



Flavio Toscano  
INGEGNERE



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

P. IVA 01974450619 - C.F. TSCFLV70L05B963G



CERTING  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

## TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 181/2023 - G.E. dott.ssa Giuseppina Vecchione

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO IMMOBILIARE

ISEO SPV S.R.L.

contro

XXXXXXXXXXXX

LOTTO UNICO

(PROSSIMA UDIENZA 10/04/2025)

## PREMESSA

Il sottoscritto ing. Flavio Toscano, con studio professionale in Teano (Ce), al viale Santa Reparata, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caserta con il numero 2649, nominato Esperto Stimatore dal G.E. **dott.ssa Giuseppina Vecchione** nella procedura in oggetto, in data 9 settembre 2024 prestava il giuramento di rito e prendeva nozione del mandato affidatogli, di seguito riportato ed esplicitato nei seguenti punti:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), 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 accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (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



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



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.**

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



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 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.



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



### **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.

### **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.**



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

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

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

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

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

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



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



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

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

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

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

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

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



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



- 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).

**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 (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), 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



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

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

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

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

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

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

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

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



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle 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;
- 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



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



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.

**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**

In data 9 Ottobre 2024 alle ore 15.00, lo scrivente nominato Esperto Stimatore in uno al Custode Giudiziario avv. Barbara Bonafiglia, si recavano presso gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, siti in Capua (CE) al Vico San Vincenzo II.

In tale occasione, risultava presente la debitrice esecutata sig.ra XXXXXXXXXXXXX.

Si aveva modo di rilevare che, l'immobile staggito risultava essere libero, ovvero non occupato da persone.

Nel corso di tale accesso, lo scrivente provvedeva ad effettuare gli opportuni rilievi metrici e fotografici dei luoghi oggetto della presente relazione, verificando, altresì, lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile pignorato.

Oltre ciò, la debitrice esecutata dichiarava di voler ricevere comunicazioni relative alla procedura esecutiva che occupa all'indirizzo pec di seguito indicato: [XXXXXXXXXXXXXXXXXX](mailto:XXXXXXXXXXXXXXXXXX)



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX**



## 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:

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

In 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.



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



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 dal presente giuramento**, depositando il modulo di CONTROLLO DOCUMENTAZIONE, in uso presso l'Ufficio.

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;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" – SI ATTI AL G.E., nel caso di esito negativo del controllo.

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

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopraindicato, 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; 'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.)"

In riferimento alla procedura di cui alla presente relazione di stima, nel fascicolo d'Ufficio, è stata riscontrata la presenza della **certificazione notarile sostitutiva** a firma del dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia (PG), depositata in data 31/07/2023, dalla quale si evince che tale certificazione riporta quale titolo ultraventennale, rispetto alla data di trascrizione del pignoramento del 26/07/2023, **un atto di compravendita del 23/04/1999 rep. 49785**, a rogito del Notaio Orsi Raffaele, trascritto il 27/04/1999 ai nn. 9932/7563 a favore di XXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXX a XXXXX (XX) (debitrice esecutata), coniugata in regime di separazione dei beni, e contro XXXXXXXXXXX nato il XXXXX in XXXXXX (XX).

Oltre ciò, il Creditore Procedente non ha provveduto a depositare il certificato di matrimonio della debitrice esecutata, con annotazioni, documentazione, poi, richiesta dallo scrivente agli Uffici Comunali preposti, che sarà allegata alla presente relazione.



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



**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 catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle 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. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



- 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.



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



## 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 il 30/06/2023, trascritto ai nn. 29736/23464 in data 26/07/2023 .... OMISSIS... "il creditore intende sottoporre a pignoramento per la quota di 1/1 della piena proprietà della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX, sul seguente immobile sito nel Comune di Capua, in via San Vincenzo:  
foglio 52, part. 69, sub. 15, cat. A/4, vani 7,0, classe 6; piano 1; R.C. € 506,13;

chiede

che sia sottoposto a pignoramento immobiliare, nei confronti della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, residente in Capua (CE) AL Vico 2 San Vincenzo n. 7, la quota di 1/1 della piena proprietà della stessa, sul seguente immobile sito nel comune di Capua, in via San Vincenzo:  
foglio 52, part. 69, sub. 15, cat. A/4, vani 7,0, classe 6; piano 1; R.C. € 506,13;"

...OMISSIS...

Si precisa, come già evidenziato, che gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, sono pervenuti alla debitrice esecutata, per la quota di piena proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni, in virtù di **un atto di compravendita del 23/04/1999 rep. 49785**, a rogito del Notaio Orsi Raffaele, trascritto il 27/04/1999 ai nn. 9932/7563, da potere del sig. XXXXX nato il XXXXXXXX in XXXXXXXX (XX).

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

## Identificazione catastale atto di pignoramento

Dalla lettura dell'atto di pignoramento si evince che, i beni oggetto di stima sono identificati nel **catasto del Comune di Capua (CE)**, alla Via San Vincenzo e precisamente:



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



### Difformità formali dei dati d'identificazione catastale

Confrontando i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, con quelli provenienti dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, alla data del 09/09/2024, emerge che non vi sono **"difformità formali"** alla data del pignoramento medesimo.

In concreto, nell'atto di pignoramento:

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

### Difformità sostanziali dei dati d'identificazione catastale

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

### FOG. 52 P.LLA 69 SUB 15

- I** Non si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, a meno di apertura di un vano porta tra vano 1 e vano 2, ed un vuoto nella muratura non passante presente nel vano 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. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



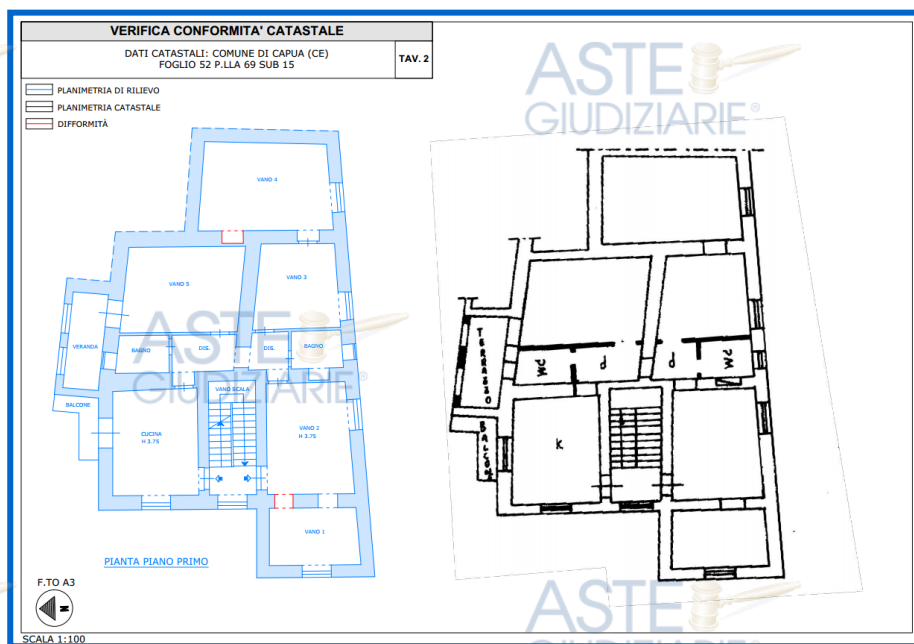


Figura 1

### Sovrapposizione mappe catastali con ortofoto/foto satellitari

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

**Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare.**

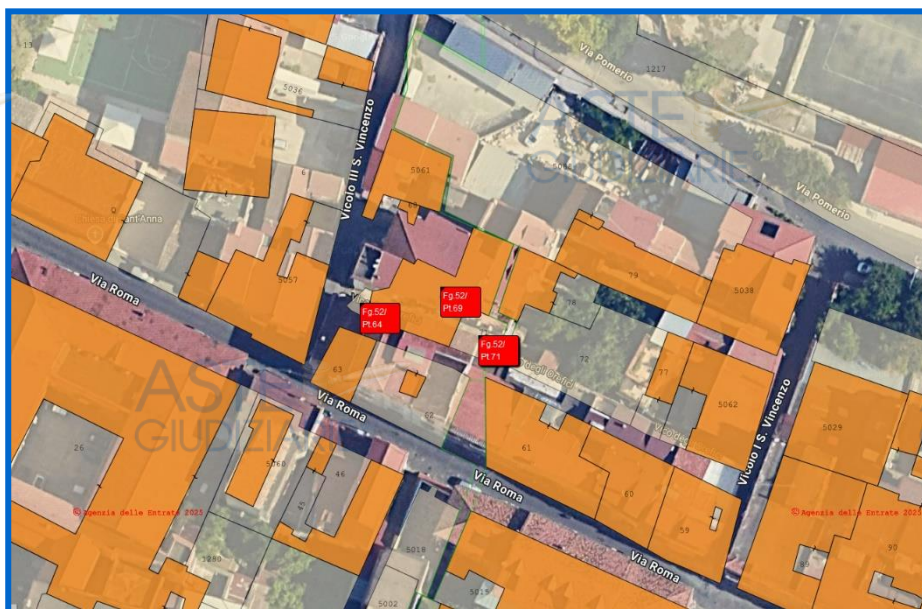


Figura 2 - Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



## Espropriazione per pubblica utilità

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

## Formazione lotti

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

## Coerenze

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

| COMUNE DI CAPUA - LOTTO UNICO |                  |             |                    |                    |
|-------------------------------|------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| ID                            | NORD             | EST         | SUD                | OVEST              |
| FOG. 52 P.LLA 69 SUB 15       | VIA SAN VINCENZO | ALTRA DITTA | VICO DEGLI OREFICI | VICO DEGLI OREFICI |

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 agli stessi è garantito direttamente da Vico San Vincenzo.

## QUESITO n. 2

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

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

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



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



censibili”).

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

### Descrizione, tipologia, ubicazione, accessi del lotto

Il Lotto unico costituito per la vendita è rappresentato da un'abitazione di tipo popolare sita in Capua (CE), al Vico San Vincenzo, da cui avviene l'accesso. L'immobile oggetto di pignoramento risulta così censito nel **Comune di Capua**:

**■ NCEU Fog. 52 - P.lla 69 - Sub 15** – Cat. A/4 – Classe 6 – Consistenza 7,0 vani – Superficie Catastale Totale 182 mq – Via San Vincenzo, Piano 1 - Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di CAPUA (B715) (CE) Foglio 52 Particella 64 - Particella 69 - Particella 71.

La detta unità immobiliare risulta costituita da: cinque vani, due disimpegni, due bagni, una cucina, una veranda ed un balcone.



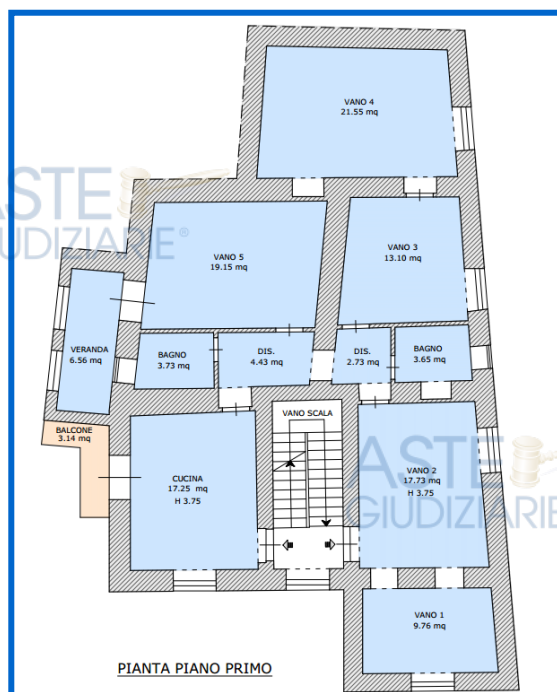
Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



All'appartamento si accede mediante una scala comune, che conduce anche al piano sovrastante quello oggetto di pignoramento.



**Figura 3**

Per una migliore rappresentazione dei beni oggetto di stima, si riporta, di seguito, il rilievo fotografico effettuato nel corso delle operazioni peritali, **Foto 1 a Foto 12**.



**Foto 1**



**Foto 2**



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



**LOTTO UNICO**

24 di 93



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. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



LOTTO UNICO

25 di 93

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



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 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. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



LOTTO UNICO

26 di 93

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



Foto 11



Foto 12

### Pertinenze

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

### Dotazioni Condominiali

Si riportano, di seguito, gli elementi evinti dai titoli di provenienza esaminati ed allegati alla presente relazione. In particolare, dalla lettura dell'atto di **un atto di compravendita del 23/04/1999 rep.**

**49785**, a rogito del Notaio Orsi Raffaele, trascritto il 27/04/1999 ai nn. 9932/7563, tanto si rileva:  
*...OMISSIS... "ARTICOLO 3 – PRECISAZIONI: La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite attualmente si trova, ed è comprensiva di ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, usi e servitù attive e passive, nulla escluso ed eccettuato."...OMISSIS...*

### Interclusione

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



### Caratteristiche zona, servizi offerti, zone confinanti

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

### Come arrivare a Capua

 **in treno:** Stazione ferroviaria **Capua**;

 **in auto:**

- ✓ *da Nord*, in **Autostrada A1 – E45** da SS6 e SR630. Segui A1/E45 in direzione di Via Casilina/SS6 a Pastorano. Prendi l'uscita Capua da A1/E45;
- ✓ *da Sud*, Prendi A3 da P.za Giuseppe Garibaldi e Via Galileo Ferraris. Prendi A1/E45 fino a Santa Maria Capua Vetere. Prendi l'uscita Santa Maria Capua Vetere da A1/E45. Prendi Via Galatina/SP4 in direzione di SS7 a Capua;

 **in autobus:** Linee **CPLBus** - Linee **ATC** – Linee **AIR Campania**;

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

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

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

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

### Caratteristiche di Zona

La città campana di Capua è un comune italiano di circa 17'645 abitanti (ISTAT 31/05/2023), posta ad un'altitudine di 25 m.s.l.m., con una superficie di 48,6 km<sup>2</sup>.

Oggi la città è parte della densa e industrializzata conurbazione casertana che proprio qui nasce e che si estende fino a Maddaloni per un totale di circa 350 000 abitanti; al contempo è parte anche della vasta e fertile pianura chiamata Terra dei Mazzoni, ed è inoltre strettamente connessa con alcuni centri dell'Agro caleno.



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



In città è presente il Dipartimento di Economia della Università degli Studi della Campania "Luigi Vanvitelli", situato nella ex Caserma Fieramosca ed ex convento della chiesa di S. Maria delle Dame Monache, nonché il Museo Campano e quello diocesano.

Gli stabilimenti industriali più rilevanti sul territorio capuano sono quelli del Centro Italiano Ricerche Aerospaziali (CIRA), OMA SUD e Tecnam, quello dell'industria farmaceutica Pierrel, mentre fino al 1983 era attivo uno zuccherificio di proprietà della Cirio. Nel settore pubblico, l'occupazione è sorretta soprattutto dagli stabilimenti militari da sempre presenti in città, in particolare dal Pirotecnico con sede nel castello di Carlo V e annesso parco.

È attraversata dalla Strada statale 7 Via Appia, nonché dall'omonima stazione sulla ferrovia Roma-Cassino-Napoli e dalla stazione di Sant'Angelo in Formis, nell'omonima frazione, sulla ferrovia Alifana; è stata inoltre il terminale dell'antica Via Casilina, oggi ricalcata in massima parte dall'odierna Strada statale 6 Via Casilina, che termina nel comune di Pastorano, nei pressi del casello autostradale dell'Autostrada A1, aperto nel 1959 e distante 8 km dalla città. Nel 2008 è stato invece inaugurato il casello autostradale di Santa Maria Capua Vetere, posto a pochi metri dalla frazione santangiolese e a beneficio quindi della zona ovest della cittadina capuana. Nel comune si trova l'Aeroporto di Capua, intitolato a Oreste Salomone.

Confina con i comuni di: Bellona, Caserta, Castel di Sasso, Castel Morrone, Grazzanise, Pontelatone, San Prisco, San Tammaro, Santa Maria Capua Vetere, Santa Maria la Fossa, Vitulazio.

### Calcolo Superfici

Di seguito, sono riportate opportune tabelle, **Tabella 5 a Tabella 6**, contenenti i valori delle aree al metro quadro, riferite ai singoli ambienti, dai quali si determinerà la superficie commerciale dell'unità immobiliare e, successivamente, la superficie commerciale lorda ragguagliata, intesa quale superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



un massimo di 25 cm). I coefficienti utilizzati sono quelli opportunamente determinati in relazione ai beni da stimare, **Tabella 2, Tabella 3 e Tabella 4**, e raggruppati come segue:

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

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

**Tabella 2**

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

**Tabella 3**



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



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

Tabella 4

**LOTTO UNICO**  
**NCEU Capua (CE) Fog. 52 - P.lla 69 - Sub 15**  
**UNITÀ IMMOBILIARE**

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

| COMUNE DI CAPUA (NA)<br>FOGLIO 52 P.LLA 69 SUB 15 |              | SUPERFICIE   |             |         |
|---------------------------------------------------|--------------|--------------|-------------|---------|
|                                                   |              | CALPESTABILE | COMMERCIALE |         |
| PIANO                                             | DESTINAZIONE | SUP. mq      | Coeff       | SUP. mq |
| PRIMO                                             | VANO 1       | 9,76         | 1,00        | 9,76    |
|                                                   | VANO 2       | 17,73        | 1,00        | 17,73   |
|                                                   | DISIMPEGNO   | 2,73         | 1,00        | 2,73    |
|                                                   | BAGNO        | 3,65         | 1,00        | 3,65    |
|                                                   | VANO 3       | 13,10        | 1,00        | 13,10   |
|                                                   | VANO 4       | 21,55        | 1,00        | 21,55   |
|                                                   | VANO 5       | 19,15        | 1,00        | 19,15   |
|                                                   | DISIMPEGNO   | 4,43         | 1,00        | 4,43    |
|                                                   | CUCINA       | 17,25        | 1,00        | 17,25   |
|                                                   | BAGNO        | 3,73         | 1,00        | 3,73    |
|                                                   | VERANDA      | 6,56         | 1,00        | 6,56    |
|                                                   | BALCONE      | 3,14         | 0,25        | 0,79    |
| TOTALE                                            |              | 122,78       |             | 120,43  |

Tabella 5

Calcolo superfici lorda e commerciale lorda ragguagliata

| COMUNE DI CAPUA (NA)<br>FOGLIO 52 P.LLA 69 SUB 15 |                  | SUPERFICIE |                                |         |
|---------------------------------------------------|------------------|------------|--------------------------------|---------|
|                                                   |                  | LORDA      | COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA |         |
| PIANO                                             | DESTINAZIONE     | SUP. mq    | Coeff                          | SUP. mq |
| PRIMO                                             | UNITA' ABITATIVA | 178,63     | 1,00                           | 178,63  |
|                                                   | BALCONE          | 3,14       | 0,25                           | 0,79    |
| TOTALE                                            |                  | 181,77     |                                | 179,42  |

Tabella 6



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX



 Superficie calpestabile: **122.78 mq**;

 Superficie commerciale: **120.43 mq**;

 Superficie Lorda: **181.77 mq**;

 Superficie Commerciale Lorda Ragguagliata: **179.42 mq**.

### Caratteristiche Edilizie ed Impianti

#### **Caratteristiche Strutturali**

- **Strutture verticali:** in muratura;

#### **Componenti Edilizie**

- **Infissi esterni:** in alluminio con scuretti, in uno stato di manutenzione scarso;
- **Infissi interni:** in legno tamburato, in stato di manutenzione scarso;
- **Pareti esterne:** in muratura;
- **Pavimentazione interna:** pavimento in piastrelle ceramiche;
- **Rivestimenti interni:** rivestimenti ceramici di colore chiaro, solo in alcuni ambienti;
- **Trazzature interne:** blocchi forati a una fodera intonacati al civile.

#### **Caratteristiche Impianti**

- **Antenna TV:** presente, da verificarne il funzionamento;
- **Elettrico:** presente, da verificarne il funzionamento;
- **Idrico:** presente, da verificare il funzionamento;
- **Climatizzazione:** sono presenti split, solo in alcuni ambienti;
- **Riscaldamento:** presenti pannelli radianti. La caldaia, all'atto dell'accesso, è risultata smontata;
- **Citofonico:** presente.



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



## Certificazioni impianti e costi di adeguamento

Non si rilevano attestazioni o certificazioni relative a:

- Conformità degli impianti installati ai sensi della legge 46/90 e successive integrazioni e/o modifiche;**
- Dichiarazione di agibilità di cui all'art. 24 D.P.R. 6/6/2001 n.380;**
- Attestato di prestazione energetica *A.P.E.***

Atteso che, nel corso delle operazioni peritali non si è avuto modo di verificare in maniera puntuale il funzionamento dell'impianto elettrico, a scopo cautelativo, si stima un costo per l'eventuale minimo adeguamento elettrico pari a 20,00 €/mq SCLR, per un totale pari a **€ 1'794,20.**

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

Nel corso delle operazioni peritali, oltre agli opportuni rilievi metrici e fotografici degli immobili staggiati, utili a cristallizzare lo stato degli stessi all'atto del sopralluogo effettuato, si procedeva altresì a verificare le condizioni di manutenzione dei distinti locali, rilevando uno stato conservativo mediocre, circostanza rilevabile dagli scatti fotografici proposti in precedenza.

## QUESITO n. 3

### Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



per il periodo precedente la meccanizzazione;

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Il Lotto unico costituito per la vendita è rappresentato da un'abitazione di tipo popolare sita in Capua (CE), al Vico San Vincenzo, da cui avviene l'accesso. L'immobile oggetto di pignoramento risulta così censito nel **Comune di Capua**:

**NCEU Fog. 52 - P.lla 69 - Sub 15** – Cat. A/4 – Classe 6 – Consistenza 7,0 vani – Superficie Catastale Totale 182 mq – Via San Vincenzo, Piano 1 - Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di CAPUA (B715) (CE) Foglio 52 Particella 64 - Particella 69 - Particella 71.



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



| COMUNE DI CAPUA - LOTTO UNICO |                  |             |                    |                    |
|-------------------------------|------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| ID                            | NORD             | EST         | SUD                | OVEST              |
| FOG. 52 P.LLA 69 SUB 15       | VIA SAN VINCENZO | ALTRA DITTA | VICO DEGLI OREFICI | VICO DEGLI OREFICI |

**Tabella 7**

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

#### 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:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



| CATASTO FABBRICATI<br>Comune di CAPUA (B715) (CE)<br>Foglio 52 Particella 69 Subalterno 15<br>Particelle corrispondenti al catasto terreni<br>Comune di CAPUA (B715) (CE) Foglio 52 Particella 64 - Particella 69 - Particella 71 |            |     |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| dal 08/04/1999 al 12/09/2000                                                                                                                                                                                                      |            |     |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| FOGLIO                                                                                                                                                                                                                            | PARTICELLA | SUB | DATI CLASSAMENTO                                                                                                                                                         | DATI DERIVANTI DA                                                                                                                               | NOTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 52                                                                                                                                                                                                                                | 69         | 15  | Rendita: Lire<br>980.000<br>Categoria A/4,<br>Classe 6,<br>Consistenza 7,0 vani                                                                                          | FUSIONE del 08/04/1999 in<br>atti dal 08/04/1999 (n.<br>201234.1/1999)                                                                          | Annotazioni: classamento e rendita<br>proposti (d.m. 701/94)<br>VIA SAN VINCENZO Piano 1<br>Per ulteriori variazioni richiedere le visure<br>storiche dei seguenti immobili<br>soppressi, originari del precedente:<br>Comune: CAPUA (B715) (CE)<br>Foglio 52 Particella 69 Subalterno 5,<br>Subalterno 13 |
| dal 23/04/1999 al 12/09/2000                                                                                                                                                                                                      |            |     |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| FOGLIO                                                                                                                                                                                                                            | PARTICELLA | SUB | DATI CLASSAMENTO                                                                                                                                                         | DATI DERIVANTI DA                                                                                                                               | NOTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 52                                                                                                                                                                                                                                | 69         | 15  | Rendita: Euro<br>506,13<br>Rendita: Lire<br>980.000<br>Categoria A/4,<br>Classe 6,<br>Consistenza 7,0 vani                                                               | ISTRUMENTO (ATTO<br>PUBBLICO) del 23/04/1999 in<br>atti dal 20/09/1999<br>COMPRAVENDITA (n.<br>7563.1/1999)                                     | Annotazioni: passaggi intermedi da<br>esaminare<br>VIA SAN VINCENZO Piano 1                                                                                                                                                                                                                                |
| dal 12/09/2000                                                                                                                                                                                                                    |            |     |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| FOGLIO                                                                                                                                                                                                                            | PARTICELLA | SUB | DATI CLASSAMENTO                                                                                                                                                         | DATI DERIVANTI DA                                                                                                                               | NOTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 52                                                                                                                                                                                                                                | 69         | 15  | Rendita: Euro<br>506,13<br>Rendita: Lire<br>980.000<br>Categoria A/4,<br>Classe 6,<br>Consistenza 7,0 vani                                                               | VARIAZIONE NEL<br>CLASSAMENTO del<br>12/09/2000<br>Pratica n. 154922 in atti dal<br>12/09/2000 VARIAZIONE<br>DI CLASSAMENTO (n.<br>4441.1/2000) | Annotazioni: classamento e rendita non<br>rettificati entro dodici mesi dalla data di<br>iscrizione in atti della<br>dichiarazione (d.m. 701/94)<br>VIA SAN VINCENZO Piano 1                                                                                                                               |
| dal 09/11/2015                                                                                                                                                                                                                    |            |     |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| FOGLIO                                                                                                                                                                                                                            | PARTICELLA | SUB | DATI CLASSAMENTO                                                                                                                                                         | DATI DERIVANTI DA                                                                                                                               | NOTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 52                                                                                                                                                                                                                                | 69         | 15  | Rendita: Euro<br>506,13<br>Rendita: Lire<br>980.000<br>Categoria A/4,<br>Classe 6,<br>Consistenza 7,0 vani<br>Totale: 182 m2<br>Totale escluse aree<br>scoperte : 178 m2 | Superficie di Impianto<br>pubblicata il 09/11/2015<br>Dati relativi alla planimetria :<br>data di presentazione<br>08/04/1999, prot. n. 201234  | VIA SAN VINCENZO Piano 1                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

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. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX



| INTESTATI                    |                                                                                                                                                                                         |                             |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| dal 08/04/1999 al 23/04/1999 |                                                                                                                                                                                         |                             |
| DATI ANAGRAFICI              | DATI DERIVANTI DA                                                                                                                                                                       | DIRITTI E ONERI REALI       |
| XXXXXX                       | FUSIONE del 08/04/1999 in atti dal 08/04/1999 (n. 201234.1/1999)                                                                                                                        | Proprieta'                  |
| XXXXXX                       |                                                                                                                                                                                         | Da verificare usufruttuario |
| dal 23/04/1999               |                                                                                                                                                                                         |                             |
| DATI ANAGRAFICI              | DATI DERIVANTI DA                                                                                                                                                                       | DIRITTI E ONERI REALI       |
| XXXXXX                       | Atto del 23/04/1999 Pubblico ufficiale ORSI<br>RAFFAELE Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE<br>(CE) Repertorio n. 49785 - COMPRAVENDITA<br>Trascrizione n. 7563.1/1999 in atti dal 20/09/1999 | Proprieta' per 1000/1000    |

**Tabella 9**

\*\*\*

| PRECEDENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI DELL'ATTUALE SUBALTERNO 15                            |            |     |                                                                                 |                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CATASTO FABBRICATI<br>Comune di CAPUA (B715) (CE)<br>Foglio 52 Particella 69 Subalterno 5 |            |     |                                                                                 |                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| dall'impianto al 19/07/1990                                                               |            |     |                                                                                 |                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| FOGLIO                                                                                    | PARTICELLA | SUB | DATI CLASSAMENTO                                                                | DATI DERIVANTI DA                                                                                         | NOTE                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 52                                                                                        | 69         | 5   | Rendita: Lire 1.206<br>Categoria A/2,<br>Classe 5,<br>Consistenza 4,5 vani      | Impianto meccanografico del<br>30/06/1987                                                                 | VIA SAN VINCENZO Piano 1                                                                                                                                                                                                                                   |
| dal 19/07/1990 al 19/07/1990                                                              |            |     |                                                                                 |                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| FOGLIO                                                                                    | PARTICELLA | SUB | DATI CLASSAMENTO                                                                | DATI DERIVANTI DA                                                                                         | NOTE                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 52                                                                                        | 69         | 5   | -                                                                               | VARIAZIONE del 19/07/1990<br>in atti dal 11/03/1992 VAR<br>DEST ,VAR DEST ,VAR DEST ,<br>(n. 1713-B/1990) | VIA SAN VINCENZO Piano 1                                                                                                                                                                                                                                   |
| dal 19/07/1990 al 01/01/1992                                                              |            |     |                                                                                 |                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| FOGLIO                                                                                    | PARTICELLA | SUB | DATI CLASSAMENTO                                                                | DATI DERIVANTI DA                                                                                         | NOTE                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 52                                                                                        | 69         | 5   | Rendita: Lire 666<br>Categoria A/4,<br>Classe 3,<br>Consistenza 4,5 vani        | CLASSAMENTO del<br>19/07/1990 in atti dal<br>29/12/1998<br>(n. 1713/B.1/1990)                             | VIA SAN VINCENZO Piano 1                                                                                                                                                                                                                                   |
| dal 01/01/1992 al 08/04/1999                                                              |            |     |                                                                                 |                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| FOGLIO                                                                                    | PARTICELLA | SUB | DATI CLASSAMENTO                                                                | DATI DERIVANTI DA                                                                                         | NOTE                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 52                                                                                        | 69         | 5   | Rendita: Lire<br>387.000<br>Categoria A/4,<br>Classe 3,<br>Consistenza 4,5 vani | Variazione del quadro tariffario<br>del 01/01/1992                                                        | VIA SAN VINCENZO Piano 1                                                                                                                                                                                                                                   |
| dal 08/04/1999                                                                            |            |     |                                                                                 |                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| FOGLIO                                                                                    | PARTICELLA | SUB | DATI CLASSAMENTO                                                                | DATI DERIVANTI DA                                                                                         | NOTE                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 52                                                                                        | 69         | 5   | Unità immobiliare<br>soppressa - Partita<br>speciale C                          | Variazione in soppressione del<br>08/04/1999, in atti dal<br>08/04/1999 -<br>FUSIONE(n.201234.1/1999)     | La dichiarazione di Fusione ha:<br>Comune: CAPUA (B715) (CE)<br>- costituito i seguenti immobili: Foglio<br>52Particella 69Subalterno 15<br>- soppresso i seguenti immobili: Foglio<br>52Particella 69Subalterno 13, Foglio<br>52Particella 69Subalterno 5 |

**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. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



**LOTTO UNICO**

37 di 93

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

| INTESTATI                   |                                           |                             |
|-----------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------|
| dall'impianto al 08/04/1999 |                                           |                             |
| DATI ANAGRAFICI             | DATI DERIVANTI DA                         | DIRITTI E ONERI REALI       |
| XXXXXXXXXX                  | Impianto meccanografico del<br>30/06/1987 | Proprietà                   |
| XXXXXXXXXX                  |                                           | Da verificare usufruttuario |

**Tabella 11**

\*\*\*

| PRECEDENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI DELL'ATTUALE SUBALTERNO 15                             |            |     |                                                                                 |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CATASTO FABBRICATI<br>Comune di CAPUA (B715) (CE)<br>Foglio 52 Particella 69 Subalterno 13 |            |     |                                                                                 |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| dal 01/12/1998 al 08/04/1999                                                               |            |     |                                                                                 |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| FOGLIO                                                                                     | PARTICELLA | SUB | DATI CLASSAMENTO                                                                | DATI DERIVANTI DA                                                                                                                                                        | NOTE                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 52                                                                                         | 69         | 13  | Rendita: Lire<br>350.000<br>Categoria A/4,<br>Classe 6,<br>Consistenza 2,5 vani | VARIAZIONE del 01/12/1998<br>in atti dal 01/12/1998<br>DIVERSA DISTRIBUZIONE<br>DEGLI SPAZI INTERNI<br>RISTRUTTURAZIONE<br>FRAZIONAMENTO E FUSIONE<br>(n. H00659.1/1998) | Annotazioni: classamento e rendita<br>proposti (d.m. 701/94)<br>Per ulteriori variazioni richiedere le visure<br>storiche dei seguenti immobili<br>soppressi, originari del precedente:<br>Comune: CAPUA (B715) (CE)<br>Foglio 52 Particella 69 Subalterno 8,<br>Subalterno 10, Subalterno 11 |
| dal 04/01/1999 al 08/04/1999                                                               |            |     |                                                                                 |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| FOGLIO                                                                                     | PARTICELLA | SUB | DATI CLASSAMENTO                                                                | DATI DERIVANTI DA                                                                                                                                                        | NOTE                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 52                                                                                         | 69         | 13  | Rendita: Lire<br>350.000<br>Categoria A/4,<br>Classe 6,<br>Consistenza 2,5 vani | VARIAZIONE del 04/01/1999<br>in atti dal 04/01/1999<br>RETTIFICA SUPERFICIE<br>CATASTALE (n.<br>Z00016.1/1999)                                                           | -                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| dal 08/04/1999                                                                             |            |     |                                                                                 |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| FOGLIO                                                                                     | PARTICELLA | SUB | DATI CLASSAMENTO                                                                | DATI DERIVANTI DA                                                                                                                                                        | NOTE                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 52                                                                                         | 69         | 13  | Unità immobiliare<br>soppressa - Partita<br>speciale C                          | Variazione in soppressione del<br>08/04/1999, in atti dal<br>08/04/1999 -<br>FUSIONE(n.Z01234.1/1999)                                                                    | La dichiarazione di Fusione ha:<br>Comune: CAPUA (B715) (CE)<br>- costituito i seguenti immobili: Foglio<br>52Particella 69Subalterno 15<br>- soppresso i seguenti immobili: Foglio<br>52Particella 69Subalterno 13, Foglio<br>52Particella 69Subalterno 5                                    |

**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. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



| INTESTATI                    |                                                                                                                                                                 |                             |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| dal 01/12/1998 al 08/04/1999 |                                                                                                                                                                 |                             |
| DATI ANAGRAFICI              | DATI DERIVANTI DA                                                                                                                                               | DIRITTI E ONERI REALI       |
| XXXXXXXXXX                   | VARIAZIONE del 01/12/1998 in atti dal 01/12/1998<br>DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI<br>RISTRUTTURAZIONE<br>FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. H00659.1/1998) | Proprieta'                  |
| XXXXXXXXXX                   |                                                                                                                                                                 | Da verificare usufruttuario |

**Tabella 13**

\*\*\*

| PRECEDENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI DELL'EX SUBALTERNO 13                                 |            |     |                                                                            |                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CATASTO FABBRICATI<br>Comune di CAPUA (B715) (CE)<br>Foglio 52 Particella 69 Subalterno 8 |            |     |                                                                            |                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| dall'impianto al 19/07/1990                                                               |            |     |                                                                            |                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| FOGLIO                                                                                    | PARTICELLA | SUB | DATI CLASSAMENTO                                                           | DATI DERIVANTI DA                                                                                                 | NOTE                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 52                                                                                        | 69         | 8   | Rendita: Lire 1.120<br>Categoria A/2,<br>Classe 6,<br>Consistenza 3,5 vani | Impianto meccanografico del<br>30/06/1987                                                                         | -                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| dal 19/07/1990 al 01/12/1998                                                              |            |     |                                                                            |                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| FOGLIO                                                                                    | PARTICELLA | SUB | DATI CLASSAMENTO                                                           | DATI DERIVANTI DA                                                                                                 | NOTE                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 52                                                                                        | 69         | 8   | -                                                                          | VARIAZIONE del 19/07/1990 in atti dal 11/03/1992 VAR DEST ,VAR DEST ,VAR DEST , (n. 1713-B/1990)                  | -                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| dal 01/12/1998                                                                            |            |     |                                                                            |                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| FOGLIO                                                                                    | PARTICELLA | SUB | DATI CLASSAMENTO                                                           | DATI DERIVANTI DA                                                                                                 | NOTE                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 52                                                                                        | 69         | 8   | Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C                           | VARIAZIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE(n. H00659.1/1998) | La dichiarazione di Variazione ha:<br>Comune: CAPUA (B715) (CE)<br>- costituito i seguenti immobili: Foglio 52 Particella 69 Subalterno 14, Subalterno 13, Subalterno 12<br>- soppresso i seguenti immobili: Foglio 52 Particella 69 Subalterno 11, Subalterno 10, Subalterno 8 |

**Tabella 14**



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



| INTESTATI                   |                                           |                             |
|-----------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------|
| dall'impianto al 01/12/1998 |                                           |                             |
| DATI ANAGRAFICI             | DATI DERIVANTI DA                         | DIRITTI E ONERI REALI       |
| XXXXXXXXXX                  | Impianto meccanografico del<br>30/06/1987 | Proprietà                   |
| XXXXXXXXXX                  |                                           | Da verificare usufruttuario |

**Tabella 15**

\*\*\*

| PRECEDENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI DELL'EX SUBALTERNO 13                                  |            |     |                                                        |                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CATASTO FABBRICATI<br>Comune di CAPUA (B715) (CE)<br>Foglio 52 Particella 69 Subalterno 10 |            |     |                                                        |                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| dal 19/07/1990 al 01/12/1998                                                               |            |     |                                                        |                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| FOGLIO                                                                                     | PARTICELLA | SUB | DATI CLASSAMENTO                                       | DATI DERIVANTI DA                                                                                                                | NOTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 52                                                                                         | 69         | 10  | -                                                      | VARIAZIONE del 19/07/1990<br>in atti dal 11/03/1992 VAR<br>DEST ,VAR DEST ,VAR DEST ,<br>(n. 1713-B/1990)                        | Per ulteriori variazioni richiedere le visure<br>storiche dei seguenti immobili<br>soppressi, originari del precedente:<br>Comune: CAPUA (B715) (CE)<br>Foglio 52 Particella 69 Subalterno 1<br>Foglio 52 Particella 69 Subalterno 2<br>Foglio 52 Particella 69 Subalterno 3<br>Foglio 52 Particella 69 Subalterno 6<br>Foglio 52 Particella 69 Subalterno 4<br>Foglio 52 Particella 69 Subalterno 5<br>Foglio 52 Particella 69 Subalterno 7<br>Foglio 52 Particella 69 Subalterno 8 |
| dal 01/12/1998                                                                             |            |     |                                                        |                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| FOGLIO                                                                                     | PARTICELLA | SUB | DATI CLASSAMENTO                                       | DATI DERIVANTI DA                                                                                                                | NOTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 52                                                                                         | 69         | 10  | Unità immobiliare<br>soppressa - Partita<br>speciale C | VARIAZIONE - DIVERSA<br>DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI<br>INTERNI RISTRUTTURAZIONE<br>FRAZIONAMENTO E<br>FUSIONE(n.<br>H00659.1/1998) | La dichiarazione di Variazione ha:<br>Comune: CAPUA (B715) (CE)<br>- costituito i seguenti immobili: Foglio 52<br>Particella 69 Subalterno 14, Subalterno<br>13, Subalterno 12<br>- soppresso i seguenti immobili: Foglio 52<br>Particella 69 Subalterno 11, Subalterno<br>10, Subalterno 8                                                                                                                                                                                          |

**Tabella 16**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



| INTESTATI                    |                                                  |                             |
|------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------|
| dal 19/07/1990 al 01/12/1998 |                                                  |                             |
| DATI ANAGRAFICI              | DATI DERIVANTI DA                                | DIRITTI E ONERI REALI       |
| XXXXXXXX                     | VARIAZIONE del 19/07/1990 in atti dal 11/03/1992 | Proprieta'                  |
| XXXXXXXX                     | VAR DEST ,VAR DEST ,VAR DEST , (n. 1713-B/1990)  | Da verificare usufruttuario |

Tabella 17

\*\*\*

| PRECEDENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI DELL'EX SUBALTERNO 13                                  |            |     |                                                  |                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CATASTO FABBRICATI<br>Comune di CAPUA (B715) (CE)<br>Foglio 52 Particella 69 Subalterno 11 |            |     |                                                  |                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| dal 19/07/1990 al 01/12/1998                                                               |            |     |                                                  |                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| FOGLIO                                                                                     | PARTICELLA | SUB | DATI CLASSAMENTO                                 | DATI DERIVANTI DA                                                                                                       | NOTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 52                                                                                         | 69         | 11  |                                                  | VARIAZIONE del 19/07/1990 in atti dal 11/03/1992 VAR DEST ,VAR DEST ,VAR DEST , (n. 1713-B/1990)                        | Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:<br>Comune: CAPUA (B715) (CE)<br>Foglio 52 Particella 69 Subalterno 1<br>Foglio 52 Particella 69 Subalterno 2<br>Foglio 52 Particella 69 Subalterno 3<br>Foglio 52 Particella 69 Subalterno 6<br>Foglio 52 Particella 69 Subalterno 4<br>Foglio 52 Particella 69 Subalterno 5<br>Foglio 52 Particella 69 Subalterno 7<br>Foglio 52 Particella 69 Subalterno 8 |
| dal 01/12/1998                                                                             |            |     |                                                  |                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| FOGLIO                                                                                     | PARTICELLA | SUB | DATI CLASSAMENTO                                 | DATI DERIVANTI DA                                                                                                       | NOTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 52                                                                                         | 69         | 11  | Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C | VARIAZIONE - DIVERSA<br>DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE<br>FRAZIONAMENTO E FUSIONE(n. H00659.1/1998) | La dichiarazione di Variazione ha:<br>Comune: CAPUA (B715) (CE)<br>- costituito i seguenti immobili: Foglio 52 Particella 69 Subalterno 14, Subalterno 13, Subalterno 12<br>- soppresso i seguenti immobili: Foglio 52 Particella 69 Subalterno 11, Subalterno 10, Subalterno 8                                                                                                                                                                                                |

Tabella 18



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX



| INTESTATI                    |                                                                                                        |                             |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| dal 19/07/1990 al 01/12/1998 |                                                                                                        |                             |
| DATI ANAGRAFICI              | DATI DERIVANTI DA                                                                                      | DIRITTI E ONERI REALI       |
| XXXXXX                       | VARIAZIONE del 19/07/1990 in atti dal 11/03/1992<br>VAR DEST ,VAR DEST ,VAR DEST ,<br>(n. 1713-B/1990) | Proprieta'                  |
| XXXXXX                       |                                                                                                        | Da verificare usufruttuario |

**Tabella 19**

\*\*\*

## CATASTO TERRENI

Dalla consultazione dei dati forniti dall'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio di Caserta, è stato possibile verificare che, la particella catastale su cui risulta essere stato edificato il compendio immobiliare in cui rientra anche l'immobile staggito, è il mappale 69 del Foglio 52 del Comune di Capua (codice: B715), in uno ai mappali collegati n. 64 e 71.

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

Si riportano, di seguito, le variazioni intervenute relativamente al N.C.T. del Comune di Capua (CE) mappali 69-64-71.

### NCT Comune di Capua (CE) Fog. 52 – P.lla 69 UNITÀ IMMOBILIARE

| CATASTO TERRENI<br>Comune di CAPUA (B715) (CE)<br>Foglio 52 Particella 69<br>Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:<br>Comune di CAPUA (B715) (CE)<br>Foglio 52 Particella 69<br>dall'impianto del 26/03/1985 |            |     |                                                              |                                           |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------|
| FOGLIO                                                                                                                                                                                                                  | PARTICELLA | SUB | DATI CLASSAMENTO                                             | DATI DERIVANTI DA                         | NOTE |
| 52                                                                                                                                                                                                                      | 69         | -   | Particella con qualità:<br>ENTE URBANO<br>Superficie: 226 m2 | Impianto meccanografico del<br>26/03/1985 | -    |

**Tabella 20**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



**NCT Comune di Capua (CE)**  
**Fog. 52 – P.lla 64**  
**UNITÀ IMMOBILIARE**

| <b>CATASTO TERRENI</b><br><b>Comune di CAPUA (B715) (CE)</b><br><b>Foglio 52 Particella 64</b><br><b>Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:</b><br><b>Comune di CAPUA (B715) (CE)</b><br><b>Foglio 52 Particella 69</b><br><b>dall'impianto del 26/03/1985</b> |            |     |                                                                |                                                                                                                                              |                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| FOGLIO                                                                                                                                                                                                                                                                   | PARTICELLA | SUB | DATI CLASSAMENTO                                               | DATI DERIVANTI DA                                                                                                                            | NOTE                                                |
| 52                                                                                                                                                                                                                                                                       | 64         | -   | Particella con qualità:<br>ENTE URBANO<br>Superficie:<br>11 m2 | Impianto meccanografico del<br>26/03/1985                                                                                                    | -                                                   |
| dal 04/10/2007                                                                                                                                                                                                                                                           |            |     |                                                                |                                                                                                                                              |                                                     |
| FOGLIO                                                                                                                                                                                                                                                                   | PARTICELLA | SUB | DATI CLASSAMENTO                                               | DATI DERIVANTI DA                                                                                                                            | NOTE                                                |
| 52                                                                                                                                                                                                                                                                       | 64         | -   | Particella con qualità:<br>ENTE URBANO<br>Superficie:<br>11 m2 | VARIAZIONE IDENTIFICATIVI<br>PER ALLINEAMENTO<br>MAPPE del 04/10/2007 Pratica<br>n. CE0452647 in atti<br>dal 04/10/2007 (n.<br>48128.1/2007) | Annotazione di immobile: geometria da<br>verificare |

**Tabella 21**

**NCT Comune di Capua (CE)**  
**Fog. 52 – P.lla 71**  
**UNITÀ IMMOBILIARE**

| <b>CATASTO TERRENI</b><br><b>Comune di CAPUA (B715) (CE)</b><br><b>Foglio 52 Particella 71</b><br><b>Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:</b><br><b>Comune di CAPUA (B715) (CE)</b><br><b>Foglio 52 Particella 69</b><br><b>dall'impianto del 26/03/1985</b> |            |     |                                                                |                                                                                                                                              |                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| FOGLIO                                                                                                                                                                                                                                                                   | PARTICELLA | SUB | DATI CLASSAMENTO                                               | DATI DERIVANTI DA                                                                                                                            | NOTE                                                |
| 52                                                                                                                                                                                                                                                                       | 71         | -   | Particella con qualità:<br>ENTE URBANO<br>Superficie:<br>50 m2 | Impianto meccanografico del<br>26/03/1985                                                                                                    | -                                                   |
| dal 04/10/2007                                                                                                                                                                                                                                                           |            |     |                                                                |                                                                                                                                              |                                                     |
| FOGLIO                                                                                                                                                                                                                                                                   | PARTICELLA | SUB | DATI CLASSAMENTO                                               | DATI DERIVANTI DA                                                                                                                            | NOTE                                                |
| 52                                                                                                                                                                                                                                                                       | 71         | -   | Particella con qualità:<br>ENTE URBANO<br>Superficie:<br>11 m2 | VARIAZIONE IDENTIFICATIVI<br>PER ALLINEAMENTO<br>MAPPE del 04/10/2007 Pratica<br>n. CE0452647 in atti<br>dal 04/10/2007 (n.<br>48128.1/2007) | Annotazione di immobile: geometria da<br>verificare |

**Tabella 22**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



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

Dalla lettura ed analisi di:

- ✓ Atto di pignoramento del 30/06/2023 rep. 4194;
- ✓ Nota di trascrizione del 26/07/2023 - Presentazione n. 33 di cui ai nn. 29736/23464;
- ✓ Compravendita del 23/04/1999 rep. 49785, a rogito del Notaio Orsi Raffaele, trascritto il 27/04/1999 ai nn. 9932/7563.

si evince la rispondenza formale dei dati catastali con le risultanze catastali attuali, ovvero che gli immobili pignorati, siti nel Comune di Capua (CE), sono censiti nel NCEU del medesimo comune al Fog. 52 - P.lla 69 - Sub. 15.

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 30/06/2023 ed il 26/07/2023.

**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 nei grafici che di seguito si riportano per estratto, il tutto allegato alla presente relazione.

**FOG. 52 P.LLA 69 SUB 15**

- N** Non si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, a meno di apertura di un vano porta tra vano 1 e vano 2, ed un vuoto nella muratura non passante presente nel vano 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. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



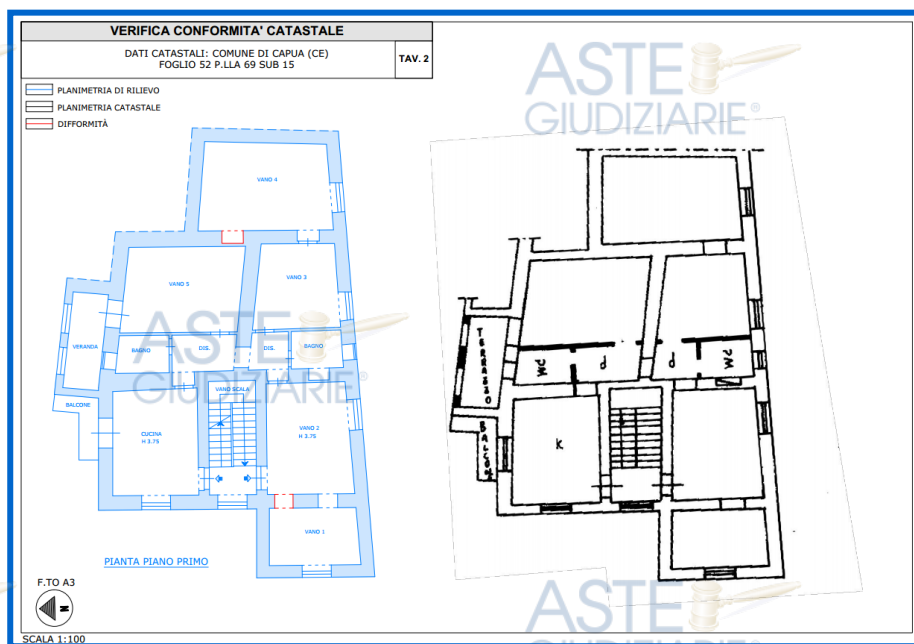


Figura 4

Per quanto attiene la quantificazione dei costi utili per l'eliminazione delle difformità riscontrate, si stima un costo utile di € 500,00. Tale costo risulta essere riferito all'aggiornamento delle planimetrie.

#### QUESITO n. 4

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

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

**LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):** – 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



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX



di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

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

**LOTTO UNICO:** – piena ed intera proprietà di **Abitazione di tipo popolare** ubicata in Capua (CE) al Vico San Vincenzo, piano 1; è composto da: cinque vani, due disimpegni, due bagni, una cucina, una veranda ed un balcone; confina con Via San Vincenzo a nord, con altra ditta ad est, con Vico Degli Orefici a sud, con Vico Degli Orefici ad ovest; è riportato nel C.F. del Comune di **Capua (CE)** al **foglio 52, p.lla 69, sub 15**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, a meno di apertura di un vano porta tra vano 1 e vano 2, ed un vuoto nella muratura non passante presente nel vano 4.

Relativamente alla disciplina urbanistica, a seguito di istanze inoltrate dallo scrivente all'UTC del Comune di Capua, sono emersi quali titoli edilizi una Pratica Edilizia ai sensi della Legge 219 del 14/05/1981, con successiva integrazione Variante in c.o. relativamente alla pratica n. 126 del 30/03/1984, esaminata in data 11/07/1994 e di cui al prot. 4/07/1994, per lavori di riparazione del fabbricato sito in Capua al Vico II San Vincenzo, nonché Concessione Edilizia N. 89/98 rilasciata in data 19/11/1998 afferente lavori di "Riorganizzazione distributiva di unità immobiliari", a cui i beni sono conformi, a meno di apertura di un vano porta tra vano 1 e vano 2, ed un ulteriore vano porta tra i due disimpegni, antistanti i vani bagno.

Oltre ciò, si evidenziano discrasie sia di geometria che di misure, ma che possono essere frutto del diverso metodo di rilevazione ovvero di notevole precisione quello effettuato dallo scrivente nel corso delle operazioni peritali.

A parere dell'esperto stimatore, le discrasie di natura grafica non rappresentano difformità urbanistiche.

Per quanto attiene le lievi difformità interne rilevate, potrà essere chiesta sanatoria ai sensi degli artt. 36, 36-bis e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024, Non risulta ordine di demolizione del bene, salvo se diverso.

**PREZZO BASE euro 76'000,00**

#### 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 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),



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



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.

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.



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



**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 la trascrizione del pignoramento, avvenuta con Presentazione n. 33 del 26/07/2023 - di cui ai nn. 29736/23464, procedendo a ritroso fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni, alla trascrizione del pignoramento.

Orbene, dalla consultazione degli archivi presso la Conservatoria dei RR.II. in uno alle verifiche eseguite dallo scrivente, è emerso che gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, risultano pervenuti alla debitrice esecutata, per la quota di piena proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni, in virtù di **un atto di compravendita del 23/04/1999 rep. 49785**, a rogito del Notaio Orsi Raffaele, trascritto il 27/04/1999 ai nn. 9932/7563, da potere del sig. XXXXXXXX nato il XXXXXXXX in XXXXXXXX (XX).

Si riporta, di seguito, un estratto del detto titolo notarile ultraventennale, invitando, al contempo il lettore ad un'analisi integrale della documentazione che verrà allegata alla presente.

**COMPRAVENDITA DEL 23/04/1999 REP. 49785/RACC. 24554**

...OMISSIS..."

**ARTICOLO 1 – CONSENSO ED OGGETTO:**

*Con il presente atto, con ogni garanzia di legge, il signor XXXXXXXX vende e trasferisce in favore della signora XXXXXXXXXXXXXXX che accetta ed acquista la piena proprietà della porzione di fabbricato sita in Capua, vicolo II San Vincenzo, costituita dall'appartamento al primo piano composto di sette vani catastali, confinante con vicolo II*



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



*San Vincenzo, vico degli Orefici, gabbia scala, salvo se altri; nel nuovo catasto edilizio urbano alla partita 1507, foglio 52, particella 69, subalterno 15, piano 1, categoria A4, classe 6, vani 7, R.C.L. 980.000*

#### ARTICOLO 2 – DICHIARAZIONE PER LA LEGGE 47/85:

*La parte alienante, ai sensi della legge numero 15 del 4 gennaio 1968, ammonita sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni false o mendaci, sotto la propria responsabilità con riferimento agli articoli 40, 41 e 46 della legge 47/85, dichiara:*

*-che la edificazione dell'immobile in oggetto e il compendio di cui esso fa parte è stata iniziata ed ultimata in data antecedente al 1 settembre 1967;*

*-che relativamente ad esso non sono state apportate modificazioni, variazioni, mutamenti di destinazione d'uso e quanto altro soggetto a concessione, approvazione, autorizzazione, ovvero pagamento di somme di qualsiasi genere e natura e che non risultano essere stati adottati provvedimenti sanzionatori di alcun genere.*

[...]

#### ARTICOLO 3 – PRECISAZIONI:

*La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite attualmente si trova, ed è comprensiva di ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, usi e servitù attive e passive, nulla escluso ed eccettuato.*

[...]

#### ARTICOLO 5 – GARANZIE E PROVENIENZE:

*La parte alienante garantisce per l'evizione ed i vizi quanto alienato e dichiara che su di esso non gravano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché oneri di natura reale o personale. Essa dichiara altresì che quanto alienato era alla stessa pervenuto in virtù di atto a rogito Notar Gioacchino Conte del 13 luglio 1964, registrato a Capua il 21 detti al n. 79.”...OMISSIS...*

Si rappresenta, inoltre, che in pari data, ovvero il 23/04/1999, mediante rogito notarile del dott. Raffaele Orsi, i coniugi XXXXXXXXXXXXXXX (attuale debitrice esecutata) e XXXXXXXXX, coniugati



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX**



con contratto di matrimonio in Capua il 03/12/1988, procedevano allo scioglimento della comunione legale, passando quindi al regime della separazione dei beni.

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

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



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

#### **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 \_\_\_\_\_)**



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



edilizia n. \_\_\_\_\_; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_; DIA n. \_\_\_\_\_; ecc.);

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



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**.

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. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



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

In particolare, relativamente ai beni che occupano, dall'analisi della documentazione urbanistica rinvenuta presso l'UTC del Comune di Bellona (CE), è stato possibile rilevare che, veniva presentata Pratica Edilizia ai sensi della Legge 219 del 14/05/1981, con successiva integrazione Variante in c.o. relativamente alla pratica n. 126 del 30/03/1984, esaminata in data 11/07/1994 e di cui al prot. 4/07/1994, per lavori di riparazione del fabbricato sito in Capua al Vico II San Vincenzo.

Successivamente, in data 19/11/1998 veniva rilasciata Concessione Edilizia N. 89/98 afferente lavori di "Riorganizzazione distributiva di unità immobiliari".

Alla luce di quanto esposto, circa la **rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo**, si evidenzia che si procederà al confronto dei grafici allegati al titolo abilitativo, consegnato allo scrivente, ossia la Pratica Edilizia ai sensi della Legge 219 del 14/05/1981, con successiva integrazione Variante in c.o. relativamente alla pratica n. 126 del 30/03/1984 nonché la Concessione Edilizia N. 89/98, rispetto a quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali.

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

FOG. 52 P.LLA 69 SUB 15

Non si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto rappresentato nei titoli edilizi 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. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



ASTE GIUDIZIARIE®

referimento, a meno di apertura di un vano porta tra vano 1 e vano 2, ed un ulteriore vano porta tra i due disimpegni, antistanti i vani bagno.

Oltre ciò, come è possibile rilevare dal confronto delle quote indicate nei grafici di riferimento, si evidenziano discrasie sia di geometria che di misure, ma che possono essere frutto del diverso metodo di rilevazione ovvero di notevole precisione quello effettuato dallo scrivente nel corso delle operazioni peritali.

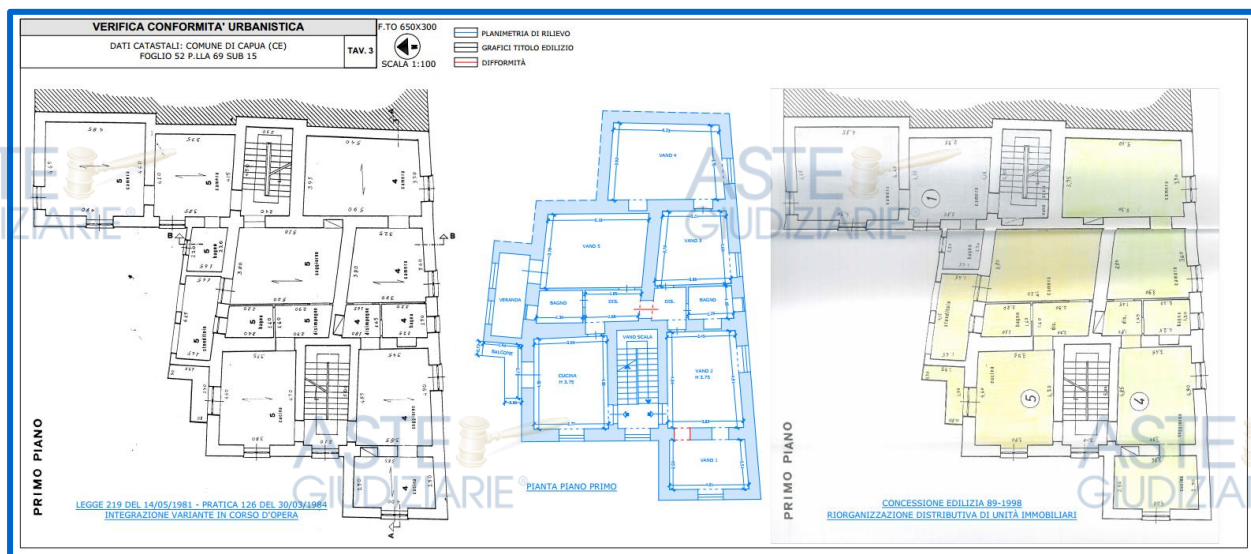


Figura 6

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

A tal proposito si ricorda che, se le ragioni di credito per cui si interviene e procede sono precedenti alla legge 47/85 e l'abuso è stato commesso prima dell'1 ottobre 1983, potrà essere presentata domanda di sanatoria ai sensi di tale legge; se le ragioni di credito sono successive alla legge 47/85, ma precedenti all'entrata in vigore dell'art.39 legge 724/94 e l'abuso è stato commesso prima del



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



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

Dallo studio della documentazione in atti, si evince che, la data della ragione del credito risulta essere quella relativa ad un **CONTRATTO DI MUTUO IPOTECARIO del 30/03/2011** rep. 103593/racc. 63318, registrato a Santa Maria Capua Vetere il 05/04/2011 al n. 2501, spedito in copia esecutiva in data 19/04/2011.

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



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

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

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

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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



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

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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



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

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

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

Le discrasie di natura grafica non rappresentano difformità urbanistiche per quanto sopra specificato.

Si rappresenta, altresì, che non è stata certificata l'esistenza di eventuali ordinanze di demolizione, da parte dell'UTC del Comune di Capua.

Infine, il Responsabile del Settore Urbanistica, in data 10/03/2025 prot. 6627, tanto certificava:



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



**OGGETTO:** Richiesta attestazione vincoli del fabbricato sito a Capua, in via San Vincenzo Piano 1, censito al catasto al foglio 52 part.IIIa 69 sub 15, di proprietà della [REDACTED]

Si fa riferimento alla richiesta pervenuta al prot. n. 22816 del 10.09.2024, in oggetto riportata, per comunicare che, l'immobile sito in Capua in via San Vincenzo Piano 1, censito al catasto al foglio 52 part.IIIa 69 sub 15 di proprietà della [REDACTED], è classificata nel P.U.C. vigente approvato con delibera di Consiglio Comunale n.24 del 15/06/2023, come zona A; "Conservazione del Centro Storico", di cui si allega la N.T.A. del P.U.C. vigente.

L'immobile non risulta sottoposto a vincolo di interesse artistico o storico di cui al D.Lgs. n.42/2004 (Ex. Lgs.1089/39).

Per quanto riguarda i costi di costruzione e urbanizzazione da applicare in caso di condono, sono quelli stabiliti dalla L.47/85 e successive L.724/94 e L.326/2003.

Capua 10/03/25

Istruttore Tecnico



Il resp. Del Settore ad interim



#### 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



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

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

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

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

Alla data di svolgimento delle operazioni peritali, l'immobile pignorato risultava essere libero.

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

Relativamente a tale richiesta, l'Ufficio preposto tanto comunicava:

...OMISSIS... "Con la presente, l'Ufficio Le comunica che negli ultimi dieci anni non risulta trasmesso in A.T. alcun contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile riportato al N.C.E.U. di del Comune di Capua (CE) al Foglio 52 P.lla 69 sub 15."...OMISSIS...

## METODOLOGIA DI CALCOLO DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Per quanto attiene l'indennità di occupazione, si procederà, di seguito, alla sua determinazione, facendo riferimento ai valori di locazione di cui alla tipologia Edilizia OMI – **Abitazione di tipo economico**, corrispondente alla categoria catastale **A/3 – Abitazione di tipo economico**, ovvero categoria catastale prossima a quella afferente il bene oggetto di stima, nonché alle quotazioni riportate



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



nell'archivio del Borsino Immobiliare relativamente sempre alla medesima categoria, calcolandone il valore medio.

**LOTTO UNICO**  
**NCEU Capua (CE) Fog. 52 - P.lla 69 - Sub 15**  
**UNITÀ IMMOBILIARE**

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

| <b>COMUNE DI CAPUA (NA)</b><br><b>FOGLIO 52 P.LLA 69 SUB 15</b> |              | SUPERFICIE   |             |         |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|--------------|-------------|---------|
|                                                                 |              | CALPESTABILE | COMMERCIALE |         |
| PIANO                                                           | DESTINAZIONE | SUP. mq      | Coeff       | SUP. mq |
| PRIMO                                                           | VANO 1       | 9,76         | 1,00        | 9,76    |
|                                                                 | VANO 2       | 17,73        | 1,00        | 17,73   |
|                                                                 | DISIMPEGNO   | 2,73         | 1,00        | 2,73    |
|                                                                 | BAGNO        | 3,65         | 1,00        | 3,65    |
|                                                                 | VANO 3       | 13,10        | 1,00        | 13,10   |
|                                                                 | VANO 4       | 21,55        | 1,00        | 21,55   |
|                                                                 | VANO 5       | 19,15        | 1,00        | 19,15   |
|                                                                 | DISIMPEGNO   | 4,43         | 1,00        | 4,43    |
|                                                                 | CUCINA       | 17,25        | 1,00        | 17,25   |
|                                                                 | BAGNO        | 3,73         | 1,00        | 3,73    |
|                                                                 | VERANDA      | 6,56         | 1,00        | 6,56    |
|                                                                 | BALCONE      | 3,14         | 0,25        | 0,79    |
| TOTALE                                                          |              | 122,78       |             | 120,43  |

Tabella 23

Calcolo superfici lorda e commerciale lorda ragguagliata

| <b>COMUNE DI CAPUA (NA)</b><br><b>FOGLIO 52 P.LLA 69 SUB 15</b> |                  | SUPERFICIE |                                |         |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|------------|--------------------------------|---------|
|                                                                 |                  | LORDA      | COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA |         |
| PIANO                                                           | DESTINAZIONE     | SUP. mq    | Coeff                          | SUP. mq |
| PRIMO                                                           | UNITA' ABITATIVA | 178,63     | 1,00                           | 178,63  |
|                                                                 | BALCONE          | 3,14       | 0,25                           | 0,79    |
| TOTALE                                                          |                  | 181,77     |                                | 179,42  |

Tabella 24

 Superficie calpestabile: **122.78 mq;**

 Superficie commerciale: **120.43 mq;**

 Superficie Lorda: **181.77 mq;**

 Superficie Commerciale Lorda Ragguagliata: **179.42 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. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



## Valori di riferimento OMI Capua

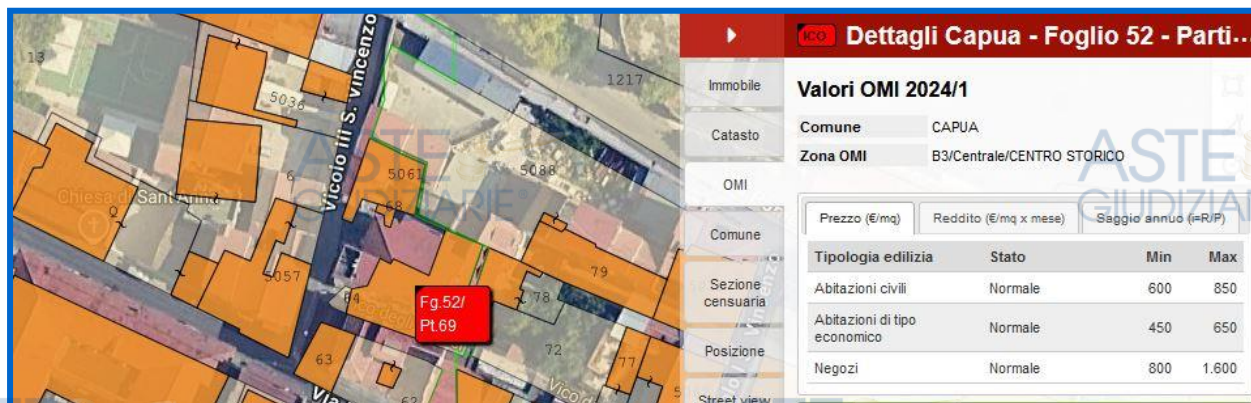


Figura 7 – OMI Prezzo €/mq



Figura 8 – OMI Reddito €/mq\* mese



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



## Valori Borsino Immobiliare Capua

|                                                                                                                                                                                                                |                                 |                                   |                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
|  <b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b><br>Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona |                                 |                                   |                               |
| Valore minimo<br>Euro <b>588</b>                                                                                                                                                                               | Valore medio<br>Euro <b>779</b> | Valore massimo<br>Euro <b>969</b> | Valuta subito questo immobile |
|  <b>Abitazioni in stabili di fascia media</b><br>Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona       |                                 |                                   |                               |
| Valore minimo<br>Euro <b>500</b>                                                                                                                                                                               | Valore medio<br>Euro <b>668</b> | Valore massimo<br>Euro <b>836</b> | Valuta subito questo immobile |
|  <b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b><br>Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona |                                 |                                   |                               |
| Valore minimo<br>Euro <b>441</b>                                                                                                                                                                               | Valore medio<br>Euro <b>558</b> | Valore massimo<br>Euro <b>676</b> | Valuta subito questo immobile |
|  <b>Ville &amp; Villini</b><br>Quotazioni di Ville e Porzioni di villa                                                        |                                 |                                   |                               |
| Valore minimo<br>Euro <b>558</b>                                                                                                                                                                               | Valore medio<br>Euro <b>734</b> | Valore massimo<br>Euro <b>911</b> | Valuta subito questo immobile |

Figura 9 – Borsino Immobiliare Vendita

|                                                                                                                                                                                                                  |                                  |                                    |                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
|  <b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b><br>Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona |                                  |                                    |                               |
| Valore minimo<br>Euro <b>2,06</b>                                                                                                                                                                                | Valore medio<br>Euro <b>2,69</b> | Valore massimo<br>Euro <b>3,33</b> | Valuta subito questo immobile |
|  <b>Abitazioni in stabili di fascia media</b><br>Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona       |                                  |                                    |                               |
| Valore minimo<br>Euro <b>1,73</b>                                                                                                                                                                                | Valore medio<br>Euro <b>2,29</b> | Valore massimo<br>Euro <b>2,85</b> | Valuta subito questo immobile |
|  <b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b><br>Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona |                                  |                                    |                               |
| Valore minimo<br>Euro <b>1,47</b>                                                                                                                                                                                | Valore medio<br>Euro <b>1,96</b> | Valore massimo<br>Euro <b>2,45</b> | Valuta subito questo immobile |
|  <b>Ville &amp; Villini</b><br>Quotazioni di Ville e Porzioni di villa                                                        |                                  |                                    |                               |
| Valore minimo<br>Euro <b>1,96</b>                                                                                                                                                                                | Valore medio<br>Euro <b>2,54</b> | Valore massimo<br>Euro <b>3,13</b> | Valuta subito questo immobile |

Figura 10 – Borsino Immobiliare Affitto



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



| COMUNE DI CAPUA (CE) - VICO SAN VINCENZO |                |     |     |                                |     |        |                                          |     |      |                                                          |      |      |
|------------------------------------------|----------------|-----|-----|--------------------------------|-----|--------|------------------------------------------|-----|------|----------------------------------------------------------|------|------|
| 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 ECONOMICO             | 450            | 650 | 550 | 441                            | 676 | 558,50 | 1,8                                      | 2,5 | 2,15 | 1,47                                                     | 2,45 | 1,96 |

Tabella 25

## FOGLIO 52 – P.LLA 69 – SUB 15

Pertanto, si conclude che, per l'immobile in oggetto, la locazione mensile possa oscillare tra un **Canone**<sub>min</sub> = 263.75 €/mese ed **Canone**<sub>max</sub> = 448.55 €/mese per un valore medio pari: **Canone**<sub>medio</sub> = 356.15 €/mese.

|              |   |                                  |   |                        |                                            |
|--------------|---|----------------------------------|---|------------------------|--------------------------------------------|
| <b>C min</b> | = | OMI min<br>[€/mq x mese]<br>1,47 | * | SLCR<br>[mq]<br>179,42 | Importo min<br>[€/mese]<br><b>263,75</b>   |
| <b>C max</b> | = | OMI max<br>[€/mq x mese]<br>2,5  | * | SLCR<br>[mq]<br>179,42 | Importo max<br>[€/mese]<br><b>€ 448,55</b> |
| <b>C med</b> |   |                                  |   |                        | Importo max<br>[€/mese]<br><b>356,15</b>   |

## RIEPILOGO DEI CANONI DI LOCAZIONE DETERMINATI

Si riporta di seguito opportuna tabella di riepilogo.

| NCEU COMUNE DI CAPUA |            |     |           |        |              |                     |          |          |
|----------------------|------------|-----|-----------|--------|--------------|---------------------|----------|----------|
| DESCRIZIONE          |            |     |           |        |              | CANONE DI LOCAZIONE |          |          |
| FOGLIO               | PARTICELLA | SUB | CATEGORIA | CLASSE | SUP.CAT.TOT. | MIN                 | MAX      | MED      |
| 52                   | 69         | 15  | A/4       | 6      | 182 mq       | € 263,75            | € 448,55 | € 356,15 |

Tabella 26



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



## DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

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

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

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

| NCEU COMUNE DI CAPUA |            |     |           |        |              |                     |          |          |                                       |
|----------------------|------------|-----|-----------|--------|--------------|---------------------|----------|----------|---------------------------------------|
| DESCRIZIONE          |            |     |           |        |              | CANONE DI LOCAZIONE |          |          | INDENNITA' MENSILE €/MESE             |
| FOGLIO               | PARTICELLA | SUB | CATEGORIA | CLASSE | SUP.CAT.TOT. | MIN                 | MAX      | MED      | INDENNITA' MENSILE ARROTONDATA €/MESE |
| 52                   | 69         | 15  | A/4       | 6      | 182 mq       | € 263,75            | € 448,55 | € 356,15 | € 320,54                              |
|                      |            |     |           |        |              |                     |          |          | € 321,00                              |

Tabella 27

### 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 giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



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 sul bene** oggetto della presente relazione di stima, dagli accertamenti svolti presso i Pubblici Uffici, è emerso quanto segue:

- a) **assenza** di trascrizioni di pignoramenti precedenti, diverse da quello originante la presente procedura espropriativa, e di altre procedure esecutive pendenti;
- b) **assenza** di trascrizioni di domande giudiziali e di pendenza di procedimenti giudiziali civili;



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



- c) assenza di alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale trascritto, né eventualmente prodotto né indicato nell'estratto per riassunto degli atti di matrimonio, quindi non rilevabile dallo scrivente;
- d) assenza di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) assenza di regolamento condominiale;
- f) assenza di atti impositivi di servitù risultanti dai RR.II.

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

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

#### SEZIONE A

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



## 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                                                                                                                                                                                                     |
| 27/04/1999            | 60       | ATTO<br>NOTARILE<br>PUBBLICO                                  | IPOTECA<br>VOLONTARIA | 1520 | 9933  | ATTO NOTARILE PUBBLICO<br>Data 23/04/1999 Numero di repertorio<br>49786<br>Notaio RAFFAELE ORSI Codice<br>fiscale RSO RFL 43E28 I234 P<br>Sede SANTA MARIA CAPUA<br>VETERE (CE)                                        |
|                       |          |                                                               |                       |      |       | IPOTECA<br>VOLONTARIA<br>Derivante da 168<br>CONCESSIONE A<br>GARANZIA DI<br>MUTUO<br><b>Cancellazione totale<br/>           eseguita in data<br/>           09/05/2011</b>                                            |
| 06/04/2011            | 242      | SCRITTURA<br>PRIVATA CON<br>SOTTOSCRIZIO<br>NE<br>AUTENTICATA | IPOTECA<br>VOLONTARIA | 1652 | 11929 | SCRITTURA PRIVATA CON<br>SOTTOSCRIZIONE<br>AUTENTICATA<br>Data 30/03/2011 Numero di repertorio<br>103593/63318<br>Notaio ORSI RAFFAELE Codice<br>fiscale RSO RFL 43E28 I234 P<br>Sede SANTA MARIA CAPUA<br>VETERE (CE) |
|                       |          |                                                               |                       |      |       | IPOTECA<br>VOLONTARIA<br>Derivante da 0168<br>CONCESSIONE A<br>GARANZIA DI<br>MUTUO                                                                                                                                    |

Tabella 28

| ISCRIZIONI IPOTECARIE - DETTAGLI - |                                                                                                                                                                             |                   |             |               |                                                                                                   |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| RG/RP                              | DESCRIZIONE                                                                                                                                                                 | IMPORTO<br>TOTALE | A FAVORE DI | CONTRO        | Immobili                                                                                          |
| 9933/1520                          | IPOTECA<br>VOLONTARIA<br>Derivante da 168<br>CONCESSIONE A<br>GARANZIA DI<br>MUTUO<br><b>Cancellazione totale<br/>           eseguita in data<br/>           09/05/2011</b> | £ 290.000.000,00  | XXXXXXX     | XXXXXXXXXXXXX | B715 - CAPUA (CE)<br>Catasto FABBRICATI<br>Sezione urbana - Foglio 52 Particella 15 Subalterno 15 |
| 11929/1652                         | IPOTECA<br>VOLONTARIA<br>Derivante da 0168<br>CONCESSIONE A<br>GARANZIA DI<br>MUTUO                                                                                         | € 350.000,00      | XXXXXXX     | XXXXXXXXXXXXX | B715 - CAPUA (CE)<br>Catasto FABBRICATI<br>Sezione urbana - Foglio 52 Particella 69 Subalterno 15 |

Tabella 29



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX



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

| TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI |          |              |                  |                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------|----------|--------------|------------------|-----------------------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DATA                         | PRES. Nr | TIPO         |                  | RP                                                              | RG    | PUBBLICO UFFICIALE                                                                                                                                                                                    |
| 26/07/2023                   | 33       | Trascrizione | Atto Giudiziario | 23464                                                           | 29736 | ATTO GIUDIZIARIO<br>Data 30/06/2023 Numero di repertorio 4194<br>Pubblico ufficiale FUNZIONARIO UNEP TRIBUNALE DI S. MARIA C.V.<br>Codice fiscale 800 116 90619<br>Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) |
|                              |          |              |                  | ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - |       |                                                                                                                                                                                                       |

**Tabella 30**

| TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI - DETTAGLI - |                                                                 |                |                                                                                                                                                                  |            |                                                                                                   |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| RG/RP                                     | DESCRIZIONE                                                     | IMPORTO TOTALE | A FAVORE DI                                                                                                                                                      | CONTRO     | Immobili                                                                                          |
| 29736/23464                               | ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - | -              | ISEO SPV S.R.L.<br>Sede CONEGLIANO (TV)<br>Codice fiscale 05045600268<br>Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 | XXXXXXXXXX | B715 - CAPUA (CE)<br>Catasto FABBRICATI<br>Sezione urbana - Foglio 52 Particella 69 Subalterno 15 |

**Tabella 31**

**Domanda giudiziale**

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

3) **Difformità urbanistico - edilizie:**

Si richiama quanto già relazionato in risposta al Quesito n. 6.

4) **Difformità Catastali:**

Si richiama quanto già relazionato in risposta al Quesito n. 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. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX**



#### 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 (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dagli accertamenti svolti presso l'UTC del Comune di Capua (CE), nulla viene attestato circa l'esistenza di area demaniale relativamente ai beni staggit.

#### QUESITO n. 10

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

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

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

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

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

Dagli accertamenti svolti presso l'UTC del Comune di Capua (CE), nulla viene attestato circa la presenza di eventuali gravami quali censo livello ed uso civico.

#### QUESITO n. 11

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

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



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



- 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 Capua (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:

- 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 ALLA PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."**



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



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.

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO

### Criteri di stima

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



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



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;
- 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



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



che è espressa nella percentuale di immobili compravenduti sul totale di un certo segmento del mercato, questo esprime l'attività o meno del mercato. Per stimare risulta necessario avere la possibilità di consultare delle fonti estimative certe (dati), questo per acquisire la fondamentale conoscenza del mercato, in questo senso vi sono dei parametri che influenzano in modo netto il prezzo.

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

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

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

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

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

### **IMPORTO STIMATO**

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



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



### ***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 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.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



- **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.**

## **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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



macroeconomiche nell'intorno zonale in cui ricadono i beni e che ne determinano, evidentemente, il valore.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



1) **COMPARABILE A:** Atto di Compravendita del 13/02/2025 rep. 100242/racc. 31220, rogato dal notaio Antonio Decimo, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 52 P.lla 5027 sub 1;

2) **COMPARABILE B:** Atto di Compravendita del 29/03/2024 rep. 48569/racc. 13090, rogato dal notaio Loredana Grimaldi, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 52 P.lla 486 sub 37-33.



Figura 11 – Sovrapposizione mappa catastale con vista satellitare ed indicazione dei beni comparabili



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



LOTTO UNICO

80 di 93

**STIMA DI CONFRONTO**  
**LOTTO UNICO**  
**NCEU CAPUA (CE) Fog. 52 - P.Ila 69 - Sub 15**

■ **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) €                                                                                          | 80.000,00     | 90.000,00     | -          |
| Data (DAT) giorno/mese/anno                                                                                    | 13/02/2024    | 29/03/2024    | 05/03/2025 |
| Superficie commerciale (SUP) m <sup>2</sup>                                                                    | 134,0         | 224,8         | 182,0      |
| Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso<br>2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto<br>5=buono | 3             | 4             | 3          |

■ **Tabella indici/rapporti mercantili**

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|----------------|----------------------------|
| Data           | 0,030                      |



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



|                                               |                      |
|-----------------------------------------------|----------------------|
| Superficie commerciale                        | 1,000                |
| Stato di manutenzione generale del fabbricato | Da 3 a 4 -22.000,000 |

#### ■ Rapporti di posizione

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

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

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

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

$$p_A(S1) = 80.000,00 * 1,00 / 134,00 = 597,01 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 90.000,00 * 1,00 / 224,80 = 400,36 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 597,01 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 400,36 \text{ €/m}^2$$

#### ■ Analisi dei prezzi marginali

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

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

$$[i(\text{DAT})] = 0,03 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 80.000,00 * (0,03) / 12 = 200,00 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 90.000,00 * (0,03) / 12 = 225,00 \text{ €/mese}$$

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 400,36 * 1,00 = 400,36$$

$$p_B(\text{SUP}) = 400,36 * 1,00 = 400,36$$

##### 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 |
|-------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| 3 (Medio o Sufficiente) | 4 (Discreto)         | -22.000,00           |                   |

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{SMF}) = -22.000,00 \text{ €}$$



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX



### ■ Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche                                       | Comparabile A | Comparabile B |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Data (DAT) €/mese                                     | 200,00        | 225,00        |
| Superficie commerciale (SUP)                          | 400,36        | 400,36        |
| Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) € | 0,00          | -22.000,00    |

### ■ Tabella di valutazione

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

| Prezzo e Caratteristica                             | Comparabile A |                  | Comparabile B |                  |
|-----------------------------------------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|
|                                                     | Differenza    | Aggiustam.(€)    | Differenza    | Aggiustam.(€)    |
| Prezzo totale (PRZ)                                 |               | 80.000,00        |               | 90.000,00        |
| Data (DAT)                                          | (0-13)        | -2.600,00        | (0-12)        | -2.700,00        |
| Superficie commerciale (SUP)                        | (182,0-134,0) | 19.217,28        | (182,0-224,8) | -17.135,41       |
| Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) | (3-3)         | 0,00             | (3-4)         | 22.000,00        |
| <b>Prezzo corretto</b>                              |               | <b>96.617,28</b> |               | <b>92.164,59</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  $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(96.617,28 - 92.164,59) * 100] / 92.164,59 = 4,83\% < 5\%$ .

### ■ 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  $(96.617,28 + 92.164,59) / 2 = 94.390,94$  €.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente procedura esecutiva, considerato allo stato ultimato ed in condizioni normali, risulta pari ad **€ 94'390,94**.

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

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

Si rappresenta che, il valore sopra stimato risulta essere quello relativo ad un mercato di riferimento inteso quale "Libero Mercato", ed in condizioni di perfetta commerciabilità del bene, quindi in assenza



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX



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

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

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

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



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

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

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

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

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



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni”.

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

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

**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;

**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;

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

**DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE:** per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

**NELL'AMBITO DELLA QUALE ENTRAMBE LE PARTI HANNO AGITO CON COGNIZIONI DI CAUSA, CON PRUDENZA E SENZA ALCUNA COSTRIZIONE:** presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

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.

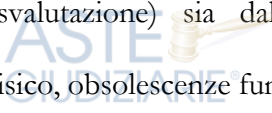
**Decreto di trasferimento e possesso del bene.** Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta. Ogni Tribunale e ogni procedura ha le sue caratteristiche, ma non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (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;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



  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;

  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.



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



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

#### RIEPILOGO STIMA

| LOTTO UNICO                                                                                                        |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Descrizione                                                                                                        | Valore Immobile<br>€ |
| VALORE LOTTO UNICO                                                                                                 | € 94.390,94          |
| RIDUZIONE PER VENDITA IN ASSENZA DELLE GARANZIE ART.2922 C.C. E DELLE CONDIZIONI DI MERCATO DI VENDITA FORZATA 15% | -€ 14.158,64         |
| COSTI PER SANATORIA URBANISTICA 2%                                                                                 | -€ 1.887,82          |
| COSTI PER ADEGUAMENTO CATASTALE                                                                                    | -€ 500,00            |
| COSTO PER APE (Attestazione Prestazione Energetica)                                                                | -€ 500,00            |
| COSTO ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO                                                                               | -€ 1.794,20          |
| TOTALE LOTTO                                                                                                       | € 75.550,28          |
| TOTALE LOTTO 1 ARROTONDATO                                                                                         | € 76.000,00          |

Tabella 32

Per quanto esposto, lo scrivente propone all'On. G.E. un prezzo base d'asta, corretto ai sensi dell'art. 568 così come disposto dal D.L. n.83 del 27/06/2015, pari ad € 76'000,00.

#### 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



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX



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, bensì la piena proprietà dei beni.

#### 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 evidenzia che, dopo le indagini svolte nel comune di residenza della debitrice esecutata, in Capua (CE) in cui sono ubicati gli immobili staggiti, è stato possibile produrre tale documentazione.

#### **REGIME PATRIMONIALE**

L'esecutata sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX (attuale debitrice esecutata) e sig. XXXXXXXX contraevano matrimonio in Capua in data 03/12/1988, scegliendo il regime della comunione legale dei beni.

Successivamente, con atto a rogito del Notaio Raffele Orsi del 23/04/1999, procedevano allo scioglimento della comunione legale, passando quindi al regime della separazione dei beni.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



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

### **CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO E STATO DI FAMIGLIA**

L'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Capua (CE), in data 09/09/2024 e 10/09/2024 certificava che, l'esecutata è residente in detto comune dal 21/11/1966, con le seguenti vicende anagrafiche:

|                                                                                     |                       |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|
|    |                       |                           |
| ha avuto i seguenti movimenti:                                                      |                       |                           |
| Immigrata da <b>SANTA MARIA CAPUA VETERE(CE)</b><br>Prat. n. 195 / 1966             | dal <b>21-11-1966</b> |                           |
| Indirizzi nel Comune:<br><b>REGIONE DE CAROLIS UGO Nr. 4</b><br>Prat. n. 195 / 1966 | dal <b>21-11-1966</b> | fino al <b>16-12-1988</b> |
| <b>VIA PORTA ROMA Nr. 20</b>                                                        | dal <b>17-12-1988</b> | fino al <b>09-08-1989</b> |
| <b>VICO 2 SAN VINCENZO Nr. 7</b>                                                    | dal <b>10-08-1989</b> | fino al <b>13-03-1999</b> |
| <b>VICO 2 SAN VINCENZO Nr. 7</b>                                                    | dal <b>14-03-1999</b> | fino al <b>22-08-2023</b> |
| <b>VIA BREZZA COOP ARCIPELAGO / SNC Sc. B Pi. 1 Int. 3</b><br>Prat. n. 194 / 2023   | dal <b>23-08-2023</b> | a tutt'oggi               |

Relativamente allo stato di famiglia, sempre l'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Capua (CE), in data 09/09/2024 certificava che, nell'anagrafe della popolazione residente, risulta iscritta la seguente famiglia:

che nell'anagrafe della popolazione residente era iscritta la famiglia n.2989

|                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



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

## CONCLUSIONI

### SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO UNICO

**LOTTO UNICO:** – piena ed intera proprietà di **Abitazione di tipo popolare** ubicata in Capua (CE) al Vico San Vincenzo, piano 1; è composto da: cinque vani, due disimpegni, due bagni, una cucina, una veranda ed un balcone; confina con Via San Vincenzo a nord, con altra ditta ad est, con Vico Degli Orefici a sud, con Vico Degli Orefici ad ovest; è riportato nel C.F. del Comune di **Capua (CE)** al **foglio 52, p.lla 69, sub 15**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, a meno di apertura di un vano porta tra vano 1 e vano 2, ed un vuoto nella muratura non passante presente nel vano 4.

Relativamente alla disciplina urbanistica, a seguito di istanze inoltrate dallo scrivente all'UTC del Comune di Capua, sono emersi quali titoli edilizi una Pratica Edilizia ai sensi della Legge 219 del 14/05/1981, con successiva integrazione Variante in c.o. relativamente alla pratica n. 126 del 30/03/1984, esaminata in data 11/07/1994 e di cui al prot. 4/07/1994, per lavori di riparazione del fabbricato sito in Capua al Vico II San Vincenzo, nonché Concessione Edilizia N. 89/98 rilasciata in data 19/11/1998 afferente lavori di "Riorganizzazione distributiva di unità immobiliari", a cui i beni sono conformi, a meno di apertura di un vano porta tra vano 1 e vano 2, ed un ulteriore vano porta tra i due disimpegni, antistanti i vani bagno. Oltre ciò, si evidenziano discrasie sia di geometria che di misure, ma che possono essere frutto del diverso metodo di rilevazione ovvero di notevole precisione quello effettuato dallo scrivente nel corso delle operazioni peritali.

A parere dell'esperto stimatore, le discrasie di natura grafica non rappresentano difformità urbanistiche. Per quanto attiene le lievi difformità interne rilevate, potrà essere chiesta sanatoria ai sensi degli artt. 36, 36-bis e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024, Non risulta ordine di demolizione del bene, salvo se diverso.

**PREZZO BASE euro 76'000,00**

Teano lì 10/03/2025

L'Esperto Stimatore



\*\*\*\*\*

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

Si allega alla presente:

1. Verbale delle operazioni peritali;
2. Rilievo fotografico;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 181/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX**



3. Elaborati grafici;
4. Ispezioni catastali;
5. Ispezioni ufficio RR.II;
6. Certificati anagrafici;
7. Titoli di provenienza;
8. Titoli abilitativi e Certificato UTC;
9. Comparabili;
10. Copia Decreto di Fissazione Udiienza ex Art.569 c.p.c.

