



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

G.E. dott.ssa Lorella Triglione

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO IMMOBILIARE

INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO
INTERNATIONAL S.P.A.

contro

XXXXXXXXXXXXX

LOTTO UNICO

(PROSSIMA UDIENZA 02/12/2025)



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Sommario

PREMESSA	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE LOTTO UNICO.....	4
LOTTO UNICO.....	7
QUESITO n. 1 – LOTTO UNICO: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	7
QUESITO n. 2 – LOTTO UNICO: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	20
QUESITO n. 3 – LOTTO UNICO: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	32
QUESITO n. 4 – LOTTO UNICO: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	54
QUESITO n. 5 – LOTTO UNICO: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	69
QUESITO n. 6 – LOTTO UNICO: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	79
QUESITO n. 7 – LOTTO UNICO: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	85
QUESITO n. 8 – LOTTO UNICO: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	95
QUESITO n. 9 – LOTTO UNICO: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	95
QUESITO n. 10 – LOTTO UNICO: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	95
QUESITO n. 11 – LOTTO UNICO: Procedere alla valutazione dei beni	102
QUESITO n. 12 – LOTTO UNICO: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	119
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	119
QUESITO n. 14 – LOTTO UNICO: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	120



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



PREMESSA

Il sottoscritto ing. Flavio Toscano, con studio professionale in Teano (Ce), al viale Santa Reparata, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caserta con il numero 2649, nominato Esperto Stimatore dal G.E. **dott.ssa Lorella Triglione** nella procedura in oggetto, in data 12 Giugno 2025 prestava il giuramento di rito e prendeva nozione del mandato affidatogli, di seguito riportato ed esplicitato nei seguenti punti:

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 22 Luglio 2025 alle ore 9.30, lo scrivente nominato Esperto Stimatore in uno al Custode Giudiziario avv. Orsolina Ciccone, si recavano presso gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, siti in Orta di Atella (CE) alla Via Giosuè Carducci.

In tale occasione, alla luce di quanto comunicato dalla debitrice esecutata circa l'impossibilità a presenziare alle operazioni di accesso ai beni, vista la distanza tra l'ubicazione della sede legale e quella degli immobili pignorati, sia in quanto la stessa non era in possesso delle chiavi relative ai detti immobili, si procedeva ad accedere ai beni mediante l'ausilio della forza pubblica nonché di un fabbro.

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 discreto.

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 della dott.ssa Sabrina Casarosa, notaio in San Donato – San Miniato (PI), depositata in data 09/05/2025, si evince che, la stessa riporta quali titoli ultraventennali, rispetto alla data di trascrizione del pignoramento del 17/04/2025, quelli che di seguito si riportano:

fi atto di **Compravendita del 07/07/2001 rep. 33302** - Trascritto il 30/07/2001 nn. 19156 RP
– a favore della Società XXXXXXXXX (CF XXXXXXXXX) sede in XXXX (XX), relativamente
all'unità immobiliare censita al NCT del Comune di Orta di Atella (CE) foglio 10 P.lla 5042



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



(attualmente P.lla 5043), per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000, contro i sig.ri XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX.

 atto di **Compravendita del 21/02/2002 rep. 34399** - Trascritto il 18/03/2002 nn. 5879 RP

– a favore della Società XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXX) sede in XXXXXXXXXX (XX), relativamente all'unità immobiliare censita al NCT del Comune di Orta di Atella (CE) foglio 10 P.lla 5041, per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000, contro i sig.ri XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX.

Oltre ciò, così come già evidenziato nel modulo di controllo esperto ex art. 559 c.p.c. depositato telematicamente nonché nella relazione preliminare a firma del Custode Giudiziario della originaria procedura esecutiva recante numero R.G.E. 142/2025, veniva rilevato un difetto di indicazione relativamente al Codice Fiscale della Società debitrice esecutata, sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione, in quanto veniva indicato quale codice fiscale il seguente XXXXXXXXXX, in luogo di quello corretto ovvero XXXXXXXXXX, criticità per la quale l'On. G.E. aveva già provveduto



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



in merito, onerando il creditore di provvedere tempestivamente a rettificare la trascrizione del pignoramento (provvedendo a nuova notifica), di modo che la stessa risultasse a carico della società debitrice con il corretto codice fiscale.

Conseguentemente, per quanto rilevabile dalla documentazione da ultimo depositata nel fascicolo telematico da parte del Creditore Procedente, in data 16/07/2025 veniva notificato alla Società debitrice atto di precetto in rinnovazione, la cui intimazione di pagamento risultava rimanere infruttuosa.

Pertanto, in data 09/08/2025 rep. 7358/2025, veniva notificato nuovo pignoramento immobiliare, trascritto in data 14/10/2025 ai nn. 39840/31057 presentazione n. 4, avente ad oggetto i medesimi immobili di cui alla originaria Procedura Esecutiva RGE 142/2025, da parte della società INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A. con sede in XXXXX (XX) Codice fiscale XXXXXXXXXX, e contro la debitrice XXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXX (XX) **Codice fiscale XXXXXXXX, quindi recante codice fiscale corretto.** Tale ultimo pignoramento immobiliare è stato iscritto a ruolo in data 14/10/2025, incardinando il procedimento esecutivo R.G.E. 350/2025 innanzi al G.E. dott.ssa Annamaria Buffardo.

Con istanza depositata in data 15/10/2025, il Creditore Procedente chiedeva che venisse disposta la riunione di tale ultimo procedimento esecutivo RGE 350/2025 con quello già pendente tra le stesse parti, sempre innanzi al Tribunale di Napoli Nord e recante numero RGE 142/2025.

In data 05/11/2025, con provvedimento emesso dall'On. G.E. dott.ssa Lorella Triglione, veniva così disposta la riunione delle due procedure esecutive, in quanto, come detto, aventi ad oggetto medesimo Creditore Procedente e Debitrice Esecutata ed afferenti i medesimi beni.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Fatte tali doverose precisazioni circa gli avvenimenti susseguiti, a seguito del deposito, da parte dello scrivente in data 26/09/2025, della Relazione Tecnica Estimativa nel fascicolo telematico della procedura esecutiva originaria recante RGE 142/2025, si procederà di seguito ad integrare l'elaborato peritale tenendo conto dell'avvenuta riunione dei procedimenti esecutivi sopra menzionati, ovvero quello di cui al numero RGE 142/2025 con quello di cui al numero RGE 350/2025.

Infine, si rappresenta che il Creditore Procedente non ha provveduto a depositare la mappa catastale riferita al Foglio 10 del Comune di Orta di Atella (CE) in cui ricadono gli immobili oggetto di esecuzione, né il certificato camerale della Società esecutata, documentazione quest'ultima opportunamente acquisita dallo scrivente ed allegata alla presente relazione.

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** così come rilevabile dalla lettura dell'atto di pignoramento notificato in data 27/03/2025 alla debitrice esecutata, di cui alla procedura esecutiva RGE 142/2025, e di cui di seguito si riporta un estratto:

...OMISSIS...

“premesso che

- 1. In data 07.01.2025 a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo XXXXXXXXXXXX veniva notificato alla XXXXXXXXXXXX XXXXXX l'atto di precetto datato 07.01.2025, con l'intimazione del pagamento della complessiva somma di € 57.119,48, oltre agli interessi moratori ex D.Lgs n. 231 del 09.10.2002 maturati dal 08.01.2025 al saldo effettivo e oltre alla tassa di registro del decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 3/2025 del Tribunale Civile di XXXXXX emesso in data 06.01.2025,*



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



pubblicato in data 07.01.2025 e notificato contestualmente al su menzionato atto di precetto in data 07.01.2025 a mezzo posta elettronica certificata al medesimo indirizzo XXXXXXXXXXXX.

2. L'intimazione di pagamento contenuta nell'atto di precetto di cui sopra è rimasta senza effetto.
3. E' diritto e interesse della XXXXXXXXXXXX recuperare le somme ancora dovute dalla XXXXXXXXXXXX
4. Da notizie assunte la XXXXXXXXXXXX XXXXX risulta essere proprietaria per 1/1 di quattro beni immobili siti a Orta di Atella (CE), via Giosuè Carducci snc.
5. La Industria Pellami Valdarno International s.p.a. intende procedere ad esecuzione forzata sui seguenti beni immobili di proprietà per 1/1 della XXXXXXXXXXXX in liquidazione:

- sito a Orta Di Atella (CE), via Giosuè Carducci snc, scala A, piano S1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella al foglio 10, particella 5043, subalterno 19, categoria A/10, classe 1,

consistenza 4,0 vani, superficie catastale 119 mq., rendita € 774,69;

- sito a Orta Di Atella (CE), via Giosuè Carducci snc, piano S2, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella al foglio 10, particella 5043, subalterno 89, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq., superficie catastale 22 mq., rendita € 42,35;

- sito a Orta Di Atella (CE), via Giosuè Carducci snc, piano T, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella al foglio 10, particella 5041, subalterno 90, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq., rendita € 21,69;

- sito a Orta Di Atella (CE), via Giosuè Carducci snc, piano T, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella al foglio 10, particella 5041, subalterno 91, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq., rendita € 21,69

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

[...]

CORTE D'APPELLO DI NAPOLI



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Ciò premesso, ad istanza dell'avv. XXXXXXXXXXXX nella sua qualità ut supra io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notificazioni Civili presso la Corte d'Appello di Napoli, visto il titolo esecutivo costituito dal decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 3/2025 del Tribunale Civile di XXXXX emesso in data 06.01.2025, pubblicato in data 07.01.2025 e notificato alla XXXXXXXXXXXX in data 07.01.2025 a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo XXXXXXXXXXXX, visto l'atto di precetto datato 07.01.2025 e notificato in data 07.01.2025 contestualmente al suddetto titolo esecutivo alla XXXXXXXXXXXX a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo XXXXXXXXXXXX, per la complessiva somma di € 57.119,48 oltre agli interessi moratori ex D.Lgs n. 231 del 09.10.2002 maturati dal 08.01.2025 al saldo effettivo e oltre alla tassa di registro del decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 3/2025 del Tribunale Civile di XXXX e oltre alle successive occorrendo,

HO PIGNORATO

come in effetti pignoro, in virtù del suddetto titolo esecutivo, i beni immobili di proprietà per 1/1 della XXXXXXXXXXXX, P. IVA XXXXXXXXXXXX, in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede legale a XXXXXXXXXXXX (XX), via XXXXXXXXXXXX n. XX, PEC XXXXXXXXXXXX, descritti in premessa, ivi comprese le relative pertinenze, accessori e dipendenze."

...OMISSIS...

PRECISAZIONE: Come rappresentato al paragrafo precedente, la criticità emersa in seno alla procedura esecutiva RGE 142/2025, afferente l'errata indicazione del codice fiscale della società debitrice esecutata, sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione, in quanto, come detto, veniva indicato quale codice fiscale il seguente XXXXXXXXXXXX, in luogo di quello corretto ovvero XXXXXXXXXXXX, ad oggi non risulta essere pendente, in quanto, con l'instaurazione del nuovo procedimento esecutivo di cui al numero



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



RGE 350/2025, il Creditore Procedente ha provveduto a correggere l'errore afferente il codice fiscale della debitrice, ovvero indicando il corretto codice fiscale XXXXXXXXXXXX, e pertanto, non si procederà a riportare per estratto anche il contenuto dell'atto di pignoramento notificato il 09/08/2025, trascritto il 14/10/2025, in quanto, per quanto esposto, risulta afferire i medesimi beni staggiti di cui alla procedura esecutiva RGE 142/2025, di cui già è stata elaborata consulenza tecnica estimativa, oltre che riguardare le medesime parti, quali creditore procedente e debitrice esecutata.

Si precisa che, gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono pervenuti alla debitrice esecutata in virtù di atto di **Compravendita del 09/06/2010 rep. 125408/racc. 38497** a rogito del notaio Giuseppe Di Transo, trascritto il 18/06/2010 - Registro Particolare 16577 Registro Generale 24448, da potere della XXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) sede in XXXXXXXXXXXX (XX), alla quale gli immobili staggiti sono pervenuti, a sua volta, in virtù di **Compravendita del 02/11/2009 rep. 123972/racc. 27469** a rogito del notaio Giuseppe Di Transo, trascritto il 17/11/2009 - Registro Particolare 31987 Registro Generale 49426, dalla XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) sede in XXXXXXXXXXXX (XX).

A quest'ultima XXXXXXXXXXXX, i beni di cui al NCEU Orta di Atella (CE) Foglio 10 p.lla 5043 sub 19-89 e Foglio 10 p.lla 5041 sub 90-91, sono pervenuti dalla XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) sede in XXXXXXXXXXXX (XX) in virtù di **Compravendita del 24/04/2007 rep. 67594/racc. 18041** a rogito del notaio Liotti Pasquale, trascritto il 04/05/2007 - Registro Particolare 14626 Registro Generale 28830.

Alla Società XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXX) sede in XXXXXXXXXXXX (XX) in uno al sig. XXXXXXXXXXXX quale titolare della ditta individuale denominata " XXXXXXXXXXXX ", con sede in XXXXXXXXXXXX in Via XXXXXXXXXXXX, n.X, Codice Fiscale e Numero di Iscrizione:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



XXXXXXXXXXXX, il compendio immobiliare in cui rientrano anche gli immobili staggiti risulta essere pervenuto in virtù di **atto di Divisione del 01/10/2002 rep. 35622**, trascritto il 28/10/2002 ai nn. 31780/25192 a rogito del notaio Pelosi Francesco Paolo.

In particolare, alla Società XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXX) perveniva la quota di 1/1 dei beni di cui al NCEU del Comune di Orta di Atella (CE) Foglio 10 P.lla 5041 subb. 38-41-42-36-45-46-8-10-12-13-14-18-19-20-24-25-26-30-31-32, di cui il sub 45 rappresenta gli attuali subb. 90-91, nonché la quota di 1/2 dell'unità immobiliare censita con il sub 7.

Precedentemente, il terreno censito al NCT Foglio 10 P.lla 5041, in uno alla P.lla 5040, pervenivano alla Società XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXX) sede in XXXXXXXXXXXX (XX) in uno al sig. XXXXXXXXXXXX quale titolare della ditta individuale denominata " XXXXXXXXXXXX ", con sede in XXXXXXXXXXXX in Via XXXXXXXXXXXX, n.X, in virtù di **atto di Compravendita del 21/02/2002 rep. 34399** - Trascritto il 18/03/2002 nn. 5879 RP, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, da potere dei sig.ri XXXXXXXXX (CF XXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXX (CF XXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX.

Infine, per quanto attiene il fondo di terreno attualmente censito con il mappale 5043, originariamente mappale 5042, su cui risulta edificato il compendio immobiliare in cui rientrano anche gli immobili staggiti e censiti al NCEU Foglio 10 P.lla 5043 sub 19-89, lo stesso perveniva alla Società XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXX) sede in XXXXXXXXXXXX (XX), per la quota di 1/1 di piena



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



proprietà, in virtù di **atto di Compravendita del 07/07/2001 rep. 33302** - Trascritto il 30/07/2001 nn. 19156 RP, a rogito del notaio Pelosi Francesco Paolo, sempre da potere dei sig.ri XXXXXXXX (CF XXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX (CF XXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX.

Pertanto, ad oggi, i diritti reali pignorati corrispondono alla complessiva quota di piena proprietà di 1/1 in capo alla Società debitrice esecutata, così come alla stessa 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, i beni oggetto di stima sono identificati nel **catasto del Comune di Orta di Atella (CE)**, alla Via Giosuè Carducci snc e precisamente:

- ft** Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella al foglio 10, particella 5043, subalterno 19, categoria A/10, classe 1, consistenza 4,0 vani, superficie catastale 119 mq., rendita € 774,69 scala A, piano S1;
- ft** Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella al foglio 10, particella 5043, subalterno 89, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq., superficie catastale 22 mq., rendita € 42,35 piano S2;
- ft** Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella al foglio 10, particella 5041, subalterno 90, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq., rendita € 21,69 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. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



ft Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella al foglio 10, particella 5041, subalterno 91, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq., rendita € 21,69 piano T.

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 16/06/2025, emerge che non vi sono **"difformità formali"** alla data del pignoramento medesimo.

In concreto, nell'atto di pignoramento:

- ft** I dati di identificazione catastale sono corretti;
- ft** La consistenza catastale è omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento;
- ft** 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. 10 P.LLA 5043 SUB. 19

- ft** Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per presenza di nuove tramezzature con creazione di nuovi vani, nonché modifica delle aperture.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



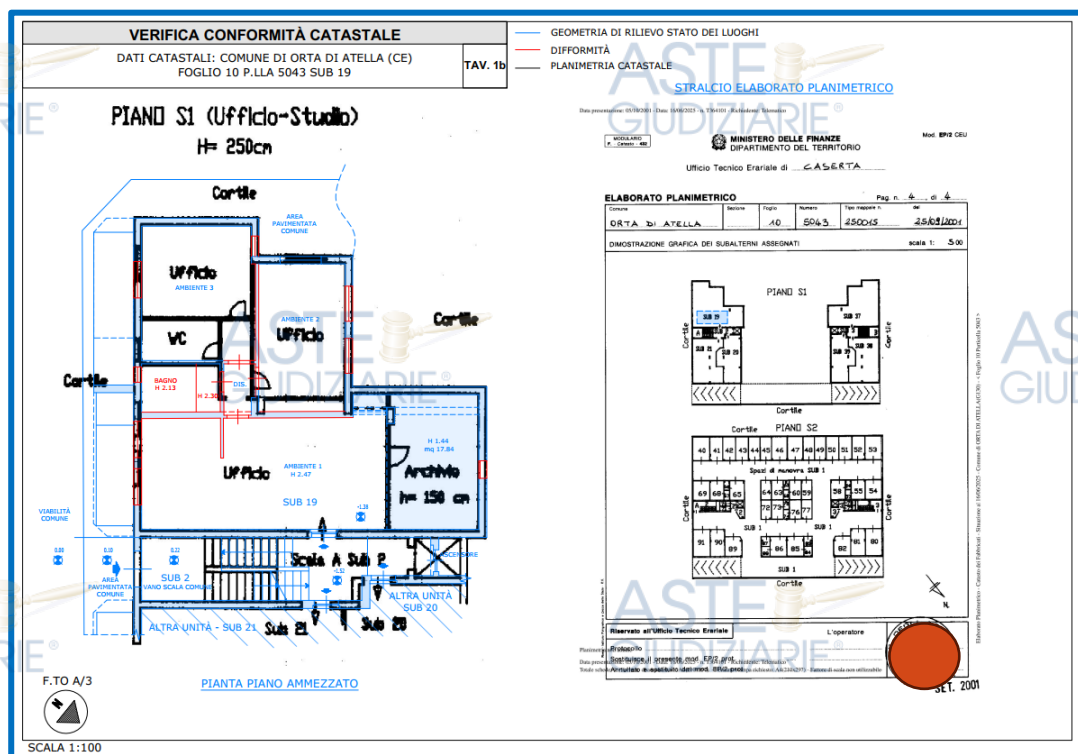


Figura 1

FOG. 10 P.LLA 5043 SUB. 89

Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, in ordine ad una maggiore consistenza dell'unità immobiliare, con superficie eccedente i limiti catastali di mq 2,13, oltre ad una diversa conformazione in pianta. Pertanto, ad oggi, essendo la consistenza del bene maggiore di quella catastale, risulterà necessario ripristinare la reale consistenza, in quanto quella eccedente occupa l'area di manovra.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



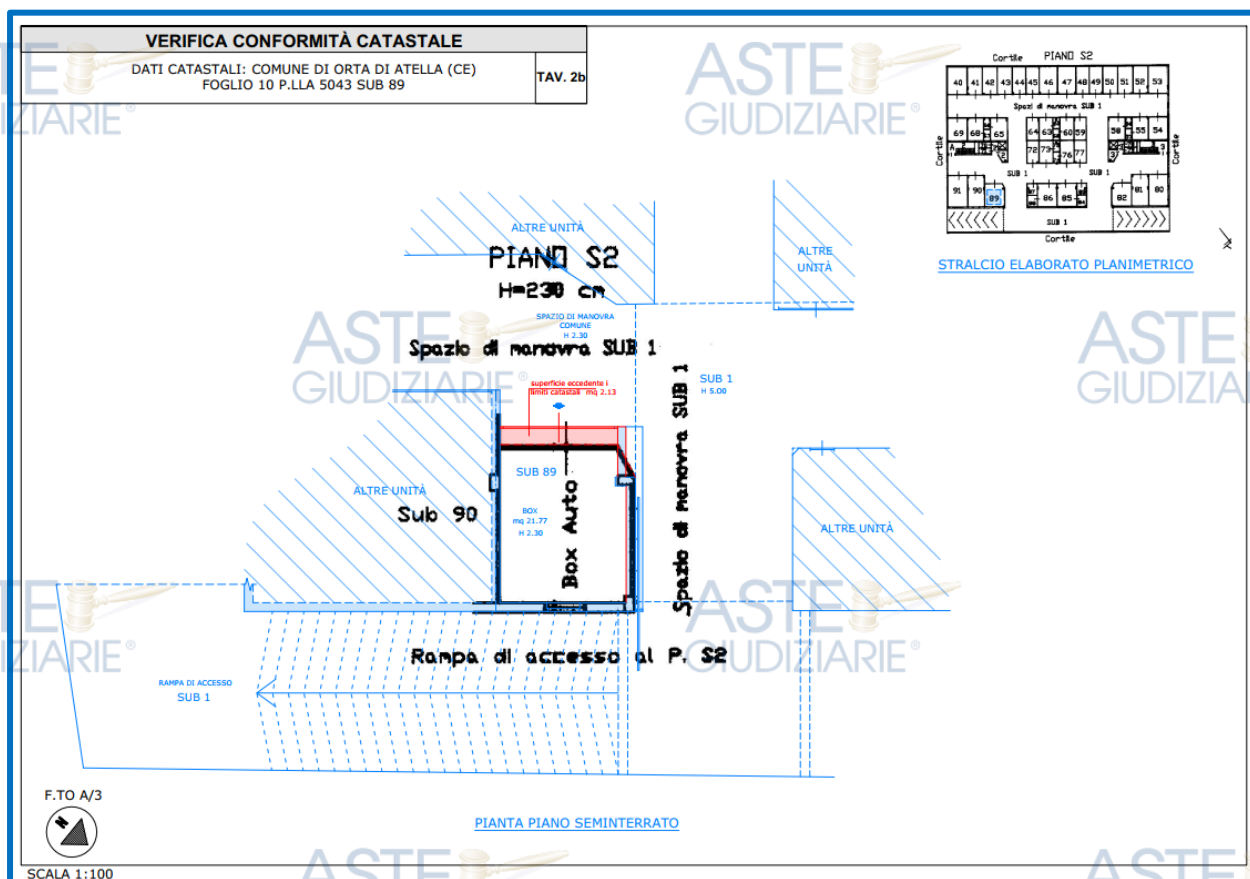


Figura 2

FOG. 10 P.LLA 5041 SUB. 90-91

Relativamente ai beni di cui alla particella 5041 sub 90 e sub 91, ovvero due posti auto scoperti, dall'analisi della documentazione catastale estratta dallo scrivente mediante il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio di Caserta, si è avuto modo di rilevare che, le dette unità immobiliari non vengono graficizzate negli elaborati planimetrici presenti in banca dati, benché sussistano invece le relative planimetrie. In particolare, come evincibile dall'estratto grafico che di seguito si riporta ed allegato alla presente, si ha modo di verificare che, non viene graficizzata la collocazione dei subb. 90-91, ovvero viene riportata la perimetrazione dell'originario sub. 45, da cui derivano, tra gli altri, gli attuali subb. 90-91.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



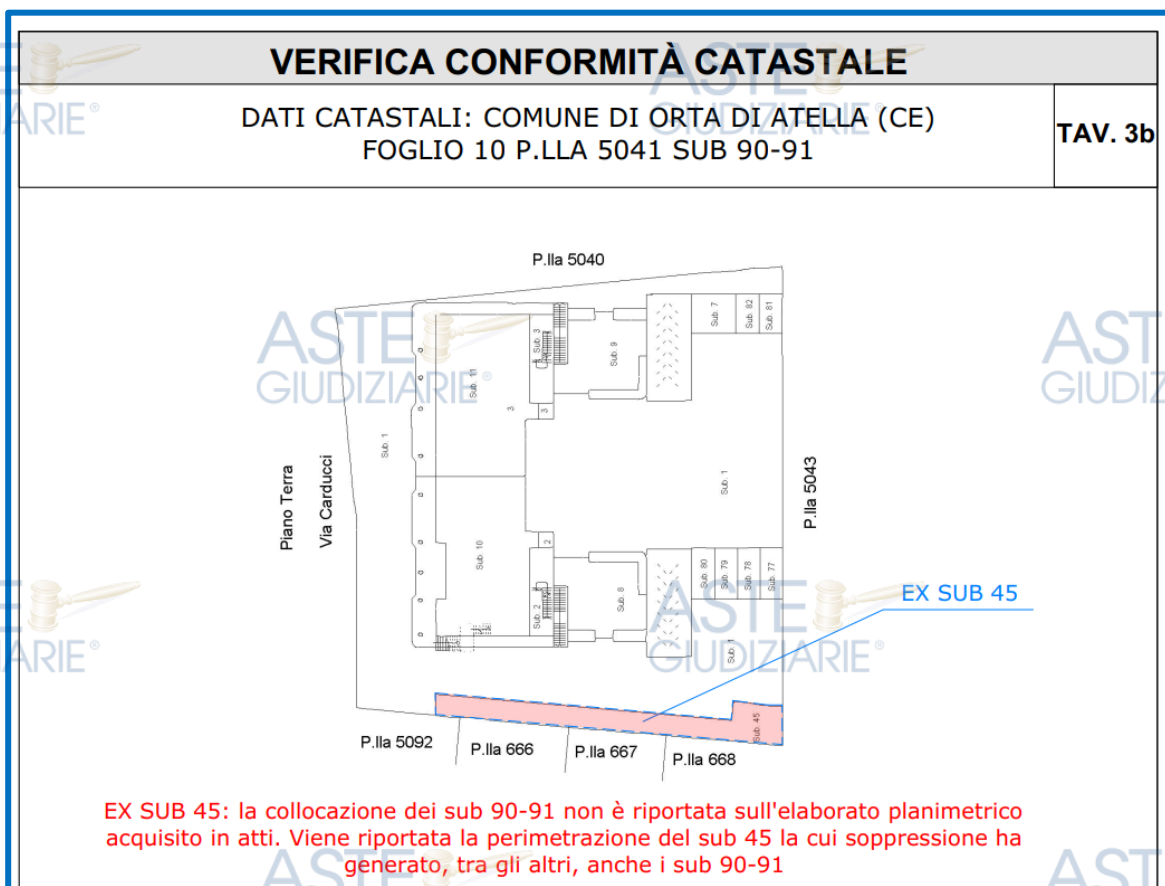


Figura 3



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



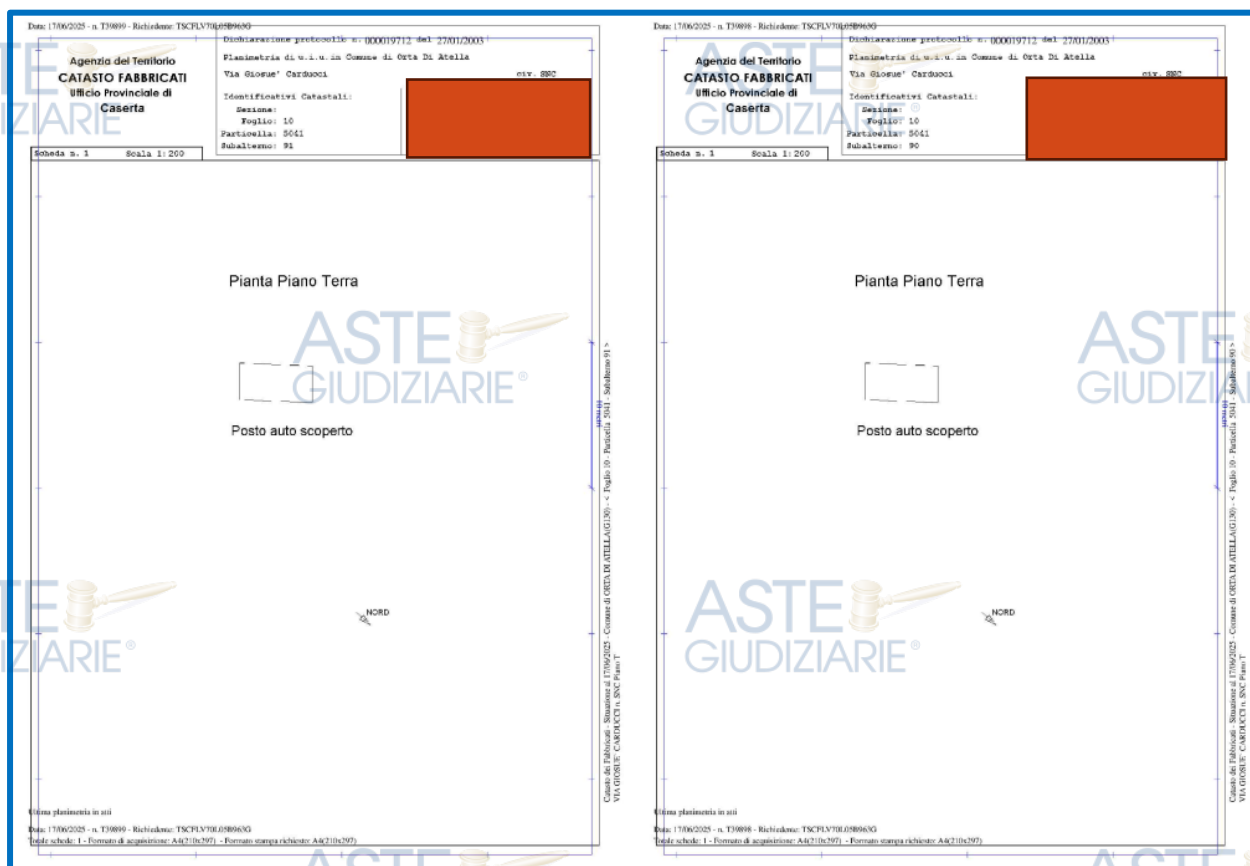


Figura 4

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 5 – 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. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX





Figura 5 - 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 Orta di Atella al foglio 10, particella 5043, subalterno 19, categoria A/10, classe 1, consistenza 4,0 vani, superficie catastale 119 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. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



rendita € 774,69 scala A, piano S1;

Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella al foglio 10, particella 5043, subalterno 89, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq., superficie catastale 22 mq., rendita € 42,35 piano S2;

Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella al foglio 10, particella 5041, subalterno 90, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq., rendita € 21,69 piano T;

Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella al foglio 10, particella 5041, subalterno 91, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq., rendita € 21,69 piano T.

Coerenze – LOTTO UNICO

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

COMUNE DI ORTA DI ATELLA (CE) - LOTTO UNICO				
ID	NORD	EST	SUD	OVEST
FOG. 10 P.LLA 5043 SUB 19	FOG. 10 P.LLA 5043 SUB 2	CORTILE	CORTILE	CORTILE
FOG. 10 P.LLA 5043 SUB 89	FOG. 10 P.LLA 5043 SUB 1 RAMPA DI ACCESSO AL PIANO S2	FOG. 10 P.LLA 5043 SUB 90 RAMPA DI ACCESSO AL PIANO S2	SPAZIO DI MANOVRA SUB 1	SPAZIO DI MANOVRA SUB 1
FOG. 10 P.LLA 5041 SUB 90	CORTILE SUB 1	FOG. 10 P.LLA 5092-666-667-668	CORTILE SUB 1	CORTILE SUB 1
FOG. 10 P.LLA 5041 SUB 91	CORTILE SUB 1	FOG. 10 P.LLA 5092-666-667-668	CORTILE SUB 1	CORTILE SUB 1

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 Giosuè Carducci, attraversando il Bene Comune Non Censibile individuato con il subalterno 1, sia nel caso del



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



compendio di cui alla particella 5043 che nel caso del compendio di cui alla particella 5041.

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 immobile ad uso ufficio, da un box auto in autorimessa comune, e due posti auto scoperti, il tutto sito in Orta di Atella (CE) alla via Giosuè Carducci, da cui avviene l'accesso.

Come detto, gli immobili staggiti risultano così censiti nel **Comune di Orta di Atella**:

 **Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella al foglio 10, particella 5043, subalterno 19**, categoria A/10, classe 1, consistenza 4,0 vani, superficie catastale 119 mq., rendita € 774,69 scala A, piano S1;

 **Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella al foglio 10, particella 5043, subalterno 89**, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq., superficie catastale 22 mq., rendita € 42,35 piano S2;

 **Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella al foglio 10, particella 5041, subalterno 90**, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq., rendita € 21,69 piano T;

 **Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella al foglio 10, particella 5041, subalterno 91**, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq., rendita € 21,69 piano T.

In particolare, l'unità immobiliare ad uso ufficio di cui al foglio 10, particella 5043, subalterno 19 risulta costituita da: tre ambienti, un bagno ed un disimpegno.

L'unità immobiliare di cui al foglio 10, particella 5043, subalterno 89 risulta costituita da un box auto



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



in autorimessa comune, mentre le due unità di cui al foglio 10 particella 5041 sub 90 e sub 91 sono costituiti da due posti auto scoperti.

In particolare, attesa la impossibilità di poter individuare univocamente la allocazione dei detti posti auto nelle aree esterne condominiali, si è provveduto a richiedere informazioni all'amministratore del condominio, il quale, per le vie brevi, ha riferito che, da una organizzazione interna dei posti auto, i beni che occupano sub. 90-91 sono posizionati così come rappresentati nel grafico di riferimento che si allega.

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.

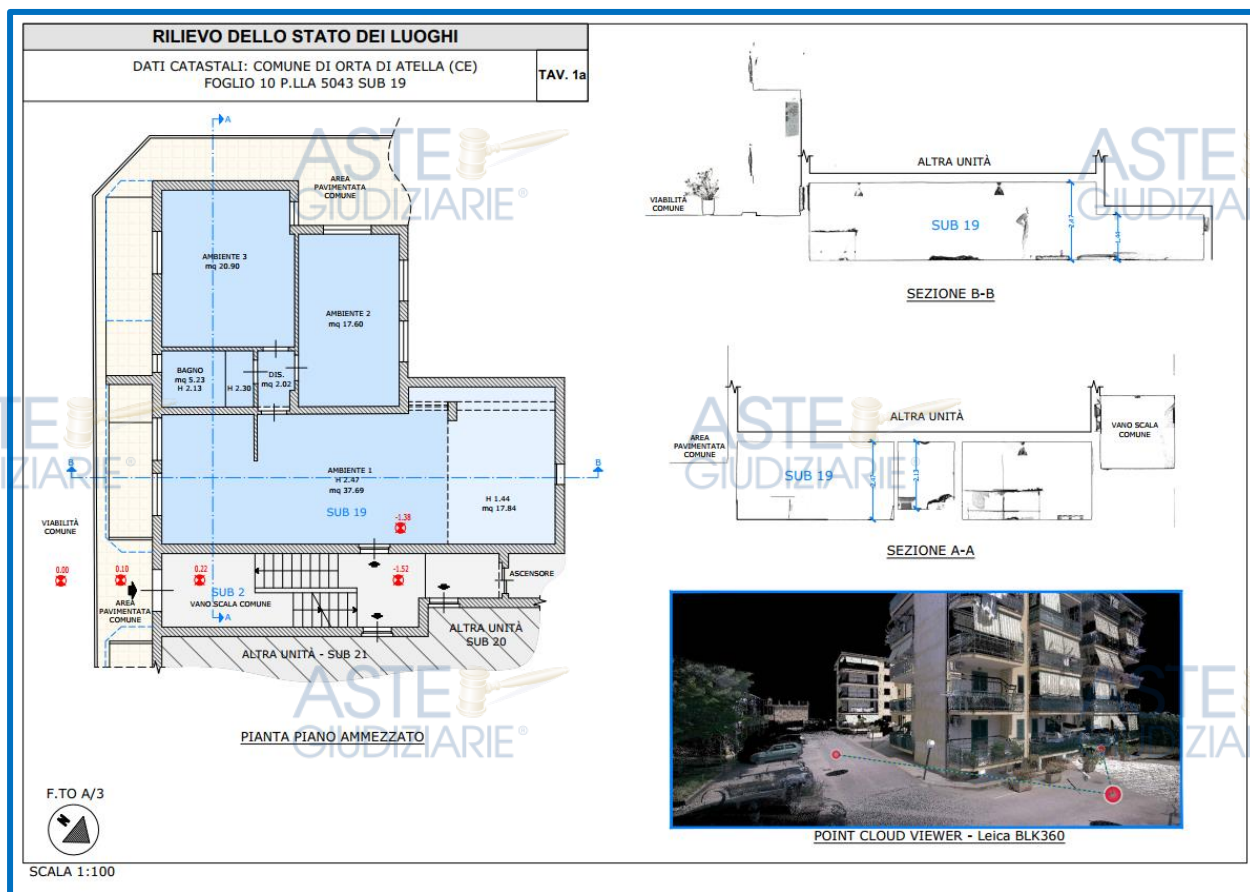


Figura 6



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. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



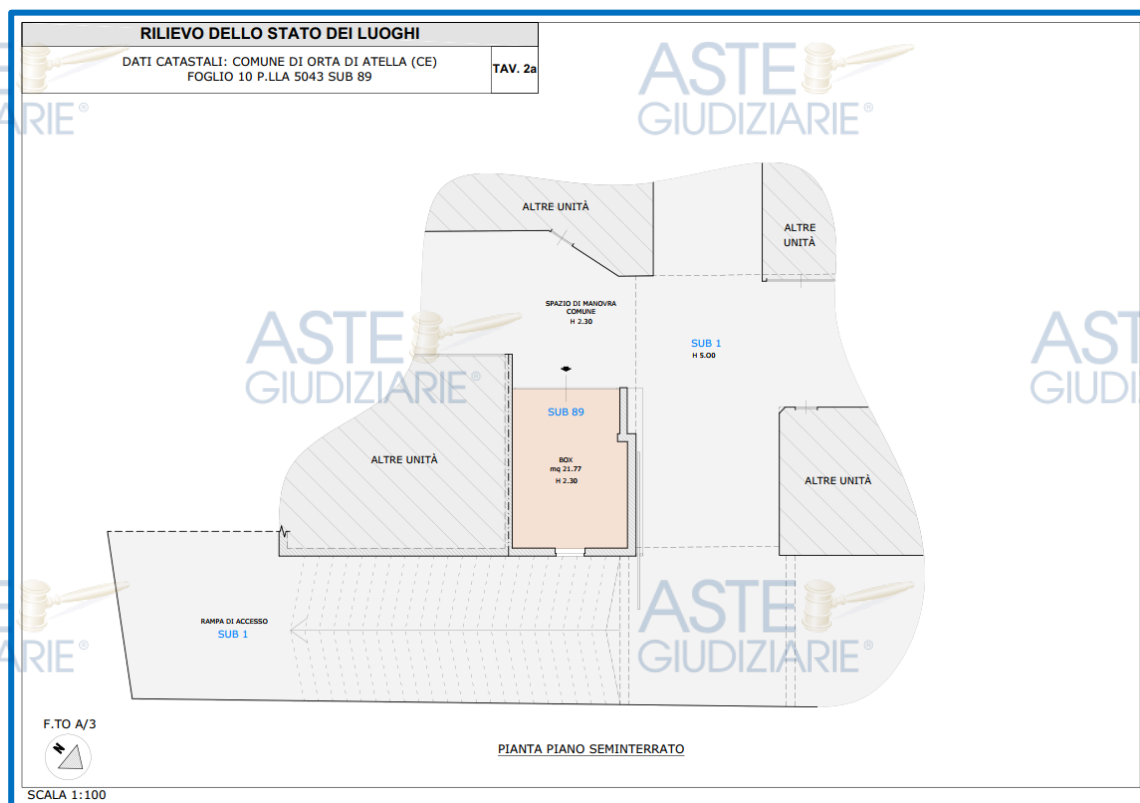


Figura 7



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. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



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 18.**

FOG. 10 P.LLA 5043 SUB. 19-89



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



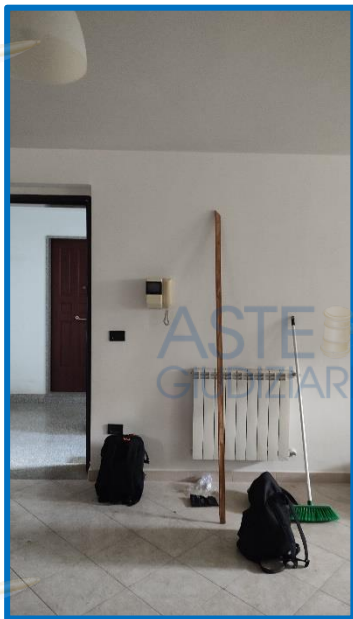


Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX





Foto 13



Foto 14

FOG. 10 P.LLA 5041 SUB. 90-91

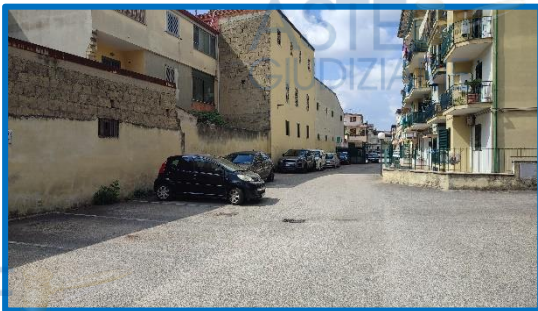


Foto 15

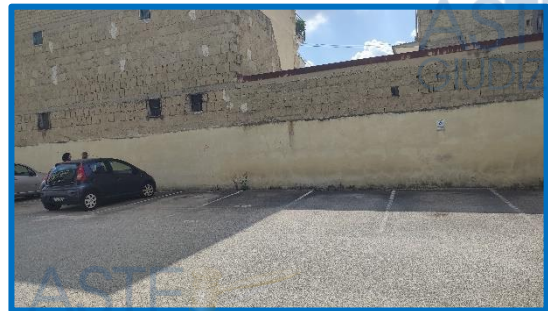


Foto 16

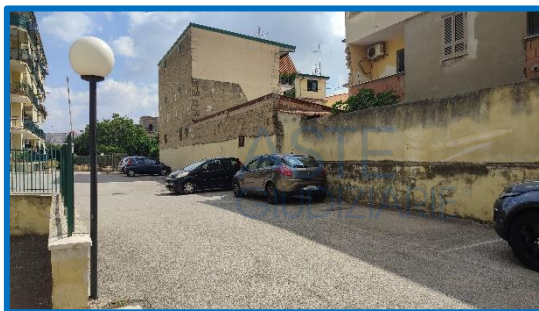


Foto 17



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.

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 09/06/2010 rep. 125408/racc.**

38497 a rogito del notaio Giuseppe Di Transo, trascritto il 18/06/2010 - Registro Particolare 16577

Registro Generale 24448, con cui i beni staggiti pervenivano alla debitrice esecutata, tanto si rileva:

...OMISSIS...*”ARTICOLO 2 (Pertinenze) Gli immobili vengono trasferiti nell’attuale stato di fatto, con ogni accessione, pertinenza e diritto inerente e con la proporzionale comproprietà delle parti comuni del fabbricato.”...OMISSIS...*

Interclusione

L’accesso agli immobili pignorati avviene direttamente da Via Giosuè Carducci, attraversando i Beni Comuni Non Censibili ovvero le aree destinate a corte dei due complessi edilizi individuati con i mappali 5041 e 5043, 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 Orta di Atella

 **in treno:** Stazione ferroviaria **S. Antimo – Sant’Arpino** (a circa 3 km da Orta di Atella),

Stazione ferroviaria **Frattamaggiore – Grumo** (a circa 3 km da Orta di Atella);

 **in auto:**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



- ✓ *da Nord*, in Autostrada A1 – E45 da SP112 e Via Casilina/SS6. Continuare su A1/E45 fino a Caivano, e prendere l'uscita verso Caivano da SS87NC. Continuare su via Provinciale Crispano Frattamaggiore/Viale Rosa, prendendo Via Atellana e SP2 fino ad Orta di Atella;
- ✓ *da Sud* in **Autostrada A3 – E45**. Continuare su E45 in via Provinciale Crispano Frattamaggiore/Viale Rosa, prendendo Via Atellana e SP2 fino ad Orta di Atella e SS87 NC in direzione di SP335 verso Marcianise.

 **in autobus:** Autolinee **CLP - CTP**;

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

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali estive e commerciali;

Principali collegamenti pubblici: Linee autobus – Stazione FS;

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

Caratteristiche di Zona

Orta di Atella è un comune italiano, della provincia di Caserta (CE) di 27'459 abitanti (ISTAT 31/05/2025), posta ad un'altitudine di 36 m.s.l.m., con una superficie di 10,83 km², ed una densità abitativa di 2'521,79 ab./km².

Sorge nella pianura campana, storicamente appartenente alla provincia di Terra di Lavoro, e considerata una delle più grandi ed influenti cittadine dell'antichità.

Risultano sviluppate la produzione di cereali e tabacco, oltre a piccole industrie alimentari, cartarie e calzaturiere.

Confina con i comuni di: Crispano, Frattaminore, Caivano, Succivo, Marcianise e Sant'Arpino.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Calcolo Superfici

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

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

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

Tabella 2



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



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

Tabella 3

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

Tabella 4

LOTTO UNICO

NCEU Orta di Atella (CE) Fog. 10 - P.Ila 5043 sub. 19-89

NCEU Orta di Atella (CE) Fog. 10 - P.Ila 5041 sub. 90-91

UNITÀ IMMOBILIARE

Si premette che, nelle tabelle che seguono, si applicheranno opportuni coefficienti mercantili così da ragguagliare le superfici dei beni afferenti ai posti auto nonché al box auto a quella a destinazione ufficio.

Successivamente, in fase estimativa, si adeguerà il valore determinato mediante ulteriore coefficiente mercantile così da tener conto della reale e non sanabile diversa destinazione d'uso dei beni di cui al sub 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. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Calcolo superfici calpestabile e commerciale

COMUNE DI ORTA DI ATELLA (CE) FOGLIO 10 P.LLA 5043 SUB 19-89			SUPERFICIE		
			CALPESTABILE	COMMERCIALE	
SUB	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
19	AMMEZZATO	AMBIENTE 1 h=2,47	37,69	1,00	37,69
		AMBIENTE 1 h=1,44	17,84	0,00	0,00
		AMBIENTE 2	17,60	1,00	17,60
		AMBIENTE 3	20,90	1,00	20,90
		BAGNO	5,23	1,00	5,23
89	SEMINTERRATO	DISIMPEGNO	2,02	1,00	2,02
		BOX (PERIMETRAZIONE RIENTRANTE NEL LIMITE CATASTALE)	19,64	0,60	11,78
		BOX (SUPERFICIE ECCEDENTE LIMITE CATASTALE)	2,13	0,00	0,00
			123,05		95,22
COMUNE DI ORTA DI ATELLA (CE) FOGLIO 10 P.LLA 5041 SUB 90-91			SUPERFICIE		
			CALPESTABILE	COMMERCIALE	
SUB	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
90	TERRA	POSTO AUTO SCOPERTO (SUP. CATASTALE)	22,00	0,20	4,40
91	TERRA	POSTO AUTO SCOPERTO (SUP. CATASTALE)	22,00	0,20	4,40
			44,00		8,80

Tabella 5

Calcolo superfici lorda e commerciale lorda ragguagliata

<u>COMUNE DI ORTA DI ATELLA (CE)</u> <u>FOGLIO 10 P.LLA 5043 SUB 19-89</u>			SUPERFICIE		
			LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
SUB	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
19	AMMEZZATO	VANI PRINCIPALI CATEGORIA (H>1,50)	97,43	1,00	97,43
		VANI PRINCIPALI CATEGORIA (H<1,50)	22,13	0,00	0,00
89	SEMINTERRATO	BOX (PERIMETRAZIONE RIENTRANTE NEL LIMITE CATASTALE)	23,21	0,60	13,93
		BOX (SUPERFICIE ECCEDENTE LIMITE CATASTALE)	2,41	0,00	0,00
			145,18		111,36
<u>COMUNE DI ORTA DI ATELLA (CE)</u> <u>FOGLIO 10 P.LLA 5041 SUB 90-91</u>			SUPERFICIE		
			LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
SUB	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
90	TERRA	POSTO AUTO SCOPERTO (SUP. CATASTALE)	22,00	0,20	4,40
91	TERRA	POSTO AUTO SCOPERTO (SUP. CATASTALE)	22,00	0,20	4,40
			44,00		8,80

Tabella 6



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



  Superficie calpestabile TOTALE: **167.05 mq**;

 Superficie commerciale TOTALE: **104.02 mq**;

 Superficie Lorda TOTALE: **189.18 mq**;

 Superficie Commerciale Lorda Ragguagliata TOTALE: **120.16 mq**.

Caratteristiche Edilizie ed Impianti

Caratteristiche Strutturali

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

Componenti Edilizie

- **Infissi esterni:** sub 19 costituito da infissi in pvc, con portoncino d'ingresso del tipo blindato, mentre il sub 89 ha una porta basculante in ferro;
- **Infissi interni:** in legno tamburato esclusivamente per quanto attiene il sub 19;
- **Pavimentazione interna:** sub 19 caratterizzato da una pavimentazione in piastrelle di colore chiaro, mentre per quanto attiene il sub 89, nonché i subb. 90-91 sono caratterizzati da una pavimentazione in asfalto;
- **Rivestimenti interni:** rivestimenti ceramici di colore chiaro, solo in alcuni ambienti, esclusivamente per quanto attiene il sub 19 destinato ad ufficio;
- **Tramezzature interne:** blocchi forati a una fodera intonacati al civile.

Caratteristiche Impianti

- **Antenna TV:** assente;
- **Elettrico:** presente, da verificarne il funzionamento;
- **Idrico:** presente, da verificare il funzionamento;
- **Climatizzazione:** assente;
- **Riscaldamento:** presenti pannelli radianti;
- **Citofonico:** presente, da verificarne il funzionamento.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



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 di cui ai subb. 19-89, a scopo cautelativo, si stima un costo per l'eventuale minimo adeguamento elettrico pari a 10,00 €/mq SCLR, per un totale pari a **€ 1'113,60.**

Per quanto attiene l'attestazione di certificazione energetica, non reperita in atti e di cui all'immobile con destinazione ad uso ufficio, si stima un costo pari ad **€ 300,00.**

Nel corso delle operazioni peritali, oltre agli opportuni rilievi metrici e fotografici degli immobili staggiti, utili a cristallizzare lo stato degli stessi all'atto 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.

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

Il Lotto Unico costituito per la vendita è rappresentato da un immobile ad uso ufficio, da un box auto in autorimessa comune, e due posti auto scoperti, il tutto sito in Orta di Atella (CE) alla via Giosuè Carducci, da cui avviene l'accesso.

Come detto, gli immobili staggiti risultano così censiti nel **Comune di Orta di Atella:**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



ft Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella al foglio 10, particella 5043, subalterno 19, categoria A/10, classe 1, consistenza 4,0 vani, superficie catastale 119 mq., rendita € 774,69 scala A, piano S1;

ft Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella al foglio 10, particella 5043, subalterno 89, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq., superficie catastale 22 mq., rendita € 42,35 piano S2;

ft Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella al foglio 10, particella 5041, subalterno 90, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq., rendita € 21,69 piano T;

ft Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella al foglio 10, particella 5041, subalterno 91, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq., rendita € 21,69 piano T.

COMUNE DI ORTA DI ATELLA (CE) - LOTTO UNICO				
ID	NORD	EST	SUD	OVEST
FOG. 10 P.LLA 5043 SUB 19	FOG. 10 P.LLA 5043 SUB 2	CORTILE	CORTILE	CORTILE
FOG. 10 P.LLA 5043 SUB 89	FOG. 10 P.LLA 5043 SUB 1 RAMPA DI ACCESSO AL PIANO S2	FOG. 10 P.LLA 5043 SUB 90 RAMPA DI ACCESSO AL PIANO S2	SPAZIO DI MANOVRA SUB 1	SPAZIO DI MANOVRA SUB 1
FOG. 10 P.LLA 5041 SUB 90	CORTILE SUB 1	FOG. 10 P.LLA 5092-666-667-668	CORTILE SUB 1	CORTILE SUB 1
FOG. 10 P.LLA 5041 SUB 91	CORTILE SUB 1	FOG. 10 P.LLA 5092-666-667-668	CORTILE SUB 1	CORTILE SUB 1

Tabella 7

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



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 Orta di Atella (CE) Fog. 10 - P.lla 5043 sub. 19-89

CATASTO FABBRICATI Comune di ORTA DI ATELLA (G130) (CE) Foglio 10 Particella 5043 Subalterno 19					
dal 05/10/2001 al 05/10/2002					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	5043	19	Rendita: Euro 774,69 Rendita: Lire 1.500.000 Categoria A/10a), Classe 1, Consistenza 4,0 vani	COSTITUZIONE del 05/10/2001 Pratica n. 259629 in atti dal 05/10/2001 COSTITUZIONE (n. 2954.1/2001)	Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 05/10/2002					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	5043	19	Rendita: Euro 774,69 Categoria A/10a), Classe 1, Consistenza 4,0 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/10/2002 Pratica n. 261086 in atti dal 05/10/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12888.1/2002)	Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
dal 09/11/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	5043	19	Rendita: Euro 774,69 Categoria A/10a), Classe 1, Consistenza 4,0 vani Totale: 119 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 05/10/2001, prot. n. 000259629	-

Tabella 8



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



INTESTATI - Immobile attuale - Comune di ORTA DI ATELLA (G130)(CE) Foglio 10 Particella 5043 Sub. 19		
dal 05/10/2001 al 24/04/2007		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	COSTITUZIONE del 05/10/2001 Pratica n. 259629 in atti dal 05/10/2001 COSTITUZIONE (n. 2954.1/2001)	Proprieta' per 1000/1000
dal 24/04/2007 al 02/11/2009		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	Atto del 24/04/2007 Pubblico ufficiale LIOTTI PASQUALE Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 67594 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14626.1/2007 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 07/05/2007	Proprieta' per 1/1
dal 02/11/2009 al 09/06/2010		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	Atto del 02/11/2009 Pubblico ufficiale DI TRANSO GIUSEPPE Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 123972 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 31987.1/2009 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 17/11/2009	Proprieta' per 1/1
dal 09/06/2010		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	Atto del 09/06/2010 Pubblico ufficiale DI TRANSO GIUSEPPE Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 125408 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16577.1/2010 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 18/06/2010	Proprieta' per 1/1

Tabella 9



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



CATASTO FABBRICATI Comune di ORTA DI ATELLA (G130) (CE) Foglio 10 Particella 5043 Subalterno 89					
dal 05/10/2001 al 05/10/2002					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	5043	89	Rendita: Euro 52,68 Rendita: Lire 102.000 Categoria C/6a), Classe 2, Consistenza 20 m2	COSTITUZIONE del 05/10/2001 Pratica n. 259629 in atti dal 05/10/2001 COSTITUZIONE (n. 2954.1/2001)	Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 05/10/2002 al 23/06/2003					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	5043	89	Rendita: Euro 52,68 Categoria C/6a), Classe 2, Consistenza 20 m2	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/10/2002 Pratica n. 261086 in atti dal 05/10/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12888.1/2002)	Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
dal 23/06/2003					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	5043	89	Rendita: Euro 42,35 Categoria C/6a), Classe 2, Consistenza 20 m2	Variazione del quadro tariffario del 23/06/2003	-
dal 09/11/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	5043	89	Rendita: Euro 42,35 Categoria C/6a), Classe 2, Consistenza 20 m2 Totale: 22 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 05/10/2001, prot. n. 000259629	-

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. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



INTESTATI - Immobile attuale - Comune di ORTA DI ATELLA (G130)(CE) Foglio 10 Particella 5043 Sub. 89		
dal 05/10/2001 al 24/04/2007		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	COSTITUZIONE del 05/10/2001 Pratica n. 259629 in atti dal 05/10/2001 COSTITUZIONE (n. 2954.1/2001)	Proprieta' per 1000/1000
dal 24/04/2007 al 02/11/2009		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	Atto del 24/04/2007 Pubblico ufficiale LIOTTI PASQUALE Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 67594 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14626.1/2007 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 07/05/2007	Proprieta' per 1/1
dal 02/11/2009 al 09/06/2010		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	Atto del 02/11/2009 Pubblico ufficiale DI TRANO GIUSEPPE Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 123972 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 31987.1/2009 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 17/11/2009	Proprieta' per 1/1
dal 09/06/2010		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	Atto del 09/06/2010 Pubblico ufficiale DI TRANO GIUSEPPE Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 125408 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16577.1/2010 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 18/06/2010	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. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



LOTTO UNICO
NCEU Orta di Atella (CE) Fog. 10 - P.lla 5041 sub. 90-91

CATASTO FABBRICATI Comune di ORTA DI ATELLA (G130) (CE) Foglio 10 Particella 5041 Subalterno 90					
dal 23/05/2002 al 30/09/2002					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	5041	5	Categoria F/3b), Consistenza 0 m2	COSTITUZIONE del 23/05/2002 Pratica n. 132675 in atti dal 23/05/2002 COSTITUZIONE (n. 1408.1/2002)	-
dal 30/09/2002 al 24/01/2003					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	5041	45	Categoria F/1c), Consistenza 215 m2	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 30/09/2002 Pratica n. 254503 in atti dal 30/09/2002 F/3-F/1 (n. 12617.1/2002)	-
dal 24/01/2003 al 27/01/2003					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	5041	45	Categoria F/1c), Consistenza 120 m2	VARIAZIONE del 24/01/2003 Pratica n. 18546 in atti dal 24/01/2003 RIDUZIONE DI CONSISTENZA (n. 1163.1/2003)	-
dal 27/01/2003 al 30/01/2003					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	5041	90	Rendita: Euro 26,65 Categoria C/6a), Classe 1, Consistenza 12 m2	Variazione del 27/01/2003 Pratica n. 19712 in atti dal 27/01/2003 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 1252.1/2003)	Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 30/01/2003 al 23/06/2003					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	5041	90	Rendita: Euro 26,65 Categoria C/6a), Classe 1, Consistenza 12 m2	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/01/2003 Pratica n. 23688 in atti dal 30/01/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1413.1/2003)	Annotazioni: classamento e rendita validati
dal 23/06/2003					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	5041	90	Rendita: Euro 21,69 Categoria C/6a), Classe 1, Consistenza 12 m2	Variazione del quadro tariffario del 23/06/2003	-
dal 09/11/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	5041	90	Rendita: Euro 21,69 Categoria C/6a), Classe 1, Consistenza 12 m2 Totale: 12 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 27/01/2003, prot. n. 000019712	-

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. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di ORTA DI ATELLA (G130)(CE) Foglio 10 Particella 5041 Sub. 5		
dal 23/05/2002 al 30/09/2002		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX	COSTITUZIONE del 23/05/2002 Pratica n. 132675 in atti dal 23/05/2002 COSTITUZIONE (n. 1408.1/2002)	Proprieta' per 500/1000
XXXXXXXX		Proprieta' per 500/1000
INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di ORTA DI ATELLA (G130)(CE) Foglio 10 Particella 5041 Sub. 45		
dal 30/09/2002 al 01/10/2002		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 30/09/2002 Pratica n. 254503 in atti dal 30/09/2002 F/3- F/1 (n. 12617.1/2002)	Proprieta' per 500/1000
XXXXXXXX		Proprieta' per 500/1000
dal 01/10/2002 al 01/10/2002		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX	Atto del 01/10/2002 Pubblico ufficiale PELOSI Sede SUCCIVO (CE) Repertorio n. 35622 - UR Sede AVERSA (CE) Registrazione n. 2186 registrato in data 21/10/2002 - DIVISIONE Voltura n. 31079.1/2002 - Pratica n. 311241 in atti dal 19/11/2002	Proprieta' per 1000/1000
dal 01/10/2002 al 27/01/2003		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX	Atto del 01/10/2002 Pubblico ufficiale PELOSI Sede SUCCIVO (CE) Repertorio n. 35622 - UR Sede AVERSA (CE) Registrazione n. 2186 registrato in data 21/10/2002 - DIVISIONE Voltura n. 311079.1/2002 - Pratica n. 311246 in atti dal 19/11/2002	Proprieta' per 1000/1000

Tabella 13



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



INTESTATI - Immobile attuale - Comune di ORTA DI ATELLA (G130)(CE) Foglio 10 Particella 5041 Sub. 90		
dal 27/01/2003 al 24/04/2007		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	del 27/01/2003 Pratica n. 19712 in atti dal 27/01/2003 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 1252.1/2003)	Proprieta' per 1000/1000
dal 24/04/2007 al 02/11/2009		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 24/04/2007 Pubblico ufficiale LIOTTI PASQUALE Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 67594 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14626.1/2007 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 07/05/2007	Proprieta' per 1/1
dal 02/11/2009 al 09/06/2010		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 02/11/2009 Pubblico ufficiale DI TRANSO GIUSEPPE Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 123972 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 31987.1/2009 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 17/11/2009	Proprieta' per 1/1
dal 09/06/2010		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 09/06/2010 Pubblico ufficiale DI TRANSO GIUSEPPE Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 125408 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16577.1/2010 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 18/06/2010	Proprieta' per 1/1

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. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



CATASTO FABBRICATI
Comune di ORTA DI ATELLA (G130) (CE)
Foglio 10 Particella 5041 Subalterno 91

dal 23/05/2002 al 30/09/2002					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	5041	5	Categoria F/3b), Consistenza 0 m2	COSTITUZIONE del 23/05/2002 Pratica n. 132675 in atti dal 23/05/2002 COSTITUZIONE (n. 1408.1/2002)	-
dal 30/09/2002 al 24/01/2003					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	5041	45	Categoria F/1c), Consistenza 215 m2	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 30/09/2002 Pratica n. 254503 in atti dal 30/09/2002 F/3-F/1 (n. 12617.1/2002)	-
dal 24/01/2003 al 27/01/2003					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	5041	45	Categoria F/1c), Consistenza 120 m2	VARIAZIONE del 24/01/2003 Pratica n. 18546 in atti dal 24/01/2003 RIDUZIONE DI CONSISTENZA (n. 1163.1/2003)	-
dal 27/01/2003 al 30/01/2003					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	5041	91	Rendita: Euro 26,65 Categoria C/6a), Classe 1, Consistenza 12 m2	Variazione del 27/01/2003 Pratica n. 19712 in atti dal 27/01/2003 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 1252.1/2003)	Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 30/01/2003 al 23/06/2003					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	5041	91	Rendita: Euro 26,65 Categoria C/6a), Classe 1, Consistenza 12 m2	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/01/2003 Pratica n. 23688 in atti dal 30/01/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1413.1/2003)	Annotazioni: classamento e rendita validati
dal 23/06/2003					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	5041	91	Rendita: Euro 21,69 Categoria C/6a), Classe 1, Consistenza 12 m2	Variazione del quadro tariffario del 23/06/2003	-
dal 09/11/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	5041	91	Rendita: Euro 21,69 Categoria C/6a), Classe 1, Consistenza 12 m2 Totale: 12 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 27/01/2003, prot. n. 000019712	-

Tabella 15



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di ORTA DI ATELLA (G130)(CE) Foglio 10 Particella 5041 Sub. 5		
dal 23/05/2002 al 30/09/2002		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	COSTITUZIONE del 23/05/2002 Pratica n. 132675 in atti dal 23/05/2002 COSTITUZIONE (n. 1408.1/2002)	Proprieta' per 500/1000
XXXXXXX		Proprieta' per 500/1000
INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di ORTA DI ATELLA (G130)(CE) Foglio 10 Particella 5041 Sub. 45		
dal 30/09/2002 al 01/10/2002		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 30/09/2002 Pratica n. 254503 in atti dal 30/09/2002 F/3- F/1 (n. 12617.1/2002)	Proprieta' per 500/1000
XXXXXXX		Proprieta' per 500/1000
dal 01/10/2002 al 01/10/2002		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	Atto del 01/10/2002 Pubblico ufficiale PELOSI Sede SUCCIVO (CE) Repertorio n. 35622 - UR Sede AVERSA (CE) Registrazione n. 2186 registrato in data 21/10/2002 - DIVISIONE Voltura n. 31079.1/2002 - Pratica n. 311241 in atti dal 19/11/2002	Proprieta' per 1000/1000
dal 01/10/2002 al 27/01/2003		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	Atto del 01/10/2002 Pubblico ufficiale PELOSI Sede SUCCIVO (CE) Repertorio n. 35622 - UR Sede AVERSA (CE) Registrazione n. 2186 registrato in data 21/10/2002 - DIVISIONE Voltura n. 311079.1/2002 - Pratica n. 311246 in atti dal 19/11/2002	Proprieta' per 1000/1000

Tabella 16



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



INTESTATI - Immobile attuale - Comune di ORTA DI ATELLA (G130)(CE) Foglio 10 Particella 5041 Sub. 91		
dal 27/01/2003 al 24/04/2007		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	del 27/01/2003 Pratica n. 19712 in atti dal 27/01/2003 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 1252.1/2003)	Proprieta' per 1000/1000
dal 24/04/2007 al 02/11/2009		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 24/04/2007 Pubblico ufficiale LIOTTI PASQUALE Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 67594 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14626.1/2007 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 07/05/2007	Proprieta' per 1/1
dal 02/11/2009 al 09/06/2010		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 02/11/2009 Pubblico ufficiale DI TRANSO GIUSEPPE Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 123972 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 31987.1/2009 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 17/11/2009	Proprieta' per 1/1
dal 09/06/2010		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 09/06/2010 Pubblico ufficiale DI TRANSO GIUSEPPE Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 125408 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16577.1/2010 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 18/06/2010	Proprieta' per 1/1

Tabella 17

CATASTO TERRENI

Dalla consultazione dei dati forniti dall'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio di Caserta, è stato possibile verificare che, le particelle catastali su cui risultano essere stati edificati i compendi immobiliari in cui rientrano anche gli immobili staggiti, sono i mappali urbani 5043 e 5041 del Foglio 10 del Comune di Orta di Atella (codice: G130A).

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 Orta di Atella



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



(CE) mappali 5043 e 5041, fino a risalire agli originari mappali terreni, rappresentando che, tutta la documentazione catastale di interesse verrà opportunamente allegata alla presente relazione.

NCT Comune di Orta di Atella (CE)
Fog. 10 – P.lla 5043 ex P.lla 5042 ex P.lla 595
UNITÀ IMMOBILIARE

CATASTO TERRENI Comune di ORTA DI ATELLA (G130A) (CE) Sezione ORTA DI ATELLA Foglio 10 Particella 5043					
dal 02/07/2001 al 02/07/2001					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	595	-	Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00	Impianto meccanografico del 26/03/1985	-
dal 02/07/2001 al 02/07/2001					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	595	-	Redditi: dominicale Euro 208,82 Lire 404.340 agrario Euro 105,32 Lire 203.928 Particella con qualità: FRUTTETO di classe U Superficie: 7.032 m2	VARIAZIONE D'UFFICIO del 02/07/2001 Pratica n. 193586 in atti dal 02/07/2001 (n. 191602.1/2001)	-
dal 02/07/2001 al 25/09/2001					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	5042	-	Redditi: dominicale Euro 94,05 Lire 182.103 agrario Euro 47,43 Lire 91.843 Particella con qualità: FRUTTETO di classe U Superficie: 3.167 m2	FRAZIONAMENTO del 02/07/2001 Pratica n. 191602 in atti dal 02/07/2001 (n. 191602.1/2001) Annotazione di immobile: sr	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: ORTA DI ATELLA (G130A) (CE) Foglio 10 Particella 5041 Foglio 10 Particella 5040 Foglio 10 Particella 595
dal 02/07/2001 al 25/09/2001					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	5042	-	Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 3.167 m2	Variatione del 02/07/2001 Pratica n. 191602 in atti dal 02/07/2001 (n. 191602.1/2001)	Annotazione di immobile: sr - atto non conforme al dmf 701/94 Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: ORTA DI ATELLA (G130A) (CE) Foglio 10 Particella 5041 Foglio 10 Particella 5040
dal 25/09/2001 al 25/09/2001					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	5043	-	Redditi: dominicale Euro 94,05 Lire 182.103 agrario Euro 47,43 Lire 91.843 Particella con qualità: FRUTTETO di classe U Superficie: 3.167 m2	Variatione del 25/09/2001 Pratica n. 250015 in atti dal 25/09/2001 (n. 250015.1/2001)	Annotazione di immobile: sr - comprende le particelle: 5042 Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: ORTA DI ATELLA (G130A) (CE) Foglio 10 Particella 5042
dal 25/09/2001					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	5043	-	Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 3.167 m2	Tipo Mappale del 25/09/2001 Pratica n. 250015 in atti dal 25/09/2001 (n. 250015.1/2001)	Annotazione di immobile: sr

Tabella 18



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di ORTA DI ATELLA (G130A) (CE) Foglio 10 Particella 595		
dall'impianto al 04/09/1990		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	Impianto meccanografico del 26/03/1985	Da verificare
dal 04/09/1990 al 04/09/1990		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/09/1990 - UR Sede AVERSA (CE) Registrazione Volume 378 n. 42 registrato in data 01/03/1991 - SUCCESSIONE Voltura n. 4766.1/2001 - Pratica n. 00168803 in atti dal 11/06/2001	Proprieta' per 1/6
XXXXXXXXXX		Proprieta' per 1/6
XXXXXXXXXX		Proprieta' per 1/6
XXXXXXXXXX		Proprieta' per 1/6
XXXXXXXXXX		Proprieta' per 1/6
XXXXXXXXXX		Proprieta' per 1/6
dal 04/09/1990 al 09/06/1992		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/09/1990 - UR Sede AVERSA (CE) Registrazione Volume 378 n. 42 registrato in data 01/03/1991 - SUCCESSIONE Voltura n. 168803.1/2001 - Pratica n. 174211 in atti dal 12/06/2001	Proprieta' per 1/6
XXXXXXXXXX		Proprieta' per 1/6
XXXXXXXXXX		Proprieta' per 1/6
XXXXXXXXXX		Proprieta' per 1/6
XXXXXXXXXX		Proprieta' per 1/6
XXXXXXXXXX 1		Proprieta' per 1/6
dal 09/06/1992 al 02/07/2001		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/06/1992 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 14511 n. 7 registrato in data 07/12/1992 - SUCCESSIONE Voltura n. 188775.1/2001 - Pratica n. 189605 in atti dal 26/06/2001	Proprieta' per 2/12
XXXXXXXXXX		Proprieta' per 2/12
XXXXXXXXXX		Proprieta' per 2/12
XXXXXXXXXX		Proprieta' per 2/12
XXXXXXXXXX		Proprieta' per 2/12
XXXXXXXXXX		Proprieta' per 2/12
XXXXXXXXXX		Proprieta' per 2/12

Tabella 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. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di ORTA DI ATELLA (G130A) (CE) Foglio 10 Particella 5042		
dal 02/07/2001 al 07/07/2001		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	FRAZIONAMENTO del 02/07/2001 Pratica n. 191602 in atti dal 02/07/2001 (n. 191602.1/2001)	Proprieta' per 2/12
		Proprieta' per 2/12
		Proprieta' per 2/12
		Proprieta' per 2/12
		Proprieta' per 2/12
		Proprieta' per 2/12
		Proprieta' per 2/12
dal 07/07/2001 al 25/09/2001		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 07/07/2001 Pubblico ufficiale F. PAOLO PELOSI Sede SUCCIVO (CE) Repertorio n. 33302 - UR Sede AVERSA (CE) Registrazione n. 1656 registrato in data 27/07/2001 - COMPRAVENDITA Voltura n. 230115.1/2001 - Pratica n. 240614 in atti dal 12/09/2001	Proprieta' per 1000/1000
INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di ORTA DI ATELLA (G130A) (CE) Foglio 10 Particella 5043		
dal 25/09/2001 al 25/09/2001		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	del 25/09/2001 Pratica n. 250015 Variazione in atti dal 25/09/2001 (n. 250015.1/2001)	Proprieta' per 1000/1000

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. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



CATASTO TERRENI Comune di ORTA DI ATELLA (G130A) (CE) Sezione ORTA DI ATELLA Foglio 10 Particella 5041					
dal 02/07/2001 al 02/07/2001					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	595	-	Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00	Impianto meccanografico del 26/03/1985	-
dal 02/07/2001 al 02/07/2001					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	595	-	Redditi: dominicale Euro 208,82 Lire 404.340 agrario Euro 105,32 Lire 203.928 Particella con qualità: FRUTTETO di classe U Superficie: 7.032 m2	VARIAZIONE D'UFFICIO del 02/07/2001 Pratica n. 193586 in atti dal 02/07/2001 (n. 191602.1/2001)	-
dal 02/07/2001 al 16/05/2002					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	5041	-	Redditi: dominicale Euro 94,08 Lire 182.160 agrario Euro 47,45 Lire 91.872 Particella con qualità: FRUTTETO di classe U Superficie: 3.168 m2	FRAZIONAMENTO del 02/07/2001 Pratica n. 191602 in atti dal 02/07/2001 (n. 191602.1/2001) Annotazione di immobile: sr	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: ORTA DI ATELLA (G130A) (CE) Foglio 10 Particella 5042 Foglio 10 Particella 5040 Foglio 10 Particella 595
dal 02/07/2001 al 16/05/2002					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	5041	-	Redditi: dominicale Euro 94,08 Lire 182.160 agrario Euro 47,45 Lire 91.872 Particella con qualità: FRUTTETO di classe U Superficie: 3.168 m2	Variazione del 02/07/2001 Pratica n. 191602 in atti dal 02/07/2001 (n. 191602.1/2001)	Annotazione di immobile: sr - atto non conforme al dmf 701/94 Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: ORTA DI ATELLA (G130A) (CE) Foglio 10 Particella 5040 Foglio 10 Particella 5042
dal 16/05/2002					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
10	5041	-	Foglio 10 Particella 5041 Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 3.168 m2	Tipo Mappale del 16/05/2002 Pratica n. 120529 in atti dal 16/05/2002 (n. 1786.1/2002))	Annotazione di immobile: sr - atto non conforme al dmf 701/94

Tabella 21



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di ORTA DI ATELLA (G130A) (CE) Foglio 10 Particella 595		
dall'impianto al 04/09/1990		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX	Impianto meccanografico del 26/03/1985	Da verificare
dal 04/09/1990 al 04/09/1990		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/09/1990 - UR Sede AVERSA (CE) Registrazione Volume 378 n. 42 registrato in data 01/03/1991 - SUCCESSIONE Voltura n. 4766.1/2001 - Pratica n. 00168803 in atti dal 11/06/2001	Proprieta' per 1/6
XXXXXXXX		Proprieta' per 1/6
XXXXXXXX		Proprieta' per 1/6
XXXXXXXX		Proprieta' per 1/6
XXXXXXXX		Proprieta' per 1/6
XXXXXXXX		Proprieta' per 1/6
dal 04/09/1990 al 09/06/1992		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/09/1990 - UR Sede AVERSA (CE) Registrazione Volume 378 n. 42 registrato in data 01/03/1991 - SUCCESSIONE Voltura n. 168803.1/2001 - Pratica n. 174211 in atti dal 12/06/2001	Proprieta' per 1/6
XXXXXXXX		Proprieta' per 1/6
XXXXXXXX		Proprieta' per 1/6
XXXXXXXX		Proprieta' per 1/6
XXXXXXXX		Proprieta' per 1/6
XXXXXXXX		Proprieta' per 1/6
dal 09/06/1992 al 02/07/2001		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/06/1992 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 14511 n. 7 registrato in data 07/12/1992 - SUCCESSIONE Voltura n. 188775.1/2001 - Pratica n. 189605 in atti dal 26/06/2001	Proprieta' per 2/12
XXXXXXXX		Proprieta' per 2/12
XXXXXXXX		Proprieta' per 2/12
XXXXXXXX		Proprieta' per 2/12
XXXXXXXX		Proprieta' per 2/12
XXXXXXXX		Proprieta' per 2/12

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. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di ORTA DI ATELLA (G130A) (CE) Foglio 10 Particella 5041		
dal 02/07/2001 al 07/07/2001		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	FRAZIONAMENTO del 02/07/2001 Pratica n. 191602 in atti dal 02/07/2001 (n. 191602.1/2001)	Proprieta' per 2/12
XXXXXXX		Proprieta' per 2/12
XXXXXXX		Proprieta' per 2/12
XXXXXXX		Proprieta' per 2/12
XXXXXXX		Proprieta' per 2/12
XXXXXXX		Proprieta' per 2/12
XXXXXXX		Proprieta' per 2/12
dal 21/02/2002 al 16/05/2002		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	Atto del 21/02/2002 Pubblico ufficiale F.P. PELOSI Sede SUCCIVO (CE) Repertorio n. 34399 - UR Sede AVERSA (CE) Registrazione n. 564 registrato in data	Proprieta' per 500/1000
XXXXXXX	13/03/2002 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1773.1/2002 - Pratica n. 00066818 in atti dal 09/05/2002	Proprieta' per 500/1000

Tabella 23

**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 alla Società debitrice eseguita in data 27/03/2025 – RGE 142/2025;
- ✓ Nota di trascrizione del 17/04/2025 - Presentazione n. 54 di cui ai nn. 15790/12412 – RGE 142/2025;
- ✓ Atto di pignoramento notificato alla Società debitrice eseguita in data 09/08/2025 – RGE 350/2025;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



✓ Nota di trascrizione del 14/10/2025 - Presentazione n. 4 di cui ai nn. 39840/31057 – RGE 350/2025;

✓ Atto di Compravendita del 09/06/2010 rep. 125408/racc. 38497 a rogito del notaio Giuseppe Di Transo, trascritto il 18/06/2010 - Registro Particolare 16577 Registro Generale 24448;

si evince la rispondenza formale dei dati catastali con le risultanze catastali attuali, ovvero che gli immobili pignorati, siti nel Comune di Orta di Atella (CE), sono censiti nel NCEU del medesimo comune al Fog. 10 - P.lla 5043 sub 19 e sub 89 e P.lla 5041 sub 90 e sub 91.

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 27/03/2025 ed il 17/04/2025.

**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. 10 P.LLA 5043 SUB. 19

fi Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per presenza di nuove tramezzature con creazione di nuovi vani, nonché modifica delle aperture.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



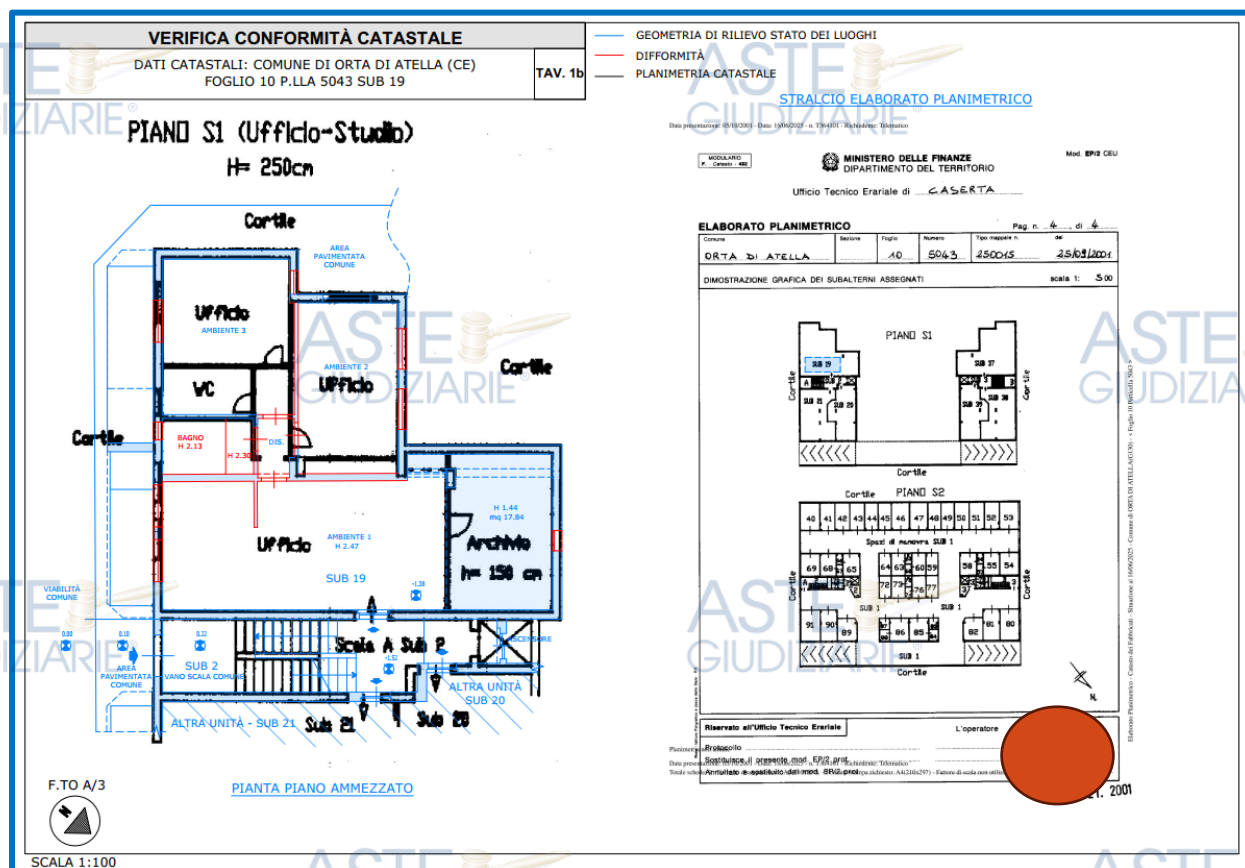


Figura 9

FOG. 10 P.LLA 5043 SUB. 89

Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, in ordine ad una maggiore consistenza dell'unità immobiliare, con superficie eccedente i limiti catastali di mq 2,13, oltre ad una diversa conformazione in pianta. Pertanto, ad oggi, essendo la consistenza del bene maggiore di quella catastale, risulterà necessario ripristinare la reale consistenza, in quanto quella eccedente occupa l'area di manovra.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



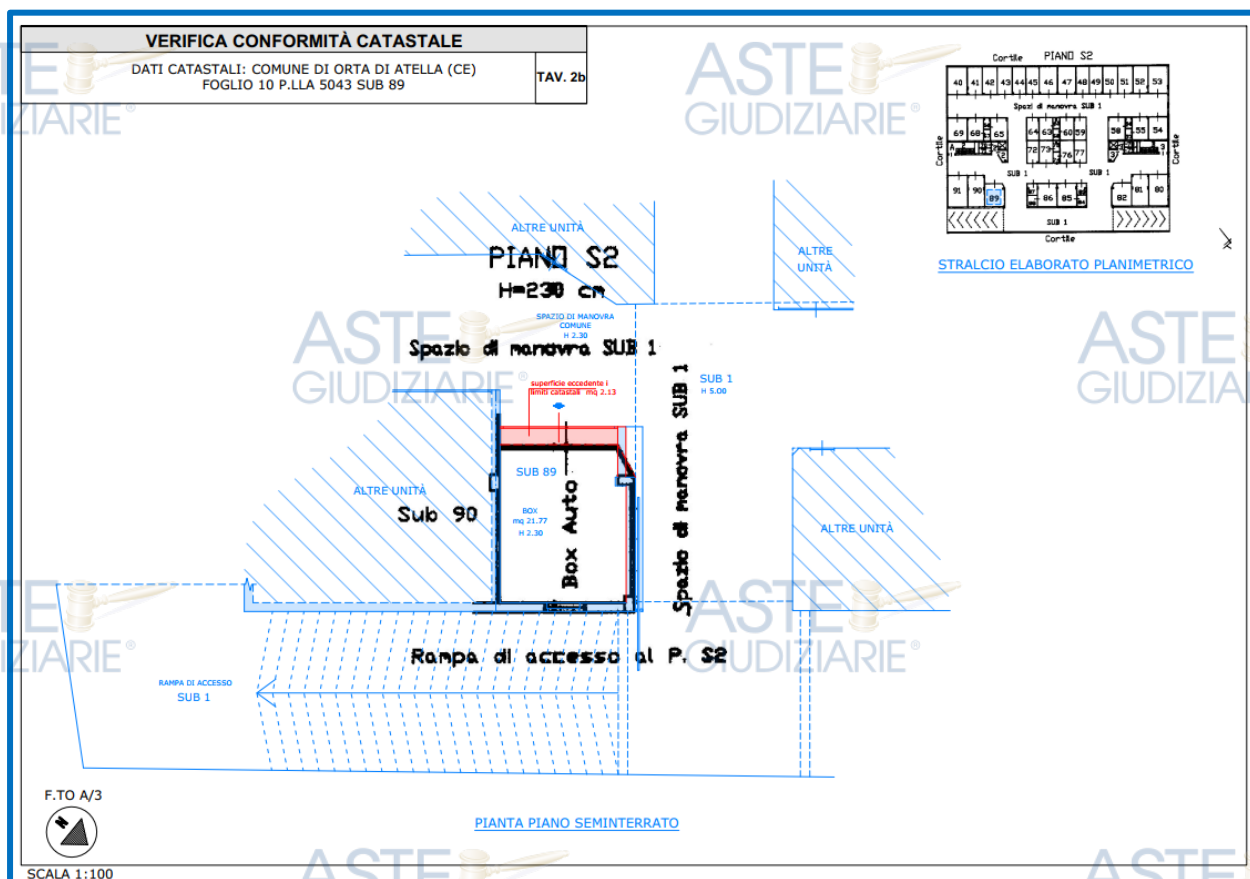


Figura 10

FOG. 10 P.LLA 5041 SUB. 90-91

Relativamente ai beni di cui alla particella 5041 sub 90 e sub 91, ovvero due posti auto scoperti, dall'analisi della documentazione catastale estratta dallo scrivente mediante il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio di Caserta, si è avuto modo di rilevare che, le dette unità immobiliari non vengono graficizzate negli elaborati planimetrici presenti in banca dati, benché sussistano invece le relative planimetrie. In particolare, come evincibile dall'estratto grafico che di seguito si riporta ed allegato alla presente, si ha modo di verificare che, non viene graficizzata la collocazione dei subb. 90-91, ovvero viene riportata la perimetrazione dell'originario sub. 45, da cui derivano gli attuali subb. 90-91.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



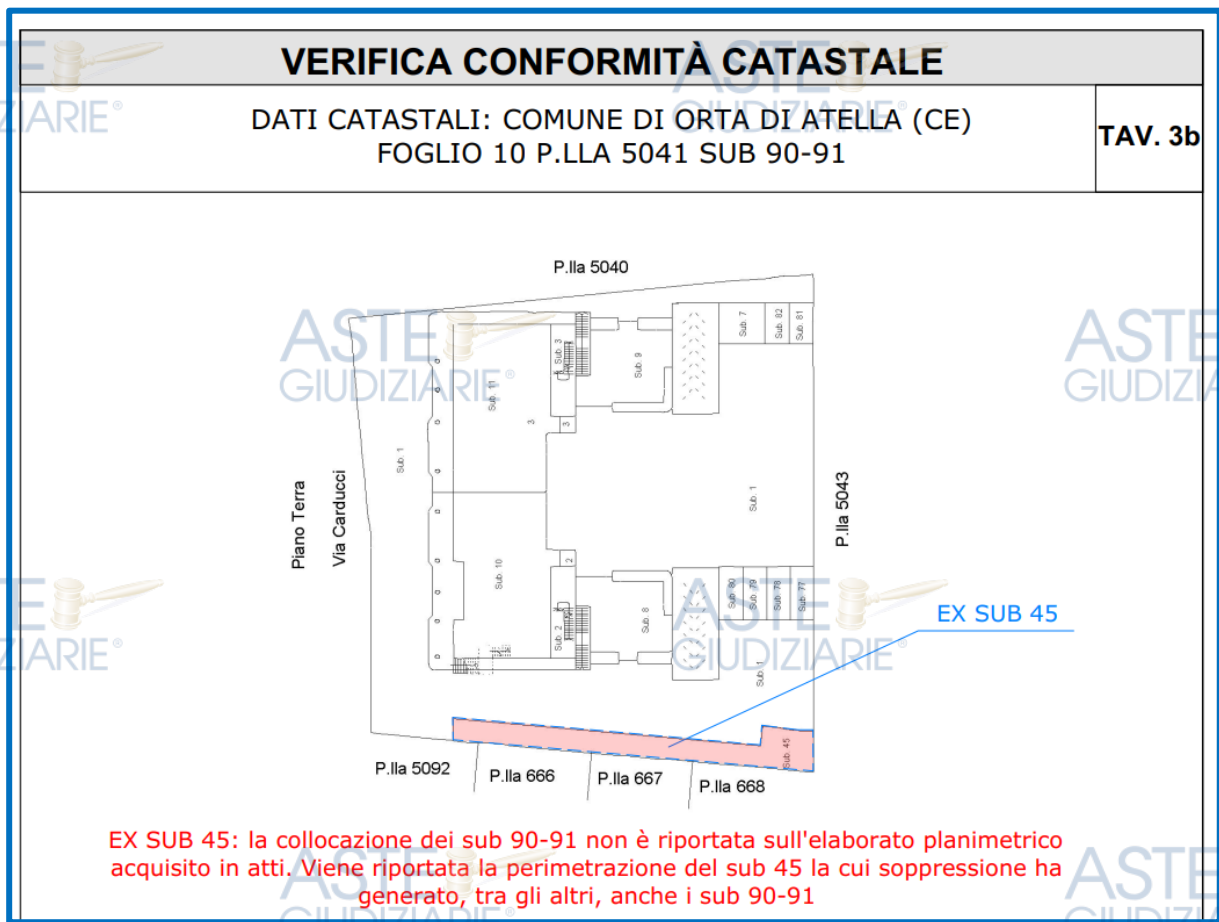
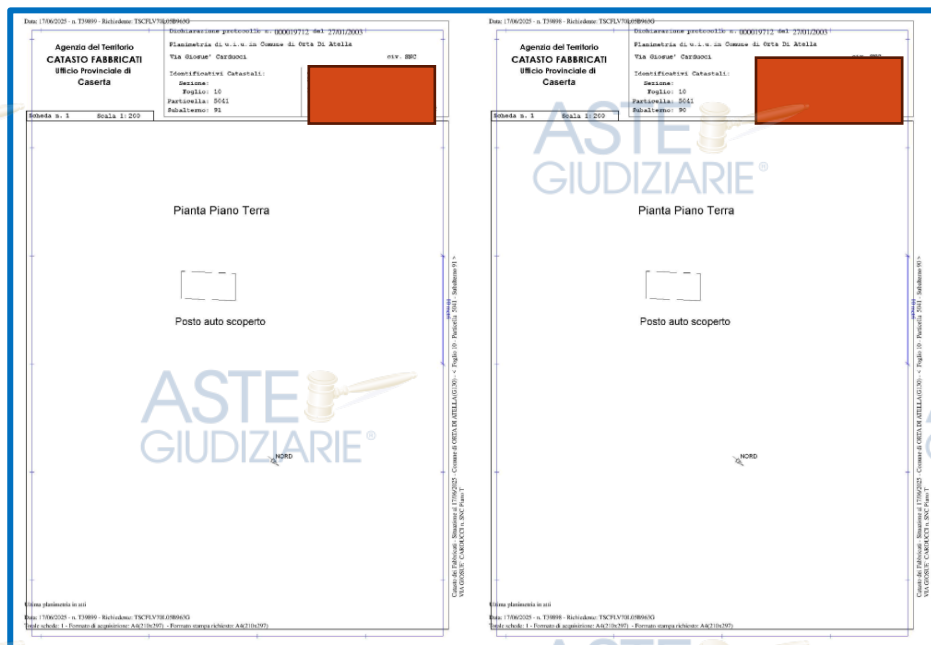


Figura 11



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certificano la completezza professionale.

Per quanto attiene la quantificazione dei costi utili per l'eliminazione delle difformità riscontrate, nonché per procedere con una variazione catastale per inserimento di nuovo elaborato planimetrico al fine di graficizzare e quindi definire la collocazione in pianta dei subb. 90 e 91 p.lla 5041, nonché per il ripristino della reale e nominale consistenza del bene di cui al sub 89, si stima un costo utile complessivo tra opere ed attività consequenziali di censimento un importo pari ad € 4'500,00. 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. 54 del 17/05/2025 - di cui ai nn. 15790/12412, 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 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 alla debitrice esecutata in virtù di atto di **Compravendita del 09/06/2010 rep. 125408/racc. 38497** a rogito del notaio Giuseppe Di Transo, trascritto il 18/06/2010 - Registro Particolare 16577 Registro Generale 24448, da potere della XXXXXXXXX - XXXXXXXXX (CF XXXXXXXXX) sede in XXXXXXXXX (XX), alla quale gli immobili staggiti sono pervenuti, a sua volta, in virtù di **Compravendita del 02/11/2009 rep. 123972/racc. 27469** a rogito del notaio Giuseppe Di Transo, trascritto il 17/11/2009 - Registro Particolare 31987 Registro Generale 49426, dalla XXXXXXXXX (CF XXXXXXXXX) sede in Orta di Atella (CE).

Si riporta, di seguito, un estratto dei detti titoli notarili, invitando, al contempo il lettore ad un'analisi integrale della documentazione che verrà allegata 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. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



...OMISSIS..."

ARTICOLO 1 (Consenso) -

La società "XXXXXXXXXXXX" XXXXXXXX, a mezzo del costituito legale rappresentante.

VENDE

alla società "XXXXXXXXXXXX", che, a mezzo del costituito legale rappresentante, acquista, la piena ed esclusiva proprietà delle seguenti unità immobiliari site nel Comune di Orta di Atella (CE) alla Via Carducci n.2:

a) appartamento ad uso ufficio sito al primo piano interrato della scala A, composto di quattro vani catastali, confinante con distacco verso cortile comune, con vano scala A e con area condominiale, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella in ditta alla società venditrice al Foglio 10 num. 5043:

sub.19 Via Giosue Carducci SNC piano S1 scala A cat.A/10 cl.1 v.4 rcE.774,69;

b) box auto al secondo piano seminterrato, della superficie di venti metri quadrati catastali (mq.20), confinante con posto auto sub.90 e con corsia comune di accesso e manovra da più lati, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella in ditta alla società venditrice al Foglio 10 num. 5043:

sub.89 Via Giosue Carducci SNC piano S2 cat.C/6 cl.2 mq. 20 rcE. 42,35;

c) due posti auto scoperti al piano terra tra loro contigui, della superficie catastale di dodici metri quadrati ciascuno (mq.12), confinanti nell'insieme con i posti auto subb.89 e 82 e con cortile comune, riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella in ditta alla società venditrice al Foglio 10 num. 5041:

sub.90 Via Giosue Carducci SNC piano T cat.C/6 cl.1 mq.12 rcE. 21,69;

sub.91 Via Giosue Carducci SNC piano T cat.C/6 cl.1 mq.12 rcE. 21,69.

ARTICOLO 2 (Pertinenze)



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Gli immobili vengono trasferiti nell'attuale stato di fatto, con ogni accessione, pertinenza e diritto inerente e con la proporzionale comproprietà delle parti comuni del fabbricato.

[...]

ARTICOLO 5 (Provenienza) -

La società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di aver acquistato gli immobili in oggetto con mio atto 2 novembre 2009 Repertorio 123972 Raccolta 37469 (reg.to a Napoli 4 il 12 novembre 2009 al n.25080/1T e trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 17 novembre 2009 al n. 49426/31987) per vendita dalla società "XXXXXXXXXXXXXXXX" con sede in XXXXXXXXXXXX (XX), alla quale erano pervenuti con atto 24 aprile

2007 per notar Pasquale Liotti di Caserta Repertorio 67594 Raccolta 18041 (reg.to a Caserta 11 3 maggio 2007 al n.2462 e trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 4 maggio 2007 al n. 28830/14626) per vendita dalla società "XXXXXXXX" con sede in XXXXXXXX, che a sua volta li aveva acquistati in virtù dei seguenti titoli:

-quanto alla porzione di fabbricato insistente sul suolo identificato con la particella 5043 (ex 5092 di a. 31,67, a sua volta nascente dalla particella 5040, ex 595) del Foglio 10 per costruzione sul suolo pervenute con atto 7 luglio 2001 per notar Francesco Paolo Pelosi di Succivo Repertoria 33302 (trascritto a Santa Maria Capua Vetere 11 30 luglio 2001 al n. 23309/19156) per vendita dai signori XXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, nati rispettivamente a XXXXXXXX il XXXXXX, a XXXXXX (XX) il XXXXXX, ad XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, ad XXXXXXXXXXXX il XXXXX, a XXXXXX il XXXXXXXX, a XXXXXX il XXXXXXXX e ad XXXXXXXX il XXXXXXXX, loro pervenuto per successione in morte della signora XXXXXXXX, nata ad XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, deceduta ab intestato il XXXXXX, vedova (denuncia di successione n.42 vol.378 reg.ta ad Aversa il 1° marzo 1991, trascritta il 19 luglio 2004 al n.29049/20630), lasciando a succederle quali unici eredi legittimi i nominati figli XXXXXXXXXXXX, nonché l'altra figlia XXXXXX, nata a XXXXXX il XXXXXXXXXXXX; e in virtù della successione della nominata signora XXXXXXXX, deceduta ab intestato in XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX (denuncia di successione n.7 vol.14511 reg.ta a Roma 11 16 novembre 1995



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certificazione
in completezza professionale

accettazione tacita d'eredità trascritta 11 2 aprile 2009 al n.18478/11235), lasciando a succederle quali unici eredi legittimi il coniuge XXXXXXXXXXXX e il figlio XXXXXXXXXXXX;

- e quanto alle unità facenti parte della porzione di fabbricato insistente sulla particella 5041 del Foglio 10 con atto 1° ottobre 2002 per notar Francesco Paolo Pelosi di Succivo Repertorio 35622 (trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 28 ottobre 2002 al n.31780/25192) per attribuzione in divisione della maggiore consistenza in comune con il signor XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXX, da loro costruita sul terreno acquistato per vendita dai nominati signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con atto 21 febbraio 2002 per notar Francesco Paolo Pelosi di Succivo Repertorio 34399 (trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 18 marzo 2002 al n. 7280/5879).

La società venditrice inoltre precisa che l'intero prezzo della vendita di cui al citato mio atto 2 novembre 2009 Repertorio 123972 è stato da lei pagato, e che la società venditrice ne ha rilasciato quietanza con atto in data odierna a firma da ne autenticata repertorio 125402 raccolta 38497 (in corso di registrazione).

ARTICOLO 7 (Normativa urbanistica)

In ordine agli artt.17 e 40 della Legge 28 Febbraio 1985 n.47 e successive modificazioni, la società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che i fabbricati di cui sono parte le unità in oggetto sono stati realizzati nel rispetto delle norme urbanistiche in virtù della concessione edilizia n.64 del 23 febbraio 2000 e delle successive varianti del 5 marzo 2001, del 23 luglio 2001 e del 7 ottobre 2002, e che le unità stesse non hanno subito abusi edilizi."...OMISSIS...

COMPRAVENDITA DEL 02/11/2009 N. 123972/27469

...OMISSIS..."

PATTI:

ARTICOLO 1 (Consenso)

La società "XXXXXXXXXXXXXXXX", a mezzo del costituito legale rappresentante,

VENDE



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



alla società "XXXXXXXXXXXX- XXXXXXXX", che, a mezzo del costituito legale rappresentante, acquista, la piena ed esclusiva proprietà delle seguenti unità Immobiliari site nel Comune di Orta di Atella (CE) alla Via Carducci n.2:

a) appartamento ad uso ufficio sito al primo piano interrato della scala A, composto di quattro vani catastali, confinante con distacco verso cortile comune, con vano scala A e con area condominiale, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella in ditta alla società venditrice al Foglio num. 5043 sub.19 Via Giosue Carducci SNC piano S1 scala A cat. A/10 cl.1 v.4 reE.774,69;

b) box auto al secondo piano seminterrato, della superficie di venti metri quadrati catastali (mq. 20), confinante con posto auto sub.90 e con corsia comune di accesso e manovra da più lati, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella in ditta alla società venditrice al Foglio 10 num. 5043

sub.89 Via Giosue Carducci SNC piano S2 cat.C/6 cl.2 mq. 20 reE. 42,35;

c) due posti auto scoperti al piano terra tra loro contigui della superficie catastale di dodici metri quadrati ciascuno (mq.12), confinanti nell'insieme con i posti auto subb.89 e 82 e con cortile comune, riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella in ditta alla società venditrice al Foglio 10 num. 5041:

sub.90 Via Giosue Carducci SNC piano T cat.C/6 cl.1 mq. 12 reE. 21,69;

sub.91 Via Giosue Carducci SNC piano T cat.C/6 cl.1 mq. 12 reE. 21,69.

ARTICOLO 2 (Pertinenze)

Gli immobili vengono trasferiti nell'attuale stato di fatto, con ogni accessione, pertinenza e diritto inerente e con la proporzionale comproprietà delle parti comuni del fabbricato.

[...]

ARTICOLO 5 (Provenienza)

La società venditrice, come sopra rappresentata dichiara di aver acquistato gli immobili in oggetto con atto 24 aprile 2007 per notar Pasquale Liotti di Caserta Repertorio 67594 Raccolta 18041 (reg.to a Caserta il 3 maggio 2007 al



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



n.2462 e trascritto a Santa Maria Capua Vetere 11 4 maggio 2007 al n.28830/14626) per vendita dalla società

"XXXXXXXXXXXX" con sede in XXXXXXXX, alla quale erano pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

-quanto alla porzione di fabbricato insistente sul suolo identificato con la particella 5043 (ex 5042 di a.31.67, a sua volta nascente dalla particella 5040, ex 595) del Foglio 10 per costruzione sul suolo pervenutole con atto 7 luglio 2001 per notar Francesco Paolo Pelosi di Succivo Repertorio 33302 (trascritto a Santa Maria Capua Vetere 21 30 luglio 2001 al n.23309/19156) per vendita dai signori XXXXXXXXXXXXXXXX, nati rispettivamente a XXXXXXXX il XXXXXXXX, a XXXX (XX) il XXXXXXXX, ad XXXXXXXX il XXXXXXXX, ad XXXXXXXX il XXXXXXXX, a XXXXXXXX il XXXXXXXX, a XXXXXXXX il XXXXXXXX e ad XXXXXXXX il XXXXXXXX, loro pervenuto per successione in morte della Signora XXXXXXXX, nata ad XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, deceduta ab intestato XXXXXXXX vedova (denunzia di successione n.42 vol.378 reg.ta ad Aversa il 1° marzo 1991, trascritta il 19 luglio 2004 al b.29049/20630), lasciando a succederle quali unici eredi legittimi i nominati figli XXXXXXXXXXXXXXXX, nonché l'altra figlia XXXXXXXX, nata XXXXXXXX il XXXXXXXX; e in virtù della successione della nominata signora XXXXXXXX, deceduta ab Intestato a Bracciano il XXXXXXXX (denunzia di successione n.7 vol.14511 reg.ta a Roma il 16 novembre 1995 accettazione tacita d'eredità trascritta 11 7 aprile 2009 al n.18478/11235), lasciando a succederle quali unici, eredi legittimi il coninge XXXXXXXX e il figlio XXXXXXXX;

-e quanto alle unità facenti parte della porzione di fabbricato insistente sulla particella 5041 del Foglio 10 con atto 1°ottobre 2002 per notar Francesco Paolo Pelosi di Succivo Repertorio 35622 (trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 28 ottobre 2002 al n. 31780/25192) per attribuzione in divisione della maggiore consistenza in comune con il signor XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, da loro costruita sul terreno acquistato con atto 21 febbraio 2002 per notar Francesco Paolo Pelosi di Succivo Repertorio 34399 (trascritto a Santa Marta Capua Vetere il 18 marzo 2002 al n.7280/5879) per vendita dai nominati signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

[...]

ARTICOLO 7 (Normativa 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. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



In ordine agli artt.17 e 40 della Legge 28 Febbraio 1985 n.47 e successive modificazioni, la società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che i fabbricati di cui sono parte le unità in oggetto sono stati realizzati nel rispetto delle norme urbanistiche in virtù della concessione edilizia n.64 del 23 febbraio 2000 e delle successive varianti del 5 marzo 2001, del 23 luglio 2001 e del 7 ottobre 2002, e che le unità stesse non hanno subito abusi edilizi.”...OMISSIS...

Alla Società XXXXXXXXXX, i beni di cui al NCEU Orta di Atella (CE) Foglio 10 p.lla 5043 sub 19-89 e Foglio 10 p.lla 5041 sub 90-91, sono pervenuti dalla Società XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXX) sede in XXXXXXXXXXXX (XX) in virtù di **Compravendita del 24/04/2007 rep. 67594/racc. 18041** a rogito del notaio Liotti Pasquale, trascritto il 04/05/2007 - Registro Particolare 14626 Registro Generale 28830, di cui di seguito si riporta un estratto.

COMPRAVENDITA DEL 24/04/2007 N. 67594/18041

...OMISSIS...

ARTICOLO 1 - (Consenso ed immobile)

La società XXXXXXXXXXXX, come rappresentata, vende alla società XXXXXXXXXXXX - che, come rappresentata, accetta e, quindi, acquista - la piena ed esclusiva proprietà delle seguenti porzioni immobiliari in ORTA DI ATELLA, Via Carducci, delle quali

- a) la prima facente parte del fabbricato con accesso dal civico 2, è composta => dall'appartamento ad uso ufficio di 4 vani catastali al primo piano interrato della Scala A, confinante con distacco verso il cortile comune, con il vano della Scala A e area condominiale, censito nel Catasto dei Fabbricati al Foglio 10, mappale numero 5043, subalterno 19, categoria A/10, classe 1, consistenza: vani 4 [...]*

=> il box auto di 20 metri quadrati catastali al secondo piano seminterrato, confinante con il posto auto sub.90 e con la corsia comune di accesso e manovra per più lati, censito nel Catasto dei Fabbricati al Foglio 10, mappale numero 5043, subalterno 89, categoria C/6, classe 2, consistenza: metri quadri 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. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



b) la seconda porzione, che fa parte di altro fabbricato sempre alla Via Carducci, è composta da due posti auto scoperti di 12 metri quadrati catastali ciascuno tra loro contigui al piano terra, confinanti nell'insieme con i posti auto subb.89 e 82 e con il cortile comune, censiti nel Catasto dei Fabbricati al Foglio 10, mappale numero 5041,

- subalterno 90, categoria C/6, classe 1, consistenza: 12 metri quadri [...]

- subalterno 91, categoria C/6, classe 1, consistenza: 12 metri quadri [...]

ARTICOLO 2 - (Situazione urbanistica)

La società venditrice, con riferimento alla vigente normativa in materia di controllo urbanistico - edilizio dichiara che entrambi i due fabbricati dei quali fanno parte le porzioni immobiliari oggetto del presente atto sono stati edificati entrambi in virtù della concessione edilizia n.64 del 23 febbraio 2000, e delle successive varianti del 5 marzo 2001, del 23 luglio 2001, e del 7 ottobre 2002.

La medesima parte alienante garantisce altresì:

- che a tali porzioni immobiliari, dopo l'esecuzione delle opere autorizzate con i citati provvedimenti amministrativi, non sono state apportate modificazioni, variazioni, mutamenti di destinazione d'uso e quant'altro soggetto a concessione, approvazione, autorizzazione, ovvero a pagamento di somme di qualsiasi genere e natura;

- che a tutt'oggi non ha avuto legale conoscenza dell'eventuale adozione di provvedimenti sanzionatori urbanistici di alcun genere.

ARTICOLO 3 - (Accessioni)

Quanto in oggetto viene venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le accessioni, accessori, pertinenze, con tutte le servitù attive e passive, se e come esistono, così come posseduto dalla parte alienante e con i proporzionali diritti alle parti comuni e condominiali degli interi rispettivi fabbricati.

[...]

ARTICOLO 7 - (Provenienza)

Ai fini della provenienza la società venditrice dichiara che dei due fabbricati dei quali fanno parte le porzioni immobiliari oggetto del presente atto:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



a) quello identificato dalla particella 5043 del foglio 10 è stato realizzato su parte dell'area pervenutale in virtù dell'atto a rogito del Notaio FRANCESCO PAOLO PELOSI in data 7 luglio 2001, trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 30 detti ai nn.23309/19156,

b) mentre quello identificato dalla particella 5041 dello stesso foglio 10 è stato realizzato sull'area ad essa società venditrice pervenuta con i due atti per Notaio PELOSI del 21 febbraio 2002, trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 18 marzo 2002 ai nn.7280/5879, e del 1° ottobre 2002, trascritto il 28 detti ai nn.31780/25192.”
...OMISSIS...

Alla Società XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXX) sede in XXXXXXXX (XX) in uno al sig. XXXXXXXX quale titolare della ditta individuale denominata "XXXXXXXXXX", con sede in XXXXXXXX in Via XXXXXXXX, n.X, Codice Fiscale e Numero di Iscrizione: XXXXXXXXXXXX, il compendio immobiliare in cui rientrano anche gli immobili staggiti risulta essere pervenuto in virtù di **atto di Divisione del 01/10/2002 rep. 35622**, trascritto il 28/10/2002 ai nn. 31780/25192 a rogito del notaio Pelosi Francesco Paolo.

In particolare, alla Società XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXX) perveniva la quota di 1/1 dei beni di cui al NCEU del Comune di Orta di Atella (CE) Foglio 10 P.la 5041 subb. 38-41-42-36-45-46-8-10-12-13-14-18-19-20-24-25-26-30-31-32, di cui il sub 45 rappresenta gli attuali subb. 90-91, nonché la quota di 1/2 dell'unità immobiliare censita con il sub 7.

Precedentemente, il terreno censito al NCT Foglio 10 P.la 5041, in uno alla P.la 5040, pervenivano alla Società XXXXXXXX (CF XXXXXXXXX) sede in XXXXXX (XX) in uno al sig. XXXXXXXX quale titolare della ditta individuale denominata "XXXXXXXXXXXXXXXX", con sede in XXXXXXXX in Via XXXXXXXX, n.X, in virtù di **atto di Compravendita del 21/02/2002 rep. 34399** - Trascritto il 18/03/2002 nn. 5879 RP, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, da potere dei sig.ri XXXXXXXX (CF XXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXX, XXXXXXXX (CF



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



XXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXXXXXX.

COMPRAVENDITA DEL 21/02/2002 N. 34399

...OMISSIS..."

Art.1) I costituiti: XXXXXXX, per la quota indivisa pari a 2/12, XXXXXXX, in proprio per la quota indivisa pari a 2/12, e nella detta qualità, in nome e per conto della detta XXXXXXX in XXXXXXX, per la quota indivisa pari a 2/12, XXXXXXX, per la quota indivisa pari a 2/12, e XXXXXXX in proprio per la quota indivisa pari a 1/12 e nella detta qualità in nome, per conto ed in rappresentanza di: XXXXXXX, per la quota indivisa pari a 2/12, e XXXXXXX, per la quota indivisa pari a 1/12, vendono: a favore della detta società " XXXXXXX", con sede in XXXXXXX, in nome e per conto della quale, accetta ed acquista il detto XXXXXXX, nella detta qualità, per la quota indivisa pari a metà, e a favore della detta impresa individuale " XXXXXXX ", che accetta ed acquista, a mezzo dell'unico titolare XXXXXXX, per la quota indivisa pari all'altra metà, l'appezzamento di terreno sito in Orta di Atella esteso metri quadrati tremilanovecentosessantacinque, confinante con via Giosue Carducci, con proprietà XXXXXXX, per una piccola parte con proprietà XXXXXXX, con appezzamento di terreno identificato in catasto terreni con la p. lla 5042 del foglio 10 sul quale insiste il complesso edilizio costruito dalla società " XXXXXXX e con proprietà XXXXXXX nonchè con altri;

in catasto terreni al foglio 10, p.lle:

n.5041, Frutteto U, are 31,68, R.D.Euro 94,08, R.A. Euro 47,75, e. n.5040, Frutteto U, are 7,97, R.D. Euro



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



23,67, R.A. Euro 11,94, come da tipo di frazionamento approvato dall'UTE di Caserta il 2.7.2001, protocollo n. 191602 che trovasi allegato, sotto la lettera "B" all'atto ricevuto da me notaio il 7.7.2001, registrato in Aversa il 27.7.2001, n.1656, trascritto in Santa Maria C.V. il 30.7.2001, nn. 23309/19156.

Il detto immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni relativa accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva e diritto inerente.

Relativamente ai titoli di provenienza si precisa quanto segue:

-in virtù della successione di XXXXXXXX apertasi ab intestato il XXXXXXXX (denuncia di successione registrata in Aversa n.42, vol.378), il detto immobile, nella sua consistenza originaria di are 70,32, si devolve a favore dei sei di detta de cuius: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota pari a 2/12 ciascuno;

-in virtù della successione di XXXXXXXX apertasi il XXXXXXXX (denuncia di successione registrata in Roma il 16.11.1995, n.7, vol.14511), la quota pari a 2/12 alla stessa spettante sul detto immobile si devolve a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, unico figlio della detta de cuius, per la quota pari a 1/12 ciascuno.

Art.2) Detto appezzamento di terreno viene gravato da servitù di passaggio, pedonale e carrabile, a favore della proprietà XXXXXXXXXX ubicata ad est, da esercitare sul vialetto di accesso ubicato lungo il confine est di detta p.lla 5041 e in prosieguo attraverso il vialetto già esistente, adiacente ai sette posti auto scoperti, ubicati nell'angolo sud-est dell'intero cortile pertinenziale al complesso edilizio costruito dalla stessa società XXXXXXXXXX sull'appezzamento di terreno riportato in catasto con la p.lla 5042 del fol.10, per l'accesso da via Giosuè Carducci, attraverso il varco con cancello già esistente sulla linea di confine tra le due proprietà, con precisazione che la striscia di terreno corrispondente al suddetto vialetto viene gravata anche da servitù di sottoservizi (allaccio fognario e idrico) a favore della detta proprietà XXXXXXXXXX sita ad est e che il muro esistente costruito a partire dal confine con proprietà XXXXXXXX fino a collegarsi con la proprietà XXXXXXXX insiste sul suolo di



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



proprietà della detta società XXXXXXXX —

Si precisa inoltre che al detto appezzamento di terreno formante oggetto del presente atto e al complesso edilizio costruito dalla società XXXXXXXX sull'altro appezzamento di terreno adiacente, identificato in catasto terreni con la p.lla 5042 del fol.10, si accede da via G. Carducci, sia attraverso il detto vialetto sito ad est, sia attraverso la strada di lottizzazione già esistente sita ad ovest e identificata in catasto terreni con la detta p.lla 5040 del fol.10, che consente l'accesso da via G. Carducci anche ad altri immobili.”

...OMISSIS...

Infine, per quanto attiene il fondo di terreno attualmente censito con il mappale 5043, originariamente mappale 5042, su cui risulta edificato il compendio immobiliare in cui rientrano anche gli immobili staggiti e censiti al NCEU Foglio 10 P.lla 5043 sub 19-89, lo stesso perveniva alla Società XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXX) sede in XXXXXXX (XX), per la quota di 1/1 di piena proprietà, in virtù di **atto di Compravendita del 07/07/2001 rep. 33302** - Trascritto il 30/07/2001 nn. 19156 RP, a rogito del notaio Pelosi Francesco Paolo, sempre da potere dei sig.ri XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXX (CE) il XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



...OMISSIS..."

Art.1) I costituiti: XXXXXXX, per la quota indivisa pari 2/12, XXXXXXX in proprio per la quota indivisa pari a 2/12, e nella detta qualità in nome, per conto ed in rappresentanza di XXXXXXX per la quota pari a 2/12, XXXXXXX, per la quota pari a 2/12, XXXXXXX, per la quota pari a 2/12, XXXXXXX, per la quota pari a 1/12 e XXXXXXX, per la quota pari a 1/12, vendono a favore della detta società "XXXXXXXXXXXX", con sede in XXXXXXX, in nome e per conto della quale, accetta ed acquista il detto XXXXXXX, nella detta qualità, la piena proprietà dell'appezzamento di terreno sito in Orta di Atella esteso metri quadrati tremicentosessantasette (mq. 3167), confinante con appezzamenti di terreno identificati in catasto terreni con le p.lle: 5040, 5041, 668, 597, 357 e 364 del foglio 10.

Detto appezzamento di terreno è riportato in catasto al foglio 10, particella 5042, are 31, centiare 67, Frutteto di 1[^] R.D.L. 182.103, R.A.L. 91.843, come da tipo di frazionamento approvato dall'UTE di Caserta il 2.7.2001, protocollo n. 191602 che, previa visione e lettura datene da me notaio alle parti, si allega al presente atto sotto la lettera "B" e viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con ogni relativa accessione, di pendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva e diritto inerente.

Relativamente ai titoli di provenienza si precisa quanto segue:

-in virtù di successione di XXXXXXX apertasi ab intestato il XXXXXXX (denuncia di successione registrata in Aversa n.42, vol.378), il detto immobile, nella sua consistenza originaria di are 70,32, si devolve a favore dei sei figli di detta de cuius: XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXX, XXXXXXX e XXXXXXX per la quota pari a 2/12 ciascuno;

-in virtù di successione di XXXXXXX apertasi il XXXXXXX (denuncia di successione registrata in Roma il 16.11.1995, n.7, vol.14511), la quota pari a 2/12 alla setssa spettante sul detto immobile si devolve a favore di: XXXXXXXXXXXXXXX, unico figlio della detta de cuius, per la quota pari a 1/12 ciascuno."



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



...OMISSIS...



Si riporta, di seguito, uno schema sinottico riepilogativo di tutti i passaggi di proprietà intervenuti nel tempo, a partire dal primo titolo di provenienza ultraventennale rispetto alla data di trascrizione del pignoramento sino all'ultimo titolo con cui i beni, appunto, sono pervenuti alla Società esecutata.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.

Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



RGE 142/2025					
COMUNE DI ORTA DI ATELLA (CE) - LOTTO UNICO					
NCEU FOG. 10 P.LLA 5041 SUB 90-91 (EX SUB 45 EX SUB 5) (MAPPALE TERRENO ORIGINARIO P.LLA 5041 EX P.LLA 595) NCEU FOG. 10 P.LLA 5043 SUB 19-89 (MAPPALE TERRENO ORIGINARIO P.LLA 5043 EX P.LLA 5042 EX P.LLA 595)					
PROVENIENZE NEL VENTENNIO					
SOGGETTI				ATTO/DATA	NOTE
A FAVORE	QUOTA	CONTRO	QUOTA		
1	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	1/1 PIENA PROPRIETA'	Atto del 09/06/2010 Pubblico ufficiale DI TRANSO GIUSEPPE Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 125408 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16577.1/2010 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 18/06/2010 TRASCRIZIONE del 18/06/2010 - Registro Particolare 16577 Registro Generale 24448	NCEU ORTA DI ATELLA (CE) FOGLIO 10 P.LLA 5043 SUB 19-89 FOGLIO 10 P.LLA 5041 SUB 90-91
	TOT. QUOTE	TOT. QUOTE	1		
2	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	1/1 PIENA PROPRIETA'	Atto del 02/11/2009 Pubblico ufficiale DI TRANSO GIUSEPPE Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 123972 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 31987.1/2009 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 17/11/2009 TRASCRIZIONE del 17/11/2009 - Registro Particolare 31987 Registro Generale 49426	NCEU ORTA DI ATELLA (CE) FOGLIO 10 P.LLA 5043 SUB 19-89 FOGLIO 10 P.LLA 5041 SUB 90-91
	TOT. QUOTE	TOT. QUOTE	1		
3	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	1/1 PIENA PROPRIETA'	Atto del 24/04/2007 Pubblico ufficiale LIOTTI PASQUALE Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 67594 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14626.1/2007 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 07/05/2007 TRASCRIZIONE del 04/05/2007 - Registro Particolare 14626 Registro Generale 28830	NCEU ORTA DI ATELLA (CE) FOGLIO 10 P.LLA 5043 SUB 19-89 FOGLIO 10 P.LLA 5041 SUB 90-91
	TOT. QUOTE	TOT. QUOTE	1/2		
4	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	1/1 PIENA PROPRIETA' U.N. 1 '1/2 PIENA PROPRIETA' U.N. 2	Atto del 01/10/2002 Pubblico ufficiale PELOSI Sede SUCCIVO (CE) Repertorio n. 35622 - UR Sede AVERSA (CE) Registrazione n. 2186 registrato in data 21/10/2002 - DIVISIONE TRASCRIZIONE del 28/10/2002 - Registro Particolare 25192 Registro Generale 31780	TRA GLI ALTRI BENI OGGETTO DI DIVISIONE FIGURANO I SEGUENTI: NCEU ORTA DI ATELLA (CE) U.N. 1 FOGLIO 10 P.LLA 5041 SUB 38-41-42-36-45-46-8-10-12-13-14-18-19-20-24-25-26-30-31-32 U.N. 2 FOGLIO 10 P.LLA 5041 SUB 7
	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	1/1 PIENA PROPRIETA' U.N. 1 '1/2 PIENA PROPRIETA' U.N. 2		
	TOT. QUOTE	TOT. QUOTE	1		
5	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	2/12 PIENA PROPRIETA'	Atto del 21/02/2002 Pubblico ufficiale F.P. PELOSI Sede SUCCIVO (CE) Repertorio n. 34399 - UR Sede AVERSA (CE) Registrazione n. 564 registrato in data 13/03/2002 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1773.1/2002 - Pratica n. 00066818 in atti dal 09/05/2002 TRASCRIZIONE del 18/03/2002 - Registro Particolare 5879 Registro Generale 7280	NCT ORTA DI ATELLA (CE) FOGLIO 10 P.LLA 5040 FOGLIO 10 P.LLA 5041
		XXXXXXXXXX	2/12 PIENA PROPRIETA'		
		XXXXXXXXXX	1/12 PIENA PROPRIETA'		
		XXXXXXXXXX	2/12 PIENA PROPRIETA'		
	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	2/12 PIENA PROPRIETA'		
		XXXXXXXXXX	2/12 PIENA PROPRIETA'		
		XXXXXXXXXX	1/12 PIENA PROPRIETA'		
	TOT. QUOTE	TOT. QUOTE	1		
6	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	2/12 PIENA PROPRIETA'	Atto del 07/07/2001 Pubblico ufficiale F. PAOLO PELOSI Sede SUCCIVO (CE) Repertorio n. 33302 - UR Sede AVERSA (CE) Registrazione n. 1656 registrato in data 27/07/2001 - COMPRAVENDITA Voltura n. 230115.1/2001 - Pratica n. 240614 in atti dal 12/09/2001 TRASCRIZIONE del 30/07/2001 - Registro Particolare 19156 Registro Generale 23309	NCT ORTA DI ATELLA (CE) FOGLIO 10 P.LLA 5042
		XXXXXXXXXX	2/12 PIENA PROPRIETA'		
		XXXXXXXXXX	1/12 PIENA PROPRIETA'		
		XXXXXXXXXX	2/12 PIENA PROPRIETA'		
		XXXXXXXXXX	2/12 PIENA PROPRIETA'		
		XXXXXXXXXX	2/12 PIENA PROPRIETA'		
		XXXXXXXXXX	1/12 PIENA PROPRIETA'		
	TOT. QUOTE	TOT. QUOTE	1		

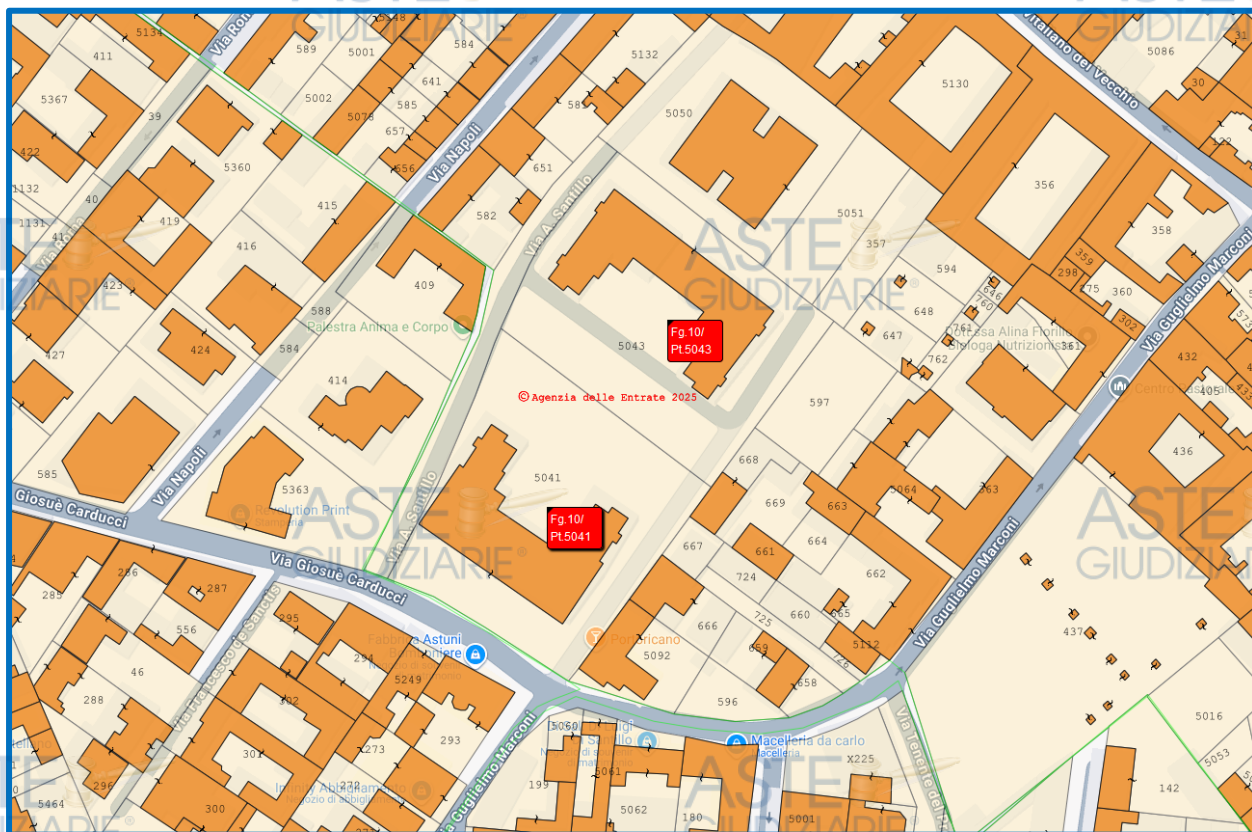
Tabella 24



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



In **Figura 13**, si riporta uno stralcio dell'estratto di mappa catastale, con l'indicazione dell'area su cui ricadono gli immobili pignorati.



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



www.flaviotoscano.it

Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**



In particolare, relativamente ai beni che occupano, dall'analisi della documentazione urbanistica rinvenuta e trasmessa dall'UTC del Comune di Orta di Atella (CE), è stato possibile rilevare che, in riferimento ai complessi edilizi in cui rientrano anche i beni di cui alla procedura esecutiva che occupa, venivano rilasciati i seguenti titoli edilizi:

ft **Concessione Edilizia n. 64 del 23/02/2000: lavori di costruzione di fabbricati alla Via Carducci denominato "XXXXXXXXXXXXXXXXXX";**

ft **Variante n. 1 del 05/03/2001 alla Concessione Edilizia n. 64/2000;**

ft **Variante n. 2 del 23/07/2001 alla Concessione Edilizia n. 64/2000;**

ft **Variante n. 3 del 07/10/2002 alla Concessione Edilizia n. 64/2000.**

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, sono stati analizzati, nel caso che occupa e tenuto conto dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, la **Concessione Edilizia n. 64 del 23/02/2000, la Variante n. 1 del 05/03/2001 e la Variante n. 3 del 07/10/2002**. Per quanto attiene la Variante n. 2 del 23/07/2001, la stessa non risulta essere stata oggetto di analisi in quanto afferente corpi edilizi diversi rispetto a quelli in cui rientrano gli immobili staggiti.

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 Orta di Atella, e più precisamente rispetto a quelli riportanti i riferimenti della pratica edilizia a cui afferiscono.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto rappresentato nei grafici di progetto, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per presenza di nuove tramezzature con creazione di nuovi vani, nonché modifica delle aperture. Oltre ciò, risulta opportuno rappresentare che, dalla lettura della relazione tecnica illustrativa allegata al titolo edilizio di riferimento (CFR: Allegato), al paragrafo denominato “DESCRIZIONE DELL’INTERVENTO IN OGGETTO”, si rileva quanto segue: ...*OMISSIS*... “Si è prevista la realizzazione di un piano ammezzato tra i locali garage e l’intradosso del primo solaio fuori terra. **Detti locali sono di uso non abitabile**”...*OMISSIS*...

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

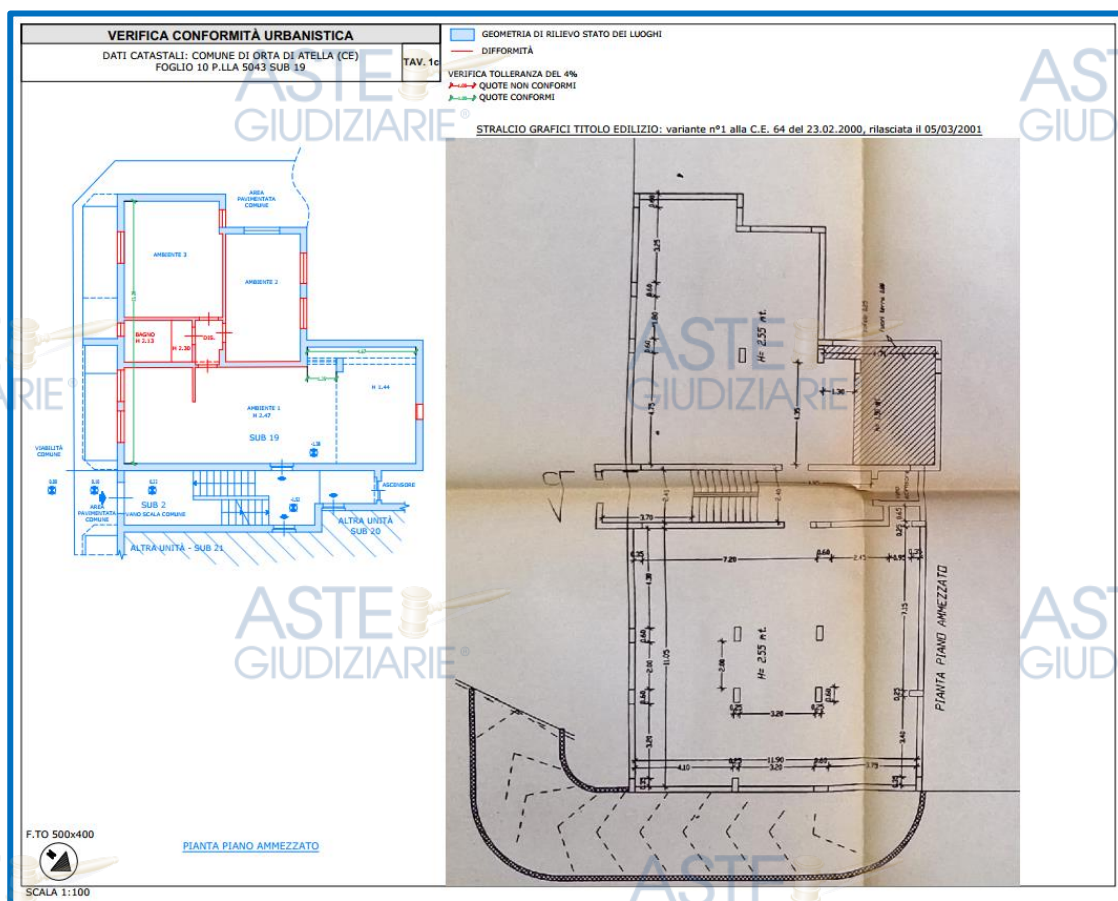


Figura 14



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. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Relativamente alla presente unità immobiliare, come risulta possibile rilevare dalla sovrapposizione grafica effettuata tra lo stato dei luoghi rispetto a quanto graficizzato nel titolo edilizio di riferimento, si ha modo di verificare che, il supporto grafico fornito dall'UTC del Comune di Orta di Atella (CE) mostra una scarsa qualità grafica, ovvero pessima definizione dell'immagine, circostanza che, inevitabilmente, non consente di poter distinguere univocamente le entità geometriche graficizzate, rendendo pertanto difficoltoso poter procedere, in maniera oggettiva, circa l'eventuale sussistenza di difformità urbanistiche. Tale condizione determina, inevitabilmente, un'incertezza in tal senso, che andrà ad incidere sulla definizione della reale sanabilità dei beni, e quindi sulla determinazione del più probabile valore di mercato di questi.

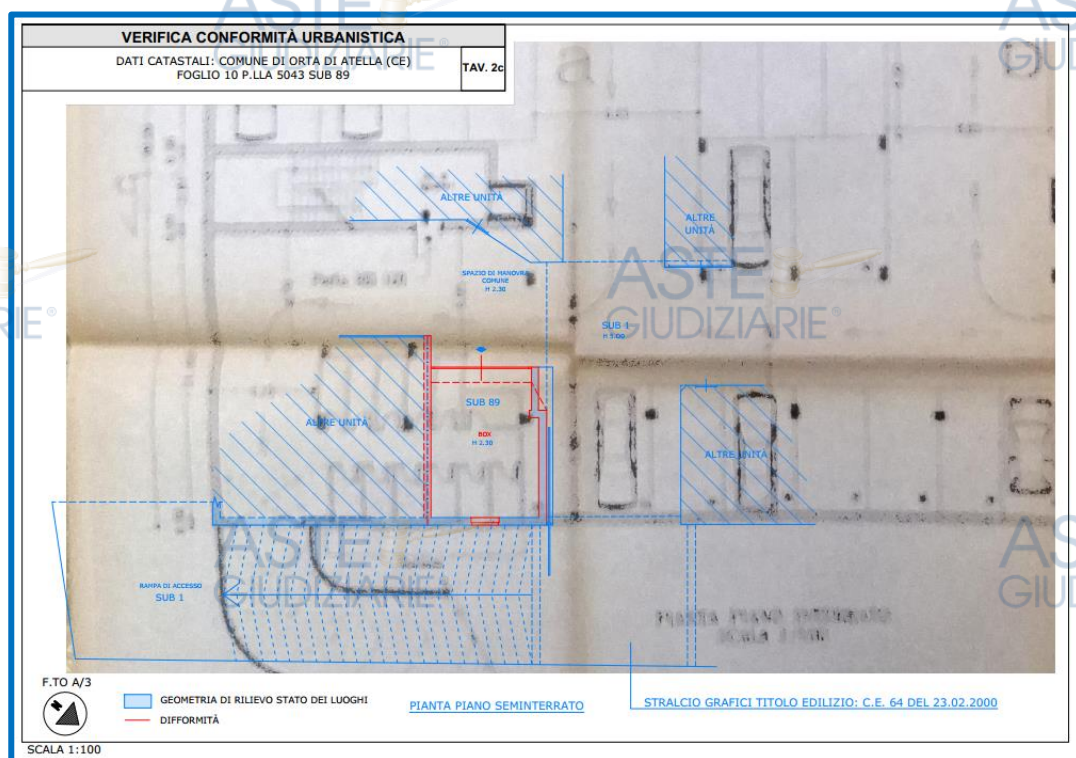


Figura 15



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



fi Atteso quanto acquisito da informazioni fornite dall'amministratore del Condominio, si rileva che, i posti auto di riferimento sono quelli riportati nel grafico di progetto a meno di eventuali traslazioni rigide della loro reale allocazione.

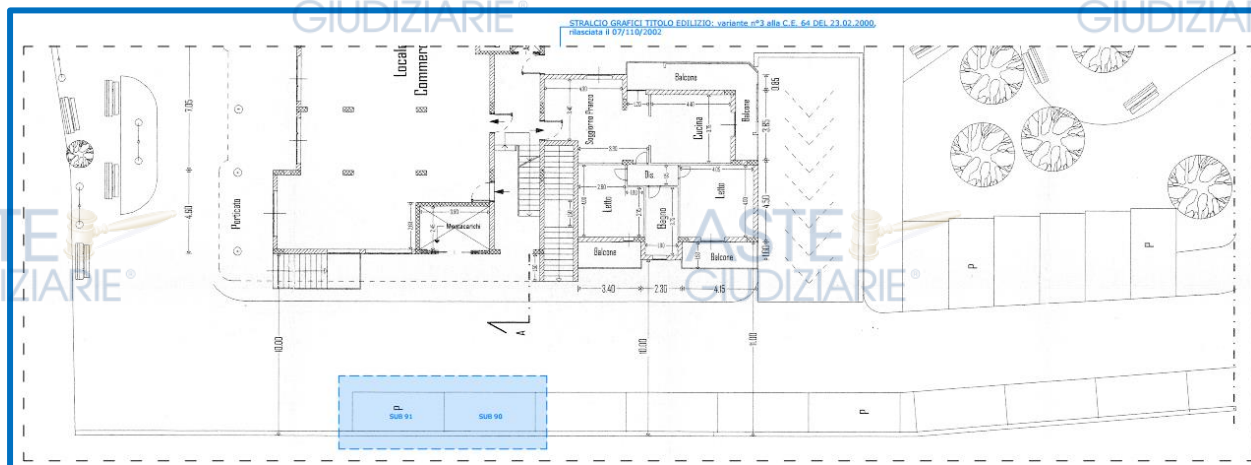


Figura 16

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



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 **DECRETO INGIUNTIVO n. 3/2025** del Tribunale di XXXXXX, provvisoriamente esecutivo, emesso in data 06/01/2025, pubblicato in data 07/01/2025.

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.

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

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

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, in assenza di permesso di costruire o in totale difformità o con variazioni essenziali nelle ipotesi di cui all'articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa o con variazioni essenziali fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 4, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



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

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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



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

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

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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscana.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Per quanto attiene alle ulteriori difformità rilevate, quali la creazione di nuove aperture, 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 sui prospetti e quindi sul decoro del compendio immobiliare.

Per quanto attiene le difformità afferenti il cambio di destinazione d'uso del bene di cui al sub 19, da non residenziale ad ufficio, non sarà possibile ottenere sanatoria attesa la modestissima altezza interna dei locali, incompatibile con l'abitabilità degli stessi, nonché con quanto previsto dal titolo edilizio.

Per tali beni, nel presente elaborato peritale, si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato, ragguagliandolo successivamente alla destinazione non residenziale, mediante un coefficiente mercantile così da tener conto della loro destinazione urbanistica reale.

Per quanto attiene le difformità afferenti il locale box auto, essendo questo interno all'organismo strutturale di maggiore consistenza, potrà ottenersi sanatoria subordinata sempre a parere da parte dell'Assemblea Condominiale, ovvero diritti di terzi.

Pertanto, per tale ultimo bene, di tale circostanza se ne terrà inevitabilmente conto ai fini estimativi, applicando una opportuna percentuale di deprezzamento al valore di stima che verrà determinato, nella misura pari al 5%.

Si rappresenta, altresì, che l'UTC del Comune di Orta di Atella, con pec del 28/08/2025, tanto ha comunicato in relazione all'istanza avanzata dallo scrivente:

...OMISSIS...

- *“Da ricerche effettuate NON risultano pendenti: Avvisi di avvio del procedimento all'annullamento nè Provvedimento di annullamento titolo;*
- *L'immobile persiste in zona B1: (si allegano NTC) B1 Urbanizzazione recente saturata*
- *Gli immobili non sono vincolati ai sensi della normativa vigente in materia di tutela del patrimonio paesaggistico, ambientale, storico/artistico, idrogeologico e/o archeologico;*



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



- *Gli immobili non ricadono su suolo demaniale;*
- *Gli immobili non ricadono su terreno gravato da censo, livello o uso civico.”*

...OMISSIS...

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 liberi da persone.

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

Relativamente a tale richiesta, l’Ufficio preposto nulla comunicava.

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 – **Ufficio, Box auto e Posto Auto scoperto**, corrispondenti alle **categorie catastali A/10 e C/6**, ovvero le categorie catastali afferenti i beni oggetto di stima, riportate nell’archivio del Borsino Immobiliare, calcolandone il valore medio.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



LOTTO UNICO
NCEU Orta di Atella (CE) Fog. 10 - P.lla 5043 sub. 19-89
NCEU Orta di Atella (CE) Fog. 10 - P.lla 5041 sub. 90-91
UNITÀ IMMOBILIARE

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

<u>COMUNE DI ORTA DI ATELLA (CE)</u> <u>FOGLIO 10 P.LLA 5043 SUB 19-89</u>			SUPERFICIE		
			CALPESTABILE	COMMERCIALE	
SUB	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
19	AMMEZZATO	AMBIENTE 1 h=2,47	37,69	1,00	37,69
		AMBIENTE 1 h=1,44	17,84	0,00	0,00
		AMBIENTE 2	17,60	1,00	17,60
		AMBIENTE 3	20,90	1,00	20,90
		BAGNO	5,23	1,00	5,23
		DISIMPEGNO	2,02	1,00	2,02
89	SEMINTERRATO	BOX (PERIMETRAZIONE RIENTRANTE NEL LIMITE CATASTALE)	19,64	0,60	11,78
		BOX (SUPERFICIE ECCEDENTE LIMITE CATASTALE)	2,13	0,00	0,00
			123,05		95,22
<u>COMUNE DI ORTA DI ATELLA (CE)</u> <u>FOGLIO 10 P.LLA 5041 SUB 90-91</u>			SUPERFICIE		
			CALPESTABILE	COMMERCIALE	
SUB	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
90	TERRA	POSTO AUTO SCOPERTO (SUP. CATASTALE)	22,00	0,20	4,40
91	TERRA	POSTO AUTO SCOPERTO (SUP. CATASTALE)	22,00	0,20	4,40
			44,00		8,80

Tabella 25

Calcolo superfici lorda e commerciale lorda ragguagliata

<u>COMUNE DI ORTA DI ATELLA (CE)</u> <u>FOGLIO 10 P.LLA 5043 SUB 19-89</u>			SUPERFICIE		
			LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
SUB	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
19	AMMEZZATO	VANI PRINCIPALI CATEGORIA (H>1,50)	97,43	1,00	97,43
		VANI PRINCIPALI CATEGORIA (H<1,50)	22,13	0,00	0,00
89	SEMINTERRATO	BOX (PERIMETRAZIONE RIENTRANTE NEL LIMITE CATASTALE)	23,21	0,60	13,93
		BOX (SUPERFICIE ECCEDENTE LIMITE CATASTALE)	2,41	0,00	0,00
			145,18		111,36
<u>COMUNE DI ORTA DI ATELLA (CE)</u> <u>FOGLIO 10 P.LLA 5041 SUB 90-91</u>			SUPERFICIE		
			LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
SUB	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
90	TERRA	POSTO AUTO SCOPERTO (SUP. CATASTALE)	22,00	0,20	4,40
91	TERRA	POSTO AUTO SCOPERTO (SUP. CATASTALE)	22,00	0,20	4,40
			44,00		8,80

Tabella 26



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



-  Superficie calpestabile TOTALE: **167.05 mq**;
-  Superficie commerciale TOTALE: **104.02 mq**;
-  Superficie Lorda TOTALE: **189.18 mq**;
-  Superficie Commerciale Lorda Ragguagliata TOTALE: **120.16 mq**.

Valori Borsino Immobiliare Orta di Atella



Figura 17 – Borsino Immobiliare Vendita - Ufficio



Figura 18 – Borsino Immobiliare Affitto – Ufficio



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



 Box auto & Autorimesse Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi			
Valore minimo Euro 415	Valore medio Euro 553	Valore massimo Euro 692	Valuta questo immobile
 Posti auto coperti Quotazioni di parcheggi coperti			
Valore minimo Euro 319	Valore medio Euro 388	Valore massimo Euro 458	Valuta questo immobile
 Posti auto scoperti Quotazioni di parcheggi scoperti			
Valore minimo Euro 184	Valore medio Euro 218	Valore massimo Euro 252	Valuta questo immobile

Figura 19 – Borsino Immobiliare Vendita – Box auto e Posto auto scoperto

 Box auto & Autorimesse Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi			
Valore minimo Euro 1,81	Valore medio Euro 2,45	Valore massimo Euro 3,09	Valuta subito questo immobile
 Posti auto coperti Quotazioni di parcheggi coperti			
Valore minimo Euro 1,60	Valore medio Euro 1,97	Valore massimo Euro 2,34	Valuta subito questo immobile
 Posti auto scoperti Quotazioni di parcheggi scoperti			
Valore minimo Euro 0,87	Valore medio Euro 1,07	Valore massimo Euro 1,26	Valuta subito questo immobile

Figura 20 - Borsino Immobiliare Affitto – Box auto e Posto auto scoperto



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



COMUNE DÌ ORTA DI ATELLA (CE) - VIA GIOSUE' CARDUCCI						
DESCRIZIONE	QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE			VALORE CANONE DI LOCAZIONE BORSINO IMMOBILIARE €/MQ*MESE		
	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED
UFFICIO	709	1129	919,00	2,66	4,21	3,44
BOX AUTO	415	692	553,50	1,81	3,09	2,45
POSTO AUTO SCOPERTO	184	252	218,00	0,87	1,26	1,07

Tabella 27

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

NCEU FOGLIO 10 P.LLA 5043 SUB 19

C min	=	CANONE min [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo min [€/mese]
		1,54		97,43	150,04
C max	=	CANONE max [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo max [€/mese]
		2,5		97,43	€ 243,58
C med					Importo max [€/mese] 196,81

NCEU FOGLIO 10 P.LLA 5043 SUB 89

C min	=	CANONE min [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo min [€/mese]
		1,54		13,93	21,45
C max	=	CANONE max [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo max [€/mese]
		2,5		13,93	€ 34,83
C med					Importo max [€/mese] 28,14



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. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



C min	=	CANONE min [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo min [€/mese]
		1,54		8,8	13,55
C max	=	CANONE max [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo max [€/mese]
		2,5		8,8	€ 22,00
C med					Importo max [€/mese] 17,78

RIEPILOGO DEI CANONI DI LOCAZIONE DETERMINATI

Si riporta di seguito opportuna tabella di riepilogo.

NCEU COMUNE DI ORTA DI ATELLA (CE) - VIA GIOSUE' CARDUCCI								
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE		
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED
10	5043	19	A/10	1	119 mq	€ 150,04	€ 243,58	€ 196,81
		89	C/6	2	22 mq	€ 21,45	€ 34,83	€ 28,14
	5041	90	C/6	1	12 mq	€ 13,55	€ 22,00	€ 17,78
		91	C/6	1	12 mq			

Tabella 28

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;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



- 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 ORTA DI ATELLA (CE) - VIA GIOSUE' CARDUCCI										
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE			INDENNITA' MENSILE €/MESE	INDENNITA' MENSILE ARROTONDATA €/MESE
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED		
10	5043	19	A/10	1	119 mq	€ 150,04	€ 243,58	€ 196,81	€ 177,13	€ 177,00
		89	C/6	2	22 mq	€ 21,45	€ 34,83	€ 28,14	€ 25,33	€ 25,00
	5041	90	C/6	1	12 mq	€ 13,55	€ 22,00	€ 17,78	€ 16,00	€ 16,00
		91	C/6	1	12 mq					

Tabella 29

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:

- assenza** di trascrizioni di pignoramenti precedenti, diverse da quello originante la presente procedura espropriativa, e di altre procedure esecutive pendenti;
- presenza** di trascrizioni di domande giudiziali e di pendenza di procedimenti giudiziali civili;
- 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;
- assenza** di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- assenza** di regolamento condominiale;
- presenza** di atti impositivi di servitù risultanti dai RR.II.;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Relativamente ai punti di cui alle lettere b) ed f), a seguito delle verifiche operate dallo scrivente mediante il sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio – Ispezioni Ipotecarie, al fine di procedere all'accertamento circa la presenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni che occupano, è stato possibile individuare anche le seguenti formalità.

In particolare, in data 14/03/2003 rep. 3785 veniva instaurata una Domanda Giudiziale per Azione di Rivendicazione, presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (trascrizione del 05/05/2003 rg. 12685/rp. 9735), relativamente ai beni censiti al al NCT del Comune di Orta di Atella al Foglio 10 P.lla 5042 ed NCEU Foglio 10 P.lla 5043, da parte dei sig.ri:

SOGGETTI A FAVORE:

- 1) XXXXXXXXXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX)
Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX;
- 2) XXXXXXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX)
Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX;
- 3) XXXXXXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX)
Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX;
- 4) XXXXXXXXXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX)
Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX;
- 5) XXXXXXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX)
Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX;
- 6) XXXXXXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX)
Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX;
- 7) XXXXXXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXX (XX) Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXX;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



8) XXXXXXXXXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXX (XX) Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXX;

9) XXXXXXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXX (XX) Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXX;

10) XXXXXXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXX (XX) Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXX;

11) XXXXXXXXXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXX (XX) Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXX;

12) XXXXXXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXX (XX) Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXX;

13) XXXXXXXXXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXX (XX) Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXX;

14) XXXXXXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXX (XX) Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXX;

15) XXXXXXXXXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXX (XX) Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXX;

16) XXXXXXXXXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXX (XX) Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXX;

17) XXXXXXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXX (XX) Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXX;

18) XXXXXXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXX (XX) Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXX;

19) XXXXXXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXX (XX) Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXX;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



- 20) XXXXXXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXX (XX) Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- 21) XXXXXXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXX (XX) Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- 22) XXXXXXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXX (XX) Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- 23) XXXXXXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXX (XX) Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- 24) XXXXXXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXX (XX) Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- 25) XXXXXXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXX (XX) Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- 26) XXXXXXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXX (XX) Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- 27) XXXXXXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXX (XX) Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- 28) XXXXXXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXX (XX) Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- 29) XXXXXXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXX (XX) Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- 30) XXXXXXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXX (XX) Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXX;

SOGGETTI CONTRO:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



- 1) XXXXXXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXX (XX) Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- 2) XXXXXXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXX (XX) Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- 3) XXXXXXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXX (XX) Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- 4) XXXXXXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXX (XX) Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- 5) XXXXXXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXX (XX) Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- 6) XXXXXXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXX (XX) Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- 7) XXXXXXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXX (XX) Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- 8) XXXXXXXX Sede XXXXX (XX) Codice fiscale XXXXXXXX;
- 9) XXXXXXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXX (XX) Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

In particolare, alla sezione D della nota di trascrizione che occupa tanto si rileva:

...OMISSIS...

*"ACCERTARE E DICHIARARE L'INESISTENZA DELLA SERVITU' DI PASSAGGIO
PEDONALE E CARRABILE INDICATA NEGLI ATTI DI ACQUISTO DELLE SINGOLE
UNITA' IMMOBILIARI PER MANCATA COSTITUZIONE NEI MODI E NELLE FORME
PREVISTE DALLA LEGGE, PREVIA DICHIARAZIONE DI NULLITA' E DI*



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**



INVALIDITA' DELL'ATTO PUBBLICO DEL 21/02/02 INNANZI AL NOTAIO PELOSI
REP.N. 34399 RACC. N. 11394 PER LA PARTE CHE COSTITUISCE LE SERVITU' DI
PASSAGGIO E SERVITU' DI SOTTOSERVIZI INDIVIDUANDO COME
FONDOSERVENTE IL TERRENO OVE E' STATO EDIFICATO IL COMPLESSO
CONDOMINIALE OVE SONO UBICATI GLI APPARTAMENTI DEGLI Istanti ED
IDENTIFICATO CON LA PARTICELLA 5042 DEL FOGLIO 10 DEL CATASTO TERRENI
ED ALLA PARTICELLA 5043 DEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI ORTA DI ATELLA.
DICHLARARE DI ESCLUSIVA COMPROPRIETA' DEGLI Istanti QUELLA PARTE
DELL'AREA SCOPERTA ADIBITA A GIARDINO PERTINENZIALE AL COMPLESSO
EDILIZIO OVE SONO UBICATE LE SINGOLE PROPRIETA' DEGLI Istanti ED
IDENTIFICATA NELLAPARTICELLA 5042 DEL FOGLIO 10 AL SUB 1 DEL CATASTO
TERRENI ED ALLA PARTICELLA 5043 DEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI ORTA DI
ATELLA. CONCEDERE L'IMMISSIONE IN POSSESSO DEFINITIVO ANCHE
MATERIALE IN FAVORE DEGLI Istanti DI QUELLA PARTE DELL'AREA SCOPERTA
ADIBITA A GIARDINO PERTINENZIALE AL COMPLESSO EDILIZIO OVE SONO
UBICATE LE SINGOLE PROPRIETA' DEGLI Istanti ED IDENTIFICATA NELLA
PARTICELLA 5042 DEL FOGLIO 10 AL SUB 1 DEL CATASTO TERRENI ED ALLA
PARTICELLA 5043 DEL N.C.E. U. DEL COMUNE DI ORTA DI ATELLA. CONDANNARE
I CONVENUTI IN SOLIDO TRA LORO OPPURE OGNUNO DI ESSI IN RELAZIONE ALLE
RISPETTIVE RESPONSABILITA ALL'ABBATTIMENTO DELL'ATTUALE MURO
ESISTENTE SULLA PROPRIETA' CONDOMINIALE E LA EDIFICAZIONE DI ALTRO
MURO SULLA EFFETTIVA LINEA DI CONFINE.DETERMINARE A MEZZO C.T.U.
L'EFFETTIVO CONFINE TRA IL COMPLESSO EDILIZIO E LA PROPRIETA' DEI SIGG.
XXXXXXXXXX SULLA BASE DEI TITOLI DI PROPRIETA' E LE MAPPE



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



CATASTALI.CONDANNARE I CONVENUTI INSOLIDO TRA LORO OPPURE OGNUNO DI ESSI IN RELAZIONE ALLE RISPETTIVE RESPONSABILITA' AL RISARCIMENTO DI TUTTI I DANNI SUBITI E SUBENDI PER L'EFFETTO DEL MANCATO GODIMENTO DEL GIARDINO NONCHE' PER LA COSTITUZIONE DELLE SERVITU' SINE TITULO. NELLE MORE DEL GIUDIZIO EMETTERSI PROVVEDIMENTO D'URGENZA AI SENSI DELL'ART.700 CPC." ...OMISSIS...

Successivamente, in data 11/04/2013, al numero di repertorio 552/2013 veniva emessa dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere Sezione distaccata di Aversa una Sentenza Costitutiva di diritti reali. In particolare, dalla lettura dell'estratto della sentenza riportata alla sezione D delle relative note di trascrizione (trascrizione del 12/04/2013 presentazione 45 nn. 12883/9574; trascrizione del 12/04/2013 presentazione 46 nn. 12884/9575; trascrizione del 12/04/2013 presentazione 47 nn. 12885/9576; trascrizione del 12/04/2013 presentazione 48 nn. 12886/9577), si rileva quanto segue. ...OMISSIS...

"P.Q.M.

Il Tribunale di Aversa, definitivamente pronunciando in persona della dott.ssa Concetta Serino, così provvede:

- rigetta la domanda di parte attrice relativamente all'inesistenza/inopponibilità della servitù di passaggio pedonale e carrabile sul cortile della plla al NCT fol 10 plla 5042 e al NCEU fol 10 plla 5043 del Comune di Orta di Atella;
- in accoglimento della domanda riconvenzionale dei convenuti XXXXXXXXXXXXXXXX dichiara , ex artlo 1062 c.c., l'acquisto per destinazione del buon padre di famiglia, della servitù di passaggio pedonale e carraio tra la proprietà appartenente XXXXXXXXXXXXXXXX , in cat. al fol 10 plla 597 e quella appartenente in comune agli attori in via principale in cat. al fol 10 plla 5043 del Comune di Orta di Atella,



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXX



- **accerta l'esistenza di servitù di passaggio pedonale e carraio in favore del terreno identificato con la plla 597 fol 10 al NCT appartenente ai XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed a carico della plla 5041 fol 10 NCT del Comune di Orta di Atella,**

- **in accoglimento della domanda di parte attrice , dichiara l'inesistenza della servitù di c.d. sottoservizi sul fondo in proprietà della stessa in favore dei convenuti XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in cat. al fol 10 plla 5043 del Comune di Orta di Atella,**

- **in accoglimento della domanda di parte attrice, dichiara in comproprietà a**
XX

XX
XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **l'area di giardino pertinenziale al complesso edilizio ove sono ubicate le singole proprietà degli attori identificata al sub 1 fol 10 plla 5043 cat. fabbti del Comune di Orta di Atella,**

- **condanna XX ad arretrare il muro esistente nel giardino identificato al sub 1 della plla 5043 del NCEU, e del cancello esistente nella medesima linea in cui si trova il muro , fino alla linea di confine così come raffigurata nel proprio elaborato planimetrico (all. 2 contenuto nella relazione di ctu) a firma dell'ing. XXXXXXXXXXXXXXX,**

- **condanna XX alla costruzione del nuovo muro sulla effettiva linea di confine indicata al punto precedente,**

- **accerta che il confine tra le proprietà degli attori e dei convenuti e quello indicato nell'elaborato planimetrico all. 2 alla relazione a firma dell'ing. XXXXXXXXXXXXXXX,**

- **rigetta la domanda di risarcimento danni formulata da parte attrice,**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



- rigetta la domanda riconvenzionale formulata da XXXXXXXXXXXXXXX di risarcimento del danno per illegittima trascrizione della domanda attorea,"...OMISSIS...

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: **Presente Trascrizione del 05/05/2003 rg. 12685/rp. 9735 di cui alla Domanda Giudiziale per Azione di Rivendicazione, Tribunale di Santa Maria Capua Vetere;**
- 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: **Sentenza Costitutiva di diritti reali repertorio 552/2013 del 11/04/2013(trascrizione del 12/04/2013 presentazione 45 nn. 12883/9574; trascrizione del 12/04/2013 presentazione 46 nn. 12884/9575; trascrizione del 12/04/2013 presentazione 47 nn. 12885/9576; trascrizione del 12/04/2013 presentazione 48 nn. 12886/9577)**
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **Nessuno.**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



SEZIONE B

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

Si rappresenta che, a seguito della riunione delle due procedure esecutive, si è provveduto ad effettuare anche un aggiornamento delle ispezioni ipotecarie.

1) Iscrizioni ipotecarie

Non si è riscontrata la **presenza** di iscrizioni pregiudizievoli.

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

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI						
DATA	PRES. Nr	TIPO		RP	RG	PUBBLICO UFFICIALE
17/04/2025	54	Trascrizione	Atto Giudiziario	12412	15790	ATTO GIUDIZIARIO Data 27/03/2025 Numero di repertorio 2684/2025 Pubblico ufficiale TRIBUNALE NAPOLI NORD Codice fiscale 900 356 90610 Sede AVERSA (CE)
14/10/2025	4	Trascrizione	Atto Giudiziario	31057	39840	ATTO GIUDIZIARIO Data 09/08/2025 Numero di repertorio 7358/2025 Pubblico ufficiale TRIBUNALE NAPOLI NORD Codice fiscale 900 356 90610 Sede AVERSA (CE)

Tabella 30

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
15790/12412	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI RGE 142/2025	-	INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A. Sede XXXXXXXX (XX) Codice fiscale XXXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	XXXXXXXXXX	G130 - ORTA DI ATELLA (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 10 Particella 5043 Subalterno 19-89 G130 - ORTA DI ATELLA (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 10 Particella 5041 Subalterno 90-91
39840/31057	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI RGE 350/2025	-	INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A. Sede XXXXXXXX (XX) Codice fiscale XXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	XXXXXXXXXX	G130 - ORTA DI ATELLA (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 10 Particella 5043 Subalterno 19-89 G130 - ORTA DI ATELLA (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 10 Particella 5041 Subalterno 90-91

Tabella 31



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 + R.G.E. 350/2025 promossa da Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Si è riscontrata la **presenza** di trascrizioni di domande giudiziali e di pendenza di procedimenti giudiziali civili trascritti presso i RR.II., così come argomentato in precedenza anche in riferimento all'esito degli stessi.

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 Orta di Atella (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 Orta di Atella (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 Orta di Atella (CE) ed ivi censiti fanno parte di un condominio formalmente costituito, denominato Supercondominio XXXXXXXX.

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXX



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 ulteriore informazione afferente le spese di natura condominiale, l'Amministratore del Condominio ha trasmesso due distinte certificazioni, l'una relativa direttamente ai beni di cui è pignoramento, l'altra afferente il condominio della Scala A, relativamente alle quali, si riporta di seguito quanto certificato.

SUPERCONDOMINIO XXXXXXXX - UNITÀ IMMOBILIARI

NCEU Orta di Atella (CE) Fog. 10 - P.lla 5043 sub. 19-89

NCEU Orta di Atella (CE) Fog. 10 - P.lla 5041 sub. 90-91

Spese fisse annue di gestione del Condominio o di manutenzione;

le spese di gestione ordinaria approvate nell'ultimo bilancio preventivo sono così suddivise:

- p.lla 5041 sub 90 - Indirizzo: Via Giosue' Carducci n. snc P. T; sono pari a € 2,00 bimestrali, ovvero € 12,00 annui. Si precisa che l'immobile in questione è identificato con il codice PA40 nei bilanci condominiali;
- p.lla 5041 sub 91 - Indirizzo: Via Giosue' Carducci n. snc P. T; sono pari a € 2,00 bimestrali, ovvero € 12,00 annui. Si precisa che l'immobile in questione è identificato con il codice PA41 nei bilanci condominiali;
- p.lla 5043 sub 19 - Indirizzo: Via Giosue' Carducci n. snc Sc. A P. S1; sono pari a € 13,00 bimestrali, ovvero € 78,00 annui. Si precisa che l'immobile in questione è identificato con il codice A16 nei bilanci condominiali. Si precisa altresì che per detto immobile coesiste anche il condominio di scala; con ulteriori ed autonome rate condominiali;
- p.lla 5043 sub 89 - Indirizzo: Via Giosue' Carducci n. snc Sc. A P. S2. sono pari a € 4,00 bimestrali, ovvero € 24,00 annui. Si precisa che l'immobile in questione è identificato con il codice A42 nei bilanci condominiali. Si precisa altresì che per detto immobile coesiste anche il condominio di scala; con ulteriori ed autonome rate condominiali.

a cui aggiungere, per tutti gli immobili, ulteriori oneri per le esigenze straordinarie.

Pag. 1 di 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. 142/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXX



Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia;

- p.lla 5041 sub 90: gest. straord. 202508-01 Riparazione perdita, Fontanina condominiale € 0,06;
- p.lla 5041 sub 91: gest. straord. 202508-01 Riparazione perdita, Fontanina condominiale € 0,06;
- p.lla 5043 sub 19: gest. straord. 202508-01 Riparazione perdita, Fontanina condominiale € 16,65;
- p.lla 5043 sub 89: gest. straord. 202508-01 Riparazione perdita, Fontanina condominiale € 0,26.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della presente richiesta;

- p.lla 5041 sub 90
 - gestione ordinaria 2022 € 12,00
 - gestione ordinaria 2023 € 12,00
 - gestione ordinaria 2024 € 12,00
 - gestione ordinaria 2025 € 10,00
 - gestione straordinaria 2023 € 0,19
 - gestione straordinaria 2024 € 0,03
 - gestione straordinaria 2025 € 0,15

- p.lla 5041 sub 91
 - gestione ordinaria 2022 € 12,00
 - gestione ordinaria 2023 € 12,00
 - gestione ordinaria 2024 € 12,00
 - gestione ordinaria 2025 € 10,00
 - gestione straordinaria 2023 € 0,19
 - gestione straordinaria 2024 € 0,03
 - gestione straordinaria 2025 € 0,15

- p.lla 5043 sub 19:
 - gestione ordinaria 2019 € 96,41
 - gestione ordinaria 2020 € 55,44
 - gestione ordinaria 2021 € 83,20
 - gestione ordinaria 2022 € 110,51
 - gestione ordinaria 2023 € 98,27
 - gestione ordinaria 2024 € 66,61
 - gestione ordinaria 2025 € 65,00
 - gestione straordinaria 2021 € 30,07
 - gestione straordinaria 2022 € 0,00
 - gestione straordinaria 2023 € 52,32
 - gestione straordinaria 2024 € 6,94
 - gestione straordinaria 2025 € 41,58

- p.lla 5043 sub 89
 - gestione ordinaria 2022 € 35,84
 - gestione ordinaria 2023 € 31,37



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXX



- o gestione ordinaria 2024 € 13,25
- o gestione ordinaria 2025 € 20,00
- o gestione straordinaria 2023 € 35,05
- o gestione straordinaria 2024 € 0,11
- o gestione straordinaria 2025 € 27,34

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente richiesta; ovvero anno in corso ed anno precedente

- p.lla 5041 sub 90
 - o gestione ordinaria 2024 € 12,00
 - o gestione ordinaria 2025 € 10,00
 - o gestione straordinaria 2024 € 0,03
 - o gestione straordinaria 2025 € 0,15
 - o gest. straord. 202508-01 € 0,06

- p.lla 5041 sub 91
 - o gestione ordinaria 2024 € 12,00
 - o gestione ordinaria 2025 € 10,00
 - o gestione straordinaria 2024 € 0,03
 - o gestione straordinaria 2025 € 0,15
 - o gest. straord. 202508-01 € 0,06

- p.lla 5043 sub 19:
 - o gestione ordinaria 2024 € 66,61
 - o gestione ordinaria 2025 € 65,00
 - o gestione straordinaria 2024 € 6,94
 - o gestione straordinaria 2025 € 41,58
 - o gest. straord. 202508-01 € 16,65

- p.lla 5043 sub 89
 - o gestione ordinaria 2024 € 13,25
 - o gestione ordinaria 2025 € 20,00
 - o gestione straordinaria 2024 € 0,11
 - o gestione straordinaria 2025 € 27,34
 - o gest. straord. 202508-01 € 0,26



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXX



SPESE CONDOMINIALI SCADUTE ED INSOLUTE ALLA DATA DELLE RICHIESTA			SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA RICHIESTA		
P.LLA 5041 SUB 90	ANNO 2022 - ORD.	€ 12,00	P.LLA 5041 SUB 90	-	€ -
	ANNO 2023 - ORD.	€ 12,00		-	€ -
	ANNO 2024 - ORD.	€ 12,00		ANNO 2024 - ORD.	€ 12,00
	ANNO 2025 - ORD.	€ 10,00		ANNO 2025 - ORD.	€ 10,00
	ANNO 2023 - STRAORD.	€ 0,19		ANNO 2024 - STRAORD.	€ 0,03
	ANNO 2024 - STRAORD.	€ 0,03		ANNO 2025 - STRAORD.	€ 0,15
	ANNO 2025 - STRAORD.	€ 0,15		ANNO 2025 - GESTIONE STRAORD.	€ 0,06
SUB TOTALE			SUB TOTALE		
RIFERITO AGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA PERIZIA			RIFERITO AGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA PERIZIA		
P.LLA 5041 SUB 91	ANNO 2022 - ORD.	€ 12,00	P.LLA 5041 SUB 91	-	€ -
	ANNO 2023 - ORD.	€ 12,00		-	€ -
	ANNO 2024 - ORD.	€ 12,00		ANNO 2024 - ORD.	€ 12,00
	ANNO 2025 - ORD.	€ 10,00		ANNO 2025 - ORD.	€ 10,00
	ANNO 2023 - STRAORD.	€ 0,19		ANNO 2024 - STRAORD.	€ 0,03
	ANNO 2024 - STRAORD.	€ 0,03		ANNO 2025 - STRAORD.	€ 0,15
	ANNO 2025 - STRAORD.	€ 0,15		ANNO 2025 - GESTIONE STRAORD.	€ 0,06
SUB TOTALE			SUB TOTALE		
RIFERITO AGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA PERIZIA			RIFERITO AGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA PERIZIA		
P.LLA 5043 SUB 19	ANNO 2019 - ORD.	€ 96,41	P.LLA 5043 SUB 19	-	€ -
	ANNO 2020 - ORD.	€ 55,44		-	€ -
	ANNO 2021 - ORD.	€ 83,20		-	€ -
	ANNO 2022 - ORD.	€ 110,51		-	€ -
	ANNO 2023 - ORD.	€ 98,27		-	€ -
	ANNO 2024 - ORD.	€ 66,61		ANNO 2024 - ORD.	€ 66,61
	ANNO 2025 - ORD.	€ 65,00		ANNO 2025 - ORD.	€ 65,00
	ANNO 2021 - STRAORD.	€ 30,07		-	€ -
	ANNO 2022 - STRAORD.	€ -		-	€ -
	ANNO 2023 - STRAORD.	€ 52,32		ANNO 2024 - STRAORD.	€ 6,94
P.LLA 5043 SUB 19	ANNO 2024 - STRAORD.	€ 6,94	P.LLA 5043 SUB 19	ANNO 2025 - STRAORD.	€ 41,58
	ANNO 2025 - STRAORD.	€ 41,58		ANNO 2025 - GESTIONE STRAORD.	€ 16,65
SUB TOTALE			SUB TOTALE		
RIFERITO AGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA PERIZIA			RIFERITO AGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA PERIZIA		
P.LLA 5043 SUB 19	ANNO 2022 - ORD.	€ 35,84	P.LLA 5043 SUB 19	-	€ -
	ANNO 2023 - ORD.	€ 31,37		-	€ -
	ANNO 2024 - ORD.	€ 13,25		ANNO 2024 - ORD.	€ 13,25
	ANNO 2025 - ORD.	€ 20,00		ANNO 2025 - ORD.	€ 20,00
	ANNO 2023 - STRAORD.	€ 35,05		ANNO 2024 - STRAORD.	€ 0,11
	ANNO 2024 - STRAORD.	€ 0,11		ANNO 2025 - STRAORD.	€ 27,34
	ANNO 2025 - STRAORD.	€ 27,34		ANNO 2025 - GESTIONE STRAORD.	€ 0,26
SUB TOTALE			SUB TOTALE		
RIFERITO AGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA PERIZIA			RIFERITO AGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA PERIZIA		
TOTALE			TOTALE		
SPESE CONDOMINIALI SCADUTE ED INSOLUTE ALLA DATA DELLE RICHIESTA			SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA RICHIESTA		
€ 526,58			€ 302,22		



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. 142/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXX



In riferimento alla richiesta in epigrafe Le significo quanto di seguito:

Spese fisse annue di gestione del Condominio o di manutenzione;

le spese di gestione ordinaria approvate nell'ultimo bilancio preventivo sono così suddivise:

- p.lla 5043 sub 19 - Indirizzo: Via Giosue' Carducci n. snc Sc. A P. S1; sono pari a € 36,50 mensili, ovvero € 438,00 annui. Si precisa che l'immobile in questione è identificato con il codice 16 nei bilanci condominiali. Si precisa altresì che per detto immobile coesiste anche il condominio consortile (denominato SuperCondominio [REDACTED]); con ulteriori ed autonome rate condominiali;
- p.lla 5043 sub 89 - Indirizzo: Via Giosue' Carducci n. snc Sc. A P. S2. sono pari a € 4,00 mensili, ovvero € 48,00 annui. Si precisa che l'immobile in questione è identificato con il codice 42 nei bilanci condominiali. Si precisa altresì che per detto immobile coesiste anche il condominio consortile (denominato SuperCondominio [REDACTED]); con ulteriori ed autonome rate condominiali.

a cui aggiungere, per tutti gli immobili, ulteriori oneri per le esigenze straordinarie.

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia;

- risultano tutte scadute le rate non pagate come da distinta ai paragrafi successivi

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della presente richiesta;

- p.lla 5043 sub 19;
 - o gestione ordinaria 2018 € 438,20 gestione [REDACTED]
 - o gestione ordinaria 2019 € 438,20 gestione [REDACTED]



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXX



- o gestione ordinaria 2020 € 438,20 gestione
- o gestione ordinaria 2021 € 438,20 gestione
- o gestione ordinaria 2022 € 433,20 gestione
- o gestione ordinaria 2023 € 138,55 gestione
- o gestione ordinaria 2023 € 139,47 gestione
- o gestione ordinaria 2024 € 453,62
- o gestione ordinaria 2025 € 328,50
- o gestione straordinaria 2023 € 139,47
- o gestione straordinaria 2024 € 122,88

- p.lla 5043 sub 89

- o gestione ordinaria 2023 € 16,23
- o gestione ordinaria 2024 € 49,72
- o gestione ordinaria 2025 € 36,00
- o gestione straordinaria 2023 € 16,23
- o gestione straordinaria 2024 € 15,00

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente richiesta; ovvero anno in corso (2025) ed anno precedente (2024)

- p.lla 5043 sub 19;

- o gestione ordinaria 2024 € 453,62
- o gestione ordinaria 2025 € 328,50
- o gestione straordinaria 2024 € 122,88

- p.lla 5043 sub 89

- o gestione ordinaria 2024 € 49,72
- o gestione ordinaria 2025 € 36,00
- o gestione straordinaria 2024 € 15,00

CONDOMINIO DI SCALA - ALA A				CONDOMINIO DI SCALA - ALA A			
SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA RICHIESTA				SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA RICHIESTA			
P.LLA 5043 SUB 19	ANNO 2018 ORD.	€	438,20	P.LLA 5043 SUB 19		€	-
	ANNO 2019 ORD.	€	438,20			€	-
	ANNO 2020 ORD.	€	438,20			€	-
	ANNO 2021 ORD.	€	438,20			€	-
	ANNO 2022 ORD.	€	433,20			€	-
	ANNO 2023 ORD.	€	138,55			€	-
	ANNO 2023 ORD.	€	139,47			€	-
	ANNO 2024 ORD.	€	453,62		ANNO 2024 ORD.	€	453,62
SUB TOTALE				SUB TOTALE			
RIFERITO AGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA PERIZIA				RIFERITO AGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA PERIZIA			
P.LLA 5043 SUB 89	ANNO 2023 ORD.	€	16,23	P.LLA 5043 SUB 89		€	-
	ANNO 2024 ORD.	€	49,72		ANNO 2024 ORD.	€	49,72
	ANNO 2025 - ORD.	€	36,00		ANNO 2025 - ORD.	€	36,00
	ANNO 2023 - STRAORD.	€	16,23			€	-
	ANNO 2024 - STRAORD.	€	15,00		ANNO 2024 - STRAORD.	€	15,00
SUB TOTALE				SUB TOTALE			
RIFERITO AGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA PERIZIA				RIFERITO AGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA PERIZIA			
TOTALE				TOTALE			
SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA RICHIESTA				SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA RICHIESTA			
€ 1.455,67				€ 1.005,72			



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXX



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 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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXX



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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXX



banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

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

IMPORTO STIMATO

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

ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

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

***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.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXX



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.

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXX



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 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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXX



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.

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXX



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

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

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

- 1) **COMPARABILE A:** Atto di Trasferimento di proprietà di immobile del 10/11/2023 rep. 12750/racc. 9007, rogato dal notaio Pietro Di Nardo, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 6 P.lla 5225 sub 37-41;
- 2) **COMPARABILE B:** Atto di Compravendita del 21/10/2024 rep. 45897/racc. 10120, rogato dal notaio Lucia Cannaviello, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 6 P.lla 5239 sub 34-60.



Figura 21 – Sovrapposizione mappa catastale con vista satellitare ed indicazione dei beni comparabili



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXX



STIMA DI CONFRONTO

LOTTO UNICO

NCEU Orta di Atella (CE) Fog. 10 - P.la 5043 sub. 19-89

NCEU Orta di Atella (CE) Fog. 10 - P.la 5041 sub. 90-91

UNITÀ IMMOBILIARE

■ 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 Ufficio privato o studio professionale, 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) €	32.896,99	77.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	10/11/2023	21/10/2024	25/09/2025
Superficie commerciale (SUP) m ²	113,2	104,1	120,2
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	2	3	3

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,020



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXX



Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 2 a 3 41.000,000
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 3 a 4 30.000,000

■ Rapporti di posizione

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

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

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

$$p_1 = PRZ \cdot \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 32.896,99 \cdot 1,00 / 113,20 = 290,61 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 77.000,00 \cdot 1,00 / 104,10 = 739,67 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 739,67 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 290,61 \text{ €/m}^2$$

■ 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.

$$[I(\text{DAT})] = 0,02 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 32.896,99 \cdot (0,02) / 12 = 54,83 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 77.000,00 \cdot (0,02) / 12 = 128,33 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 290,61 \cdot 0,00 = 0,00$$

$$p_B(\text{SUP}) = 290,61 \cdot 0,00 = 0,00$$

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

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

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)	41.000,00	
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	30.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SMF}) = 41.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXX



Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	54,83	128,33
Superficie commerciale (SUP)	0,00	0,00
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	41.000,00	0,00

Tabella di valutazione

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

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		32.896,99		77.000,00
Data (DAT)	(0-22)	-1.206,22	(0-11)	-1.411,67
Superficie commerciale (SUP)	(120,2-113,2)	0,00	(120,2-104,1)	0,00
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(3-2)	41.000,00	(3-3)	0,00
Prezzo corretto		72.690,77		75.588,33

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 $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(75.588,33 - 72.690,77) * 100] / 72.690,77 = 3,99\% < 5\%$.

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 $(72.690,77 + 75.588,33) / 2 = 74.139,55$ €.

Pertanto, il più probabile valore di mercato dei beni nella loro complessità, e senza tener conto delle difformità riscontrate, con particolare riferimento al sub 19, dovrà essere corretto atteso che, la destinazione catastale ad ufficio risulta essere non conforme né al titolo edilizio di riferimento né potrà essere sanata, considerate le caratteristiche, in quanto privo di requisiti di abitabilità per altezza interna non a norma.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXX



Tale circostanza verrà considerata mediante l'elaborazione di opportuna tabella di correzione in cui al valore di riferimento del sub 19 verrà applicato un coefficiente mercantile pari a 0,35 così da ragguagliare la detta unità immobiliare a deposito.

Oltre ciò, per quanto sopra esposto, al valore relativo all'unità immobiliare contraddistinta con il sub 89 (box auto), verrà applicata una percentuale di deprezzamento pari al 5% per le difformità urbanistiche rilevate.

Pertanto, di seguito, viene riportata opportuna tabella riepilogativa, in cui vengono riportate le seguenti informazioni:

-  unità immobiliare;
-  superficie commerciale lorda ragguagliata;
-  valore unitario di stima espresso in €/mq;
-  valore di stima del singolo immobile;
-  coefficiente di ragguaglio della superficie di stima;
-  valore di stima adeguato alla reale destinazione d'uso.

IDENTIFICATIVO BENE STAGGITO	SCLR [MQ]	VALORE UNITARIO DI STIMA [€/MQ]	VALORE DI STIMA [€]	COEFFICIENTE MERCANTILE DI RAGGUAGLIO	VALORE DI STIMA ADEGUATO ALLA REALE DESTINAZIONE D'USO [€]	DEPREZZAMENTO APPLICATO AL VALORE DI STIMA AL FINE DI TENER CONTO DI DIFFORMITA'	VALORE FINALE [€]
SUB 19	97,43	€ 617,01	€ 60.114,98	0,35	€ 21.040,24	1	€ 21.040,24
SUB 89	13,93	€ 617,01	€ 8.594,91	1	€ 8.594,91	0,05	€ 8.165,16
SUB 90	4,4	€ 617,01	€ 2.714,83	1	€ 2.714,83	1	€ 2.714,83
SUB 91	4,4	€ 617,01	€ 2.714,83	1	€ 2.714,83	1	€ 2.714,83
TOTALE SCLR	120,16	TOTALE VALORE DI STIMA FINALE RAGGUAGLIATO DEPREZZATO					€ 34.635,07



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXX



Pertanto, il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, per la quota di piena proprietà pari ad 1/1, in condizioni di libero mercato, tenuto conto delle correzioni applicate per quanto detto, risulta pari ad **€ 34'635,07**.

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

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

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

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

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi dividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito. Tale definizione trova riscontro al punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXX



Immobiliari TecnoBorsa IV edizione: "Il termine "Vendita forzata" è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In tale scenario il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

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

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

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

-  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;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXX



ft 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.

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXX



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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXX



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;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXX



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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXX



RIEPILOGO STIMA

LOTTO UNICO	
Descrizione	Valore Immobile €
VALORE LOTTO UNICO	€ 34.635,07
RIDUZIONE PER VENDITA IN ASSENZA DELLE GARANZIE ART. 2922 C.C. E DELLE CONDIZIONI DI MERCATO DI VENDITA FORZATA 15%	-€ 5.195,26
COSTI PER SANATORIA URBANISTICA	€ -
COSTI PER ADEGUAMENTO CATASTALE	-€ 4.500,00
COSTO PER APE (Attestazione Prestazione Energetica)	-€ 300,00
COSTO ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO	-€ 1.113,60
MOROSITA' CONDOMINIALI	-€ 3.290,19
TOTALE LOTTO UNICO	€ 20.236,02
TOTALE LOTTO UNICO QUOTA PIGNORATA ARROTONDATO	€ 20.000,00

Tabella 32

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 € 20'000,00 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

In riferimento alle certificazioni richieste al presente quesito, si rappresenta che, dopo le indagini svolte presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della XXXXXXXXXXXX, è stato possibile produrre la seguente documentazione.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXXX



CERTIFICATO CAMERA DI COMMERCIO

La società esecutata XXXXXXXXXXXX, con sede legale in XXXXXXXXXXXX (XX) alla Via XXXXXXXXXXXX, risulta formalmente costituita alla data del 22/11/2004, con iscrizione effettuata il 06/12/2004, attualmente in liquidazione, come risulta dal Certificato della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della XXXXXXXXXXXXXXXX.

La Società ha per oggetto le seguenti attività il commercio e rappresentanza di pellami ed articoli in pelle.

Per ogni altro riferimento, si rimanda alla lettura del certificato di cui sopra, allegato alla presene 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 ad uso ufficio, da un box auto in autorimessa comune, e due posti auto scoperti** ubicato in Orta di Atella (CE) alla Via Giosuè Carducci, piano S1-S2-T; è composto, al piano seminterrato, da: un locale ad uso ufficio composto da tre ambienti, un bagno ed un disimpegno; al secondo seminterrato da: un box auto in autorimessa comune; al piano terra: due posti auto scoperti; il locale ad uso ufficio foglio 10, p.lla 5043 sub 19 confina con Foglio 10 P.lla 5043 sub 2 a nord, con cortile ad est, con cortile a sud, con cortile ad ovest; il locale box auto foglio 10, p.lla 5043 sub 89 confina con Foglio 10 P.lla 5043 sub 1 e rampa di accesso al piano S2 a nord, con Foglio 10 P.lla 5043 sub 1 e rampa di accesso al piano S2 ad est, con spazio di manovra sub 1 a sud, con spazio di manovra sub 1 ad ovest; il posto auto scoperto foglio 10, p.lla 5041 sub 90 confina con cortile sub 1 a nord, con Foglio 10 P.lla 5092-666-667-668 ad est, con cortile sub 1 a sud, con cortile sub 1 ad ovest; il posto auto scoperto foglio 10, p.lla 5041 sub 91 confina con cortile sub 1 a nord, con Foglio 10 P.lla 5092-666-667-668 ad est, con cortile sub 1 a sud, con cortile sub 1 ad ovest; è riportato nel C.F. del Comune di **Orta di Atella (CE)** al **foglio 10, p.lla 5043 sub 19 e sub 89 e foglio 10, p.lla 5041 sub 90 e sub 91**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine a: foglio 10, p.lla 5043 sub 19, diversa distribuzione degli spazi interni, per presenza di nuove tramezzature con creazione di nuovi vani, nonché modifica delle aperture; foglio 10, p.lla 5043 sub 89, maggiore consistenza dell'unità immobiliare, con superficie eccedente i limiti catastali di mq 2,13, oltre ad una diversa conformazione in pianta. Pertanto, ad oggi, essendo la consistenza del bene maggiore di quella catastale, risulterà necessario ripristinare la reale consistenza, in quanto quella eccedente occupa l'area di manovra; foglio 10, p.lla 5041 sub 90-91, le dette unità immobiliari non vengono graficizzate negli elaborati planimetrici presenti in banca dati, benché sussistano invece le relative planimetrie. In particolare, come evincibile dall'estratto grafico che di seguito si riporta ed allegato alla presente, si ha modo di verificare che, non viene graficizzata la collocazione dei subb. 90-91, ovvero viene riportata la perimetrazione dell'originario sub. 45, da cui derivano, tra gli altri, gli attuali subb. 90-91.

Relativamente alla disciplina urbanistica, a seguito di istanze inoltrate dallo scrivente all'UTC del Comune di Orta di Atella, sono emersi quali titoli edilizi una Concessione Edilizia n. 64 del 23/02/2000: lavori di costruzione di fabbricati alla Via Carducci denominato "Parco XXXXXX"; Variante n. 1 del 05/03/2001 alla Concessione Edilizia n. 64/2000; Variante n. 2 del 23/07/2001 alla Concessione Edilizia n. 64/2000;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 142/2025 promossa da
Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
Debitore: XXXXXXXXXXXX



Variante n. 3 del 07/10/2002 alla Concessione Edilizia n. 64/2000.

I beni presentano le seguenti difformità:

foglio 10, p.lla 5043 sub 19: diversa distribuzione degli spazi interni, per presenza di nuove tramezzature con creazione di nuovi vani, nonché modifica delle aperture. Oltre ciò, dalla documentazione urbanistica analizzata, si è avuto modo di rilevare che, il detto locale è ad uso non abitabile.

foglio 10, p.lla 5043 sub 89: il supporto grafico fornito dall'UTC del Comune di Orta di Atella (CE) mostra una scarsa qualità grafica, ovvero pessima definizione dell'immagine, circostanza che, inevitabilmente, non consente di poter distinguere univocamente le entità geometriche graficizzate, rendendo pertanto difficoltoso poter procedere, in maniera oggettiva, circa l'eventuale sussistenza di difformità urbanistiche; 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, quali la creazione di nuove aperture, 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 sui prospetti e quindi sul decoro del compendio immobiliare.

Per quanto attiene le difformità afferenti il cambio di destinazione d'uso del bene di cui al sub 19, da non residenziale ad ufficio, non sarà possibile ottenere sanatoria attesa la modestissima altezza interna dei locali, incompatibile con l'abitabilità degli stessi, nonché con quanto previsto dal titolo edilizio.

Per quanto attiene le difformità afferenti il locale box auto, essendo questo interno all'organismo strutturale di maggiore consistenza, potrà ottenersi sanatoria subordinata sempre a parere da parte dell'Assemblea Condominiale, ovvero diritti di terzi.

Non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE QUOTA 1/1 euro 20'000,00

Teano li 24/11/2025

L'Esperto Stimatore

ASTE
GIUDIZIARIE®




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

Si allega alla presente:

1. Verbale delle operazioni peritali LOTTO UNICO;
2. Rilievo fotografico LOTTO UNICO;
3. Elaborati grafici LOTTO UNICO;
4. Ispezioni catastali LOTTO UNICO;
5. Ispezioni ufficio RR.II. LOTTO UNICO AGGIORNATE;
6. Certificati anagrafici LOTTO UNICO;
7. Titoli di provenienza LOTTO UNICO;
8. Titoli abilitativi e Certificato UTC LOTTO UNICO;
9. Comparabili LOTTO UNICO;
10. 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. 142/2025 promossa da
 Parti: INDUSTRIA PELLAMI VALDARNO INTERNATIONAL S.P.A.
 Debitore: XXXXXXXXXXXX

