



Flavio Toscano  
INGEGNERE



Viale S. Reparata, 54 - 81057 TEANO (CE)  
studio tel./fax +39 0823 875 174 - cell. +39 338 467 8832  
info@flaviotoscano.it - info@pec.flaviotoscano.it  
P. IVA 01974450619 - C.F. TSCFLV70L05B063G



CERTING  
Certificazione  
di competenza professionale

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**



**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**R.G.E. 467/18 + 14/2023 - G.E. dott.ssa Fiore Fabrizia**



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
INTEGRAZIONE LOTTO 2**



**PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO IMMOBILIARE**



**SIENA NPL 2018 S.R.L.**  
**Contro**  
**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**



**(PROSSIMA UDIENZA 10/09/2024)**



## PREMESSA

Il sottoscritto ing. Flavio Toscano, con studio professionale in Teano (Ce), al viale Santa Reparata, n.54, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caserta al numero 2649, nominato Esperto Stimatore dal **G.E. dott.ssa Fabrizia Fiore** nella procedura in oggetto, in data 26 Aprile 2024 prestava il giuramento di rito e prendeva nozione del mandato integrativo affidatogli, di seguito riportato ed esplicitato nei punti che seguono, tenuto conto altresì di quanto disposto con Decreto di Fissazione dell'Udienza ex art. 569 c.p.c. che si riporta:

*...OMISSIS... "letti gli atti della procedura espropriativa immobiliare sopra indicata a cui è stata riunita la procedura esecutiva n. 14 del 2023 avente ad oggetto il lastrico solare che va venduto insieme all'immobile riportato CF del Comune di Orta di Atella foglio 10 particella 304 sub 3;"...OMISSIS...*

### **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 ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

**LOTTO n. 2** : ecc.

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
 Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
 promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



l'esperto segnalerà anche i **frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

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

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

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

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

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

#### **Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



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

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

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**

- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. \_\_\_\_ ; concessione edilizia n. \_\_\_\_ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_ ; DIA n. \_\_\_\_ ; ecc.);

- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



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

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:  
anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;  
in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo la competenza professionale.

**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 **sogetti terzi**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



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

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto 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 24 maggio 2024 lo scrivente in uno al Custode Giudiziario avv. Marco Russo, si recavano presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Orta di Atella (CE), ed in particolare alla Via San Donato, censiti al NCEU Foglio 10 P.la 227 sub 9, come da autorizzazione dell'On. G.E.

In tale occasione, si procedeva con le operazioni di accesso al lastrico solare mediante ingresso dall'appartamento riportato nel NCEU al foglio 10, particella 304, sub 3, già oggetto di procedura espropriativa RGE 467/2018.

L'appartamento in oggetto, all'atto dell'accesso, risultava essere occupato, *sine titolo*, dalla sig.ra XXXXXXXXXXX, unitamente al proprio nucleo familiare.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXXX



In tale occasione, si procedeva ad effettuare gli opportuni rilievi metrici e fotografici del lastrico solare in oggetto, rilevando al contempo, lo stato di manutenzione dello stesso, il quale si presentava in buone condizioni.

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

## RISPOSTA AI QUESITI

### SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

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

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

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva.**

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

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

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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



CERTING  
Certifichiamo la competenza professionale.

non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In riferimento alla procedura di cui alla presente relazione di stima, richiamando quanto esposto in premessa, ovvero la circostanza che i beni oggetto della presente relazione integrativa e costituenti il LOTTO 2 risultano essere il bene di cui al NCEU Foglio 10 P.lla 304 sub 3, oggetto della già depositata relazione di stima di cui alla originaria procedura esecutiva RGE 467/2018, ed il bene di cui al NCEU Foglio 10 P.lla 227 sub 9 (lastrico solare) di cui alla procedura esecutiva riunita recante RGE 14/2023, si rappresenta che, per quanto attiene l'immobile identificato Foglio 10 P.lla 304 sub 3, si richiamerà tutto quanto già esposto nella originaria relazione di stima, procedendo, in tal sede, al fine di adempiere compiutamente al mandato integrativo conferito, alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni costituenti il Lotto 2 e quindi dei beni Foglio 10 P.lla 304 sub 3



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



in uno al lastrico solare Foglio 10 P.lla 227 sub 9.

Fatta tale doverosa precisazione, si passa, di seguito, ad analizzare nel dettaglio la documentazione depositata dal Creditore Procedente nel fascicolo telematico di cui alla procedura riunita che occupa. Per quanto attiene, quindi, il bene di cui al Foglio 10 P.lla 304 sub 3, richiamando quanto già argomentato nella relazione di stima depositata, nel fascicolo d'Ufficio, si riscontrava la presenza della certificazione notarile sostitutiva a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, depositata in data 12/11/2018, dalla quale si rilevava quanto segue.

### NCEU FOG. 10 P.LLA 304 SUB. 3

Relativamente agli immobili di cui al NCEU del Comune di Orta di Atella (CE) fog. 10 P.lla 304 sub 3 (ex sub 2), si rappresentava che, tale certificazione risale ad un atto di compravendita del 09/10/1997, rep. 3454, a rogito del Notaio Germano Benincasa, trascritto in data 13/10/1997 ai nn. 22222/17348, contro il sig. XXXXXXXXXXX, nato ad XXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXX, ed a favore del sig. XXXXXXXXXXX, nato ad XXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXX, pertanto trascritto più di vent'anni prima della trascrizione del pignoramento del 24/10/2018.

Oltre ciò, nel detto fascicolo d'Ufficio si rilevava la seguente ulteriore documentazione:

#### CREDITORI INTERVENUTI CON TITOLO ESECUTIVO:

- 1) XXXXXXXXXXX P.IVA XXXXXXXXXXX con sede alla via XXXXXXXXXXX (XX) - **Titolo esecutivo:** Ricorso per Decreto Ingiuntivo n. 2928/2016 del 15/09/2016 RG. 8261/2016, dichiarato esecutivo il 11/04/2018;
- 2) XXXXXXXXXXX, (C.F. XXXXXXXXXXX) difensore di sé medesimo, elettivamente domiciliato presso il suo studio in XXXXXXXXXXX alla Via XXXXXXXXXXX - **Titolo esecutivo:** Ordinanza del 20/03/2018, del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere nel giudizio recante RG 6706/2018, dichiarato esecutivo il 26/03/2018 e munito di formula esecutivo in pari data è così stato notificato in data 04/04/2018;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023**  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo la competenza professionale.

  Atto di intervento da parte dell'Agencia di Riscossione per la provincia di – Caserta rappresentato dal sig./Sig.ra XXXXXXXXXXXX contro la sig.ra XXXXXXXXXXXX;

  Atto di intervento da parte dell'Agencia di Riscossione per la provincia di – Caserta rappresentato dal sig./Sig.ra XXXXXXXXXXXX contro il sig. XXXXXXXXXXXX;

  Ricorso per intervento da parte dell'Agencia delle Entrate – Riscossione – Direzione Regionale della Campania rappresentato dal sig./Sig.ra XXXXXXXXXXXX contro il sig. XXXXXXXXXXXX;

  Istanza per Decreto Ingiuntivo da parte della XXXXXXXXXXXX nella sua qualità di procuratrice del XXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.

Oltre ciò, dalla consultazione degli ulteriori atti, da ultimo depositati nel fascicolo telematico, si è rilevata la presente di un atto di rinuncia (depositato in data 15/03/2024) da parte dell'Agencia delle Entrate Riscossione, afferente l'intervento depositato in data 11/09/2019 contro la sig.ra XXXXXXXXXXXX.

#### NCEU FOG. 10 P.LLA 227 SUB. 9

  Per quanto attiene, il bene di cui al Foglio 10 P.lla 227 sub 9, nel fascicolo d'Ufficio, è stata riscontrata la presenza della certificazione notarile sostitutiva a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, dalla quale si rileva che, la detta certificazione risulta essere incompleta in quanto richiama quale titolo ultra ventennale un titolo *mortis causa*, ovvero successione in morte del sig. XXXXXXXXXXXX, deceduto ad XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, il quale aveva disposto dei propri beni con testamento pubblico a rogito del notaio Francesco Paolo Pelosi in data 03/07/1999 (denuncia di successione registrata ad Aversa il 06/07/2001 al n. 93 vol. 461), con successiva **Accettazione Tacita di Eredità in virtù di atto di compravendita del 16/03/2004**, con trascrizione avvenuta il 16/07/2020 ai nn. 19489/14640.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023**  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



Relativamente a tale circostanza, a seguito di opportune ricerche effettuate dallo scrivente, è stato possibile individuare quale titolo ultraventennale rispetto alla trascrizione del pignoramento un **atto di divisione del 29/07/1993 rep. 16779**, trascritto il 17/11/1993 ai nn. 25124/20479, a rogito del notaio Pelosi Francesco Paolo, con il quale il sig. XXXXXXXXXX acquisiva la proprietà del bene oggetto di pignoramento, all'epoca censito con l'originario sub. 6.

#### QUESITO n. 1

##### **Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



CERTING  
Certifichiamo la competenza professionale.

catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Diritti reali pignorati

I diritti reali relativi ai beni pignorati riguardano la **piena proprietà per 1000/1000**. Tali diritti sono così ugualmente indicati nell'atto di pignoramento, notificato agli esecutati in data 10/07/2018 e trascritto ai nn. 35431/27777 in data 24/10/2018, che di seguito si riporta.... *OMISSIS...*"Pertanto, la

*Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., nella qualità e come in epigrafe rappresentata, difesa e domiciliata, visti gli*



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



CERTING  
Certifichiamo la competenza professionale.

articoli 555 e successivi del c.p.c.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

DICHLARA E COMUNICA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Al sig. XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXX) ed alla sig.ra XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX (CF: XXXXXXXXXXX), entrambi residenti in Orta di Atella (CE) alla Via San Donato n. 72, che intende sottoporre ad esecuzione forzata i seguenti beni e diritti immobiliari, per la quota di 1/2 ciascuno, e precisamente:

- A.** Piena proprietà dell'appartamento sito in Orta di Atella (CE), Via San Donato n. 81, composto di sei vani catastali, confinante con cortile per due lati, con proprietà XXXXXXXXXXX o suoi aventi causa e con proprietà XXXXXXXXXXX o suoi aventi causa, riportato in Catasto Fabbricati, foglio 10, particella n. 304, sub. 3, classe 3, piano T, cat. A/2, VANI 6,0;

DICHLARA E COMUNICA

Al sig. XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXX), residente in Orta di Atella (CE) alla Via San Donato n. 72, che intende sottoporre ad esecuzione forzata i seguenti beni e diritti immobiliari, e precisamente:

- B.** Piena proprietà dell'appartamento sito in Orta di Atella (CE), Via Parroco Mozziello n. 6, piano terra, composto di tre vani, cucina e accessori, confinante con detta via, con proprietà XXXXXXXXXXX o suoi aventi causa, con proprietà XXXXXXXXXXX o suoi aventi causa e con proprietà XXXXXXXXXXX o suoi aventi causa, riportato in Catasto Fabbricati, foglio 101, particella n. 149, sub. 1, classe 3, piano T, cat. A/4, VANI 4,5. [...]

Ciò premesso, io sottoscritto UFFICIALE GIUDIZIARIO addetto al Tribunale di Napoli Nord, [...] sottopongo a pignoramento gli immobili sopra descritti, secondo quanto da parte procedente dichiarato e sottoscritto. "...OMISSIS..."

Oltre ciò, si riportano i diritti reali relativi ai beni pignorati di cui alla procedura esecutiva riunita RGE



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXXX



CERTING  
Certifichiamo  
la competenza professionale.

14/2023, così ugualmente indicati nell'atto di pignoramento, notificato agli esecutati in data 22/12/2022 e trascritto ai nn. 6419/4961 in data 16/02/2023, che di seguito si riporta....  
OMISSIS... "Pertanto, la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., nella qualità e come in epigrafe rappresentata, difesa e domiciliata, visti gli articoli 555 e successivi del c.p.c.

DICHLARA E COMUNICA

Al sig. XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXX) ed alla sig.ra XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXX), entrambi residenti in Orta di Atella (CE) alla Via San Donato n. 72, che intende sottoporre ad esecuzione forzata i seguenti beni e diritti immobiliari, per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà, e precisamente:

A. Piena proprietà (1000/1000) del terrazzo, della superficie catastale di metri quadrati settantaquattro (mq. 74), posto al primo piano del fabbricato, sito in Orta di Atella, alla Via San Donato, 89, a confine con appartamento di proprietà XXXXXXXXXXX e/o aventi causa, e del quale è a livello, con via S. Donato, con altro terrazzo di pertinenza dell'appartamento di proprietà XXXXXXXXXXX e/o eredi e/o aventi causa, con cortile condominiale; in catasto fabbricati al foglio 10, particella 227 sub 9, categoria lastrico solare, mq. 74, piano 1"...OMISSIS...

Per quanto attiene i titoli di acquisto trascritti in favore dei debitori esecutati, si rappresenta quanto segue.

### NCEU FOG. 10 P.LLA 304 SUB. 3

Relativamente agli immobili di cui al NCEU del Comune di Orta di Atella (CE) fog. 10 P.la 304 sub 3 (ex sub 2), agli esecutati XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX, gli stessi pervenivano per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale, per **atto di compravendita del 17/06/1999** a rogito del notaio Germano Benincasa, **rep. 3976**, trascritto in data 24/06/1999 ai nn. 16146/12344 dal sig. XXXXXXXXXXX nato ad XXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXX.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXXX



CERTING  
Certifichiamo la competenza professionale.

Al venditore sig. XXXXXXXXXXX tali beni erano pervenuti con un **atto di compravendita del 09/10/1997, rep. 3454**, a rogito del Notaio Germano Benincasa, trascritto in data 13/10/1997 ai nn. 22222/17348, da potere del sig. XXXXXXXXXXX, nato ad XXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXX.

**NCEU FOG. 10 P.LLA 227 SUB. 9**

Relativamente agli immobili di cui al NCEU del Comune di Orta di Atella (CE) fog. 10 P.la 227 sub 9, si rappresenta che, gli stessi sono pervenuti in capo al debitore esecutato sig. XXXXXXXXXXX, con un **atto di compravendita del 16/03/2004**, a rogito del notaio Germano Benincasa, trascritto il 20/03/2004 ai nn. 8354/10779, contro la sig.ra XXXXXXXXXXX, nata ad XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX.

Alla venditrice, il detto bene pervenne in virtù di successione in morte del sig. XXXXXXXXXXX, deceduto ad XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX, il quale aveva disposto dei propri beni con testamento pubblico a rogito del notaio Francesco Paolo Pelosi in data 03/07/1999 (denuncia di successione registrata ad Aversa il 06/07/2001 al n. 93 vol. 461), con successiva **Accettazione Tacita di Eredità in virtù di atto di compravendita del 16/03/2004**, con trascrizione avvenuta il 16/07/2020 ai nn. 19489/14640.

Al sig. XXXXXXXXXXX, il bene risulta essere pervenuto in virtù di **atto di divisione del 29/07/1993 rep. 16779**, trascritto il 17/11/1993 ai nn. 25124/20479, a rogito del notaio Pelosi Francesco Paolo, da potere del sig. XXXXXXXXXXX, nato ad XXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXX.

In riferimento agli attuali diritti di cui godono i debitori esecutati, si rappresenta che, questi contrassero, originariamente, matrimonio in data XXXXXXXXXXX scegliendo quale regime patrimoniale quello della comunione.

Successivamente, e più nel dettaglio in data 17/06/1999 i detti debitori acquistavano i beni oggetto della presente relazione di stima censiti al Foglio 10 P.la 304 sub 3, mentre in data 16/03/2004 il sig.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023**  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXXX



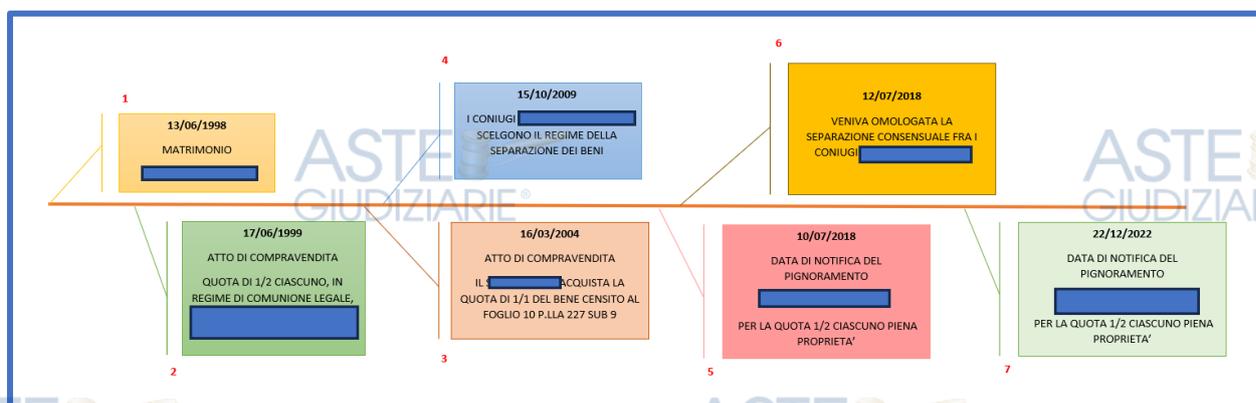
XXXXXXXXXX, sempre in regime di comunione legale, acquistava, come detto, il bene censito al NCEU Foglio 10 P.lla 227 sub 9 (lastrico solare).

Dopodiché, in data 15/10/2009 i sig.ri XXXXXXXXXX, con atto per notaio Elda Romano, sceglievano il regime della separazione dei beni.

In data 10/07/2018 veniva notificato l'atto di pignoramento di cui alla procedura esecutiva RGE 467/2018 ed, in data 12/07/2018, veniva omologata la separazione consensuale tra i coniugi.

Infine, in data 22/12/2022, veniva notificato l'atto di pignoramento di cui alla procedura esecutiva RGE 14/2023.

Pertanto, gli stessi, all'epoca come all'attualità, si trovano nel regime della comunione ordinaria, relativamente ai beni che occupano.



**Per quanto esposto, si può concludere che i diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000 di piena proprietà (1/2 piena proprietà di XXXXXXXXXX ed 1/2 piena proprietà di XXXXXXXXXX), corrispondono a quelli in forza dei titoli di provenienza trascritti in favore degli esecutati.**

#### Identificazione catastale atto di pignoramento

Dalla lettura dell'atto di pignoramento di cui alla procedura esecutiva RGE 467/2018, nonché dal successivo atto di pignoramento di cui alla procedura esecutiva riunita RGE 14/2023, si evince che, i



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



beni oggetto di stima sono così identificati:

▣ Piena proprietà dell'appartamento sito in Orta di Atella (CE), Via San Donato n. 81, composto di sei vani catastali, confinante con cortile per due lati, con proprietà XXXXXXXXXX o suoi aventi causa e con proprietà XXXXXXXXXX o suoi aventi causa, riportato in Catasto Fabbricati, **foglio 10, particella n. 304, sub. 3**, classe 3, piano T, cat. A/2, VANI 6,0;

▣ Piena proprietà (1000/1000) del terrazzo, della superficie catastale di metri quadrati settantaquattro (mq. 74), posto al primo piano del fabbricato, sito in Orta di Atella, alla Via San Donato, 89, a confine con appartamento di proprietà XXXXXXXXXX e/o aventi causa,

e del quale è a livello, con via S. Donato, con altro terrazzo di pertinenza dell'appartamento di proprietà XXXXXXXXXX e/o eredi e/o aventi causa, con cortile condominiale; in catasto fabbricati al **foglio 10, particella 227 sub 9**, categoria lastrico solare, mq. 74, piano 1.

precisando, altresì, che gli stessi sono siti nel Comune di Orta di Atella (CE).

### Difformità formali dei dati d'identificazione catastale LOTTO 2 - INTEGRAZIONE

Confrontando i dati catastali indicati nei rispettivi atti di pignoramento di cui alle procedure esecutive riunite, con quelli provenienti dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, emerge che, ad oggi, non vi sono "**difformità formali**" alla data dei pignoramenti medesimi.

In concreto, nell'atto di pignoramento:

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023**  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo  
la competenza professionale.

**Difformità sostanziali dei dati d'identificazione catastale  
LOTTO 2 - INTEGRAZIONE**

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

**FOG. 10 P.LLA 304 SUB 3**

Relativamente ai beni in oggetto, si richiamano le difformità catastali già evidenziate nella relazione di stima precedentemente depositata, e di seguito riportate pedissequamente in uno agli elaborati grafici realizzati dallo scrivente, il tutto in allegato alla presente.

**Piano Terra:**

-  Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, una diversa posizione delle aperture, nonché discrasie in termini di rappresentazione grafica;
-  Si rileva una diversa consistenza del vano scala.

**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, una diversa posizione delle aperture, nonché discrasie in termini di rappresentazione grafica.
-  Si rileva una diversa consistenza del vano scala, nonché dei balconi.

**Piano Secondo:**

-  Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, una diversa posizione delle aperture, nonché discrasie in termini di rappresentazione grafica.
-  Si rileva una diversa consistenza del vano scala, nonché dei balconi, in uno ad un cambio di



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023**  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX





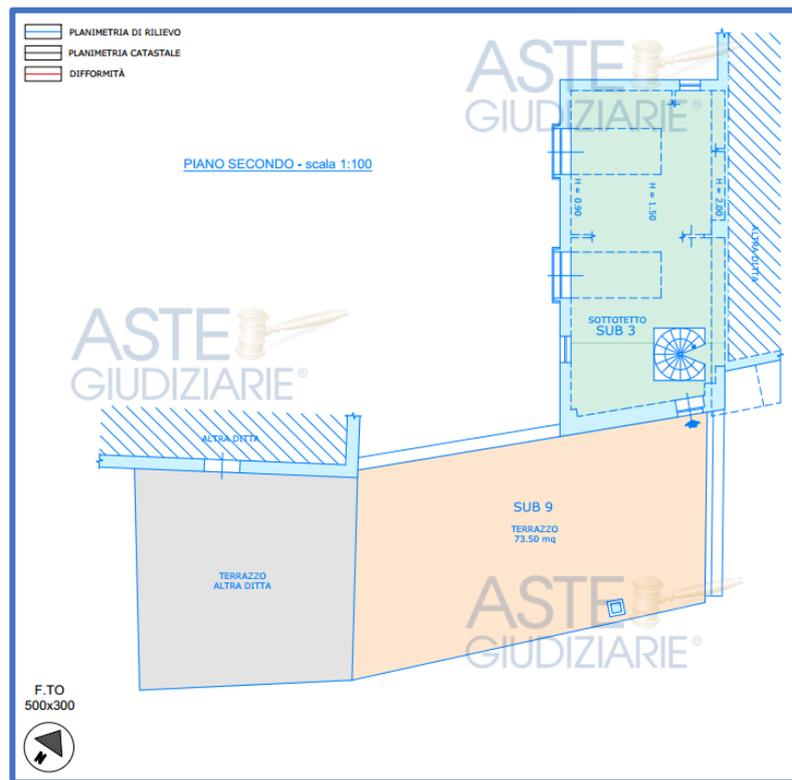


Figura 2

### Sovrapposizione mappe catastali con ortofoto/foto satellitari

Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto della presente relazione, si riporta, qui di seguito, una sovrapposizione, qualitativa, della foto satellitare con la mappa catastale, **Figura 3** – Sovrapposizione foto satellitare - mappa catastale.

A tal fine, si rappresenta, come già esposto nella precedente relazione depositata, che dallo studio della mappa catastale, è stato possibile verificare che non vi è collegamento tra il N.C.T e il N.C.E.U., in quanto gli immobili staggiti di cui al Foglio 10 P.IIa 304 sub 3, in mappa catastale, sono individuati, appunto, dalla particella 304 del foglio 10, mentre in loco ricadono sul mappale 232 del foglio 10.

Medesima circostanza vale anche per l'ulteriore unità immobiliare staggita, quale lastrico solare censita al NCEU Foglio 10 P.IIa 227 sub 9, che in loco, ricade sul mappale 232.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



CERTING  
Certifichiamo  
la competenza professionale.



- ❖ Appartamento sito in Orta di Atella (CE), Via San Donato n. 81, riportato in Catasto Fabbricati, **foglio 10, particella n. 304, sub. 3**, classe 3, piano T, cat. A/2, VANI 6,0;
- ❖ Lastrico solare sito in Orta di Atella (CE), Via San Donato n. 89, riportato in Catasto Fabbricati, **foglio 10, particella n. 227, sub. 9**, categoria F/5, consistenza 74 mq, piano 1.

**Si precisa che, la presente relazione risulta essere relativa ai beni di cui al LOTTO 2.**

### Coerenze

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

COMUNE DI ORTA DI ATELLA - LOTTO 2 INTEGRAZIONE				
NCEU FOG. 10 P.LLA 304 SUB 10				
ID	NORD	EST	SUD	OVEST
FOG. 10 P.LLA 304 SUB 3	CORTILE	ALTRA DITTA	ALTRA DITTA	CORTILE
NCEU FOG. 10 P.LLA 227 SUB 9				
ID	NORD	EST	SUD	OVEST
FOG. 10 P.LLA 227 SUB 9	ALTRA DITTA	CORTILE	STESSA DITTA	ALTRA DITTA

Tabella 1

### Servitù di passaggio

Non si evidenzia la necessità di procedere ad alcuna costituzione di servitù di passaggio per l'accesso ai beni pignorati atteso che, l'accesso a questi è garantito direttamente da Via San Donato, mediante attraversamento di una corte.

### QUESITO n. 2

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
 Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
 promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



CERTING  
 Certificiamo la competenza professionale.

millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

## Descrizione, tipologia, ubicazione, accessi del lotto

Ad integrazione del precedente lotto 2, quello di cui alla presente relazione di stima, costituito per la vendita, è rappresentato, catastalmente, da un'abitazione di tipo civile, nonché da un lastrico solare, sito nel Comune di Orta di Atella (CE), alla Via San Donato. Gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti nel **N.C.E.U. del Comune di Orta di Atella** al:

**Foglio 10 P.IIa 304 sub 3** – Categoria A/2 - Classe 3 – Consistenza 6 vani – Superf. Catastale

Tot. 136 m<sup>2</sup> – Rendita € 464.81;

**Foglio 10 P.IIa 227 sub 9** – Categoria F/5 - Consistenza 74 mq.

L'immobile di cui al Foglio 10 P.IIa 304 sub 3 si sviluppa su tre piani fuori terra: un piano rialzato, un piano primo ed un sottotetto. In particolare, il piano terra è costituito da un soggiorno – pranzo ed



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



un bagno; il piano primo è costituito da due camere da letto, un bagno, un disimpegno e due balconi; il piano secondo è costituito da due sottotetti ed un bagno.

Attraverso una porta/finestra in corrispondenza del piano sottotetto, è possibile accedere al lastrico solare costituente l'unità immobiliare censita al Foglio 10 P.la 227 sub 9.

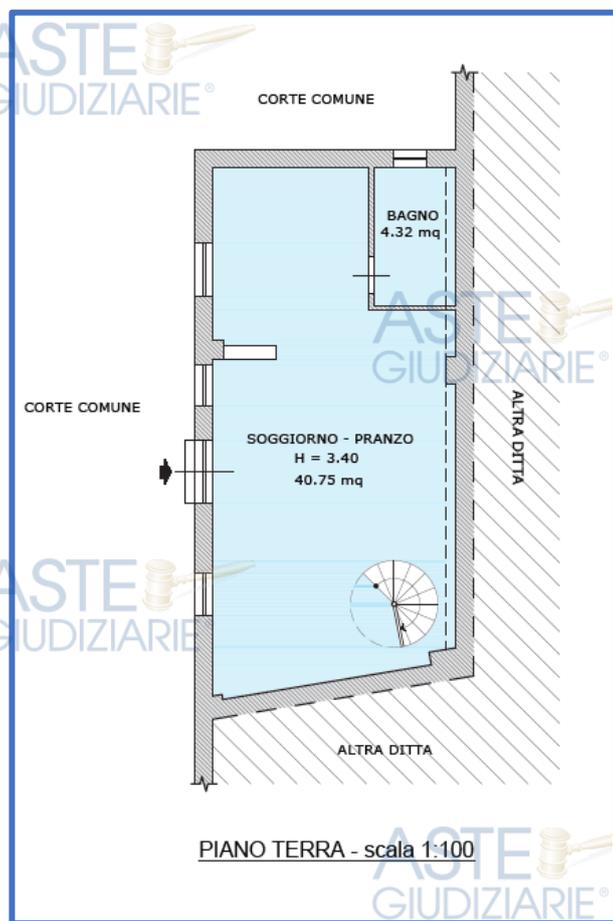


Figura 4



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



CERTING  
Certifichiamo la competenza professionale.

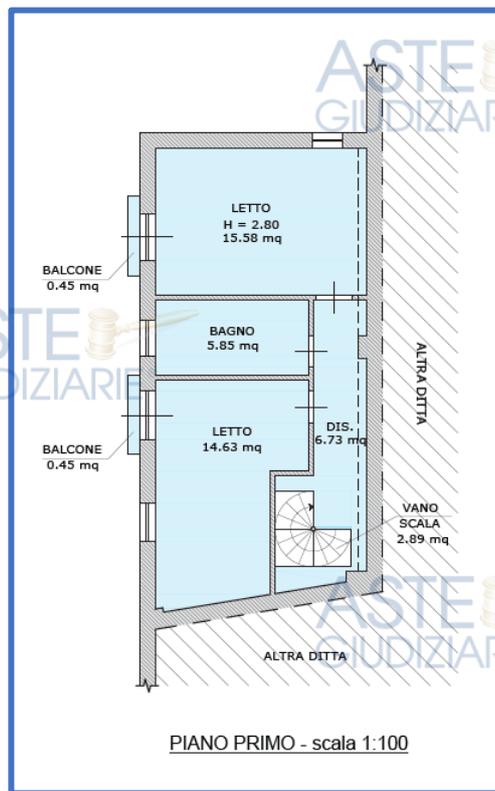


Figura 5

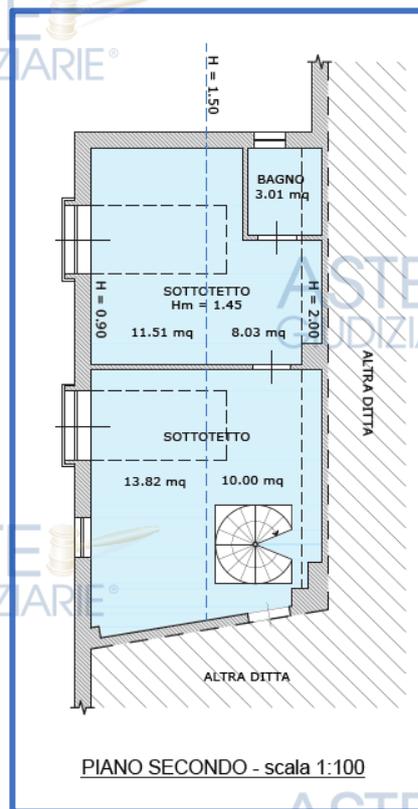


Figura 6



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
 Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
 promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX





Figura 7

Per una migliore rappresentazione dei beni oggetto di stima, si riporta, di seguito, il rilievo fotografico già proposto nella originaria relazione di stima depositata, nonché alcuni scatti fotografici più significativi, per quanto attiene il lastrico solare di cui al Foglio 10 P.la 227 sub 9, eseguiti nel corso delle operazioni peritali, **Foto 1 a Foto 24**.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5

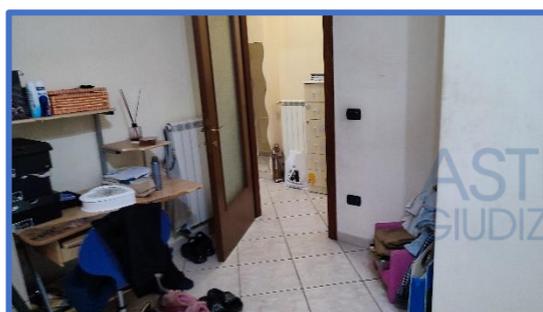


Foto 6



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



CERTING  
Certifichiamo  
la competenza professionale.



Foto 7



Foto 8

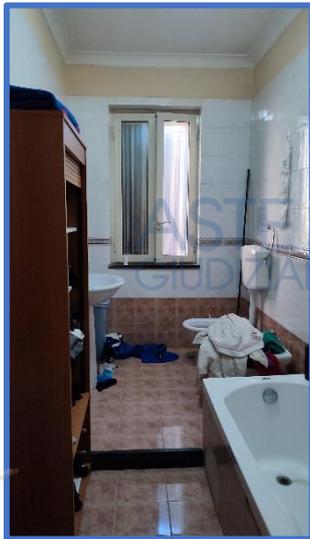


Foto 9



Foto 10

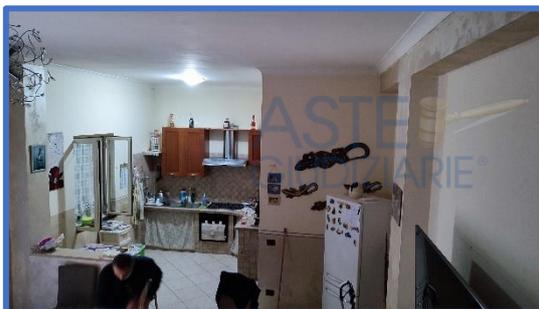


Foto 11



Foto 12



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



Certifichiamo la competenza professionale.

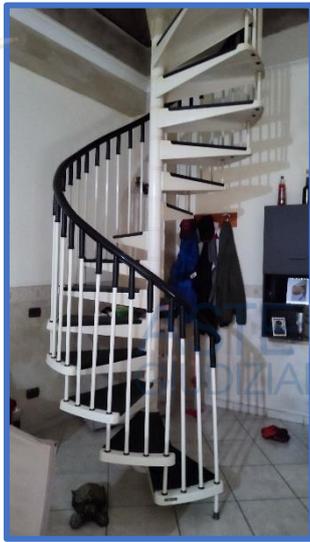


Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



CERTING  
Certifichiamo la competenza professionale.



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24

### Pertinenze

Relativamente ai beni oggetto della presente relazione, non si evidenzia la presenza di pertinenze, oltre quelle presenti nelle planimetrie catastali, nonché quelle richiamate nei titoli di provenienza.

### Dotazioni Condominiali

Si riportano, di seguito, gli elementi evinti dai titoli di provenienza esaminati presso la Conservatoria dei RR.II, nonché acquisiti presso l'Archivio Notarile. Dalla lettura dell'atto di compravendita del 17/06/1999, con il quale perveniva agli esecutati la quota di 1/2 ciascuno del bene censito al Foglio 10 P.lla 304 sub 3 di cui al presente lotto, si evince che: ... *OMISSIS* ... *"La vendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura e segue con ogni inerente diritto, ragione ed azione, accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza e servitù, attiva e passiva, se e come esistente, niente escluso od eccettuato trasferendosi quanto alienato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente trovasi e così come pervenuto al venditore e dallo stesso posseduto. [...]"*...*OMISSIS*...

Per quanto attiene il bene censito al Foglio 10 P.lla 227 sub 9, dalla lettura del relativo titolo di provenienza in capo al debitore sig. XXXXXXXXXX, rogato il 16/03/2004 rep. 5407/racc. 2218, tanto si rileva:

...*OMISSIS*..."

*ARTICOLO 1 [...]*

*Per ogni migliore intelligenza di quanto compravenduto, le parti [...] convengono che:*

***ad esclusive cure e spese del compratore, il muro di separazione del terrazzo***



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo  
la competenza professionale.

*compravenduto dal limitrofo terrazzo di proprietà della venditrice sarà elevato fino all'altezza, costante, di due metri e cinquanta centimetri ove consentito dagli strumenti edilizi vigenti e dal relativo provvedimento edilizio che ne abiliti la costruzione, oppure, se consentito in misura minore, fino all'altezza massima consentita; detto provvedimento autorizzativo sarà chiesto, sempre ad esclusive cura e spese del compratore ed entro tre mesi da oggi; l'elevazione di detto muro di separazione dovrà essere completata entro tre mesi dalla data di rilascio del provvedimento medesimo.*

## ARTICOLO 2

*La vendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura e segue con ogni inerente diritto, ragione ed azione, accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza e servitù attiva e passiva, se e come esistente, niente escluso od eccettuato, trasferendosi quanto alienato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente trovasi e così come pervenuto alla venditrice e dalla stessa posseduto.”...OMISSIS...*

### Interclusione

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

### Caratteristiche zona, servizi offerti, zone confinanti

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

### Come arrivare ad Orta di Atella

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

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

 **in auto:**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



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

✓ *da Sud* in **Autostrada A3 – E45**. Continuare su E45 in via Provinciale Crispano Frattamaggiore/Viale Rosa, prendendo Via Atellana e SP2 fino ad Orta di Atella e SS87 NC in direzione di SP335 verso Marcianise.

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** aree residenziali estive e commerciali;

**Principali collegamenti pubblici:** Linee autobus – Stazione FS;

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

### Caratteristiche di Zona

Orta di Atella è un comune italiano, della provincia di Caserta (CE) di 27'211 abitanti (ISTAT 31/08/2023), posta ad un'altitudine di 36 m.s.l.m., con una superficie di 10,83 km<sup>2</sup>, ed una densità abitativa di 2'521,79 ab./km<sup>2</sup>.

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

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

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

### 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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023**  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



CERTING  
Certifichiamo la competenza professionale.

immobiliare e, successivamente, la superficie commerciale lorda ragguagliata, intesa quale superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). I coefficienti utilizzati sono quelli opportunamente determinati in relazione ai beni da stimare, **Tabella 2**, **Tabella 3** e **Tabella 4**, e raggruppati come segue:

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

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

**Tabella 2**

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

**Tabella 3**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
 Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
 promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



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

Tabella 4

NCEU ORTA DI ATELLA FOGLIO 10 P.LLA 304 SUB 3 - FOGLIO 10 P.LLA 227 SUB 9

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

COMUNE DI ORTA DI ATELLA FOGLIO 10 P.LLA 304 SUB 3 FOGLIO 10 P.LLA 227 SUB 9			SUPERFICIE			H INTERNA
			CALPESTABILE	COMMERCIALE		
U. I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq	m
P.LLA 304 SUB 3	TERRA	SOGGIORNO-PRANZO	40,75	1,000	40,75	3,40
		BAGNO	4,32	1,000	4,32	3,40
	PRIMO	LETTO	15,58	1,000	15,58	2,80
		LETTO	14,63	1,000	14,63	2,80
		BAGNO	5,85	1,000	5,85	2,80
		DISIMPEGNO	6,73	1,000	6,73	2,80
		VANO SCALA	2,89	1,000	2,89	
		BALCONE	0,45	0,250	0,11	
		BALCONE	0,45	0,250	0,11	
	SECONDO	SOTTOTETTO	8,03	0,350	2,81	H > 1,50
		SOTTOTETTO	11,51		0,00	H < 1,50
SOTTOTETTO		10,00	0,350	3,50	H > 1,50	
SOTTOTETTO		13,82		0,00	H < 1,50	
P.LLA 227 SUB 9	SECONDO	BAGNO	3,01	0,350	1,05	H > 1,50
		LASTRICO SOLARE	25,00	0,250	6,25	
			48,50	0,100	4,85	
			211,52		109,44	

Tabella 5



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
 Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
 promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



## Calcolo Superficie Lorda e Commerciale Lorda Raggiugliata

<b>COMUNE DI ORTA DI ATELLA</b> FOGLIO 10 P.LLA 304 SUB 3 FOGLIO 10 P.LLA 227 SUB 9			SUPERFICIE		
			LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
U. I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
P.LLA 304 SUB 3	TERRA/PRIMO	ABITAZIONE	58,30	1,000	58,30
		BALCONE	0,45	0,250	0,11
	SECONDO	BALCONE	0,45	0,250	0,11
		SOTTOTETTO	27,40	0,350	9,59
P.LLA 227 SUB 9	SECONDO	SOTTOTETTO H < 1,50	30,90	0,000	0,00
		LASTRICO SOLARE	25,00	0,250	6,25
			48,50	0,100	4,85
			191,00		79,22

Tabella 6

Superficie calpestabile: **211.52 mq**

Superficie commerciale: **109.44 mq**

Superficie lorda: **191.00 mq**

Superficie commerciale lorda raggiugliata: **79.22 mq**

### Caratteristiche Edilizie ed Impianti

#### Caratteristiche Strutturali

- **Solai:** in latero-cemento;
- **Strutture verticali:** in muratura e cemento armato in discrete condizioni.

#### Componenti Edilizie

- **Infissi esterni:** in alluminio con pannelli oscuranti in metallo, in uno stato di manutenzione discreto;
- **Infissi interni:** in legno, in discreto stato di manutenzione;
- **Pareti esterne:** in muratura;
- **Pavimentazione interna:** pavimento in piastrelle di colore chiaro;
- **Rivestimenti interni:** ceramici di colore chiaro;
- **Tramezzature interne:** blocchi forati a una fodera intonacati al civile, in discreto stato.

#### Caratteristiche Impianti



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
 Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
 promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



- *Antenna TV*: presente;
- *Citofonico*: presente;
- *Elettrico*: sottotraccia, da verificare il funzionamento;
- *Riscaldamento*: presente;
- *Climatizzazione*: assente.

### Certificazioni impianti e costi di adeguamento

Non si rilevano attestazioni o certificazioni relative a:

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

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

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

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 di **€ 792,20**.

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 immobili e dei singoli ambienti di cui gli stessi sono costituiti, rilevando, in via generale, uno stato di manutenzione discreto, sia per quanto attiene all'unità immobiliare ad uso abitativo che per quanto riguarda il lastrico solare, ad eccezione dell'esistenza di fenomeni infiltrativi a carico dei solai di copertura di alcuni ambienti posto al piano primo ed al piano secondo. La pavimentazione è realizzata, in piastrelle di colore chiaro, gli infissi esterni sono in alluminio con pannelli oscuranti in metallo, mentre gli infissi interni sono in legno. L'immobile è munito di impianto idrico ed elettrico del tipo sotto traccia, nonché di impianto citofonico e di antenna TV.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023**  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



CERTING  
Certifichiamo  
la competenza  
professionali.

Per quanto attiene, infine, il lastrico solare, lo stesso si presenta in buone condizioni. Il piano di calpestio risulta caratterizzato dalla presenza di guaina bituminosa, fino a delimitare il confine con l'adiacente lastrico, di proprietà estranea alla procedura esecutiva in oggetto, la cui quota risulta, invece, pavimentata con piastrelle di colore chiaro.

Si rappresenta che, non risulta essere stato realizzato il muro di separazione tra le due proprietà confinanti sul lastrico solare, così come stabilito e pattuito nell'atto del 16/03/2004 per notaio Germano Benincasa, riportato in precedenza.

### QUESITO n. 3

#### **Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



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 2

Il presente lotto 2, costituito per la vendita, è rappresentato, catastalmente, da un'abitazione di tipo civile, nonché da un lastrico solare, sito nel Comune di Orta di Atella (CE), alla Via San Donato. Gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti nel **N.C.E.U. del Comune di Orta di Atella al:**

**1** Foglio 10 P.lla 304 sub 3 – Categoria A/2 - Classe 3 – Consistenza 6 vani – Superf. Catastale

Tot. 136 m<sup>2</sup> – Rendita € 464.81;

**1** Foglio 10 P.lla 227 sub 9 – Categoria F/5 - Consistenza 74 mq.

Coerenze:

COMUNE DI ORTA DI ATELLA - LOTTO 2 INTEGRAZIONE				
NCEU FOG. 10 P.LLA 304 SUB 10				
ID	NORD	EST	SUD	OVEST
FOG. 10 P.LLA 304 SUB 3	CORTILE	ALTRA DITTA	ALTRA DITTA	CORTILE
NCEU FOG. 10 P.LLA 227 SUB 9				
ID	NORD	EST	SUD	OVEST
FOG. 10 P.LLA 227 SUB 9	ALTRA DITTA	CORTILE	STESSA DITTA	ALTRA DITTA

Tabella 7

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo la competenza professionale.

## DATI CATASTALI ALL'ATTUALITA'

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

### CATASTO FABBRICATI

NCEU COMUNE DI ORTA DI ATELLA (CE) - FOG.10 P.LLA 304 SUB 3									
Unità immobiliare dal 09/11/2015									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		INDIRIZZO
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CLASSE	CONSIST.	SUP.CAT.TOT. [MQ]	RENDITA		
10	304	3	A/2	3	6 VANI	136	€ 464,81	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Indirizzo VIA SAN DONATO n. 81 piano: T-1-2; Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94) Mappali Terreni Correlati Codice Comune G130 - Sezione A - Foglio 10
Situazione dell'unità immobiliare dal 15/09/2003									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		INDIRIZZO
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CLASSE	CONSIST.	SUP.CAT.TOT. [MQ]	RENDITA		
10	304	3	A/2	3	6 VANI	-	€ 464,81	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/09/2003 protocollo n. CE0244307 in atti dal 15/09/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14761.1/2003)	Indirizzo VIA SAN DONATO n. 81 piano: T-1-2; Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94)
Situazione dell'unità immobiliare dal 05/05/2003									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		INDIRIZZO
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CLASSE	CONSIST.	SUP.CAT.TOT. [MQ]	RENDITA		
10	304	3	A/2	3	6 VANI	-	€ 464,81	VARIAZIONE del 05/05/2003 protocollo n. 145361 in atti dal 05/05/2003 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE DEPOSITO-CIVILE ABITAZIONE (n. 7673.1/2003)	Indirizzo VIA SAN DONATO n. 81 piano: T-1-2; Annotazioni classamento proposto (D.M. 701/94)
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		INDIRIZZO
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CLASSE	CONSIST.	SUP.CAT.TOT. [MQ]	RENDITA		
10	304	2	C/2	3	55 mq	-	€ 122,14	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	Indirizzo VIA SAN DONATO n. 81
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		INDIRIZZO
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CLASSE	CONSIST.	SUP.CAT.TOT. [MQ]	RENDITA		
10	304	2	C/2	3	55 mq	-	L. 269	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Indirizzo VIA SAN DONATO n. 81

Tabella 8


 Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
 Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
 promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



LOTTO 2 - INTEGRAZIONE

46 di 100

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

DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA			DIRITTI E ONERI REALI
GIULIANO Matilde ; Fu Francesco Ved. migliaccio nata il 09/03/1896			Impianto meccanografico del 30/06/1987			-
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA			DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX			Documento Voltura in atti dal 12/03/1992 Repertorio n.: 40386 Registrazione Sede AVERSA (CE) Volume 366 n. 65 del 17/06/1989 (n. 7591.1/1989)			Proprieta' per 10/50
XXXXXXX						Proprieta' per 10/50
XXXXXXX						Proprieta' per 10/50
XXXXXXX						Proprieta' per 10/50
XXXXXXX						Proprieta' per 10/50
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA			DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX			Atto del 29/07/1993 Pubblico ufficiale PELOSI Sede SUCCIVO (CE) Repertorio n. 16779 - DIVISIONE Voltura n. 6861.3/1993 in atti dal 06/03/1997			Proprieta' per 1000/1000
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA			DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX			Atto del 09/10/1997 Pubblico ufficiale G. BENINCASA Sede FORMICOLA (CE) Repertorio n. 3454 - UR Sede CASERTA (CE) Registrazione n. 4748 registrato in data 20/10/1997 - COMPRAVENDITA Voltura n. 9461.1/1997 - Pratica n. 136306 in atti dal 23/04/2003			Proprieta' per 1/1
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA			DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX			Atto del 17/06/1999 Pubblico ufficiale G.BENINCASA Sede FORMICOLA (CE) Repertorio n. 3976 - UR Sede CASERTA (CE) Registrazione n. 3652 registrato in data 07/07/1999 - COMPRAVENDITA Voltura n. 7638.1/1999 -Pratica n. 136319 in atti dal 23/04/2003			Proprieta' per 1/2
XXXXXXX						Proprieta' per 1/2
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA			DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX			Atto del 17/06/1999 Pubblico ufficiale G.BENINCASA Sede FORMICOLA (CE) Repertorio n. 3976 - UR Sede CASERTA (CE) Registrazione n. 3652 registrato in data 07/07/1999 - COMPRAVENDITA Voltura n. 7638.1/1999 -Pratica n. 136319 in atti dal 23/04/2003			Proprieta' per 1/2
XXXXXXX			Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale ORTA DI ATELLA (G130) (CE) Foglio 10Particella 304 Subalterno 2			Proprieta' per 1/2

Tabella 9

ORIGINARIO IDENTIFICATIVO CATASTALE NCEU COMUNE DI ORTA DI ATELLA (CE) - FOG.10 P.LLA 304 SUB 2									
Unità immobiliare soppressa dal 05/05/2003									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		INDIRIZZO
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CLASSE	CONSIST.	SUP.CAT.TOT. [MQ]	RENDITA		
10	304	2						VARIAZIONE del 05/05/2003 protocollo n. 145361 in atti dal 05/05/2003 AMPLIAMENTO- RISTRUTTURAZIONEDEPOSITO- CIVILE ABITAZIONE (n. 7673.1/2003)	La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: - foglio 10 particella 304 sub. 3 Mappali Terreni Correlati Codice Comune G130 - Sezione A - Foglio 10 - Particella 304
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		INDIRIZZO
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CLASSE	CONSIST.	SUP.CAT.TOT. [MQ]	RENDITA		
10	304	2	C/2	3	55 mq	-	€ 122,14	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	Indirizzo VIA SAN DONATO n. 81
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		INDIRIZZO
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CLASSE	CONSIST.	SUP.CAT.TOT. [MQ]	RENDITA		
10	304	2	C/2	3	55 mq	-	L. 269	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Indirizzo VIA SAN DONATO n. 81

Tabella 10



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



CERTING  
Certifichiamo la competenza professionale.

INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di ORTA DI ATELLA (G130)(CE) Foglio 10 Particella 304 Sub. 2		
dall'impianto al 17/06/1989		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX	Impianto meccanografico del 30/06/1987	-
dal 17/06/1989 al 29/07/1993		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX	Documento Voltura in atti dal 12/03/1992 Repertorio n.: 40386 Registrazione Sede AVERSA (CE) Volume 366 n. 65 del 17/06/1989 (n. 7591.1/1989)	Proprieta' per 10/50
XXXXXXXX		Proprieta' per 10/50
dal 29/07/1993 al 09/10/1997		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX	Atto del 29/07/1993 Pubblico ufficiale PELOSI Sede SUCCIVO (CE) Repertorio n. 16779 - DIVISIONE Voltura n. 6861.3/1993 in atti dal 06/03/1997	Proprieta' per 1000/1000
dal 09/10/1997 al 17/06/1999		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX	Atto del 09/10/1997 Pubblico ufficiale G. BENINCASA Sede FORMICOLA (CE) Repertorio n. 3454 - UR Sede CASERTA (CE) Registrazione n. 4748 registrato in data 20/10/1997 - COMPRAVENDITA Voltura n. 9461.1/1997 - Pratica n. 136306 in atti dal 23/04/2003	Proprieta' per 1/1
dal 17/06/1999 al 05/05/2003		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX	Atto del 17/06/1999 Pubblico ufficiale G. BENINCASA Sede FORMICOLA (CE) Repertorio n. 3976 - UR Sede CASERTA (CE) Registrazione n. 3652 registrato in data 07/07/1999 - COMPRAVENDITA Voltura n. 7638.1/1999 - Pratica n. 136319 in atti dal 23/04/2003	Proprieta' per 1/2
XXXXXXXX		Proprieta' per 1/2

Tabella 11

NCEU COMUNE DI ORTA DI ATELLA (CE) - FOG.10 P.LLA 227 SUB 9 (EX SUB 6)									
dall'impianto al 01/01/1992									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		INDIRIZZO
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CLASSE	CONSIST.	SUP.CAT.TOT. [MQ]	RENDITA		
10	227	6	A/4	2	2,5 VANI	-	Lire 375	Impianto meccanografico del 30/06/1987	VIA SAN DONATO n. 89 Piano 1
dal 01/01/1992 al 01/01/1994									
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CLASSE	CONSIST.	SUP.CAT.TOT. [MQ]	RENDITA		
10	227	6	A/4	2	2,5 VANI	-	Lire 250.000	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992	VIA SAN DONATO n. 89 Piano 1
dal 01/01/1994 al 03/02/2004									
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CLASSE	CONSIST.	SUP.CAT.TOT. [MQ]	RENDITA		
10	227	6	A/4	2	2,5 VANI	-	Lire 200.000 Euro 103,29	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994	VIA SAN DONATO n. 89 Piano 1
dal 03/02/2004									
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CLASSE	CONSIST.	SUP.CAT.TOT. [MQ]	RENDITA		
10	227	9	F/5	-	74 mq	-	-	DIVISIONE del 03/02/2004 Pratica n. CE0019950 in atti dal 03/02/2004 DIVISIONE (n. 1532.1/2004)	VIA SAN DONATO n. 89 Piano 1

Tabella 12



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
 Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
 promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



LOTTO 2 - INTEGRAZIONE

48 di 100

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

INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di ORTA DI ATELLA (G130)(CE) Foglio 10 Particella 227 Sub. 6		
dall'impianto al 17/06/1989		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXX	Impianto meccanografico del 30/06/1987	-
dal 17/06/1989 al 29/07/1993		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXX	Documento Voltura in atti dal 12/03/1992 Repertorio n.: 40386 Registrazione Sede AVERSA (CE) Volume 366 n. 65 del 17/06/1989 (n. 7591.1/1989)	Proprieta' per 10/50
XXXXXX		Proprieta' per 10/50
dal 29/07/1993 al 07/01/2001		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXX	Atto del 29/07/1993 Pubblico ufficiale PELOSI Sede SUCCIVO (CE) Repertorio n. 16779 - DIVISIONE Voltura n. 6861.3/1993 in atti dal 06/03/1997	Proprieta' per 1000/1000
dal 07/01/2001 al 03/02/2004		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXX	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/01/2001 - UR Sede AVERSA (CE) Registrazione Volume 461 n. 93 registrato in data 06/07/2001 - SUCCESSIONE Voltura n. 203916.1/2001-Pratica n. 227119 in atti dal 16/08/2001	Proprieta' per 1/1
INTESTATI - immobile attuale - Comune di ORTA DI ATELLA (G130)(CE) Foglio 10 Particella 227 Sub. 9		
dal 03/02/2004 al 16/03/2004		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXX	DIVISIONE del 03/02/2004 Pratica n. CE0019950 in atti dal 03/02/2004 DIVISIONE (n. 1532.1/2004)	Proprieta' per 1/1
dal 16/03/2004		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXX	Atto del 16/03/2004 Pubblico ufficiale BENINCASA GERMANO Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 5407 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8354.1/2004 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 25/03/2004	Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni

Tabella 13

## CATASTO TERRENI

La particella **304 del foglio 10** del Comune di Orta di Atella (codice: G130B), non risulta dagli archivi presenti presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta, essere la particella al N.C.T su cui sono stati edificati gli immobili oggetto di esecuzione.

**A tal fine, si rappresenta che, nel caso che occupa, dallo studio della mappa catastale, aggiornata all'attualità, è stato possibile verificare che non vi è collegamento tra il N.C.T e il N.C.E.U., in quanto gli immobili staggiti, in mappa catastale, sono individuati dalla particella 304 del foglio 10, mentre in loco ricadono sul mappale 232 del foglio 10.**

**Tale ultima particella, dalla lettura della visura storica per immobile, risulta essere ENTE**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flviotoscano.it  
 Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
 promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



URBANO dall'impianto meccanografico del 26/03/1985.

Medesima circostanza vale anche per l'ulteriore unità immobiliare staggita, quale lastrico solare censita al NCEU Foglio 10 P.lla 227 sub 9, che in loco, ricade sul mappale 232, e pertanto non vi è collegamento tra il N.C.T e il N.C.E.U.

NCT COMUNE DI ORTA DI ATELLA (CE) - FOG.10 P.LLA 304							
Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	INDIRIZZO
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	QUALITA'	CLASSE	SUP.CAT.TOT. [MQ]	RENDITA	
10	304		ENTE URBANO		57		Impianto meccanografico del 26/03/1985

Tabella 14

NCT COMUNE DI ORTA DI ATELLA (CE) - FOG.10 P.LLA 227							
dall'impianto							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	INDIRIZZO
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	QUALITA'	CLASSE	SUP.CAT.TOT. [MQ]	RENDITA	
10	227		ENTE URBANO		364		Impianto meccanografico del 26/03/1985

Tabella 15

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

Dalla lettura ed analisi di:

- ✓ atto pignoramento notificato agli esecutati in data 10/07/2018 (RGE 467/2018) ed in data 22/12/2022 (RGE 14/2023);
- ✓ nota di trascrizione del 24/10/2018 - Presentazione n. 37 di cui ai nn. 35431/27777;
- ✓ nota di trascrizione del 16/02/2023 - Presentazione n. 29 di cui ai nn. 6419/4961;
- ✓ atto di compravendita del 17/06/1999 a rogito del notaio Germano Benincasa, rep. 3976, trascritto in data 24/06/1999 ai nn. 16146/12344;
- ✓ atto di compravendita del 16/03/2004, a rogito del notaio Germano Benincasa, trascritto il 20/03/2004 ai nn. 8354/10779;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



CERTING  
Certifichiamo la competenza professionale.

si evince la rispondenza formale dei dati catastali con le risultanze catastali attuali, ovvero che gli immobili pignorati, siti nel Comune di Orta di Atella (CE), sono censiti nel NCEU del medesimo comune al Fog. 10 - P.IIa 304 – sub 3 (ex sub 2) e Fog. 10 - P.IIa 227 – sub 9 (ex sub 6).

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 10/07/2018 ed il 24/10/2018 per quanto riguarda l'originaria procedura esecutiva RGE 467/2018 ed in data 22/12/2022 ed il 16/02/2023 per quanto riguarda l'originaria procedura esecutiva RGE 14/2023.

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

In riferimento a tale punto, lo scrivente ha provveduto a sovrapporre la planimetria dello stato dei luoghi, rilevata nel corso delle operazioni peritali, con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Caserta. Da tale sovrapposizione, emergono le difformità, indicate in colore rosso in **Figura 6-7**. In concreto, tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale, vi sono le seguenti difformità:

### FOG. 10 P.LLA 304 SUB 3

Relativamente ai beni in oggetto, si richiamano le difformità catastali già evidenziate nella relazione di stima precedentemente depositata, e di seguito riportate pedissequamente in uno agli elaborati grafici realizzati dallo scrivente, il tutto in allegato alla presente.

#### Piano Terra:

- Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, una diversa posizione delle



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



aperture, nonché discrasie in termini di rappresentazione grafica;

■ Si rileva una diversa consistenza del vano scala.

#### 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, una diversa posizione delle aperture, nonché discrasie in termini di rappresentazione grafica.

■ Si rileva una diversa consistenza del vano scala, nonché dei balconi.

#### Piano Secondo:

■ Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, una diversa posizione delle aperture, nonché discrasie in termini di rappresentazione grafica.

■ Si rileva una diversa consistenza del vano scala, nonché dei balconi, in uno ad un cambio di destinazione d'uso.

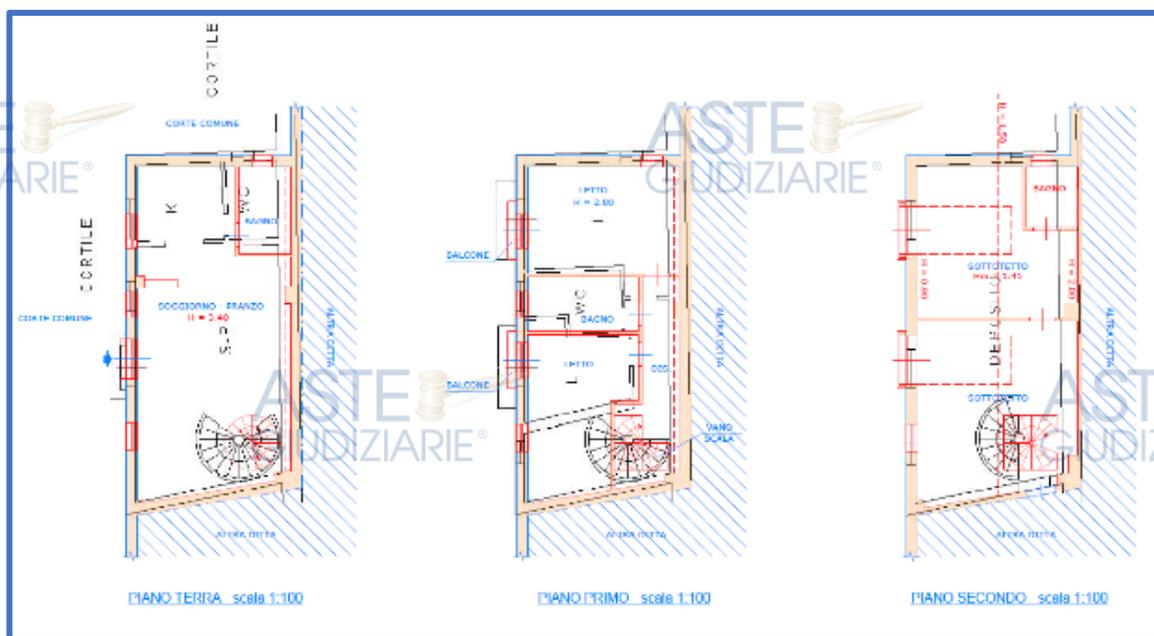


Figura 8



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



Per quanto attiene la presente unità immobiliare, si rappresenta che, dalla consultazione del sistema telematico dell'Agenda delle Entrate – Settore Territorio di Caserta, non è stato possibile estrapolare la planimetria catastale di riferimento in quanto non presente in banca dati, pertanto nell'estratto grafico di seguito proposto, si riporta quale mero riferimento lo stralcio relativo all'elaborato planimetrico, qualitativo.

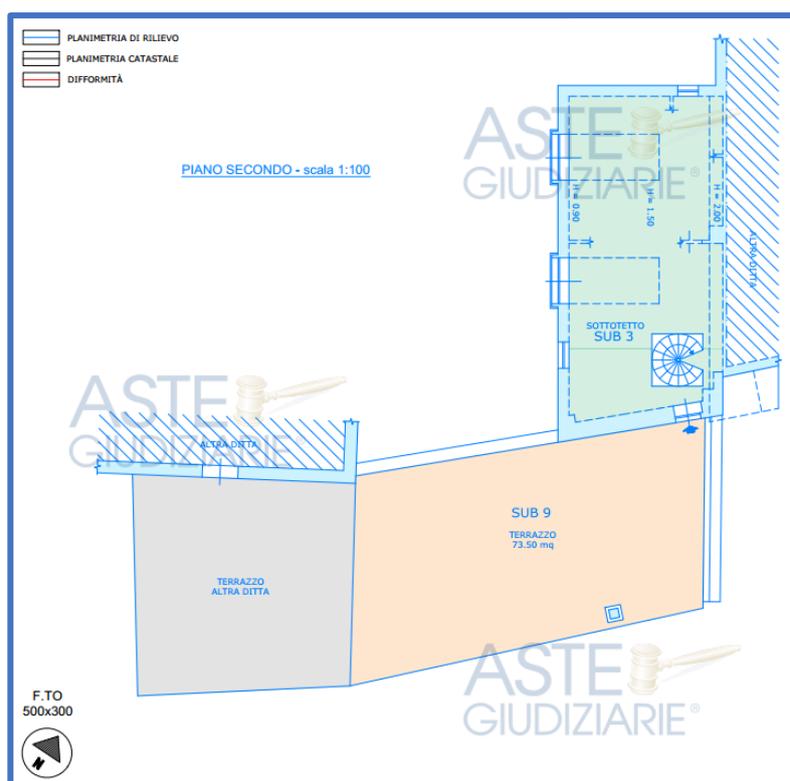


Figura 9

Per quanto attiene la quantificazione dei costi utili per l'eliminazione delle difformità riscontrate, si stima un costo utile di € 1'400,00. Tale costo risulta essere riferito all'aggiornamento delle planimetrie nonché l'inserimento della planimetria catastale riferita al lastrico solare.

#### QUESITO n. 4

**Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
 Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
 promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



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

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

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

**LOTTO n. 2** : ecc.

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

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

## PROSPETTO SINTETICO LOTTO 2 - INTEGRATIVO

**LOTTO 2 - INTEGRAZIONE:** – quota di 1/1 proprietà di **abitazione di tipo civile e lastrico solare** ubicata in Orta di Atella (CE) alla Via San Donato, piano T-1-2; è composta da: piano terra – un soggiorno – pranzo ed un bagno; piano primo – due camere da letto, un bagno, un disimpegno e due balconi, oltre un lastrico solare; piano secondo – due sottotetti ed un bagno; l'abitazione di cui al sub 3 confina con altra ditta a sud, con cortile a nord, con cortile ad ovest, con altra ditta ad est; il lastrico solare confina con stessa ditta a sud, con altra ditta a nord, con altra ditta ad ovest, con cortile ad est; è riportato nel **C.F.** del **Comune di Orta di Atella (CE)** al **foglio 10, p.lla 304 sub 3 e foglio 10, p.lla 227 sub 9**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, relativamente al bene di cui al Foglio 10 P.lla 304 sub 3, al Piano Terra, per difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, una diversa posizione delle aperture, nonché discrasie in termini di rappresentazione grafica; Si rileva una diversa consistenza del vano scala ed una difformità afferente l'altezza interna del vano soggiorno – pranzo; al Piano Primo, per difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, una diversa posizione delle aperture, nonché discrasie in termini di rappresentazione grafica; Si rileva una diversa consistenza del vano scala, nonché dei balconi; al Piano Secondo, per difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, una diversa posizione delle aperture, nonché discrasie in termini di rappresentazione grafica; Si rileva una diversa consistenza del vano scala, nonché dei balconi, oltre ad una difformità connessa all'altezza interna degli ambienti.

Per quanto attiene il lastrico solare, dalla consultazione del sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio di Caserta, non è stato possibile estrapolare la planimetria catastale di riferimento in quanto non presente in banca dati.

Non ci si può esprimere circa l'esistenza o meno di titolo edilizio abilitativo alla edificazione, relativamente al bene di cui al Foglio 10 P.lla 304 sub 3, atteso che l'UTC del Comune di Orta di Atella non ha provveduto a rilasciare alcuna opportuna certificazione attestante l'esistenza o meno di eventuale titolo abilitativo alla edificazione degli immobili oggetto della presente relazione.

Per quanto attiene il bene quale lastrico solare, l'UTC del Comune di Orta di Atella ha certificato che non è stata reperita alcuna documentazione utile.

Pertanto, alla luce di tali criticità, per i beni di cui al Lotto 2, a parere dell'esperto stimatore, si può concludere che gli eventuali acquirenti del bene oggetto di studio sicuramente non potranno usufruire di



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



CERTING  
Certifichiamo la competenza professionale.

nessuna opportunità di condono, mentre per eventuali ulteriori possibilità di sanatoria ai sensi degli artt. 34, 36 e 37 alla luce di quanto esposto nulla si può attestare.

**PREZZO BASE euro 87'000,000**

### QUESITO n. 5

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Ipotesi particolari:**

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



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

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

In risposta al presente quesito, si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra le trascrizioni dei pignoramenti di cui alle procedure esecutive RGE 467/2018+14/2023, procedendo a ritroso fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni, alla trascrizione del pignoramento.

Orbene, come già rappresentato nella relazione precedentemente depositata, i beni oggetto di esecuzione immobiliare censiti al Foglio 10 P.lla 304 sub 3, sono pervenuti in capo ai debitori esecutati, per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale, per **atto di compravendita del 17/06/1999** a rogito del notaio Germano Benincasa, **rep. 3976**, trascritto in data 24/06/1999 ai nn. 16146/12344 dal sig. XXXXXXXXXXX nato ad XXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXX:...OMISSIS..." XXXXXXXXXXX vende agli altri qui costituiti XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX, che accettano e comperano, la piena proprietà della porzione del fabbricato sito in Orta di Atella, alla Via San Donato, composta da un vano al piano terra, adibito a locale di sgombero, con relativo suppenno, il tutto con accesso dal civico 81, ed a confine con cortile per due lati, con XXXXXXXXXXX e con XXXXXXXXXXX, salvo



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXXX



CERTING  
Certifichiamo la competenza professionale.

altri: in catasto alla partita 1001371, foglio 10, particella 304 sub 2, categoria C/2, classe 3, mq. 55, R.C. lire 236.500.

La vendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura e segue con ogni inerente diritto, ragione ed azione, accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza e servitù, attiva e passiva, se e come esistente, niente escluso od eccettuato trasferendosi quanto alienato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente trovasi e così come pervenuto al venditore e dallo stesso posseduto.

Il venditore dichiara e garantisce: di avere la piena ed esclusiva proprietà e la piena disponibilità di quanto qui aliena; che lo stesso è a lui pervenuto in virtù di atto a mio rogito in data 9 ottobre 1997, registrato a Caserta il 20 ottobre 1997, al n. 4748 e trascritto il 13 ottobre 1997, ai numeri 22.222/17.348, che lo stesso è libero e franco da canoni, censi, ed altri oneri reali, privilegi fiscali, afficienze ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di prelazione a qualsiasi titolo competenti a terzi e si obbliga per l'evizione a norma di legge. [...]

Il costituito XXXXXXXXXX [...] dichiara sotto la sua personale responsabilità, ai sensi e per gli effetti degli articoli 4 e 26 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, quanto segue:

A) con riferimento alle vigenti norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, che il bene oggetto del presente atto è stato costruito fin da epoca anteriore all'uno settembre millenovecentosessantasette e per lo stesso non ricorre alcun presupposto per cui si dovesse richiedere la sanatoria, né a tutt'oggi, per lo stesso immobile, sono stati operati interventi edilizi o mutamenti di destinazione che comunque richiedessero il preventivo rilascio di provvedimenti edilizi."...OMISSIS...

Al venditore sig. XXXXXXXXXX tali beni erano pervenuti con un **atto di compravendita del 09/10/1997, rep. 3454**, a rogito del Notaio Germano Benincasa, trascritto in data 13/10/1997 ai nn. 22222/17348, da potere del sig. XXXXXXXXXX, nato ad XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX: "...OMISSIS..." XXXXXXXXXX vende all'altro altri qui costituito XXXXXXXXXX, che accetta e compera, la piena proprietà della porzione del fabbricato sito in Orta di Atella, alla Via San Donato, composta da un vano al piano terra, adibito a locale di sgombero, con relativo suppenno, il tutto con accesso dal civico



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



81 ed a confine con cortile per due lati e con XXXXXXXXXX; in catasto alla partita 1001371, foglio 10, particella 304 sub 2, categoria C/2, classe 3, mq. 55, R.C. lire 236.500. La vendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura e segue con ogni inerente diritto, ragione ed azione, accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza e servitù, attiva e passiva, se e come esistente, niente escluso od eccettuato trasferendosi quanto alienato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente trovasi e così come pervenuto al venditore e dallo stesso posseduto. [...]

Il venditore dichiara e garantisce di essere nella piena ed esclusiva proprietà e nella libera disponibilità di quanto qui aliena, e che lo stesso è a lui pervenuto in virtù di atto di divisione a rogito del Notaio Pelosi, di Succivo, in data 29 luglio 1993, registrato ad Aversa il 10 agosto 1993, al n. 1140, a cui rinvia per l'ulteriore provenienza e che lo stesso è libero e franco da oneri reali, privilegi fiscali, trascrizioni pregiudizievoli ed afficenze ipotecarie [...].

XXXXXXXXXX [...] dichiara sotto la sua personale responsabilità, ai sensi e per gli effetti degli articoli 4 e 26 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, quanto segue:

A) con riferimento alle vigenti norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, che la porzione di fabbricato oggetto del presente atto è stata costruita in data anteriore all'uno settembre millenovecentosessantasette e per lo stesso non ricorre alcun presupposto per cui si dovesse richiedere la sanatoria, né a tutt'oggi, per lo stesso immobile, sono stati operati interventi edilizi o mutamenti di destinazione che comunque richiedessero il preventivo rilascio di provvedimenti edilizi."...OMISSIS...

Relativamente agli immobili di cui al NCEU del Comune di Orta di Atella (CE) fog. 10 P.lla 227 sub 9, si rappresenta che, gli stessi sono pervenuti in capo al debitore esecutato sig. XXXXXXXXXX, con un **atto di compravendita del 16/03/2004**, a rogito del notaio Germano Benincasa, trascritto il 20/03/2004 ai nn. 8354/10779, contro la sig.ra XXXXXXXXXX, nata ad XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX:

...OMISSIS..." XXXXXXXXXX, come innanzi rappresentata, vende a XXXXXXXXXX, che accetta e compera, la piena ed esclusiva proprietà del terrazzo, della superficie catastale di metri quadrati settantaquattro (mq. 74), posto al primo piano del fabbricato, sito in Orta di Atella, alla Via S. Donato, 89, a confine con appartamento, di proprietà



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



dell'acquirente, e del quale è a livello, con Via S. Donato, con altro terrazzo di pertinenza esclusiva dell'appartamento di proprietà della venditrice e con cortile condominiale; in catasto al foglio 10, particella 227 sub 9, categoria lastrico solare, mq. 74, piano 1.

Per ogni migliore intelligenza di quanto compravenduto, le parti [...] convengono che:

- ad esclusive cure e spese del compratore, il muro di separazione del terrazzo compravenduto dal limitrofo terrazzo di proprietà della venditrice sarà elevato fino all'altezza, costante, di due metri e cinquanta centimetri ove consentito dagli strumenti edilizi vigenti e dal relativo provvedimento edilizio che ne abiliti la costruzione, oppure, se consentito in misura minore, fino all'altezza massima consentita; detto provvedimento autorizzativo sarà chiesto, sempre ad esclusive cura e spese del compratore ed entro tre mesi da oggi; l'elevazione di detto muro di separazione dovrà essere completata entro tre mesi dalla data di rilascio del provvedimento medesimo.

#### ARTICOLO 2

La vendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura e segue con ogni inerente diritto, ragione ed azione, accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza e servitù attiva e passiva, se e come esistente, niente escluso od eccettuato, trasferendosi quanto alienato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente trovasi e così come pervenuto alla venditrice e dalla stessa posseduto.

[...]

#### ARTICOLO 4

La venditrice, come innanzi rappresentata, dichiara e garantisce: di essere nella piena ed esclusiva proprietà e nella libera disponibilità di quanto qui aliena; che lo stesso è a lei pervenuto in virtù di successione a causa di morte del proprio zio, signor XXXXXXXXXXX, deceduto ad XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX avendo disposto dei suoi beni con testamento pubblico a rogito del Notaio Francesco Paolo Pelosi, di Succivo, in data 3 luglio 1999, registrato, con il relativo Verbale, a rogito del detto Notaio del 13 marzo 2001, ad Aversa il 2 aprile 2001 al n. 624 (denuncia di successione registrata ad Aversa il 6 luglio 2001 al n. 93 del vol. 461).



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXXX



CERTING  
Certifichiamo  
la competenza professionale.

Con riferimento alle vigenti norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, il costituito XXXXXXXXXXXX, [...], attesta sotto la sua personale responsabilità, ai sensi e per gli effetti degli articoli 47 e 76 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000, che il bene oggetto del presente atto è stato costruito in data antecedente all'uno settembre millenovecentosessantasette;

b) per lo stesso successivamente alla costruzione, ed a tutt'oggi, non sono stati operati interventi edilizi, modificazioni, variazioni, mutamenti di destinazione d'uso e quant'altro soggetto ad altre licenze, concessioni, permessi di costruire, denunce di inizio attività ed altri strumenti edilizi abilitativi.

Agli effetti delle norme sulla pubblicità immobiliare (legge n. 52 del 27 febbraio 1985) i costituiti dichiarano e fanno risultare che: XXXXXXXXXXXX è coniugata, in regime della convenzionale separazione dei beni dal suo coniuge, e con il presente atto aliena beni personali; XXXXXXXXXXXX è coniugato in regime patrimoniale della comunione legale con la sua coniuge."...OMISSIS...

Alla venditrice, il detto bene pervenne in virtù di successione in morte del sig. XXXXXXXXXXXX, deceduto ad XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, il quale aveva disposto dei propri beni con testamento pubblico a rogito del notaio Francesco Paolo Pelosi in data 03/07/1999 (denuncia di successione registrata ad Aversa il 06/07/2001 al n. 93 vol. 461), con successiva **Accettazione Tacita di Eredità in virtù di atto di compravendita del 16/03/2004**, con trascrizione avvenuta il 16/07/2020 ai nn. 19489/14640.

Al sig. XXXXXXXXXXXX, il bene risulta essere pervenuto in virtù di **atto di divisione del 29/07/1993 rep. 16779**, trascritto il 17/11/1993 ai nn. 25124/20479, a rogito del notaio Pelosi Francesco Paolo, da potere del sig. XXXXXXXXXXXX, nato ad XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX.

In riferimento agli attuali diritti di cui godono i debitori esecutati, si rappresenta che, questi



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



contrassero, originariamente, matrimonio in data 13/06/1998 scegliendo quale regime patrimoniale quello della comunione.

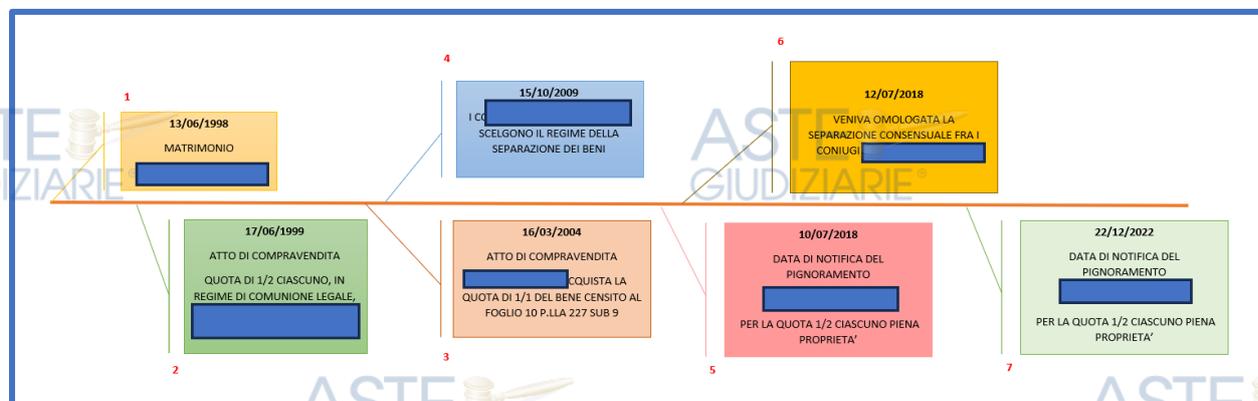
Successivamente, e più nel dettaglio in data 17/06/1999 i detti debitori acquistavano i beni oggetto della presente relazione di stima censiti al Foglio 10 P.lla 304 sub 3, mentre in data 16/03/2004 il sig. XXXXXXXXXX, sempre in regime di comunione legale, acquistava, come detto, il bene censito al NCEU Foglio 10 P.lla 227 sub 9 (lastrico solare).

Dopodiché, in data 15/10/2009 i sig.ri XXXXXXXXXX, con atto per notaio Elda Romano, sceglievano il regime della separazione dei beni.

In data 10/07/2018 veniva notificato l'atto di pignoramento di cui alla procedura esecutiva RGE 467/2018 ed, in data 12/07/2018, veniva omologata la separazione consensuale tra i coniugi.

Infine, in data 22/12/2022, veniva notificato l'atto di pignoramento di cui alla procedura esecutiva RGE 14/2023.

Pertanto, gli stessi, all'epoca come all'attualità, si trovano nel regime della comunione ordinaria, relativamente ai beni che occupano.



**Per quanto esposto, si può concludere che i diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000 di piena proprietà (1/2 piena proprietà di XXXXXXXX ed 1/2 piena proprietà di XXXXXXXX), corrispondono a quelli in forza dei titoli di provenienza trascritti in favore degli esecutati.**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



## QUESITO n. 6

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



CERTING  
Certifichiamo la competenza professionale.

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:  
anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



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

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

In particolare, il detto Ufficio Tecnico del Comune di Orta di Atella, nonostante innumerevoli solleciti inoltrati dallo scrivente, a mezzo pec, relativamente all'immobile censito al Foglio 10 P.lla 304 sub 3, non ha provveduto a rilasciare la documentazione urbanistica richiesta, qualora esistente, né ha provveduto a rilasciare opportuna certificazione attestante l'assenza di qualsivoglia titolo abilitativo alla edificazione degli immobili oggetto della presente relazione.

Per quanto attiene, invece, l'ulteriore unità immobiliare quale lastrico solare, a seguito di istanza avanzata dallo scrivente, l'UTC del Comune di Orta di Atella (CE) ha certificato in data 23/07/2024 al prot. 0015977 che:

*...OMISSIS..."In riscontro alla richiesta in oggetto, si comunica che in seguito alle ricerche effettuate in archivio dello scrivente settore, non è stata reperita alcuna documentazione in merito ai dati ed alle informazioni da voi fornite."...OMISSIS...*

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

A tal proposito si ricorda che, se le ragioni di credito per cui si interviene e procede sono precedenti alla legge 47/85 e l'abuso è stato commesso prima dell'1 ottobre 1983, potrà essere presentata domanda di sanatoria ai sensi di tale legge; se le ragioni di credito sono successive alla legge 47/85,



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



ma precedenti all'entrata in vigore dell'art.39 legge 724/94 e l'abuso è stato commesso prima del 31/12/93 si ritiene possa essere presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85 come modificata dall'art.39 legge 724/94, con il limite per i fabbricati "ex novo" di 750 mc . Per gli abusi successivi al 31/3/2003 è consentito solo l'accertamento di conformità di cui all'art.36 del T.U. (ex art.13 legge 47/85):

Dallo studio della documentazione in atti, si evince che, la data della ragione del credito risulta essere quella relativa al **contratto di mutuo di credito fondiario, stipulato dai debitori eseguiti in data 29/10/2008 con la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., la quale agisce in nome e per conto di Siena NPL 2018 s.r.l., creditore procedente della presente procedura esecutiva.** Per quanto esposto, atteso che, la ragione del credito risale al 29/10/2018, si può concludere che gli eventuali acquirenti del bene oggetto di studio non potranno usufruire di nessuna opportunità di condono.

In riferimento alle criticità sopra rappresentate, al fine di tener conto dell'incertezza circa la legittimità o meno dal punto di vista urbanistico dei beni oggetto di stima, si ritiene considerare, ai fini estimativi, una riduzione del valore di stima, alla luce di quanto relazionato, pari al **25%**.

#### QUESITO n. 7

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

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

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

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

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

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

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023**  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

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

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

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

Alla data di svolgimento delle operazioni peritali, gli immobili pignorati risultavano essere occupati, *sine titulo*, dalla sig.ra XXXXXXXXXX.

## 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 - **Abitazioni di tipo civile**, corrispondente alla categoria catastale **A/2 - Abitazioni di tipo civile**, nonché alle quotazioni riportate nell'archivio del Borsino Immobiliare, calcolandone il valore medio.

### Valori di riferimento OMI Orta di Atella

Valori OMI 2023/2			
Immobile	Comune ORTA DI ATELLA		
Catasto	Zona OMI B5/Centrale/CENTRO STORICO		
OMI			
Comune	Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)
Sezione censuaria	Tipologia edilizia	Stato	Min Max
Posizione	Abitazioni civili	Normale	600 900
	Abitazioni di tipo economico	Normale	400 600

Figura 10 – OMI Orta di Atella - Vendita



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX





Figura 11 – OMI Orta di Atella - Affitto

**Valori Borsino Immobiliare Orta di Atella**

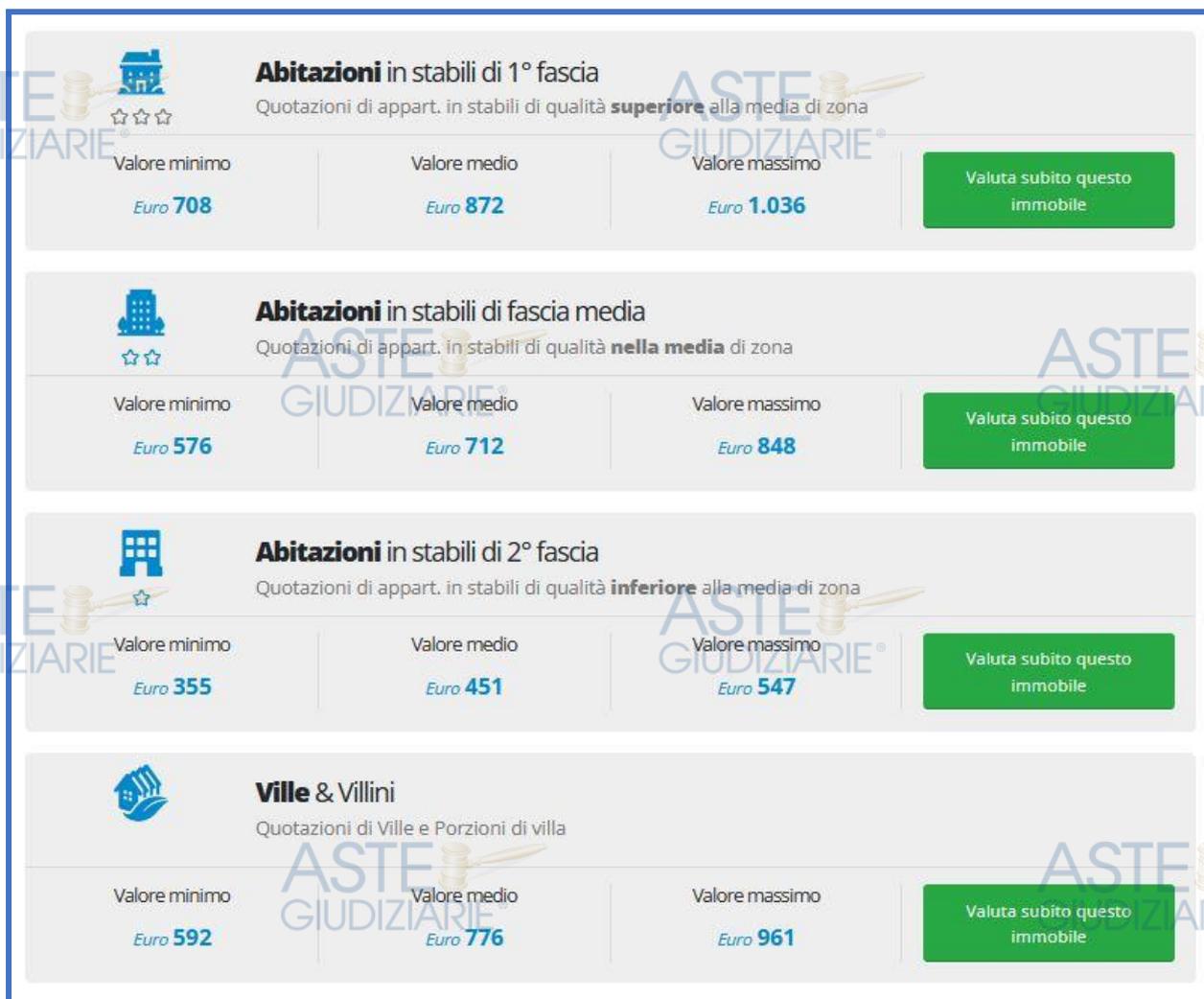


Figura 12 – Borsino Immobiliare Orta di Atella - Vendita

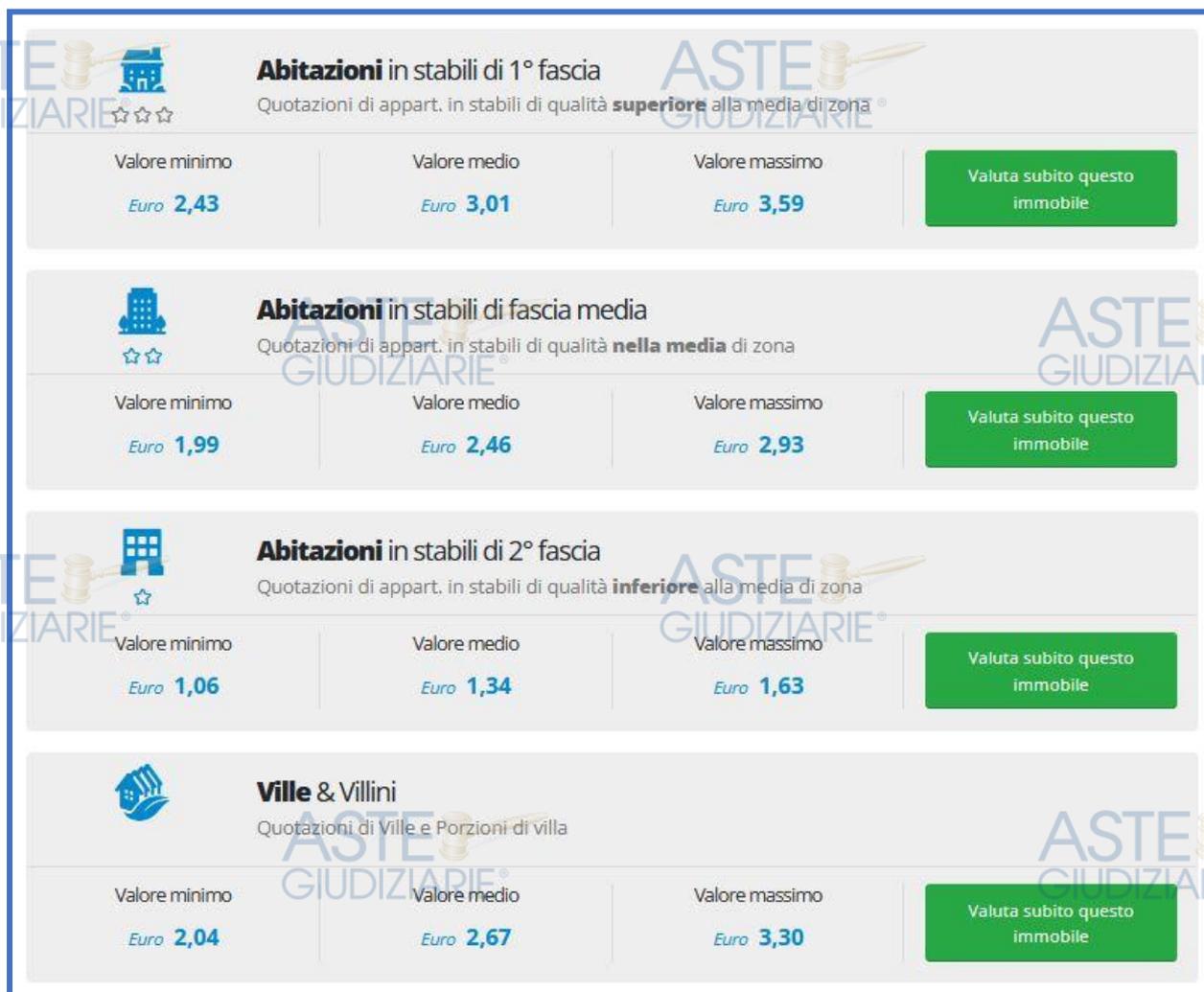


Figura 13 – Borsino Immobiliare Orta di Atella - Affitto

COMUNE DI ORTA DI ATELLA (CE) - VIA SAN DONATO												
DESCRIZIONE	QUOTAZIONE OMI			QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE			VALORE CANONE DI LOCAZIONE OMI €/MQ*MESE			VALORE CANONE DI LOCAZIONE BORSINO IMMOBILIARE €/MQ*MESE		
	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	600	900	750	576	848	712,00	2	3	2,5	1,99	2,93	2,46

Tabella 16

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 lorde ragguagliate relative alle singole unità immobiliari.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
 Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
 promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



**CERTING**  
 Certificiamo la competenza professionale.

NCEU ORTA DÌ ATELLA FOGLIO 10 P.LLA 304 SUB 3

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

COMUNE DI ORTA DI ATELLA FOGLIO 10 P.LLA 304 SUB 3 FOGLIO 10 P.LLA 227 SUB 9			SUPERFICIE			H INTERNA
			CALPESTABILE	COMMERCIALE		
U. I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq	m
P.LLA 304 SUB 3	TERRA	SOGGIORNO-PRANZO	40,75	1,000	40,75	3,40
		BAGNO	4,32	1,000	4,32	3,40
	PRIMO	LETTO	15,58	1,000	15,58	2,80
		LETTO	14,63	1,000	14,63	2,80
		BAGNO	5,85	1,000	5,85	2,80
		DISIMPEGNO	6,73	1,000	6,73	2,80
		VANO SCALA	2,89	1,000	2,89	
		BALCONE	0,45	0,250	0,11	
		BALCONE	0,45	0,250	0,11	
	SECONDO	SOTTOTETTO	8,03	0,350	2,81	H > 1,50
		SOTTOTETTO	11,51		0,00	H < 1,50
		SOTTOTETTO	10,00	0,350	3,50	H > 1,50
		SOTTOTETTO	13,82		0,00	H < 1,50
P.LLA 227 SUB 9	SECONDO	LASTRICO SOLARE	25,00	0,250	6,25	
			48,50	0,100	4,85	
			211,52		109,44	

Tabella 17

Calcolo Superficie Lorda e Commerciale Lorda Raguagliata

COMUNE DI ORTA DI ATELLA FOGLIO 10 P.LLA 304 SUB 3 FOGLIO 10 P.LLA 227 SUB 9			SUPERFICIE		
			LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
U. I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
P.LLA 304 SUB 3	TERRA/PRIMO	ABITAZIONE	58,30	1,000	58,30
		BALCONE	0,45	0,250	0,11
		BALCONE	0,45	0,250	0,11
	SECONDO	SOTTOTETTO	27,40	0,350	9,59
		SOTTOTETTO H < 1,50	30,90	0,000	0,00
P.LLA 227 SUB 9	SECONDO	LASTRICO SOLARE	25,00	0,250	6,25
			48,50	0,100	4,85
			191,00		79,22

Tabella 18

 Superficie calpestabile: 211.52 mq

 Superficie commerciale: 109.44 mq



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
 Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
 promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



 Superficie lorda: 191.00 mq

 Superficie commerciale lorda ragguagliata: 79.22 mq

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

### FOGLIO 10 – P.LLA 304 – SUB 3 E P.LLA 227 – SUB 9

Pertanto, si conclude che, per gli immobili di cui al presente lotto, la locazione mensile possa oscillare tra un **Canone<sub>min</sub> = 157.65 €/mese** ed **Canone<sub>max</sub> = 237.66 €/mese** per un valore medio pari:

**Canone<sub>medio</sub> = 197.65 €/mese.**

<b>C<sub>min</sub></b>	=	OMI min [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo min [€/mese]
		1,99		79,22	<b>157,65</b>
<b>C<sub>max</sub></b>	=	OMI max [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo max [€/mese]
		3		79,22	<b>€ 237,66</b>
<b>C<sub>med</sub></b>					Importo max [€/mese] <b>197,65</b>

### RIEPILOGO DEI CANONI DI LOCAZIONE DETERMINATI

Si riporta di seguito opportuna tabella di riepilogo.

NCEU COMUNE DI ORTA DI ATELLA - VIA SAN DONATO								
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE		
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED
10	304	3	A/2	3	6 VANI	€ 157,65	€ 237,66	€ 197,65
	227	9	F/5	/	74 mq			

Tabella 19



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



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

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

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

NCEU COMUNE DI ORTA DI ATELLA - VIA SAN DONATO										
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE			INDENNITA' MENSILE €/MESE	INDENNITA' MENSILE ARROTONDATA €/MESE
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED		
10	304	3	A/2	3	6 VANI	€ 157,65	€ 237,66	€ 197,65	€ 177,89	€ 178,00
	227	9	F/5	/	74 mq					

Tabella 20

**QUESITO n. 8**

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
 Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
 promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



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

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

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

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

- a) **PRESENZA** di trascrizioni di pignoramenti precedenti, diversi da quello originante la presente procedura espropriativa: **Nota di Trascrizione del 28/05/2020 NN. 13715/10233** relativa ad un atto di pignoramento emesso in data 24/02/2020 rep. 1705, a carico, tra gli altri, del bene censito al NCEU Foglio 10 P.lla 227 sub 9 a favore di XXXXXX con



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
 Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
 promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



sede in XXXX (XX) Codice fiscale XXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e contro il debitore esecutato sig. XXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 – Si rappresenta che, dalla procedura esecutiva nascente dal detto atto di pignoramento e di cui al numero RGE 142/2020, in data 16/05/2023 veniva disposto lo stralcio del bene di cui al NCEU Foglio 10 P.IIa 227 sub 9;

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

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

## SEZIONE A

### Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023**  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo la competenza professionale.

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

ISCRIZIONI IPOTECARIE							
DATA	PRES. Nr	TIPO		RP	RG	PUBBLICO UFFICIALE	DESCRIZIONE
30/10/2008	77	Iscrizione	Atto Notarile Pubblico	8271	48731	ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 29/10/2008 Numero di repertorio 9133/6881 Notaio ANGELINO GIANMARIO Codice fiscale NGL GMR 57S26 F839 M Sede NAPOLI (NA)	IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO
13/01/2014	7	Iscrizione	Atto Giudiziario	49	1494	ATTO GIUDIZIARIO Data 05/11/2013 Numero di repertorio 1758 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Codice fiscale 900 356 90610 Sede AVERSA (CE)	IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO
22/12/2016	194	Iscrizione	Altro Atto	5847	41703	ALTRO ATTO Data 21/12/2016 Numero di repertorio 3767/2816 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Codice fiscale 137 568 81002	IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/ RISCOSSIONE
22/11/2017	16	Iscrizione	Atto Giudiziario	4494	37740	ATTO GIUDIZIARIO Data 26/05/2017 Numero di repertorio 2885 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Codice fiscale 900 356 90610 Sede NAPOLI (NA)	IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO

Tabella 21



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023**  
 promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



ISCRIZIONI IPOTECARIE - DETTAGLI -						
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili	
48731/8271	IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO	€ 440.000,00	XXXXXXX	XXXXXXXXXX	G130 - ORTA DI ATELLA (CE) Catasto FABBRICATI U.N. 1 Foglio 10 Particella 304 Subalterno 3 U.N. 2 Foglio 101 Particella 149 Subalterno 1	
1494/49	IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO	€ 95.000,00	XXXXXXX	XXXXXXXXXX	TRA GLI ALTRI BENI, FIGURANO QUELLI DI SEGUITO ELENCATI:  G130 - ORTA DI ATELLA (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 10 Particella 227 Subalterno 9	
41703/5847	IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE	€ 79.523,72	XXXXXXX	XXXXXXXXXX	TRA GLI ALTRI BENI, FIGURANO QUELLI DI SEGUITO ELENCATI: G130 - ORTA DI ATELLA (CE) Catasto FABBRICATI Foglio 10 Particella 304 Subalterno 3 Foglio 101 Particella 149 Subalterno 1	
37740/4494	IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO	€ 176.000,00	XXXXXXX	XXXXXXXXXX	TRA GLI ALTRI BENI, FIGURANO QUELLI DI SEGUITO ELENCATI: G130 - ORTA DI ATELLA (CE) Catasto FABBRICATI Foglio 10 Particella 304 Subalterno 3 Foglio 101 Particella 149 Subalterno 1	

Tabella 22

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

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI							
DATA	PRES. Nr	TIPO		RP	RG	PUBBLICO UFFICIALE	DESCRIZIONE
24/10/2018	37	Trascrizione	Atto Giudiziaro	27777	35431	ATTO GIUDIZIARIO Data 10/07/2018 Numero di repertorio 8370 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO Codice fiscale 800 163 20634 Sede NAPOLI (NA)	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI -
28/05/2020	6	Trascrizione	Atto Giudiziaro	10233	13715	ATTO GIUDIZIARIO Data 24/02/2020 Numero di repertorio 1705 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Codice fiscale 900 357 60611 Sede AVERSA (CE)	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI -
16/02/2023	29	Trascrizione	Atto Giudiziaro	4961	6419	ATTO GIUDIZIARIO Data 22/12/2022 Numero di repertorio 12798 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Codice fiscale 810 005 90612 Sede AVERSA (CE)	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI -

Tabella 23



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
35431/27777	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI -	-	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	G130 - ORTA DI ATELLA (CE) Catasto FABBRICATI U.N. 1 Foglio 10 Particella 304 Subalterno 3 U.N. 2 Foglio 101 Particella 149 Subalterno 1
13715/10233	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI -	-	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	TRA GLI ALTRI BENI, FIGURANO QUELLI DI SEGUITO ELENCATI:  G130 - ORTA DI ATELLA (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 10 Particella 227 Subalterno 9
6419/4961	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI -	-	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	TRA GLI ALTRI BENI, FIGURANO QUELLI DI SEGUITO ELENCATI:  G130 - ORTA DI ATELLA (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 10 Particella 227 Subalterno 9

Tabella 24

### Domanda giudiziale

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

### 3) Difformità urbanistico-edilizie:

Si richiama tutto quanto esposto in seno al Quesito n. 6, precedentemente riportato.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



#### 4) **Difformità Catastali:**

### **FOG. 10 P.LLA 304 SUB 3**

#### **Piano Terra:**

☒ Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, una diversa posizione delle aperture, nonché discrasie in termini di rappresentazione grafica;

☒ Si rileva una diversa consistenza del vano scala.

#### **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, una diversa posizione delle aperture, nonché discrasie in termini di rappresentazione grafica.

☒ Si rileva una diversa consistenza del vano scala, nonché dei balconi.

#### **Piano Secondo:**

☒ Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, una diversa posizione delle aperture, nonché discrasie in termini di rappresentazione grafica.

☒ Si rileva una diversa consistenza del vano scala, nonché dei balconi, in uno ad un cambio di destinazione d'uso.

### **FOG. 10 P.LLA 227 SUB 9**

Per quanto attiene la presente unità immobiliare, si rappresenta che, dalla consultazione del sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio di Caserta, non è stato possibile estrapolare



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023**  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo  
la competenza professionale.

la planimetria catastale di riferimento in quanto non presente in banca dati, pertanto nell'estratto grafico di seguito proposto, si riporta quale mero riferimento lo stralcio relativo all'elaborato planimetrico, qualitativo.

#### QUESITO n. 9

##### **Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

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

Relativamente al presente quesito, a seguito di istanza integrativa formulata all'UTC del Comune di Orta di Atella (CE), è stata rilasciata opportuna certificazione che, ad oggi, può essere considerata utile anche per il bene di cui al sub 3 p.lla 304 in quanto ricadente, come sopra detto, in loco sul mappale 232, e per il quale l'UTC ha certificato:

*...OMISSIS... "In atti a questo settore l'area urbana sulla quale insiste il fabbricato ospitante le unità immobiliari oggetto della presente certificazione non risulta ricadere su aree demaniali o appartenenti al patrimonio indisponibile di un ente pubblico, né è oggetto di provvedimenti di declassamento per la stessa;" ...OMISSIS...*

#### QUESITO n. 10

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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



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

Dalla documentazione acquisita, è emerso che il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, e nulla va segnalato rispetto a quanto richiesto al presente quesito in riferimento all'esistenza della presenza di eventuali vincoli.

Si rimanda comunque il lettore all'analisi dettagliata della certificazione allegata alla presente relazione, rilasciata dall'UTC del Comune di Orta di Atella in data 29/07/2024 prot. 0016398.

#### QUESITO n. 11

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

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

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

Il bene costituente il presente lotto, ubicato nel Comune di Orta di Atella (CE), ed ivi censito, non fa parte di alcun condominio formalmente costituito.

#### QUESITO n. 12

**Procedere alla valutazione dei beni.**

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Criteri di stima

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

Il mercato immobiliare è un mercato eterogeneo, in altri termini ha una sua segmentazione che deve essere individuata per poter ricercare i beni sostituibili, ai fini estimativi. Tale operazione è resa difficile per l'opacità del mercato, cioè, questo non è trasparente soprattutto nella formazione delle quotazioni.

Un segmento è l'insieme di unità immobiliari con caratteristiche omogenee, spesso queste vengono definite dalla tipologia edilizia e dalla sua posizione, e tali due caratteristiche sono legate tra di loro profondamente, difatti, la posizione identifica una data epoca di costruzione e quindi una tipologia.

L'individuazione dei segmenti passa attraverso il concetto di sostituibilità, e questo parametro cambia in ragione delle diverse componenti della domanda (abitativo, produttivi, commerciale...). La sostituibilità è un concetto di difficile interpretazione, infatti, questo concetto è legato all'utilità della persona e quest'ultima dipende dalle tendenze generazionali, a prescindere dalle caratteristiche dell'immobile stesso. La sostituibilità richiama il concetto di elasticità della domanda legata al prezzo e al reddito.

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

l'individuazione del segmento risulta necessario seguire le seguenti linee guida:

- 1) La posizione;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



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

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

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

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

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

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

La definizione coincide, sostanzialmente, sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

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

### **IMPORTO STIMATO**

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

### **ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE**

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

### **IN UN'OPERAZIONE SVOLTA TRA UN VENDITORE ED UN ACQUIRENTE**

#### **CONSENZIENTI ALLE NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO**

Entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra.

### **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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.

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

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

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

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

### Note sulla metodologia estimativa prevista dagli Standard

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

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

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

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

**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.**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



CERTING  
Certifichiamo  
la competenza  
professionale.

## MODELLO DELLA STIMA

### ASSUNZIONI DI IPOTESI - CONDIZIONI DI BASE LIMITANTI

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

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

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

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

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

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

Preliminarmente, si rappresenta che, la presente consulenza è stata disposta quale integrazione della precedente già depositata in atti, e considerato l'intervallo temporale intercorso dalla originaria stima, si è ritenuto opportuno procedere anche con un aggiornamento della stima già redatta.

Tra l'altro, come si avrà modo di verificare, a seguito di indagini di mercato, è stato possibile individuare due distinti comparabili prossimi a quello oggetto della presente relazione.

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
*Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023*  
*promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX*



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

- 1) **COMPARABILE A:** Atto di Compravendita del 05/09/2022 rep. 9541/racc. 7734, rogato dal notaio Luca Fabozzi, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 10 P.IIa 239 sub 22-68-44;
- 2) **COMPARABILE B:** Atto di Compravendita del 07/09/2023 rep. 63246/racc. 27964, rogato dal notaio Francesco Paolo Pelosi, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 10 P.IIa 239 sub 24-71-48.

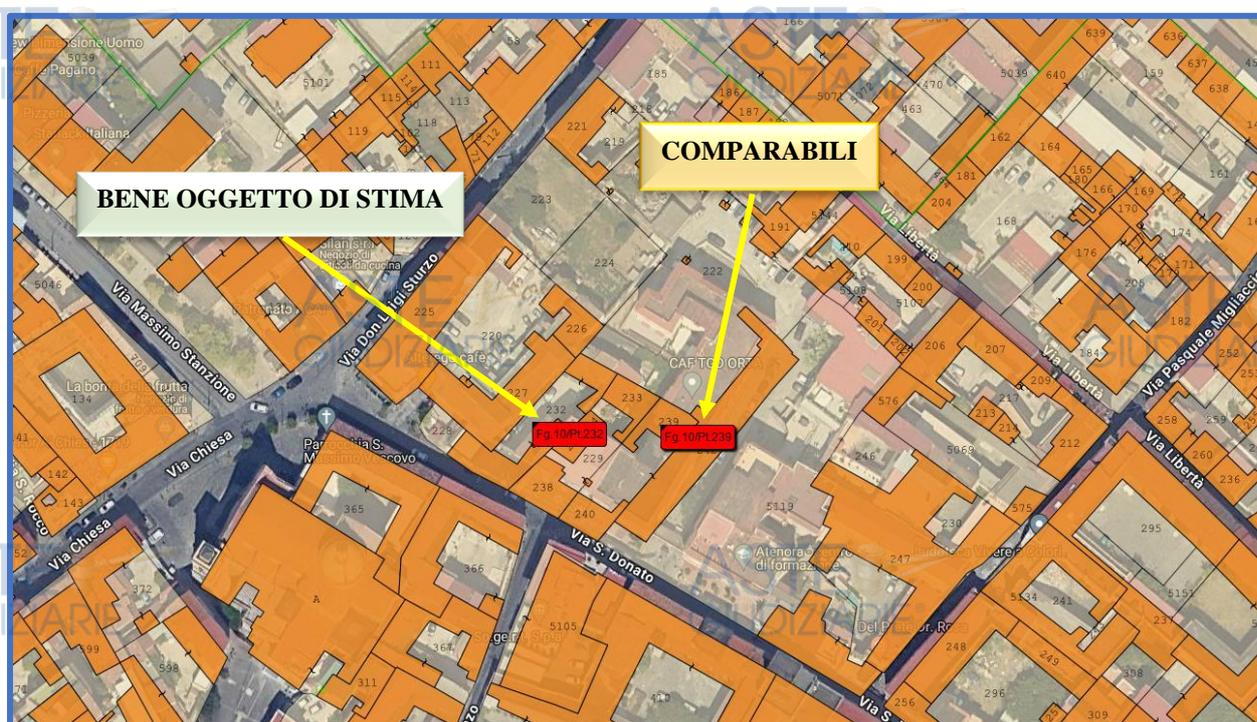


Figura 14 – Sovrapposizione vista satellitare con mappa catastale ed indicazione degli immobili oggetto di stima



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



CERTING  
Certifichiamo la competenza professionale.

**STIMA DI CONFRONTO  
LOTTO 2 - INTEGRAZIONE  
NCEU ORTA DI ATELLA (CE)  
Fog. 10 - P.IIa 304 - Sub 3 e P.IIa 227 sub 9**

**MARKET COMPARISON APPROACH  
Abitazione tipica del luogo Via SAN DONATO, - ORTA DI ATELLA (CE)**

■ **Stima a Market Comparison Approach**

■ **Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

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

Unità di misura: giorno/mese/anno;

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

Unità di misura: 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 esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

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

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

■ **Altre caratteristiche**

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

■ **Tabella dei dati**

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	115.000,00	180.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	05/09/2022	07/09/2022	31/07/2024
Superficie commerciale (SUP) m <sup>2</sup>	119,7	175,0	147,2
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	2	3	3

■ **Tabella indici/rapporti mercantili**

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie commerciale	1,000

**Rapporti di posizione**

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

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

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

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

$$p_a(S1) = 115.000,00 * 1,00 / 119,70 = 960,74 \text{ €/m}^2$$

$$p_b(S1) = 180.000,00 * 1,00 / 175,00 = 1.028,57 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.028,57 €/m<sup>2</sup>

Prezzo medio minimo Superficie principale = 960,74 €/m<sup>2</sup>

**Analisi dei prezzi marginali**

**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_a(\text{DAT}) = 115.000,00 * (0,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese}$$

$$p_b(\text{DAT}) = 180.000,00 * (0,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese}$$

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)**

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_a(\text{SUP}) = 960,74 * 1,00 = 960,74$$

$$p_b(\text{SUP}) = 960,74 * 1,00 = 960,74$$

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

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

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

Nomenclature da punto	Nomenclature a punto	Importo (€) [i(SMF)]	Modalità di stima
2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)	5.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_a(\text{SMF}) = 5.000,00 \text{ €}$$

$$p_b(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$

**Tabella dei prezzi marginali**

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	0,00	0,00
Superficie commerciale (SUP)	960,74	960,74
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	5.000,00	0,00

**Tabella di valutazione**

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

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		115.000,00		180.000,00
Data (DAT)	(0-22)	0,00	(0-22)	0,00
Superficie commerciale (SUP)	(147,2-119,7)	26.420,35	(147,2-175,0)	-26.708,57
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(3-2)	5.000,00	(3-3)	0,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>146.420,35</b>		<b>153.291,43</b>

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a  $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(153.291,43 - 146.420,35) * 100] / 146.420,35 = 4,69\% < 5\%$ .

**Sintesi di stima**

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

Tale valore è uguale a  $(146.420,35 + 153.291,43) / 2 = 149.855,89$  €.

Il più probabile valore di mercato del Lotto di cui alla presente relazione risulta pari ad € 149'855,89 in condizioni di libero mercato.

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

Si rappresenta che, il valore sopra stimato risulta essere quello relativo ad un mercato di riferimento inteso quale "Libero Mercato", ed in condizioni di perfetta commerciabilità del bene, quindi in assenza di elementi ostativi alla vendita quali ad esempio la presenza di abusi non sanati o non sanabili (condizione meglio specificata al paragrafo precisazioni - conformità urbanistica). Risulta opportuno evidenziare che, il valore di stima di un bene dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimationis), avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la promuove, in



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
 Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
 promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



**CERTING**  
 Certificiamo la competenza professionale.

relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti ed il bene oggetto di stima.

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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023**  
**promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX**



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:

- 1) 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;
- 2) il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- 3) Il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- 4) Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione;

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023**  
**promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX**



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

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

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

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

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

**f DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE:** per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



CERTING  
Certifichiamo  
la competenza professionale.

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 dei beni in condizione di vendita forzata, risulta opportuno analizzare il mercato di riferimento, e nella fattispecie quello afferente le vendite all'asta.

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

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

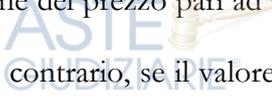
**¶** La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in dieci anni sul nuovo e vizi occulti per l'usato, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte del soggetto che lo deteneva;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023**  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



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

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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023**  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



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

### RIEPILOGO STIMA LOTTO 2 - INTEGRAZIONE

LOTTO 2	
Descrizione	Valore Immobile €
<b>VALORE IMMOBILE</b>	€ 149.855,89
<b>RIDUZIONE PER VENDITA IN ASSENZA DELLE GARANZIE ART.2922 C.C. E DELLE CONDIZIONI DI MERCATO DI VENDITA FORZATA 15%</b>	-€ 22.478,38
<b>RIDUZIONE VALORE PER INCERTEZZA SULLA LEGITTIMITA' URBANISTICA 25%</b>	-€ 37.463,97
<b>COSTI PER ADEGUAMENTO CATASTALE</b>	-€ 1.400,00
<b>COSTO PER APE (Attestazione Prestazione Energetica)</b>	-€ 500,00
<b>ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO</b>	-€ 792,20
<b>TOTALE LOTTO</b>	€ 87.221,33
<b>TOTALE LOTTO ARROTONDATO</b>	€ <b>87.000,00</b>

Tabella 25

Per quanto esposto lo scrivente propone all'On. G.E. un prezzo base d'asta, corretto ai sensi dell'art. 568 così come disposto dal D.L. n.83 del 27/06/2015, pari ad € 87'000,00.

### QUESITO n. 13

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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
 Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
 promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



comodamente divisibili.

## QUESITO n. 14

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

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

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

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

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

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

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

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

In riferimento alle certificazioni richieste al presente quesito, si richiama quanto già argomentato in seno alla relazione di stima precedentemente depositata, che di seguito si riporta, tanto da garantire una più completa visione di tutto quanto esposto.

### **REGIME PATRIMONIALE**

Gli esecutati sig. XXXXXX, nato a XXXX (XX) il XXXXX e XXXXXXXXX, nata a XXXXX (XX) il XXXXXXXX, come da certificazione rilasciata dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Orta di Atella (CE) in data 11 gennaio 2021, risultano aver contratto matrimonio in data 13/06/1998, nel Comune di Casaluce, in regime di comunione dei beni.

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



CERTING  
Certifichiamo la competenza professionale.

**STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA  
COMUNE DI ORTA DI ATELLA (CE)**

L'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Orta di Atella (CE), in data 11/01/2021 certificava che la famiglia cui appartengono gli esecutati sig. XXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXX e XXXXXXXXX, nata a XXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, era così composta:

**COMUNE DI ORTA DI ATELLA**  
Provincia di Caserta  
"Comune insignito della Medaglia d'Argento al Merito Civile"  
**Settore: Rapporti con il pubblico - Servizi: Demografici**

**Ufficio Anagrafe**  
**CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA**  
con relazione di parentela

L' Ufficiale d' Anagrafe,  
visti gli atti d'ufficio,  
certifica

che nell'anagrafe della popolazione residente,  
con abitazione in VIA SAN DONATO Nr. 72

è iscritta la famiglia di [redacted] composta come segue:

[redacted]	<b>Intestatario scheda</b>
[redacted]	<b>Moglie</b>
[redacted]	<b>Figlio</b>
[redacted]	<b>Figlio</b>
[redacted]	<b>Figlia</b>

Figura 15



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



**CERTING**  
Certifichiamo  
la competenza professionale.

## PROSPETTO SINTETICO LOTTO 2 - INTEGRATIVO

**LOTTO 2 - INTEGRAZIONE:** – quota di 1/1 proprietà di **abitazione di tipo civile e lastrico solare** ubicata in Orta di Atella (CE) alla Via San Donato, piano T-1-2; è composta da: piano terra – un soggiorno – pranzo ed un bagno; piano primo – due camere da letto, un bagno, un disimpegno e due balconi, oltre un lastrico solare; piano secondo – due sottotetti ed un bagno; l'abitazione di cui al sub 3 confina con altra ditta a sud, con cortile a nord, con cortile ad ovest, con altra ditta ad est; il lastrico solare confina con stessa ditta a sud, con altra ditta a nord, con altra ditta ad ovest, con cortile ad est; è riportato nel **C.F. del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio 10, p.lla 304 sub 3 e foglio 10, p.lla 227 sub 9**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, relativamente al bene di cui al Foglio 10 P.lla 304 sub 3, al Piano Terra, per difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, una diversa posizione delle aperture, nonché discrasie in termini di rappresentazione grafica; Si rileva una diversa consistenza del vano scala ed una difformità afferente l'altezza interna del vano soggiorno – pranzo; al Piano Primo, per difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, una diversa posizione delle aperture, nonché discrasie in termini di rappresentazione grafica; Si rileva una diversa consistenza del vano scala, nonché dei balconi; al Piano Secondo, per difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, una diversa posizione delle aperture, nonché discrasie in termini di rappresentazione grafica; Si rileva una diversa consistenza del vano scala, nonché dei balconi, oltre ad una difformità connessa all'altezza interna degli ambienti.

Per quanto attiene il lastrico solare, dalla consultazione del sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio di Caserta, non è stato possibile estrapolare la planimetria catastale di riferimento in quanto non presente in banca dati.

Non ci si può esprimere circa l'esistenza o meno di titolo edilizio abilitativo alla edificazione, relativamente al bene di cui al Foglio 10 P.lla 304 sub 3, atteso che l'UTC del Comune di Orta di Atella non ha provveduto a rilasciare alcuna opportuna certificazione attestante l'esistenza o meno di eventuale titolo abilitativo alla edificazione degli immobili oggetto della presente relazione.

Per quanto attiene il bene quale lastrico solare, l'UTC del Comune di Orta di Atella ha certificato che non è stata reperita alcuna documentazione utile.

Pertanto, alla luce di tali criticità, per i beni di cui al Lotto 2, a parere dell'esperto stimatore, si può concludere che gli eventuali acquirenti del bene oggetto di studio sicuramente non potranno usufruire di nessuna opportunità di condono, mentre per eventuali ulteriori possibilità di sanatoria ai sensi degli artt. 34, 36 e 37 alla luce di quanto esposto nulla si può attestare.

**PREZZO BASE euro 87'000,000**

Teano li 31/07/2024

L'Esperto Stimatore

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX



CERTING  
Certifichiamo  
la competenza professionale.

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

Si allega alla presente:

- 1) Verbale delle operazioni peritali;
- 2) Rilievo fotografico;
- 3) Elaborati grafici;
- 4) Ispezioni catastali;
- 5) Ispezioni ufficio RR.II;
- 6) Certificato di residenza e stato di famiglia;
- 7) Estratto per riassunto degli atti di matrimonio;
- 8) Atto di compravendita del 17/06/1999 a rogito del notaio Germano Benincasa, rep. 3976, trascritto in data 24/06/1999 ai nn. 16146/12344
- 9) Atto di compravendita del 09/10/1997, rep. 3454, a rogito del Notaio Germano Benincasa, trascritto in data 13/10/1997 ai nn. 22222/17348;
- 10) Atto di compravendita del 16/03/2004, a rogito del notaio Germano Benincasa, trascritto il 20/03/2004 ai nn. 8354/10779;
- 11) Comparabili;
- 12) Certificazione UTC del Comune di Orta di Atella;
- 13) Copia Decreto di Fissazione Udienza ex Art.569 c.p.c.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E.467/18 + 14/2023**  
promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXXXX

