico ufficiale BIANCA FUSCO Sede CAIVANO (NA) Repertorio n. 102470 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 4040 registrato in data 14/03/1985 - n. 3551.1/1985 in atti dal 19/07/1990	Da verificare
dal 04/03/1985 al 22/09/2000		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 04/03/1985 Pubblico ufficiale SPENA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 69561 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 7742 registrato in data 25/03/1985 - n. 7352.1/1985 in atti dal 19/07/1990	Da verificare
dal 22/09/2000 al 31/12/1996		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 22/09/2000 - PER ERRATA EVASIONE DV - ISTANZA I/10501 Voltura n. 1016.2/2000 - Pratica n. 00010501 in atti dal 22/09/2000	Proprieta' per 1000/1000
INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di CRISPANO (D170) (NA) Foglio 2 Particella 632		
dal 22/04/1986 al 02/02/1991		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	FRAZIONAMENTO del 22/04/1986 Pratica n. 302847 in atti dal 07/05/2001 (n. 3.1/1986)	Proprieta' per 1000/1000
INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di CRISPANO (D170) (NA) Foglio 2 Particella 656		
dal 02/02/1991 al 19/07/2001		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	FRAZIONAMENTO del 02/02/1991 Pratica n. 302856 in atti dal 07/05/2001 (n. 492.1/1991)	Proprieta' per 1000/1000

Tabella 8



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



INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di CRISPANO (D170) (NA) Foglio 2 Particella 742		
dal 19/07/2001 al 03/02/2009		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	FRAZIONAMENTO del 19/07/2001 Pratica n. 360474 in atti dal 19/07/2001 (n. 3921.1/2001)	Proprieta' per 1000/1000
INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di CRISPANO (D170) (NA) Foglio 2 Particella 648		
dal 21/03/1989 al 19/03/2010		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 21/03/1989 Pubblico ufficiale FERRARA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 6835 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 6828 registrato in data 10/04/1989 - VENDITA Voltura n. 2391.1/2007 - Pratica n. NA0055831 in atti dal 23/01/2007	Proprieta' per 1000/1000
dal 23/01/2007 al 21/03/1989		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	FRAZIONAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. NA0055796 in atti dal 23/01/2007 IST.482624/06 (n. 5242.1/1989)	Proprieta' per 1000/1000
INTESTATI - Immobile attuale - Comune di CRISPANO (D170) (NA) Foglio 2 Particella 935		
dal 19/03/2010 al 01/10/2019		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	FRAZIONAMENTO del 19/03/2010 Pratica n. NA0253634 in atti dal 19/03/2010 presentato il 19/03/2010 (n. 253634.1/2010)	Proprieta' per 1000/1000
dal 01/10/2019 al 06/05/2021		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 01/10/2019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 7671 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 41443.1/2019 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 22/11/2019	Proprieta' per 1000/1000
dal 06/05/2021		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 06/05/2021 Pubblico ufficiale DECIMO ANTONIO Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 92617 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 17099.1/2021 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 11/05/2021	Proprieta' per 1000/1000

Tabella 9



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



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

Dalla lettura ed analisi di:

- ✓ atto pignoramento notificato alla debitrice eseguita in data 29/11/2022-01-12-2022;
- ✓ nota di trascrizione del 29/12/2022 - Presentazione n. 6 di cui ai nn. 64157/49280;
- ✓ Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Napoli XII Sezione Civile in data 1 ottobre 2019 repertorio n. 7671/2019 di cui alla Procedura Esecutiva RGE 410/2011, trascritto il 22/11/2019 presentazione n. 8 RG 53573/RP 41443;
- ✓ Atto di compravendita per notar RENATO FERRARA del 21/03/1989, rep. 6835/racc. 1680, trascritto il 19/04/1989 ai nn. 11699/8832;

si evince la rispondenza formale dei dati catastali con le risultanze catastali attuali, ovvero che gli **immobili pignorati, siti nel Comune di Crispano (NA), sono censiti nel NCT del medesimo comune al Fog. 2 - P.lla 647-935.**

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 29/11/2022 ed il 29/12/2022.

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

In riferimento a tale punto, si rappresenta che non sussistono difformità tra la situazione reale dei luoghi, così come rilevati nel corso delle operazioni peritali e la mappa catastale di riferimento, aggiornata all'attualità a meno di errori per la non materializzazione dei confini dei lotti ispezionati.

QUESITO n. 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

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

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di _____** al **foglio _____**, **p.lla _____** (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato



dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

PROSPETTO SINTETICO LOTTO 1

LOTTO 1: – piena ed intera proprietà di **Terreno** ubicato nel Comune di Crispano (NA) alla Via Cannello. **Il terreno** ha una estensione complessiva di 3'435 mq e confina con Foglio 2 P.lla 583-932 e 935 a sud, con Foglio 2 P.lla 937 a nord, con Foglio 2 P.lla 937 a ovest, con Foglio 2 P.lla 583 ad est; è riportato nel **N.C.T. del Comune di Crispano (NA) al foglio 2, p.lla 647**, consistenza 3'435 mq, reddito dominicale € 113.54, reddito agrario € 20.40. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ed al classamento. L'immobile ricade ai sensi del Piano Urbanistico Comunale, approvato con Delibera di C.S. n. 66 del 18/05/19: a) parte nella Z.T.O. con sigla "AT4" – Aree di trasformazione – normata dall'art. 47 delle N.T.A., b) parte nella Z.T.O. con sigla "Sc" – Aree per attrezzature di interesse comune in AT (incluse aree di cui alla L.R.C. n. 9 del 05/03/1990 – normata dall'art. 45 delle N.T.A.

– piena ed intera proprietà di **Terreno** ubicato nel Comune di Crispano (NA) alla Via Cannello. **Il terreno** ha una estensione complessiva di 496 mq e confina con Foglio 2 P.lla 932-936 e 14 a sud, con Foglio 2 P.lla 937 a nord, con Foglio 2 P.lla 937-936 a ovest, con Foglio 2 P.lla 647-932 ad est; è riportato nel **N.C.T. del Comune di Crispano (NA) al foglio 2, p.lla 935**, consistenza 496 mq, reddito dominicale € 16.39, reddito agrario € 2.95. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ed al classamento. L'immobile ricade ai sensi del Piano Urbanistico Comunale, approvato con Delibera di C.S. n. 66 del 18/05/19 nella Z.T.O. con sigla "AT4" – Aree di trasformazione – normata dall'art. 47 delle N.T.A.;

PREZZO BASE euro 279'000,00

QUESITO n. 5

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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



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



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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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



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



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.



stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

In risposta al presente quesito, si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento, avvenuta con Presentazione n. 6 del 29/12/2022 - di cui ai nn. 64157/49280, procedendo a ritroso fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni, alla trascrizione del pignoramento.

Orbene, dalla consultazione degli archivi presso la Conservatoria dei RR.II., è emerso che i beni oggetto di esecuzione immobiliare, sono pervenuti alla Società Esecutata in virtù di **Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Napoli XII Sezione Civile in data 1 ottobre 2019 repertorio n. 7671/2019** di cui alla Procedura Esecutiva RGE 410/2011, trascritto il 22/11/2019 presentazione n. 8 RG 53573/RP 41443, contro la società

In particolare, dalla lettura della Sezione D della relativa nota di trascrizione, tanto si rileva: *...OMISSIS...* *"SI TRASCRIVE IL DECRETO DI TRASFERIMENTO REP. N. 7671/2019 EMESSO NELLA PROC.ESEC.IMM. RGE 410/2011, AVENTE AD OGGETTO IL SEGUENTE LOTTO UNICO: PIENA PROPRIETÀ DI APPEZZAMENTO DI TERRENO DI NATURA EDIFICATORIA SITO IN CRISPANO (NA) PER UNA SUPERFICIE TOTALE DI MQ. 3931, DISTINTO IN CATASTO TERRENI CON I SEGUENTI DATI: - TERRENO DELLA SUPERFICIE ARE DI 34,35; CONFINANTE A NORD CON PARTICELLA 937 DEL FOGLIO 2 DEL COMUNE DI CRISPANO, AD EST CON PARTICELLA 583 DEL FOGLIO 2 DEL COMUNE DI CRISPANO ED AD OVEST CON PARTICELLE 937, 536 E 932 DEL FOGLIO 2 SEMPRE DEL COMUNE DI CRISPANO; RIPORTATO NEL CATASTO TERRENI FOGLIO 2, P.LLA 647. QUALIT SEM. ARB. IRR., CLASSE 1, REDDITO DOMENICALE 113,54, REDDITO AGRARIO 20,40; - TERRENO DELLA SUPERFICIE ARE DI 4,96; CONFINANTE A NORD-OVEST CON PARTICELLA 937 FOGLIO 2 DEL COMUNE DI CRISPANO, A*



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



NORD- EST CON PARTICELLA 647 DEL FOGLIO 2 ED SUD -EST CON PARTICELLE 14 E 932 DEL FOGLIO 2 SEMPRE DEL COMUNE DI CRISPANO; RIPORTATO NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CRISPANO AL FOGLIO 2, P.LLA 935. QUALIT SEM. ARB. IRR., CLASSE 1, REDDITO DOMENICALE 16,39 REDDITO AGRARIO 2,95; L'IMMOBILE TRASFERITO A CORPO E NON A MISURA, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA, CON OGNI PERTINENZA, ACCESSIONE, SERVIT E DIRITTO, PARTI COMUNI, QUALI RISULTANO DALLA LEGGE E DAI TITOLI E PROVENIENZA. IL TUTTO COS COME PERVENUTO ALLA PARTE ESECUTATA E COME MEGLIO PRECISATO, DESCRITTO E VALUTATO DAL C.T.U. NELLA PERIZIA REDATTA DALL ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI E DEPOSITATA AGLI ATTI DELLA PROCEDURA. SI PRECISA CHE, AI SENSI DELL ART. 2922 C.C., RESTA ESCLUSA QUALSIASI GARANZIA PER VIZI DELLA COSA.”...OMISSIS...

Alla società _____ gli immobili in oggetto, siti nel Comune di Crispano (NA), erano pervenuti in virtù di **Atto di compravendita per notar RENATO FERRARA del 21/03/1989, rep. 6835/racc. 1680**, trascritto il 19/04/1989 ai nn. 11699/8832 contro la _____ con sede legale in Frattamaggiore (NA), avente ad oggetto la piena proprietà della zona di terreno in Crispano (NA) censita al NCT Foglio 2 P.lle 647 e 648 (quest'ultima particella è stata oggetto di frazionamento in data 23/01/2007 pratica n. NA0055796 in atti dal 23/01/2007 IST. 482624/06 da cui ha avuto origine l'attuale particella 935):...OMISSIS...”*Articolo 2 Il costituito signor*

_____ nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della _____ con tutti i poteri di cui allo statuto liberamente e spontaneamente, senza alcuna riserva limitazione o patto di riscatto e con ogni garanzia di fatto e di diritto vende e trasferisce in favore della Società _____ che a mezzo dei suoi legali rappresentanti signori _____ che in buona fede accettano ed acquistano la zona di terreno in Crispano della superficie di mq tremilanovecentotrentacinque mq 3935 confinante



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



da un lato con proprietà

da altro con proprietà

e dal terzo lato con prolungamento di

Via Cancellò, riportata nel Nuovo Catasto Terreni di Crispino alla partita 1762, foglio 2, particella 647 di mq are 34.35 [...] e particella 648 di are 5.00 [...] giusta tipo di frazionamento n. 5242/88 approvato in data 14 marzo 1989 che firmato dalle parti al presente atto si allega sotto la lettera "A".

La vendita, effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto, è comprensiva di ogni accessorio, accessione, annessione, dipendenza e pertinenza, nulla escluso od eccettuato trasferendosi il tutto così come alla società venditrice pervenuto e dalla stessa posseduto o si ha diritto a possedere.

$$[\dots]$$

Articolo 5 Il signor _____ nella qualità garantisce la disponibilità, la legittima provenienza, il pacifico ed ininterrotto possesso, la proprietà di quanto alienato, garantendo altresì che lo stesso è libero da pesi oneri, canoni, livelli, servitù attive, nonché da pregiudizievoli afficienze ipotecarie.

Le parti si danno reciprocamente atto che nessun diritto di prelazione può essere da terzi a qualsivoglia titolo vantato agli effetti delle leggi 26 maggio 1965 n. 590 e 14 agosto 1971 n. 817.

In relazione a quanto disposto dall'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 il signor _____ nella qualità _____ mi esibisce il relativo certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 16 marzo 1989 dal comune di Crispano [...] nel quale si certifica che la zona in oggetto ha la seguente destinazione urbanistica: che le particelle 647-648 del foglio 2 ricadono in Zona 167 (espansione P.E.E.P. approvata con D.R. n 66 del 12/11/79) del P.R.G.”...OMISSIS...

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



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



RGE 423/2022					
COMUNE DI CRISPANO (NA)					
NCT FOGLIO 2 P.LLA 647 E P.LLA 935					
PROVENIENZE NEL VENTENNIO					
SOGGETTI		ATTO/DATA		NOTE	
A FAVORE	QUOTA	CONTRO	QUOTA		
1	1/1	1/1	1/1	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI EMESSE DAL TRIBUNALE DI NAPOLI IN DATA 01/10/2019 REP. 7671/2019 – TRASCRITTO IL 22/11/2019 AI NN. 53573/41443	
TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1	COMUNE DI CRISPANO (NA) NCT FOGLIO 2 P.LLA 647 E P.LLA 935	
2	1/1	1/1	1/1	ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 21/03/1989 NOTAIO RENATO FERRARA – TRASCRITTO IL 19/04/1989 AI NN. 11699/8832	
TOT. QUOTE	1/1	TOT. QUOTE	1/4	COMUNE DI CRISPANO (NA) NCT FOGLIO 2 P.LLA 647 E P.LLA 935 (EX P.LLA 648)	

Prospetto 4 – Ricostruzione ultraventennale provenienze – Beni in Crispiano (NA)

In **Figura 2**, si riporta uno stralcio dell'estratto di mappa catastale, con l'indicazione dell'area su cui ricadono i beni oggetto di pignoramento.



Figura 2 - Stralcio di mappa catastale con indicazione dell'area su cui ricadono i beni

QUESITO n. 6

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.



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



CERTING
Certifichiamo
la competenza professionale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difficoltà:

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

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

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



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



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.



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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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



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



Al fine di fornire risposta compiuta al presente quesito, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare all'Ufficio Tecnico del Comune di Crispano (NA), relativamente ai beni pignorati, il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica.

A seguito di tale richiesta, in data 08/09/2023 con prot. N. 0010624, l'UTC del Comune di Crispano V Settore Programmazione e Pianificazione Urbanistica certificava che:

...OMISSIS...

"1. IL FONDO IDENTIFICATO CATASTO TERRENI AL F. 2 – P.lla 647 (ex p.lla 742 – ex p.lla 656 – ex p.lla 632 – ex p.lla 10), RICADE,
ai sensi del Piano Urbanistico Comunale, approvato con Delibera di C.S. n. 66 del 18/05/19: a) parte nella Z.T.O. con sigla "AT4" – Aree di trasformazione – normata dall'art. 47 delle N.T.A., b) parte nella Z.T.O. con sigla "Sc" – Aree per attrezzature di interesse comune in AT (incluse aree di cui alla L.R.C. n. 9 del 05/03/1990 – normata dall'art. 45 delle N.T.A.;

2. IL FONDO IDENTIFICATO CATASTO TERRENI AL F. 2 – P.lla 935 (ex p.lla 648 - ex p.lla 742 – ex p.lla 656 – ex p.lla 632 – ex p.lla 10), RICADE,
ai sensi del Piano Urbanistico Comunale, approvato con Delibera di C.S. n. 66 del 18/05/19 nella Z.T.O. con sigla "AT4" – Aree di trasformazione – normata dall'art. 47 delle N.T.A.;

ATTESTA ALTRESI' CHE:

- l'area in cui insistono i terreni in parola, non è demaniale, non vi è censo, livello o uso civico;*
- l'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo sismico;"...OMISSIS...*

Per ogni ulteriore consultazione, si rimanda al certificato alla presente relazione (CFR: Allegato).



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



QUESITO n. 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alla data di svolgimento delle operazioni peritali, gli immobili pignorati di cui al presente Lotto, risultavano essere nella disponibilità della Società esecutata.

QUESITO n. 8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

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

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

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

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



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



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.



La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

- a) **Presenza** di trascrizioni di pignoramenti precedenti, diverse da quello originante la presente procedura espropriativa: **Nota di trascrizione del 06/04/2011 presentazione n. 73 nn. 13848/9865 relativa ad ATTO GIUDIZIARIO del 08/03/2011 Numero di repertorio 471/2011 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI -SEZ.DIST.TA 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



FRATTAMAGGIORE Codice fiscale 800 220 60638 Sede FRATTAMAGGIORE (NA) –
Verbale di Pignoramento Immobili gravante sui beni censiti al NCT del Comune di
Crispano (NA) al Foglio 2 Particelle 647-935, a favore del sig.

per il diritto di

PROPRIETA' Per la quota di 1/1 e contro la

per il diritto di

PROPRIETA' Per la quota di 1/1 (Procedura Esecutiva RGE 410/2011 e successivo
Decreto di Trasferimento Immobili del 01/10/2019 rep. 7671/2019 trascritto il 22/11/2019
presentazione n. 8 nn. 53573/41443).

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

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

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

SEZIONE A

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

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



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



Nessuna;

- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **Assente.**



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



SEZIONE B

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

1) Iscrizioni ipotecarie

ISCRIZIONI IPOTECARIE						
DATA	PRES. Nr	TIPO		RP	RG	PUBBLICO UFFICIALE
12/05/2021	8	Iscrizione	ATTO GIUDIZIARIO	2937	23291	ATTO GIUDIZIARIO Data 08/04/2021 Numero di repertorio 2789 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale 800 164 80636 Sede NAPOLI (NA)
				IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO		

Tabella 10

ISCRIZIONI IPOTECARIE - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
23291/2937	IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO	160.000,00 €			FRATTAMAGGIORE (NA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 158 Subalterno 2-3-5-6-7-9 D170 - CRISPANO (NA) Catasto TERRENI Foglio 2 Particella 647-935

Tabella 11



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

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI							
DATA	PRES. Nr	TIPO		RP	RG	PUBBLICO UFFICIALE	DESCRIZIONE
06/04/2011	73	TRASCRIZIONE	ATTO GIUDIZIARIO	9865	13848	ATTO GIUDIZIARIO Data 08/03/2011 Numero di repertorio 471/2011 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI -SEZ.DIST.TA DI FRATTAMAGGIORE Codice fiscale 800 220 60638 Sede FRATTAMAGGIORE (NA)	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Procedura Esecutiva RGE 410/2011 e successivo Decreto di Trasferimento Immobili del 01/10/2019 rep. 7671/2019 trascritto il 22/11/2019 presentazione n. 8 nn. 53573/41443
29/12/2022	6	TRASCRIZIONE	ATTO GIUDIZIARIO	49280	64157	ATTO GIUDIZIARIO Data 29/11/2022 Numero di repertorio 122 Autorità emittente TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Codice fiscale 900 356 90610 Sede A VERSA (CE)	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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



LOTTO 1

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
13848/9865	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Procedura Esecutiva RGE 410/2011 e successivo Decreto di Trasferimento Immobili del 01/10/2019 rep. 7671/2019 trascritto il 22/11/2019 presentazione n. 8 nn. 53573/41443	-			D170 - CRISPANO (NA) Catasto TERRENI Foglio 2 Particella 647-935
64157/49280	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	-			FRATTAMAGGIORE (NA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 158 Subalterno 2-3-5-6-7-9 D170 - CRISPANO (NA) Catasto TERRENI Foglio 2 Particella 647-935

Tabella 13



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



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:

Non si rilevano difformità urbanistiche.

4) Difformità Catastali:

Non emergono difformità, tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale a meno di errori derivanti dalla non materializzazione dei confini dei lotti.

QUESITO n. 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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

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

QUESITO n. 10

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

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

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

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

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

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



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

QUESITO n. 11

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

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

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

I beni costituenti il presente lotto, ubicati nel Comune di Crispano (NA), ed ivi censiti, essendo terreni, non fanno parte di un condominio formalmente costituito.

QUESITO n. 12

Procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In



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



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.



tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LOTTO 1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criteri di stima

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



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



CERTING
Certifichiamo
la competenza professionale.



Il mercato immobiliare è un mercato eterogeneo, in altri termini ha una sua segmentazione che deve essere individuata per poter ricercare i beni sostituibili, ai fini estimativi. Tale operazione è resa difficile per l'opacità del mercato, cioè, questo non è trasparente soprattutto nella formazione delle quotazioni. Un segmento è l'insieme di unità immobiliari con caratteristiche omogenee, spesso queste vengono definite dalla tipologia edilizia e dalla sua posizione, e tali due caratteristiche sono legate tra di loro profondamente, difatti, la posizione identifica una data epoca di costruzione e quindi una tipologia. L'individuazione dei segmenti passa attraverso il concetto di sostituibilità, e questo parametro cambia in ragione delle diverse componenti della domanda (abitativo, produttivi, commerciale...). La sostituibilità è un concetto di difficile interpretazione, infatti, questo concetto è legato all'utilità della persona e quest'ultima dipende dalle tendenze generazionali, a prescindere dalle caratteristiche dell'immobile stesso. La sostituibilità richiama il concetto di elasticità della domanda legata al prezzo e al reddito.

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

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

Si potrebbero, comunque, considerare altri aspetti per poter segmentare ulteriormente il mercato. Nella stima intervengono altri fattori, per esempio la natura della domanda e dell'offerta che dipende 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



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



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



***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.



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



- **Il procedimento per capitalizzazione** comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione.
- **Il metodo del costo** mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. È detto anche metodo del costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato.

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

Più precisamente, nel caso di studio, verificato che i detti beni sono pervenuti alla Società esecutata per Decreto di Trasferimento, si è provveduto a ricercare, mediante siti web, l'originario avviso di vendita.

A seguito di tale ricerca, si è rilevato che, l'ultima asta veniva fissata per il giorno 24/10/2018, e che il valore dei beni base d'asta risultava essere pari ad € 279'000,00.

Pertanto, ai fini estimativi, considerato il periodo di cui alla vendita, si è ritenuto necessario verificare le eventuali variazioni delle quotazioni delle abitazioni in tale area, considerata la destinazione urbanistica dei beni da stimare.

A seguito di tali ricerche, si sono quindi acquisite le quotazioni riferite al 2° semestre 2018 nonché quelle all'attualità.



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



Alla luce delle dette quotazioni, preso in esame come parametro di riferimento quelle relative alle civili abitazioni, considerando il valore medio, si è verificato che le dette quotazioni risultano essere riferite ad un mercato pressoché stagnante in quanto, come si avrà modo di verificare queste risultano, nei due periodi analizzati, essere pressoché simili.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2							
Provincia: NAPOLI							
Comune: CRISPANO							
Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO: PARCO VENERE, STRADA COMUNALE SANTA BARBARA, VIA GRAMSCI, VIA DE NICOLA							
Codice di zona: C2							
Microzona catastale n.: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	960	1450	L	2,8	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	980	L	1,9	2,9	L
Box	NORMALE	560	840	L	2,1	3,2	L
Ville e Villini	NORMALE	980	1500	L	2,9	4,4	L

Figura 3

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2							
Provincia: NAPOLI							
Comune: CRISPANO							
Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO: PARCO VENERE, STRADA COMUNALE SANTA BARBARA, VIA GRAMSCI, VIA DE NICOLA							
Codice di zona: C2							
Microzona catastale n.: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	940	1450	L	2,9	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	640	970	L	2	3	L
Box	NORMALE	550	840	L	2,2	3,3	L
Ville e Villini	NORMALE	980	1500	L	3	4,6	L

Figura 4



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



CERTING
Certifichiamo
la competenza professionale.



Dettagli procedura	
Tipo Procedura	ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80
N° procedura	410/2011
Tribunale	Tribunale di NAPOLI
Lotto N°	LOTTO UNICO
Luogo della vendita	via Del Chiostro, 25 80134 Napoli (NA) Italia

Figura 5

Dettagli vendita	
Tipologia	Senza incanto
Modalità	Presso il venditore
Base d'asta	279.000 €
Rialzo minimo	5.600 €
Offerta minima	209.250 €
Termine presentazione offerte	23/10/2018, 13:00
Data chiusura asta	24/10/2018, 15:00

Figura 6

Pertanto, alla luce di quanto rappresentato, si ritiene di poter stimare i beni oggetto della presente procedura esecutiva attribuendo a questi un importo pari ad **€ 279'000,00** evidentemente già tenuto conto di quelle che sono le riduzioni che, normalmente, ed anche nel presente mandato conferito dal Giudice si richiede di effettuare nel caso di vendita forzata.



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



In concreto, nel caso di studio, si ritiene di proporre all'On. Giudice, per quanto sopra argomentato, il detto valore quale prezzo base d'asta, considerando che, il mercato immobiliare nell'area in cui ricadono i beni non ha subito variazioni di sorta negli intervalli temporali indagati.

RIEPILOGO STIMA LOTTO 1

Per quanto esposto, lo scrivente propone all'On. G.E. un prezzo base d'asta, così come riportato nella seguente tabella e pari ad € 279'000,00.

Descrizione	Valore Immobile €
VALORE LOTTO1 BASE D'ASTA	€ 279.000,00

Tabella 14

QUESITO n. 13

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

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

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

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

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

QUESITO n. 14

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

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

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

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

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

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



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



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

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

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

CERTIFICATO CAMERA DI COMMERCIO

La società esecutata

15, risulta formalmente costituita alla data del 06/02/2008, con iscrizione effettuata il 11/02/2008, come risulta dal Certificato della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Napoli.

La suddetta società ha per oggetto, quale attività prevalente, lavori generali di costruzione edifici e lavori edili in genere, nonché dal 19/03/2008 installazione, ampliamento, trasformazione, manutenzione degli impianti di cui alla Legge 46/90.

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

CONCLUSIONI

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO 1

LOTTO 1: – piena ed intera proprietà di **Terreno** ubicato nel Comune di Crispano (NA) alla Via Canello. **Il terreno** ha una estensione complessiva di 3'435 mq e confina con Foglio 2 P.lla 583-932 e 935 a sud, con Foglio 2 P.lla 937 a nord, con Foglio 2 P.lla 937 a ovest, con Foglio 2 P.lla 583 ad est; è riportato nel **N.C.T. del Comune di Crispano (NA) al foglio 2, p.lla 647**, consistenza 3'435 mq, reddito dominicale € 113.54, reddito agrario € 20.40. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ed al classamento. L'immobile ricade ai sensi del Piano Urbanistico Comunale, approvato con Delibera di C.S. n. 66 del 18/05/19: a) parte nella Z.T.O. con sigla "AT4" – Aree di trasformazione – normata dall'art. 47 delle N.T.A., b) parte nella Z.T.O. con sigla "Sc" – Aree per attrezzature di interesse comune in AT (incluse aree di cui alla L.R.C. n. 9 del 05/03/1990 – normata dall'art. 45 delle N.T.A.



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



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.



– piena ed intera proprietà di **Terreno** ubicato nel Comune di Crispano (NA) alla Via Cannello. **Il terreno** ha una estensione complessiva di 496 mq e confina con Foglio 2 P.lla 932-936 e 14 a sud, con Foglio 2 P.lla 937 a nord, con Foglio 2 P.lla 937-936 a ovest, con Foglio 2 P.lla 647-932 ad est; è riportato nel **N.C.T. del Comune di Crispano (NA) al foglio 2, p.lla 935**, consistenza 496 mq, reddito dominicale € 16.39, reddito agrario € 2.95. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ed al classamento. L'immobile ricade ai sensi del Piano Urbanistico Comunale, approvato con Delibera di C.S. n. 66 del 18/05/19 nella Z.T.O. con sigla "AT4" – Aree di trasformazione – normata dall'art. 47 delle N.T.A.;

PREZZO BASE euro 279'000,00

Teano li 14/09/2023

L'Esperto Stimatore



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

Si allega alla presente:

- 1) Verbale delle operazioni peritali;
- 2) Rilievo fotografico;
- 3) Ispezioni catastali;
- 4) Ispezioni ufficio RR.II;
- 5) Certificato Camerale;
- 6) Atto di compravendita per notar Renato Ferrara del 21/03/1989, rep. 6835/racc. 1680, trascritto il 19/04/1989 ai nn. 11699/8832
- 7) Certificato Destinazione Urbanistica;
- 8) Copia Decreto di Fissazione Udienza ex Art.569 c.p.c.



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



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

