



Flavio Toscano
INGEGNERE



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

P. IVA 01974450619 - C.F. TSCFLV70L05B963G



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



R.G.E. 162/2022 - G.E. dott.ssa Annamaria Buffardo



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO IMMOBILIARE



A.M.C.O. S.P.A.

Contro

XXXXXXXXXX



LOTTO UNICO



(PROSSIMA UDIENZA 20/06/2025)



PREMESSA

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso, cioè, che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe) o se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso, cioè, che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), ed informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso; - nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima, assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviano alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare, nei limiti del possibile, la costituzione di servitù di passaggio.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno, altresì, inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. [contro XXXXXXXXXXXX](#)



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno); PREZZO BASE euro _____; **LOTTO n. 2** : ecc.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

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

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

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di *atto mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati. Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

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

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

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

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

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

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

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

Situazioni di comproprietà.

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. [contro XXXXXXXXXXXXX](#)



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

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

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. ____ ; concessione edilizia n. ____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____ ; DIA n. ____ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.** Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto; - nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. [contro XXXXXXXXXXXXX](#)



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n.**

380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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

(segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità); in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985), specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. [contro XXXXXXXXXXXXX](#)



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene di ogni tipo e natura**, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, **sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti**.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

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

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

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà - previa comunicazione al giudice dell'esecuzione per l'eventuale nomina di un custode giudiziario - la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), **informandone tempestivamente il giudice dell'esecuzione** per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
la competenza professionale.

- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

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

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

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. [contro XXXXXXXXXXXXX](#)



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.**

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

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

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

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute. **L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).**

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. [contro XXXXXXXXXXXXX](#)



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

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

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

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

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

Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

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

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

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

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

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari.

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 12 Marzo 2024, alle ore 9.30, lo scrivente, in uno al Custode Giudiziario dott. Enrico Villano, si recavano in Aversa (CE) al Viale Europa, ed in particolare, presso i beni oggetto di esecuzione.

Risultava presente l'ing. XXXXXXXXXXXX, dichiaratosi delegato della sig.ra XXXXXXXXXXXX e del sig. XXXXXXXXXXXX, proprietario del terreno adiacente il lotto pignorato, da cui è avvenuto l'accesso, su autorizzazione dell'ing. XXXXXXXXXXXX.

Nel corso di tale accesso, si provvedeva ad effettuare opportuni rilievi metrici e fotografici dei beni staggiati, verificando altresì lo stato di manutenzione/conservazione, rilevando che gli stessi si presentavano ancora in corso di costruzione e liberi.

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

RISPOSTA AI QUESITI

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

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

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**; oppure:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**. Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:
 - se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a

ciascuno degli immobili pignorati:

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

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

In riferimento alla procedura di cui alla presente relazione di stima, nel fascicolo d'Ufficio, è stata riscontrata la presenza della **certificazione notarile sostitutiva** a firma del dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Maddaloni (CE), depositata in data 23/06/2022, dalla quale si evince che, la suddetta certificazione risale, nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento del 17/05/2022, ad un **atto di compravendita del 31 Marzo 1980** - n.ro Repertorio / - Trascritto il 02/04/1980 ai nn. 7292/6673 a favore della sig.ra XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX e contro la sig.ra XXXXXXXXXXXX, nata il XXXXXXXX ad XXXXXXX (XX), per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà degli immobili censiti al NCT del Comune di Aversa al Foglio 1 P.lla 37/b.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

Oltre ciò, nella documentazione di cui sopra, è altresì allegato l'elenco delle formalità pregiudizievoli per nominativo del debitore sig. XXXXXXXXXXXX, nonché il certificato di matrimonio dei debitori, con annotazioni.

In particolare, come risulta possibile rilevare sia dalla lettura del detto certificato nonché dall'atto di pignoramento immobiliare di cui alla procedura esecutiva in oggetto, i sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX risultano aver contratto matrimonio in Aversa in data 02/05/1971, senza annotazioni a margine. Pertanto, alla data del rogito notarile sopra richiamato del 31/03/1980, il regime patrimoniale dei coniugi risultava essere quello della comunione legale dei beni.

In riferimento a tale circostanza, però, si fa altresì rilevare che, l'intestazione catastale degli immobili oggetto di pignoramento risulta riportare esclusivamente il nominativo della sig.ra XXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà per 1000/1000 senza indicazione del regime patrimoniale della comunione legale dei beni.

QUESITO n. 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

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

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

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

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento, assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2). Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso, cioè, che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe) o se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso, cioè, che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), ed informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso; - nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima, assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

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

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

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

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare, nei limiti del possibile, la costituzione di servitù di passaggio.

Diritti reali pignorati

I diritti reali relativi ai beni pignorati riguardano la **piena proprietà per 1000/1000**, ed in particolare per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni in capo alla sig.ra XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, e per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni in capo al sig. XXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX.

Tali diritti sono così ugualmente indicati nell'atto di pignoramento, notificato agli esecutati in data 19/04/2022, e trascritto ai nn. 18935/15001 in data 17/05/2022, di cui di seguito si riporta un estratto:

.... OMISSIS..."Fermo quanto innanzi, la AMCO S.p.A., come sopra rapp.ta, difesa e dom.ta, persistendo il credito

DICHIARA

che, in forza del sopraindicato titolo esecutivo, intende sottoporre ad esecuzione forzata i beni immobili di seguito indicati, costruiti in Aversa, Viale Europa, su zona di terreno riportata in catasto al f. 1, p.la 37/B, are 2.95, di proprietà della sig.ra XXXXX, nata a XXXX, il XXXXX, in virtù di atto per Notaio Fiordiliso del 31.03.1980.

Pertanto, l'istante a mezzo del sottoscritto procuratore, dà la seguente



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

DESCRIZIONE

1/1 piena proprietà degli immobili siti in Aversa, Viale Europa, individuati in catasto fabbricati al

- Foglio 1, particella 292, sub. 10, ctg. F/4
- Foglio 1, particella 292, sub. 11, ctg. F/4
- Foglio 1, particella 292, sub. 12, ctg. F/4
- Foglio 1, particella 292, sub. 13, ctg. F/4

Dette particelle erano in precedenza identificate al foglio 1, part.lla 292, sub. 2-3-4-5-6-7-8, oggi soppresse.

IV= Su detti immobili, in forza del sopraindicato titolo esecutivo, la società creditrice, in data 15.03.2017, ha iscritto ipoteca giudiziale, presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta, Ufficio provinciale Territorio, reg. gen. N. 8504, reg. part. N. 966, per la somma di € 77.468,00.

In relazione ai predetti beni, l'esponente precisa che

- la sig.ra XXXXXXXXX ha contratto matrimonio, in data il 2.5.1971, col sig. XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX, il XXXXXX, residente in Frignano, alla Via Chirico Lucia n. 2, condebitore solidale;*
- che, ai sensi dell'art. 228, co. 1, L. 19 maggio 1975 n. 151, il regime patrimoniale è quello della comunione legale, non avendo i coniugi effettuato alcuna annotazione a margine dell'atto di matrimonio [...]*

Pertanto, quantunque nella apparente titolarità della XXXXXXXXX, i beni in parola ricadono nella comunione dei coniugi, condebitori dell'esponente società.

[...]

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario, addetto all'Ufficio Esecuzione presso il Tribunale di Napoli Nord in Aversa, ad istanza dell'Avv. Carlo Maria Palmiero, procuratore e difensore della AMCO S.p.A., dato atto di quanto innanzi

HO SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO

i beni immobili sopra descritti, con i frutti, accessori, pertinenze e dipendenze. "...OMISSIS..."



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

Per quanto attiene i titoli di acquisto trascritti in favore dei debitori eseguiti ed in particolare in favore della sig.ra XXXXXXXXX, si rappresenta che, alla stessa il terreno su cui successivamente risulta essere stato realizzato il compendio immobiliare costituito dai beni staggiti, censito al NCT del Comune di Aversa al Foglio 1 P.la 37/b, è pervenuto in virtù di un **atto di compravendita del 31 Marzo 1980** - n.ro Repertorio / - Trascritto il 02/04/1980 ai nn. 7292/6673 da potere della sig.ra XXXXXXXXX, nata il XXXXXXXXXXXX ad XXXXXXXXXXXX (XX), per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà.

Tutto ciò premesso, richiamando quanto già esposto relativamente al regime patrimoniale dei coniugi debitori sig.ri XXXXXXXXXXXX, si può concludere che i diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000, ed in particolare per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni in capo alla sig.ra XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXX, e per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni in capo al sig. XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXX, corrispondono a quelli in forza del titolo di provenienza trascritto in loro favore.

Identificazione catastale atto di pignoramento

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

1 1/1 piena proprietà degli immobili siti in Aversa, Viale Europa, individuati in catasto fabbricati al:

- Foglio 1, particella 292, sub. 10, ctg. F/4
- Foglio 1, particella 292, sub. 11, ctg. F/4
- Foglio 1, particella 292, sub. 12, ctg. F/4
- Foglio 1, particella 292, sub. 13, ctg. F/4

Dette particelle erano in precedenza identificate al foglio 1, part.la 292, sub. 2-3-4-5-6-7-8, oggi soppresse.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXX






CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

Difformità formali dei dati d'identificazione catastale LOTTO UNICO

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 05/12/2023, emerge che non vi sono **"difformità formali"** alla data del pignoramento medesimo.

In concreto, nell'atto di pignoramento:

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

Oltre ciò, come rappresentato in premessa, in riferimento all'intestazione catastale degli immobili oggetto di pignoramento, si evidenzia che, dall'analisi delle visure catastali per immobile, si rileva che gli immobili staggiti riportano quale intestatario catastale esclusivamente il nominativo della sig.ra XXXXXXXX, per la piena proprietà per 1000/1000 senza indicazione del regime patrimoniale della comunione legale dei beni.

Difformità sostanziali dei dati d'identificazione catastale LOTTO UNICO

Per quanto attiene alle **"difformità sostanziali"**, si rappresenta che, essendo gli immobili staggiti classificati con categoria catastale F/4 ovvero unità in corso di definizione, le relative visure planimetriche catastali attuali non risultano essere state prodotte, e pertanto, ad oggi, non risulta possibile procedere ad una pedissequa verifica circa l'esistenza di eventuali difformità catastali, se non quella residuale e riferita all'elaborato planimetrico in surroga, alle planimetrie catastali, benché non esaustivo.

Si precisa, tra l'altro, che per i precedenti subalterni a quelli attuali, venivano impropriamente



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

depositate planimetrie catastali in quanto il detto fabbricato non poteva essere stato terminato, tanto è vero che, alla pratica edilizia di cui al titolo in sanatoria veniva allegata documentazione fotografica da cui si rileva che il fabbricato era ed è in corso di costruzione.

Orbene, preso come riferimento l'elaborato planimetrico Protocollo n. CE0166538 del 24/12/2018, procedendo ad un confronto tra il detto elaborato e lo stato attuale dei luoghi, è stato possibile rilevare le difformità che di seguito si riportano:

❏ DIFFORMITA' CATASTALE N°1: la superficie catastale risultante in banca dati ed attribuita alla particella 292, risulta essere fuori tolleranza rispetto a quella rilevata, in quanto la differenza non rientra nell'eccedenza minima consentita, ossia 1/20, così come regolamentato dall'art. 1538 del codice civile e dalla circolare 5/89 del Ministero delle Finanze.

Il lotto urbano, infatti, presenta una superficie reale pari a mq 423, dimensioni effettive acquisite sulla scorta delle indicazioni grafiche riportate nell'atto di compravendita del 31/03/1980 rep.128525, allegato "B", mentre la superficie catastale risultante dal tipo di frazionamento n°8 del 1980, è pari a mq 295.

❏ DIFFORMITA' CATASTALE N°2: la sagoma del fabbricato rappresentato nella mappa catastale, risultante dall'approvazione del tipo mappale n. 69215.1/1986, non è corrispondente alla sagoma del fabbricato rilevato in sito;

❏ DIFFORMITA' CATASTALE N°3: la definizione planimetrica delle unità immobiliari censite in banca dati e rappresentate esclusivamente con l'elaborato planimetrico, in quanto censite come F/4 (unità in corso di definizione), non corrisponde con il rilievo dello stato dei luoghi. Infatti, dal confronto effettuato con i grafici allegati al titolo edilizio rilasciato dal Comune di Aversa, (Concessione Edilizia in Sanatoria n.1075 del 13/12/2007 L.47/85), emerge che detto elaborato planimetrico risulta essere stato redatto sulla scorta dei richiamati grafici, i quali non riportano esclusivamente lo stato dei luoghi, ma una rappresentazione 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. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

fabbricato oggetto di condono edilizio con indicazione di opere di completamento a farsi.

Infatti, il fabbricato sia all'attualità, che all'epoca della redazione della pratica di condono, risulta essere costituito dalla sola struttura in c.a., e quindi non corrispondente alla rappresentazione riportata nell'elaborato planimetrico.

	UNITÀ STRUTTURALE IN OGGETTO		UNITÀ STRUTTURALE IN OGGETTO
	SUPERFICIE A VERDE	10.00	QUOTE DI CUI ALLEGATO "B" RIPORTATO NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 31/03/1980 REP.128525
	SUPERFICIE CEMENTATA		

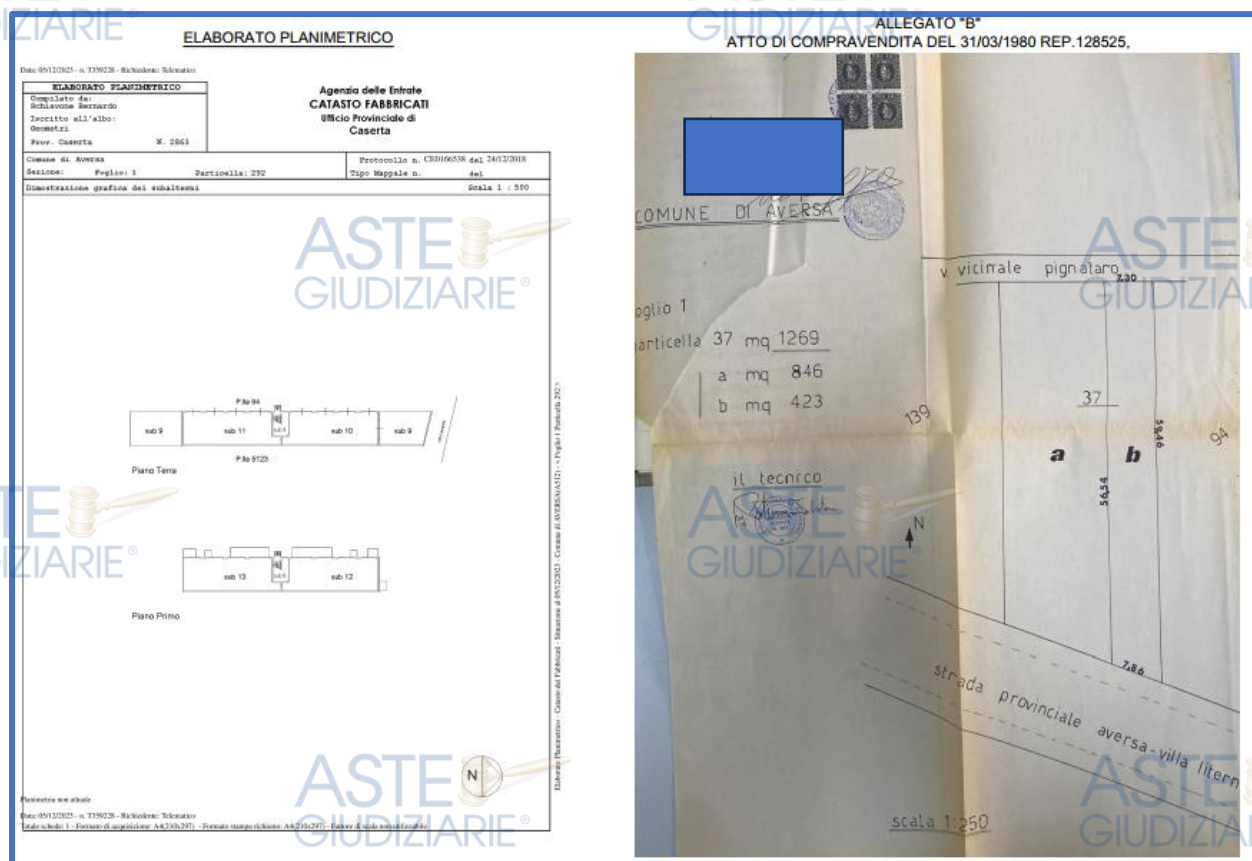


Figura 1



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



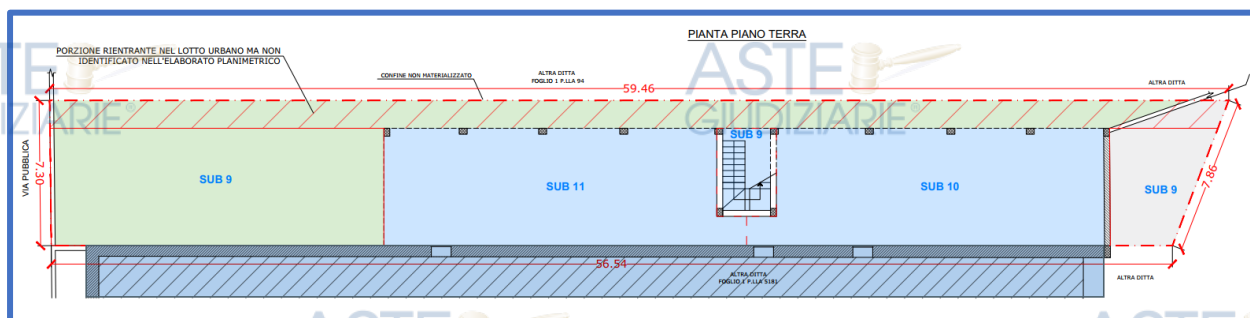


Figura 2

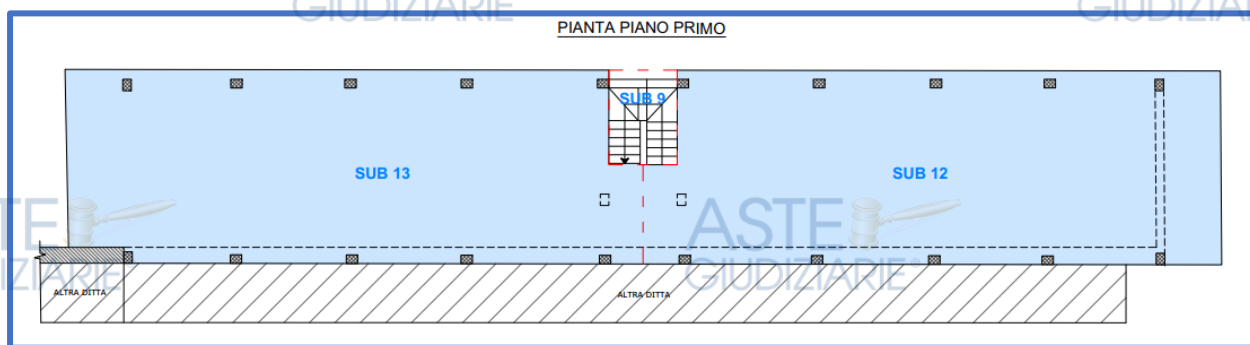


Figura 3

Inoltre, si evidenzia che, il confine tra la particella 292, su cui insiste il compendio immobiliare staggito, e la particella 94 posta sul confine ovest, non risulta essere materializzato.

Appare opportuno, altresì specificare che, dallo studio dettagliato del titolo di provenienza in capo alla debitrice esecutata, si rileva che, oggetto di compravendita risulta essere il fondo di terreno così descritto:

...OMISSIS... "Art. 2°) La Signora XXXXXX vende alla Signora XXXXXXXXX, che accetta una zona di terreno sita in Aversa, estesa are 4, e centiare 23 – effettivi – riportato in catasto Terreni Aversa – al fol. 1 – part/la 37/b – di are 2,95 [...] prelevata dalla intera particella 37 del fol. 1 – di are 8,84 [...] della Partita 2110 – Terreni Aversa; confinante a Nord con strada vicinale Pignataro, a Sud con strada Provinciale Aversa – Villa Lirio, ad Est con part/la 37/a – e ad Ovest con proprietà [...] part/la 94.

Detta particella è meglio precisata nel tipo di frazionamento approvato dall'UTE – di Caserta – in data 22 febbraio 1980 – che io Notaio – previa lettura e sottoscrizione – presente i testi, lo alligo al presente atto con la lettera "A".



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



*Le parti poi mi consegnano una planimetria – per meglio indicare il fondo – che io Notaio –
previa lettura e sottoscrizione – presente i testi – lo alligo al presente atto con la lettera “B”.”
...OMISSIS...*

Da ciò, si ha modo di rilevare che, oggetto di compravendita risulta essere stato un fondo di terreno con superficie effettiva di 423 mq non corrispondente con la superficie catastale derivata dal Tipo di Frazionamento n. 8/1980 di 295 mq.

Orbene, tale precisazione risulta doverosa in quanto, nel caso che occupa, non risulta possibile individuare materialmente la superficie realmente compravenduta, poiché sarebbe stata necessaria opportuna attività di ridefinizione dei confini della originaria particella 37, tanto da poter correttamente definire i limiti della detta particella, procedura che inevitabilmente, dovrà coinvolgere anche soggetti ad oggi estranei al giudizio.

Ad ogni buon conto, visionando il grafico allegato alla presente relazione e denominato Tav. 2, si rileva che, al piano terra, tale maggiore consistenza compravenduta potrebbe configurarsi, posizionando il punto zero della dividente effettiva tra il lotto urbano che occupa e la particella 94 confinante, in corrispondenza della parete est, staccando metri 7.30, così come indicati nell'allegato “B” richiamato nell'atto di compravendita, e definendo quindi una porzione di terreno così come graficizzata con campitura a tratto obliquo rosso, benché detta porzione non risulta rilevabile dall'elaborato planimetrico.

Sovrapposizione mappe catastali con ortofoto/foto satellitari

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

Sovrapposizione foto satellitare - mappa catastale, evidenziando che il fabbricato non risulta essere correttamente riportato in mappa.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

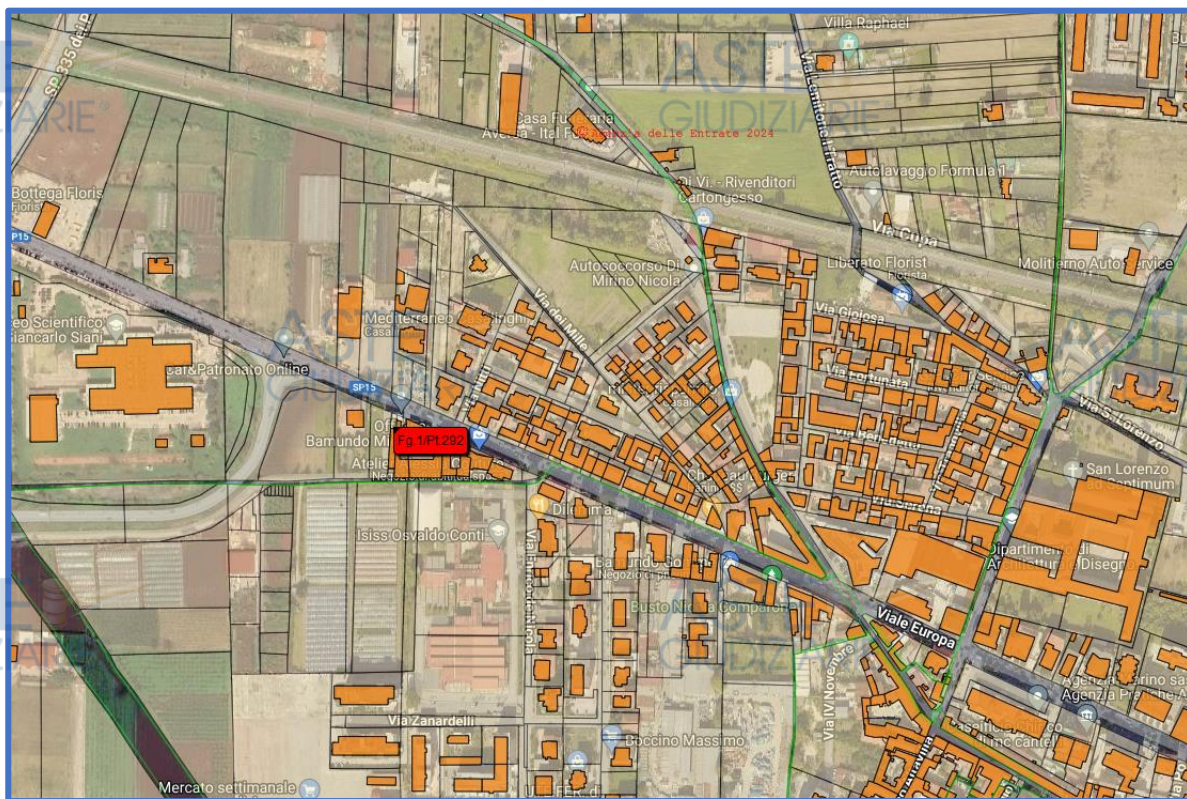


Figura 4

Espropriazione per pubblica utilità

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

Formazione lotti

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

Coerenze

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

COMUNE DI AVERSA				
ID	NORD	EST	SUD	OVEST
FOG. 1 P.LLA 292 SUB 10	VIALE EUROPA	FOG. 1 P.LLA 5181	STRADA VICINALE	FOG. 1 P.LLA 94
FOG. 1 P.LLA 292 SUB 11				
FOG. 1 P.LLA 292 SUB 12				
FOG. 1 P.LLA 292 SUB 13				

Tabella 1

Servitù di passaggio

Ad oggi, i beni non sono direttamente accessibili dalla via pubblica, in quanto vi è chiusura dell'accesso per la presenza di una muratura in laterizi, come evincibile dallo scatto fotografico che di seguito si riporta, benché il lotto sia confinante con la via pubblica.



Foto 1

QUESITO n. 2

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno, altresì, inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Descrizione, tipologia, ubicazione, accessi del lotto

Il Lotto Unico costituito per la vendita è rappresentato da quattro unità immobiliari in corso di definizione di categoria F/4, sito nel Comune di Aversa (CE), al Viale Europa, da cui si dovrà creare accesso. Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente censiti nel **N.C.E.U. del Comune di Aversa** al:

 **Foglio 1 P.lla 292 sub 10** – Categoria F/4 - VIALE EUROPA n. SNC Piano T;

 **Foglio 1 P.lla 292 sub 11** – Categoria F/4 - VIALE EUROPA n. SNC Piano T;

 **Foglio 1 P.lla 292 sub 12** – Categoria F/4 - VIALE EUROPA n. SNC Piano 1;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



Certifichiamo
le competenze professionali.

Foglio 1 P.Ila 292 sub 13 – Categoria F/4 - VIALE EUROPA n. SNC Piano 1;

Tali unità immobiliari, poste tra piano terra e piano primo, risultano in corso di costruzione, prive di tamponature esterne, **Figura 3.**

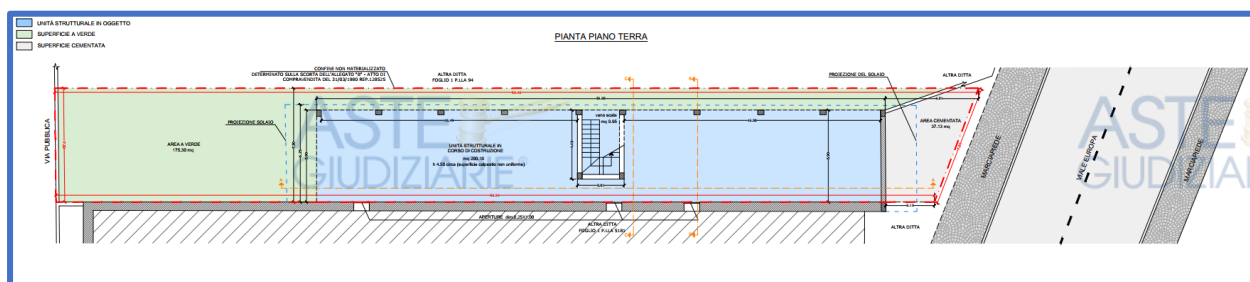


Figura 5

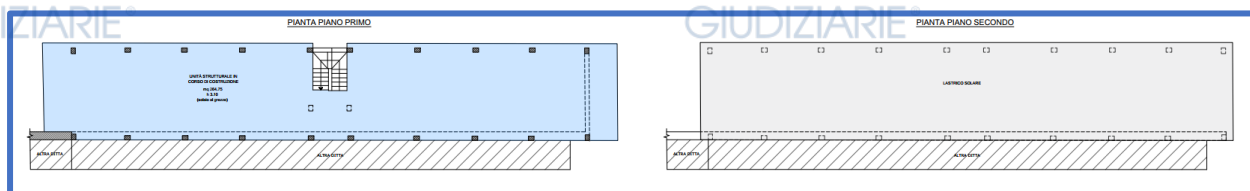


Figura 6



Figura 7

Per una migliore rappresentazione dei beni oggetto di stima, si riporta, di seguito, il rilievo fotografico effettuato nel corso delle operazioni peritali, **Foto 2 a Foto 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. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

LOTTO UNICO

31 di 108

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11

Pertinenze

Relativamente ai beni oggetto della presente relazione, non si evidenzia la presenza di pertinenze, oltre quelle eventualmente presenti negli elaborati planimetrici catastali rilevabili dalla consultazione del sistema informatico dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio di Caserta.

Dotazioni Condominiali

In merito al presente punto, dalla lettura dell'atto di compravendita del 31 Marzo 1980 - n.ro Repertorio / - Trascritto il 02/04/1980 ai nn. 7292/6673, con il quale il terreno su cui successivamente risulta essere stato realizzato il compendio immobiliare costituito dai beni staggiati, censito al NCT del Comune di Aversa al Foglio 1 P.lla 37/b perveniva alla debitrice esecutata per la quota di piena proprietà, nulla si rileva in merito ad eventuali dotazioni condominiale esistenti.

Interclusione

L'accesso agli immobili pignorati, ad oggi, risulta essere inibito in quanto vi è la presenza di una



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

muratura prospiciente la via pubblica e priva di aperture.


Pertanto, sarà necessario procedere a tutte le attività utili per garantire l'accesso da Viale Europa.

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 Aversa

 **in treno:** Stazione Ferroviaria **Aversa**;

 **in auto:**

- ✓ *da Nord*, Prendi A1/E45, da SP112 e Via Casilina/SS6. Continuare su A1/E45 fino a Gricignano di Aversa. Prendi l'uscita Gricignano di Aversa da SS7bis. Prendi Via Boscariello, Via Salvatore, Viale Libertà, Via dell'Archeologia... e Via Armando Diaz in direzione di Via Giuseppe Garibaldi a Aversa;
- ✓ *da Sud* Prendi A3 da Via Irno/SR88. Segui A2/E841, A30 e SS7bis fino a Gricignano di Aversa. Prendi l'uscita Gricignano di Aversa da SS7bis. Prendi Via Boscariello, Via Salvatore, Viale Libertà, Via dell'Archeologia... e Via Armando Diaz in direzione di Via Giuseppe Garibaldi a Aversa.

 **in autobus:** Linee ATC – Linee CLP – Linee EAV Bus;

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

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e commerciali;

Principali collegamenti pubblici: Linee autobus e filobus;

Principali servizi offerti dalla zona: Uffici postali, banche, Presidio Ospedaliero.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. [contro XXXXXXXXXXXXX](#)



Caratteristiche di Zona

Aversa è un comune italiano di 49'612 abitanti (ISTAT 31/12/2022) della provincia di Caserta, posta ad un'altitudine di 39 m.s.l.m., con una superficie di 8,85 km² ed una densità abitativa di 5'605,88 ab/km².

La città è posta al centro di un territorio pianeggiante conosciuto come agro aversano, vasta area rurale dell'antica Terra di Lavoro nota anche come Campania Felix.

La città confina con i comuni di: Casaluze, Carinaro, Cesa, Frignano, Giugliano in Campania (NA), Gricignano d'Aversa, Lusciano, San Marcellino, Sant'Antimo (NA), Teverola e Trentola Ducenta.

Aversa è in piena pianura Campana, situata tra i Regi Lagni e il Lago Patria, al centro di una vasta area pianeggiante di antica vocazione agricola ed è caratterizzata da un dislivello che varia dai 64 ai 30 m.s.l.m. La morfologia del territorio, unita alla fertilità del terreno e alle antiche e recenti opere di bonifica e di risistemazione del suolo, sono ancora oggi elementi strategici nella costruzione del paesaggio. Dal punto di vista sismico il territorio comunale si trova, stando alla classificazione della Protezione Civile, in zona 2 (soggetta a sismicità medio-alta).

La città di Aversa è sede di numerosi luoghi di interesse, tra i quali: Sede del tribunale ordinario Napoli Nord, presso il castello angioino, con competenza territoriale sui comuni dell'agro aversano ed alcuni della città metropolitana di Napoli; Presidio Ospedaliero San Giuseppe Moscati; Ospedale Psichiatrico Giudiziario Filippo Saporito; numerosi istituti scolastici nonché una sede dell'università degli Studi della Campania Luigi Vanvitelli.

Calcolo Superfici

Di seguito, atteso lo stato attuale dei beni, si riporteranno tabelle contenenti le sole superfici di interesse, non avendo a disposizione elementi che possano consentire di individuare gli opportuni coefficienti mercantili di ragguaglio nella loro totalità.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

COMUNE DI COMUNE DI AVERSA (CE) FOGLIO 1 P.LLA 292			SUPERFICIE		
			CALPESTABILE	COMMERCIALE	
U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
SUB 10	T	IN CORSO DI COSTRUZIONE	99,30	1,00	99,30
SUB 11	T	IN CORSO DI COSTRUZIONE	100,76	1,00	100,76
SUB 12	1	IN CORSO DI COSTRUZIONE	133,11	1,00	133,11
SUB 13	1	IN CORSO DI COSTRUZIONE	131,57	1,00	131,57
SUB 9	T	CORTE LATO SUD	97,97	0,02	1,96
	T	CORTE LATO NORD	25,36	0,02	0,51
	1	VANO SCALA	8,00	1,00	8,00
N.I.	T	SUPERFICIE EFFETTIVA NON INDIVIDUATA CATASTALMENTE	82,85	0,02	1,66
			678,92		476,86

Tabella 2

Calcolo superfici lorda e commerciale lorda ragguagliata

COMUNE DI COMUNE DI AVERSA (CE) FOGLIO 1 P.LLA 292			SUPERFICIE		
			LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
SUB 10	T	IN CORSO DI COSTRUZIONE	103,15	1,00	103,15
SUB 11	T	IN CORSO DI COSTRUZIONE	102,96	1,00	102,96
SUB 12	1	IN CORSO DI COSTRUZIONE	134,31	1,00	134,31
SUB 13	1	IN CORSO DI COSTRUZIONE	132,77	1,00	132,77
SUB 9	T	CORTE LATO SUD	97,97	0,02	1,96
	T	CORTE LATO NORD	25,36	0,02	0,51
	1	VANO SCALA	8,00	1,00	8,00
N.I.	T	SUPERFICIE EFFETTIVA NON INDIVIDUATA CATASTALMENTE	82,85	0,02	1,66
			687,37		485,31

Tabella 3




Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. [contro XXXXXXXXXXXXX](#)




CERTING
 Certificiamo le competenze professionali.

 Superficie calpestabile: **678.92 mq**

 Superficie commerciale: **476.86 mq**

 Superficie lorda: **687.37 mq**

 Superficie commerciale lorda ragguagliata: **485.31 mq**

Caratteristiche Edilizie ed Impianti

Caratteristiche Strutturali

- **Solai:** in latero-cemento;
- **Strutture portanti verticali:** in parte in c.a. ed in parte in muratura di tufo;

Componenti Edilizie

- **Infissi esterni:** assenti;
- **Infissi interni:** assenti;
- **Pareti esterne:** assenti;
- **Pavimentazione interna:** assente;
- **Rivestimenti interni:** assenti;
- **Tramezzature interne:** assenti.

Caratteristiche Impianti

- **Antenna TV:** assente;
- **Citofonico:** assente;
- **Elettrico:** assente;
- **Idrico:** assente;
- **Riscaldamento:** assente;
- **Climatizzazione:** assente.

Certificazioni impianti e costi di adeguamento

Gli immobili staggiti e di cui alla presente procedura esecutiva, come detto e come evincibile dal rilievo fotografico proposta in precedenza, risultano, ad oggi, ancora in corso di costruzione, e pertanto, evidentemente non risultano in possesso di alcuna certificazione di conformità degli impianti ai sensi



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

della legge 46/90 e successive integrazioni, né Attestato di prestazione energetica A.P.E, né dichiarazione di agibilità di cui all'art. 24 D.P.R. 6/6/2001 n.380.

Nel corso delle operazioni peritali, oltre agli opportuni rilievi metrici e fotografici degli immobili staggiti, utili a cristallizzare lo stato degli stessi all'atto del sopralluogo effettuato, si procedeva altresì a verificare le condizioni di manutenzione degli stessi, rilevando uno stato conservativo nel complesso, scarso, il tutto rilevabile dagli scatti fotografici proposti in precedenza.

QUESITO n. 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

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

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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

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

LOTTO UNICO

Il Lotto Unico costituito per la vendita è rappresentato da quattro unità immobiliari in corso di definizione di categoria F/4, sito nel Comune di Aversa (CE), al Viale Europa, da cui dovrà essere garantito l'accesso. Gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti nel **N.C.E.U. del Comune di Aversa** al:

- Foglio 1 P.lla 292 sub 10** – Categoria F/4 - VIALE EUROPA n. SNC Piano T;
- Foglio 1 P.lla 292 sub 11** – Categoria F/4 - VIALE EUROPA n. SNC Piano T;
- Foglio 1 P.lla 292 sub 12** – Categoria F/4 - VIALE EUROPA n. SNC Piano 1;
- Foglio 1 P.lla 292 sub 13** – Categoria F/4 - VIALE EUROPA n. SNC Piano 1;

Coerenze:

ID	COMUNE DI AVERSA			
	NORD	EST	SUD	OVEST
FOG. 1 P.LLA 292 SUB 10	VIALE EUROPA	FOG. 1 P.LLA 5181	STRADA VICINALE	FOG. 1 P.LLA 94
FOG. 1 P.LLA 292 SUB 11				
FOG. 1 P.LLA 292 SUB 12				
FOG. 1 P.LLA 292 SUB 13				

Tabella 4

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



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

Comune di AVERSA (A512) (CE) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 1 Particella: 292 Sub.: 10					
dal impianto al 31/03/2008					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	-	-	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Annotazioni: in corso di costruzione VIALE EUROPA n. SNC Piano T
dal 31/03/2008 al 17/06/2011					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	-	Categoria F/3b), Consistenza 0 m2	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/03/2008 Pratica n. CE0152475 in atti dal 31/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8034.1/2008)	-
dal 17/06/2011 al 18/06/2012					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	2	Rendita: Euro 2.697,66 Categoria C/1c), Classe 9, Consistenza 98 m2	VARIAZIONE del 17/06/2011 Pratica n. CE0355456 in atti dal 17/06/2011 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24001.1/2011)	Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) VIALE EUROPA n. SNC Piano T
dal 18/06/2012 al 24/12/2018					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	2	Rendita: Euro 2.697,66 Categoria C/1c), Classe 9, Consistenza 98 m2	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/06/2012 Pratica n. CE0254714 in atti dal 18/06/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17728.1/2012)	Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) VIALE EUROPA n. SNC Piano T
dal 09/11/2015 al 24/12/2018					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	2	Totale: 111 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 17/06/2011, prot. n. CE0355456	VIALE EUROPA n. SNC Piano T
dal 24/12/2018					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	10	Categoria F/4a), Consistenza 0 m2	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 23/12/2018 Pratica n. CE0166535 in atti dal 24/12/2018 LOCALE COMMERCIALE- IN CORSO DI DEFINIZIONE (n. 37805.1/2018)	VIALE EUROPA n. SNC Piano T

Tabella 5



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. [contro XXXXXXXXXXXXX](#)



INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di AVERSA (A512)(CE) Foglio 1 Particella 292		
dall'impianto al 17/06/2011		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Diritto di: Proprieta' per 1000/1000
INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di AVERSA (A512)(CE) Foglio 1 Particella 292 Sub. 2		
dal 17/06/2011 al 23/12/2018		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	VARIAZIONE del 17/06/2011 Pratica n. CE0355456 in atti dal 17/06/2011 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24001.1/2011)	Diritto di: Proprieta' per 1000/1000
INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di AVERSA (A512)(CE) Foglio 1 Particella 292 Sub. 10		
dal 23/12/2018		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 23/12/2018 Pratica n. CE0166535 in atti dal 24/12/2018 LOCALE COMMERCIALE-IN CORSO DI DEFINIZIONE (n. 37805.1/2018)	Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

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. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

Comune di AVERSA (A512) (CE) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 1 Particella: 292 Sub.: 11 dall'impianto al 31/03/2008					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	-	-	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Annotazioni: in corso di costruzione VIALE EUROPA n. SNC Piano T
dal 31/03/2008 al 17/06/2011					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	-	Categoria F/3b), Consistenza 0 m2	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/03/2008 Pratica n. CE0152475 in atti dal 31/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8034.1/2008)	VIALE EUROPA n. SNC Piano T
dal 17/06/2011 al 18/06/2012					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	3	Rendita: Euro 2.697,66 Categoria C/1c), Classe 9, Consistenza 98 m2	VARIAZIONE del 17/06/2011 Pratica n. CE0355456 in atti dal 17/06/2011 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24001.1/2011)	Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) VIALE EUROPA n. SNC Piano T
dal 18/06/2012 al 24/12/2018					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	3	Rendita: Euro 2.697,66 Categoria C/1c), Classe 9, Consistenza 98 m2	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/06/2012 Pratica n. CE0254714 in atti dal 18/06/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17728.1/2012)	Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) VIALE EUROPA n. SNC Piano T
dal 09/11/2015 al 24/12/2018					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	3	Totale: 109 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 17/06/2011, prot. n. CE0355456	VIALE EUROPA n. SNC Piano T
dal 24/12/2018					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	11	Categoria F/4a), Consistenza 0 m2	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 23/12/2018 Pratica n. CE0166535 in atti dal 24/12/2018 LOCALE COMMERCIALE- IN CORSO DI DEFINIZIONE (n. 37809.1/2018)	VIALE EUROPA n. SNC Piano T

Tabella 7



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di AVERSA (A512)(CE) Foglio 1 Particella 292		
dall'impianto al 17/06/2011		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXX	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Diritto di: Proprieta' per 1000/1000
INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di AVERSA (A512)(CE) Foglio 1 Particella 292 Sub. 3		
dal 17/06/2011 al 23/12/2018		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXX	VARIAZIONE del 17/06/2011 Pratica n. CE0355456 in atti dal 17/06/2011 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24001.1/2011)	Diritto di: Proprieta' per 1000/1000
INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di AVERSA (A512)(CE) Foglio 1 Particella 292 Sub. 11		
dal 23/12/2018		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXX	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 23/12/2018 Pratica n. CE0166535 in atti dal 24/12/2018 LOCALE COMMERCIALE-IN CORSO DI DEFINIZIONE (n. 37809.1/2018)	Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Tabella 8



Comune di AVERSA (A512) (CE) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 1 Particella: 292 Sub.: 12					
dall'impianto al 31/03/2008					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	-	-	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Annotazioni: in corso di costruzione VIALE EUROPA n. SNC Piano 1
dal 31/03/2008 al 17/06/2011					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	-	Categoria F/3b), Consistenza 0 m2	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/03/2008 Pratica n. CE0152475 in atti dal 31/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8034.1/2008)	VIALE EUROPA n. SNC Piano 1
dal 17/06/2011 al 18/06/2012					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	4	Rendita: Euro 908,96 Categoria A/2c), Classe 8, Consistenza 5,5 vani	VARIAZIONE del 17/06/2011 Pratica n. CE0355456 in atti dal 17/06/2011 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24001.1/2011)	Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) VIALE EUROPA n. SNC Piano 1
dal 18/06/2012 al 24/12/2018					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	4	Rendita: Euro 908,96 Categoria A/2c), Classe 8, Consistenza 5,5 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/06/2012 Pratica n. CE0254714 in atti dal 18/06/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17728.1/2012)	Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) VIALE EUROPA n. SNC Piano 1
dal 09/11/2015 al 24/12/2018					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	4	Totale: 116 m2 Totale escluse aree scoperte : 110 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 17/06/2011, prot. n. CE0355456	VIALE EUROPA n. SNC Piano 1
dal 24/12/2018					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	12	Categoria F/4a), Consistenza 0 m2	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 23/12/2018 Pratica n. CE0166537 in atti dal 24/12/2018 ABITAZIONE-IN CORSO DI DEFINIZIONE (n. 37807.1/2018)	VIALE EUROPA n. SNC Piano 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. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. [contro XXXXXXXXXXXX](#)



INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di AVERSA (A512)(CE) Foglio 1 Particella 292		
dall'impianto al 17/06/2011		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Diritto di: Proprieta' per 1000/1000
INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di AVERSA (A512)(CE) Foglio 1 Particella 292 Sub. 4		
dal 17/06/2011 al 23/12/2018		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX	VARIAZIONE del 17/06/2011 Pratica n. CE0355456 in atti dal 17/06/2011 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24001.1/2011)	Diritto di: Proprieta' per 1000/1000
INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di AVERSA (A512)(CE) Foglio 1 Particella 292 Sub. 12		
dal 23/12/2018		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 23/12/2018 Pratica n. CE0166537 in atti dal 24/12/2018 ABITAZIONE-IN CORSO DI DEFINIZIONE (n. 37807.1/2018)	Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Tabella 10



Comune di AVERSA (A512) (CE) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 1 Particella: 292 Sub.: 13					
dal 31/03/2008					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	-	-	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Annotazioni: in corso di costruzione VIALE EUROPA n. SNC Piano 1
dal 31/03/2008 al 17/06/2011					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	-	Categoria F/3b), Consistenza 0 m2	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/03/2008 Pratica n. CE0152475 in atti dal 31/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8034.1/2008)	VIALE EUROPA n. SNC Piano 1
dal 17/06/2011 al 18/06/2012					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	5	Rendita: Euro 826,33 Categoria A/2c), Classe 8, Consistenza 5,0 vani	VARIAZIONE del 17/06/2011 Pratica n. CE0355456 in atti dal 17/06/2011 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24001.1/2011)	Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) VIALE EUROPA n. SNC Piano 1
dal 18/06/2012 al 24/12/2018					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	5	Rendita: Euro 826,33 Categoria A/2c), Classe 8, Consistenza 5,0 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/06/2012 Pratica n. CE0254714 in atti dal 18/06/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17728.1/2012)	Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) VIALE EUROPA n. SNC Piano 1
dal 09/11/2015 al 24/12/2018					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	5	Totale: 114 m2 Totale escluse aree scoperte : 109 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 17/06/2011, prot. n. CE0355456	VIALE EUROPA n. SNC Piano 1
dal 24/12/2018					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	13	Categoria F/4a), Consistenza 0 m2	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 23/12/2018 Pratica n. CE0166538 in atti dal 24/12/2018 ABITAZIONE-IN CORSO DI DEFINIZIONE (n. 37806.1/2018)	VIALE EUROPA n. SNC Piano 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. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di AVERSA (A512)(CE) Foglio 1 Particella 292		
dall'impianto al 17/06/2011		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Diritto di: Proprieta' per 1000/1000
INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di AVERSA (A512)(CE) Foglio 1 Particella 292 Sub. 5		
dal 17/06/2011 al 23/12/2018		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	VARIAZIONE del 17/06/2011 Pratica n. CE0355456 in atti dal 17/06/2011 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24001.1/2011)	Diritto di: Proprieta' per 1000/1000
INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di AVERSA (A512)(CE) Foglio 1 Particella 292 Sub. 13		
dal 23/12/2018		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 23/12/2018 Pratica n. CE0166537 in atti dal 24/12/2018 ABITAZIONE-IN CORSO DI DEFINIZIONE (n. 37807.1/2018)	Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

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. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

Comune di AVERSA (A512) (CE) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 1 Particella: 292 EX Sub.: 2					
dall'impianto al 31/03/2008					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	-		Impianto meccanografico del 30/06/1987	Annotazioni: in corso di costruzione VIALE EUROPA n. SNC Piano T
dal 31/03/2008 al 17/06/2011					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	-	Categoria F/3b), Consistenza 0 m2	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/03/2008 Pratica n. CE0152475 in atti dal 31/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8034.1/2008)	-
dal 17/06/2011 al 18/06/2012					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	2	Rendita: Euro 2.697,66 Categoria C/1c), Classe 9, Consistenza 98 m2	VARIAZIONE del 17/06/2011 Pratica n. CE0355456 in atti dal 17/06/2011 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24001.1/2011)	Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) VIALE EUROPA n. SNC Piano T
dal 18/06/2012 al 24/12/2018					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	2	Rendita: Euro 2.697,66 Categoria C/1c), Classe 9, Consistenza 98 m2	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/06/2012 Pratica n. CE0254714 in atti dal 18/06/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17728.1/2012)	Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) VIALE EUROPA n. SNC Piano T
dal 09/11/2015 al 24/12/2018					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	2	Totale: 111 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 17/06/2011, prot. n. CE0355456	VIALE EUROPA n. SNC Piano T
dal 24/12/2018					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	2	-	Variazione in soppressione del 23/12/2018, pratica n. CE0166535, in atti dal 24/12/2018 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE - LOCALE COMMERCIALE-IN CORSO DI DEFINIZIONE(n.37805.1/2018)	VIALE EUROPA n. SNC Piano T La dichiarazione di Variazione della destinazione ha: Comune: AVERSA (A512) (CE) - costituito i seguenti immobili: Foglio 1 Particella 292 Subalterno 10 - soppresso i seguenti immobili: Foglio 1 Particella 292 Subalterno 2

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. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. [contro XXXXXXXXXXXXX](#)



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di AVERSA (A512)(CE) Foglio 1 Particella 292		
dall'impianto al 17/06/2011		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXX	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Diritto di: Proprieta' per 1000/1000
INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di AVERSA (A512)(CE) Foglio 1 Particella 292 Sub. 2		
dal 17/06/2011 al 23/12/2018		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXX	VARIAZIONE del 17/06/2011 Pratica n. CE0355456 in atti dal 17/06/2011 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24001.1/2011)	Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

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. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

LOTTO UNICO

48 di 108

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comune di AVERSA (A512) (CE) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 1 Particella: 292 EX Sub.: 3					
dal 31/03/2008 al 31/03/2008					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	-	-	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Annotazioni: in corso di costruzione VIALE EUROPA n. SNC Piano T
dal 31/03/2008 al 17/06/2011					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	-	Categoria F/3b), Consistenza 0 m2	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/03/2008 Pratica n. CE0152475 in atti dal 31/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8034.1/2008)	VIALE EUROPA n. SNC Piano T
dal 17/06/2011 al 18/06/2012					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	3	Rendita: Euro 2.697,66 Categoria C/1c), Classe 9, Consistenza 98 m2	VARIAZIONE del 17/06/2011 Pratica n. CE0355456 in atti dal 17/06/2011 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24001.1/2011)	Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) VIALE EUROPA n. SNC Piano T
dal 18/06/2012 al 24/12/2018					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	3	Rendita: Euro 2.697,66 Categoria C/1c), Classe 9, Consistenza 98 m2	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/06/2012 Pratica n. CE0254714 in atti dal 18/06/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17728.1/2012)	Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) VIALE EUROPA n. SNC Piano T
dal 09/11/2015 al 24/12/2018					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	3	Totale: 109 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 17/06/2011, prot. n. CE0355456	VIALE EUROPA n. SNC Piano T
dal 24/12/2018					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	3	-	Variazione in soppressione del 23/12/2018, pratica n. CE0166536, in atti dal 24/12/2018 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE - LOCALE COMMERCIALE-IN CORSO DI DEFINIZIONE(n.37809.1/2018)	VIALE EUROPA n. SNC Piano T La dichiarazione di Variazione della destinazione ha: Comune: AVERSA (A512) (CE) - costituito i seguenti immobili: Foglio 1 Particella 292 Subalterno 11 - soppresso i seguenti immobili: Foglio 1 Particella 292 Subalterno 3

Tabella 15

INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di AVERSA (A512)(CE) Foglio 1 Particella 292		
dal 31/03/2008 al 17/06/2011		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Diritto di: Proprieta' per 1000/1000
INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di AVERSA (A512)(CE) Foglio 1 Particella 292 Sub. 3		
dal 17/06/2011 al 23/12/2018		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	VARIAZIONE del 17/06/2011 Pratica n. CE0355456 in atti dal 17/06/2011 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24001.1/2011)	Diritto di: 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. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. [contro XXXXXXXXXXXXX](#)



Comune di AVERSA (A512) (CE) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 1 Particella: 292 EX Sub.: 4					
dall'impianto al 31/03/2008					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	-	-	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Annotazioni: in corso di costruzione VIALE EUROPA n. SNC Piano 2
dal 31/03/2008 al 17/06/2011					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	-	Categoria F/3b), Consistenza 0 m2	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/03/2008 Pratica n. CE0152475 in atti dal 31/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8034.1/2008)	VIALE EUROPA n. SNC Piano 2
dal 17/06/2011 al 18/06/2012					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	4	Rendita: Euro 908,96 Categoria A/2c), Classe 8, Consistenza 5,5 vani	VARIAZIONE del 17/06/2011 Pratica n. CE0355456 in atti dal 17/06/2011 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24001.1/2011)	Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) VIALE EUROPA n. SNC Piano 2
dal 18/06/2012 al 24/12/2018					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	4	Rendita: Euro 908,96 Categoria A/2c), Classe 8, Consistenza 5,5 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/06/2012 Pratica n. CE0254714 in atti dal 18/06/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17728.1/2012)	Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) VIALE EUROPA n. SNC Piano 2
dal 09/11/2015 al 24/12/2018					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	4	Totale: 116 m2 Totale escluse aree scoperte : 110 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 17/06/2011, prot. n. CE0355456	VIALE EUROPA n. SNC Piano 2
dal 24/12/2018					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	4	-	Variazione in soppressione del 23/12/2018, pratica n. CE0166537, in atti dal 24/12/2018 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE - ABITAZIONE - IN CORSO DI DEFINIZIONE (n.37807.1/2018)	La dichiarazione di Variazione della destinazione ha: Comune: AVERSA (A512) (CE) - costituito i seguenti immobili: Foglio 1 Particella 292 Subalterno 12 - soppresso i seguenti immobili: Foglio 1 Particella 292 Subalterno 4

Tabella 17

INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di AVERSA (A512)(CE) Foglio 1 Particella 292		
dall'impianto al 17/06/2011		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Diritto di: Proprieta' per 1000/1000
INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di AVERSA (A512)(CE) Foglio 1 Particella 292 Sub. 4		
dal 17/06/2011 al 23/12/2018		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	VARIAZIONE del 17/06/2011 Pratica n. CE0355456 in atti dal 17/06/2011 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24001.1/2011)	Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

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. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

Comune di AVERSA (A512) (CE) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 1 Particella: 292 EX Sub.: 5					
dall'impianto al 31/03/2008					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	-	-	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Annotazioni: in corso di costruzione VIALE EUROPA n. SNC Piano 2
dal 31/03/2008 al 17/06/2011					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	-	Categoria F/3b), Consistenza 0 m2	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/03/2008 Pratica n. CE0152475 in atti dal 31/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8034.1/2008)	VIALE EUROPA n. SNC Piano 2
dal 17/06/2011 al 18/06/2012					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	5	Rendita: Euro 826,33 Categoria A/2c), Classe 8, Consistenza 5,0 vani	VARIAZIONE del 17/06/2011 Pratica n. CE0355456 in atti dal 17/06/2011 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24001.1/2011)	Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) VIALE EUROPA n. SNC Piano 2
dal 18/06/2012 al 24/12/2018					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	5	Rendita: Euro 826,33 Categoria A/2c), Classe 8, Consistenza 5,0 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/06/2012 Pratica n. CE0254714 in atti dal 18/06/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17728.1/2012)	Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) VIALE EUROPA n. SNC Piano 2
dal 09/11/2015 al 24/12/2018					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	5	Totale: 114 m2 Totale escluse aree scoperte : 109 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 17/06/2011, prot. n. CE0355456	VIALE EUROPA n. SNC Piano 2
dal 24/12/2018					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	5	-	Variazione in soppressione del 23/12/2018, pratica n. CE0166538, in atti dal 24/12/2018 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE - ABITAZIONE- IN CORSO DI DEFINIZIONE(n.37806.1/2018)	La dichiarazione di Variazione della destinazione ha: Comune: AVERSA (A512) (CE) - costituito i seguenti immobili: Foglio 1 Particella 292 Subalterno 13 - soppresso i seguenti immobili: Foglio 1 Particella 292 Subalterno 5

Tabella 19

INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di AVERSA (A512)(CE) Foglio 1 Particella 292		
dall'impianto al 17/06/2011		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXX	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Diritto di: Proprieta' per 1000/1000
INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di AVERSA (A512)(CE) Foglio 1 Particella 292 Sub. 5		
dal 17/06/2011 al 23/12/2018		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXX	VARIAZIONE del 17/06/2011 Pratica n. CE0355456 in atti dal 17/06/2011 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24001.1/2011)	Diritto di: 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@flavio-toscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

Comune di AVERSA (A512) (CE) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 1 Particella: 292 EX Sub.: 6					
dall'impianto al 31/03/2008					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	-	-	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Annotazioni: in corso di costruzione VIALE EUROPA n. SNC Piano 3
dal 31/03/2008 al 17/06/2011					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	-	Categoria F/3b), Consistenza 0 m2	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/03/2008 Pratica n. CE0152475 in atti dal 31/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8034.1/2008)	VIALE EUROPA n. SNC Piano 3
dal 17/06/2011 al 18/06/2012					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	6	Rendita: Euro 908,96 Categoria A/2b), Classe 8, Consistenza 5,5 vani	VARIAZIONE del 17/06/2011 Pratica n. CE0355456 in atti dal 17/06/2011 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24001.1/2011)	Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) VIALE EUROPA n. SNC Piano 3
dal 18/06/2012 al 24/12/2018					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	6	Rendita: Euro 908,96 Categoria A/2b), Classe 8, Consistenza 5,5 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/06/2012 Pratica n. CE0254714 in atti dal 18/06/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17728.1/2012)	Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) VIALE EUROPA n. SNC Piano 3
dal 09/11/2015 al 24/12/2018					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	6	Totale: 117 m2 Totale escluse aree scoperte: 109 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 17/06/2011, prot. n. CE0355456	VIALE EUROPA n. SNC Piano 3
dal 24/12/2018					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	6	-	Variazione in soppressione del 23/12/2018, pratica n. CE0166534, in atti dal 24/12/2018 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE PER DEMOLIZIONE(n.37804.1/2018)	La dichiarazione di Variazione ha: Comune: AVERSA (A512) (CE) - soppresso i seguenti immobili: Foglio 1 Particella 292 Subalterno 7, Foglio 1 Particella 292 Subalterno 6

Tabella 21

INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di AVERSA (A512)(CE) Foglio 1 Particella 292		
dall'impianto al 17/06/2011		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Diritto di: Proprieta' per 1000/1000
INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di AVERSA (A512)(CE) Foglio 1 Particella 292 Sub. 6		
dal 17/06/2011 al 23/12/2018		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	VARIAZIONE del 17/06/2011 Pratica n. CE0355456 in atti dal 17/06/2011 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24001.1/2011)	Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

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. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



Comune di AVERSA (A512) (CE) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 1 Particella: 292 EX Sub.: 7					
dall'impianto al 31/03/2008					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	-	-	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Annotazioni: in corso di costruzione VIALE EUROPA n. SNC Piano 3
dal 31/03/2008 al 17/06/2011					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	-	Categoria F/3b), Consistenza 0 m2	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/03/2008 Pratica n. CE0152475 in atti dal 31/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8034.1/2008)	VIALE EUROPA n. SNC Piano 3
dal 17/06/2011 al 18/06/2012					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	7	Rendita: Euro 908,96 Categoria A/2b), Classe 8, Consistenza 5,5 vani	VARIAZIONE del 17/06/2011 Pratica n. CE0355456 in atti dal 17/06/2011 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24001.1/2011)	Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) VIALE EUROPA n. SNC Piano 3
dal 18/06/2012 al 24/12/2018					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	7	Rendita: Euro 908,96 Categoria A/2b), Classe 8, Consistenza 5,5 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/06/2012 Pratica n. CE0254714 in atti dal 18/06/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17728.1/2012)	Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) VIALE EUROPA n. SNC Piano 3
dal 09/11/2015 al 24/12/2018					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	7	Totale: 115 m2 Totale escluse aree scoperte : 107 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 17/06/2011, prot. n. CE0355456	VIALE EUROPA n. SNC Piano 3
dal 24/12/2018					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	7	-	Variazione in soppressione del 23/12/2018, pratica n. CE0166534, in atti dal 24/12/2018 - VARIAZIONE SOPPRESSIONE PER DEMOLIZIONE(n.37804.1/2018)	La dichiarazione di Variazione ha: Comune: AVERSA (A512) (CE) - soppresso i seguenti immobili: Foglio 1 Particella 292 Subalterno 7, Foglio 1 Particella 292 Subalterno 6

Tabella 23

INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di AVERSA (A512)(CE) Foglio 1 Particella 292		
dall'impianto al 17/06/2011		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXX	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Diritto di: Proprieta' per 1000/1000
INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di AVERSA (A512)(CE) Foglio 1 Particella 292 Sub. 7		
dal 17/06/2011 al 23/12/2018		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXX	VARIAZIONE del 17/06/2011 Pratica n. CE0355456 in atti dal 17/06/2011 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24001.1/2011)	Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

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. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



Comune di AVERSA (A512) (CE) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 1 Particella: 292 EX Sub.: 8					
dal 17/06/2011 al 18/06/2012					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	8	Rendita: Euro 1.735,30 Categoria A/2a), Classe 8, Consistenza 10,5 vani	UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 17/06/2011 Pratica n. CE0355523 in atti dal 17/06/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 6334.1/2011)	Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) VIA EUROPA n. SNC Piano T-1 - 2-3
dal 18/06/2012 al 24/12/2018					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	8	Rendita: Euro 1.735,30 Categoria A/2a), Classe 8, Consistenza 10,5 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/06/2012 Pratica n. CE0254714 in atti dal 18/06/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17728.1/2012)	Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) VIA EUROPA n. SNC Piano T-1 - 2-3
dal 09/11/2015 al 24/12/2018					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	8	Totale: 244 m2 Totale escluse aree scoperte : 236 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 17/06/2011, prot. n. CE0355523	VIA EUROPA n. SNC Piano T-1 - 2-3
dal 24/12/2018					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	8	-	Variazione in soppressione del 23/12/2018, pratica n. CE0166533, in atti dal 24/12/2018 - DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE(n.37808.1/2018)	La dichiarazione di Demolizione parziale ha: Comune: AVERSA (A512) (CE) - costituito i seguenti immobili: Foglio 1 Particella 292 Subalterno 9 - soppresso i seguenti immobili: Foglio 1 Particella 292 Subalterno 8, Foglio 1 Particella 292 Subalterno 1

Tabella 25

INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di AVERSA (A512)(CE) Foglio 1 Particella 292 Sub. 8		
dal 17/06/2011 al 23/12/2018		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXX	UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 17/06/2011 Pratica n. CE0355523 in atti dal 17/06/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 6334.1/2011)	Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

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. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



La particella **292 del foglio 1** del Comune di Aversa (codice: A512), risulta dagli archivi presenti presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta, essere le particelle al N.C.T su cui sono stati edificati gli immobili oggetto di esecuzione. Si rappresenta che, vi è collegamento tra il N.C.T e il N.C.E.U.

Comune di AVERSA (A512) (CE) Catasto Terreni Foglio: 1 Particella: 292					
dall'impianto al 10/06/1986					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	-	Redditi: dominicale Euro 7,24 Lire 14.013 agrario Euro 3,20 Lire 6.195 Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 02 Superficie: 295 m2	Impianto meccanografico del 26/03/1985	-
dal 10/06/1986					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	-	Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 295 m2	TIPO MAPPALE del 10/06/1986 in atti dal 23/01/1996 (n. 69215.1/1986)	-
dal 13/06/2011 al 21/12/2018					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	-	-	Tipo Mappale del 13/06/2011 Pratica n. CE0346615 in atti dal 13/06/2011 presentato il 13/06/2011 (n. 346615.1/2011)	-
dal 21/12/2018					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
1	292	-	-	Tipo Mappale del 21/12/2018 Pratica n. CE0165990 in atti dal 21/12/2018 presentato il 21/12/2018 (n. 165990.1/2018)	-
INTESTATI - Immobile attuale - Comune di AVERSA (A512) (CE) Foglio 1 Particella 292					
dall'impianto al 10/06/1986					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX			Impianto meccanografico del 26/03/1985		Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Tabella 27

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

Dalla lettura ed analisi di:

- ✓ atto pignoramento notificato agli esecutati in data 19/04/2022;
- ✓ nota di trascrizione del 17/05/2022 - Presentazione n. 20 di cui ai nn. 18935/15001;
- ✓ atto di compravendita del 31 Marzo 1980 - n.ro Repertorio / - Trascritto il 02/04/1980 ai nn. 7292/6673;

si evince la rispondenza formale dei dati catastali con le risultanze catastali attuali, ovvero che gli immobili **pignorati, siti nel Comune di Aversa (CE), sono attualmente censiti nel NCEU del medesimo comune al Fog. 1 - P.lla 292 – sub 10-11-12-13 (ex subb. 2-3-4-5-6-7-8).**

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 19/04/2022 ed il 17/05/2022.

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

In riferimento a tale punto, come già rappresentato, essendo gli immobili staggiti classificati con categoria catastale F/4 ovvero unità in corso di definizione, le relative visure planimetriche catastali attuali non risultano essere state prodotte, e pertanto, ad oggi, non risulta possibile procedere ad una pedissequa verifica circa l'esistenza di eventuali difformità catastali, se non quella residuale e riferita all'elaborato planimetrico in surroga, alle planimetrie catastali, benché non esaustivo.

Si precisa, tra l'altro, che per i precedenti subalterni a quelli attuali, venivano impropriamente



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

depositate planimetrie catastali in quanto il detto fabbricato non poteva essere stato terminato, tanto è vero che, alla pratica edilizia di cui al titolo in sanatoria veniva allegata documentazione fotografica da cui si rileva che il fabbricato era ed è in corso di costruzione.

Orbene, preso come riferimento l'elaborato planimetrico Protocollo n. CE0166538 del 24/12/2018, procedendo ad un confronto tra il detto elaborato e lo stato attuale dei luoghi, è stato possibile rilevare le difformità che di seguito si riportano:

❏ DIFFORMITA' CATASTALE N°1: la superficie catastale risultante in banca dati ed attribuita alla particella 292, risulta essere fuori tolleranza rispetto a quella rilevata, in quanto la differenza non rientra nell'eccedenza minima consentita, ossia 1/20, così come regolamentato dall'art. 1538 del codice civile e dalla circolare 5/89 del Ministero delle Finanze.

Il lotto urbano, infatti, presenta una superficie reale pari a mq 423, dimensioni effettive acquisite sulla scorta delle indicazioni grafiche riportate nell'atto di compravendita del 31/03/1980 rep.128525, allegato "B", mentre la superficie catastale risultante dal tipo di frazionamento n°8 del 1980, è pari a mq 295.

❏ DIFFORMITA' CATASTALE N°2: la sagoma del fabbricato rappresentato nella mappa catastale, risultante dall'approvazione del tipo mappale n. 69215.1/1986, non è corrispondente alla sagoma del fabbricato rilevato in sito;

❏ DIFFORMITA' CATASTALE N°3: la definizione planimetrica delle unità immobiliari censite in banca dati e rappresentate esclusivamente con l'elaborato planimetrico, in quanto censite come F/4 (unità in corso di definizione), non corrisponde con il rilievo dello stato dei luoghi. Infatti, dal confronto effettuato con i grafici allegati al titolo edilizio rilasciato dal Comune di Aversa, (Concessione Edilizia in Sanatoria n.1075 del 13/12/2007 L.47/85), emerge che detto elaborato planimetrico risulta essere stato redatto sulla scorta dei richiamati grafici, i quali non riportano esclusivamente lo stato dei luoghi, ma una rappresentazione 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. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

fabbricato oggetto di condono edilizio con indicazione di opere di completamento a farsi.

Infatti, il fabbricato sia all'attualità, che all'epoca della redazione della pratica di condono, risulta essere costituito dalla sola struttura in c.a., e quindi non corrispondente alla rappresentazione riportata nell'elaborato planimetrico.

- UNITÀ STRUTTURALE IN OGGETTO
- SUPERFICIE A VERDE
- SUPERFICIE CEMENTATA
- - - - UNITÀ STRUTTURALE IN OGGETTO
- /0.00/ QUOTE DI CUI ALLEGATO "B" RIPORTATO NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 31/03/1980 REP.128525

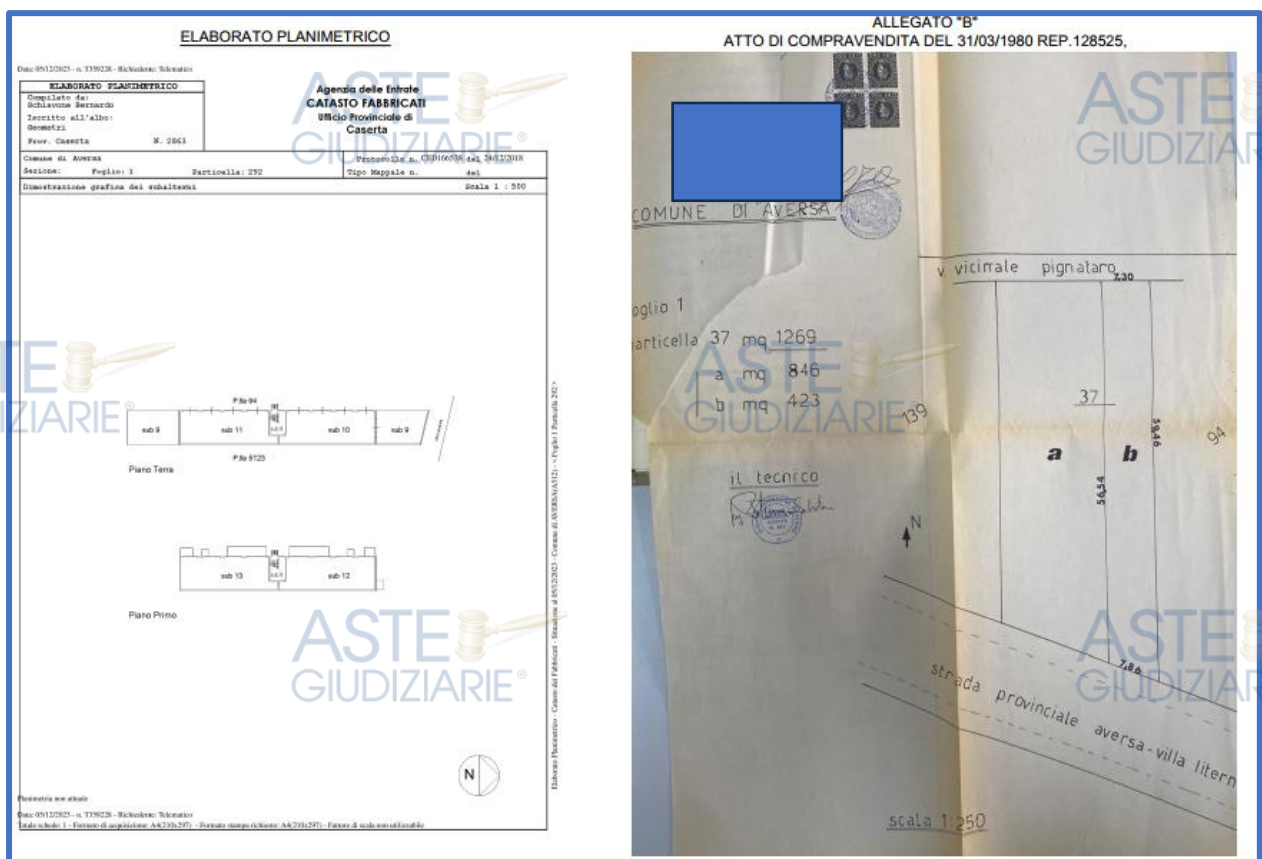


Figura 8



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. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
 Certificiamo
 le competenze professionali.

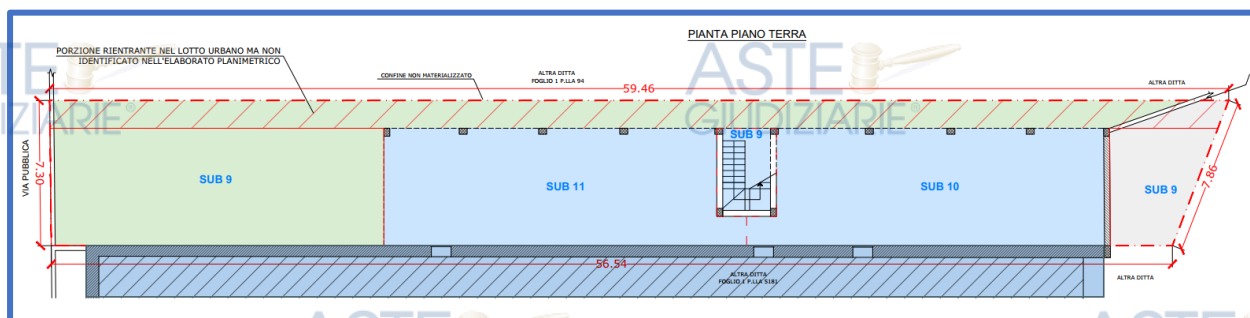


Figura 9

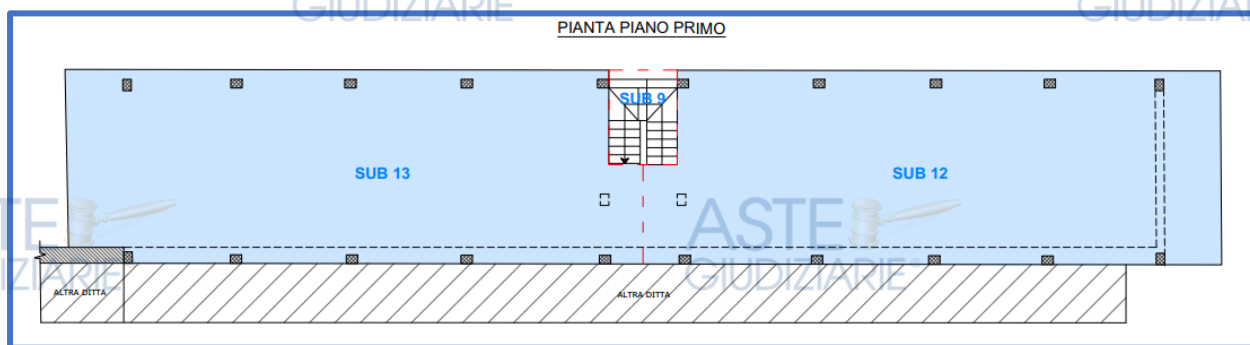


Figura 10

Inoltre, si evidenzia che, il confine tra la particella 292, su cui insiste il compendio immobiliare staggito, e la particella 94 posta sul confine ovest, non risulta essere materializzato.

Appare opportuno, altresì specificare che, dallo studio dettagliato del titolo di provenienza in capo alla debitrice esecutata, si rileva che, oggetto di compravendita risulta essere il fondo di terreno così descritto:

...OMISSIS... "Art. 2°) La Signora XXXXXXXXX vende alla Signora XXXXXXXXX, che accetta una zona di terreno sita in Aversa, estesa are 4, e centiare 23 – effettivi – riportato in catasto Terreni Aversa – al fol. 1 – part/la 37/b – di are 2,95 [...] prelevata dalla intera particella 37 del fol. 1 – di are 8,84 [...] della Partita 2110 – Terreni Aversa; confinante a Nord con strada vicinale Pignataro, a Sud con strada Provinciale Aversa – Villa Lirio, ad Est con part/la 37/a – e ad Ovest con proprietà [...] part/la 94.

Detta particella è meglio precisata nel tipo di frazionamento approvato dall'UTE – di Caserta – in data 22 febbraio 1980 – che io Notaio – previa lettura e sottoscrizione – presente i testi, lo alligo al presente atto con la lettera "A".



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

*Le parti poi mi consegnano una planimetria – per meglio indicare il fondo – che io Notaio –
previa lettura e sottoscrizione – presente i testi – lo alligo al presente atto con la lettera “B”.”
...OMISSIS...*

Da ciò, si ha modo di rilevare che, oggetto di compravendita risulta essere stato un fondo di terreno con superficie effettiva di 423 mq non corrispondente con la superficie catastale derivata dal Tipo di Frazionamento n. 8/1980 di 295 mq.

Orbene, tale precisazione risulta doverosa in quanto, nel caso che occupa, non risulta possibile individuare materialmente la superficie realmente compravenduta, poiché sarebbe stata necessaria opportuna attività di ridefinizione dei confini della originaria particella 37, tanto da poter correttamente definire i limiti della detta particella, procedura che inevitabilmente, dovrà coinvolgere anche soggetti ad oggi estranei al giudizio.

Ad ogni buon conto, visionando il grafico allegato alla presente relazione e denominato Tav. 2, si rileva che, al piano terra, tale maggiore consistenza compravenduta potrebbe configurarsi, posizionando il punto zero della dividente effettiva tra il lotto urbano che occupa e la particella 94 confinante, in corrispondenza della parete est, staccando metri 7.30, così come indicati nell'allegato “B” richiamato nell'atto di compravendita, e definendo quindi una porzione di terreno così come graficizzata con campitura a tratto obliquo rosso, benché detta porzione non risulta rilevabile dall'elaborato planimetrico.

Per quanto attiene la quantificazione dei costi utili per l'eliminazione delle difformità riscontrate, si stima un costo utile di € 2'500,00. Tale costo risulta essere riferito alla redazione di tipo mappale e elaborato planimetrico aggiornato.

QUESITO n. 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

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

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

PROSPETTO SINTETICO LOTTO UNICO

LOTTO UNICO: – quota di 1/1 di piena proprietà di **quattro unità immobiliari in corso di costruzione (catastalmente in corso di definizione)** ubicato in Aversa (CE) al Viale Europa piano T-1; è composta da unità immobiliari in corso di costruzione, prive di tamponature esterne, ma solo di pilastri travi e solai; confina con strada vicinale a sud, con Viale Europa a nord, con Foglio 1 P.lla 94 ad ovest, con Foglio 1 P.lla 5181 ad est; è riportato nel **C.F.** del **Comune di Aversa (NA)** al **foglio 1, p.lla 292 sub 10-11-12-13**; per il descritto stato dei luoghi, non è stato possibile effettuare verifiche di rispondenza alle planimetrie catastali, in quanto i beni accatastati in categoria F/4 (in corso di definizione) sono privi delle planimetrie catastali di riferimento;

vi sono i seguenti titoli edilizi: Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1075 del 13/12/2017 ai sensi della Legge 47/85, in riferimento al quale, sono state evidenziate talune criticità nell'elaborato peritale.

Premesso che, il fabbricato è in corso di costruzione, ovvero costituito solo dalle strutture in c.a., evidentemente non è stato possibile procedere ad una puntuale verifica di conformità delle opere al titolo a meno delle seguenti difformità: presenza di tre aperture poste sulla parete di confine con la particella 5181, che potrebbero incidere sui diritti di terzi. Oltre ciò, si rilevano discrasie delle quote riportate sui grafici allegati alla pratica di condono, afferenti parti strutturali quali pilastri esistenti sia all'epoca della redazione della pratica edilizia sia all'attualità.

Pertanto, a parere dell'esperto stimatore, gli abusi che potranno essere sanati, sono quelli riferibili agli 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, tenuto conto delle criticità di cui al titolo edilizio in sanatoria.

Non è stata certificata assenza o meno di ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 115'000,00



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



Certifichiamo le competenze professionali.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati. Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

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

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

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

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

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

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

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari. 5)

Situazioni di comproprietà.

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

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

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

In risposta al presente quesito, si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento, avvenuta con Presentazione n. 20 del 17/05/2022 - di cui ai nn. 18935/15001, procedendo a ritroso fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni, alla trascrizione del pignoramento.

Orbene, dalla consultazione degli archivi presso la Conservatoria dei RR.II. in uno a quanto riportato nella certificazione notarile depositata dal Creditore Procedente, è emerso che, la particella di terreno,



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

originariamente censita al NCT del Comune di Aversa al Foglio 1 P.la 37/b, e su cui successivamente è stato edificato il complesso immobiliare costituito dai beni oggetto di pignoramento, risulta pervenuto alla debitrice XXXXX, nata a XXXXXX (XX) il XXXXX da potere della sig.ra XXXXXXXX, nata il XXXXXX ad XXXXXXXX (XX), per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà degli immobili in virtù di **atto di compravendita del 31 Marzo 1980** - n.ro Repertorio /- Trascritto il 02/04/1980 ai nn. 7292/6673:

...OMISSIS..."Art. 2°) La Signora XXXXXX vende alla Signora XXXXXXXX, che accetta una zona di terreno sita in Aversa, estesa are 4, e centiare 23 – effettivi – riportato in catasto Terreni Aversa – al fol. 1 – part/ la 37/b – di are 2,95 [...] prelevata dalla intera particella 37 del fol. 1 – di are 8,84 [...] della Partita 2110 – Terreni Aversa; confinante a Nord con strada vicinale Pignataro, a Sud con strada Provinciale Aversa – Villa Literno, ad Est con part/ la 37/a – e ad Ovest con proprietà [...] part/ la 94.

Detta particella è meglio precisata nel tipo di frazionamento approvato dall'UTE – di Caserta – in data 22 febbraio 1980 – che io Notaio – previa lettura e sottoscrizione – presente i testi, lo alligo al presente atto con la lettera "A".
Le parti poi mi consegnano una planimetria – per meglio indicare il fondo – che io Notaio – previa lettura e sottoscrizione – presente i testi – lo alligo al presente atto con la lettera "B".

Detta zona di terreno pervenne alla venditrice fra una maggiore consistenza, dalla madre XXXXXXXX, nata in XXXX il XXXXXXXX – con atto per Notar Musto Luigi – del 13 maggio 1963 – registrato in Aversa il 24.5.1963 n° 3959 e trascritto in S. Maria C.V. il 25.5.1963 al n. 17624.

[...]

Art. 8°) I comparenti dichiarano che trattasi di terreno non agricolo e quindi non suscettibile di alcuna utilizzazione agricola."...OMISSIS...

Tutto ciò premesso, richiamando quanto già esposto relativamente al regime patrimoniale dei coniugi debitori sig.ri XXXXXXXX, si può concludere che i diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000, ed in particolare per la quota di ½ in regime di comunione legale dei



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

beni in capo alla sig.ra XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXX, e per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni in capo al sig. XXXXXXXX, nata a XXXXX (XX) il XXXXXXXXX, corrispondono a quelli in forza del titolo di provenienza trascritto in loro favore.

In **Figura 11**, si riporta uno stralcio dell'estratto di mappa catastale, con l'indicazione dell'area su cui ricadono i fondi pignorati.

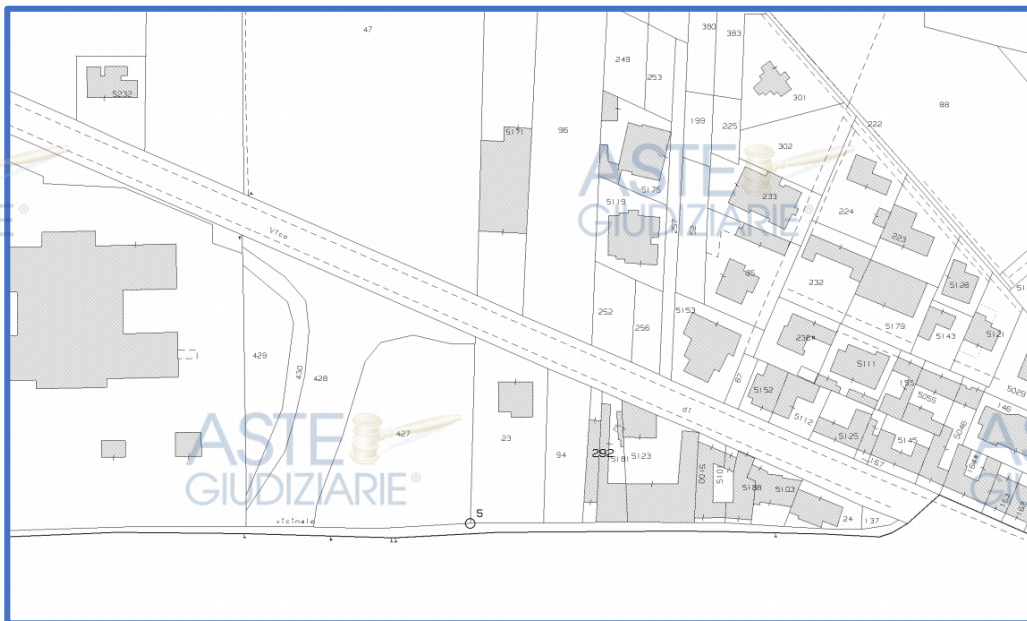


Figura 11 - Stralcio di mappa catastale con indicazione dell'area su cui ricadono i beni

QUESITO n. 6

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

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

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
 - **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);
 - **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**
- Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXX



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

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

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

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

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n.**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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

(segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità); in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985), specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

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

Al fine di fornire risposta compiuta al presente quesito, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare all'Ufficio Tecnico del Comune di Aversa (CE), relativamente ai beni pignorati, agli esecutati ed ai suoi danti causa, il rilascio dell'opportuna documentazione urbanistica, da cui risulta quanto segue.

In particolare, solo in seguito a diversi solleciti da parte dello scrivente effettuati a mezzo pec, il Dirigente dell'Ufficio Urbanistica – Governo del Territorio del Comune di Aversa, certificava, preliminarmente, quanto segue, in data 22/01/2025 Prot.0005947:

...OMISSIS...

Spett.le Ing. Toscano Flavio
Viale Santa Reparata n. 54
81057 Teano (CE)

OGGETTO: Riscontro a richiesta di accesso agli atti - Prot. 43477 del 20/08/2024

In riferimento all'istanza presentata con nota protocollo n.43477 del 20/08/2024 dall'Ing. Toscano Flavio con Studio Professionale in Teano (CE) in viale Santa Reparata, 54, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n°2649, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di S. Maria C.V. (CE) al n° 1120 in qualità di Esperto Stimatore (G.E. dott.ssa Margherita Lojodice) ove richiedeva l'accesso agli atti relativamente agli immobili ubicati in Aversa al viale Europa n.S.N.C. e nello specifico:

- "Concessioni edilizie rilasciate a nome di [REDACTED]

Con la presente si significa che in base ai dati forniti per le ricerche della documentazione richiesta è stato possibile reperire presso gli archivi dell'Area Urbanistica dell'Ufficio Tecnico del Comune di Aversa esclusivamente:

- "Pratica Edilizia n.107/1985, Pratica edilizia n.66/2009, Pratica Edilizia n.52/1975;

Si significa altresì che le pratiche n.9/1985 e n.77/2012 dai registri di questo Ufficio risultano presentate a nome dei soggetti richiesti ma non si rinvenivano presso gli archivi dell'Area Urbanistica dell'Ufficio Tecnico del Comune di Aversa. A tal fine il richiedente e/o il delegato potrà contattare codesto Ufficio nei giorni di ricevimento al pubblico per la produzione delle copie di cui ai permessi sopraindicati, previo pagamento dei diritti dovuti.

Tanto dovevasi,
Distinti saluti.

COMUNE DI AVERSA Prot.0005947-22/01/2025-c_a512-PG-0138-00010006-P



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

Alla luce di quanto certificato dall'Ente, si procedeva ad effettuare opportuno accesso agli atti, al fine di analizzare i fascicoli urbanistici afferenti le pratiche edilizie così rinvenute.

Ebbene, dallo studio della detta documentazione, si è avuto modo di verificare che i titoli edilizi richiamati, ovvero Pratica Edilizia n. 107/1985, Pratica Edilizia n. 66/2009, Pratica Edilizia n. 52/1975, risultano effettivamente richiesti a nome della sig.ra XXXXXXXXX, ma riferiscono ad immobili diversi da quelli oggetto della presente procedura esecutiva.

Oltre ciò, tra la documentazione rinvenuta, benché non menzionata nell'attestazione urbanistica, è stata individuata ulteriore pratica edilizia (Pratica n. 147 del 03/08/1971), anch'essa però afferente fabbricato diverso da quello che occupa.

Per quanto afferisce i titoli edilizi non riferibili ai beni oggetto di esecuzione, gli stessi non vengono allegati, per tale motivo, alla presente relazione.

Per quanto attiene, le ulteriori pratiche edilizie menzionate (Pratica n. 9/1985 e Pratica n. 77/2012), le stesse, per quanto certificato, non sono state rinvenute presso gli archivi dell'area urbanistica.

Infine, si rappresenta che, sempre in occasione dell'accesso agli atti, a seguito di più approfonditi accertamenti per nominativo, è stato possibile individuare ulteriore titolo edilizio, di cui lo scrivente ha provveduto ad estrarre copia, e trattasi di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1075 del 13/12/2017 ai sensi della Legge 47/85, avente ad oggetto *“opere abusive eseguite in Aversa al Viale Europa, consistenti in: realizzazione di un fabbricato per uso commerciale e abitativo composto da piano rialzato e piano primo riportate in catasto al foglio 1, part. 292, sub. 2, 3, 4 e 5, nonché delle opere di completamento come risultano dai grafici che, vistati, si allegano alla presente concessione edilizia come parte integrante”*.

Dall'analisi della detta pratica edilizia, ed in particolare l'elaborato grafico a corredo della stessa, si rileva la graficizzazione del fabbricato come da previsione progettuale di completamento, a farsi, senza la rappresentazione dell'effettivo stato dei luoghi all'epoca della richiesta di sanatoria.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

A supporto di tale definizione, e cioè del detto stato dei luoghi al momento del rilascio del permesso di costruire in sanatoria, si rileva, sempre in allegato alla pratica edilizia, rilievo fotografico dell'immobile che occupa, ancora in corso di costruzione, ovvero risultava essere stata realizzata esclusivamente la struttura portante in c.a., così come risulta all'attualità.

A tal riguardo, si riporta il detto scatto fotografico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1075 del 13/12/2017 confrontato con uno scatto eseguito dallo scrivente nel corso dell'accesso ai luoghi.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.



Dagli scatti fotografici appena riportati, è possibile rilevare il medesimo grado di avanzamento lavori tra l'epoca documentata allegata all'istanza di condono e lo stato attuale dei luoghi.

Pertanto, per come si è avuto modo di rilevare, sussiste una sostanziale difformità tra quanto rappresentato graficamente nella pratica di condono rilasciata e quanto effettivamente realizzato, già all'epoca e tutt'ora sussistente.

Tale criticità potrebbe condizionare la valenza del titolo edilizio rilasciato dal Comune di Aversa, in quanto il fabbricato non presentava, all'epoca del rilascio, le caratteristiche minime di finitura ovvero ultimazione così come richieste dalla Legge 47/85 art. 31, comma 1 e comma 2, il quale tanto recita:

art. 31. Sanatoria delle opere abusive

1. Possono, su loro richiesta, conseguire la concessione o la autorizzazione in sanatoria i proprietari di costruzioni e di altre opere che risultino essere state ultimate entro la data del 1° ottobre 1983 ed eseguite:

a) senza licenza o concessione edilizia o autorizzazione a costruire prescritte da norme di legge o di regolamento, ovvero in difformità dalle stesse;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

b) in base a licenza o concessione edilizia o autorizzazione annullata, decaduta o comunque divenuta inefficace, ovvero nei cui confronti sia in corso procedimento di annullamento o di declaratoria di decadenza in sede giudiziaria o amministrativa.

2. Ai fini delle disposizioni del comma precedente, si intendono ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura, ovvero, quanto alle opere interne agli edifici già esistenti e a quelle non destinate alla residenza, quando esse siano state completate funzionalmente.

A tal riguardo, appare opportuno richiamare la definizione di “opera ultimata”, concetto ormai consolidato in giurisprudenza.

In particolare, per una definizione di esecuzione del rustico, si può confrontare la sentenza della Corte Costituzionale: “Ai sensi dell’art. 31, comma 2, l. n. 47 del 1985, sul condono edilizio - secondo cui "si intendono ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura" - la definizione di "rustico" non può prescindere, secondo la costante giurisprudenza ordinaria ed amministrativa, dall'intervenuto completamento di tutte le strutture essenziali, tra le quali anche le "tamponature esterne". Tale interpretazione è rafforzata dalla circolare del ministero delle infrastrutture e dei trasporti 7 dicembre 2005 n. 2699, posto che anch'essa riconosce, sulla base della giurisprudenza in materia, "che l'esecuzione del rustico implica la tamponatura dell'edificio stesso, con conseguente non sanabilità di quelle opere ove manchino in tutto o in parte i muri di tamponamento". (Corte costituzionale, 27 febbraio 2009, n. 54).

Nel caso che occupa, il fabbricato oggetto della presente relazione non può definirsi “ultimato”, in quanto sia all’epoca della richiesta di sanatoria che ad oggi, è privo delle opere di tamponatura.

Resta evidente, però, che ad oggi, il titolo edilizio in sanatoria non risulta essere stato revocato, salvo se diverso, inoltre il Comune di Aversa, benché richiesto non ha comunicato l’esistenza o meno di alcuna ordinanza di demolizione.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

Ad ogni buon conto, lo scrivente ha provveduto comunque ad analizzare la pratica edilizia Concessione Edilizia in Sanatoria n.1075 del 13/12/2007 L.47/85, e nello specifico i grafici ad essa allegati, avendo riguardo esclusivamente alle opere ivi graficizzate e rilevabili nello stato dei luoghi, quali pilastri, solai e vano scala.

Appare opportuno precisare, come detto, che, tali grafici afferiscono anche ad una previsione progettuale, con opere di completamento a farsi.

Inoltre, analizzando gli elaborati grafici di confronto tra quanto riportato nella pratica edilizia di riferimento ed il rilievo dello stato dei luoghi effettuato dallo scrivente, è possibile rilevare tre aperture poste sulla parete di confine con la particella 5181, che potrebbero incidere sui diritti di terzi. Oltre ciò, si rilevano discrasie delle quote riportate sui grafici allegati alla pratica di condono, afferenti parti strutturali quali pilastri esistenti sia all'epoca della redazione della pratica edilizia sia all'attualità, evidentemente per errore di graficizzazione.

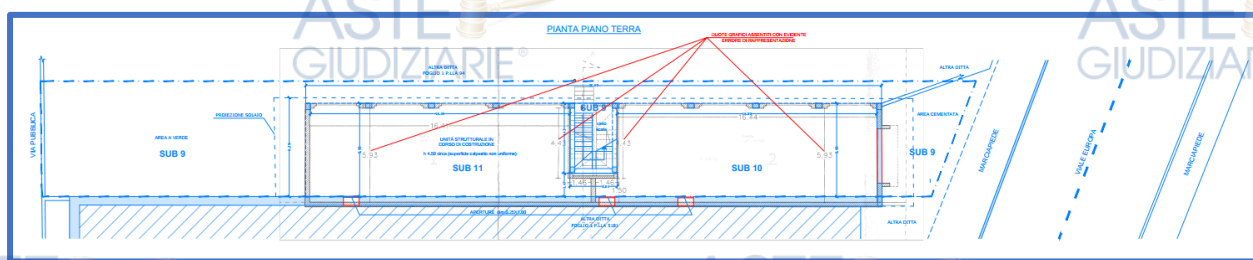
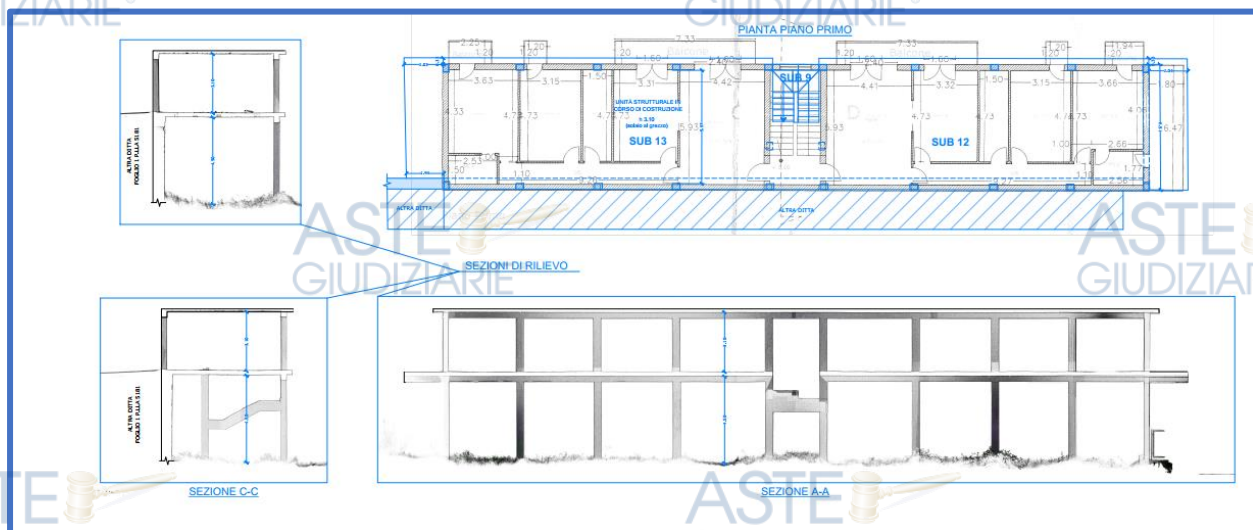


Figura 12



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flavio-toscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.



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 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).



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXX



Dallo studio della documentazione in atti, si evince che, la data della ragione del credito risulta essere quella relativa al **DECRETO INGIUNTIVO N. 1193/94 emesso dal Presidente del Tribunale di Santa Maria C.V. in data 18/04/1994, con apposizione di formula esecutiva in data 09/05/1994.**

Per quanto esposto, atteso che, la ragione del credito risulta essere successiva ai termini di cui alla legge 47/85 nonché alla legge 724/94, ma antecedenti ai termini di cui al D.L. 269/2003, si ritiene che, seppur la fattispecie rientri nei termini di cui all'ultimo dettato normativo, vi siano limiti connessi alle criticità già trattate e riferite al concetto, ovvero al principio di fabbricato "ultimato".

Gli abusi che potranno essere sanati, sono quelli riferibili agli 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.

Per tutto quanto esposto, richiamando quanto di riferimento anche alle criticità afferenti il titolo edilizio rilasciato in sanatoria, che potrebbero incidere sulla reale possibilità di ultimazione delle opere, si ritiene di dover applicare un coefficiente riduttivo relativamente al valore di stima, a tal fine, pari al 10%.

Si rappresenta, come detto, che l'UTC del Comune di Aversa, benché richiesto, nulla ha certificato circa l'eventuale esistenza di ordinanze di demolizione, né evidentemente ha consegnato dichiarazione di agibilità di cui all'art. 24 D.P.R. 6/6/2001 n.380.

QUESITO n. 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

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

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

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

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Alla data di svolgimento delle operazioni peritali, gli immobili pignorati risultavano essere, evidentemente liberi da persone e cose, tenuto conto che si presentano non ultimati.

Pertanto, proprio in considerazione dello stato dell'immobile, non si rilevano le condizioni da cui la quantificazione del canone di locazione e l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione.

QUESITO n. 8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene di ogni tipo e natura**, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, **sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti.**

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

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

- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà - previa comunicazione al giudice dell'esecuzione per l'eventuale nomina di un custode giudiziario - la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), **informandone tempestivamente il giudice dell'esecuzione** per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

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

a) **PRESENZA** di trascrizioni di pignoramenti precedenti, diverse da quello originante la presente procedura espropriativa:

Nota di trascrizione del 30/06/1994 nn. 18087/15113 relativa ad un atto di pignoramento del 14/06/1994 gravante, tra l'altro, sul fondo di terreno censito al NCT del Comune di Aversa (CE) al Foglio 1 P.lla 37/B di metri quadrati 423, a favore di XXXXXXXX con sede in XXXXX (XX) CF: XXXXXXXXX, e contro la debitrice esecutata, per la quota di 1/1.

Relativamente alla detta formalità, risulta trascritta annotazione di restrizione beni del 21/06/2022 nn. 17803/0725, afferente però gli ulteriori beni colpiti dal pignoramento appena richiamato, e non anche il fondo di terreno censito al NCT Foglio 1 P.lla 37/B, né risultano cancellazioni.

Nota di trascrizione del 18/05/2001 nn. 14631/12117 relativa ad un atto di pignoramento del 03/03/2001 gravante sul fondo di terreno censito al NCT del Comune di Aversa (CE) al Foglio 1 P.lla 37/B, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con Sede XXXXXX (XX) Codice fiscale XXXXXXXXX per la quota di proprietà per 1/2, e contro il debitore esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX.

Relativamente alla detta formalità, non risultano restrizioni e/o cancellazioni;

Da informazioni acquisite presso la cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere in cui ricadeva, per competenza, anche il Comune di Aversa, all'epoca dei pignoramenti esaminati, non risulta pendente alcuna procedura.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

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

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

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

SEZIONE A

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

SEZIONE B**Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura****1) Iscrizioni ipotecarie**

ISCRIZIONI IPOTECARIE							
DATA	PRES. Nr	TIPO		RP	RG	PUBBLICO UFFICIALE	DESCRIZIONE
15/03/2017	1	ISCRIZIONE	ATTO GIUDIZIARIO	966	8504	ATTO GIUDIZIARIO Data 18/04/1994 Numero di repertorio 1193 Autorità emittente PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI S. MARIA CAPUA VETERE Codice fiscale 800 117 50611 Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)	IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
15/05/2023	43	ISCRIZIONE	ATTO AMMINISTRATIVO	1738	19022	ATTO AMMINISTRATIVO Data 21/04/2023 Numero di repertorio 282022/03262 Altro soggetto SOGERT SPA Codice fiscale 054 919 00634 Sede GRUMO NEVANO (NA)	IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE Derivante da 0421 AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Tabella 28

ISCRIZIONI IPOTECARIE - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
8504/966	IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO	77.468,00 €	XXXXX	XXXXXXX	A512 - AVERSA (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 1 Particella 292 Subalterno 2-3-4-5-6-7-8
19022/1738	IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/ RISCOSSIONE Derivante da 0421 AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO	105.429,00 €	XXXXX	XXXXXXX	A512 - AVERSA (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 1 Particella 292 Subalterno 12-10

Tabella 29



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

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI						
DATA	PRES. N°	TIPO	RP	RG	PUBBLICO UFFICIALE	DESCRIZIONE
30/06/1994	-	TRASCRIZIONE	15113	18087	ATTO GIUDIZIARIO Data 14/06/1994 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI SANTA MARIA C.V.	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE Descrizione 725 RESTRIZIONE DEI BENI DEL 21/06/2022 NN. 17803/1361 AFFERENTI ALTRI BENI AD OGGI DA INDAGINI EFFETTUATE PRESSO IL TRIBUNALE DI SMCV, NON PENDONO PROCEDURE ESECUTIVE
18/05/2001	60	TRASCRIZIONE	12117	14631	ATTO GIUDIZIARIO Data 03/03/2001 Numero di repertorio 114/2001 Pubblico ufficiale o Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO TRIBUNALE Codice fiscale 800 117 50611 Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI AD OGGI DA INDAGINI EFFETTUATE PRESSO IL TRIBUNALE DI SMCV, NON PENDONO PROCEDURE ESECUTIVE
17/05/2022	20	TRASCRIZIONE	15001	18935	ATTO GIUDIZIARIO Data 19/04/2022 Numero di repertorio 4217 Autorità emittente FUNZ. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Codice fiscale 900 356 90610 Sede AVERSA (CE)	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Tabella 30



TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
18087/15113	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE Descrizione 725 RESTRIZIONE DEI BENI DEL 21/06/2022 NN. 17803/1361 AFFERENTI ALTRI BENI AD OGGI, DA INDAGINI EFFETTUATE PRESSO IL TRIBUNALE DI SMCV, NON PENDONO PROCEDURE ESECUTIVE	-	XXXXXXX	XXXXXXXXX	A512 - AVERSA (CE) Catasto TERRENI Foglio 1 Particella 37/B MQ 423
14631/12117	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI AD OGGI, DA INDAGINI EFFETTUATE PRESSO IL TRIBUNALE DI SMCV, NON PENDONO PROCEDURE ESECUTIVE	-	XXXXXXX	XXXXXXXXX	A512 - AVERSA (CE) Catasto TERRENI Foglio 1 Particella 37/B MQ 423
18935/15001	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	-	AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. Sede NAPOLI (NA) Codice fiscale 05828330638 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	XXXXXXXXX	A512 - AVERSA (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 1 Particella 292 Subalterno 10-11-12-13 (EX SUBB 2-3-4-5-6-7-8)

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. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo la competenza professionale.

Domanda giudiziale

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

3) Difformità urbanistico-edilizie:

Si rimanda il lettore a tutto quanto esposto in risposta al Quesito n. 6.

4) Difformità Catastali:

Si rimanda il lettore a tutto quanto esposto in risposta al Quesito n. 3.

QUESITO n. 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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

Benché lo scrivente abbia provveduto a richiedere, a mezzo pec con opportuna istanza, rilascio di certificazione attestante eventualmente se gli immobili in oggetto ricadano o meno su area demaniale, l'UTC del Comune di Aversa (CE) nulla ha certificato in merito.

QUESITO n. 10

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

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

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

forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Benché lo scrivente abbia provveduto a richiedere, a mezzo pec con opportuna istanza, rilascio di certificazione attestante eventualmente se gli immobili in oggetto siano o meno gravati da censo, livello o uso civico, l'UTC del Comune di Aversa (CE) nulla ha certificato in merito.

QUESITO n. 11

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

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

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

I beni costituenti il presente lotto, ubicato nel Comune di Aversa (CE), ed ivi censito, non fanno parte di alcun condominio formalmente costituito.

QUESITO n. 12

Procedere alla valutazione dei beni.

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

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

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute. L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

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

LOTTO UNICO VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criteri di stima

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

dell'immobile stesso. La sostituibilità richiama il concetto di elasticità della domanda legata al prezzo e al reddito.

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

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

Si potrebbero, comunque, considerare altri aspetti per poter segmentare ulteriormente il mercato.

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

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

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

Secondo l'International Valuation Standards: *“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante*



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

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

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

IMPORTO STIMATO

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

ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

Richiede che il valore di mercato si riferisca ad una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La 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.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra.

DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE

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

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

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

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

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.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. [contro XXXXXXXXXXXX](#)



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

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

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

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

In particolare, i beni oggetto della presente relazione sono costituiti da beni ancora in corso di costruzione.

Tale scenario comporta che per la determinazione del più probabile valore di mercato si dovrà tener conto di tali circostanze.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

Pertanto, atteso che, in risposta al presente quesito risulta necessario stabilire il prezzo che assumerebbe l'immobile qualora fosse posto in vendita, tale circostanza induce a ritenere idoneo, allo scopo, il criterio del più probabile valore di mercato, in quanto *"esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato"*.

Più nel dettaglio, nel caso che occupa, si ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto, che, oggi, risulta essere il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione, in quanto attesta la variabilità dei prezzi. Tale metodo si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie, essendo ormai caduto in disuso il vano.

Si rappresenta che, il valore medio determinato dovrà, preliminarmente, essere corretto mediante opportuni coefficienti correttivi propri dei beni.

In concreto, si rappresenta che, come detto, i beni rientranti nel presente lotto non risultano ancora ultimati ed hanno tra loro il medesimo grado di finitura.

Più precisamente, essendo tali beni ancora allo stato grezzo, si è ritenuto necessario costituire un unico lotto tanto da facilitarne la collocazione sul mercato.

Di seguito, vengono riportate opportune tabelle di riepilogo in cui vengono indicati i corpi d'opera mancanti.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

LOTTO	UNITA'		LIVELLO DI FINITURA CORPI D'OPERA MANCANTI	SUP COMMERCIALE unità principale		
	FOGLIO 1 P.LLA 292	piano		SUP LORDA	COEFF.	SUP OMOGEN.
UNICO	sub 10	T	SCAVI E RINTERRI - OPERE IN C.A. - COPERTURE IN PARTE	103,15	1	485,32
	sub 11	T	SCAVI E RINTERRI - OPERE IN C.A. - COPERTURE IN PARTE	102,96		
	sub 12	1	SCAVI E RINTERRI - OPERE IN C.A. - COPERTURE IN PARTE	134,31		
	sub 13	1	SCAVI E RINTERRI - OPERE IN C.A. - COPERTURE IN PARTE	132,77		
	sub 9	T-1	SCAVI E RINTERRI - OPERE IN C.A. - COPERTURE IN PARTE	10,47		
	SUPERFICIE EFFETTIVA NON INDIVIDUATA CATASTALMENTE	T	/	1,66		

Tabella 32

Fatta tale premessa, di seguito, si procederà a determinare il valore dei beni considerandoli ultimati all'attualità per poi effettuare le correzioni di cui sopra.

Orbene, per tale stima, si adotterà il metodo per confronto, in modo tale da ottenere il risultato più confacente perché basato su elementi più concreti e reali. Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie lorda tenendo debitamente conto dell'insieme citato di parametri intrinseci ed estrinseci costitutivi del valore del bene in esame e delle relative pertinenze, sulla scorta di informazioni acquisite in questo caso dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, considerato che le quotazioni da questo offerte, essendo medie, possono ritenersi utili al fine posto, prendendo quale riferimento di segmento di mercato quello residenziale.

Pertanto, di seguito, si riportano le quotazioni offerte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, nel periodo di riferimento.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



Valori di riferimento OMI



Dettagli AVERSA - Foglio 1 - Part...

Valori OMI 2024/1

Immobile
Catasto
OMI

Comune: AVERSA
Zona OMI: D6/Periferica/ZONA SUPERSTRADA AVERSA - NORD

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (r=R/F)
Tipologia edilizia	Stato	Min Max
Abitazioni civili	Normale	800 1.200
Negozi	Normale	900 1.800

Ricerca Compravendite

Non è stato possibile recuperare i dati dal database dell'Agenzia delle Entrate. Riposiziona il riferimento o riprova più tardi.

Figura 13

Di seguito viene proposta la stima dell'immobile considerato allo stato ultimato.

STIMA DI CONFRONTO

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	€	Valore
Superficie dell'immobile m²:485.31		
Stato conservativo del bene :SCADENTE		
Valore OMI minimo (m²) :800.00		
Valore OMI massimo (m²) :1'200.00		
Tipologia Edilizia OMI :A/2 - ABITAZIONI CIVILI		
K1 (Taglio Superficie) :0.00		
K2 (Livello di Piano) :0.50		
$K = (k1 + 3 * k2) / 4 :0.375$		
Valore Unitario €/m² :950.00	€	950.00
Coefficiente Correttivo :1		
Valore normale unitario €/m²:950.00		
Valore normale dell'immobile €:461'044.50		
Valore Medio	€	950.00

Tabella 33

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA

Descrizione	Valore
CARATTERISTICHE INFRASTRUTTURALI - ADDUZIONE IDRICA	1
CARATTERISTICHE FUNZIONALI ALTO IMPATTO - OSPEDALI	1



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXX



CARATTERISTICHE FUNZIONALI BASSO IMPATTO - SCUOLE	1.05
CARATTERISTICHE FUNZIONALI BASSO IMPATTO - SUPERMERCATI	1.05
ETA' EDIFICIO - EDIFICIO COSTRUITO DA OLTRE VENTI ANNI	0.8
ZONA TRAFFICO - SOSTENUTO	1.05
MANUTENZIONE E QUALITÀ DELL'EDIFICIO - CIVILE ABITAZIONE	1
CARATTERISTICHE INFRASTRUTTURALI - UFFICI PUBBLICI	1.05
ESPOSIZIONE PREVALENTE - SOLEGGIATA	1
LUMINOSITÀ PREVALENTE - LUMINOSA	1
ZONA PROSPICIENZA - INTERMEDIA	1.05
ZONA PARCHEGGI - SCARSI	0.95
ZONE LIMITROFE - COMMERCIALE	1.05
ZONA COLLEGAMENTO - AUTOSTRADA	1.05
ZONA SERVIZI - BANCHE	1.05
ZONA POSIZIONE - SEMICENTRALE	1.05
ZONA COLLEGAMENTO - STRADA STATALE	1.05
ZONA QUALITÀ - BUONO	1
CARATTERISTICHE INFRASTRUTTURALI - LINEE FERROVIARIE	1
Totale	1.238

Tabella 34

RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m ²	485.31
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / m ²)	950.00
Coefficiente Correttivo Finale :		1.238
[950.00 * 1.238] = Prezzo Stima :	(€ / m²)	1'176.10
[485.31 * 1'176.10] = Valore Stima :	€	570'773.09

Tabella 35

Per quanto esposto, si può affermare che, se i beni oggetto di stima, all'attualità, fossero ultimati avrebbero il seguente valore:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
 Certificiamo le competenze professionali.

STIMA DEI BENI CONSIDERATI ULTIMATI						
LOTTO	UNITA'		LIVELLO DI FINITURA CORPI D'OPERA MANCANTI	SUP COMMERCIALE unità principale	VALORE UNITARIO	VALORE A NUOVO U.I.
	p.lla 1943	piano		SUP LORDA	€/MQ	€
UNICO	sub 10	T	SCAVI E RINTERRI - OPERE IN C.A. - COPERTURE IN PARTE	103,15	€ 1.176,10	€ 570.784,85
	sub 11	T	SCAVI E RINTERRI - OPERE IN C.A. - COPERTURE IN PARTE	102,96		
	sub 12	1	SCAVI E RINTERRI - OPERE IN C.A. - COPERTURE IN PARTE	134,31		
	sub 13	1	SCAVI E RINTERRI - OPERE IN C.A. - COPERTURE IN PARTE	132,77		
	sub 9	T-1	SCAVI E RINTERRI - OPERE IN C.A. - COPERTURE IN PARTE	10,47		
	SUPERFICIE EFFETTIVA NON INDIVIDUATA CATASTALMENTE	T	/	1,66		

Tabella 36

Per quanto esposto, si procederà, in via preliminare ad adeguare il valore normale medio, già definito, con correzioni connesse allo stato dei lavori eseguiti sugli immobili.

Come si avrà modo di verificare, nella tabella di stima, sono stati inseriti coefficienti di adeguamento che tengono conto del livello di ultimazione dei lavori, così come definiti nella seguente tabella:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



LOTTO 2		
Codice	Descrizione	Incidenza
1	Scavi e rinterrì	1,60%
2	Opere in c.a.	23,83%
3	Isolamenti	0,00%
4	Massetti e impermeabilizzazioni	0,00%
5	Murature e tavolati	0,00%
6	Intonaci, rasature e tinteggiature	0,00%
7	Canne e fognature	0,00%
8	Pavimenti e rivestimenti	0,00%
9	Coperture e lattonerie	2,00%
10	Serramenti in legno e in alluminio	0,00%
11	Opere in ferro	0,00%
12	Opere in marmo	0,00%
13	Impianto di riscaldamento	0,00%
14	Impianto idrosanitario, antincendio e gas	0,00%
15	Impianto elettrico	0,00%
16	Impianto ascensore	0,00%
17	Sistemazioni esterne	0,00%
Costo Totale		27,43%

Tabella 37

In particolare, in relazione a tale parametro, si sono individuate le percentuali relative ai corpi d'opera realizzati.

Pertanto, si può affermare che, ad oggi, i beni, considerato l'attuale stato di avanzamento dei lavori, hanno un valore pari al **27,43%** di quello allo stato ultimato.

In concreto, si riporta una tabella di riepilogo in cui si andrà a correggere il valore determinato della percentuale di avanzamento dei lavori.

STIMA DEI BENI CONSIDERATI NELLO STATO IN CUI SI PRESENTANO								
LOTTO	UNITA'		LIVELLO DI FINITURA CORPI D'OPERA MANCANTI	SUP COMMERCIALE unità principale	VALORE UNITARIO	VALORE A NUOVO U.I.	COEFFICIENTE DI AVANZAMENTO LAVORI	VALORE ATTUALE NELLO STATO IN CUI VERSANO I BENI
	p.lla 1943	piano		SUP LORDA	€/MQ	€	%	€
UNICO	sub 10	T	SCAVI E RINTERRI - OPERE IN C.A. - COPERTURE IN PARTE	103,15	€ 1.176,10	€ 570.784,85	27,43%	€ 156.566,28
	sub 11	T	SCAVI E RINTERRI - OPERE IN C.A. - COPERTURE IN PARTE	102,96				
	sub 12	1	SCAVI E RINTERRI - OPERE IN C.A. - COPERTURE IN PARTE	134,31				
	sub 13	1	SCAVI E RINTERRI - OPERE IN C.A. - COPERTURE IN PARTE	132,77				
	sub 9	T-1	SCAVI E RINTERRI - OPERE IN C.A. - COPERTURE IN PARTE	10,47				
	SUPERFICIE EFFETTIVA NON INDIVIDUATA CATASTALMENTE	T	/	1,66				

Tabella 38

Si rappresenta che, il valore sopra stimato risulta essere quello relativo ad un mercato di riferimento inteso quale "Libero Mercato", ed in condizioni di perfetta commerciabilità dei beni.

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

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

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

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

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

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




Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX





CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.


un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

 l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;

 il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);

 Il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;

 Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione;

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. [contro XXXXXXXXXXXXX](#)



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

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

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

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

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

f NELL'AMBITO DELLA QUALE ENTRAMBE LE PARTI HANNO AGITO CON COGNIZIONI DI CAUSA, CON PRUDENZA E SENZA ALCUNA COSTRIZIONE: presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. [contro XXXXXXXXXXXX](#)





CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.


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.

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.

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

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



 Nelle diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (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;







Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXX






CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

  Una diminuzione del prezzo pari ad alcuni rilanci minimi in aumento del prezzo base d'asta, perché, in caso contrario, se il valore a base d'asta è pari a quello di mercato, anche un solo rilancio porta l'aggiudicatario a pagare l'immobile ad un prezzo superiore al valore di mercato;

  La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione, nella vendita all'asta, il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo. La pubblicizzazione degli immobili in vendita è effettuata solo tramite qualche rivista specialistica o via internet (su siti specifici). Normalmente non è fatta anche su riviste generiche o giornali, o con avvisi o locandine o con l'intervento di agenti immobiliari, preposti alla vendita;

  Difficoltà a visionare l'immobile. Questo punto è uno dei più importanti e probabilmente il più evidente. Spesso, infatti (anche se la situazione è migliorata) risulta difficile visionare l'immobile oggetto d'asta;

  Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato, per aumentare la platea di possibili acquirenti, conseguente ad una innata diffidenza, seppur ingiustificata, del comune cittadino ad un mondo che non conosce, magari acuita dall'aspetto psicologico che subentra nel sentirsi partecipe di una attività di esproprio forzoso di persone cadute in rovina, a volte per cause non loro.

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

seguito, una tabella da cui è possibile evincere il più probabile valore di mercato dei beni in regime di vendita forzata.

RIEPILOGO STIMA LOTTO UNICO

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

LOTTO UNICO	
Descrizione	Valore Immobile €
VALORE IMMOBILE	€ 156.566,28
RIDUZIONE PER VENDITA IN ASSENZA DELLE GARANZIE ART.2922 C.C. E DELLE CONDIZIONI DI MERCATO DI VENDITA FORZATA 15%	-€ 23.484,94
RIDUZIONE VALORE PER CRITICITA' URBANISTICHE 10%	-€ 15.656,63
COSTI PER ADEGUAMENTO CATASTALE	-€ 2.500,00
COSTO PER APE (Attestazione Prestazione Energetica)	€ -
ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO	€ -
TOTALE LOTTO	€ 114.924,71
TOTALE LOTTO ARROTONDATO	€ 115.000,00

Tabella 39

QUESITO n. 13

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

Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

La procedura esecutiva che occupa non ha ad oggetto una quota indivisa.

QUESITO n. 14

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

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

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

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

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

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

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari.

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

In riferimento alle certificazioni richieste al presente quesito, si evidenzia che, dopo le indagini svolte nel comune di residenza della sig.ra XXXXXXXXX e del sig. XXXXXXXXX, in Aversa (CE), è stato possibile produrre la seguente documentazione.

STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA **COMUNE DI AVERSA (CE)**

L'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Aversa (CE), in data 22/12/2023 certificava che la famiglia cui appartiene la debitrice esecutata sig.ra XXXXXXXXXXXXX, residente in Viale della Libertà n. 204, risulta così composta:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

CERTIFICATO STATO DI FAMIGLIA

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE

Visto il D.P.R. del 30/05/1989 n. 223 - Regolamento Anagrafico in conformità delle risultanze degli atti,

CERTIFICA CHE

la famiglia di [REDACTED]
residente in **VIALE DELLA LIBERTA' N. 204** è così composta:

[REDACTED]

[REDACTED]

Relativamente al certificato storico di residenza, sempre l'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Aversa (CE) in data 22/12/2023, certificava che la sig.ra XXXXXXXXXXXX ha avuto le seguenti vicende domiciliari:

[REDACTED]

HA AVUTO le seguenti vicende anagrafiche:

Iscritto in data 27-07-1988 proveniente dal comune di FRIGNANO (CE)

Ha abitato dal 27-07-1988 al 13-12-1995 in - n. 99999

Ha abitato dal 14-12-1995 al 08-03-1999 in VIALE DELLA LIBERTA' n. 105

Ha abitato dal 09-03-1999 al 10-04-2003 in VIALE DELLA LIBERTA' n. 204

Cancellato in data 10-04-2003 per emigrazione al comune di TRENTOLA DUCENTA (CE)

Iscritto in data 30-01-2004 proveniente dal comune di TRENTOLA DUCENTA (CE)

Ha abitato dal 30-01-2004 al 30-09-2015 in VIALE DELLA LIBERTA' n. 204

Ha abitato dal 01-10-2015 in VIALE DELLA LIBERTA' n. 204

tuttora abitante in VIALE DELLA LIBERTA' N. 204

Per ogni altro riferimento, si rimanda alla lettura del certificato di cui sopra.



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXX

**CERTING**Certifichiamo
le competenze professionali.

REGIME PATRIMONIALE

Relativamente a tale aspetto, si rappresenta che, l'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Aversa (CE), in data 06/12/2023 certificava che i sig.ri XXXXXX e XXXXXX contraevano matrimonio, in data 02/05/1971, senza annotazioni.

Per ogni altro riferimento, si rimanda alla lettura del certificato di cui sopra.

CONCLUSIONI

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO UNICO

LOTTO UNICO: – quota di 1/1 di piena proprietà di **quattro unità immobiliari in corso di costruzione (catastalmente in corso di definizione)** ubicato in Aversa (CE) al Viale Europa piano T-1; è composta da unità immobiliari in corso di costruzione, prive di tamponature esterne, ma solo di pilastri travi e solai; confina con strada vicinale a sud, con Viale Europa a nord, con Foglio 1 P.lla 94 ad ovest, con Foglio 1 P.lla 5181 ad est; è riportato nel **C.F. del Comune di Aversa (NA) al foglio 1, p.lla 292 sub 10-11-12-13;** per il descritto stato dei luoghi, non è stato possibile effettuare verifiche di rispondenza alle planimetrie catastali, in quanto i beni accatastati in categoria F/4 (in corso di definizione) sono privi delle planimetrie catastali di riferimento;

vi sono i seguenti titoli edilizi: Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1075 del 13/12/2017 ai sensi della Legge 47/85, in riferimento al quale, sono state evidenziate talune criticità nell'elaborato peritale. Premesso che, il fabbricato è in corso di costruzione, ovvero costituito solo dalle strutture in c.a., evidentemente non è stato possibile procedere ad una puntuale verifica di conformità delle opere al titolo a meno delle seguenti difformità: presenza di tre aperture poste sulla parete di confine con la particella 5181, che potrebbero incidere sui diritti di terzi. Oltre ciò, si rilevano discrasie delle quote riportate sui grafici allegati alla pratica di condono, afferenti parti strutturali quali pilastri esistenti sia all'epoca della redazione della pratica edilizia sia all'attualità.

Pertanto, a parere dell'esperto stimatore, gli abusi che potranno essere sanati, sono quelli riferibili agli 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, tenuto conto delle criticità di cui al titolo edilizio in sanatoria.

Non è stata certificata assenza o meno di ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 115'000,00

Teano li 20/05/2025

L'Esperto Stimatore

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

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;
2. Rilievo fotografico;
3. Elaborati grafici;
4. Ispezioni catastali;
5. Ispezioni ufficio RR.II;
6. Certificati anagrafici;
7. Titoli di provenienza;
8. Titolo Abilitativo e Certificato UTC;
9. Copia Decreto di Fissazione Udienza ex Art.569 c.p.c.

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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2022 promossa da A.M.C.O. S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.