



Flavio Toscano
INGEGNERE

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

P. IVA 01974450619 - C.F. TSCFLV70L05B963G



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 482/2024 - G.E. dott.ssa IAVAZZO ALESSIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO IMMOBILIARE

**AMCO
ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro

XXXXXXXXXXXXXX

LOTTO UNICO

(PROSSIMA UDIENZA 14/04/2026)

Sommario

PREMESSA	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE LOTTO UNICO.....	4
LOTTO UNICO.....	5
QUESITO n. 1 – LOTTO UNICO: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	5
QUESITO n. 2 – LOTTO UNICO: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	12
QUESITO n. 3 – LOTTO UNICO: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	24
QUESITO n. 4 – LOTTO UNICO: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	32
QUESITO n. 5 – LOTTO UNICO: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	40
QUESITO n. 6 – LOTTO UNICO: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	50
QUESITO n. 7 – LOTTO UNICO: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	55
QUESITO n. 8 – LOTTO UNICO: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	59
QUESITO n. 9 – LOTTO UNICO: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	59
QUESITO n. 10 – LOTTO UNICO: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	59
QUESITO n. 11 – LOTTO UNICO: Procedere alla valutazione dei beni	60
QUESITO n. 12 – LOTTO UNICO: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	78
QUESITO n. 13 – LOTTO UNICO: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	78
QUESITO n. 14 – LOTTO UNICO: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	80



PREMESSA

Il sottoscritto ing. Flavio Toscano, con studio professionale in Teano (Ce), al viale Santa Reparata, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caserta con il numero 2649, nominato Esperto Stimatore dal G.E. **dott.ssa Marrazzo Monica (attualmente dott.ssa Iavazzo Alessia)** nella procedura in oggetto, in data 17 Marzo 2025 prestava il giuramento di rito e prendeva nozione del mandato affidatogli, di seguito riportato ed esplicitato nei seguenti punti:

- ❖ **QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**
- ❖ **QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**
- ❖ **QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**
- ❖ **QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**
- ❖ **QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**
- ❖ **QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**
- ❖ **QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**
- ❖ **QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**
- ❖ **QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**
- ❖ **QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**
- ❖ **QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.**
- ❖ **QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**
- ❖ **QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**
- ❖ **QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 16 aprile 2025 alle ore 9.15, lo scrivente nominato Esperto Stimatore in uno al Custode Giudiziario dott. Roselli Giovanni, si recavano presso gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, siti in Trentola Ducenta (CE) alla Via Libertà n. 6.

In tale occasione, risultava presente il debitore esecutato sig. XXXXXXXXXXXX, il quale consentiva l'accesso all'immobile staggito.

Nel corso di tale accesso, lo scrivente provvedeva ad effettuare gli opportuni rilievi metrici e fotografici dei luoghi oggetto della presente relazione, verificando, altresì, lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili pignorati, rilevando, nel complesso, uno stato manutentivo buono, a meno di taluni fenomeni di screpolatura di intonaco in corrispondenza di tramezzi divisorii tra gli ambienti interni all'unità immobiliare, nonché in alcune zone della corte esterna, oltre che fenomeni di condensa superficiale prevalentemente in corrispondenza della parte alta delle pareti di alcuni ambienti interni all'unità immobiliare staggita.

Inoltre, nel corso del sopralluogo esperito, si è accertato che, il bene in oggetto risulta essere occupato dai debitori esecutati in uno al proprio nucleo familiare, oltre che rientrare in un condominio costituito il cui Amministratore risulta essere il sig. XXXXXXXXXXXX.

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

RISPOSTA AI QUESITI

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE LOTTO UNICO

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

Dallo studio ed analisi della documentazione depositata nel fascicolo telematico dal Creditore Procedente, ed in particolare per quanto attiene la certificazione notarile sostitutiva a firma del dott. Vincenzo Calderini, notaio in Maddaloni (CE), depositata in data 19/12/2024, si evince che, la stessa



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXX



riporta quale titolo ultraventennale, rispetto alla data di trascrizione del pignoramento del 27/11/2024, quello relativo ad un **atto di compravendita del 05/11/1962 rep. 108886/racc. 13085 a rogito del Notaio Luigi Farinaro, trascritto in data 07/11/1962 ai nn. 35683/32838**, con il quale la sig.ra XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, acquistava la piena proprietà pari ad 1/1 dell'originaria consistenza dell'ente urbano su cui successivamente veniva edificato il compendio immobiliare in cui rientra anche l'immobile staggito, il tutto da potere della sig.ra XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX.

Infine, il Creditore Procedente ha provveduto a depositare la mappa catastale riferita al Foglio 2 del Comune di Trentola Ducenta (CE) in cui ricadono gli immobili oggetto di esecuzione, nonché le visure catastali di riferimento, sia al Nuovo Catasto Edilizio Urbano che al Nuovo Catasto Terreni, mentre, non risulta essere stato versato in atti il certificato di matrimonio dei debitori esegutati, documentazione quest'ultima opportunamente richiesta dallo scrivente agli Uffici Comunali di competenza, il tutto allegato al presente elaborato peritale.

LOTTO UNICO

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

Diritti reali pignorati

I diritti reali relativi ai beni pignorati riguardano la **quota complessiva di piena proprietà pari a 1/1 in regime di comunione legale** in capo ai debitori esegutati XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, così come rilevabile dalla lettura dell'atto di pignoramento, formalmente notificato in data 08/11/2024 per avvenuta giacenza, ai debitori esegutati e di cui di seguito si riporta un estratto:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXX



...OMISSIS..."Ciò premesso, IO SOTTOSCRITTO UFFICIALE GIUDIZIARIO del TRIBUNALE di NAPOLI NORD, in forza e munito di

- il contratto di mutuo stipulato con atto per notaio dr.ssa Maria Rosaria Foggia da Casale di Principe (CE) del giorno 17 maggio 2012, rep. n. 42.647 – racc. n. 15.857,
- l'atto di quietanza per notaio dr.ssa Maria Rosaria Foggia da Casale di Principe (CE) del giorno 8 aprile 2014, rep. N. 43.875 – racc. n. 16.897,
- l'atto di frazionamento stipulato con atto per notaio dr.ssa Maria Rosaria Foggia da Casale di Principe (CE) del giorno 8 aprile 2014, rep. n. 43.875 – racc. n. 16.897,
- l'atto di compravendita con accollo stipulato con atto per notaio dr.ssa Maria Rosaria Foggia da Casale di Principe (CE) del giorno 17 marzo 2015, rep. n. 44.380 – racc. n. 17.331,

e dell'atto di precetto notificato in data 27.07.2014, col presente atto

HO PIGNORATO

al signor XXXXXXXXXX, nato ad XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX e residente alla via della libertà n. X, XXXXXXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXXX, il diritto di piena proprietà, ed i frutti civili prodotti ed a prodursi, dei beni immobili siti in via della Libertà snc Piano T del comune di Trentola Ducenta (CE) e, precisamente: "l'appartamento al piano terra composto da cinque vani catastali con annesso terrazzo e piccola corte esclusiva pertinenziale, confinante con via della Libertà, cassa scale cortile comune ed appartamento sub 2, riportato nel NCEU di Trentola Ducenta (CE) al foglio 2 p.lla 2036 sub 1 via della libertà s.n.c. p. T cat. A/2 cl. 2 vani 5".

Nonché su tutte le adiacenze, pertinenze ed accessioni, ampliamenti e su tutto quanto sia ritenuto immobile a norma di legge, nulla escluso od eccettuato, senza eccezioni o limitazione alcuna."

...OMISSIS...

Si precisa che, gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono pervenuti al debitore



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXX



esecutato sig. XXXXXXXXXXXX, (CF XXXXXXXXXXXX) nato a XXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, in regime di comunione legale dei beni, in virtù di **Compravendita del 17/03/2015 rep. 44380/racc. 17331, trascritto a Caserta il 31/03/2015 nn. 9313/7349**, notaio Foggia Maria Rosaria, da potere della società XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) sede in XXXXXX (XX) avente ad oggetto l'immobile staggito censito al NCEU del Comune di Trentola Ducenta (CE) foglio 2 P.la 2036 sub 1.

Alla detta società venditrice, il fondo di terreno su cui successivamente veniva edificato il compendio immobiliare di maggiore consistenza nel quale rientra anche l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, censito al NCT del Comune di Trentola Ducenta (CE) foglio 2 P.la 597, pervenne in virtù di **atto di Compravendita del 17/06/2010 rep. 41329/racc. 14763, trascritto a Caserta il 29/06/2010 nn. 26191/17770**, notaio Foggia Maria Rosaria, da potere della sig.ra XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX).

Alla detta sig.ra XXXXXXXXXXXX il fondo di terreno oggetto di successivo trasferimento in capo alla società XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) sede in XXXXXX (XX), era pervenuto in virtù di atto di **Donazione Accettata del 26/05/2008 rep. 39757/racc. 13484, trascritto a Caserta il 10/06/2008 nn. 26499/18201**, notaio Foggia Maria Rosaria, da parte della madre sig.ra XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX).

Relativamente al detto atto di donazione, si rappresenta che in data 16/02/2012 al numero di repertorio 42431/15676, trascritto il 29/02/2012 ai nn. 7543/5497, nonché in data 15/05/2012 al numero di repertorio 42640/15850, trascritto il 23/05/2012 ai nn. 18643/13620, venivano rogati atti pubblici notarili di rinuncia all'opposizione L.n. 80/2005 e n. 263/2005 nonché art. 563 ultimo comma c.c. – notaio Foggia Maria Rosaria, da parte dei germani della sig.ra XXXXXXXXXXXX, ovvero XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, quali eredi legittimi della sig.ra XXXXXXXXXXXX, i quali rinunciavano puramente e semplicemente ai propri diritti di fare opposizione alle donazioni effettuate



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



dalla sig.ra XXXXXXXXXXXX.

Infine, alla sig.ra XXXXXXXXXXXX, come detto al paragrafo precedente, la piena proprietà pari ad 1/1 dell'originaria consistenza dell'ente urbano su cui successivamente veniva edificato il compendio immobiliare in cui rientra anche l'immobile staggito, perveniva in virtù di **atto di compravendita del 05/11/1962 rep. 108886/racc. 13085 a rogito del Notaio Luigi Farinaro, trascritto in data 07/11/1962 ai nn. 35683/32838** da potere della sig.ra XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX.

Pertanto, ad oggi, i diritti reali pignorati corrispondono alla complessiva quota di piena proprietà di 1/1 in capo ai debitori eseguiti in regime di comunione legale, così come agli stessi pervenuti in virtù dei titoli di provenienza sopra richiamati.

LOTTO UNICO **Identificazione catastale atto di pignoramento**

Dalla lettura dell'atto di pignoramento si evince che, il bene oggetto di stima è identificato nel **catasto del Comune di Trentola (CE)**, alla Via Libertà snc e precisamente:

 **NCEU di Trentola Ducenta (CE) al foglio 2 p.lla 2036 sub 1 - p. T cat. A/2 cl. 2 vani 5 -**
appartamento al piano terra composto da cinque vani catastali con annesso terrazzo e piccola corte esclusiva pertinenziale, confinante con via della Libertà, cassa scale cortile comune ed appartamento sub 2.

LOTTO UNICO **Difformità formali dei dati d'identificazione catastale**

Confrontando i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, con quelli provenienti dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, alla data del 02/04/2025, emerge che non vi sono "**difformità formali**" alla data del pignoramento medesimo.

In concreto, nell'atto di pignoramento:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



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

LOTTO UNICO Difformità sostanziali dei dati d'identificazione catastale

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

FOG. 2 P.LLA 2036 SUB. 1

-  Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per modifica delle aperture, nonché difformità delle scale in corrispondenza della corte che volge verso nord, modifica dell'apertura di ingresso al lotto, e presenza di un corpo scala non riportato in planimetria catastale sempre nella medesima corte verso nord. Oltre ciò, si rileva una modifica di consistenza del balcone, lato nord, maggiore rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



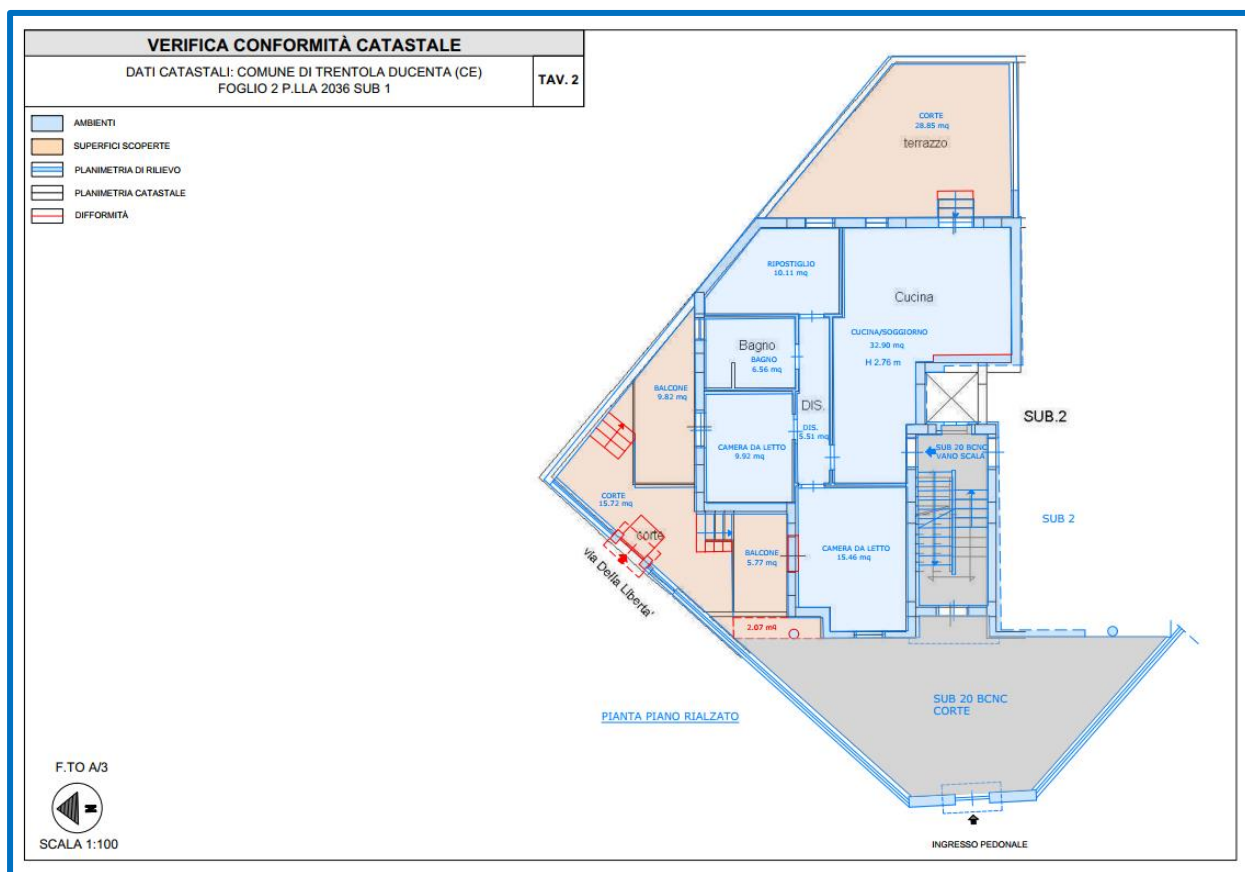


Figura 1

Sovrapposizione mappe catastali con ortofoto/foto satellitari – LOTTO UNICO

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



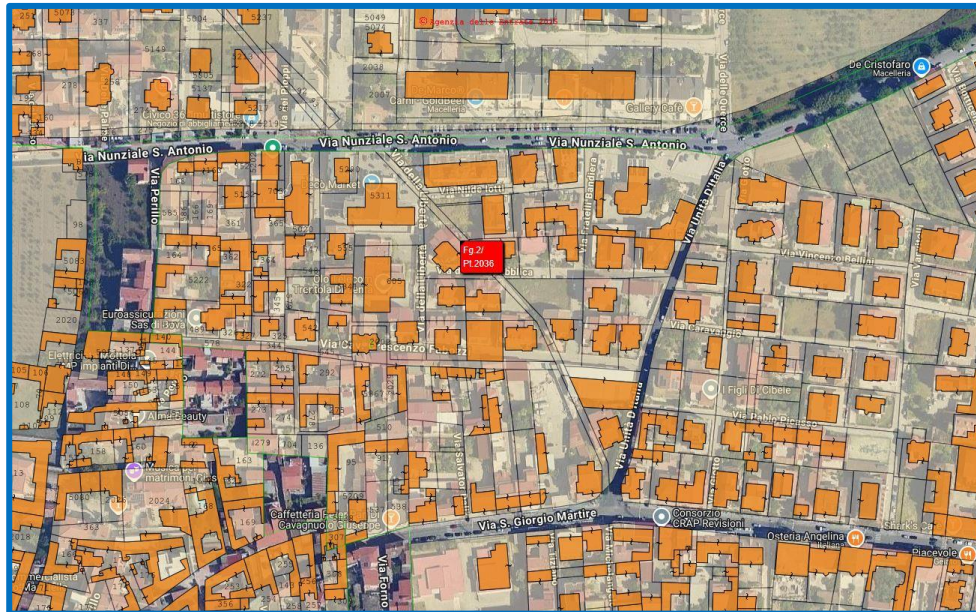


Figura 2 - Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare

Espropriazione per pubblica utilità – LOTTO UNICO

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

Formazione lotti

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

ft LOTTO UNICO:

ft **Catasto Fabbricati del Comune di Trentola Ducenta (CE) al foglio 2, particella 2036, subalterno 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,0 vani, superficie catastale 104 mq., rendita € 426,08 piano T.**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



Coerenze – LOTTO UNICO

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

COMUNE DI TRENTOLA DUCENTA (CE) - LOTTO UNICO				
ID	NORD	EST	SUD	OVEST
FOG. 2 P.LLA 2036 SUB 1	FOG. 2 P.LLA 2036 SUB 16-17-18 VIA DELLA LIBERTA'	FOG. 2 P.LLA 2036 SUB 16-17-18	FOG. 2 P.LLA 2036 SUB 2-20	FOG. 2 P.LLA 2036 SUB 20 VIA DELLA LIBERTA'

Tabella 1

Servitù di passaggio – LOTTO UNICO

Non si evidenzia la necessità di procedere ad alcuna costituzione di servitù di passaggio per l'accesso ai beni pignorati atteso che, il detto accesso è garantito direttamente da Via della Libertà, attraversando la corte di proprietà esclusiva del bene staggito.

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

Descrizione, tipologia, ubicazione, accessi del LOTTO UNICO

Il Lotto Unico costituito per la vendita è rappresentato da un'abitazione di tipo civile sita in Trentola Ducenta (CE) alla via Della Libertà, da cui avviene l'accesso, così censito nel **Comune di Trentola Ducenta**:

 **Catasto Fabbricati foglio 2, particella 2036, subalterno 1**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,0 vani, superficie catastale 104 mq., rendita € 426,08 piano T.

In particolare, l'unità immobiliare che occupa, posta al piano terra/rialzato, risulta costituita da: un disimpegno, una cucina-soggiorno, due camere da letto, un ripostiglio, un w.c., due balconi e due aree di pertinenza quali corti.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



A tal riguardo, si riporta di seguito, un estratto del rilievo dello stato dei luoghi, realizzato mediante strumentazione di alta precisione quale Laser Scanner marca Leica modello BLK360, che consente di effettuare anche rilievi tridimensionali attraverso l'acquisizione di nuvole di punti.

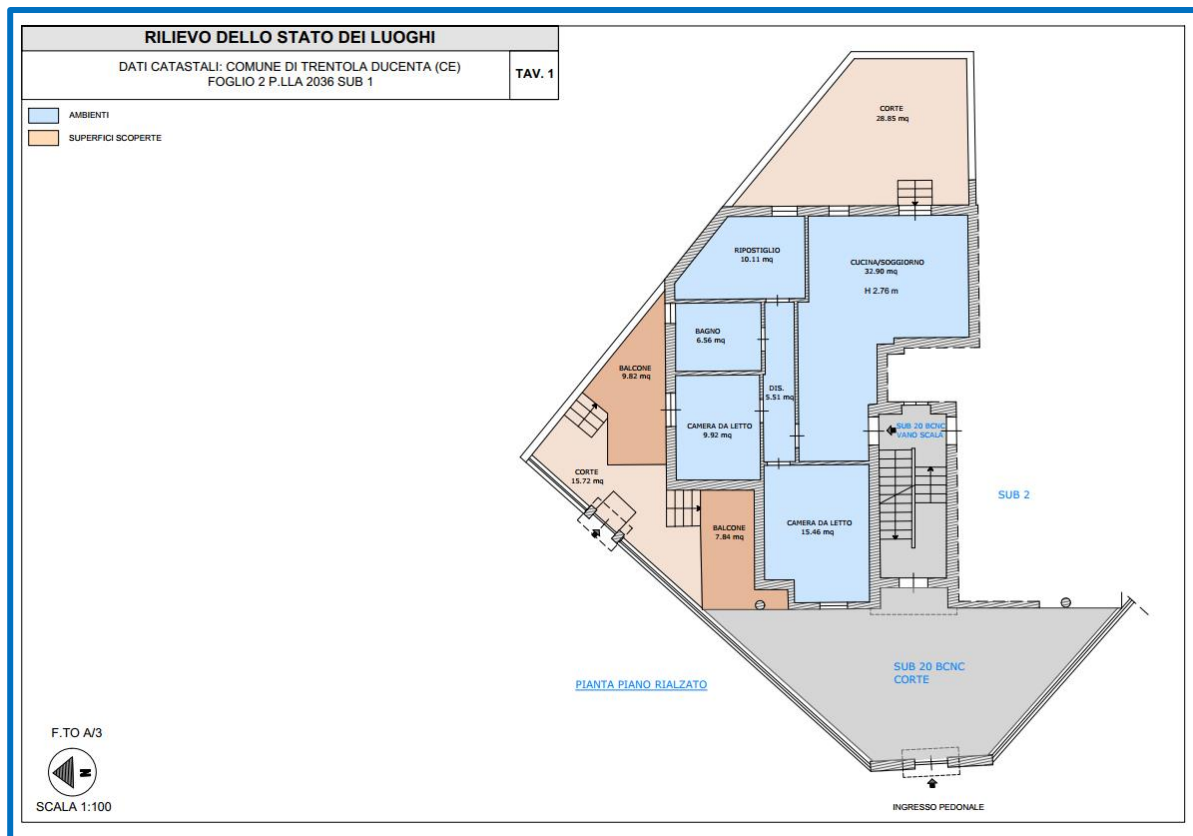


Figura 3

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



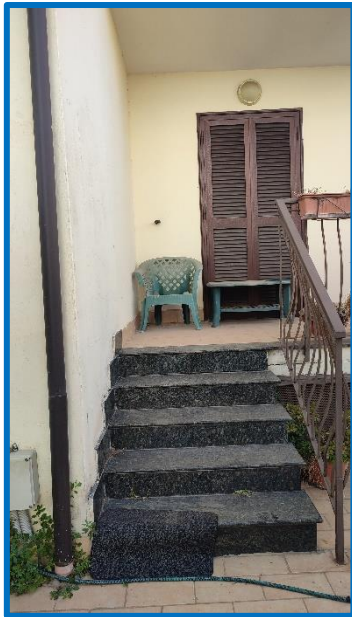


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

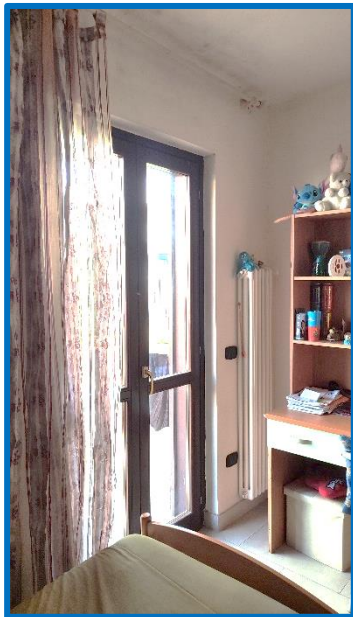


Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



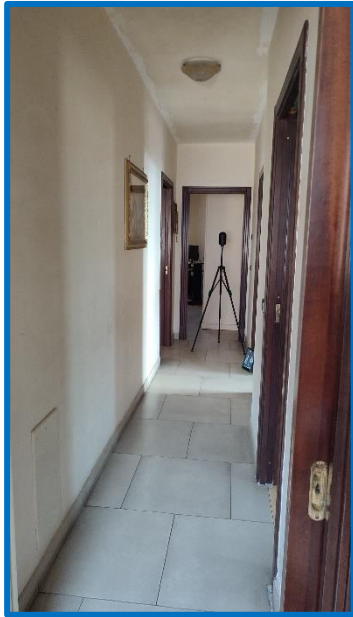


Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX





Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18

Pertinenze – LOTTO UNICO

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



Dotazioni Condominiali – LOTTO UNICO

Si riportano, di seguito, gli elementi evinti dai titoli di provenienza esaminati ed allegati alla presente relazione. In particolare, dalla lettura dell'atto di **Compravendita del 17/03/2015 rep. 44380/racc. 17331, trascritto a Caserta il 31/03/2015 nn. 9313/7349** a rogito del notaio Foggia Maria Rosaria, con cui il bene staggito perveniva ai debitori esecutati, tanto si rileva:

...OMISSIS...”ART. 2 – La presente vendita viene effettuata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente l'immobile si trova e con ogni comunione, accessione, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, nulla escluso od eccettuato, ed in particolare con i proporzionali diritti sulle parti, spazi ed enti di uso comune e sugli impianti in genere dell'intero fabbricato come per legge.”...OMISSIS...

Interclusione

L'accesso agli immobili pignorati avviene direttamente da Via della Libertà, attraversando una corte di pertinenza esclusiva, 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 Trentola Ducenta

 **in treno:** Stazione Ferroviaria **San Marcellino Frignano** – Stazione Ferroviaria **Aversa** – Stazione Ferroviaria **Albanova**;

 **in auto:**

- ✓ *da Nord*, Prendi SP329. Svolta a sinistra e prendi SP271. Svolta a sinistra per rimanere su SP271. Svolta a sinistra e prendi SS7. Alla rotonda, prendi la 1^a uscita e rimani su SS7. Alla rotonda prendi la 1^a uscita e prendi SP108. Svolta a destra e prendi Via



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



Purgatorio/SP7. Alla rotonda prendi la 2^a uscita e prendi SP21. Continua su Via Roma. Continua su Via Consolare. Continua su SP18. Alla rotonda prendi la 3^a uscita e prendi Via Michelangelo Buonarroti. Continua su Via IV Novembre, fino a Trentola Ducenta;

- ✓ *da Sud*, Procedi in direzione nord da Corso Giuseppe Garibaldi verso Piazza Giuseppe Garibaldi. Mantieni la sinistra per restare su Corso Giuseppe Garibaldi. Svolta leggermente a sinistra per rimanere su Corso Giuseppe Garibaldi. Corso Giuseppe Garibaldi fa una leggera curva a destra e diventa Piazza Carlo III. Svolta a destra e prendi Via Don Giovanni Bosco. Continua su Via Nuova del Campo. Svolta a sinistra e prendi Viale Comandante Umberto Maddalena. Mantieni la sinistra per continuare su Strada Comunale Asse Perimetrale di Melito - Scampia, segui le indicazioni per Asse Mediano/Piscinola/Scampia/Via Masoni. Continua su ex SS162NC Asse Mediano/SP ex SS 162 NC. Prendi l'uscita Caserta verso Caserta. Continua su SP335. Prendi l'uscita verso Trentola/Ducenta. Alla rotonda, prendi la 2^a uscita. Svolta a destra in Via Caracalla. Svolta leggermente a sinistra e prendi Via Santa Monica. Svolta a sinistra e prendi Via Circumvallazione. Svolta a destra e prendi Via Romaniello. Svolta a destra e prendi Via IV Novembre;

 **in autobus:** Linee **CTP** (Compagnia Trasporti Pubblici);

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

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali estive e commerciali;

Principali collegamenti pubblici: Linee autobus;

Principali servizi offerti dalla zona: Uffici postali, banche, Ospedale Pubblico.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



Caratteristiche di Zona

Trentola Ducenta è un comune italiano della provincia di Caserta di 20.766 abitanti (ISTAT 31/07/2025), posto ad un'altitudine di 68 m.s.l.m., con una superficie di 6,66 km² ed una densità abitativa di 3'005,86 ab./km².

Le due località che danno il nome al comune formano un unico centro abitato.

Un tempo era destinata ad economia prevalentemente agricola, successivamente dedita ad attività meramente commerciali. La cittadina, inoltre, è servita dalle autolinee in servizio pubblico gestite dalla società CTP, è attraversata dalla superstrada SP 335 ex SS 265 dei Ponti della Valle (Giugliano – Marcianise). In passato, erano presenti anche due relazioni su ferro, la tranvia Aversa – Albanova e la ferrovia Alifana bassa.

Confina con i comuni di: Aversa, Villa Literno, Casapesenna, Giugliano in Campania, Lusciano, Parete, San Marcellino.

Calcolo Superfici

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



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

Tabella 2

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

Tabella 3

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

Tabella 4



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



LOTTO UNICO
NCEU Trentola Ducenta (CE) Fog. 2 - P.lla 2036 sub. 1
UNITÀ IMMOBILIARE

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

COMUNE DI TRENTOLA DUCENTA (CE) FOGLIO 2 P.LLA 2036 SUB 1			SUPERFICIE		
			CALPESTABILE	COMMERCIALE	
U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
SUB 1	RIALZATO	DISIMPEGNO	5,51	1,00	5,51
		CUCINA-SOGGIORNO	32,90	1,00	32,90
		RIP.	10,11	1,00	10,11
		CAMERA DA LETTO	9,92	1,00	9,92
		CAMERA DA LETTO	15,46	1,00	15,46
		W.C.	6,56	1,00	6,56
		AREA DI PERTINENZA (CORTE)	25,00	0,15	3,75
			3,85	0,05	0,19
		BALCONE	9,82	0,25	2,46
		BALCONE	6,65	0,25	1,66
			1,18	0,25	0,30
		AREA DI PERTINENZA (CORTE)	15,72	0,15	2,36
			142,68		91,17

Tabella 5

Calcolo superfici lorda e commerciale lorda ragguagliata

<u>COMUNE DI TRENTOLA DUCENTA (CE)</u> <u>FOGLIO 2 P.LLA 2036</u> <u>SUB 1</u>			SUPERFICIE		
			LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
SUB 1	RIALZATO	UNITA' ABITATIVA	95,70	1,00	95,70
		AREA DI PERTINENZA (CORTE)	25,00	0,15	3,75
			3,85	0,05	0,19
		BALCONE	9,82	0,25	2,46
		BALCONE	6,65	0,25	1,66
			1,18	0,25	0,30
		AREA DI PERTINENZA (CORTE)	15,72	0,15	2,36
			157,92		106,41

Tabella 6

-  Superficie calpestabile TOTALE: **142.68 mq**;
-  Superficie commerciale TOTALE: **91.17 mq**;
-  Superficie Lorda TOTALE: **157.92 mq**;
-  Superficie Commerciale Lorda Ragguagliata TOTALE: **106.41 mq**.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



Caratteristiche Edilizie ed Impianti

Caratteristiche Strutturali

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

Componenti Edilizie

- *Infissi esterni*: infissi in pvc, con persiane in ferro;
- *Infissi interni*: in legno tamburato;
- *Pavimentazione interna*: in piastrelle di colore chiaro;
- *Rivestimenti interni*: rivestimenti ceramici di colore chiaro, solo in alcuni ambienti;
- *Tramezzature interne*: blocchi forati a una fodera intonacati al civile.

Caratteristiche Impianti

- *Antenna TV*: presente;
- *Elettrico*: presente, da verificarne il funzionamento;
- *Idrico*: presente, da verificare il funzionamento;
- *Climatizzazione*: presente solo nell'ambiente corridoio;
- *Riscaldamento*: presenti pannelli radianti;
- *Citofonico*: presente.

Certificazioni impianti e costi di adeguamento

Non si rilevano attestazioni o certificazioni relative a:

 **Conformità degli impianti installati ai sensi della legge 46/90 e successive integrazioni e/o modifiche;**

 **Dichiarazione di agibilità di cui all'art. 24 D.P.R. 6/6/2001 n.380;**

 **Attestato di prestazione energetica *A.P.E.***

Atteso che, nel corso delle operazioni peritali non si è avuto modo di verificare in maniera puntuale il funzionamento dell'impianto elettrico relativamente ai beni che occupano, a scopo cautelativo, si



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



stima un costo per l'eventuale minimo adeguamento elettrico pari a 10,00 €/mq SCLR, per un totale pari a **€ 1'064,10**.

Per quanto attiene l'attestazione di certificazione energetica, non reperita in atti, si stima un costo pari ad **€ 300,00**.

Nel corso delle operazioni peritali, oltre agli opportuni rilievi metrici e fotografici degli immobili staggiati, utili a cristallizzare lo stato degli stessi all'atto dei sopralluoghi effettuati, si procedeva altresì a verificare le loro condizioni di manutenzione, rilevando uno stato conservativo complessivamente buono, il tutto evincibile dalla documentazione fotografica riportata per estratto nel presente elaborato nonché in allegato a questo, a meno di taluni fenomeni di screpolatura di intonaco in corrispondenza di tramezzi divisori tra gli ambienti interni all'unità immobiliare, nonché in alcune zone della corte esterna, oltre che fenomeni di condensa superficiale prevalentemente in corrispondenza della parte alta delle pareti di alcuni ambienti interni all'unità immobiliare staggita.

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

Il Lotto Unico costituito per la vendita è rappresentato da un'abitazione di tipo civile sita in Trentola Ducenta (CE) alla via Della Libertà, da cui avviene l'accesso, così censito nel **Comune di Trentola Ducenta**:

 **Catasto Fabbricati foglio 2, particella 2036, subalterno 1, categoria A/2, classe 2,**
consistenza 5,0 vani, superficie catastale 104 mq., rendita € 426,08 piano T.

COMUNE DI TRENTOLA DUCENTA (CE) - LOTTO UNICO				
ID	NORD	EST	SUD	OVEST
FOG. 2 P.LLA 2036 SUB 1	FOG. 2 P.LLA 2036 SUB 16-17-18 VIA DELLA LIBERTA'	FOG. 2 P.LLA 2036 SUB 16-17-18	FOG. 2 P.LLA 2036 SUB 2-20	FOG. 2 P.LLA 2036 SUB 20 VIA DELLA LIBERTA'

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
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



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

DATI CATASTALI ALL'ATTUALITA'

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

CATASTO FABBRICATI

LOTTO UNICO
NCEU Trentola Ducenta (CE) Fog. 2 - P.la 2036 sub. 1



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



CATASTO FABBRICATI Comune di TRENTOLA DUCENTA (L379) (CE) Foglio 2 Particella 2036 Subalterno 1					
dal 05/09/2011 al 18/05/2012					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	2036	1	Categoria F/3c), Consistenza 0 m2	COSTITUZIONE del 05/09/2011 Pratica n. CE0436986 in atti dal 05/09/2011 COSTITUZIONE (n. 8033.1/2011)	VIA DELLA LIBERTA' n. SNC Piano T
dal 18/05/2012 al 20/11/2012					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	2036	1	Rendita: Euro 361,52 Categoria A/2a), Classe 1, Consistenza 5,0 vani	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 18/05/2012 Pratica n. CE0208376 in atti dal 18/05/2012 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 14426.1/2012)	Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) VIA DELLA LIBERTA' n. SNC Piano T
dal 20/11/2012					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	2036	1	Rendita: Euro 426,08 Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 5,0 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/11/2012 Pratica n. CE0416564 in atti dal 20/11/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 46037.1/2012) Notifica in corso con protocollo n. CE0428933 del 29/11/2012	Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) VIA DELLA LIBERTA' n. SNC Piano T
dal 09/11/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	2036	1	Rendita: Euro 426,08 Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 5,0 vani Totale: 104 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 18/05/2012, prot. n. CE0208376	VIA DELLA LIBERTA' n. SNC Piano T

Tabella 8

INTESTATI - Immobile attuale - Comune di TRENTOLA DUCENTA (L379)(CE) Foglio 2 Particella 2036 Sub. 1		
dal 05/09/2011 al 17/03/2015		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	COSTITUZIONE del 05/09/2011 Pratica n. CE0436986 in atti dal 05/09/2011 COSTITUZIONE (n. 8033.1/2011)	Proprieta' per 1/1
dal 17/03/2015		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 17/03/2015 Pubblico ufficiale FOGGIA MARIA ROSARIA Sede CASAL DI PRINCIPE (CE) Repertorio n. 44380 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7349.1/2015 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 31/03/2015	Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni

Tabella 9

CATASTO TERRENI

Dalla consultazione dei dati forniti dall'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio di Caserta, è stato possibile verificare che, la particella catastale su cui risulta essere stato edificato il compendio



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



immobiliare in cui rientra anche l'immobile staggito, è il mappale 2036 del Foglio 2 del Comune di Trentola Ducenta (codice: L379B sezione Ducenta).

Risulta esservi collegamento tra Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed il Nuovo Catasto Terreni.

Si riportano, di seguito, le variazioni intervenute relativamente al N.C.T. del Comune di Trentola Ducenta (CE) mappale 2036 nonché mappale originario 597, rappresentando che, tutta la documentazione catastale di interesse verrà opportunamente allegata alla presente relazione.

NCT Comune di Trentola Ducenta (CE)
Fog. 2 – P.Ila 2036 ex P.Ila 597
UNITÀ IMMOBILIARE

CATASTO TERRENI Comune di TRENTOLA DUCENTA (L379B) (CE) Sezione DUCENTA Foglio 2 Particella 2036					
dal 22/06/1983 al 26/03/1985					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	597	-	Redditi: dominicale Euro 22,58 Lire 43.724 agrario Euro 9,21 Lire 17.829 Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 01 Superficie: 849 m2	FRAZIONAMENTO del 22/06/1983 in atti dal 05/12/1991 (n. 4.1/1983)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: TRENTOLA DUCENTA (L379B) (CE) Foglio 2 Particella 706 Foglio 2 Particella 707 Foglio 2 Particella 705
dal 26/03/1985 al 19/07/2011					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	597	-	Redditi: dominicale Euro 72,05 Lire 139.514 agrario Euro 29,38 Lire 56.889 Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 01 Superficie: 2.709 m2	Impianto meccanografico del 26/03/1985	-
dal 19/07/2011					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	2036	-	Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 849 m2	Tipo Mappale del 19/07/2011 Pratica n. CE0398240 in atti dal 19/07/2011 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 398240.1/2011)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: TRENTOLA DUCENTA (L379B) (CE) Foglio 2 Particella 597

Tabella 10



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



INTESTATI - Comune di TRENTOLA DUCENTA (L379B) (CE) Foglio 2 Particella 597		
dall'impianto al 26/05/2008		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Impianto meccanografico del 26/03/1985	Proprieta' per 1000/1000
dal 26/05/2008 al 17/06/2010		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 26/05/2008 Pubblico ufficiale FOGGIA MARIA ROSARIA Sede CASAL DI PRINCIPE (CE) Repertorio n. 39757 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 18201.1/2008 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 11/06/2008	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
dal 17/06/2010 al 19/07/2011		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 17/06/2010 Pubblico ufficiale FOGGIA MARIA ROSARIA Sede CASAL DI PRINCIPE (CE) Repertorio n. 41329 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17770.1/2010 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 29/06/2010	Proprieta' per 1/1

Tabella 11



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



ORIGINARIO IDENTIFICATIVO CATASTO TERRENI					
CATASTO TERRENI Comune di TRENTOLA DUCENTA (L379B) (CE) Sezione DUCENTA Foglio 2 Particella 597					
dal 22/06/1983 al 26/03/1985					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	597	-	Redditi: dominicale Euro 22,58 Lire 43.724 agrario Euro 9,21 Lire 17.829 Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 01 Superficie: 849 m2	FRAZIONAMENTO del 22/06/1983 in atti dal 05/12/1991 (n. 4.1/1983)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: TRENTOLA DUCENTA (L379B) (CE) Foglio 2 Particella 706 Foglio 2 Particella 707 Foglio 2 Particella 705
dal 26/03/1985 al 19/07/2011					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	597	-	Redditi: dominicale Euro 72,05 Lire 139.514 agrario Euro 29,38 Lire 56.889 Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 01 Superficie: 2.709 m2	Impianto meccanografico del 26/03/1985	-
dal 19/07/2011 al 19/07/2011					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	597	-	Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: SOPPRESSO	Tipo Mappale del 19/07/2011 Pratica n. CE0398240 in atti dal 19/07/2011 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 398240.1/2011)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: TRENTOLA DUCENTA (L379B) (CE) Foglio 2 Particella 2036

Tabella 12



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



INTESTATI - Comune di TRENTOLA DUCENTA (L379B) (CE) Foglio 2 Particella 597		
dall'impianto al 26/05/2008		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Impianto meccanografico del 26/03/1985	Proprieta' per 1000/1000
dal 26/05/2008 al 17/06/2010		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 26/05/2008 Pubblico ufficiale FOGGIA MARIA ROSARIA Sede CASAL DI PRINCIPE (CE) Repertorio n. 39757 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 18201.1/2008 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 11/06/2008	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
dal 17/06/2010 al 19/07/2011		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
 Sede in FARETE (CE)	Atto del 17/06/2010 Pubblico ufficiale FOGGIA MARIA ROSARIA Sede CASAL DI PRINCIPE (CE) Repertorio n. 41329 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17770.1/2010 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 29/06/2010	Proprieta' per 1/1

Tabella 13

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

Dalla lettura ed analisi di:

- ✓ Atto di pignoramento notificato in data 08/11/2024;
- ✓ Nota di trascrizione del 27/11/2024 - Presentazione n. 55 di cui ai nn. 45320/36257;
- ✓ Atto di Compravendita del 17/03/2015 rep. 44380/racc. 17331, trascritto a Caserta il 31/03/2015 nn. 9313/7349, rogato dal notaio Foggia Maria Rosaria;

si evince la rispondenza formale dei dati catastali con le risultanze catastali attuali, ovvero che gli immobili pignorati, siti nel Comune di Trentola Ducenta (CE), sono censiti nel NCEU del medesimo comune al Fog. 2 - P.Ila 2036 sub 1.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXX



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 08/11/2024 ed il 27/11/2024.

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

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

FOG. 2 P.LLA 2036 SUB. 1

 Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per modifica delle aperture, nonché difformità delle scale in corrispondenza della corte che volge verso nord, modifica dell'apertura di ingresso al lotto, e presenza di un corpo scala non riportato in planimetria catastale sempre nella medesima corte verso nord. Oltre ciò, si rileva una modifica di consistenza del balcone, lato nord, maggiore rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



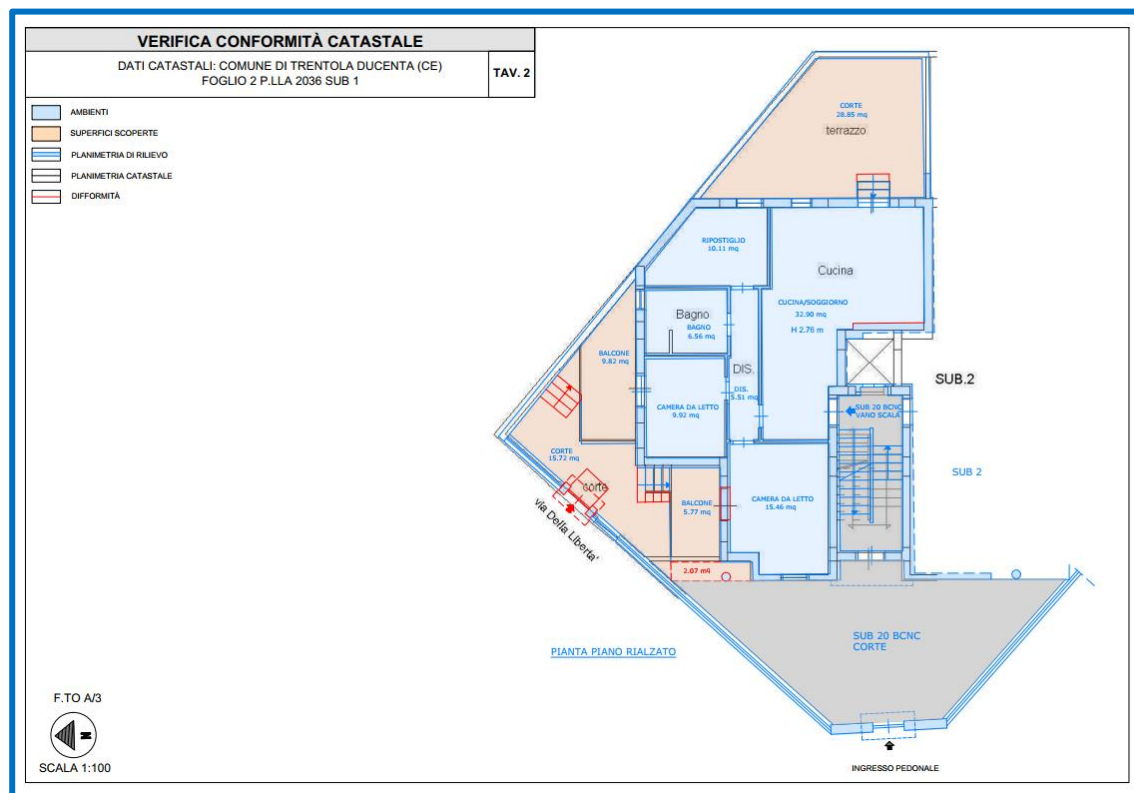


Figura 4

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

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

In risposta al presente quesito, si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento, avvenuta con Presentazione n. 55 del 27/11/2024 - di cui ai nn. 45320/36257, procedendo a ritroso fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni, alla trascrizione del pignoramento.

Come più volte già argomentato, dallo studio della documentazione versata in atti dal Creditore



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



Procedente, in uno alle verifiche effettuate dallo scrivente, anche presso la Conservatoria dei RR.II., è emerso che, gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono pervenuti al debitore esecutato sig. XXXXXXXXXXXX, (CF XXXXXXXXXXXX) nato a XXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, in regime di comunione legale dei beni, in virtù di **Compravendita del 17/03/2015 rep. 44380/racc. 17331, trascritto a Caserta il 31/03/2015 nn. 9313/7349**, rogato dal Notaio Foggia Maria Rosaria, da potere della società XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) sede in XXXXXXXX (XX) avente ad oggetto l'immobile staggito censito al NCEU del Comune di Trentola Ducenta (CE) foglio 2 P.lla 2036 sub 1.

*...OMISSIS..."ART. 1 - La Società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX", come rappresentata, dichiara di vendere al signor XXXXXXXXXXXX, che dichiara di accettare l'acquisto, la piena ed esclusiva proprietà del seguente immobile sito in Comune di Trentola Ducenta (CE) facenti parte del fabbricato sito all'angolo di via della Libertà e di via Della Repubblica, e precisamente:***

- appartamento al piano terra composto da cinque vani catastali con annesso terrazzo e piccola corte esclusiva pertinenziale, l'intero confinante con via della Libertà, cassa scale, cortile comune ed appartamento sub 2, salvo se altri e più precisi confini; ==

esso è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Trentola Ducenta (CE) in ditta alla società venditrice, come costituita, proprietaria per 1/1, al foglio 2 p.lla 2036 sub 1 via della Libertà s.n.c. p.I cat.A/2 cl.2 vani 5 R.C. Euro 426, 08;

detti dati catastali si riferiscono alla planimetria depositata presso l'Ufficio del Catasto Fabbricati di Caserta in data 18.05.2012 che al presente atto in copia sottoscritta dalle parti e da me notaio si allega sotto la lettera "A" per formarne parte integrante e sostanziale.

La parte venditrice dichiara, come rappresentata, ai sensi e per gli effetti del D.L.78/2010 del 31.05.2010 art.19 comma 14, convertito in Legge n.122 del 30 luglio 2010, e la parte acquirente ne prende atto dichiarando a sua volta di averne controllato la veridicità, che i dati catastali e la suddetta planimetria sono conformi



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXX



all'attuale stato di fatto dell'immobile in oggetto. =

ART. 2 - La presente vendita viene effettuata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente l'immobile si trova e con ogni comunione, accessione, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, nulla escluso od eccettuato, in particolare con i proporzionali diritti sulle parti, ed enti di uso comune e sugli impianti in genere dell'intero fabbricato come per legge.

[...]

In ordine alla provenienza la Società venditrice, come rappresentata, dichiara che il terreno su cui è stato realizzato l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è a lei pervenuto in virtù di atto di compravendita per me notaio in data 17 giugno 2010 registrato ad Aversa il 28 detti al n.1040/1T e trascritto a S.Maria C.V. il 29 detti ai nn.26191/17770, ed al suo dante causa in virtù di atto di donazione per me notaio in data 26 maggio 2008 registrato ad Aversa il 9 giugno 2008 al n. 3128/1T e trascritto a S.Maria C.V. il 10 giugno 2008 ai nn.26499/18201, ed al donante di quest'ultimo in virtù di atto di compravendita per notar Luigi Farinaro in data 5 novembre 1962 registrato ad Aversa il 6 al n.1127 e trascritto a S.Maria C.V. il 7 detti al n 35683 [...]

ART. 7 - La Società venditrice, come rappresentata, dichiara:

- ai sensi e per gli effetti dell'attuale legislazione urbanistica edilizia vigente art.46 del T.U. 380/2001, Legge 47/85 artt.17 e 40, che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata in virtù ed in conformità di Permesso di Costruire pratica n.140/09 albo n.109 rilasciato dal Comune di Trentola Ducenta (CE) in data 6 maggio 2010 volturato a nome della società venditrice in data 8 maggio 2012 e per la ridistribuzione degli spazi interni è stata presentata presso il suddetto Comune in data 26.01.2012 S.C.I.A. prot.n.929 ed i relativi lavori sono stati eseguiti in conformità della medesima e non ha subito successive modifiche o variazioni rappresentanti abusivismo edilizio e che a tutt'oggi non ha avuto conoscenza dell'adozione di provvedimenti sanzionatori di natura urbanistica.

...OMISSIS..."



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



Alla detta società venditrice, il fondo di terreno su cui successivamente veniva edificato il compendio immobiliare di maggiore consistenza nel quale rientra anche l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, censito al NCT del Comune di Trentola Ducenta (CE) foglio 2 P.lla 597, pervenne in virtù di **atto di Compravendita del 17/06/2010 rep. 41329/racc. 14763, trascritto a Caserta il 29/06/2010 nn. 26191/17770**, rogato dal Notaio Foggia Maria Rosaria, da potere della sig.ra XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX).

...OMISSIS..."ART. 1 - La signora XXXXXXXXXXXX dichiara di vendere alla Società "XXXXXXXXXXXX", che, come rappresentata, dichiara di accettare l'acquisto, la piena ed esclusiva proprietà del seguente immobile sito in Comune di Trentola Ducenta (CE) alla località "Trivio o Starzella", e precisamente:

- zona di terreno di natura non agricola dell'estensione complessiva catastale di are otto e centiare quarantanove (a.8.49), confinante con strada comunale per due lati, p.lla 706, p.lla 604 e p.lla 5555, tutte del foglio 2, salvo se altri e più precisi confini;

essa è riportata nel N.C.T. del Comune di Trentola Ducenta (CE) Sezione di Ducenta al foglio 2 p.lla 597 a.8.49 sem.arb. cl.1 R.D. Euro 22,58 ed R.A. Euro 9,21.

ART. 2 - La presente vendita viene effettuata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente l'immobile si trova e con ogni comunione, accessione, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, nulla escluso od eccettuato, ed è comprensiva del Permesso a Costruire prat.n.140/09 albo n.109 rilasciato dal Comune di Trentola Ducenta (CE) per la realizzazione sul terreno in oggetto di un fabbricato per civile abitazione.

[...]

ART. 4 - La parte venditrice presta le garanzie di legge in ordine alla piena proprietà, libera disponibilità e legittima provenienza del bene in oggetto e dichiara che sullo stesso non gravano oneri di sorta nè formalità ipotecarie pregiudizievoli.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXX



In ordine alla provenienza la parte venditrice dichiara che quanto in oggetto è a lei pervenuto in virtù di atto di donazione per me notaio in data 26 maggio 2008 registrato ad Aversa il 9 giugno 2008 al n.3128/1T e trascritto a S.Maria C.V. il 10 giugno 2008 ai nn.26499/18201, ed al suo dante causa in virtù di atto di compravendita per notar Luigi Farinaro in data 5 novembre 1962 registrato ad Aversa il 6 detti al n.1127 e trascritto a S.Maria C.V. il 7 detti al n.35683 r.g.” ...OMISSIS...

Alla detta sig.ra XXXXXXXXXXXX il fondo di terreno oggetto di successivo trasferimento in capo alla società XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) sede in XXXXXXXXXXXX (XX), era pervenuto in virtù di atto di **Donazione Accettata del 26/05/2008 rep. 39757/racc. 13484, trascritto a Caserta il 10/06/2008 nn. 26499/18201**, rogato dal Notaio Foggia Maria Rosaria, da parte della madre sig.ra XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX).

...OMISSIS...

PRIMA DONAZIONE

ART. 1 - La signora XXXXXXXXXXXX dichiara di donare alla figlia XXXXXXXXXXXX, che con animo grato dichiara di accettare, la piena ed esclusiva proprietà del seguente immobile sito in Comune di Trentola Ducenta (CE) alla località "Trivio o Starzella", e precisamente:

- zona di terreno di natura non agricola dell'estensione complessiva catastale di are quattordici e centiare quarantuno (a.14.41), confinante con restante proprietà della donante (p.lla 597), strada comunale, p.lla 550, p.lla 708, p.lla 707, p.lla 605, p.lla 552, p.lla 555, p.lla 554 e p.lla 553, tutte del foglio 2, salvo se altri e più precisi confini;

essa è riportata nel N.C.T. del Comune di Trentola Ducenta (CE) Sezione di Ducenta al foglio 2 p.lla 546 a.4.82 sem.arb. cl.1 R.D. Euro 12,82 ed R.A. Euro 5,23, foglio 2 p.lla 705 a.6.65 sem.arb. cl.1 R.D. Euro 17,69 ed R.A. Euro 7,21, e foglio 2 p.lla 709 a.2.94 sem.arb. cl.1 R.D. Euro 7,82 ed R.A. Euro 3,19.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



[...]

SECONDA DONAZIONE

ART. 3 - La signora XXXXXXXXXXXX dichiara di donare alla figlia XXXXXXXXXXXX, che con animo grato dichiara di accettare, la piena ed esclusiva proprietà del seguente immobile sito in Comune di Trentola Ducenta (CE) alla località "Trivio o Starzella", e precisamente:

- zona di terreno di natura non agricola dell'estensione complessiva catastale di are otto e centiare quarantanove (a.8.49), confinante con proprietà sopra donata (p.lla 705), strada comunale, p.lla 706, p.lla 604 e p.lla 605, tutte del foglio 2, salvo se altri e più precisi confini;

essa è riportata nel N.C.T. del Comune di Trentola Ducenta (CE) Sezione di Ducenta al foglio 2 p.lla 597 a.8.49 sem.arb. cl.1 R.D. Euro 22,58 ed R.A. Euro 9,21.

[...]

ART. 5 - Le presenti donazioni vengono effettuate a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente gli immobili si trovano, con ogni comunione, accessione, dipendenza e pertinenza, servitù, azione e ragione, nulla escluso od eccettuato.

ART. 6 - La parte donante presta le garanzie di legge in ordine alla piena proprietà, libera disponibilità e legittima provenienza di quanto donato e dichiara che sugli stessi non gravano oneri di sorta nè formalità ipotecarie pregiudizievoli ad eccezione dell'Iscr.n.35684/1330 del 07.11.1962 che grava solo formalmente sugli immobili in oggetto non risultando rinnovata essendo decorso il ventennio.

In ordine alla provenienza la parte donante dichiara che quanto in oggetto è a lei pervenuto in virtù di atto di compravendita per notar Luigi Farinaro in data 5 novembre 1962 registrato ad Aversa il 6 detti al n.1127 e trascritto a S.Maria C.V. il 7 detti al n.35683 r.g.. " ...OMISSIS...

Relativamente al detto atto di donazione, si rappresenta che in data 16/02/2012 al numero di repertorio 42431/15676, trascritto il 29/02/2012 ai nn. 7543/5497, nonché in data 15/05/2012 al numero di repertorio 42640/15850, trascritto il 23/05/2012 ai nn. 18643/13620, venivano rogati atti



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXX



pubblici notarili di rinuncia all'opposizione L.n. 80/2005 e n. 263/2005 nonché art. 563 ultimo comma c.c. – notaio Foggia Maria Rosaria, da parte dei germani della sig.ra XXXXXXXXXXXX, ovvero XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, quali eredi legittimi della sig.ra XXXXXXXXXXXX, i quali rinunciavano puramente e semplicemente ai propri diritti di fare opposizione alle donazioni effettuate dalla sig.ra XXXXXXXXXXXX.

Infine, alla sig.ra XXXXXXXXXXXX, come detto al paragrafo precedente, la piena proprietà pari ad 1/1 dell'originaria consistenza dell'ente urbano su cui successivamente veniva edificato il compendio immobiliare in cui rientra anche l'immobile staggito, perveniva in virtù di **atto di compravendita del 05/11/1962 rep. 108886/racc. 13085 a rogito del Notaio Luigi Farinaro, trascritto in data 07/11/1962 ai nn. 35683/32838** da potere della sig.ra XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX.

...OMISSIS..."La costituita sig/ra XXXXXXXXXXX fu XXXXXXXX dichiara di essere piena ed assoluta proprietaria del fondo denominato "Trivio o Starzella" sito in tenimento del Comune di Ducenta (CE) alla contrada omonima costituito da un sol corpo di terreno di forma poligonale della estensione reale di ettari tre, are trentatre e centiare cinquantadue, attraversato - in senso nord sud est - dalla conduttura sotterranea dell'Acquedotto Campano, 11 cui terreno si appartiene a tale Ente (p/ile 106/b, per are 9.80).

Confina: a nord con strada comunale S.Antonio; ad est con cavone lungo la strada comunale S.Antonio; asud con strada provinciale Trentola; XXXXXXXX (p/lla 51); e XXXXXXXX (p/lle 138 e 134); ad ovest con XXXXXXXX fu XXXXXXXXXXXX (p/lla 137).

In catasto part.28I, in ditta XXXXXXXXXXXX fu XXXXXXXXXXXXXXXX, al fo.1.2 p/1la 104, 105, 106, 135 per complessivi Ha.3.33.52 col r.d. complessivo di lire 5836.60 sem. Arb. di I° classe.

Alla dichiarante pervenne per acquisto da XXXXXXXXXXXX fu XXXXXXXXXXXX, giusta l'atto per me notaio del 27/9/1951 reg/to 11 6/10/1951 n.704, e trascritto il 28/9/1951 al n.20904. -

Che su tale fondo non gravano vincoli, passività ed oneri tranne' quelli normali per imposte e tasse.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXX



L'altra costituita sig/ra XXXXXXXXXXXX di XXXXXXX trovandosi nelle condizioni volute dal Decreto Legislativo 24 febbraio 1948 n.114 e successive ratifiche e modifiche e dalla legge 2 giugno 1961 n. 454 e volendo giovare dei benefici di che alle dette disposizioni legislative già autorizzate a favore suo con provvedimento in data 19/5/1961 n.11515/I4660 dello Ispettorato Provinciale della Agricoltura di Caserta, ha chiesto di voler acquistare il su descritto fondo e, avendo l'altra costituita sig/ra XXXXXXXXXXX fu XXXXXXXXXXX aderito a tale richiesta se ne è convenuta la compra-vendita che va regolata dai seguenti patti e condizioni.

...

Tutto ciò premesso si addivene alla stipula del presente atto che va regolato dai seguenti patti e condizioni:

Primo

La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale del presente contratto ed ha valore di patto.

Secondo

La costituita sig/ra XXXXXXXXXXX fu XXXXXXXXXXX vende, cede ed aliena irretrattabilmente a corpo e non a misura a favore dell'altra costituita sig/ra XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX che in buona fede accetta, il fondo rustico denominato Trivio o Starzella sito in tenimento del Comune di Ducenta (Caserta) alla contrada omonima e con ogni accessione e pertinenza così come in narrativa descritto accatastato e confinante.

...OMISSIS...

Pertanto, ad oggi, i diritti reali pignorati corrispondono alla complessiva quota di piena proprietà di 1/1 in capo ai debitori esecutati in regime di comunione legale, così come agli stessi pervenuti in virtù dei titoli di provenienza sopra richiamati, e relativamente ai quali, si invita il lettore ad un'analisi integrale della documentazione che verrà allegata alla presente.

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXX



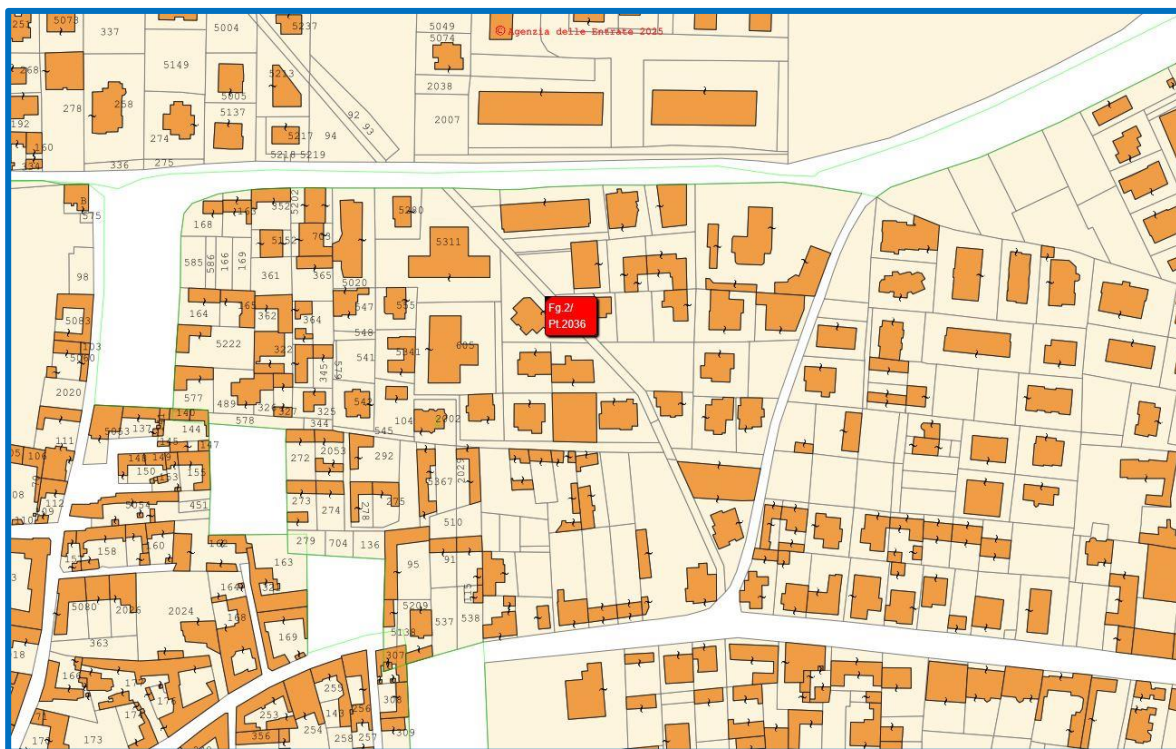


Figura 5 - Stralcio estratto di mappa catastale con indicazione dell'area su cui ricade il fabbricato

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

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

In particolare, relativamente ai beni che occupano, dall'analisi della documentazione urbanistica rinvenuta e trasmessa dall'UTC del Comune di Trentola Ducenta (CE), è stato possibile rilevare che, in riferimento al complesso edilizio in cui rientra anche il bene di cui alla procedura esecutiva che occupa, venivano rilasciati i seguenti titoli edilizi:

 Permesso di Costruire pratica n. 140/09 albo n. 109 rilasciato dal Comune di Trentola Ducenta (CE) in data 06/05/2010, volturato in data 08/05/2012 a nome della Società XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) sede in XXXXXXXX (XX);



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXX**



- ft** SCIA prot. 929 del 26/01/2012 avente ad oggetto la redistribuzione degli spazi interni;
- ft** SCIA prot. 634 del 27/12/2012 avente ad oggetto il cambio di destinazione d'uso, senza variazione di volume e superficie, di numero 2 unità immobiliari, tra le quali rientra anche quella oggetto della presente relazione di stima.

Alla luce di quanto esposto, circa la **rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo**, si evidenzia che si procederà al confronto dei grafici allegati ai titoli abilitativi, consegnati allo scrivente, ed in particolare, è stata analizzata, nel caso che occupa e tenuto conto dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, la **SCIA prot. 634 del 27/12/2012**.

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

La detta analisi viene effettuata rispetto ai grafici acquisiti presso l'UTC del Comune di Trentola Ducenta, e più precisamente rispetto a quelli riportanti i riferimenti della pratica edilizia a cui afferiscono.

FOG. 2 P.LLA 2036 SUB. 1

- ft** Preliminarmente, si rappresenta che, è stato possibile rilevare una difformità afferente la destinazione d'uso dell'unità immobiliare che occupa, ovvero urbanisticamente risulta avere destinazione ad uso ufficio, mentre attualmente ha quale destinazione quella di civile abitazione. Oltre ciò, si rilevano difformità afferenti la consistenza del vano attualmente adibito a cucina-soggiorno, oltre una diversa distribuzione degli spazi interni, per modifica delle aperture, nonché difformità delle scale in corrispondenza della corte che volge verso



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



nord, modifica dell'apertura di ingresso al lotto, e realizzazione di un corpo scala non riportato nei grafici di cui al titolo edilizio di riferimento. Oltre ciò, si rileva una modifica di consistenza del balcone, lato nord, maggiore rispetto a quanto riportato nel titolo edilizio di riferimento, con conseguente modifica dei prospetti. Si rappresenta altresì che, risultano difformità anche in termini di distanze dai confini, in quanto procedendo alla verifica dell'impronta del fabbricato nel lotto urbano di riferimento, si è avuto modo di accertare che, il fabbricato risulta realizzato ad una distanza inferiore rispetto a quanto previsto nel titolo edilizio di riferimento, e pertanto in difformità ad esso.

Di tale ultima circostanza, si dovrà tenere inevitabilmente conto in fase estimativa.

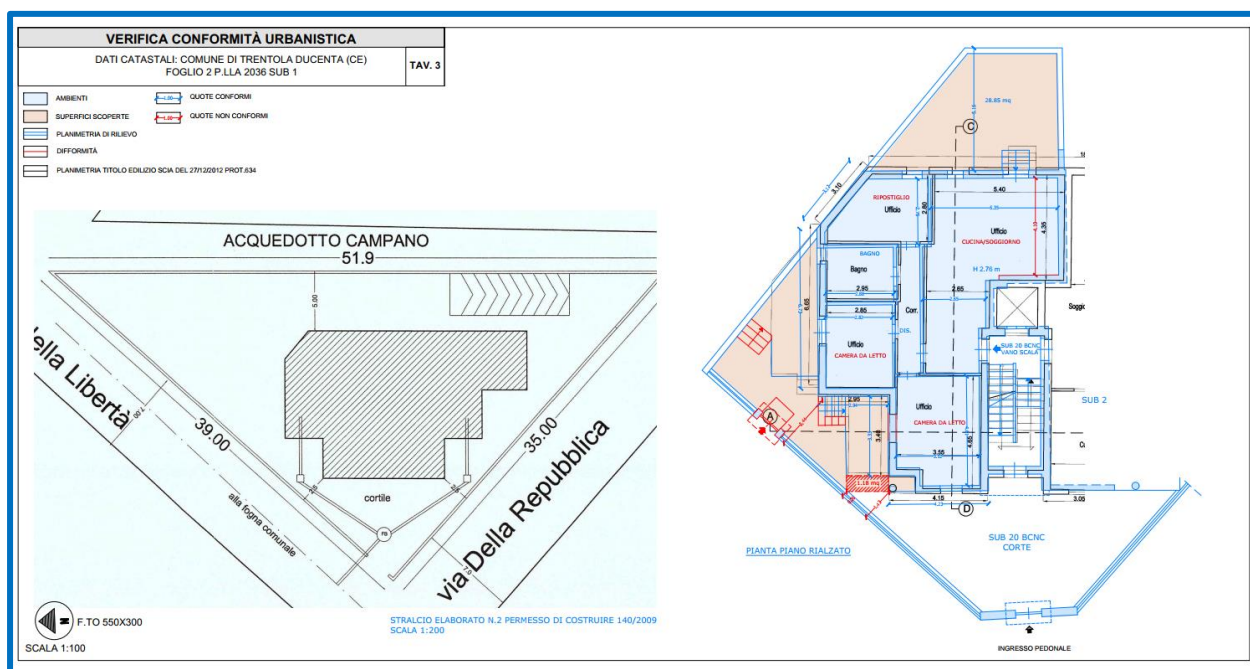


Figura 6



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



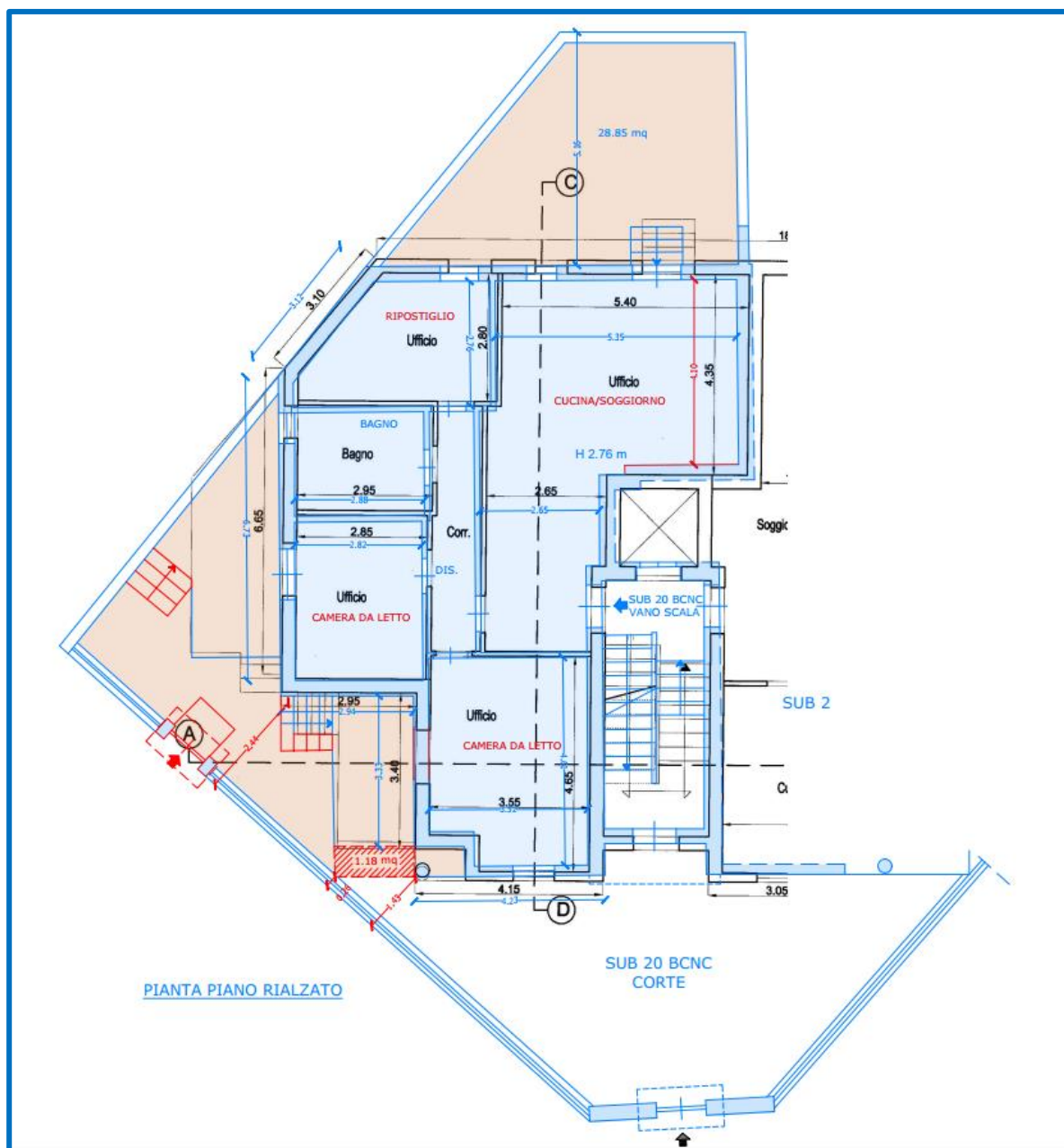


Figura 7

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



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

Dallo studio della documentazione in atti, si evince che, la data della ragione del credito risulta essere quella relativa ad un **CONTRATTO DI MUTUO rep. 42647/racc. 15857 del 17/05/2012, successivo Atto di Quietanza e Frazionamento rep. 43875/racc. 16897 del 08/04/2014.**

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



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

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

1. In caso di interventi realizzati ~~in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa,~~ in assenza di permesso di costruire **o in totale difformità ~~o con variazioni essenziali~~** nelle ipotesi di cui all'articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa **~~o con variazioni essenziali~~** fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 4, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.
2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. ~~Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.~~
3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

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

1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. **Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.**
2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo Sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo **del presente comma**. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo Sportello unico può



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXX



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

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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



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

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

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al ~~de~~ **triplo** dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 **1.032 euro**.
2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro.
3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro di cui al comma 2.
4. **Comma abrogato**
5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.
6. La mancata segnalazione certificata di inizio attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'~~articolo 36~~ **articolo 36-bis**.

Per quanto attiene alle ulteriori difformità rilevate, l'eventuale sanatoria sarà subordinata, trattandosi di bene rientrante in un compendio immobiliare di maggiore consistenza, ad autorizzazione da parte dell'Assemblea Condominiale, in quanto incidente anche sui prospetti e quindi sul decoro architettonico.

Per quanto attiene le difformità afferenti il cambio di destinazione d'uso del bene che occupa, da residenziale ad ufficio, che nel concreto non è avvenuto, sarà necessario avanzare nuova istanza al Comune di Trentola Ducenta (CE), tanto al fine di poter veder riconoscere la 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
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



a civile abitazione nuovamente ai beni, compatibilmente con la sanatoria delle ulteriori difformità.

Resta evidente che, ai fini estimativi, si procederà alla determinazione del valore dell'immobile oggetto di pignoramento, considerando la sua destinazione urbanistica formale derivante dai titoli edilizi, ovvero quella ad ufficio.

Per quanto attiene poi le ulteriori difformità che incidono su questioni relative al decoro architettonico e quindi ai prospetti dell'intero compendio immobiliare, nonché quelle connesse ai parametri urbanistici nonché distanze dai confini, per una loro valutazione di sanabilità, risulterà necessario procedere ad un'analisi dell'intero fabbricato costituito anche da ulteriori unità immobiliari non oggetto della presente procedura esecutiva.

Tutto quanto esposto determina l'impossibilità di valutare compiutamente la sanabilità degli abusi rilevati e quindi, in questa sede, si ritiene inevitabile dover considerare un coefficiente di deprezzamento al valore di stima che verrà determinato, nella misura pari al **5%**.

Si rappresenta, altresì, che l'UTC del Comune di Trentola Ducenta, in data 04/03/2026, protocollo 0003099/2026 tanto ha attestato:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



Il Responsabile Area Urbanistica

Vista

- la domanda presentata in data 04/04/2025 ed assunta al prot.n°4650, dall'Ing. Flavio Toscano, in qualità di Esperto incaricato G.E. Dott.ssa MARRAZZO Monica (Tribunale di Napoli Nord) intesa ad ottenere certificato, nelle forme e nei modi di cui alla richiesta, relativamente all'immobile Foglio 2 Particella 2036 Subalterno 1 (Sezione Ducenta);

Visti la documentazione in possesso dell'ufficio;

Visto:

- il Piano Urbanistico Comunale - P.U.C. - approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 29/04/2015 pubblicato sul B.U.R. Campania n. 33 del 25/05/2015;
- il Piano Urbanistico Comunale - P.U.C. - adottato con Delibera di Giunta n°5 del 19/01/2026, pubblicato sul B.U.R.C. n°6 del 02/02/2026;
- l'art. 30 del D.P.R. del 06/giugno/2001 n° 380 e ss.mm.ii.;
- gli atti d'ufficio;

Attesta

Che, in relazione all'immobile di cui trattasi:

- Non risultano adottati provvedimenti tesi alla repressione di abusi edilizi (*Decreti di Abbattimento, Ordinanze di Demolizione, Verballi di Inottemperanza, etc.*);
- L'area su cui insiste il fabbricato non risulta gravata da censi, livelli, o usi civici; non risulta, inoltre, gravata da vincoli e non è demaniale;
- Gli immobili non sono riconosciuti quali beni di interesse artistico o storico;
- Gli immobili non appartengono al patrimonio indisponibile e/o inalienabile dell'Ente;
- Quanto alla sanabilità di eventuali abusi, si rappresenta che all'epoca della edificazione fu utilizzata l'intera potenzialità edificatoria del lotto; il costo di costruzione risulta fissato in Euro 244,89 e per gli immobili ad uso residenziale viene applicata una aliquota del 6,25%; i costi di costruzione sono fissati in Euro 7,93/mc, applicando un correttivo pari a 0,81 per nuove costruzione e pari a 0,19 per ristrutturazioni; infine i Diritti di segreteria ed istruttoria sono fissati in Euro 251,65 per i Permessi di Costruire ed in Euro 201,65 per S.C.I.A.

Il presente si rilascia su richiesta di parte, in carta semplice, per uso consentito.

Trentola Ducenta li 04-03-2026

Il Tecnico Istruttore

Geom. Conte Giacomo



Il Responsabile Area Urbanistica

Arch. Massimo Apollonio Capasso

Per ogni altro riferimento, si rimanda alla lettura delle certificazioni allegate alla presente relazione.

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

Alla data di svolgimento delle operazioni peritali, gli immobili pignorati risultavano essere occupati dai debitori eseguiti in uno al proprio nucleo familiare.

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



Relativamente a tale richiesta, l'Ufficio preposto trasmetteva copia di un Contratto di Locazione n. 5678 serie 3T stipulato il 13/10/2014 registrato il 30/10/2014 e presentato il 30/10/2014 presso l'ufficio di DPCE UT Aversa, contratto poi risolto in data 13/04/2015.

METODOLOGIA DI CALCOLO DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Pertanto, per quanto attiene l'indennità di occupazione, si procederà, di seguito, alla sua determinazione, facendo riferimento ai valori di locazione di cui alla tipologia Edilizia – **Abitazione di Tipo Civile**, corrispondente alla **categoria catastale A/2**, ovvero la categoria catastale afferente il bene oggetto di stima, riportate nell'archivio del Borsino Immobiliare, calcolandone il valore medio.

LOTTO UNICO NCEU Trentola Ducenta (CE) Fog. 2 - P.la 2036 sub. 1 UNITÀ IMMOBILIARE

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

COMUNE DI TRENTOLA DUCENTA (CE) FOGLIO 2 P.LLA 2036 SUB 1			SUPERFICIE		
			CALPESTABILE	COMMERCIALE	
U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
SUB 1	RIALZATO	DISIMPEGNO	5,51	1,00	5,51
		CUCINA-SOGGIORNO	32,90	1,00	32,90
		RIP.	10,11	1,00	10,11
		CAMERA DA LETTO	9,92	1,00	9,92
		CAMERA DA LETTO	15,46	1,00	15,46
		W.C.	6,56	1,00	6,56
		AREA DI PERTINENZA (CORTE)	25,00	0,15	3,75
			3,85	0,05	0,19
		BALCONE	9,82	0,25	2,46
		BALCONE	6,65	0,25	1,66
			1,18	0,25	0,30
		AREA DI PERTINENZA (CORTE)	15,72	0,15	2,36
			142,68		91,17

Tabella 14



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



Calcolo superfici lorda e commerciale lorda ragguagliata

COMUNE DI TRENTOLA DUCENTA (CE) FOGLIO 2 P.LLA 2036 SUB 1			SUPERFICIE		
U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	LORDA SUP. mq	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA Coeff	SUP. mq
SUB 1	RIALZATO	UNITA' ABITATIVA	95,70	1,00	95,70
		AREA DI PERTINENZA (CORTE)	25,00	0,15	3,75
		BALCONE	3,85	0,05	0,19
		BALCONE	9,82	0,25	2,46
		BALCONE	6,65	0,25	1,66
		BALCONE	1,18	0,25	0,30
		AREA DI PERTINENZA (CORTE)	15,72	0,15	2,36
			157,92		106,41

Tabella 15

-  Superficie calpestabile TOTALE: 142.68 mq;
-  Superficie commerciale TOTALE: 91.17 mq;
-  Superficie Lorda TOTALE: 157.92 mq;
-  Superficie Commerciale Lorda Ragguagliata TOTALE: 106.41 mq.

Valori OMI Trentola Ducenta



Figura 8



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX





Figura 9

Valori Borsino Immobiliare Trentola Ducenta

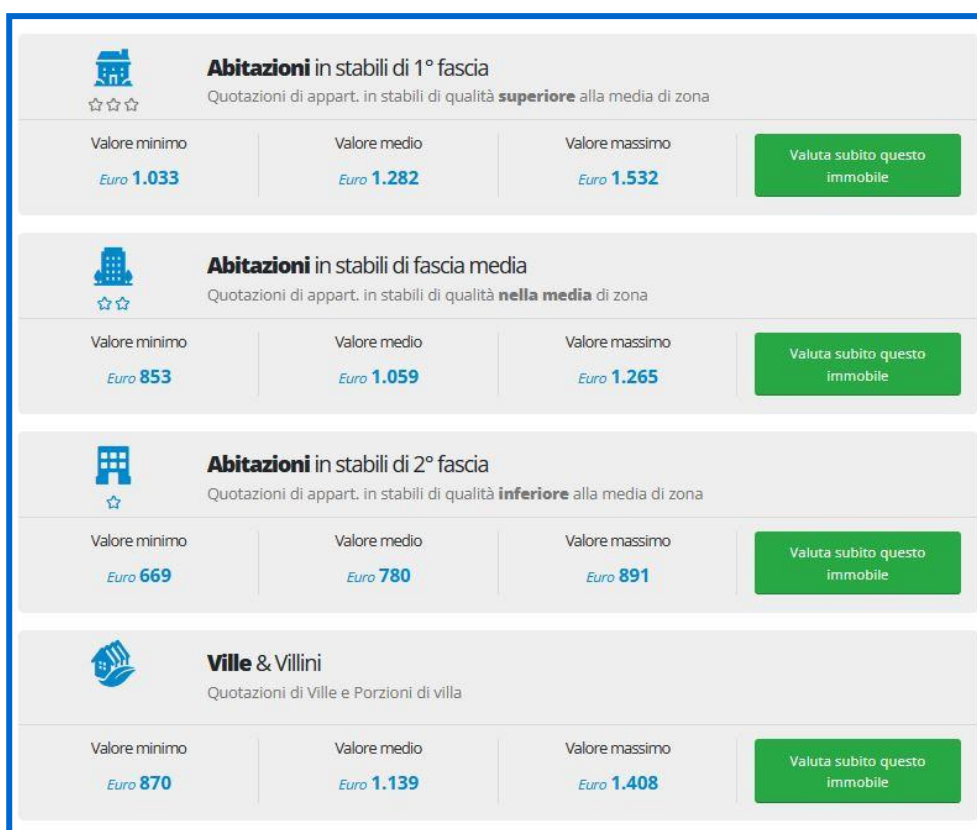


Figura 10 – Borsino Immobiliare Vendita



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX





☆☆☆

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 2,56	Valore medio Euro 3,20	Valore massimo Euro 3,84	Valuta subito questo immobile
-----------------------------------	----------------------------------	------------------------------------	---



☆☆

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo Euro 2,16	Valore medio Euro 2,67	Valore massimo Euro 3,19	Valuta subito questo immobile
-----------------------------------	----------------------------------	------------------------------------	---



☆

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 1,65	Valore medio Euro 2,03	Valore massimo Euro 2,42	Valuta subito questo immobile
-----------------------------------	----------------------------------	------------------------------------	---



Ville & Villini
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo Euro 2,15	Valore medio Euro 2,84	Valore massimo Euro 3,52	Valuta subito questo immobile
-----------------------------------	----------------------------------	------------------------------------	---

Figura 11 – Borsino Immobiliare Affitto

COMUNE DI TRENTOLA DUCENTA (CE) - VIA DELLA LIBERTA'												
DESCRIZIONE	QUOTAZIONI OMI			VALORE CANONE DI LOCAZIONE OMI €/MQ*MESE			QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE			VALORE CANONE DI LOCAZIONE BORSINO IMMOBILIARE €/MQ*MESE		
	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED
ABTAZIONE DI TIPO CIVILE	950	1200	1075,00	2,4	3,6	3,00	853	1265	1059,00	2,16	3,19	2,68

Tabella 16

Pertanto, si conclude che, per l'immobile in oggetto, la locazione mensile possa oscillare tra i seguenti valori come riportati nel prospetto che segue:

NCEU FOGLIO 2 P.LLA 2036 SUB 1

C min	=	CANONE min [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo min [€/mese]
		2,16		106,41	229,85
C max	=	CANONE max [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo max [€/mese]
		3,6		106,41	€ 383,08
C med					Importo max [€/mese] 306,46



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



RIEPILOGO DEI CANONI DI LOCAZIONE DETERMINATI

Si riporta di seguito opportuna tabella di riepilogo.

NCEU COMUNE DI TRENTOLA DUCENTA (CE) - VIA DELLA LIBERTA'								
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE		
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED
2	2036	1	A/2	2	104 mq	€ 229,85	€ 383,08	€ 306,46

Tabella 17

DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

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

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

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

NCEU COMUNE DI TRENTOLA DUCENTA (CE) - VIA DELLA LIBERTA'										
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE			INDENNITA' MENSILE €/MESE	INDENNITA' MENSILE ARROTONDATA €/MESE
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED		
2	2036	1	A/2	2	104 mq	€ 229,85	€ 383,08	€ 306,46	€ 275,81	€ 276,00

Tabella 18

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

Per quanto attiene i **vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni** oggetto della presente relazione di stima, dagli accertamenti svolti presso i Pubblici Uffici, in uno a quanto rilevabile dalla documentazione ritualmente versata in atti, è emerso quanto segue:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



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

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

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

SEZIONE A

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

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



SEZIONE B

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

1) Iscrizioni ipotecarie

ISCRIZIONI IPOTECARIE							
DATA	PRES. Nr	TIPO		RP	RG	PUBBLICO UFFICIALE	DESCRIZIONE
23/05/2012	40	ATTO NOTARILE PUBBLICO	IPOTECA VOLONTARIA	1451	18644	ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 17/05/2012 Numero di repertorio 42647/15857 Notaio FOGGIA MARIA ROSARIA Codice fiscale FGG MRS 58P46 F839 H Sede CASAL DI PRINCIPE (CE)	IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 0170 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
28/06/2012	78	ATTO NOTARILE PUBBLICO	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE	4414	24099	ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 15/06/2012 Numero di repertorio 42732/15930 Notaio FOGGIA MARIA ROSARIA Codice fiscale FGG MRS 58P46 F839 H Sede CASAL DI PRINCIPE (CE)	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE Descrizione 810 FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 1451 del 23/05/2012
11/07/2025	158	ALTRO ATTO	IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA /RISCOSSIONE	4103	28522	ALTRO ATTO Data 10/07/2025 Numero di repertorio 6458/2825 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Codice fiscale 137 568 81002 Sede ROMA (RM)	IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE Derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Tabella 19

ISCRIZIONI IPOTECARIE - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
18644/1451	IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 0170 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO	€ 820.000,00			L379 - TRENTOLA DUCENTA (CE) Catasto FABBRICATI <u>Sezione urbana - Foglio 2 Particella 2036 Subalterno 1</u> Foglio 2 Particella 2036 Subalterno 5 Foglio 2 Particella 2036 Subalterno 6 Foglio 2 Particella 2036 Subalterno 10 Foglio 2 Particella 2036 Subalterno 11 Foglio 2 Particella 2036 Subalterno 12
24099/4414	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE Descrizione 810 FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 1451 del 23/05/2012	-			L379 - TRENTOLA DUCENTA (CE) Catasto FABBRICATI <u>Sezione urbana - Foglio 2 Particella 2036 Subalterno 1</u> Foglio 2 Particella 2036 Subalterno 5 Foglio 2 Particella 2036 Subalterno 6 Foglio 2 Particella 2036 Subalterno 10 Foglio 2 Particella 2036 Subalterno 11 Foglio 2 Particella 2036 Subalterno 12
28522/4103	IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE Derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO	€ 77.796,74			L379 - TRENTOLA DUCENTA (CE) Catasto FABBRICATI <u>Sezione urbana - Foglio 2 Particella 2036 Subalterno 1</u>

Tabella 20



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



Relativamente al presente punto, si evidenzia che, a seguito degli accertamenti svolti dallo scrivente tramite interrogazioni del portale telematico dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio di Caserta, è stato possibile rilevare la presenza di una iscrizione ipotecaria, con data 11/07/2025 presentazione n. 158 Registro generale n. 28522 Registro particolare n. 4103, relativa ad una Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione derivante da “RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO” del 10/07/2025 rep. 6458/2825 da parte dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione sede ROMA (RM) Codice fiscale XXXXXXXXXX, contro il debitore esecutato XXXXXXXXXX, gravante sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva relativamente alla sola quota di 1/2.

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

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI						
DATA	PRES. Nr	TIPO		RP	RG	PUBBLICO UFFICIALE
27/11/2024	55	Trascrizione	Atto Giudiziario	36257	45320	ATTO GIUDIZIARIO Data 08/11/2024 Numero di repertorio 9321 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB DI NAPOLI NORD Codice fiscale 900 356 90610 Sede AVERSA (CE)
						ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Tabella 21

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
45320/36257	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI -	-	AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. Sede NAPOLI (NA) Codice fiscale 05828330638 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1		L379 - TRENTOLA DUCENTA (CE) Catasto FABBRICATI <u>Sezione urbana - Foglio 2 Particella 2036 Subalterno 1</u>

Tabella 22



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXX



Domanda giudiziale

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

3) **Difformità urbanistico - edilizie:**

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

4) **Difformità Catastali:**

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

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

Per quanto comunicato dall'UTC del Comune di Trentola Ducenta (CE), gli immobili che occupano non ricadono su area demaniale.

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

Per quanto comunicato dall'UTC del Comune di Trentola Ducenta (CE), l'area su cui ricadono gli immobili staggiti non è gravata da censo livello ed uso civico.

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

I beni costituenti il presente lotto, ubicati nel Comune di Trentola Ducenta (CE) ed ivi censiti fanno parte di un condominio formalmente costituito, denominato Condominio Liberty.

Pertanto, a seguito di opportuna istanza trasmessa all'Amministratore di Condominio, tesa all'acquisizione delle informazioni necessarie ed utili relative alle spese fisse annue di gestione del Condominio o di manutenzione, nonché alle spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia, quelle scadute ed insolute alla data della presente richiesta, e ogni



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



ulteriore informazione afferente le spese di natura condominiale, l'Amministratore del Condominio ha trasmesso una certificazione complessiva afferente le spese condominiali, da cui risulta possibile rilevare quelle a carico del debitore esecutato, non ancora versate (CFR: Attestazione in allegato).

Pertanto, si riporta di seguito l'elenco delle morosità in capo al sig. XXXXXXXXXXXX:

-  gestione condominiale al 31/12/2024 €. 4.603,87
-  gestione tinteggiatura scale €. 27,50
-  gestione lavori elettrici garage €. 92,03
-  gestione pluviali €. 74,91
-  gestione lavori 2015/2016 €. 375,99
-  gestione lav. extra garage €. 64,21
-  gestione riparazione pompa sommersa €. 34,24
-  gestione riparazione ascensore €. 145,69

Totale debito €. 5.418,44

Per ogni altro riferimento, si rimanda alla lettura delle certificazioni allegate alla presente relazione.

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

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO

Criteri di stima

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



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

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

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

Si potrebbero, comunque, considerare altri aspetti per poter segmentare ulteriormente il mercato. Nella stima intervengono altri fattori, per esempio la natura della domanda e dell'offerta che dipende dal numero di contraenti e offerenti (concorrenziale, monopolistica...), altra caratteristica è la mobilità che è espressa nella percentuale di immobili compravenduti sul totale di un certo segmento del mercato, questo esprime l'attività o meno del mercato. Per stimare risulta necessario avere la possibilità



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.

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



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.

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



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

Note sulla metodologia estimativa prevista dagli Standard

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

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

- **Il metodo del confronto di mercato** è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.
- **Il procedimento per capitalizzazione** comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione.
- **Il metodo del costo** mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. È detto anche metodo del costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato.

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



singolarmente o insieme, in relazione alla possibilità di stimare il valore di mercato di tutto l'immobile o di una sua parte.

Più precisamente, nel caso di studio, si procederà alla determinazione del valore degli immobili secondo il metodo del confronto "Market Comparison Approach". In particolare, per quanto riguarda il caso che occupa, si procederà alla stima degli immobili sulla base degli elementi raccolti nel corso degli accertamenti esperiti per quelli oggetto della presente relazione, nonché gli elementi reperiti dalla documentazione catastale disponibile per i relativi beni comparabili.

Pertanto, considerato il metodo estimativo individuato ai fini della corretta comparazione con i beni considerati comparabili, si farà riferimento alla superficie commerciale lorda ragguagliata per i beni oggetto di stima, tenuto conto delle difformità, già trattate in precedenza, e che indurrebbero ad un confronto errato, considerato anche che, la superficie commerciale lorda ragguagliata posta a base di stima, sostanzialmente, risulta essere frutto dell'utilizzo di coefficienti mercantili prossimi a quelli catastali.

MODELLO DELLA STIMA

ASSUNZIONI DI IPOTESI - CONDIZIONI DI BASE LIMITANTI

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



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

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

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

Si evidenzia che, a seguito delle ricerche effettuate, tese alla individuazione di compravendite relative al segmento di mercato a cui appartengono i beni oggetto di stima, ovvero a destinazione urbanistica ufficio, e ricadenti nella medesima area, si è verificato che, non vi sono compravendite utili ai fini estimativi.

Diversamente, per quanto attiene compravendite relative a beni a destinazione urbanistica residenziale ove, benché con ridotto stock immobiliare, vi è stata la possibilità di acquisire atti di compravendita rientranti nell'intervallo temporale efficace ai fini estimativi.

Pertanto, anche per economia degli accertamenti, si è ritenuto procedere preliminarmente alla stima dei beni nella condizione di destinazione urbanistica residenziale, per poi correggere la stima mediante coefficiente determinato dallo studio delle diverse quotazioni immobiliari di riferimento, relative agli uffici rispetto alle civili abitazioni, in condizioni "normali".

Pertanto, dallo studio dello stock immobiliare negli intervalli temporali interrogati, a seguito di indagini di mercato tese all'acquisizione di atti reali di compravendita, con appositi sistemi telematici, si sono rilevate compravendite recenti, o comunque utili ai fini estimativi.

- 1) **COMPARABILE A:** Atto di Compravendita del 15/05/2025 rep. 52305/racc. 23961, rogato dal notaio Maria Rosaria Foggia, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 3 P.lla 430;
- 2) **COMPARABILE B:** Atto di Compravendita del 06/10/2025 rep. 11538/racc. 9393, rogato dal notaio Luca Fabozzi, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 2 P.lla 322 sub 5.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



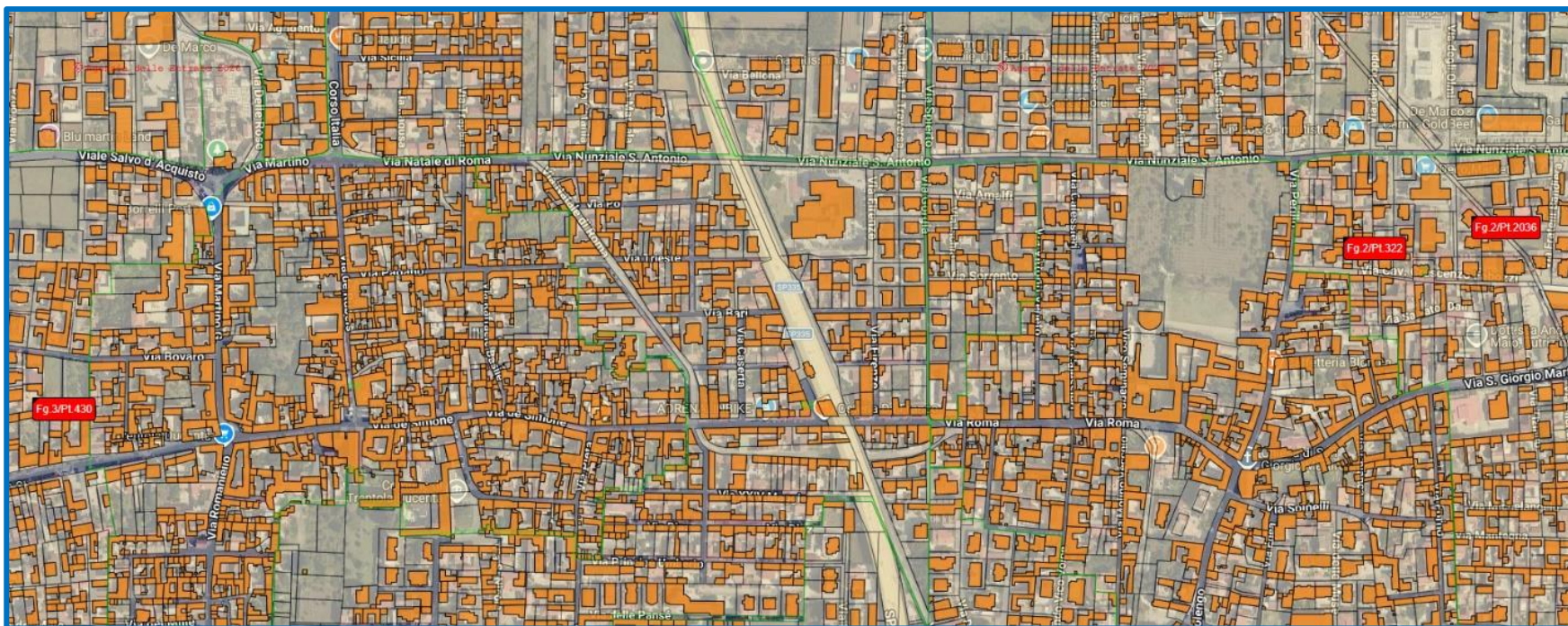


Figura 12 – Sovrapposizione mappa catastale con vista satellitare ed indicazione dei beni comparabili

STIMA DI CONFRONTO
LOTTO UNICO
NCEU Trentola Ducenta (CE) Fog. 2 - P.la 2036 sub. 1
UNITÀ IMMOBILIARE

MARKET COMPARISON APPROACH
Abitazione tipica del luogo Via DELLA LIBERTA, - TRENTOLA-DUCENTA (CE)

■ **Stima a Market Comparison Approach**

■ **Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

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

Unità di misura: giorno/mese/anno;

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

Unità di misura: m²;

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

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

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

■ **Altre caratteristiche**

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

■ **Tabella dei dati**

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	80.240,00	95.000,00		-
Data (DAT) giorno/mese/anno	15/05/2025	06/10/2025		04/03/2026
Superficie commerciale (SUP) m²	94,0	144,0		104,0
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	3	2		3

■ **Tabella indici/rapporti mercantili**

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	-0,092

Superficie commerciale	1,000
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 2 a 3 25.000,000
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 3 a 4 -5.000,000

■ Rapporti di posizione

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

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

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

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

$$p_A(S1) = 80.240,00 \cdot 1,00 / 94,00 = 853,62 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 95.000,00 \cdot 1,00 / 144,00 = 659,72 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 853,62 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 659,72 \text{ €/m}^2$$

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

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

$$[i(\text{DAT})] = -0,092 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 80.240,00 \cdot (-0,092) / 12 = -615,17 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 95.000,00 \cdot (-0,092) / 12 = -728,33 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 659,72 \cdot 1,00 = 659,72$$

$$p_B(\text{SUP}) = 659,72 \cdot 1,00 = 659,72$$

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

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

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

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(SMF)]	Modalità di stima
2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)	25.000,00	
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	-5.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{SMF}) = 25.000,00 \text{ €}$$



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	-615,17	-728,33
Superficie commerciale (SUP)	659,72	659,72
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	0,00	25.000,00

■ Tabella di valutazione

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

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam. (€)	Differenza	Aggiustam. (€)
Prezzo totale (PRZ)		80.240,00		95.000,00
Data (DAT)	(0-10)	6.151,73	(0-5)	3.641,67
Superficie commerciale (SUP)	(104,0-94,0)	6.597,20	(104,0-144,0)	-26.388,80
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(3-3)	0,00	(3-2)	25.000,00
Prezzo corretto		92.988,93		97.252,87

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(97.252,87 - 92.988,93) * 100] / 92.988,93 = 4,59\% < 5\%$.

■ Sintesi di stima

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

Tale valore è uguale a $(92.988,93 + 97.252,87) / 2 = 95.120,90$ €.

Pertanto, il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, considerando quale destinazione urbanistica quella residenziale, e per la quota di piena proprietà pari ad 1/1, in condizioni di libero mercato, risulta essere pari ad € 95'120,90.

Per quanto esposto in precedenza circa il metodo estimativo, si riportano di seguito le quotazioni acquisite dal Borsino immobiliare, in quanto diversamente da quelle offerte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, contengono sia le quotazioni medie per destinazione ufficio che quelle relative alla destinazione residenziale.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



 Uffici Quotazioni di uffici e studi privati.			
Valore minimo <i>Euro</i> 731	Valore medio <i>Euro</i> 945	Valore massimo <i>Euro</i> 1.159	Valuta questo immobile

 Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale			
Valore minimo <i>Euro</i> 608	Valore medio <i>Euro</i> 968	Valore massimo <i>Euro</i> 1.327	Valuta questo immobile

Figura 13

 Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo <i>Euro</i> 1.033	Valore medio <i>Euro</i> 1.282	Valore massimo <i>Euro</i> 1.532	Valuta subito questo immobile

 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo <i>Euro</i> 853	Valore medio <i>Euro</i> 1.059	Valore massimo <i>Euro</i> 1.265	Valuta subito questo immobile

 Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo <i>Euro</i> 669	Valore medio <i>Euro</i> 780	Valore massimo <i>Euro</i> 891	Valuta subito questo immobile

 Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa			
Valore minimo <i>Euro</i> 870	Valore medio <i>Euro</i> 1.139	Valore massimo <i>Euro</i> 1.408	Valuta subito questo immobile

Figura 14



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXX



Da tali quotazioni, determinato il coefficiente di adeguamento, si procederà a correggere il valore di stima determinato in precedenza.

DESTINAZIONE	QUOTAZIONI IMMOBILIARI		
CIVILE	MIN	MAX	MED
	853	1265	1059
UFFICIO	MIN	MAX	MED
	731	1159	945
DIFFERENZIALE	-14%	-8%	-11%

Pertanto, il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, considerando quale destinazione urbanistica quella ad uso ufficio, e per la quota di piena proprietà pari ad 1/1, in condizioni di libero mercato, risulta essere pari ad **€ 84'881,26**.

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



- ft IMPORTO STIMATO:** si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;
- ft ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE:** richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, perché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può essere scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;
- ft IN UN'OPERAZIONE SVOLTA TRA UN VENDITORE E UN ACQUIRENTE CONSENZIENTI ALLE NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO:** entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;
- ft 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;
- ft NELL'AMBITO DELLA QUALE ENTRAMBE LE PARTI HANNO AGITO CON COGNIZIONI DI CAUSA, CON PRUDENZA E SENZA ALCUNA COSTRIZIONE:** presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che



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

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

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

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

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

ft Nelle diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire fra la data di stima e la data di aggiudicazione;



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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



l'acquisto in sede di vendita forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Si riporta, di seguito, una tabella da cui è possibile evincere il più probabile valore di mercato dei beni in regime di vendita forzata.

RIEPILOGO STIMA

LOTTO UNICO	
<i>Descrizione</i>	<i>Valore Immobile €</i>
VALORE LOTTO UNICO	€ 84.881,26
RIDUZIONE PER VENDITA IN ASSENZA DELLE GARANZIE ART.2922 C.C. E DELLE CONDIZIONI DI MERCATO DI VENDITA FORZATA 15%	-€ 12.732,19
COSTI PER SANATORIA URBANISTICA	-€ 4.244,06
COSTI PER ADEGUAMENTO CATASTALE	-€ 800,00
COSTO PER APE (Attestazione Prestazione Energetica)	-€ 300,00
COSTO ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO	-€ 1.064,10
MOROSITA' CONDOMINIALI	-€ 5.418,44
TOTALE LOTTO UNICO	€ 60.322,47
TOTALE LOTTO UNICO QUOTA PIGNORATA ARROTONDATO	€ 60.000,00

Tabella 23

Per quanto esposto, lo scrivente propone all'On. G.E. un prezzo base d'asta, corretto ai sensi dell'art. 568 così come disposto dal D.L. n.83 del 27/06/2015, pari ad € 60'000,00 in piena proprietà per la quota di 1/1.

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



In riferimento alle certificazioni richieste al presente quesito, si evidenzia che, dopo le indagini svolte nel comune di residenza dei debitori eseguiti sig. XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX e sig.ra XXXXXXXXXXXX(CF XXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, in Trentola Ducenta (CE), in cui sono ubicati gli immobili staggiti, è stato possibile produrre tale documentazione.

REGIME PATRIMONIALE

In data 04/04/2025, l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Trentola Ducenta (CE), a seguito di istanza avanzata dallo scrivente, al fine di ricevere in copia l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei debitori eseguiti, ha prodotta l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, da cui si rileva che gli stessi hanno contratto matrimonio in data 02/09/2006, senza annotazioni, e quindi in regime di comunione legale dei beni.

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

CERTIFICATO DI RESIDENZA

L'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Trentola Ducenta (CE), in data 08/04/2025, certificava che, i debitori eseguiti risultano avere la residenza nel Comune di Trentola Ducenta (CE) alla Via della Libertà n. 6 dal 06/11/2024.

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

CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA

Relativamente allo stato di famiglia, sempre l'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Trentola Ducenta (CE), certificava, in data 08/04/2025, che, la famiglia dei debitori eseguiti, risulta così costituita:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXX



Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

All'indirizzo VIA DELLA LIBERTA' N. 6
Comune TRENTOLA DUCENTA (CE)

Risulta iscritta la seguente famiglia:

Data 08/04/2025

L'ufficiale di anagrafe del  COMUNE DI TRENTOLA DUCENTA
DE CAPRIO RAFFAELE

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

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

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di **immobile con destinazione catastale a civile abitazione**, ubicato in Trentola Ducenta (CE) alla Via Della Libertà, piano T; è composto da: un disimpegno, una cucina-soggiorno, due camere da letto, un ripostiglio, un w.c., due balconi e due aree di pertinenza quali corti; confina con Foglio 2 P.lla 2036 sub 16-17-18 e Via Della Libertà a nord, con Foglio 2 P.lla 2036 sub 16-17-18 ad est, con Foglio 2 P.lla 2036 sub 2-20 a sud, con Foglio 2 P.lla 2036 sub 20 e Via Della Libertà ad ovest; è riportato nel C.F. del Comune di **Trentola Ducenta (CE)** al **foglio 2, p.lla 2036 sub 1**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per modifica delle aperture, nonché difformità delle scale in corrispondenza della corte che volge verso nord, modifica dell'apertura di ingresso al lotto, e presenza di un corpo scala non riportato in planimetria catastale sempre nella medesima corte verso nord. Oltre ciò, si rileva una modifica di consistenza del balcone, lato nord, maggiore rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



Relativamente alla disciplina urbanistica, a seguito di istanze inoltrate dallo scrivente all'UTC del Comune di Trentola Ducenta, sono emersi quali titoli edilizi un Permesso di Costruire pratica n. 140/09 albo n. 109 rilasciato dal Comune di Trentola Ducenta (CE) in data 06/05/2010, una SCIA prot. 929 del 26/01/2012 avente ad oggetto la redistribuzione degli spazi interni, una SCIA prot. 634 del 27/12/2012 avente ad oggetto il cambio di destinazione d'uso, senza variazione di volume e superficie, di numero 2 unità immobiliari, tra le quali rientra anche quella oggetto della presente relazione di stima.

I beni presentano le seguenti difformità: difformità afferente la destinazione d'uso dell'unità immobiliare che occupa, ovvero **urbanisticamente risulta avere destinazione ad uso ufficio, mentre attualmente ha quale destinazione quella di civile abitazione**. Oltre ciò, si rilevano difformità afferenti la consistenza del vano attualmente adibito a cucina-soggiorno, oltre una diversa distribuzione degli spazi interni, per modifica delle aperture, nonché difformità delle scale in corrispondenza della corte che volge verso nord, modifica dell'apertura di ingresso al lotto, e realizzazione di un corpo scala non riportato nei grafici di cui al titolo edilizio di riferimento. Oltre ciò, si rileva una modifica di consistenza del balcone, lato nord, maggiore rispetto a quanto riportato nel titolo edilizio di riferimento, con conseguente modifica dei prospetti. Si rappresenta altresì che, risultano difformità anche in termini di distanze dai confini, in quanto procedendo alla verifica dell'impronta del fabbricato nel lotto urbano di riferimento, si è avuto modo di accertare che, il fabbricato risulta realizzato ad una distanza inferiore rispetto a quanto previsto nel titolo edilizio di riferimento, e pertanto in difformità ad esso.

A parere dell'esperto stimatore, per quanto attiene le difformità interne rilevate, potrà essere chiesta sanatoria ai sensi degli artt. 36, 36-bis e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024, mentre per quanto attiene alle ulteriori difformità rilevate, l'eventuale sanatoria sarà subordinata, trattandosi di bene rientrante in un compendio immobiliare di maggiore consistenza, ad autorizzazione da parte dell'Assemblea Condominiale, in quanto incidente anche sui prospetti e quindi sul decoro architettonico del compendio immobiliare.

Per quanto attiene le difformità afferenti il cambio di destinazione d'uso del bene che occupa, da residenziale ad ufficio, che nel concreto non è avvenuto, sarà necessario avanzare nuova istanza al Comune di Trentola Ducenta (CE), tanto al fine di poter veder riconoscere la destinazione urbanistica a civile abitazione nuovamente ai beni, compatibilmente con la sanatoria delle ulteriori difformità.

Per quanto attiene poi le ulteriori difformità che incidono su questioni relative al decoro architettonico e quindi ai prospetti dell'intero compendio immobiliare, nonché quelle connesse ai parametri urbanistici nonché distanze dai confini, per una loro valutazione di sanabilità, risulterà necessario procedere ad un'analisi dell'intero fabbricato costituito anche da ulteriori unità immobiliari non oggetto della presente procedura esecutiva.

Non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE QUOTA 1/1 euro 60'000,00

Teano lì 09/03/2026

L'Esperto Stimatore

* * * * *

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

Si allega alla presente:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX



1. Verbale delle operazioni peritali LOTTO UNICO;
2. Rilievo fotografico LOTTO UNICO;
3. Elaborati grafici LOTTO UNICO;
4. Ispezioni catastali LOTTO UNICO;
5. Ispezioni ufficio RR.II. LOTTO UNICO;
6. Certificati anagrafici LOTTO UNICO;
7. Titoli di provenienza LOTTO UNICO;
8. Titoli abilitativi e Certificato UTC LOTTO UNICO;
9. Attestazione condominiale;
10. Comparabili LOTTO UNICO;
11. Copia Decreto di Fissazione Udienza ex Art.569 c.p.c. LOTTO UNICO



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 482/2024 promossa da
Parti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXX

