



Flavio Teodoro  
LIVELLI E P. S. P.



## ASTE TRIBUNALE DI NAPOLI NORD



UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



R.G.E. 342/2022



G.E. dott.ssa Marrazzo Monica

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO IMMOBILIARE



### LOTTO UNICO

(PROSSIMA UDIENZA 21/01/2025)



## PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Flavio Torcasso, con studio professionale in Torino (Tc), al viale Santa Reparata, n.54, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caserta al numero 2649, nominato Esperto Scrutatore dal G.E. dott.ssa Fabrizia Fiore (sostituita dal G.E. dott.ssa Martazzo Monica) nella procedura in oggetto, premessa il conferimento di atto e prendeva possesso del mandato affidatogli, di seguito riportato ed espletato nei seguenti punti:

### **QUESTO 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, enfiteusi, proprietà quota di 1/10, 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 corrisponde a quello in totale o parzialmente 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 superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/10; quota di 1/10 in luogo della minor quota di 1/20, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche al fine 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, usufrutto al censuiliamento della nuda proprietà, quota di 1/10 in luogo dell'intera proprietà, quota di 1/20, ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dando immediata comunicazione al C.F. per le determinazioni sul proseguo.

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

Al riguardo:

nell'ipotesi di "differenza formale" 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 differenza riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastale completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra cosa; indicazione di p.l.a. 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, dando immediata comunicazione al C.F. per le determinazioni sul proseguo (prequadrando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una confezione catastale non esistente rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (permanente indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni in cui non vi sia già stata registrazione di fabbricato omento di autonomia individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dando immediata comunicazione al C.F. per le determinazioni sul proseguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una confezione catastale esistente ma differente rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.l.a. del C.F. o del C.T. già soppressa o sostituita da altra p.l.a.; indicazione di sub del C.F. già soppressa o sostituita da altro sub), l'esperto precisa:

se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente formale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale).



Ing. Flavio Torcasso via Santa Reparata 54 10157 Torino (To)  
tel. 011/5.875.174 cell. 339.30.35.832 e-mail: info@torcassostudio.it  
Sede/Studio: via Santa Reparata n. 54 T. 10157  
professione del



LOTTO UNICO

2 di 20

corrispondente; ad esempio, variazioni per modifiche identificative allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima.

Se la variazione sostanziale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere comune nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente, ad esempio, finanze e modifiche), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul proseguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la validazione del caso.

nell'ipotesi di "differenza sostanziale" dei dati di identificazione catastale (**differenza della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**, ad esempio, fabbricato integralmente 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 (risolvendo alla risposta al quesito n. 1 per l'esatta descrizione delle differenze riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve annotare ogni dato di riferimento tralasciando l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.l.a. e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale, classamento; ecc.) e le relative modalità sono devoluti essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorrono quando alla rendita catastale del bene devono essere riportate nel testo della relazione.

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

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al quesito ed inserire le soprapposizioni effettuate alla fine della relazione, che, nell'ipotesi della stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedimenti 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 (avvicinando alla descrizione).

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

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

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque **previa istanza accolta da chiudersi 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'accatastramento**, allegando alla relazione esemplare i tipi debitamente approvati dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Nella **formazione dei lotti** (tutti o parziali) l'esperto deve sempre e sempre appettare appetibilità dei lotti, in particolare, la suddivisione in lotti deve essere svolta laddove l'individuazione di un unico lotto rende più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nel limiti del possibile la costituzione di terreni 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**, della **eventuale pertinenza** (prezzo accertamento del vincolo pertinenza) sulla base della planimetria allegata alla domanda di costituzione presentata in catasto, della **chiesta** (eventuale) delle **professioni** contenute nell'atto di acquisto, nonché nella sezione area di trascrizione e dei **eventuali** **oggetti** e **oggetti** di cui all'art. 817 c.c. degli accessori, degli eventuali **millimetri** 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 **autonomia identificativa catastale** (altrimenti ai tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate **eventuali dotazioni condominiali** (se posti a uso comune: giardino, ecc.), la **tipologia**, l'**altezza** (terzo utile), la **composizione interna**, la **superficie** (netta,



Ing. Fabio Tramontana Savini Ragioniere 02-81051734 (fax)  
fax 02-81051734 cell. 339.40.35.832 e-mail: info@fabiotramontana.it  
Distribuzione: Tribunale N. 412, 02/2002  
promossa da



LOTTO UNICO

di 100

Il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'eventuale, la funzionalita di minimizzazione, la 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 pignori deve essere evidenziata la loro eventuale inclusione in **fondi interclusi** (fondi circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della capitolazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione al esempio a) abitanti per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su porzione di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stata pagata.

Nella descrizione della situazione dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre indicare nel corpo della relazione le non sottoposte tra gli allegati un **numero sufficiente di fotografie** e 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 corpo 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** del bene pignorato 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'atto di primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (senza tuttavia nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla insinuazione del Credito, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la successione.

deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando nel caso di variazioni riportate in C.T. la p.l.a. del lotto identificato in C.T. nel quale il fabbricato era stato edificato.

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

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

deve indicare le **variazioni** riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali (come censuario, foglio, p.l.a. e subalterno) che siano state essenzialmente richieste dall'esecutato o da terzi a dispetto di ufficio e che siano intervenute in un **momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati** rilevati correttamente nel rapporto, precisando:

- se e tali variazioni corrispondano una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o fusione di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate ad un'altra funzione o più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il C.T., per la determinazione del prezzo;
- se e tali variazioni non corrispondano una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, nell'ammontare delle imposte).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità



Ing. Fabio Tronchetti Savio Pagani (C.F. 02810571000)  
Via R. B. 875, 1. tel. 039.40.35.832 - email: info@tronchetti.it  
Iscrizione all'Albo dei Periti N. 612, 04/2/2002  
professione del



LOTTO UNICO

4 di 4

- dare predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria in un foglio formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia di forma ordinaria in allegato alla relazione medesima;
- dare 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 in altro diritto reale di **appartamento in terreno** ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_ continua con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato sul C.F., in C.T., in Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, pila \_\_\_\_\_, e già subdita \_\_\_\_\_ sub \_\_\_\_\_ descritto stato dei luoghi corrispondente alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ed a confermare 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 abitato e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ritenersi sanatoria ex art. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato) nulla (oppure non valida) ordine di demolizione del bene, risale in bona \_\_\_\_\_ (per il terreno);

PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_

**LOTTO n. 2** ecc.

Allo predisposizione del prospetto, l'esperto deve tenere conto di quanto indicato 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 avvisi per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere descrittivo ed 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 (anche di beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento).

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto **acquistato** (ad esempio: compravendita, donazione, permuta; concessione 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 opportuna verifica - specie ai fini della regolarità urbanistica - la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.); procedendo nel caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI** limitarsi alla perenne ripetizione degli accostamenti già rinvenuti nella documentazione ipotecaria o nelle certificazioni sostitutive depositate ex art. 567 c.c. dal creditore precedente.

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

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponde ai beni oggetto del pignoramento.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria pila di terreno insistano i dati fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (non endorsement delle pille interessate).

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



Ing. Fabio Tramontani Savio Ragioniere S.R.L. (Savio Ragioniere)  
Via R. B. 178 tel. 039.40.35.552 e-mail: info@savio Ragioniere.it  
Certificazione Professionale N. 612. 04/2002  
professione del \_\_\_\_\_



LOTTO UNICO



di PA



Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto dovrà accertare se prima o dopo la morte del coniuge non debitoro l'atto di acquisto è stato perfezionato anche dal coniugato del debitore.

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

#### **Ipotesi particolari:**

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di nomina di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà accertare comunque l'esistenza presso i registri immobiliari del pignorante del dato 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 puramente 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 stressare sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra previsti.

Qualora l'esperto non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotti a stress per un considerevole lasso di tempo, l'esperto dovrà esprime di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'iscrizione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dal Registro Immobiliare.

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio, divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire l'ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei dati 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) L'attori acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità**

Nel caso di fabbricati edificati o destinati ad essere acquistati con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di interventi per l'edilizia popolare e popolare), l'esperto acquisita presso l'ente 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 emendamenti in atto).

##### **4) Beni ora in titolarità di istituzioni ecclesiastiche**

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (aditi diocesani per il sostentamento del clero; parrocchie vescovi, ecc.), l'esperto preciserà se l'iscrizione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dal Registro Immobiliare.

##### **5) Situazioni di comproprietà**

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dato causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura della quota di ciascuna 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 dato causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

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

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 permissio di costruire n. \_\_\_\_\_ - OIA n. \_\_\_\_\_, ecc.);

la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

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

La documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.



Ing. Fabio Tronchetti (Avv. Paolo) 02-810517 (fax) 02-810517  
fax 02-810517 (fax) 02-810517  
E-mail: ftronchetti@lottounico.it  
E-mail: ftronchetti@lottounico.it  
E-mail: ftronchetti@lottounico.it



LOTTO UNICO

8 di 10

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a trasmettere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali**, dovendo provvedere 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 comunicasse l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato piggiato, l'esperto procederà anzitutto la presuntibile 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 il schede planimetriche catastali (i aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e senza oneri), all'informazione desumibile dagli atti di trasferimento (ad esempio qualora l'atto contenga) 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 **non potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte** caratterizzata nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1/9/1967.

In relazione a fabbricati realizzati in epoche risalenti, l'esperto distinguerà tra:

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunicasse l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato piggiato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento ed anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inaccessibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relayato diligente 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 **disformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare uniformemente le **disformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

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

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

- nel caso di riscontrate **disformità**:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate disformità**, tracciando la detta planimetria sia in formato ridimensionato 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 disformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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



Ing. Fabio Traversari Savini Ragioniere 02-81057134 (fax)  
fax 02-81057134 e-mail 02-81057134  
Estrazione: 04/01/2022 N. 412. 842/2022  
premio di €



LOTTO UNICO

7 di 10

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (eventualmente, indicando se si tratta 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 deliberanti, ecc.);
- i costi della sanatoria o le eventuali obbligazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a carico dell'istante (regolarmente, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

In terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre - al fine della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà depositare - se gli immobili pignorati si trovano a norma delle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 350 del 2001 (ex art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985)

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- selezionare 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:
  - artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1985 ed alle condizioni ivi indicate);
  - 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);
  - 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 pagamento o intervento nella procedura esecutiva.  
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporaneamente più valido che sia stato fatto valere nella procedura esecutiva (sia del creditore pignorante, sia da uno dei creditori concorrenti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine - attivando il «comitato di studio» 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 virtù le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare - precisa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici tecnici competenti - i relativi costi.

Con l'abito non sia in alcun modo assoluto, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e - qualora necessari gli atti economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

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

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole della richiesta inoltrata o comunque in risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza di giudizio dell'associazione per l'instaurazione del procedimento 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 esamplare e produrre copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.



Ing. Fabio Tramontana Savini Ragione 52-51057 Tassano (Pr)  
tel. 0585.878.178 cell. 339.30.35.852 e-mail: info@fabiotramontana.it  
Circoscrizione Professionale N. 61 E. 84224022  
professione del



LOTTO UNICO

8-11 DM

Laddove ai 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 la data della stessa «essenzialmente» in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da «oggetti 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 o 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, contratto di affitto, contratto in forza di contratto di comodato, ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

In primo luogo, quantificherà il danno di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato:

in secondo luogo, indicherà l'importo di una eventuale indennità di «occupazione» da trasferire al terzo occupante (tenuto conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la misura di una indennità in talune ipotesi rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e propria dell'occupazione; l'obbligo di immediata dilatazione del pagamento e richiesta degli organi della procedura; l'obbligo di assicurare la conservazione dell'immobile).

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

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

In particolare, al titolo esemplificativo, l'esperto attenderà deve:

- a) verificare, in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originario, la presenza di procedure espropriative, la presenza 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 procedura espropriativa, l'esperto, in sede immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adempimento dei provvedimenti opportuni relativi alla rinuncia;
- b) verificare, in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati, la presenza 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 familiare**;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) acquisire, per gli immobili per i quali sia richiesto l'«autorizzatorio» l'esistenza di **regolamento condominiale** e la relativa trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati «seguiti» provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data antecedente alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà, con l'ausilio del custode giudiziario, la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di notificazione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), trasmettendo contemporaneamente il C.E. per l'adempimento dei provvedimenti circa il proseguo 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 «soppressi» 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:

- a) Oneri giuridici;
- b) Atti di asservimenti urbanistici o cessanti di proprietà.



Ing. Fabio Tronchetti Savio Ragione Sociale 528105712400 (n)  
tel. 0818.873.1 / tel. 0818.393.40, 393.52 email: info@tronchetti.it  
Circoscrizione Immobiliare N. 61 E. 84224022  
professione di XXXXXXXXXX



LOTTO UNICO

ASTE  
GIUDIZIARIE

di 10

ASTE  
GIUDIZIARIE

- 1) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale ai coniugi;
- 2) Altri patti e limitazioni al suo uso (vincoli reali, diritti di usufrutto, uso, abitazione ecc.), anche di natura condominiale;
- 3) 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) Istituzioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi ecc.);
- 3) Differenza antichissima-edilizia (non indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 o 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) Differenza Catastale (non indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 o 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 e 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 sono gravati da onere, livello o uso (avico) e se vi sia stata affermazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcune 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'incirca, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche, istituti religiosi, privati quali banche, vescovi o relativi successori) l'esperto verificherà - acquisendo la relativa documentazione - se sussistano i presupposti per ritenere che si sia stato acquistato della piena proprietà per usucapione (ed ex. laddove l'acquisto sia stato a livello, ad uso o avico, se tale sia veramente, abbia avuto ad oggetto un tra vin) 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 considerato sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto vincolato ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1973 e 60 della legge n. 224 del 1985) oppure a favore di ente locale (a forza di provvedimenti di quantificazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio (o l'Ufficio del settore P.C.A. della Regione) competente).

In tal ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affermazione del bene, l'esperto sospende le operazioni di stima e depositerà ista al G.E. convece 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 base di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie pagate o da pagare ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese straordinarie scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al credito pignorato.

#### **QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

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

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo la



Ing. Fabio Tassinari - Avv. Roberto Tassinari - 02-810571 - 02-810572  
 fax 02-810573 - 02-810574 - e-mail: info@tassinari.it  
 Registro Imprese N. 41. 02/2002  
 partita IVA 02-02002002



LOTTO UNICO

10 di 10

modalità precisare negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo di riferimento alla condizione del bene di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve OBLIGATORIAMENTE 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 ciascuna operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare con sede in \_\_\_\_\_);
- precisare i dati forniti da ciascuno 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 ALLA PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."**

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superficie per ciascuna mensola, con indicazione della argomentazione, del valore al mq e del valore totale, riportando esplicitamente 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 condonabili tassative.

L'esperto NON DEVE mai dedurre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle cartelle e trascrizioni prefonteggiate e oneri della procedura (semplicemente, iscrizioni ipotecarie, trascrizioni all'ipoteconote, trascrizioni di decisioni dei tribunali).

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

nell'ipotesi in cui risulta esservi 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 risulta esservi stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Nella scelta 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 stipula 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 (minima 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 rammenta all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi nella eventuale immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione; nelle eventuali diverse modalità (verali) tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

nella mancata esistenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;

nelle differenze sorte sia dalle fasi relative al segmento di mercato (valutazione/valorizzazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (insediamento fisico, insediamento finanziario ed abitativo) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante incanto in sede di gara.



Ing. Fabio Vincenzo Annunziatelli (Reg. Trib. 148/2015) - Roma  
Tel. 06/61.879.173 cell. 339.40.76.862 - e-mail: fabio.annunziatelli@libero.it  
Circoscrizione giudiziaria A.G.E. 001/2002  
professione del \_\_\_\_\_



LOTTO UNICO

11 di 104

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

Ne caso di pignoramento abito ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

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

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti concretamente divisibile in porzioni di valore sicilare per ciascun comproprietario, predeterminando 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 allegando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio anagrafico.

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 ospite.

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

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

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Il giorno 23 Ottobre 2024, la scrivente, in una a Gerardo Qualiziano avv. Fabio Cappa si recavano presso gli immobili oggetto di esecuzione, ubicati nel Comune di Villafra (NA), in Via Bologna n.

In tale occasione, risultava presente la sig.ra [REDACTED] quale debitrice esecutiva.

Nel corso di tale accesso, si provvedeva ad effettuare opportuna ispezione dei beni al fine di rilevare le condizioni di manutenzione degli stessi, oltre ad eseguire opportuna rilevazione metrica e fotografica, in uno alla verifica circa lo stato di occupazione degli immobili stessi.

Ritornando a tale ultimo aspetto, come da dichiarazione resa dalla debitrice esecutiva, concernente al verbale redatto, si rappresenta che l'immobile oggetto della presente esecuzione risulta essere occupato dalla stessa debitrice in uno ai suoi tre figli.

Oltre ciò, la sig.ra [REDACTED] dichiara che l'immobile fa parte di un condominio formalmente costituito denominato [REDACTED] fornendo il nominativo dell'Amministratore sig.



Ing. Fabio Turchiarolo Savini Ragioniere CA 21057 Tassov (NA)  
tel. 081 8.678.174 cell. 339.40.35.852 e-mail: fabio.turchiarolo@libero.it  
Esecuzione immobiliare N. 612.342/2022  
promossa da [REDACTED]



**LOTTO UNICO**

15 di 16

Ritenendo di aver acquisito tutti gli elementi utili al fine di dare risposte compiute ai quesiti posti dall'On. Giudice, si dichiarano chiuse le operazioni penali.

## RISPOSTA AI QUESITI

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Sempre in via preliminare, l'Esperto stimatore verificherà l'applicabilità o meno dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 l. n. 178/2020 e, in caso affermativo, relazionerà al G.E.**

Al riguardo si evidenzia che il Tribunale ha più volte prestato adesione alla tesi per cui la disciplina in questione "chiara nel limitare solo alle società che hanno realizzato gli immobili in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata la necessità della previa formale comunicazione al Comune e all'Ente erogatore del finanziamento. I soggetti che possono assumere, infatti, l'iniziativa di far valere la nullità rilevabile d'ufficio sono identificati, oltre che nella parti e negli organi «avvisati» (Comune ed Ente erogatore), nell'inquilino detettore, promotore o socio, vale a dire tutti soggetti non indubbiamente legati con la società che ha realizzato l'intervento edilizio. Del resto, ancora il riferimento non è semplicemente alla società, bensì alla «società soggetta alla procedura esecutiva». Il dato testuale non sembra superabile diversamente. Peraltro, le stesse Sezioni Unite, come sopra evidenziato, hanno sottolineato che la soluzione adottata è conforme ad una politica del diritto volta a garantire il diritto alla casa, facilitando l'acquisizione di alloggi a prezzi contenuti (grazie al contributo del contributo pubblico) «si reti» ma sblimenti: e con certo quella di consentire «successive operazioni speculative di rivendita a prezzo di mercato». Ebbene, la garanzia di non consentire operazioni speculative da un lato, e data dalla stessa natura dell'espropriazione forzata e, dall'altro lato, temperata dalla necessità per l'aggiudicatario di procedere, comunque, alla rimozione del vincolo (quale vincolo ricorda l'immobile senza impedimento. Il legislatore ha evidentemente inteso limitare la «convinzione» della nullità alle sole procedure promosse nei confronti della società che ha beneficiato, anche solo in parte, del finanziamento pubblico, tenuta, in ragione della convenzione stipulata, a rispettare la finalità sociale dell'intervento edilizio. Rispetto ad essa è comprensibile il particolare regime di nullità per l'ipotesi di mancato rispetto dell'onere di avvisare gli enti interessati, meno rispetto a soggetti (eventuali esecutati) successivi acquirenti degli immobili, rispetto ai quali le ragioni creditorie possono essere le più diverse, non più legate ai finanziamenti iniziali ottenuti al fine di edificare in edilizia agevolata e convenzionata».



Ing. Florio Fotaria viale Santa Rita 54 81057 Tassin (BN)

tel. 0823.825.174 cell. 338.40.75.832

Esecuzione immobiliare & G.E. 382/3022

promotore del

email: info@tasintercam.it



CERTIFICATO

LOTTO UNICO

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

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 della dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Pinerolo (PA), depositata in data 07/11/2022.

In particolare, nella preliminare fase di controllo della documentazione al fine di verificarne la completezza della stessa, depositata ai art. 567 c.p.c., è stato possibile riscontrare che, viene richiamato quale titolo ultravventennale alla trascrizione del pignoramento del 05/10/2022, un Atto di Compravendita del 27/04/1992 rep. 10805/racc. 1651 rogato dal Notaio Arrida Lombardi, trascritto il 04/05/1992 in nn. 17704/15715, a favore della società [REDACTED] e contro il sig. [REDACTED]

Si riporta, di seguito, un quadro sinottico repulogativo afferente la provenienza ultravventennale dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

| RGE 342/2022         |       |            |      |                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------|-------|------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sintesi del processo |       |            |      |                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                           |
| Processo             | Parti | Atto       | Atto | Procedura                                                                                                                                                                                                                                            | Atto                                                                                                                                                                                                                      |
| [REDACTED]           | III   | [REDACTED] | 14   | Atto di compravendita a titolo di comproprietà e sua trascrizione del 27/04/1992 rep. 10805/racc. 1651 rogato dal Notaio Arrida Lombardi, trascritto il 04/05/1992 in nn. 17704/15715, a favore della società [REDACTED] e contro il sig. [REDACTED] | Compravendita a titolo di comproprietà del 27/04/1992 rep. 10805/racc. 1651 rogato dal Notaio Arrida Lombardi, trascritto il 04/05/1992 in nn. 17704/15715, a favore della società [REDACTED] e contro il sig. [REDACTED] |
| [REDACTED]           | III   | [REDACTED] | 14   | Atto di compravendita a titolo di comproprietà e sua trascrizione del 27/04/1992 rep. 10805/racc. 1651 rogato dal Notaio Arrida Lombardi, trascritto il 04/05/1992 in nn. 17704/15715, a favore della società [REDACTED] e contro il sig. [REDACTED] | Compravendita a titolo di comproprietà del 27/04/1992 rep. 10805/racc. 1651 rogato dal Notaio Arrida Lombardi, trascritto il 04/05/1992 in nn. 17704/15715, a favore della società [REDACTED] e contro il sig. [REDACTED] |
| [REDACTED]           | III   | [REDACTED] | 14   | Atto di compravendita a titolo di comproprietà e sua trascrizione del 27/04/1992 rep. 10805/racc. 1651 rogato dal Notaio Arrida Lombardi, trascritto il 04/05/1992 in nn. 17704/15715, a favore della società [REDACTED] e contro il sig. [REDACTED] | Compravendita a titolo di comproprietà del 27/04/1992 rep. 10805/racc. 1651 rogato dal Notaio Arrida Lombardi, trascritto il 04/05/1992 in nn. 17704/15715, a favore della società [REDACTED] e contro il sig. [REDACTED] |

Prospetto 1

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

- 1 Estratto per riassunto degli atti di matrimonio con annotazioni della debitrice esecutiva;



Ing. Flavio Toccanti viale Santa Barbara 54 81057 Tusciano (BN)  
 Tel. 0823.835.174 cell. 338.40.76.832 e-mail: info@toccanti.it  
 Esecuzione immobiliare R.G.E. 342/2022  
 promossa da [REDACTED]



LOTTO UNICO

14.000,00

1) Estratto di mappa catastale con individuazione della particella catastale in cui reside l'immobile  
oggetto di pagamento;

2) Visura catastale storica per immobile;

Si rappresenta, inoltre, che in seguito al deposito da parte dello scrivente del Modulo per controllo  
documentazione ex art. 17 del comma 2 disp. att. r.p., è stata depositata nel fascicolo telematico  
anche la documentazione che si dichiara:

1) Atto di intervento da parte della [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] creditrice nei confronti di [REDACTED]

[REDACTED] della somma complessiva di € 20.000,00 oltre interessi

legali pari ad € 1.530,04, compensi professionali pari ad € 540,00 oltre esborsi pari ad € 145,50

oltre IVA e CPA in virtù di decreto ingiuntivo [REDACTED] rg. [REDACTED] inneso dal Tribunale

di Napoli Nord Giudice Dott. Federica Izzo, nel perc. n. [REDACTED] pubblicata

data 11/11/2016.

Si fa rilevare che, in atti, non risulta essere stato depositato il relativo titolo esecutivo,

ovvero decreto ingiuntivo [REDACTED]

2) Atto di Intervento (per credito con "collocazione sussidiaria" ex art. 2776 c.c.) da parte

del sig. [REDACTED] [REDACTED]

residenti [REDACTED] creditore nei confronti della sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] in forza del titolo esecutivo costituito [REDACTED] del Tribunale

di Napoli Nord, Sezione Lavoro, Dott.ssa Federica Izzo, nel perc. n. [REDACTED] pubblicata

in data 18/05/2022 - che condanna [REDACTED] al pagamento

della somma di € 7.732,41, dovuta quale TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO.



Ing. Fabio Trovati - Via S. Maria Capua Vetere, 52-00157 Roma (RM)  
tel. 06/47.879.174 cell. 339.30.36.852 e-mail: info@trovati.it  
Estrazione (nominale) N. 457. 84220022  
promossa da [REDACTED]



LOTTO UNICO

14 di 14

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 1/2, 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 corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di 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 1/2, quota di 1/3 in luogo della minor quota di 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 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/3 in luogo della maggior quota di 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 provvedere separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

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

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

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



Ing. Flavio Focant via Santa Barbara 54 81057 Tassin (BN)  
tel. 0825.825.174 cell. 338.40.76.832 e-mail: info@focant.com  
Esecuzione immobiliare & G.E. 382/3022  
promotore del



- 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 atcatastato al C.F., vani non indicati nella planimetria; diverso destinazione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nella operazione di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (risolvendo 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, tutti 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 e delle foto satellitari** (disponibili 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 già 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 (stralciando dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi **prevedere la 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 es.** i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

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

Nella **formazione dei lotti** laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta in rivolta al C.F. (in cui sono specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità ed autorizzazione della stessa, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Itriale.

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 serviti di passaggio.

### Diritti reali pignorati

I diritti reali relativi ai beni pignorati riguardano la piena proprietà per 1000/1000. \*Edi diritti sono così ugualmente indicati nell'atto di pignoramento, notificato alla debitrice esecutiva in data 23/09/2022 e trascritto al nr. 47549/36454 in data 05/10/2022. OMISSIS... In sottoscritto, l'Ufficiale Giudiziario addetto presso il Tribunale di Napoli Nord, esec. il contratto di mutuo di credito fondiario del 26/10/2006, munito di formula esecutiva apposta il 16/11/2006, nonché l'atto di pignoramento con contestualmente provvedimento presidenziale del 01/07/2022 ex art. 472 c.p., con il presente atto ha sottoposto a pignoramento

In danno di



Ing. Flavio Toccanti viale Santa Brigida 54 81057 Tusciano (BN)  
tel. 0823.825.174 cell. 338.40.76.832 e-mail: info@toccanticonsul.it  
Esecuzione immobiliare & G.E. 382/2022  
promotore del



LOTTO UNICO

LA ALTA

per il diritto di piena ed esclusiva  
proprietà del bene dell'intero.

il seguente bene

appartamento in V.lelancia, nella via Bologna n. 63, posto al primo piano della scala A, distinto con numero di  
comparto di unique n. 15, (vedi nota di trascrizione in Tribunale di Milano al foglio 5, folia 491, subalterno 19).

Per la migliore individuazione del suddetto bene, si fa riferimento all'acquisto fatto dalla debitrice, in nome di  
separazione del bene, dalla società [redacted] un atto del 26/10/2006 a rogito del notaio Armida

Lombardi, trascritto il 03/11/2006 al n. 80257/15306.

Il presente atto è stato da oggi trascritto, successivamente, all'Ufficio di Pignoramento, nella sezione di esecuzione.

Adesso, l'immobile [redacted] COMPRESO.

Per quanto attiene i titoli di acquisto trascritti in favore della debitrice esecutata sopra [redacted]

[redacted] si rappresenta che alla stessa l'immobile è stato ed è stato nel Comune di Villavicchio, e

pervenuto in virtù di atto di Assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 26/10/2006 rep.

37594/racc. 11319 a rogito del notaio Armida Lombardi, trascritto il 03/11/2006 al n.

80257/39306, in piena proprietà e contro la società [redacted] per assegnazione

all'ing. [redacted]

Alla parte venditrice, detto bene, oltre altro, era pervenuto in virtù di Atto di Compravendita del

26/02/2003 rep. 33229, rogito del Notaio Armida Lombardi, trascritto il 13/03/2003 al n.

10719/8015, da potere [redacted]

[redacted] la quale, precedentemente, con Atto di Compravendita del 27/04/1992 rep.

10805/1651, rogito del Notaio Armida Lombardi, trascritto il 04/05/1992 al n. 37594/15713,

acquistava da potere del sig. [redacted]

[redacted] titoli di acquisto da cui successivamente veniva edificato il convento



Ing. Fabio Traversari - Via D'Adda 52-20157 Milano (MI)  
tel. 02/8.675.174 cell. 333.40.75.852 e-mail: info@traversari.it  
Esercizio professionale N. 45. 842/2002  
professione del [redacted]



CERTIFICAZIONE

LOTTO UNICO

15 di 15

immobile in cui rientra anche l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Si precisa che, a seguito delle richieste inoltrate dallo scrivente agli Uffici comunali preposti, è stato possibile ricevere in copia l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio della debitrice esecutaria, da cui risulta possibile rilevare che, i [REDACTED] avevano

contratto matrimonio nel Comune di Napoli (NA) in data 23/09/2000.

Con atto del 09/11/2000 rep. 220456 rogato dal notaio Fortunata Maria Barbacid, i coniugi sceglievano il regime della separazione dei beni, e con successivo provvedimento del Tribunale di Napoli n. 3042/06 del 08/06/2006 veniva omologata la separazione consensuale tra i coniugi.

Pertanto, alla data del 26/10/2006, ovvero la data di stipula del rogito notarile con il quale la debitrice esecutaria acquistava il bene oggetto della presente procedura esecutiva, la sig.ra [REDACTED] risultava essere separata, benché nel detto atto notarile la stessa dichiarò di trovarsi in regime di separazione dei beni.

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

#### Identificazione catastale atto di pignoramento

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

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

- appartamento in Villaricca, alla via Bologna n. 63, posto al primo piano della scala A, distinto (con intesta) al 6, composto di cinque e mezzo vani catastali, riportato in Catasto Fabbricati al foglio 5, p.lla 491, subalterno 19.

#### Difficoltà formali dei dati d'identificazione catastale LOTTO UNICO

Confrontando i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento con quelli provenienti dagli



Ing. Flavio Tociaria viale Santa Brigida 54 81057 Tusciano (na)  
tel. 0823.825.174 cell. 338.40.75.832 e-mail: info@tociariaincassa.it  
Esecuzione immobiliare R.G.E. 3822/2022  
promossa da [REDACTED]



LOTTO UNICO

20.01.100

accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, alla data del 17/01/2024, emerge che non vi sono "difformità formali" alla data del pignoramento.

In concreto, nell'atto di pignoramento:

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

### Difformità sostanziali dei dati d'identificazione catastale LOTTO UNICO

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

FOG. 5 P.LIA 491 SUB 19

- 1 Piano Primo: Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con modifica dei vani porta e finestre, con lieve difformità relativamente al balcone lato sud, e presenza di un ripostiglio sul balcone lato ovest;

Ing. Flavio Tocianni viale Santa Brigida 54 81052 Tassin (na)  
tel. 0823.635.174 cell. 338.40.76.832 e-mail: info@tocianni.it  
Esecuzione immobiliare R.G.E. 3822/2022  
promossa da [REDACTED]



LOTTO UNICO

21 di 100





Figura 2

### 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.U.

### Formazione lotti

Viste le caratteristiche dei beni pignorati, ed attesa la necessità di assicurare la massima 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 sintesi i confini:

| COMUNE DI MILLARICA - LOTTO UNICO |                               |                         |              |              |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------|--------------|--------------|
| AREE FOR. S. P. LA. EST. SUB. 14  |                               |                         |              |              |
| ID                                | NORD                          | EST                     | SUD          | OVEST        |
| FOG. S. P. LA. 881308339          | FOG. S. P. LA. 89130833 (SNC) | FOG. S. P. LA. 89130833 | via S. Maria | via S. Maria |

Tabella 1



Ing. Flavio Tordini viale Santa Barbara 54 81057 Tusciano (BN)  
 Tel. 0823.625.174 cell. 338.40.76.832 e-mail: info@tordini.it  
 Esecuzione immobiliare R.G.E. 382/2022  
 promossa da [REDACTED]



CERTIFICATO

LOTTO UNICO

di 100

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

## 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'esame materiale della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, della eventuale **pertinenza** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegare 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 privi di autonomia identificativa catastale (salvo che si tratti di beni esenti come "beni comuni non possedibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia, l'altresia 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 vizi necessari al loro funzionamento.

In particolare, l'esperto deve indicare 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** (adddio circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso espropriato.

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

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire nel corpo della relazione le non esimersi 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 un'abitazione di tipo civile, sita nel Comune

di Villanova (NA), alla Via Bologna, da cui avviene l'accesso, censita nel N.C.E.U. del detto



Ing. Flavio Tosti via Santa Barbara 54 81057 Tusciano (BN)  
tel. 0824.825.174 cell. 338.40.75.832 e-mail: info@taustiercam.it  
Esecuzione immobiliare A.G.E. 382/2022  
promossa da [redacted]



LOTTO UNICO

Comune di:

Foglio 5 P.lla 491 sub 19 - Categoria A/2 - Classe I - Consistenza 5,5 vani - Superf. Catastale

Tot. 104 m<sup>2</sup> - Rendita C 298,25 - Piano I - Scala A - Interno 6 - Via Bologna n. 94.

L'unità immobiliare che occupa si sviluppa su un unico livello, quale piano primo, e risulta costituita da: un ingresso, due bagni, un disimpegno, due ripostigli, una cucina-soggiorno, due camere e due balconi.



Figura 3



Ing. Flavio Tordini viale Santa Margherita 54 81052 Tassin (na)

tel. 0823.825.174 cell. 338.40.75.832

Esecuzione immobiliare A.G.E. 3822/3022

promotore da

www.ingflavioTordini.com



LOTTO UNICO

21.04.2009

Per una migliore rappresentazione dei beni oggetto di stima, si riporta, di seguito, il rilievo fotografico effettuato nel corso delle operazioni peritali. Foto 1 a Foto 28.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

Ing. Flavio Todorini viale Santa Margherita 54 81052 Tusciano (BN)  
 Tel. 0824.625.174 cell. 338.40.75.832 e-mail: info@todorini.it  
 Esecuzione immobiliare A.G.E. 3822/3022  
 professionista [redacted]



LOTTO UNICO

24.000

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 5

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 6

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 7

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 8

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Ing. Flavio Todorici viale Santa Barbara 54 81052 Vieste (BN)  
Tel. 0824.825.174 cell. 338.40.76.832 e-mail: info@todorici.it  
Esecuzione Immobiliare A.S.E. 38223022  
promotore



LOTTO UNICO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

di 100

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 9

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 10

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 11

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 12

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Ing. Flavio Todorini viale Santa Barbara 54 81052 Tusciano (BN)  
Tel. 0824.625.174 cell. 338.40.75.852 e-mail: info@todorini.it  
Esecuzione immobiliare A.G.E. 3822/3022  
promotore di



LOTTO UNICO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 13

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 14

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 15

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 16

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Ing. Flavio Todorini viale Santa Margherita 54 81052 Tusciano (BN)  
Tel. 0824.825.174 cell. 338.40.75.852 e-mail: info@todoriniani.it  
Esecuzione immobiliare A.G.E. 3822/2022  
promotore del



LOTTO UNICO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 17

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 18

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 19

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 20

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Ing. Flavio Todorini viale Santa Margherita 54 81052 Tusciano (BN)  
Tel. 0824.825.174 cell. 338.40.75.832 e-mail: info@todoriniani.it  
Esecuzione immobiliare A.G.E. 3822/2022  
promotore del



LOTTO UNICO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 21

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 22

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 23

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 24

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 25

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 26

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Ing. Flavia Todorici viale Santa Barbara 54 81052 Tabbene (BN)  
Tel. 0822.625.174 cell. 338.40.75.832 e-mail: info@tabbeneda.it  
Esecuzione immobiliare R.G.E. 3822/2022  
promotore da [redacted]



LOTTO UNICO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

31.01.2023

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 27



Foto 28

#### Perinenze

Relativamente ai beni oggetto della presente relazione, non si evidenzia la presenza di perinenze, oltre a quelle presenti nelle planimetrie catastali di riferimento.

#### Dotazioni Condominiali

Si riportano, di seguito, gli elementi evinti dai titoli di provenienza esaminati presso la Conservatoria del R.R.II., nonché acquisiti dalla scrivente. In particolare, dalla lettura dell'atto di compravendita del 26/10/2006 rep. N°594/11318, con il quale perveniva all'esecutata il bene di cui alla presente procedura esecutiva per la quota di 1/1, si evince quanto segue:

...OMISSIS... "4°) La presente assegnazione viene fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui quello fruibile si trova ben noto alla parte assegnataria, con tutti gli oneri, diritti, ragioni, acque, accessori, servitù, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive risultanti da questi titoli, con le proporzionali quote di comproprietà ai sensi dell'art. 1117 c.c., ...OMISSIS...

#### Interclusione

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

#### Caratteristiche zona, servizi offerti, zone confinanti

L'ubicazione dei beni garantisce una buona esposizione. La posizione rende facilmente raggiungibili,



Ing. Flavio Tordini viale Santa Barbara 54 81057 Tassin (BN)  
tel. 0825.625.174 cell. 338.40.76.832 e-mail: info@tordiniimmobiliare.it  
Esecuzione Immobiliare & C.E. 38223022  
promotore del



LOTTO UNICO

12 di 166

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 Villaricca

✚ **in treno:** Stazione ferroviaria S. Antimo – Sant'Arpino, Stazione ferroviaria Aversa;

✚ **in auto:**

✓ **da Nord:** Prendi A1/E45 a Vitulazio da SP112 e Via Casilina/SS6. Segui A1/E45 e poi SS162NC Asse Mediano/SP ex SS 162 NC in direzione di Via Pietro Nenni/SP1 a Melito di Napoli. Prendi l'uscita Mugnano da SP500. Continua su SP1. Prendi Viale della Repubblica in direzione di Via S. Antello a Villaricca.

✓ **da Sud:** Prendi A3 da Via Irno/SS88. Prendi A2/E841, A50 e A10/E842 in direzione di SP1 a Casavatore. Segui SP1 in direzione di Via S. Antello a Villaricca.

✚ **in autobus:** Autolinee ANM;

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** aree residenziali e commerciali.

**Principali collegamenti pubblici:** Linee autobus;

**Principali servizi offerti dalla zona:** Uffici postali, banche.

#### Caratteristiche di Zona

Villaricca è un comune italiano, della città metropolitana di Napoli (NA) di 30'916 abitanti (ISTAT 31/07/2022), posta ad un'altitudine di 103 m.s.l.m., con una superficie di 6,38 km<sup>2</sup>, ed una densità abitativa di 4'493,60 ab./km<sup>2</sup>.

Villaricca si trova nella pianura campana, una quindicina di chilometri a nord di Napoli. Il comune è composto da due aree distinte: il capoluogo e, a ovest, la frazione di Torretta-Scalzepeccari. I due centri abitati sono separati da una lingua del comune di Calvisano (aria circa 250 m che termina



Ing. Flavio Tosiario via Santa Reparata, 34 81057 Teano (ce)  
fax 0823.675.178 cell. 338.00.76.812 e-mail: info@lavoriosiam.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 842/2022  
promossa da



CERTING

LOTTO UNICO

57 di 166

presso il rio Fosso del Carmine. Il comune è interamente pianeggiante e ha un'altezza media sui 100 metri sul livello del mare.

Villaricca è attraversata da alcune linee autobus. Una di queste appartiene all'ANM, la linea 162 che collega la stazione di Giugliano, della linea Arcobaleno, con le stazioni di Chiaiano e di Frattone, della linea 1.

Villaricca è collegata al centro storico e al capoluogo attraverso la Circunvallazione Esterna di Napoli che non ha più le caratteristiche di strada a scorrimento veloce, ma funge da strada locale. È situata a diversi chilometri da tre importanti viari: l'Asse Mediano, l'uscita Napoli nord dell'Autostrada A1 Milano-Napoli e la Tangenziale di Napoli.

Inoltre dista circa dieci chilometri dall'aeroporto internazionale di Napoli-Capodichino.

Confina con i comuni di Calvezzano, Giugliano in Campania, Marano di Napoli, Mugnano di Napoli, Qualiano, Quarto.

### Calcolo Superfici

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

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



Ing. Flavio Tosti via Santa Barbara 54 81057 Tassin (NA)  
Tel. 081 8.625.174 cell. 338.40.76.832 e-mail: info@tostiassessorato.it  
Esecuzione immobiliare A.G.E. 3822/2022  
promossa da [redacted]



LOTTO UNICO

di 100

| SUPERFICI PRINCIPALI                                                    |           |                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------|
| Descrizione                                                             | Incidenza | Note                                                                 |
| Superficie utile netta edificabile                                      | 100%      |                                                                      |
| Muri perimetrali                                                        | 100%      | Circolazione fino alla spessore max di 30 cm                         |
| Muri perimetrali in comune                                              | 50%       | Calcolato fino alla spessore max di 25 cm                            |
| Manarde                                                                 | 25%       | Altezza media minima mt 2,40                                         |
| Porticati non abitabili (manarde)                                       | 25%       | Altezza media minima edilizia a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50 |
| Supplenti abitabili (non edifici analoghi ai comuni principali)         | 50%       | Altezza media minima mt 2,40                                         |
| Supplenti non abitabili                                                 | 25%       |                                                                      |
| Verande (con finiture analoghe ai comuni principali)                    | 50%       |                                                                      |
| Verande (con finiture analoghe ai comuni principali)                    | 50%       |                                                                      |
| Terrazzi e Locali seminterrati abitabili collegati ai comuni principali | 50%       | Altezza media minima mt 2,40                                         |

Tabella 2

| SUPERFICI DI ORNAMENTO                                                  |           |                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------|
| Descrizione                                                             | Incidenza | Note                                                      |
| Balconi e Loggiate colate                                               | 25%       | Applicabile fino a 2,5mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Terrazzi e Logge                                                        | 25%       | Applicabile fino a 2,5mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Terrazzi di abitati in comune                                           | 10%       | Applicabile fino a 2,5mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Portici e Piazze                                                        | 25%       | Applicabile fino a 2,5mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Cortili e Cortili                                                       | 10%       | Applicabile fino a 2,5mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Giardini e aree di pertinenza di appartamentati                         | 10%       | Applicabile fino a 2,5mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Giardini e aree di pertinenza di abitati                                | 10%       | Applicabile fino a 2,5mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Verande (con finiture analoghe ai comuni principali)                    | 10%       |                                                           |
| Verande (con finiture analoghe ai comuni principali)                    | 10%       |                                                           |
| Terrazzi e Locali seminterrati abitabili collegati ai comuni principali | 10%       | Altezza media minima mt 2,40                              |

Tabella 3

| SUPERFICI VANTAGGI E SORRILE PARCHEGGI                                     |           |                           |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------|
| Descrizione                                                                | Incidenza | Note                      |
| Canaloni, soffitti e Locali accessori (con collegati ai comuni principali) | 25%       | Altezza minima di mt 1,50 |
| Locali accessori (collegati ai comuni principali)                          | 25%       | Altezza minima 2,40       |
| Locali tecnici                                                             | 12%       | Altezza minima di mt 1,50 |
| Box (con finiture analoghe ai comuni principali)                           | 12%       |                           |
| Box (con finiture analoghe ai comuni principali)                           | 20%       |                           |
| Box (con finiture analoghe ai comuni principali)                           | 10%       |                           |
| Posti auto coperti (con finiture analoghe ai comuni principali)            | 55%       |                           |
| Posti auto coperti                                                         | 20%       |                           |

Tabella 4



Ing. Flavio Tordini via Santa Barbara 54 81057 Tusciano (BN)  
Tel. 0825.825.174 cell. 338.40.75.832 e-mail: info@tordini.it  
Sezione Unificata A.G.E. 382/3022  
promossa da



LOTTO UNICO

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

| COMUNE DI VILLARICCA (PA) |                  | SUPERFICIE  |             |         |
|---------------------------|------------------|-------------|-------------|---------|
| FOGLIO 5 P.LLA 491 SUB 19 |                  | CALESTABILE | COMMERCIALE |         |
| BIANCO                    | DESTINAZIONE     | SUP. mq     | COEFF.      | SUP. mq |
| PRIMO                     | AREA EDIFICABILE | 113,90      | 1,00        | 113,90  |
|                           | AREA EDIFICABILE | 113,90      | 1,00        | 113,90  |
|                           | AREA EDIFICABILE | 113,90      | 1,00        | 113,90  |
|                           | AREA EDIFICABILE | 113,90      | 1,00        | 113,90  |
|                           | AREA EDIFICABILE | 113,90      | 1,00        | 113,90  |
|                           | AREA EDIFICABILE | 113,90      | 1,00        | 113,90  |
|                           | AREA EDIFICABILE | 113,90      | 1,00        | 113,90  |
|                           | AREA EDIFICABILE | 113,90      | 1,00        | 113,90  |
|                           | AREA EDIFICABILE | 113,90      | 1,00        | 113,90  |
|                           | AREA EDIFICABILE | 113,90      | 1,00        | 113,90  |
|                           |                  | 113,90      |             | 113,90  |

Tabella 5

Calcolo Superficie Lorde e Commerciale Lorde Raggiungibile

| COMUNE DI VILLARICCA (PA) |                                 | SUPERFICIE |                                 |         |
|---------------------------|---------------------------------|------------|---------------------------------|---------|
| FOGLIO 5 P.LLA 491 SUB 19 |                                 | LORDA      | COMMERCIALE LORDA RAGGIUNGIBILE |         |
| BIANCO                    | DESTINAZIONE                    | SUP. mq    | COEFF.                          | SUP. mq |
| PRIMO                     | AREA EDIFICABILE - RESIDENZIALE | 113,90     | 1,00                            | 113,90  |
|                           | AREA EDIFICABILE - COMMERCIALE  | 113,90     | 0,95                            | 108,21  |
|                           | AREA EDIFICABILE                | 113,90     | 0,95                            | 108,21  |
|                           | AREA EDIFICABILE                | 113,90     | 0,95                            | 108,21  |
|                           |                                 | 113,90     |                                 | 108,21  |

Tabella 6

☐ Superficie calpestabile: 113,90 mq

☐ Superficie commerciale: 91,70 mq

☐ Superficie lorda: 130,80 mq

☐ Superficie commerciale lorda raggiungibile: 108,60 mq



## Caratteristiche Edilizie ed Impianti

### Caratteristiche Strutturali

- *Solai*: in laterocementizio;
- *Strutture verticali*: in discrete condizioni.

### Componenti Edilizie

- *Infilate esterne*: in alluminio con serrande a battente in ferro, in uno stato di manutenzione discreto;
- *Infilate interne*: in legno laccato, in uno stato di manutenzione discreto;
- *Pavimentazioni interne*: pavimenti in piastrelle di colore misto;
- *Rivestimenti interni*: ceramici di colore misto;
- *Tramezzature interne*: blocchi forati intonacati al civile, in discreto stato.

### Caratteristiche Impianti

- *Antenne TV*: presente;
- *Circolatore*: presente;
- *Elettrico*: sottotecnica, da verificare il funzionamento;
- *Idrico*: sottotecnica, da verificare il funzionamento;
- *Climatizzazione*: presente solo in alcuni ambienti.

## Certificazioni impianti e costi di adeguamento

Non si rilevano attestazioni o certificazioni relative a:

- **Conformità degli impianti installati ai sensi della legge 46/90 ed s.m.i.;**
- **Attestato di prestazione energetica *A.P.E.***

Atteso che, nel corso delle operazioni peritali, non si è avuto modo di verificare in maniera puntuale il funzionamento dell'impianto elettrico, a scopo cautelativo, si stima un costo per l'eventuale minimo adeguamento elettrico pari a 10,00 €/mq SCLR, per un totale pari ad € 1'086,00.

Per quanto attiene l'attestazione di certificazione energetica, non reperita in atti, si stima un costo di € 500,00.

Nel corso delle operazioni peritali, lo scrivente ha avuto modo di constatare lo stato generale degli



Ing. Flavio Tosi via Santa Reparata, 34 20157 Teano (ce)  
fax 0823.875.178 cell. 338.00.76.812 e-mail: info@laviofoscam.it  
Esecuzione Immobiliare & G.E. 842/2022  
promossa da [redacted]



CERTING

LOTTO UNICO

77 di 166

immobili e dei singoli ambienti di cui gli stessi sono costituiti. In particolare, i beni oggetto della presente relazione si presentano in uno stato di manutenzione discreto.

La pavimentazione, così come i rivestimenti, sono realizzati con piastrelle di colore misto. Oltre ciò, è stato possibile riscontrare la presenza di impianti di climatizzazione, solo in alcuni ambienti.

L'immobile è munito di impianto idrico ed elettrico, del tipo sotto traccia, di cui risulta necessario verificare, comunque, il funzionamento.

Ad ogni buon conto, circa lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile che occupa, si rimanda comunque il lettore ad un'analisi dettagliata del rilievo fotografico eseguito nel corso delle

operazioni peritali, precedentemente proposte nonché allegato alla presente.

### QUESITO n. 3

#### Procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascuno lotto:

Al riguardo, l'esperto:

deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo NEMPIE 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 di 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.l.a. del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato era stato edificato.

A questa proposito, è sempre necessario che l'esperto prenda tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.l.a. del C.T. alla p.l.a. attuale del C.F., introducendo 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 registro di acquisto, con le matricole catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.l.a. e subalterno).

deve indicare le **variazioni** riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali (come comune, sezione, foglio, p.l.a. e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'acquirente 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, accorpato 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.U. per le determinazioni sul proseguo);
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mura).

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 Foccarini viale Santa Barbara 54 81057 Tassin (BN)  
tel. 0825.825.174 cell. 338.40.75.832 e-mail: info@foccarini.it  
Sezione Immobiliare A.G.E. 382/3022  
promotore del



LOTTO UNICO

di 100

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 un'abitazione di tipo civile, sita nel Comune di Villaricca (NA), alla Via Bologna, da cui avviene l'accesso, censito nel N.C.E.U. del detto Comune al:

Foglio 5 P.lla 491 sub 19 - Categoria A/2 - Classe 1 - Consistenza 5,5 vani - Superf. Catastale Tot. 104 m<sup>2</sup> - Rendita € 298,25 - Piano 1 - Scala A - Interno 6 - Via Bologna n. 94.

Coerenze:

| COMUNE DI VILLARICCA - LOTTO UNICO |                               |                         |             |             |
|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------|-------------|
| NORD DEL VILLO 491 SUB 19          |                               |                         |             |             |
| ID                                 | NORD                          | EST                     | SUD         | OVEST       |
| FOG. 5 P.LLA 491 SUB 19            | FOG. 5 P.LLA 491 SUB 2 (BOCC) | FOG. 5 P.LLA 491 SUB 19 | VIA BOLOGNA | ALTRA DITTA |

Titolità ?

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

## DATI CATASTALI ALL'ATTUALITÀ

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



Ing. Flavio Tuccillo viale Santa Brigida 54 81057 Tusciano (BN)  
 Tel. 0823.825.174 cell. 338.40.75.832 e-mail: info@tuccillo.it  
 Esecuzione immobiliare R.G.E. 382/2002  
 promotori del



LOTTO UNICO

35 di 106

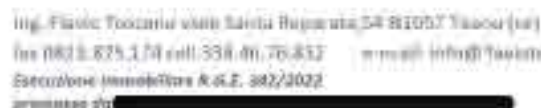
| Comune di VILLARICA (G309) (NA)<br>Foglio 5 Particella 491 Subalterno 19<br>Particelle svincolate dal catasto terreni<br>Comune di VILLARICA (G309) (NA)<br>Foglio 5 Particella 491 |            |     |                                                                            |                                                               |                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| FOLIO                                                                                                                                                                               | PARTICELLA | SUB | DATA CLASSAMENTO                                                           | DATA DEROGA IVA                                               | NOTE                              |
| 5                                                                                                                                                                                   | 491        | 19  | Comparto IVA<br>Comparto IVA                                               | ULTIMA DATA DI CESSAZIONE<br>del 12/03/2000<br>(n. 3038/2000) | VIA BELLIGRA S. A. INTERSEZIONE 1 |
| FOLIO                                                                                                                                                                               | PARTICELLA | SUB | DATA CLASSAMENTO                                                           | DATA DEROGA IVA                                               | NOTE                              |
| 5                                                                                                                                                                                   | 491        | 19  | Comparto IVA (C.L. 19)<br>Comparto IVA (C.L. 19)<br>Comparto IVA (C.L. 19) | ULTIMA DATA DI CESSAZIONE<br>del 12/03/2000<br>(n. 3038/2000) | VIA BELLIGRA S. A. INTERSEZIONE 1 |
| FOLIO                                                                                                                                                                               | PARTICELLA | SUB | DATA CLASSAMENTO                                                           | DATA DEROGA IVA                                               | NOTE                              |
| 5                                                                                                                                                                                   | 491        | 19  | Comparto IVA (C.L. 19)<br>Comparto IVA (C.L. 19)<br>Comparto IVA (C.L. 19) | ULTIMA DATA DI CESSAZIONE<br>del 12/03/2000<br>(n. 3038/2000) | VIA BELLIGRA S. A. INTERSEZIONE 1 |
| FOLIO                                                                                                                                                                               | PARTICELLA | SUB | DATA CLASSAMENTO                                                           | DATA DEROGA IVA                                               | NOTE                              |
| 5                                                                                                                                                                                   | 491        | 19  | Comparto IVA (C.L. 19)<br>Comparto IVA (C.L. 19)<br>Comparto IVA (C.L. 19) | ULTIMA DATA DI CESSAZIONE<br>del 12/03/2000<br>(n. 3038/2000) | VIA BELLIGRA S. A. INTERSEZIONE 1 |

Tabella 8

Table 1

La particella 491 (ex P.Illa 472 ex P.Illa 446) del foglio 5 del Comune di Villaricca (codice C.302), risulta dagli archivi presenti presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, essere la particella di N.C.T. ai 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.

Table 10



11.14.1996

| IMMOBILE PREDECESSORE           |            |        |                 |                   |      |
|---------------------------------|------------|--------|-----------------|-------------------|------|
| Comune di VILLARICA (GI89) (NA) |            |        |                 |                   |      |
| Foglio 57 particella 472        |            |        |                 |                   |      |
| TERREZI                         | PARTICELLA | CLASSE | DATA CASSAZIONE | DATA RIVENDIZIONE | NOTE |
| 1                               | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 2                               | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 3                               | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 4                               | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 5                               | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 6                               | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 7                               | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 8                               | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 9                               | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 10                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 11                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 12                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 13                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 14                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 15                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 16                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 17                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 18                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 19                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 20                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 21                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 22                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 23                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 24                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 25                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 26                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 27                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 28                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 29                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 30                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 31                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 32                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 33                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 34                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 35                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 36                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 37                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 38                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 39                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 40                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 41                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 42                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 43                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 44                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 45                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 46                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 47                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 48                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 49                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 50                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 51                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 52                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 53                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 54                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 55                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 56                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 57                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 58                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 59                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 60                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 61                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 62                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 63                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 64                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 65                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 66                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 67                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 68                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 69                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 70                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 71                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 72                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 73                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 74                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 75                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 76                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 77                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 78                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 79                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 80                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 81                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 82                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 83                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 84                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 85                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 86                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 87                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 88                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 89                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 90                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 91                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 92                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 93                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 94                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 95                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 96                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 97                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 98                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 99                              | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |
| 100                             | 100        |        | 10/01/2000      | 10/01/2000        |      |

Tabella 11



| INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di VILLARICCA (G309) (NA) Foglio 5 Particella 13  |                                                                                                                                                                                                                                                                              |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| DATI ANZIANI                                                                                 | DATI DI SUCCESIONE                                                                                                                                                                                                                                                           | NOTE E ALTRI RILEVANTI |
| [REDACTED]                                                                                   | [REDACTED]                                                                                                                                                                                                                                                                   | (Da verificare)        |
| INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di VILLARICCA (G309) (NA) Foglio 5 Particella 445 |                                                                                                                                                                                                                                                                              |                        |
| DATI ANZIANI                                                                                 | DATI DI SUCCESIONE                                                                                                                                                                                                                                                           | NOTE E ALTRI RILEVANTI |
| [REDACTED]                                                                                   | TRASCRIZIONE del 25/01/1992 in data del 04/04/1992 (n. 3483/1992)                                                                                                                                                                                                            | (Da verificare)        |
| [REDACTED]                                                                                   | del 27/04/1992 al 08/09/1992                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |
| DATI ANZIANI                                                                                 | DATI DI SUCCESIONE                                                                                                                                                                                                                                                           | NOTE E ALTRI RILEVANTI |
| [REDACTED]                                                                                   | SCITTURA PRIVATA del 27/04/1992<br>PUBBLICAZIONE del 25/01/1992 in data del 04/04/1992 (n. 3483/1992)<br>(NAS Superintendente 0015 - P.I. della NAPOLI)<br>(NAS Superintendente 0015 Superintendente di ROMA)<br>del 05/1992 - Volume n. 8135/1992<br>in data del 08/10/1992 | (Da verificare)        |
| INTESTATI - Comune di VILLARICCA (G309) (NA) Foglio 5 Particella 472                         |                                                                                                                                                                                                                                                                              |                        |
| DATI ANZIANI                                                                                 | DATI DI SUCCESIONE                                                                                                                                                                                                                                                           | NOTE E ALTRI RILEVANTI |
| [REDACTED]                                                                                   | TRASCRIZIONE del 25/01/1992 in data del 04/04/1992 (n. 3483/1992)                                                                                                                                                                                                            | (Da verificare)        |

Tabella 12


 Ing. Florio Fotocopia viale Santa Brigida 54 81057 Tusciano (NA)  
 Tel. 0823.835.174 cell. 338.40.75.833 e-mail: info@fotocopia.it  
 Esecuzione immobiliare A.G.E. 3822/2022  
 promossa da [REDACTED]



LOTTO UNICO

47 di 146

| IMMOBILE PREDECESSORE            |            |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------|------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Comune di VILLARICA (23299) (NA) |            |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Foglio 5 Particella 246          |            |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| NUMERO                           | PARTICELLA | SUB | DATI CASSAFORTI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | DATI ORIGINARI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | NOTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1                                | 246        |     | Immobile di proprietà della<br>Società Immobiliare S.p.A. (S.I.S.)<br>Società a partecipazione paritetica<br>tra il Comune di VILLARICA (23299) (NA)<br>e la Società Immobiliare S.p.A. (S.I.S.)<br>Società a partecipazione paritetica<br>tra il Comune di VILLARICA (23299) (NA)<br>e la Società Immobiliare S.p.A. (S.I.S.) | Immobile di proprietà della<br>Società Immobiliare S.p.A. (S.I.S.)<br>Società a partecipazione paritetica<br>tra il Comune di VILLARICA (23299) (NA)<br>e la Società Immobiliare S.p.A. (S.I.S.)<br>Società a partecipazione paritetica<br>tra il Comune di VILLARICA (23299) (NA)<br>e la Società Immobiliare S.p.A. (S.I.S.) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| NUMERO                           | PARTICELLA | SUB | DATI CASSAFORTI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | DATI ORIGINARI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | NOTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2                                | 246        |     | Immobile di proprietà della<br>Società Immobiliare S.p.A. (S.I.S.)<br>Società a partecipazione paritetica<br>tra il Comune di VILLARICA (23299) (NA)<br>e la Società Immobiliare S.p.A. (S.I.S.)<br>Società a partecipazione paritetica<br>tra il Comune di VILLARICA (23299) (NA)<br>e la Società Immobiliare S.p.A. (S.I.S.) | Immobile di proprietà della<br>Società Immobiliare S.p.A. (S.I.S.)<br>Società a partecipazione paritetica<br>tra il Comune di VILLARICA (23299) (NA)<br>e la Società Immobiliare S.p.A. (S.I.S.)<br>Società a partecipazione paritetica<br>tra il Comune di VILLARICA (23299) (NA)<br>e la Società Immobiliare S.p.A. (S.I.S.) | Immobile di proprietà della<br>Società Immobiliare S.p.A. (S.I.S.)<br>Società a partecipazione paritetica<br>tra il Comune di VILLARICA (23299) (NA)<br>e la Società Immobiliare S.p.A. (S.I.S.)<br>Società a partecipazione paritetica<br>tra il Comune di VILLARICA (23299) (NA)<br>e la Società Immobiliare S.p.A. (S.I.S.) |
| NUMERO                           | PARTICELLA | SUB | DATI CASSAFORTI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | DATI ORIGINARI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | NOTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 3                                | 246        |     | Immobile di proprietà della<br>Società Immobiliare S.p.A. (S.I.S.)<br>Società a partecipazione paritetica<br>tra il Comune di VILLARICA (23299) (NA)<br>e la Società Immobiliare S.p.A. (S.I.S.)<br>Società a partecipazione paritetica<br>tra il Comune di VILLARICA (23299) (NA)<br>e la Società Immobiliare S.p.A. (S.I.S.) | Immobile di proprietà della<br>Società Immobiliare S.p.A. (S.I.S.)<br>Società a partecipazione paritetica<br>tra il Comune di VILLARICA (23299) (NA)<br>e la Società Immobiliare S.p.A. (S.I.S.)<br>Società a partecipazione paritetica<br>tra il Comune di VILLARICA (23299) (NA)<br>e la Società Immobiliare S.p.A. (S.I.S.) | Immobile di proprietà della<br>Società Immobiliare S.p.A. (S.I.S.)<br>Società a partecipazione paritetica<br>tra il Comune di VILLARICA (23299) (NA)<br>e la Società Immobiliare S.p.A. (S.I.S.)<br>Società a partecipazione paritetica<br>tra il Comune di VILLARICA (23299) (NA)<br>e la Società Immobiliare S.p.A. (S.I.S.) |
| NUMERO                           | PARTICELLA | SUB | DATI CASSAFORTI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | DATI ORIGINARI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | NOTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 4                                | 246        |     | Immobile di proprietà della<br>Società Immobiliare S.p.A. (S.I.S.)<br>Società a partecipazione paritetica<br>tra il Comune di VILLARICA (23299) (NA)<br>e la Società Immobiliare S.p.A. (S.I.S.)<br>Società a partecipazione paritetica<br>tra il Comune di VILLARICA (23299) (NA)<br>e la Società Immobiliare S.p.A. (S.I.S.) | Immobile di proprietà della<br>Società Immobiliare S.p.A. (S.I.S.)<br>Società a partecipazione paritetica<br>tra il Comune di VILLARICA (23299) (NA)<br>e la Società Immobiliare S.p.A. (S.I.S.)<br>Società a partecipazione paritetica<br>tra il Comune di VILLARICA (23299) (NA)<br>e la Società Immobiliare S.p.A. (S.I.S.) | Immobile di proprietà della<br>Società Immobiliare S.p.A. (S.I.S.)<br>Società a partecipazione paritetica<br>tra il Comune di VILLARICA (23299) (NA)<br>e la Società Immobiliare S.p.A. (S.I.S.)<br>Società a partecipazione paritetica<br>tra il Comune di VILLARICA (23299) (NA)<br>e la Società Immobiliare S.p.A. (S.I.S.) |

Tabella 13



| INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di VILLARICCA (G309) (NA) Foglio 5 Particella 18  |                  |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| DATA INGIUNZIONE                                                                             | DATA INGIUNZIONE | DATA INGIUNZIONE |
| DATA INGIUNZIONE                                                                             | DATA INGIUNZIONE | DATA INGIUNZIONE |
| INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di VILLARICCA (G309) (NA) Foglio 5 Particella 446 |                  |                  |
| DATA INGIUNZIONE                                                                             | DATA INGIUNZIONE | DATA INGIUNZIONE |
| DATA INGIUNZIONE                                                                             | DATA INGIUNZIONE | DATA INGIUNZIONE |
| DATA INGIUNZIONE                                                                             | DATA INGIUNZIONE | DATA INGIUNZIONE |
| DATA INGIUNZIONE                                                                             | DATA INGIUNZIONE | DATA INGIUNZIONE |

Tabella 14

| IMMOBILE PREDECESSORE            |            |                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------|------------------|------------------|------------------|
| Comune di VILLARICCA (G309) (NA) |            |                  |                  |                  |
| Foglio 5 Particella 18           |            |                  |                  |                  |
| SEGRETO                          | PARTICELLA | DATA INGIUNZIONE | DATA INGIUNZIONE | DATA INGIUNZIONE |
| 1                                | 18         | DATA INGIUNZIONE | DATA INGIUNZIONE | DATA INGIUNZIONE |
| 2                                | 18         | DATA INGIUNZIONE | DATA INGIUNZIONE | DATA INGIUNZIONE |
| 3                                | 18         | DATA INGIUNZIONE | DATA INGIUNZIONE | DATA INGIUNZIONE |
| 4                                | 18         | DATA INGIUNZIONE | DATA INGIUNZIONE | DATA INGIUNZIONE |
| 5                                | 18         | DATA INGIUNZIONE | DATA INGIUNZIONE | DATA INGIUNZIONE |

Tabella 15


 Ing. Florio Todorici viale Santa Barbara 54 81057 Tassinaro (NA)  
 Tel. 0823.635.174 cell. 338.40.75.832 e-mail: info@todorici.it  
 Esecuzione Immobiliare & C.E. 38223022  
 promotori del



LOTTO UNICO

| INTESTATI - Immobili predesinate - Comune di VILLARICCA (8309) (NA) Foglio 5 Particella 19 |             |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| DAV-MASSIMO                                                                                | DAV-MASSIMO | DAV-MASSIMO |
|                                                                                            |             |             |
|                                                                                            |             |             |

Tabella 16

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

Dalla lettura ed analisi di:

- ✓ atto pignoramento notificato alla debitrice esecutata in data 23/09/2022;
- ✓ nota di trascrizione del 05/10/2022 - Presentazione n. 17 di cui al nr. 47549/36454;
- ✓ Atto di Compravendita a rogito del notaio Armida Lombardi del 26/10/2006 rep. 37594/11319 trascritto il 03/11/2006 nr. 8025/239300c.

Si evince la corrispondenza formale dei dati catastali con le risultanze catastali attuali, ovvero che l'immobile pignorato, sito nel Comune di Villaricca (NA), è censito nel NCEU del medesimo comune al Fog. 5 - P.lla 491 - sub 19.

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 23/09/2022 ed il 05/10/2022.

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

In riferimento a tale punto, lo scrivente ha provveduto a sovrapporre la planimetria dello stato dei luoghi, rilevata nel corso delle operazioni peritali, con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Napoli. Da tale sovrapposizione, emergono le differenze, indicate in colore rosso nell'elaborato grafico di cui di seguito si riporta un estratto, il tutto allegato alla presente relazione.



Ing. Flavio Tuccillo viale Santa Barbara 54 81057 Tusciano (na)  
tel. 0823.825.174 cell. 338.40.75.832 e-mail: info@tuccillo.it  
Esecuzione Immobiliare & C.E. 3822/2022  
promotore del



LOTTO UNICO

46 di 166

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Piano Primo:** Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con modifica dei vani porta e finestra, con beve difformità relativamente al balcone lato sud, e presenza di un ripostiglio sul lato nord-ovest.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Figura 4

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Ing. Flavio Toccanti viale Santa Barbara 54 81057 Tabbara (BN)  
tel. 0832.835.174 cell. 338.40.76.832 e-mail: info@toccanticonsul.it  
Esecuzione immobiliare R.G.E. 3822/2022  
promotore del



CERTING

LOTTO UNICO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

#### QUESITO n. 4

##### 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)** - quota 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. \_\_\_\_\_ e 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 \_\_\_\_\_ a già scheda \_\_\_\_\_) sub \_\_\_\_\_; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); se 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 art. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordinanza 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 avvisi per estratto sulla testata giornalistica.

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

#### PROSPETTO SINTETICO LOTTO UNICO

**LOTTO UNICO**: - quota di 1/1 proprietà di **Abitazione di tipo civile** ubicata in Villaricca (NA) alla Via Bologna n. 94, piano 1; è composta da: piano primo - un ingresso, due bagni, un disimpegno, due ripostigli, una cucina-soggiorno, due camere e due balconi - confina con Via Bologna a sud, con Foglio 5 P.lla 491 sub 2 (BCNCI) a nord, con altra ditta ad ovest, con Foglio 5 P.lla 491 sub 18 ad est; è riportato nel **C.F.** del Comune di Villaricca (NA) al foglio 5, p.lla 491 sub 19; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con modifica dei vani porta e finestra, con lieve difformità relativamente al balcone lato sud, e presenza di un ripostiglio sul balcone lato ovest.

Vi sono i seguenti titoli edilizi: Concessione Edilizia n. 2835/1992 rilasciata in data 21/07/1992, a cui i beni non sono conformi in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con modifica dei vani porta e finestra, con modifica di consistenza e di sagoma del balcone lato sud e quindi modifica dei prospetti, e realizzazione di un ripostiglio sul balcone lato ovest.

Per tali opere, a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria, solo relativamente alla diversa distribuzione degli spazi interni, ai sensi degli artt. 36, 36-bis e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024, ad esclusione dei casi rientranti di cui all'art. 34-bis non vi è ordinanza di demolizione del bene.

**PREZZO BASE** euro 199'000,00

#### QUESITO n. 5

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



Ing. Florio Fotaria viale Santa Barbara 54 81057 Tassin (NA)

tel. 0824.825.174 cell. 338.40.76.832

Esecuzione immobiliare & G.E. 382/2022

promotore del

o negli indirizzi telefonici



LOTTO UNICO

48 di 106

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, e ritracciando, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

A questo riguardo, l'esperto:

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

In ogni caso, l'esperto non deve limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipotecaria o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. da l'ereditare precedente.

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.l.a. o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalare anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consistere 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.l.a. di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziata la p.l.a. 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 favore del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso o a persona in comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visita e perquisizione 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 acquisto conservativo, trascrizione di scrittura 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 donazione di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamenti), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del teste senza, 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 purtuttavia 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 rimanda 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'attestazione nei registri del Catasto corrisponde 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 sul nominativo del teste senza, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso 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 acquistati con procedura di espropriazione di pubblica utilità.**

Ing. Flavio Focantini viale Santa Rita 54 81057 Tassin (BN)  
tel. 0825.625.174 cell. 338.40.76.832 e-mail: info@focantini.it  
Esecuzione immobiliare & G.E. 382/3022  
professione di



LOTTO UNICO

ASTE GIUDIZIARIE

45 di 100

ASTE GIUDIZIARIE

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di costruzioni per 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 del suolo e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contestazioni 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; mensae vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'iscrizione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

**5) Situazioni di comproprietà.**

L'esperto avrà sempre cura di ricostruire la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al limite colto dal debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi o tra ecclesiastici) 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'assegnatario contenga una **riserva di usufrutto** in favore del debitore colto o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

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. 17 del 05/10/2022 - di cui al nn. 47549/36454, 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 R.R. II, nonché dagli elenchi rinvenuti dallo scrivente, è emerso che i beni oggetto di esecuzione immobiliare, sono pervenuti in capo alla debitrice esecutata sig. **[REDACTED]** in virtù di atto di Assegnazione a socio

di cooperativa edilizia del 26/10/2006 rep. 37594/racc. 11319 a rogito del notaio Armida Lombardi, trascritto il 03/11/2006 al nn. 80257/39306, in piena proprietà e contro la società **[REDACTED]**

**[REDACTED]** con sede in **[REDACTED]**

Alla parte venditrice, detti beni, oltre altri, era pervenuti in virtù di Atto di Compravendita del 26/02/2003 rep. 33229, rogato dal Notaio Armida Lombardi, trascritto il 13/03/2003 al nn. 10719/8015, da potere della società **[REDACTED]**

**[REDACTED]**, la quale, precedentemente, con Atto di Compravendita del 27/04/1992 rep. 10805/1651, rogato dal Notaio Armida Lombardi, trascritto il 04/05/1992 al nn. 17704/13713,

acquisiva da potere del sig. **[REDACTED]** C.F. **[REDACTED]**



Ing. Flavio Tordini viale Santa Barbara 54 81057 Tassin (BN)  
tel. 0823.835.174 cell. 338.40.76.832 e-mail: info@tordini.it  
Esecuzione immobiliare A.G.E. 382/2022  
promossa da **[REDACTED]**



LOTTO UNICO

30.01.100

... i fondi di terreno su cui successivamente veniva edificato il compendio immobiliare in cui rientra anche l'immobile oggetto ed oggetto della presente procedura esecutiva.

Si riportano, di seguito, gli estratti dei detti rogiti notarili, invitando il lettore ad un'analisi completa di tutta la documentazione che verrà allegata alla presente relazione.

#### ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA DEL 26/10/2006

REP. 37594 / RACCL. 11319 A ROGITO DEL NOTAIO ARMIDA LOMBARDI

... OMISIA ... 1°) La ...

... in persona di chi sopra.

#### ASSEGNAZIONE

al socio ... che accetta ed acquiesce la piena proprietà della seguente unità immobiliare sita:

in ...  
alla 1<sup>a</sup> di Bologna n. 63 e precisamente:

«appartamento al piano primo della scala "A" contraddistinto dall'Interni 6, composto da cinque vani e mezzo abitabili, confinante con casa scala, appartamento interno 5, area condominiale»

Nel 768/11.2. del Comune di Villaricca, Via Bologna, n. 63, foglio 5, particella 491, sub 19, scala A, piano 1, Interni 6, categoria A2, classe 1, val 3,5. R.C. 298,25

2°) Quanto in oggetto è pervenuto alla cooperativa per avere fatto acquisto dalla

... a mia rogito del 26 febbraio 2001 inscritta alla Conservatoria di Napoli 1<sup>a</sup> 18 marzo 2003 al n. 768/11.2. trascritta alla Conservatoria del R.R. II. 11 13 marzo 2003 al nn. 107719/8013: alla

... per aver edificato sul suolo acquistato con atto a mia rogito del 27 aprile 1992 registrato a Napoli 11 2<sup>a</sup> maggio 1992 al n. 1891 inscritta alla Conservatoria del R.R. II. di Napoli 2 il 4 maggio 1992 da



Ing. Flavio Tuccillo viale Santa Barbara 54 81057 Tusciano (BN)  
tel. 0825.825.174 cell. 338.40.76.832 e-mail: info@tuccillo.it  
Esecuzione immobiliare & G.E. 382/2002  
promossa da



LOTTO UNICO

di 100

2°) [REDACTED] nella qualità, da me Notaro, nominato alle conseguenze penali cui può andare incontro in caso di dichiarazione infondata, ai sensi degli articoli 1 e 76 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000 (art. 1 con riferimento all'articolo 46 del comma 1 del D. l. n. 28 febbraio 1968 D. 47, all'articolo 39 dello stesso D. l. n. 28 febbraio 1968 e all'articolo 46 primo comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, loro modifiche ed integrazioni, che la circostanza in oggetto ha parte di complesso immobiliare edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 2835 rilasciata dal Sindaco del Comune di Villaricca in data 21 luglio 1992

5754, iscritta alla Conservatoria dei R.R. II. di Napoli 2 il 1 settembre 1993 al n. 77841/1112 cui il quale lo  
[REDACTED] vendette, ha dovuto ad ottenere dal [REDACTED] un mutuo di lire 6,730.000.000, garantito  
da ipoteca di lire 16.815.000.000, seguita dal atto di prima erogazione per noi stessi Notai del 27 ottobre 1993  
registrato a Napoli il 16 novembre 1993 al n. 7133 annotato alla Conservatoria dei R.R. II. di Napoli 2 il 30  
settembre 1994 al n. 28590/2856 di lire 2.130.000.000 e successiva erogazione per lire 1.090.000.000, i cui  
crediti erogati non è stato mai estinto e che è seguito ad accordi intercorsi tra il [REDACTED]

Si precisa che, a seguito delle richieste inoltrate dallo scrivente agli Uffici comunali preposti, è stato



© 2001 Blackwell Science Ltd

possibile ricevere in copia l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio della debitrice esecutata, da cui risulta possibile rilevare che, i signori [REDACTED] avevano contratto matrimonio nel Comune di Napoli (NA) in data [REDACTED]

Cott'atto del 09/11/2000 rep. 22659 rogato dal notaio Fortunata Maria Barbarisi, i coniugi sceglievano il regime della separazione dei beni, e con successivo provvedimento del Tribunale di Napoli n. 5642/06 del 08/06/2006 veniva omologata la separazione consensuale tra i coniugi. Pertanto, alla data del 26/10/2006, ovvero in data di stipula del rogito notarile con il quale la debitrice esecutata acquistava il bene oggetto della presente procedura esecutiva, la signora [REDACTED] risultava essere separata, benché nel detto atto notarile la stessa dichiarò di trovarsi in regime di separazione dei beni.

**ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 26/02/2003 REP. 33229, ROGATO DAL NOTAIO ARMIDA LUMBARDI, TRASCRITTO IL 13/03/2003 AL NN. 10719/8015**

...CAUSIS... "(1°) La signora [REDACTED] "in persona di chi sopra vende e trasferisce alla signora [REDACTED] che, in persona di chi sopra, accetta ed acquista la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare in Villaricca (Provincia di Napoli) alla Via Bologna e precisamente:

**DI F.44BRICATO COMPLESSIVO N. 10**  
- appartamento al piano primo della scala 1, contraddistinto dall'interno 6, composto da cinque vani e una cucina, confinante con viale arde, appartamento interno 5, area circostante.

Nel N.C.E.U. del Comune di Villaricca, Via Bologna, foglio 5, particella 491 sub 19, scala 1, piano 1, interno 6, volume 42, data 1, R.C.C. 29823



Ing. Flavio Tuccillo viale Santa Barbara 54 81057 Tusciano (NA)  
tel. 0823.625.174 cell. 338.40.76.832 e-mail: info@tuccillo.it  
Esecuzione immobiliare R.G.E. 3822/2022  
promossa da [REDACTED]



LOTTO UNICO

87 di 146

Tutti i beni sono pervenuti alla cooperativa venditrice per averli edificati su parte del suolo acquistato con atto per me stesso Notain del 27 aprile 1992, registrato a Napoli il 4 maggio 1992 al n. 1891 trascritto presso la Conservatoria dei R.R. II. di Napoli il 4 maggio 1992 al n. 17704, 13-13 da [REDACTED]

[REDACTED] (ha. 183,25), affastate in catasto terreni alla partita 2170, foglio 3, particella 444 (n. 183/11) di are 61,51 e particella 446 (n. 181/2) di ha. 19,74) -

2°) [REDACTED] nella qualità, da me Notain ammesso sulle conseguenze pendenti cui può andare incontro in caso di dichiarazione insolvente, ex art. 76 del D.P.R. n. 445/2000, presta il proprio consenso alla comunicazione dei propri dati personali per le finalità di cui alla presente attestazione agli uffici pubblici competenti che ne facciano richiesta ed al luogo stesso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del C.P.R. n. 445/2000, quanto segue:

a) con riferimento all'art. 40 2° comma della Legge n. 47/1985, che modifica ed integra, all'art. 19 della legge 23 dicembre 1994, che modifica ed integra, che le porzioni immobiliari descritte fanno parte di complesso immobiliare edificato su suolo di proprietà intestata n. 2832 (per gli immobili di cui alla particella 495 fanno parte del - terzo - piano e terreno del comparto 19) e n. 2835 (per gli immobili di cui alla particella 491 fanno parte 1° scala interna 6 e piano 1° scala B interno 6 del comparto 3 - 9 - 10), intestate dal Comune di Villaricca in data 21 luglio 1992 (che le sono sottoposte rendite pertinenti sono inferiori a mille quindici centesimi (per 50000) e che le dette porzioni corrispondono alle conformi al progetto allegato alla citata concessione di edilizia autorizzata;

[REDACTED]

3°) La presente condita non fatta ed accettata a corpo nelle auto di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni ragione, azione, accessori ed accessori, diritti e dipendenza di pertinenza della Cooperativa, nei compresi i proporzionali, diritti di usufrutto sulle parti comuni condominiali del fabbricato e dell'intero complesso, come per legge e per destinazione, nei cui di limitazioni, anche di natura reale, di cui al regolamento di condominio con annesso tabella millesimale, che sarà redatto dalla Cooperativa venditrice a cui la cooperativa acquirente da mandare immobiliare per il deposito. " ... (MILLESIMI...



Ing. Flavio Toccanti viale Santa Barbara 54 81057 Tusciano (NA)  
tel. 081 8.625.174 cell. 338.40.76.832 e-mail: info@toccantini.it  
Esecuzione immobiliare R.G.E. 382/2002  
promotore da [REDACTED]



CERTIFICAZIONE

LOTTO UNICO

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 27/04/1992 REP. /, ROGATO DAL NOTAIO

ARMIDA LOMBARDI, TRASCRITTO IL 04/05/1992 AI NN. 17704/13713

...COMISSIS... "I)

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

la quale, in persona di cui sopra, accetta ed  
acquista la piena proprietà delle seguenti consistenze immobiliari in

1. T. L. ARICIA

(Comune di Napoli)

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

alla contrada Sordano e pertinenze.

estensione di terreno di are quarantatré e centiare quarantuno (are 43,41) circa confinante con particella 9,  
proprietà aliena, particella 16-410-411-409-432 del foglio 3.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

In Catasto Terreni è da riportare come segue:

foglio 3 particella 433 (ex 408c) are 45,41 R.D. 233561 R.-L. 122607.

b) estensione di terreno di are ottantuno e centiare ventiquattro (are 1,8125) circa confinante con proprietà  
aliena, particella 96-408-86 del foglio 3 e Comune di Qualiano.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

In Catasto Terreni è da riportare come segue:

foglio 3 particella 444 (ex 18a) are 61,51 R.D. 316776 R.-L. 166077.

foglio 3 particella 446 (ex 18a) ha 1.12,74 R.D. 616651 R.-L. 323298.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ai fini catastali si precisa quanto segue:

La particella 433 (ex 408c) è stata attaccata dalla maggiore consistenza censita in catasto terreno alla partita 2170  
in detta [redacted] foglio 3 particella 408 ha 1.46,03 frutteto di 2.

R. L. 52054 R.-L. 194.281 secondo il tipo di frazionamento indicato in termini di mappa 47970 dell'anno 1991

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ing. Florio Tosti via Santa Barbara 54 81057 Tassin (NA)  
tel. 081 8.825.174 cell. 338.40.76.832 e-mail: info@tostiassociati.it  
Esecuzione immobiliare & C.E. 38223022  
promossa da [redacted]



LOTTO UNICO

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

numero protocollo 4839 approvato dall'UTE di Napoli in data 23/12/1991; dallo tipo sottoscritto a norma di legge  
in doppio ed presente atto sotto la lettera "B".

Le particelle 444 (csc 18°) e 446 (csc 18°) sono state stralciate dalla maggiore consistenza censita in catasto terreni alla  
partita 2170 in data [redacted] foglio 5 particella 18 ha 2.94,70

fratuito di 2 R.D. 1.054-205 R. 1.122.620 secondo il tipo di frangimento redatto in estratto di mappa 19287  
dell'anno 1991 approvato dall'UTE di Napoli in data 23 marzo 1992 tipo che sottoscritto a norma di legge. Il tutto  
in presente atto sotto la lettera "C".

La parte venditrice garantisce la proprietà e la disponibilità di quanto venduto in virtù di atto di compravendita a rogito  
del Notaio Antonio Vica di Napoli del 5 maggio 1970, registrato a Napoli il 20 maggio 1970 al n. 11023, trascritto  
presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 14 maggio 1970 al n. 20333/14949.

La parte venditrice dichiara e garantisce ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47, con  
modificazioni ed integrazioni, che il terreno in contratto presenta tutte le caratteristiche contenute nel certificato di  
identificazione catastale redatto dal Sindaco del Comune di Villaricca in data 13 aprile 1992 (...).

2°) La vendita viene fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova ben noto  
alla parte acquirente, con tutte gli oneri diritti, ragioni, azioni, accessori, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù  
attive e passive risultanti da questo titolo. Le parti in contratto, inoltre, dichiarano di ben conoscere ed accettare la  
Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Villaricca in virtù di atto per Notaio Ida

D'Ambrosio in data 24 settembre 1990 repertorio n. 9120/2036 ove in particolare si precisa:

"ART. 16 Trasferimento dei beni ed oneri dei sottoposti alla concessione

I firmatari di tale convenzione, si impongono ed impongono negli atti di trasferimento dei beni la clausola seguente, da  
riportare nella nota di trascrizione da inviare al Comune di Villaricca in copia autentica: "L'acquirente dichiara di  
essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di sottoposizione stipulata con il Comune di  
Villaricca in data [redacted]

e sottoscrive il



Ing. Florio Tosti via Santa Barbara 54 81057 Tassin (NA)  
tel. 081 8.625.174 cell. 338.40.75.832 e-mail: info@tostiassociati.it  
Esecuzione immobiliare R.G.E. 382/2002  
promossa da [redacted]



LOTTO UNICO

34 di 146

La società acquirente apprende specificatamente tali dati solo ai sensi dell'articolo 1441 del C.C., assumendo negli stessi obblighi del proprio dovere senza nei confronti del Cavaliere di Villarcusa, un corrispettivo degli oneri, dichiarare di non intendersi ed accettare l'intera responsabilità della stessa C. conosciuta, si obbliga ad assumersi tutte le spese, oneri, imprevisti e di altra natura.

La parte venditrice garantisce la proprietà, la disponibilità e la libertà di godimento esente da oneri, patti, privilegi, gravami anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudiziali, diritti di prelazione con garanzia per l'acquisto e danni.

Trascrizione nn. 24779/1856-24780/142-24781/22057 in data 31/12/1977 a [REDACTED]

[REDACTED] la parte venditrice dichiara non essere pregiudiziale detta formalità in quanto offerta solita sotto la cui cancellazione è in corso e resta fatta a cura e spese del venditore entro due mesi da oggi.

Trascrizione nn. 26606/22686 del 14/10/1982 in forza di pignoramento immobiliare eseguito il 13/10/1982 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] la parte venditrice dichiara non essere pregiudiziale detta formalità in quanto la [REDACTED] ha rinunciato all'atto dell'esecuzione ed ha prestato il consenso alla cancellazione della trascrizione con dichiarazione al Tribunale di Napoli, ONCESSIS...

Si precisa che, il seguito delle iscrizioni ipotecarie effettuate dallo scrivente mediante il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate, è stato possibile rilevare che, il pignoramento immobiliare eseguito il 13/10/1982 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] con trascrizione nn. 26606/22686 del 14/10/1982, risulta essere



Ing. Flavia Traversari-Santi Ragioniere SA-BISOLTA S.p.A.  
via 1911/1, 875, 1/1 tel. 0984/30.35.832 e-mail: info@traversari.it  
Estrazione immobiliare N. 452. 342/2022  
promossa da [REDACTED]



LOTTO UNICO

stato cancellato in data 12/01/1993 [redacted] con Decreto del 15/10/1992 del G.E. del Tribunale di Napoli.

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

ASTE GIUDIZIARIE® RGE 342/2022

| Indirizzo  | Superficie | Superficie | Superficie | Indirizzo            | Superficie |
|------------|------------|------------|------------|----------------------|------------|
| [redacted] | 100        | [redacted] | 100        | Indirizzo [redacted] | 100        |
| [redacted] | 100        | [redacted] | 100        | Indirizzo [redacted] | 100        |
| [redacted] | 100        | [redacted] | 100        | Indirizzo [redacted] | 100        |

In Figura 5, si riporta uno stralcio dell'estratto di mappa catastale, con l'indicazione dell'area su cui ricadono i beni oggetto di pignoramento.



Figura 5 - Stralcio di mappa catastale con indicazione dell'area su cui ricadono i beni

Ing. Flavio Toccanti viale Santa Brigida 54 81052 Tusciano (NA)  
 Tel. 0824.825.174 cell. 338.40.75.832 e-mail: info@toccanti.it  
 Esecuzione immobiliare R.G.E. 342/2022  
 promossa da [redacted]

LOTTO UNICO

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità del bene 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 tenuta allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere esclusivamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo intercedere 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 mera titolo esemplificativo, l'esperto potrà valersi ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali in senso planimetrico acquisibili presso gli uffici competenti e società private; ii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iii) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; iv) contesto di ubicazione del bene (ad esempio, centro storico della città).

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

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

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

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

i) fabbricati realizzati nel centro urbano per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 l.1 (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

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

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento ed 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 **diffomità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **diffomità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

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



Ing. Flavio Focant via Santa Reparata 54 81057 Tassin (BN)  
tel. 0825.825.174 cell. 338.40.76.832 e-mail: info@focant.com  
Esecuzione Immobiliare & C.E. 382/3022  
promotore del



• deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 3) 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. 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 (seguentemente, indicando se ai sensi 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 (arredi, deliberazioni, ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondere;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a carico 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'aggrudicatario potrà eventualmente presentare - se gli immobili pignorati si trovano 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 (gli art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se - in ragione della data di edificazione - esiste sopra determinata o comunque delle caratteristiche della opera abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

IV artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

V art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

VI art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per il quale sia stato eseguito il pignoramento e 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 quale delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggrudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutti 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 Focant via Santa Rita n. 54 81057 Tassin (NA)

tel. 0823.825.174 cell. 338.40.76.832

Esecuzione immobiliare & G.E. 382/3022

promotore del

per maggiori info: [flavio.focant@lottounico.it](mailto:flavio.focant@lottounico.it)



LOTTO UNICO

ASTE GIUDIZIARIE

al di là

ASTE GIUDIZIARIE

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole della richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'Esattore attesta depositata 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 Villanica (NA), relativamente ai beni pignorati, alla delibera esecutiva nonché agli avvenimenti, il rilascio dell'opportuna documentazione urbanistica, da cui risulta quanto segue.

In particolare, dalla certificazione rilasciata dall'UTC del Comune di Villanica (NA) in data 17/12/2024 prot. 18560/2024, tanto si rileva:

OMISSIS... "C/IE: l'immobile sito in questo Comune e iscritto in Catasto Pubblicità al Foglio di Mappa n. 5 p.lla 491 sub.19, alla V.le Bologna n.24, risulta iscritto nel registro Piano Urbanistico Comunale strutturale, approvato con Deliberazione della Commissione Straordinaria con i poteri del Consiglio Comunale n.75 del 29/09/2023, ex ART "Cata Consolidata" Art. 46 e risulta realizzato con Concessione Edilizia n.2835 del 21/07/1992 (Piano di Lottizzazione Sambuco).

Inoltre:

• Risulta essere stata presentata Domanda di Condono Edilizio prot.11454 del 26/10/1994, per l'immobile Tipologia "D", oggetto di Concessione Edilizia n.2835 del 21/07/1992, ad oggi non definita.

Per la definizione della stessa in riferimento all'immobile interessato (Foglio 5 p.lla 491 sub.19):

- Diritti di Segreteria € 290,00
- Diritti di Iscrizione € 250,00
- Oneri di Urbanizzazione € 3,30/mq
- Costo di Costruzione € 157,32 x mq x 6,25% entrabile oltre l'acconto del 10% secondo Delibera di C.C. n.53 del 20/06/2017

(Milizione € 209,00) mq oltre interessi legali.



Ing. Flavio Toccanti viale Santa Barbara 54 81057 Tassin (NA)  
tel. 0824.625.174 cell. 338.40.76.832 e-mail: info@toccantini.it  
Esecuzione immobiliare R.G.E. 382/2022  
promossa da [REDACTED]



LOTTO UNICO

51 di 106

*Salvo ogni eventuale integrazione*

Non risulta munito di Certificato di Abilità e agli atti non risultano comunicazioni di inizio e fine lavori

• Non risulta oggetto di C.I.L., C.I.L.-L., S.C.L.A., ecc.

• NON risulta vincolato, ai sensi della normativa vigente D.L. n. 42/2004 s.m.i. - Codice dei beni culturali

e del paesaggio

• Non risulta gravato da diritti di usufrutto (o usufrutto pubblico) o sul civico", OMISIS...

Con ulteriore certificazione sempre rilasciata in data 17/12/2024 al numero di protocollo 18565/2024, il Responsabile del Settore IV - Urbanistica e Ambiente certificava:

OMISIS... "C.I.P. per l'immobile sito in questo Comune e distinto in Catasto Fabbricati al Foglio di

Mappe n.5 p.lla 491 sub.12, alla Via Bologna n.74 risulta essere stata presentata Domanda di

Condominio Edilizio prot.11454 del 26/10/1994, la quale non risulta momentaneamente

reperibile in quanto l'archivio è stato oggetto di trasloco, appena sarà rinvenuta vi verrà

tempestivamente comunicato."... OMISIS...

Tutto ciò premesso, dallo studio della documentazione fornita, in copia, dall'Ufficio Tecnico Comunale, è stato possibile estrarre quale titolo edilizio abilitativo la Concessione Edilizia n.

2835/1992 rilasciata in data 21/07/1992, avente ad oggetto la costruzione di n. 13 corpi di fabbrica per nuclei abitazioni, sulle aree distinte al Catasto Terreni al foglio 5 p.lla 446 (oggi particella 491) e 444.

In particolare, dallo studio della detta documentazione, è stato possibile rilevare, in via preliminare, che il compendio immobiliare in cui rientra anche l'immobile soggetto, risulta appartenere alla tipologia B1 e non alla tipologia D come certificato dall'UTC del Comune di Villaricca (NA).

Oltre ciò, si rappresenta che, tra la documentazione fornita in copia, risulta esservi anche una certificazione rilasciata dal Comune di Villaricca (NA) in data 20/11/2001, da cui risulta che:



Ing. Florio Tociaria viale Santa Barbara 54 81057 Tusciano (BN)  
tel. 0838.825.174 cell. 338.40.75.832 e-mail: info@tociaria.it  
Esecuzione immobiliare R.G.E. 382/2022  
promotore del



CERTIFICAZIONE

LOTTO UNICO

42 di 106

OMISSIS, "Che l'intervento edilizio di cui alla Conc. Edilizia N. 2835 del 21/07/1992, rilasciata alla Coop. [REDACTED] sopra rappresentata, ricade nei vincoli NN. 1, 2, 10, 11, 12, 13, 14, 15, (...) e 17 del Piano di Lottizzazione "S. AMBURO", approvato dall'Assessorato Prov. di Napoli (...) D.C.P. n. 537 del 06/02/1990, pubblicata sul M.U.R.C. del 17/04/1990;

Che per il Piano di Lottizzazione "S. AMBURO" è stata stipulata Convenzione Urbanistica per realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dall'Atto per Natura d'Ambiente Id., (...) data 24/09/1990 Rep. N. 6120 Registrato a Napoli il 12/10/1990 al N. 21478/A Trascritto, (...) data 15/10/1990 al NN. 31630/23657;

Che i termini della Convenzione Urbanistica, di cui sopra, sono stati approvati con Delibera C.C. N. 70 del 13/11/2000, ed è stato sottoscritto apposito Atto applicativo per l'edilizia (...) data 10/04/2001 Rep. N. 1366" ...OMISSIS...

Relativamente a tale ultimo aspetto, e quindi quello relativo alla presenza di una Convenzione Urbanistica tra il Comune di Villaricca e, tra gli altri, [REDACTED] si rappresenta che, tale documentazione non risulta essere stata fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale e per cui, lo scrivente ha provveduto ad estrapolare mediante il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate la relativa nota di trascrizione, del 15/10/1990 nn. 31630/23657, che sarà allegata alla presente relazione di stima.

Ottiene dallo studio della documentazione urbanistica fornita al fine di procedere alla verifica di rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo, si evidenzia che, si procederà al confronto dei grafici allegati ai titoli abilitativi, consegnati allo scrivente, e più nello specifico alla Concessione Edilizia n. 2835/1992 rilasciata in data 21/07/1992, rispetto a quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali.

Si riportano, di seguito, le difformità riscontrate, invitando, comunque, il lettore ad una completa disamina di tutti gli elaborati grafici che si allegano alla presente relazione, in una al titolo abilitativo



Ing. Flavio Toccanti viale Santa Barbara 54 81057 Tavascani (NA)  
tel. 081 8.625.174 cell. 338.40.76.832 e-mail: info@tavascantini.it  
Esecuzione immobiliare & G.E. 382/2002  
promossa da [REDACTED]



LOTTO UNICO

87 di 100

rilasciato per l'edificazione dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, tanto da prendere  
in considerazione di tutto quanto argomentato, relativamente alla conformità urbanistica delle opere.

FOG. 5 P.LLA 491 SUB 19

- ii) Come si potrà osservare dai grafici di seguito riportati per estratto, si rilevano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con modifica dei vani porta e finestre, modifica di consistenza e di sagoma del balcone lato sud e quindi modifica dei prospetti, e realizzazione di un ripostiglio sul balcone lato ovest.

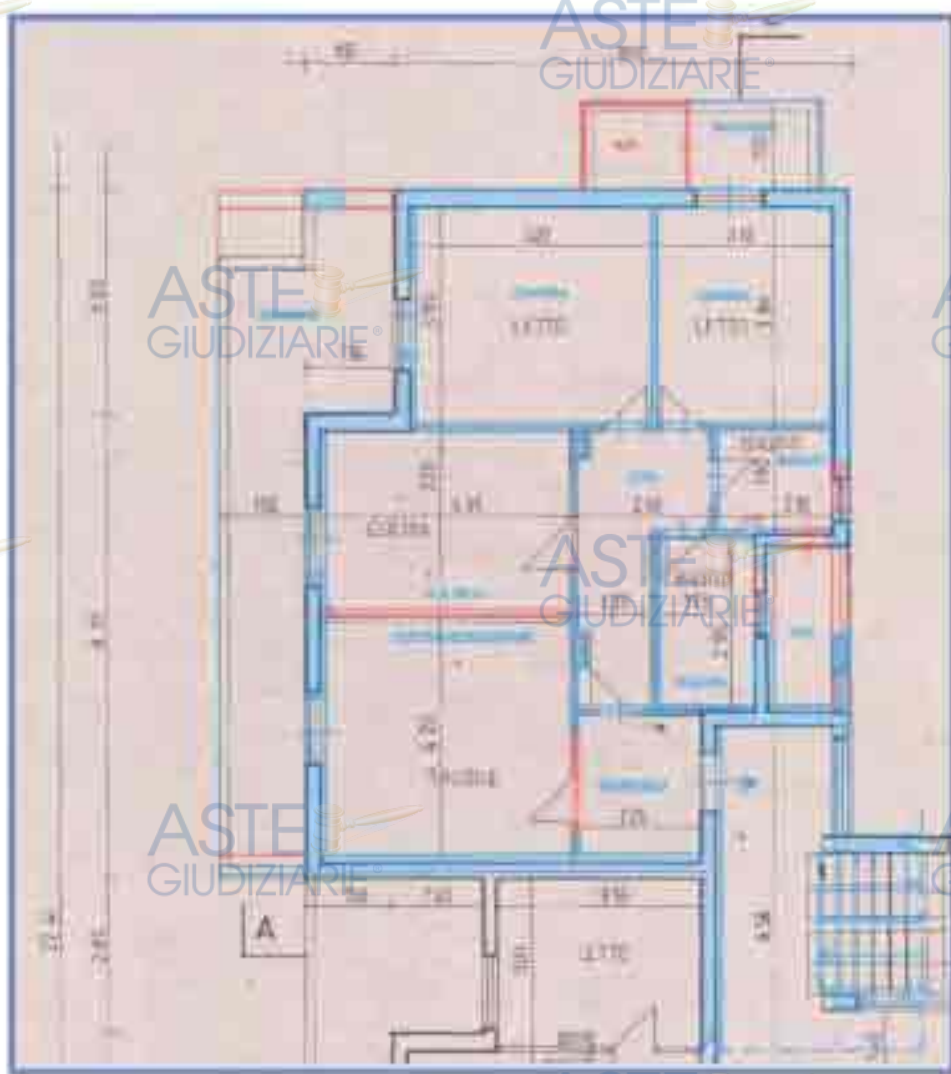


Figura n. 1



Ing. Flavio Todorici viale Santa Barbara 54 81057 Tassinaro (BN)  
tel. 0823.625.174 cell. 338.40.75.832 e-mail: info@todorici.it  
Esecuzione immobiliare A.G.E. 3822/2022  
promossa da [REDACTED]



LOTTO UNICO

di 100 mq

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 vale 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 o 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 31/3/2003 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 50 mc. Per gli abusi successivi al 31/3/2003 è consentito solo l'accertamento di conformità di cui all'art.36 del T.U. (ex art.13 legge 47/85).

Dallo studio della documentazione in atti, si evince che, la data della ragione del credito risulta essere quella relativa al **CONTRATTO DI MUTUO DI CREDITO FONDIARIO** (Rep. n.37595/Racc. n.11320) del 26/10/2006 a rogito del Notaio Annalisa Lombardi.

Per quanto esposto, atteso che, la ragione del credito risale ad un'epoca successiva al 31/3/2003, si può concludere che gli eventuali acquirenti del bene oggetto di studio non potranno usufruire di nessuna opportunità di condono.

Gli abusi di cui sopra, potranno essere sanati, ai soli fini della nuova distribuzione degli spazi interni, ai sensi degli artt. 36, 36-bis e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. aggiornato alla Legge 103/2024 di conversione del D.L. 69/2024, ed esecuzione dei costi rientranti di cui all'art. 34-bis.



Ing. Flavio Toccanti viale Santa Barbara 54 81057 Tabbà (BN)  
tel. 0838.835.174 cell. 338.40.75.832 e-mail: info@taffidimobiliare.it  
Esecuzione immobiliare R.G.E. 3822/2022  
promotore del



LOTTO UNICO

41 all. 166

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

Legge 18 dicembre 1985 n. 430 art. 36

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

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

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

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

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

2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo Sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 15, comma 1-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo del presente comma. In sede di esame della richiesta di permesso in sanatoria lo Sportello unico può



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

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

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

Ing. Flavio Focant via Santa Barbara 54 81057 Tabbà (na)  
tel. 0823.835.174 cell. 338.40.76.832 e-mail: info@focant.com.it  
Esecuzione Immobiliare & C.S. 38223022  
promotore del



LOTTO UNICO

47 all. 146

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

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

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



Ing. Flavio Todorici viale Santa Reparata 54 81057 Tusciano (na)  
tel. 0825.825.174 cell. 338.401.76.832 e-mail: info@todorici.it  
Esecuzione immobiliare A.G.E. 38223022  
promotore del



LOTTO UNICO



AL 41.106



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

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

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

quarto:

all'articolo 34-ter

comma 5-bis

secondo e

per il completamento o la demolizione delle opere pubbliche comunali incompiute di cui all'articolo 44-bis del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, tenendo conto dei criteri di cui al medesimo articolo 44-bis, comma 5.

anche finalizzati all'incremento dell'offerta

per il consolidamento di immobili per la prevenzione del rischio idrogeologico.

5. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro quindici giorni, decorso i quali la richiesta si intende accolta. Alle segnalazioni di inizio attività prese in esame ai sensi del comma 1, si applica il termine di cui all'articolo 19, comma 1-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nelle ipotesi di cui al comma 4, i termini di cui al primo e secondo periodo del presente comma sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. Decorso i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi richiesti. Nel caso di cui al presente comma, l'amministrazione è tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi. Decorso inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'istante può esercitare l'azione prevista dall'articolo 51 del codice del processo amministrativo, di cui all'allegato 1 annesso a decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104. In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni previste dal presente articolo unico.



Ing. Flavio Todorici viale Santa Reparata 54 51057 Tassara (Pr)  
tel. 0521.825.174 cell. 338.40.75.832 e-mail: info@tassara.com.it  
Esecuzione Immobiliare & C.S. 382/2022  
promotore del



LOTTO UNICO

**Art. 37 (L) Interventi eseguiti in assenza o in difformità della segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità**Art. 4 comma 1 del decreto-legge n. 251 del 28.12.2011 (L. 143 del 14.02.2012)

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio **triplo** dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a **516 1.032 euro**.

2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro o di risanamento conservativo, di cui alla lettera o) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nella zona indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro di cui al comma 2.

**4. Comma abrogato**

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516-euro.

6. La mancata segnalazione certificata di inizio attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36 **articolo 36-bis**.

Alla luce di quanto fin ora esposto, si evidenzia che, le difformità rilevate, anche di natura strutturale, rientrando i beni in un compendio immobiliare di maggiore consistenza, e di cui lo scrivente non ha possibilità di reperire il fascicolo strutturale presso il Genio Civile di riferimento, sono state considerate sulla base della documentazione reperita e reperibile presso l'UTC del Comune di Villavieca, afferente esclusivamente il progetto architettonico del fabbricato che occupa, e pertanto,



Ing. Flavio Toccanti viale Santa Barbara 54 81057 Tassin (na)  
tel. 0823.825.174 cell. 338.40.76.832 e-mail: info@toccanticonsulting.it  
Esecuzione immobiliare & G.E. 382/3022  
promotore del

**LOTTO UNICO**

34-AL-106

tenuto conto dell'incertezza connessa alla reale possibilità di sanare le difformità rilevate, che potrebbero incidere sull'intero corpo di fabbrica, verrà comminata, ai fini estimativi, una percentuale di deprezzamento del valore dei beni pari al 3%.

Si rappresenta, altresì, che per gli abusi rilevati non si è riscontrata alcuna ordinanza di demolizione.

#### QUESITO n. 7

##### Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile è 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 occupata; 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 e, in quello risultante da precedenti locazioni, al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'esecutore 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 seconda luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possono ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene, ecc.).

Alla data di svolgimento delle operazioni peritali, gli immobili pignorati di cui al presente lotto, risultavano essere occupati dalla debitrice esecutata in uno ai suoi tre figli.

#### METODOLOGIA DI CALCOLO DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Per quanto attiene l'indennità di occupazione, si procederà, di seguito, alla sua determinazione,

facendo riferimento ai valori di locazione di cui alla tipologia Edilizia OMI - Abitazione di tipo



Ing. Flavio Foccarini viale Santa Barbara 54 81057 Tassin (BN)

tel. 0824.825.174 cell. 338.40.76.832

Esecuzione immobiliare A.G.E. 3822/2022

promotore del

email: info@foccarini.it



LOTTO UNICO

74 AL 100

**ASTE GIUDIZIARIE**



|                                |        |        |       |
|--------------------------------|--------|--------|-------|
| Abitazione in viale 18° secolo |        |        |       |
| Superficie                     | 100 m² | Prezzo | 1.100 |
| Superficie                     | 100 m² | Prezzo | 1.100 |
| Abitazione in viale 18° secolo |        |        |       |
| Superficie                     | 100 m² | Prezzo | 1.100 |
| Superficie                     | 100 m² | Prezzo | 1.100 |
| Abitazione in viale 18° secolo |        |        |       |
| Superficie                     | 100 m² | Prezzo | 1.100 |
| Superficie                     | 100 m² | Prezzo | 1.100 |
| Villetta in viale 18° secolo   |        |        |       |
| Superficie                     | 100 m² | Prezzo | 1.100 |
| Superficie                     | 100 m² | Prezzo | 1.100 |

Figura 9 - Borsini Immobiliare Vendita

|                                |        |        |       |
|--------------------------------|--------|--------|-------|
| Abitazione in viale 18° secolo |        |        |       |
| Superficie                     | 100 m² | Prezzo | 1.100 |
| Superficie                     | 100 m² | Prezzo | 1.100 |
| Abitazione in viale 18° secolo |        |        |       |
| Superficie                     | 100 m² | Prezzo | 1.100 |
| Superficie                     | 100 m² | Prezzo | 1.100 |
| Abitazione in viale 18° secolo |        |        |       |
| Superficie                     | 100 m² | Prezzo | 1.100 |
| Superficie                     | 100 m² | Prezzo | 1.100 |
| Villetta in viale 18° secolo   |        |        |       |
| Superficie                     | 100 m² | Prezzo | 1.100 |
| Superficie                     | 100 m² | Prezzo | 1.100 |

Figura 10 - Borsini Immobiliare Affitto


 Ing. Flavio Tordini viale Santa Barbara 54 81057 Tassin (na)  
 Tel. 082 8.825.174 cell. 338.40.75.852 e-mail: info@tordini.it  
 Esecuzione Immobiliare & C.E. 382/2022  
 promotori per



LOTTO UNICO

| COMUNE DI VILLARICCA (NA) - VIA BOLOGNA |                |      |      |                                |      |         |                                          |     |     |                                                          |      |      |
|-----------------------------------------|----------------|------|------|--------------------------------|------|---------|------------------------------------------|-----|-----|----------------------------------------------------------|------|------|
| DESCRIZIONE                             | QUOTAZIONE ONI |      |      | QUOTAZIONI BOSSINO IMMOBILIARE |      |         | VALORE CANONE DI LOCAZIONE ONI €/mq*MESE |     |     | VALORE CANONE DI LOCAZIONE BOSSINO IMMOBILIARE €/mq*MESE |      |      |
|                                         | MIN            | MAX  | MEG  | MIN                            | MAX  | MEG     | MIN                                      | MAX | MEG | MIN                                                      | MAX  | MEG  |
| ABITAZIONE DETRIB. CIVILE               | 1100           | 1600 | 1350 | 380                            | 1000 | 1180,30 | 6,7                                      | 9,3 | 6,9 | 2,70                                                     | 4,50 | 3,50 |

Tabella 17

Si precisa, inoltre, che la determinazione dell'indennità di occupazione, sarà basata sulla superficie commerciale lorda ragguagliata, utilizzando le quotazioni disponibili, relativamente alla destinazione d'uso dei beni.

Di seguito, si riportano opportune tabelle riepilogative contenenti i valori delle superfici commerciali lorda ragguagliate relative alle singole unità immobiliari.

NCEU VILLARICCA FOGLIO 5 P.LLA 491 SUB 19

#### Calcolo superfici calpestabile e commerciale

| COMUNE DI VILLARICCA (NA)<br>FOGLIO 5 P.LLA 491 SUB 19 |                   | SOPRASFACCIE |             |         |
|--------------------------------------------------------|-------------------|--------------|-------------|---------|
|                                                        |                   | Calpestabile | Commerciale |         |
| STATO                                                  | DESTINAZIONE      | MT. mq       | OGGETT      | SUP. mq |
| PRIVATO                                                | COLOMBO-BOLOGNINI | 11,40        | 11,40       | 11,40   |
|                                                        | BOLOGNINI         | 11,40        | 11,40       | 11,40   |
|                                                        | BOLOGNINI         | 11,40        | 11,40       | 11,40   |
|                                                        | BOLOGNINI         | 11,40        | 11,40       | 11,40   |
|                                                        | BOLOGNINI         | 11,40        | 11,40       | 11,40   |
|                                                        | BOLOGNINI         | 11,40        | 11,40       | 11,40   |
|                                                        | BOLOGNINI         | 11,40        | 11,40       | 11,40   |
|                                                        | BOLOGNINI         | 11,40        | 11,40       | 11,40   |
|                                                        | BOLOGNINI         | 11,40        | 11,40       | 11,40   |
|                                                        | BOLOGNINI         | 11,40        | 11,40       | 11,40   |
|                                                        |                   | 114,00       | 114,00      | 114,00  |

Tabella 18



Ing. Florio Fotocopia viale Santa Barbara 54 81057 Tassin (NA)  
Tel. 0824.825.174 cell. 338.40.75.832 e-mail: info@fotocopia.it  
Esecuzione immobiliare R.G.E. 382/2022  
promotore del



LOTTO UNICO

34 di 100

# Calcolo Superficie Lorda e Commerciale Lorda Raggiungibile

| COMUNE DI VILLASIOCA (VR)     |                              | SUPERFICIE |                                 |         |
|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|---------|
| FOGLIO 5 - P.LLA 491 - SUB 12 |                              | LORDA      | COMMERCIALE LORDA RAGGIUNGIBILE |         |
| PIANO                         | DESTINAZIONE                 | SUP. mq    | Coeff                           | SUP. mq |
| PRIMO                         | AREA INDUSTRIALE - 22.910 mq | 22.910     | 0,40                            | 9.164   |
|                               | AREA COMMERCIALE - 10.000 mq | 10.000     | 0,90                            | 9.000   |
|                               | AREA RESIDUALE - 1.970 mq    | 1.970      | 0,50                            | 985     |
|                               |                              | 34.880     |                                 | 20.149  |

Tabella 19

Superficie calpestabile: 113,90 mq

Superficie commerciale: 91,70 mq

Superficie lorda: 130,80 mq

Superficie commerciale lorda raggiungibile: 108,60 mq

Per tutto quanto premesso, si determinano in seguito i valori del canone di locazione per ciascuna unità immobiliare.

## FOGLIO 5 - P.LLA 491 - SUB 19

Pertanto, si conclude che, la locazione mensile possa oscillare tra un Canone  $_{min}$  = 301,91 €/mese ed un Canone  $_{max}$  = 597,30 €/mese per un valore medio pari Canone  $_{medio}$  = 449,60 €/mese.

| $C_{min}$   | $OMI_{min}$<br>(€/mq x mese) | SLCR<br>(mq) | Importo $_{min}$<br>(€/mese)   |
|-------------|------------------------------|--------------|--------------------------------|
|             | 2,78                         | 108,6        | 301,91                         |
| $C_{max}$   | $OMI_{max}$<br>(€/mq x mese) | SLCR<br>(mq) | Importo $_{max}$<br>(€/mese)   |
|             | 5,5                          | 108,6        | € 597,30                       |
| $C_{medio}$ |                              |              | Importo $_{medio}$<br>(€/mese) |
|             |                              |              | 449,60                         |



Ing. Flavio Tordini viale Santa Barbara 54 31057 Tassov (VI)  
 Tel. 0432.825.174 cell. 338.40.76.832 e-mail: info@tordini.it  
 Esecuzione immobiliare R.G.E. 382/2022  
 protocollo di



CERTIFICAZIONE

LOTTO UNICO



71.44.100



## RIEPILOGO DEI CANONI DI LOCAZIONE DETERMINATI

Si riporta di seguito opportuna tabella di riepilogo:

| NCEU COMUNE DI VILLARICCA (NA) |            |     |           |        |              |                     |          |          |
|--------------------------------|------------|-----|-----------|--------|--------------|---------------------|----------|----------|
| DESCRIZIONE                    |            |     |           |        |              | CANONE DI LOCAZIONE |          |          |
| FOGLIO                         | PARTICELLA | SUB | CATEGORIA | CLASSE | SUP.CAT.TOT. | MIN                 | MAX      | MED      |
| 5                              | 491        | 39  | A/2       | 1      | 104 mq       | € 309,91            | € 597,30 | € 449,59 |

Tabella 20

## DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

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

- Dell'incertezza temporale di occupazione del bene;
- Della potenzialità produttiva ridotta del bene;
- Del livello di rischio assunto dall'occupante per l'assenza di garanzie;

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

| NCEU COMUNE DI VILLARICCA (NA) |            |     |           |        |              |                     |          |          |                             |                             |
|--------------------------------|------------|-----|-----------|--------|--------------|---------------------|----------|----------|-----------------------------|-----------------------------|
| DESCRIZIONE                    |            |     |           |        |              | CANONE DI LOCAZIONE |          |          | INDENNITA' MENSILE A PREZZO | INDENNITA' MENSILE A PREZZO |
| FOGLIO                         | PARTICELLA | SUB | CATEGORIA | CLASSE | SUP.CAT.TOT. | MIN                 | MAX      | MED      | € 404,92                    | € 538,57                    |
| 5                              | 491        | 39  | A/2       | 1      | 104 mq       | € 309,91            | € 597,30 | € 449,59 | € 364,43                    | € 484,71                    |

Tabella 21

## QUESITO n. 8

**Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto sinistrato deve:



Ing. Flavio Tosti via Santa Barbara 54 81057 Tassin (NA)  
 Tel. 0823.825.174 cell. 338.40.76.832 e-mail: info@tostiassociati.it  
 Esecuzione immobiliare R.G.E. 3822/2022  
 promossa da [REDACTED]



LOTTO UNICO

74 di 106

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

i) acquisire copie di eventuali **provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale**;

j) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

k) verificare - per gli immobili per i quali sia esistente un condominio - l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

l) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino esistenti i seguenti provvedimenti di **sequestro penale** (opere in data successiva alla trascrizione del pignoramento) l'esperto acquisirà - con l'aiuto del ufficio giudiziario - la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il proseguo 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 e 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 cessazioni di cubatura;
- 3) Convenzioni condominiali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obblighi di proferenza, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 10) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

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

Per quanto attiene i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni oggetto della presente relazione di

stima, dagli accertamenti svolti presso i Pubblici Uffici, si rileva quanto segue:



Ing. Flavio Focant via Santa Barbara 54 81057 Tassin (BN)

tel. 0824.825.174 cell. 338.40.75.832

Esecuzione Immobiliare & G.E. 3822/2022

promotore del

email: info@focant.com



LOTTO UNICO

ASTE GIUDIZIARIE

75 all. 106

ASTE GIUDIZIARIE

a) Presenza di trascrizioni di pignoramenti precedenti, diverse da quello originante la presente procedura espropriativa.

II Nota di trascrizione nn. 26606/22686 del 14/10/1982 in forza di pignoramento immobiliare eseguita il 13/10/1982 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] relativamente anche al fondo di terreno censito al Foglio 5 con il mappale 18, da cui successivamente è derivato l'attuale mappale 491 su cui risulta edificato il compendio immobiliare in cui rientra anche l'immobile staggito. Si precisa che la detta Circolazione pignorataria risulta essere stata cancellata in data 12/01/1993 ex art. 67 c.c. con l'Eccettuato 18/10/1992 del T. di Napoli.

II Nota di trascrizione nn. 27861/20386 del 12/10/1988 in forza di pignoramento immobiliare eseguita il 26/07/1988 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] relativamente anche al fondo di terreno censito al Foglio 5 con il mappale 18, da cui successivamente è derivato l'attuale mappale 491 su cui risulta edificato il compendio immobiliare in cui rientra anche l'immobile staggito. Si precisa che la detta Circolazione pignorataria risulta essere stata cancellata in data 27/04/1993 ex art. 67 c.c. con l'Eccettuato del 05/11/1992 del Tribunale di Napoli.

b) assenza di trascrizioni di domande giudiziali e di pendenza di procedimenti giudiziari civili trascritti in R.R. II;



Ing. Fabio Tricomi - Via S. Maria Capua Vetere 52-00157 Roma (RM)  
tel. 06/47.879.174 cell. 339.40.35.852 e-mail: info@fabiotricomi.it  
Circoscrizione Immobiliare N. 45 E - 0422/0022  
promotore del [REDACTED]



LOTTO UNICO

75 al 100

- c) assenza di alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) assenza di provvedimenti impositivi di vincoli ipotecari;
- e) assenza di regolamento consensuale;
- f) Presenza di atti impositivi di scritti risalenti dal R.R. II:

**D** Nota di trascrizione del 19/05/1992 nr. 19582/15008 afferente la costituzione di servizi di sottopassaggio di sottoservizi (fognature - Sip - Enel - Metano - acquedotti), depositata agli atti del Notaio Arnida Lombardi in data 27/04/1992 rep. 10810/1653, a favore, tra gli altri, del fondo di terreno censito nel NCT del Comune di Villaricca (NA) al Foglio 5 ex R. II (attuale 49) su insistono gli immobili staggiati.

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 regolarizzati nel contesto della procedura.

#### **SEZIONE A**

##### **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

- 1) Domande giudiziali: Nessuna;
- 2) Atto di accertamento urbanistico e cessanti di espropriazione: Nessuna;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge: Nessuna;
- 4) Altri pesi o limitazioni di qualsiasi natura (oneri reali, obbligazioni *in rem*, servitù, usufrutti, ecc.), anche di natura condennatoria: Nota di trascrizione del 19/05/1992 nr. 19582/15008 afferente la costituzione di servizi di sottopassaggio di sottoservizi

(fognature - Sip - Enel - Metano - acquedotti), depositata agli atti del Notaio



Ing. Fabio Tricomi - Via S. Rita 105 - 80137 Napoli (NA)  
tel. 081 8.875.174 cell. 339.40.35.852 - e-mail: info@fabiotrico.it  
Circoscrizione Professionale N. 61 E - 84220022  
promotore del



**LOTTO UNICO**

7% di I.P.T.

Arruola Lombardi in data 27/04/1992 rep. 10810/1653, a favore, tra gli altri, del fondo  
di terreno censito nel NCT del Comune di Villanica (NA) al Foglio 3 ex P.lla 446  
attuale 491 su insistono gli immobili stagrati.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Ing. Fabio Trovati - Via Santa Barbara 34 81057 Tusciano (BN)  
tel. 0884.879.174 cell. 338.40.76.833 e-mail: info@trovati.com  
Bollo Verde Unica Roma N. GFE. 002/2022  
prodotto da [redacted]



CERTING®

LOTTO UNICO

49 di 145

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SEZIONE II  
Atti e provvedimenti concernenti l'esecuzione del decreto di inibizione

IV - Atti di inibizione

| Atto | Atto | Atto | Atto | Atto | Atto | Atto | Atto |
|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Atto | Atto | Atto | Atto | Atto | Atto | Atto | Atto |
| Atto | Atto | Atto | Atto | Atto | Atto | Atto | Atto |

Tabella 22

| Atto | Atto | Atto | Atto | Atto | Atto | Atto | Atto |
|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Atto | Atto | Atto | Atto | Atto | Atto | Atto | Atto |
| Atto | Atto | Atto | Atto | Atto | Atto | Atto | Atto |

| TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI |               |            |            |            |               |            |
|------------------------------|---------------|------------|------------|------------|---------------|------------|
| DATA                         | PERLA, S.p.A. | TITOLO     | RT         | RG         | PUBBLICAZIONE | RESEZIONE  |
| 18/01/2009                   |               | 18/01/2009 | 18/01/2009 | 18/01/2009 | 18/01/2009    | 18/01/2009 |
| 18/01/2009                   |               | 18/01/2009 | 18/01/2009 | 18/01/2009 | 18/01/2009    | 18/01/2009 |
| 18/01/2009                   |               | 18/01/2009 | 18/01/2009 | 18/01/2009 | 18/01/2009    | 18/01/2009 |

Tabella 24



Mag. Paolo Giuseppe della Corte Suprema, 95/11117/2009  
 18/01/2009, 18/01/2009, 18/01/2009, 18/01/2009  
 18/01/2009, 18/01/2009, 18/01/2009, 18/01/2009



18/01/2009

**ASTE GIUDIZIARIE®**

[illegible]

ASTE GIUDIZIARIE®

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

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

3) Differmità urbanistico-edilizie:  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

FOG. 5 P.LLA 491 SUB 19

Si richiama tutto quanto approfondito in risposta al Quesito 6.

4) Differmità Catastali:  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

FOG. 5 P.LLA 491 SUB 19

Si richiama tutto quanto approfondito in risposta al Quesito 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 declarassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dagli accertamenti svolti, è emerso che la particella su cui insistono i beni oggetto della presente procedura non risulta ricadere su area demaniale.

## QUESITO n. 10

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati sono 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 almeno degli atti 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'incirca, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (se persone fisiche; istituti religiosi privati quali monaci vescovi 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 usufruttuario o livellano, 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 e comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno cent'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. 14 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 Civili del settore B.C.A. della Regione Campania).

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

Dagli accertamenti svolti, è emerso che la particella in cui insistono i beni oggetto della presente procedura non risulta gravata da censo livello ed uso civico.

#### QUESITO n. 11

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

Il bene costituente il presente lotto, ubicato nel Comune di Villanica (NA), ed ivi censito, fa parte di un condominio formalmente costituito, denominato Condominio dei Tedeschi.

Di seguito, si procede ad evidenziare le morosità relative alla debitrice esecutiva:

Egregio [REDACTED]  
dalla situazione conosciuta, risulta il Vs. debito i seguenti importi:

| Sc. Int.                   | Scadenza   | Causale                               | A debito | Versato | Residuo  |
|----------------------------|------------|---------------------------------------|----------|---------|----------|
| A/8                        |            | Saldo iniziale Conguaglio 2019 - 2023 | 1.268,96 | 0,00    | 1.268,96 |
| A/8                        |            | Saldo iniziale Conguaglio 2021 - 2023 | 470,81   | 0,00    | 470,81   |
| A/8                        |            | Saldo iniziale Conguaglio 2020 - 2023 | 545,01   | 0,00    | 545,01   |
| A/8                        | 01/12/2024 | 12° rata Condominiale DIC 2024        | 34,00    | 0,00    | 34,00    |
| A/8                        | 01/02/2024 | 1° rata Ricostruzione tetto FEB 2024  | 146,50   | 0,00    | 146,50   |
| A/8                        | 01/03/2024 | 2° rata Ricostruzione tetto MAR 2024  | 146,50   | 0,00    | 146,50   |
| A/8                        |            | Saldo iniziale Conguaglio 2023 - 2024 | 461,87   | 0,00    | 461,87   |
| TOTALE A DEBITO DA VERSARE |            |                                       |          |         | 3.073,65 |

#### QUESITO n. 12

**Procedere alla valutazione del bene.**

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



Flavio Tosti via Santa Barbara 54 81057 Tusciano (NA)  
tel. 0824.625.174 cell. 338.40.76.832 e-mail: info@taxitecnosar.it  
Esecuzione Immobiliare & G.E. 382/2022



CERTING

LOTTO UNICO

87 di 106

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 di riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve CIBELIGATORIAMENTE 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 ciascuno 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 ALLA PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."**

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo della superficie 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 usi di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed altri 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 inoltre in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi tecniche del segmento di mercato (invalutazione/evalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile.



Ing. Flavio Focant via Santa Barbara 54 81057 Tassin (na)

tel. 0823.625.174 cell. 338.40.75.832

Sezione Immobiliare A.G.E. 382/2022

promossa da \_\_\_\_\_

email: info@focant.com



LOTTO UNICO

Art. 106

(deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed obsolescenza esterna) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante un'asta in ordine di gara.

## LOTTO UNICO VALEUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### ASTE GIUDIZIARIE® 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, produttivo, commerciale...). La sostituibilità è un concetto di difficile interpretazione, infatti, questo concetto è legato all'utilità della persona e quest'ultima dipende dalle tendenze generazionali, a prescindere dalle caratteristiche dell'immobile stesso. La sostituibilità richiama il concetto di elasticità della domanda legato al prezzo e al reddito.

La sostituibilità deve essere stimata in modo empirico tramite la stima dei componenti di massima probabilità, in questo frangente è di fondamentale importanza l'individuazione del segmento di



Ing. Flavio Toccanti viale Santa Barbara 54 81057 Tusciano (BN)  
tel. 0824.825.174 cell. 338.40.76.832 e-mail: info@toccanticonsul.it  
Esecuzione immobiliare R.G.E. 382/2022  
promotore del



LOTTO UNICO

ASTE GIUDIZIARIE®

97 di 106

ASTE GIUDIZIARIE®

appartenenza del bene per poterlo stimare in ragione dei prezzi di altri beni simili. Per l'individuazione del segmento risulta necessario seguire la seguente linea 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 compratori e offerenti (commerciale, residenziale). Un'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, cursi) 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, entrambi entità non condizionate, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con quella capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La definizione coincide, sostanzialmente, sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella

circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le



Ing. Flavio Tordini viale Santa Barbara 54 81057 Tassin (na)  
tel. 0823.825.174 cell. 338.40.76.832 e-mail: info@tordini.it  
Esecuzione immobiliare R.G.E. 382/2002  
promossa da [redacted]



LOTTO UNICO

45 di 106

banche" Titolo II, Capitolo 1, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) n. 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 consistente nel ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra.



Ing. Flavio Toccanti viale Santa Barbara 54 81057 Tassin (na)  
tel. 0823.625.174 cell. 338.40.75.832 e-mail: info@toccanticonsul.it  
Esecuzione immobiliare A.G.E. 3822/2022  
promotore da [redacted]



LOTTO UNICO

95 AL 100

## 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 (tassa di imposta, ecc.) e le spese di trascrizione.

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

## Note sulla metodologia estimativa prevista dagli Standard

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

Secondo la letteratura estimativa e gli Standard di Valutazione Internazionali, i procedimenti di stima



Ing. Flavio Toccanti viale Santa Barbara 54 81057 Tusciano (BN)  
tel. 083 8.625.174 cell. 338.40.76.832 e-mail: info@tasvalutazioni.it  
Esecuzione immobiliare R.G.E. 382/2022  
promotore da [redacted]



LOTTO UNICO

80 AL 100

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

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

Più precisamente, nel caso di studio, si procederà alla determinazione del valore degli immobili secondo il metodo del confronto "Market Comparison Approach". In particolare, per quanto riguarda il caso che occupa, si procederà alla stima dell'immobile sulla base degli elementi reperiti dalla documentazione catastale disponibile sia per il bene oggetto di stima che per i relativi comparabili.



Ing. Flavio Toccanti viale Santa Barbara 54 81057 Tusciano (BN)  
tel. 0832.835.174 cell. 338.40.75.832 e-mail: info@toccanticonsul.it  
Esecuzione immobiliare R.G.E. 3822/2022  
promotore del



LOTTO UNICO

91 AL 100

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

#### MODELLO DELLA STIMA

##### ASSUNZIONI DI IPOTESI - CONDIZIONI DI BASE LIMITANTI

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

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

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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toccanti viale Santa Barbara 54 81057 Tusciano (BN)  
tel. 0824.825.174 cell. 338.40.75.832 e-mail: info@toccanticonsul.it  
Esecuzione immobiliare R.G.E. 382/2022  
promossa da [REDACTED]



LOTTO UNICO

Art. 106

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

In particolare, dallo studio dello stock immobiliare negli intervalli temporali intercorrenti, a seguito di indagini di mercato tese all'acquisizione di atti reali di compravendita, con appositi sistemi telematici, si sono rilevate compravendite recenti.  
In particolare, si è rilevata la presenza dei seguenti titoli di proprietà:

- 1) **COMPARABILE A:** Atto di Compravendita del 24/10/2023 rep. 8140/racc. 6731, rogato dal notaio Antonio Rondino, relativo all'immobile censito al NCTU fog. 5 P.lla 491 sub 149.
- 2) **COMPARABILE B:** Atto di Compravendita del 26/07/2024 rep. 3019/racc. 2628, rogato dal notaio Giovanni Sicola, relativo all'immobile censito al NCTU fog. 5 P.lla 491 sub 68-61.



Figura 11 - Vista satellitare con indicazione del bene oggetto di stima e dei relativi comparabili



Ing. Flavio Foccarini viale Santa Barbara 54 81057 Vieste (FG)  
tel. 0832.825.174 cell. 338.40.76.832 e-mail: info@foccarini.it  
Esecuzione immobiliare R.G.E. 3822/2022  
promotore del



LOTTO UNICO

87 di 146

## ■ Stima a Market Comparison Approach

## ■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

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

Unità di misura: giorno/mese/anno.

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

Unità di misura: m<sup>2</sup>.

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

Unità di misura: 1=scarso 2=moderato 3=sufficiente 4=discreto 5=buono.

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

## ■ Altre caratteristiche

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

## ■ Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica                                                                                        | Comparabile A | Comparabile B | Subject    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|------------|
| Prezzo totale (PRZ) €                                                                                          | 140.000,00    | 149.400,00    | -          |
| Data (DAT) giorno/mese/anno                                                                                    | 24/10/2021    | 25/09/2024    | 18/12/2024 |
| Superficie commerciale (SMC) m <sup>2</sup>                                                                    | 120,1         | 109,7         | 104,0      |
| Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso<br>2=moderato 3=sufficiente 4=discreto<br>5=buono | 2             | 2             |            |

## ■ Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|----------------|----------------------------|
| Data           | 0,629                      |



Ing. Fabio Tricarichi (CAI) Rag. Geo. 1483051 Milano (MI)  
Tel. 02/8.878.178 cell. 339.40.35.862 e-mail: info@fabioetricarichi.it  
Gestione Immobiliare N. 451: 84224022  
professione di [redacted]



**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

na generale dell'abbigliamento (S  
e il costo di mercato per puz  
mento (vasto) e di qualità (m  
e di qualità (m

**ASTE GIUDIZIARIE®**

### Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche                                       | Comparabile A | Comparabile B |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Casa (DAT) € m/m                                      | 208,33        | 204,35        |
| Superficie commerciale (SUP) €                        | 1.166,67      | 1.166,67      |
| Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) € | 10.000,00     | 0,00          |

### Tabella di valutazione

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

| Prezzo e Caratteristica                             | Comparabile A |                | Comparabile B |                |
|-----------------------------------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
|                                                     | Differenza    | Aggiustam. (€) | Differenza    | Aggiustam. (€) |
| Prezzo totale (PRZ)                                 |               | 143.000,00     |               | 145.400,00     |
| Casa (DAT)                                          | (0-14)        | -4.731,67      | (0-3)         | -1.053,15      |
| Superficie commerciale (SUP)                        | (104,6-135,0) | -10.566,72     | (104,6-166,7) | -4.840,00      |
| Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) | (3-2)         | 20.000,00      | (3-3)         | 0,00           |
| Prezzo corretto                                     |               | 136.596,61     |               | 141.656,81     |

La linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è raramente casuale, anche se genericamente si riscontra una sostanziale convergenza. In presenza di prezzi corretti divergenti si adotta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta (DPA) che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed infine la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame si parla di  $DPA = [(Pmax - Pmin) * 100] / Pmin = [(141.656,81 - 136.596,61) * 100] / 136.596,61 = 3,71\% < 5\%$ .

### Sintesi di stima

Il valore della Stima e l'Approccio Comparisons Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti, secondo il principio di equidistribuzione, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figure nella scelta conclusiva.

Tale valore è uguale a  $(136.596,61 + 141.656,81) / 2 = 139.126,72$  €.

Il più probabile valore di mercato del Lotto di cui alla presente relazione risulta pari al € 139'131,72

per i condizionali di lavoro enuncati.

### CALCOLO DEL PIU' 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 libero, quale "Libero Mercato", nel cui ordinamento di mercato commercializza il bene, quindi in assenza di elementi restrittivi alla vendita quali ad esempio la presenza di abusi non sanati o non sanabili (condizione tecnica specificata al paragrafo precisazioni - condizioni urbanistiche). Risulta opportuno evidenziare che, il valore di stima di un bene dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione.



Ing. Fabio Trovatianni Savini Ragioniere SA-BISSEY & Associati  
 Via R. B. 875, 10100 01100, 01100  
 E-mail: info@trovatianni.it  
 Numero di telefono: 0612.3422002  
 numero di fax: 0612.3422002



LOTTO UNICO

96 del 14/

(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.

Un certo bene inteso in senso lato in un certo momento e in un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

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

Per valore di un immobile in condizioni di vendita forzata si intende il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale, in stesso posto, verosimilmente, essere esposto 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 condividere 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 della costizione sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un valore 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.



Ing. Flavio Toccanti viale Santa Barbara 54 81057 Tusciano (BN)  
tel. 083 8.625.174 cell. 338.40.76.832 e-mail: info@toccanticonsul.it  
Esecuzione immobiliare A.G.E. 3822/2022  
promotore del



LOTTO UNICO

47 di 106

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

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

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

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento aniplo, 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 consentendo 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".



Ing. Flavio Toccanti viale Santa Barbara 54 81057 Tassin (BN)  
tel. 0825.625.174 cell. 338.40.76.812 e-mail: info@toccantini.it  
Esecuzione immobiliare R.G.E. 382/2022  
promotore del



LOTTO UNICO

84 di 104

Le definizioni sono state richiamate anche dall'ABI: "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanata nel maggio 2014.

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

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

**ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE:** include che il valore di mercato si riferisca a una data data, perché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può essere scorrento 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 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.

**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



Ing. Flavio Tordini viale Santa Barbara 54 81057 Tassin (BN)  
tel. 0824.825.174 cell. 338.40.75.812 e-mail: info@tordiniimmobiliare.it  
Esecuzione immobiliare A.G.E. 382/2022  
promotore del



LOTTO UNICO

95 AL 100

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.

Fatta tale precisazione, prima di determinare il più probabile valore di mercato del bene in condizioni 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 vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in dieci anni sul nuovo e vizi occulti per l'usato, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte del soggetto che lo deteneva.**



Ing. Flavio Toccanti viale Santa Barbara 54 81052 Tusciano (BN)  
tel. 0824.825.174 cell. 338.40.75.832 e-mail: info@toccanticonsul.it  
Esecuzione immobiliare R.G.E. 3822/2022  
promotore del



LOTTO UNICO

1000 di mq

Nelle diverse indotte sia dalle fasce cicliche del segmento di mercato (invalutazione/valutazione) ma dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire fra la data di stima e la data di aggiudicazione;

Una diminuzione del prezzo pari ad alcuni rilanci minori 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 pubblicazione 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, proposti 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 scritto per favorire l'accesso 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 ridotte in minoranza, o vittime per cause non loro.

Oltre ciò, bisogna, ad oggi, tener conto anche di quanto stabilito dall'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



Ing. Flavio Tosti via Santa Barbara 54 81057 Tassin (na)  
tel. 0823.835.174 cell. 338.40.75.832 e-mail: info@tostiroma.it  
Esecuzione immobiliare A.G.E. 3822/2022  
promossa da [REDACTED]



LOTTO UNICO

108 di 108

compite, oltre le detrazioni per legge, si debba applicare una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato, per riduzione per vendite in assenza delle garanzie art.2922 c.c. pari al 15%, quale valor medio tra il 10% ed il 20% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di vendita forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Si riporta, di seguito, una tabella da cui è possibile evincere il più probabile valore di mercato dei beni in regime di vendite forzate.

#### 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 e pari ad € 109'000,00.

| LOTTO UNICO                                                                                                        |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Descrizione                                                                                                        | Valore Immobile € |
| VALORE IMMOBILE                                                                                                    | € 139.109,76      |
| RIDUZIONE PER VENDITA IN ASSENZA DELLE GARANZIE ART.2922 C.C. E DELLE CONDIZIONI DI MERCATO DI VENDITA FORZATA 15% | -€ 20.869,76      |
| RIDUZIONE VALORE PER SANATORIA ABUSI 3%                                                                            | -€ 1.175,95       |
| COSTI PER ADEGUAMENTO CATASTALE                                                                                    | -€ 000,00         |
| COSTO PER APE (Attestazione Prestazioni Energetica)                                                                | -€ 500,00         |
| ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO                                                                                     | -€ 1.000,00       |
| MOROSITA' CONDOMINIALI                                                                                             | -€ 3.073,63       |
| TOTALE LOTTO                                                                                                       | € 101.691,06      |
| TOTALE LOTTO ARROTONDATO                                                                                           | € 109.000,00      |

Tabella 26

#### QUESITO n. 13

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

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

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

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



Ing. Flavio Foccarini viale Santa Barbara 54 81057 Tassin (na)  
 fax 0823.825.174 cell. 338.40.76.832 e-mail: info@foccarini.it  
 Esecuzione immobiliare & G.E. 3822/2022  
 promotori del



LOTTO UNICO

112 di 106

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

## QUESITO n. 14

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

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

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

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

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere **SEMPRE** riferito alla luce di tale certificazione.

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

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 procedere (laddove possibile) ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

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

A seguito delle istanze inoltrate agli Uffici competenti, è stato possibile produrre la seguente documentazione:

## ESTRATTO PER RIASSUNTO DI MATRIMONIO

L'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Napoli (NA), in data 27/01/2024, certifica che, la

debitrice esecutata sig. [REDACTED] risulta aver

contratto matrimonio [REDACTED] con il [REDACTED]

[REDACTED]

Con atto del 09/11/2000 rep. 2266/9 a rogita del Notaio Fortunata Maria Barbiana, i coniugi

secelevano il regime patrimoniale della separazione dei beni.

Successivamente, con provvedimento emesso dal Tribunale di Napoli n. 3642/06 del 08/06/2006,

veniva prorogata la separazione consensuale tra i coniugi.



Ing. Flavio Tosti via Santa Barbara 54 81057 Tassin (NA)

tel. 0824.825.174 cell. 338.40.76.832

Sezione Immobiliare A.G.E. 382/2022

promotori del

email: info@tostiimmobiliare.it



LOTTO UNICO

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

### CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

L'Ufficio di Anagrafe del Comune di Villaricca (NA), in data 14/02/2024, certificava che, la detentrice esclusiva sig.ra [REDACTED]

dal 17/01/2007 risiede nel detto Comune di Villaricca (NA) in Via Bologna n. 94 Scala A piano 1 interno 6;

dal 30/08/2002 risulta iscritta all'Anagrafe della Popolazione Residente in Via Bologna n. 38 per immigrazione (da Napoli).

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

### CERTIFICATO DI COSTITUZIONE DI FAMIGLIA

L'Ufficio di Anagrafe del Comune di Villaricca (NA), in data 14/02/2024, certificava che, la famiglia della detentrice esclusiva sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] risulta così composta:

1) [REDACTED]  
[REDACTED]

2) [REDACTED]  
[REDACTED]

3) [REDACTED]  
[REDACTED]

Ing. Fabio Tricomi - Via Santa Barbara, 52-81057 Tusciano (BN)  
tel. 0884.879.174 cell. 339.40.36.852 e-mail: info@fabiotricomi.it  
Esercizio Professionale N. 451.842/2022  
professione di [REDACTED]



LOTTO UNICO

1/13 di 136

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

## CONCLUSIONI

### SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO UNICO

**LOTTO UNICO** - quota in 1/1 proprietà di Abitazione di tipo civile ubicata in Villaricca (NA) alla Via Bologna n. 94, piano I, è composta da primo piano - un ingresso, due bagni, un disimpegno, due ripostigli, una cucina-soggiorno, due camere e due balconi. Confina con Via Bologna a sud, con Foglio 5 P.IIa 491 sub 2 (BCNC) a nord, con altra ditta ad ovest, con Foglio 5 P.IIa 491 sub 18 ad est; è riportato nel C.F. del Comune di Villaricca (NA) al foglio 5, p.IIa 491 sub 19; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con modifica dei vani porta e finestra, con lieve deformità relativamente al balcone lato sud, e presenza di un ripostiglio sul balcone lato ovest.

Vi sono i seguenti titoli edilizi: Concessione Edilizia n. 3835/1992 rilasciata in data 21/07/1992, a cui i beni non sono conformi in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con modifica dei vani porta e finestra, con modifica di consistenza e di sagoma del balcone lato sud e quindi modifica dei prospetti, e realizzazione di un ripostiglio sul balcone lato ovest.

Per tali opere, a parere dell'esperto stimatore può ritenersi sommaria, solo relativamente alla diversa distribuzione degli spazi interni, ai sensi degli artt. 36, 36-bis e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i., aggiornata alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 66/2024, ad esclusione dei casi rientranti di cui all'art. 34-bis, non vi è ordinanza di demolizione del bene.

**PREZZO BASE euro 109.000,00**

Termi li 20/12/2024

L'Esperto Stimatore



\*\*\*\*\*

Ritornando di aver scelto il mandato ricevuto, si prega la S.V.L. per la fedeltà accordata e si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Si allega alla presente:

- 1) Verbale delle operazioni peritali;
- 2) Rilievi fotografici;
- 3) Elaborati grafici;
- 4) Ispezioni catastali;
- 5) Ispezioni ufficio RR.UU.
- 6) Certificato di stato di famiglia, di residenza storico, Estratto per riassunto degli atti di matrimonio.

7) Atto di Assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 20/10/2006 rep. 37594/racc. 11/09 e foglio del notaio Armada Lombardi, trovamento al foglio 5 P.IIa 491 sub 18/257/20300;



Ing. Fabio Trovati - Via Santa Margherita 58-B 80137 Milano (MI)  
tel. 02/8.878.174 cell. 338.30.36.852 e-mail: info@trovati.it  
Estrazione immobiliare N.612. 842/2022  
promotore del



LOTTO UNICO

118 di 106

- 8) Atto di Compravendita del 26/02/2003 rep. 13220, rogato dal Notaio Arnaldo Lombardi, trascritto il 13/03/2003 al n. 10719/8015;
- 9) Atto di Compravendita del 27/04/1992 rep. 1, rogato dal Notaio Arnaldo Lombardi, trascritto il 04/05/1992 al n. 17704/13715;
- 10) Titolo Abilitativo e Certificato U.T.C.;
- 11) Attualizzati spese condominiali;
- 12) Computabile;
- 13) Copia Decreto di Espropriazione Edilizia ex Art.569 c.p.c.

LOTTO UNICO

Ing. Fabio Trovati via San Rita Rajarara 34-B1007 Tassov (va)  
 fax 0818.625.174 cell. 338.10.76.833 e-mail: info@trovatiassociati.it  
 Esplorazione Immobiliare N. G.E. 302/2022  
 proprietario del [REDACTED]

