



Flavio Toscano
INGEGNERE

www.flaviotoscano.it

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



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE



UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 209/2020 - G.E. dott.ssa Elmelinda Mercurio

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIIO IMMOBILIARE



LOTTO 1



(PROSSIMA UDIENZA 03/02/2022)

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 Elmelinda Mercurio** nella procedura in oggetto, in data 27 maggio 2021 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 sosponderà 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 **"diffornitÀ 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 diffornitÀ 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.lла 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 sosponderà 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 (segnalatamente: 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. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



LOTTO 1

di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sosponderà 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 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 (rinviano alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.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 **sovraposizione 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. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



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 indicate 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 esegutato.

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'esegutato 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. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

- 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 **sovraposizione 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.la ____ (ex p.la ____ 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. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



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

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

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.la 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.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.la interessata).

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

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



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. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



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 cespote 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 cespote 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 **sovraposizione 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. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



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 deporrà 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. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



- 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) Diffornità 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) Diffornità 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, Celleole, 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. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



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 sosponderà 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 cespote 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 precise 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 cespote pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespote 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. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



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

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

Nella determinazione del valore di mercato l’esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguaumenti 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 cespote che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell’immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato.

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

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

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

Nel caso 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. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



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

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esegutato 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'esegutato.

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'esegutato 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'esegutato, 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 esegutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 15 Giugno 2021 lo scrivente, in uno al custode giudiziario avv. Giuseppe Posillipo, si recavano in Gioia Sannitica (CE), alla Via Valle D'Agnese, e precisamente presso gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

In tale occasione, risultava presente la sig.ra XXXXXXXXXX, debitrice esegutata, la quale consentiva l'accesso agli immobili staggiti.

Nel corso di tale accesso, lo scrivente provvedeva ad effettuare opportuni rilievi metrici e fotografici dei luoghi oggetto della presente relazione, verificando, altresì, lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili pignorati, nonché lo stato di occupazione.

In particolare, i detti immobili risultavano, altresì, nella disponibilità della debitrice esegutata.

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXX



LOTTO 1

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

oppure:

- se il creditore precedente 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 precedente 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 precedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

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

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio**



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



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 telestaticamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:

“CONTROLLO DOCUMENTAZIOE” – 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 evidenzi 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 della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone (PA), depositata in data 29/10/2020, dalla quale si evince che tale certificazione riporta quali titoli antevertenniali:

 NCEU FOG. 3 P.LLA 5103 SUB 2 – SUB 3 E NCT FOG. 3 P.LLA 240-301:

- ❖ un **atto di donazione** a rogito del notaio dott. Valletta Vincenzo, **del 27/09/1990** rep. 7757, trascritto in data 18/10/1990 ai nn. 23215/18814, con il quale i sig.ri XXXXXXXXXX nata a GIOIA SANNITICA il XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX nato a GIOIA SANNITICA il XXXXXXXXXX riservandosi la quota di 1/2 ciascuno di usufrutto, donavano alla figlia sig.ra XXXXXXXXXX nata a GIOIA SANNITICA il la quota di 1/1 di nuda proprietà;

 NCT FOG. 3 P.LLA 5075:



❖ un atto di vendita a rogito del notaio dott. Enrico Cestari, del 12/08/1985, trascritto in data 11/09/1985 ai nn. 15975/14036, con il quale la sig.ra XXXXXXXXXX nata a GIOIA SANNITICA il XXXXXXXXXX acquistava la quota di 1/1 di piena proprietà.

RGE 209/2020					
COMUNE DI GIOIA SANNITICA (CE) - LOTTO 1					
NCEU FOG. 3 P.LLA 5103 SUB 2-3 NCT FOG. 3 P.LLA 240-301					
PROVENIENZE NEL VENTENNIO					
SOGGETTI					
A FAVORE	QUOTA	CONTRO	QUOTA	ATTO/DATA	NOTE
1	XXXXXX TOT. QUOTE	1/1 TOT. QUOTE	XXXXX TOT. QUOTE	1/1 1/1 1/2 1/2	COMPRAVENDITA DEL 27/01/2015 REP. 202037/40545 NOTAIO VINCENZO DI CAPRIO TRASCRITTO IL 28/01/2015 NN. 2851/2180 COMPRAVENDITA PER NOTAR ALBERTO CRISCUOLO DEL 08/11/2007 REP. 51275 TRASCRITTO IL 13/11/2007 AI NN. 62448/33663
2	XXXXXX TOT. QUOTE	1/1 1 1	XXXXX XXXXX XXXXX	1/1 1/2 1/2	GIOIA SANNITICA NCEU FOG. 3 P.LLA 5103 SUB 2-3 NCT FOG. 3 P.LLA 240-301
3	XXXXXX TOT. QUOTE	1/1 1	XXXXX TOT. QUOTE	1/1 1	ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 18/11/2004 REP. 19891/7873 NOTAIO PASQUALINO FRANCO TRASCRITTO IL 24/11/2004 NN. 55591/40908
4	XXXXXX XXXXXX XXXXXX TOT. QUOTE	1/2 1/2 1/1 1	XXXXX	1/1	DONAZIONE DEL 27/09/1990 REP. 7757 NOTAIO VINCENZO VALLETTA TRASCRITTO IL 18/10/1990 AI NN. 23215/18814

Tabella 1 – Ricostruzione provenienze LOTTO 1

RGE 209/2020					
COMUNE DI GIOIA SANNITICA (CE) - LOTTO 2					
NCT FOG. 3 P.LLA 5075					
PROVENIENZE NEL VENTENNIO					
SOGGETTI					
A FAVORE	QUOTA	CONTRO	QUOTA	ATTO/DATA	NOTE
1	XXXXXXXXXX TOT. QUOTE	1/1 1	XXXXXXXXXX TOT. QUOTE	1/1 1/1	COMPRAVENDITA DEL 27/01/2015 REP. 202037/40545 NOTAIO VINCENZO DI CAPRIO TRASCRITTO IL 28/01/2015 NN. 2851/2180
2	XXXXXXXXXX TOT. QUOTE	1/1 1	XXXXXXXXXX TOT. QUOTE	1/1 1	COMPRAVENDITA PER NOTAR ALBERTO CRISCUOLO DEL 08/11/2007 REP. 51275 TRASCRITTO IL 13/11/2007 AI NN. 62449/33664
3	XXXXXXXXXX TOT. QUOTE	1/1 1	XXXXXXXXXX TOT. QUOTE	1/1 1	VENDITA PER NOTAR ENRICO CESTARI DEL 12/08/1985 TRASCRITTO IL 13/09/1985 AI NN. 15975/14036

Tabella 2 – Ricostruzione provenienze LOTTO 2

Nella documentazione di cui sopra, sono altresì riportate le visure catastali storiche degli immobili staggiti, fino all'impianto meccanografico del 26/03/1985, nonché la mappa catastale aggiornata all'attualità. Oltre ciò, il creditore precedente non ha provveduto a depositare il certificato di stato civile dell'esecutata.



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 sosponderà 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 **“differenze 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 differenza 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.l.a catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sosponderà 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 sosponderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



Tecnico Erariale.

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



Diritti reali pignorati

I diritti reali relativi ai beni pignorati riguardano la **piena proprietà per 1000/1000**. Tali diritti sono così ugualmente indicati nell'atto di pignoramento, notificato all'esecutata in data 07/09/2020 e trascritto ai nn. 27996/20914 in data 02/10/2020 *OMISSIS..."decorso infruttuosamente il termine indicato nell'atto di preccetto, l'istante come sopra rappresentata, difesa e domiciliata, intende procedere esecutivamente sul seguente compendio immobiliare, di proprietà per la quota di 1/1 della Sig.ra XXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXX a Piedimonte Matese (CE), cod. fisc.: XXXXXXXXXX, con ogni accessione, comunione, pertinenza e dipendenza, nulla escluso o riservato anche se successivamente introdotto.*

*- Immobili siti in Gioia Sannitica (CE), località "Querceto", ovvero compendio agricolo composto da 1) zona di terreno agricolo di are settantotto e quarantatre centiare, censito nel **N.C.E.U. foglio 3, particella 5103, subalterni 2 – piani S1, T, cat. D1 – 3 – piani T, 1, cat. A2; N.C.T. foglio 3, particelle 240 e 301;** 2) zona di terreno agricolo di are ottanta e sessantatre centiare **N.C.T. foglio 3, particella 5075,** are 80.63, Bosco alto fusto di Classe Unica, di proprietà per la quota di 1/1 della Sig.ra XXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXX a Piedimonte Matese (CE), cod. fisc.: XXXXXXXXXX [...]*

Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Notifiche ed Esecuzioni presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, Corte di Appello di Napoli HO PIGNORATO gli immobili sopra descritti [...]..."OMISSIS...

Si precisa che, gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, sono pervenuti alla debitrice esecutata sig.ra XXXXXXXXXX con un **atto di compravendita** a rogito del notaio dott. Vincenzo Di Caprio, **del 27/01/2015** rep. 202037/racc. 40545, trascritto in data 28/01/2015 ai nn. 2851/2180, da potere del sig. XXXXXXXX, nato a Moiano il XXXXXXXX.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXX



LOTTO 1

Al detto venditore, i beni oggetto della presente procedura sono così pervenuti:

I NCEU FOG. 3 P.LLA 5103 SUB 2 – SUB 3 E NCT FOG. 3 P.LLA 240-301:

- ❖ un **atto di compravendita** a rogito del notaio dott. Alberto Criscuolo, **del 08/11/2007** rep. 51275/16930, trascritto in data 13/11/2007 ai nn. 62448/33663, da potere di XXXXXXXXXX nata a Gioia Sannitica il XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX nato a Gioia Sannitica il XXXXXXXXXX per la quota di 1/2 ciascuno di usufrutto, e XXXXXXXX nato a Gioia Sannitica il XXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di Nuda proprietà in regime di comune legale con il coniuge XXXXXXXX nata a Gioia Sannitica il XXXXXXXX;

I NCT FOG. 3 P.LLA 5075:

- ❖ un **atto di compravendita** a rogito del notaio dott. Alberto Criscuolo, **del 08/11/2007** rep. 51275/16930, trascritto in data 13/11/2007 ai nn. 62448/33663, da potere di XXXXXXXXXX nata a GIOIA SANNITICA il XXXXXXXXXX;

Ai detti venditori, i beni oggetto della presente procedura sono così pervenuti:

- ❖ **atto di compravendita del 18 novembre 2004** - n.ro Repertorio 19891/7873 - Trascritto il 24/11/2004 ai nn. 55591/40908 a rogito del notaio Pasqualino Franco – afferente i beni censiti al NCEU del Comune di Gioia Sannitica (CE) Foglio 3 P.la 5103 sub 2 – sub 3 ed NCT Fog. 3 P.lle 240-301, a favore del sig. XXXXXXXX nato a GIOIA SANNITICA il XXXXXXXX e contro la sig.ra XXXXXXXXXX nata a GIOIA SANNITICA il XXXXXXXX;

- ❖ un **atto di donazione** a rogito del notaio dott. Valletta Vincenzo, **del 27/09/1990** rep. 7757, trascritto in data 18/10/1990 ai nn. 23215/18814, con il quale i sig.ri XXXXXXXXXX nata a GIOIA SANNITICA il XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX nato a GIOIA SANNITICA il XXXXXXXXXX riservandosi la quota di 1/2 ciascuno di usufrutto donavano alla figlia



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXX



LOTTO 1

sig.ra XXXXXXXXXX nata a GIOIA SANNITICA il XXXXXXXXXX la quota di 1/1 di nuda proprietà;

- ❖ un **atto di vendita** a rogito del notaio dott. Enrico Cestari, del **12/08/1985**, trascritto in data 11/09/1985 ai nn. 15975/14036, con il quale la sig.ra XXXXXXXXXX nata a GIOIA SANNITICA il XXXXXXXXXX acquistava la quota di 1/1 di piena proprietà.

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 Gioia Sannitica (CE)**:

- Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gioia Sannitica al foglio 3 – particella 5103 – sub. 2 – Cat. D/1;
- Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gioia Sannitica al foglio 3 – particella 5103 – sub. 3 – Cat. A/2 – classe 2 – consistenza 12,5 vani;
- Immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Gioia Sannitica al foglio 3 – particella 240;
- Immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Gioia Sannitica al foglio 3 – particella 301;
- Immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Gioia Sannitica al foglio 3 – particella 5075.

precisando, altresì, che gli stessi sono siti nel Comune di Gioia Sannitica (CE).

Diffidenza formali dei dati d'identificazione catastale LOTTO 1

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 27/05/2021, emerge che non vi sono "**diffidenza formali**" alla data del pignoramento medesimo.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXX



LOTTO 1

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.



Diffidenza sostanziale dei dati d'identificazione catastale LOTTO 1

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

FOG. 3 P.LLA 5103 SUB 2

Piano Interrato

- Non si rilevano diffidenze tra la situazione di fatto e quanto riportato in planimetria catastale, **Figura 1**;

Piano Terra

- Si rilevano diffidenze in ordine ad una diversa consistenza del vano scala, presente nel fienile, nonché la presenza di un locale tecnico esterno, non presente in planimetria catastale. Oltre ciò, si rileva una traslazione rigida della parete del vano stalla esterno, lato est, con lieve modifica di consistenza, in uno a diffidenza in ordine alla suddivisione delle unità immobiliari, **Figura 1**.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



LOTTO 1

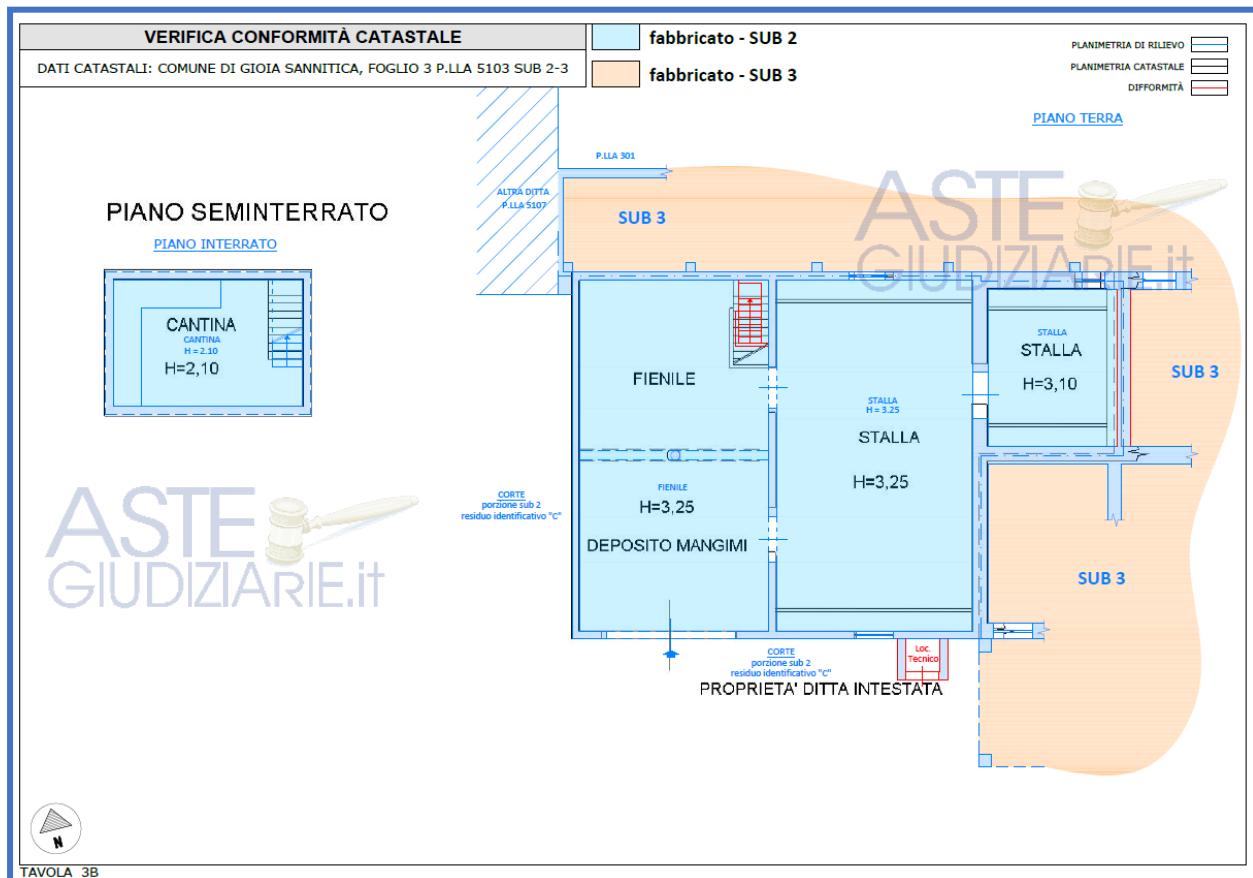


Figura 1

Piano Terra Livello 1

- Si rilevano difformità in ordine ad una diversa destinazione d'uso degli ambienti, oltre la presenza di due vani finestra, non presenti in planimetria catastale. Oltre ciò, si rileva la presenza di una concimaia, non rappresentata catastalmente, **Figura 2**.

Piano Terra Livello 2

- Non si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato in planimetria catastale, **Figura 2**.

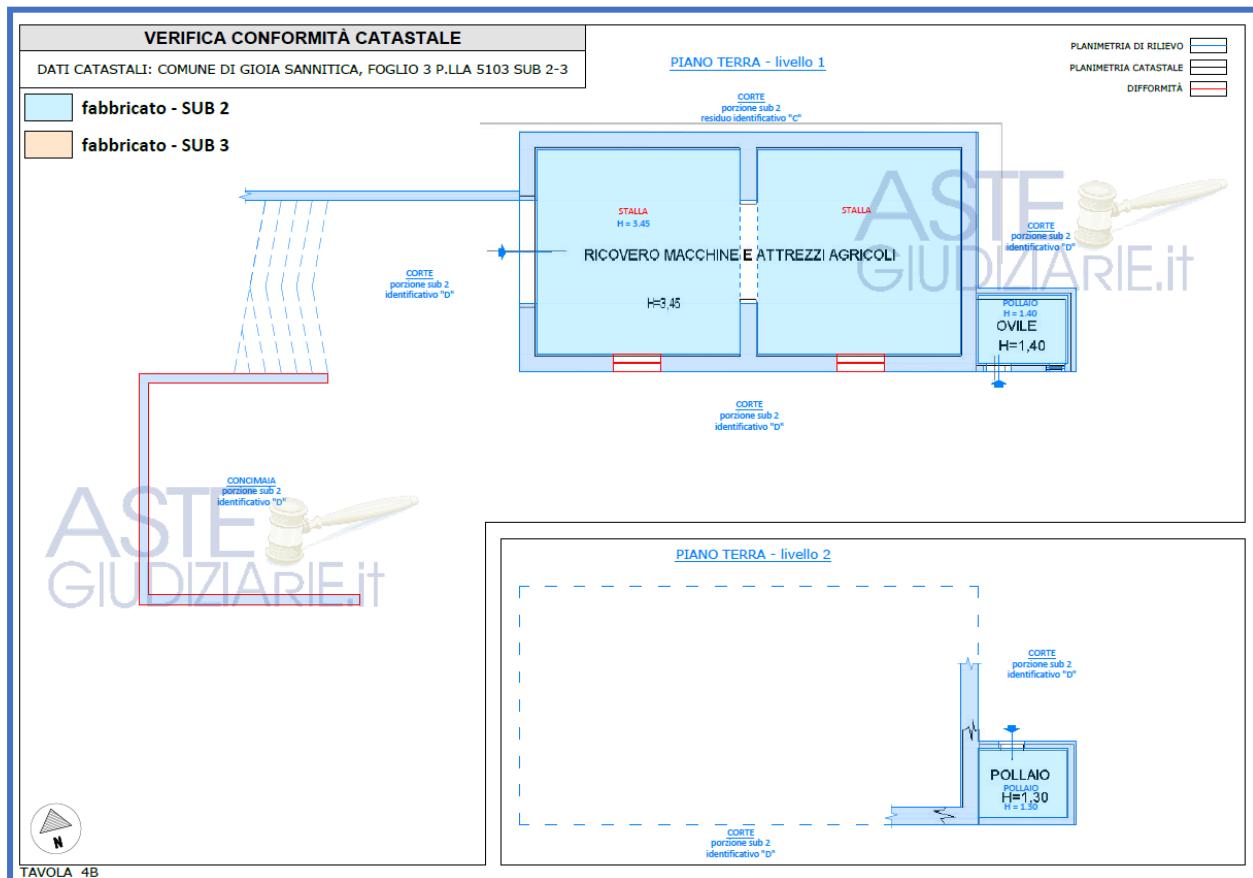


Figura 2

Piano Secondo

- Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato in planimetria catastale, in ordine alla presenza di un sottotetto non abitabile, non rappresentato catastalmente, **Figura 3**.

SOTTOTETTO NON ABITABILE IN COMUNE AI SUB 2-3

PIANO SECONDO

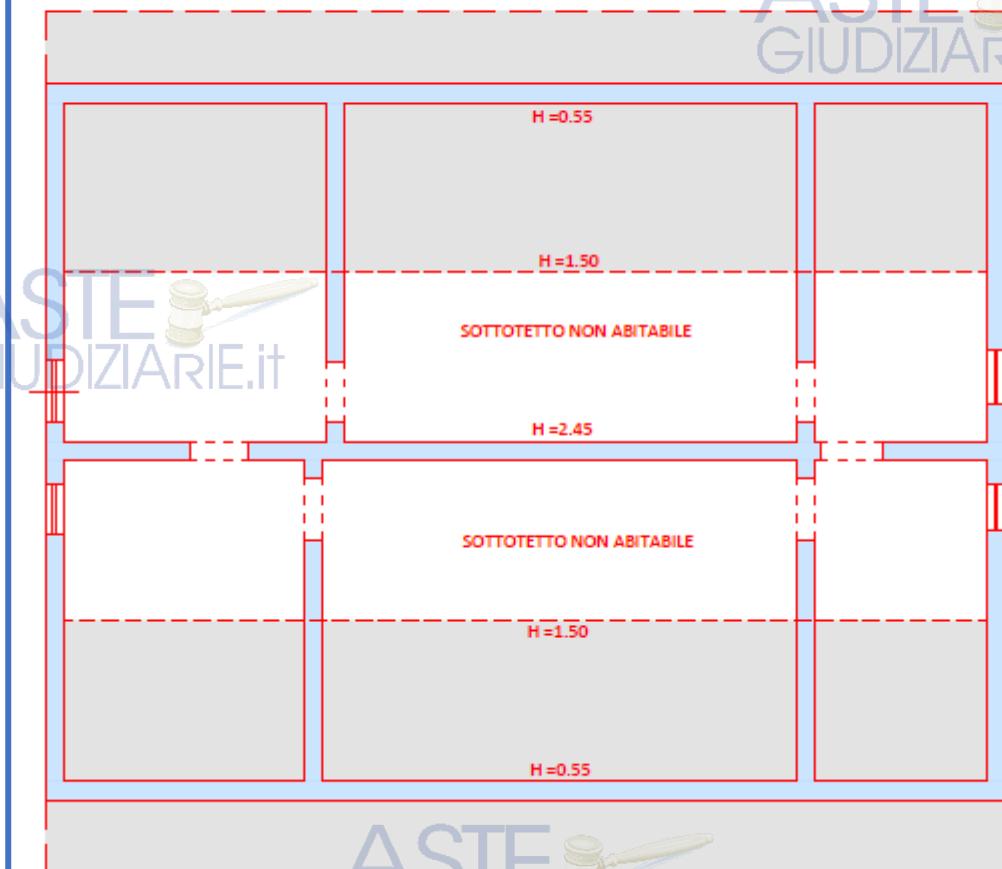


Figura 3

FOG. 3 P.LLA 5103 SUB 3

⊕ Piano Terra

- Si rilevano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la traslazione rigida di una tramezzatura, tra il vano letto ed il vano di ingresso. Oltre ciò, si rilevano difformità relativamente all'altezza interna del vano ingresso, oltre difformità in ordine alla suddivisione delle unità immobiliari;

- Diffidenza in corrispondenza del locale di sgombero e del porticato, per la presenza di pilastri non riportati catastalmente, nonché una diversa posizione di quelli effettivamente presenti, **Figura 4**.

Piano Primo

- Si rilevano diffidenze in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la presenza di una tramezzatura tra gli ambienti 1 e 2, con diffidenza in ordine all'altezza interna. Oltre ciò, si rileva la presenza di un vano porta in corrispondenza del



- disimpegno, non rappresentata catastalmente, **Figura 5**.

Figura 5.

- Infine, si rileva una diffidenza relativamente ad una diversa consistenza del terrazzo,

Figura 5.

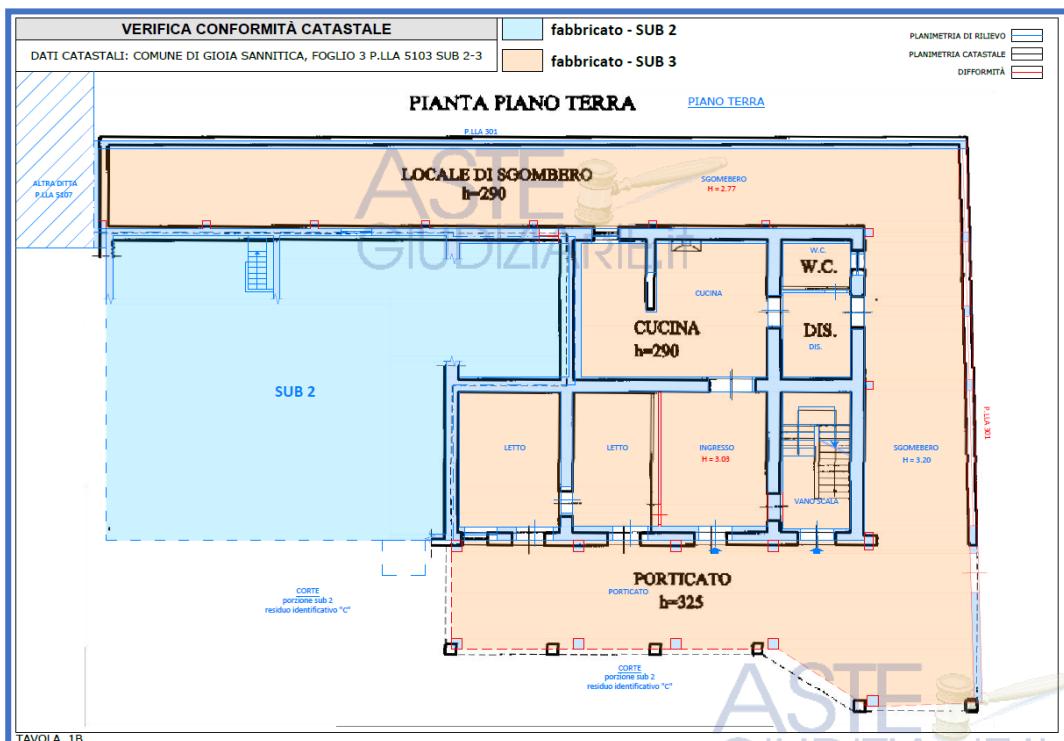


Figura 4

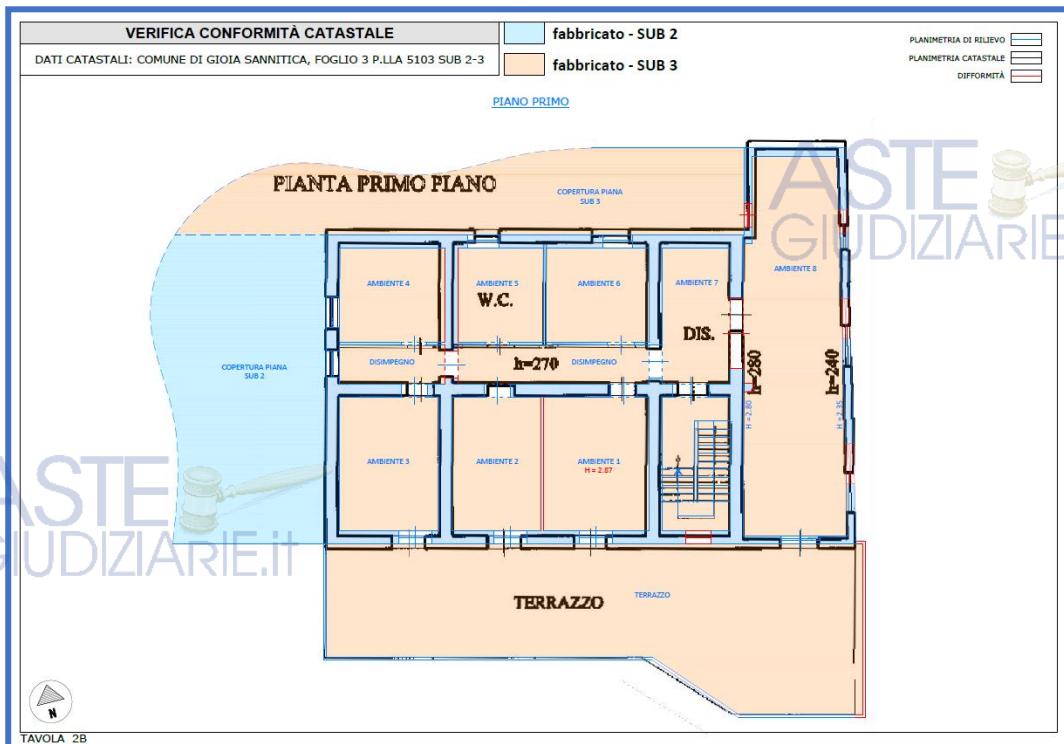


Figura 5

FOG. 3 P.LLA 301

⊕ Piano Terra

- In corrispondenza dell'immobile censito al NCT Fog. 3 P.la 301, si rileva una completa difformità in quanto tale manufatto, attualmente utilizzato come pollaio, non risulta accatastato, pertanto completamente difforme.

MANUFATTO EDIFICATO SULLA P.LLA 301 FOGLIO 3



PIANO TERRA

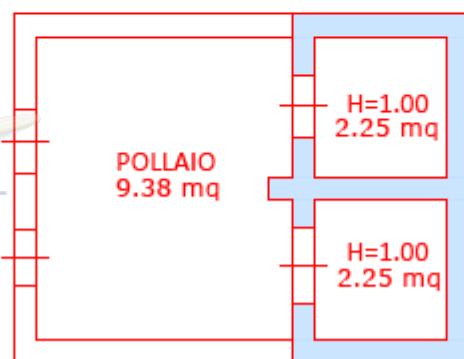


Figura 6

Sovrapposizione mappe catastali con ortofoto/foto satellitari

Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto della presente relazione, ed allegata alla stessa, si riporta, qui di seguito, una sovrapposizione qualitativa della foto satellitare con la mappa catastale,

Figura 7 – 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. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



LOTTO 1

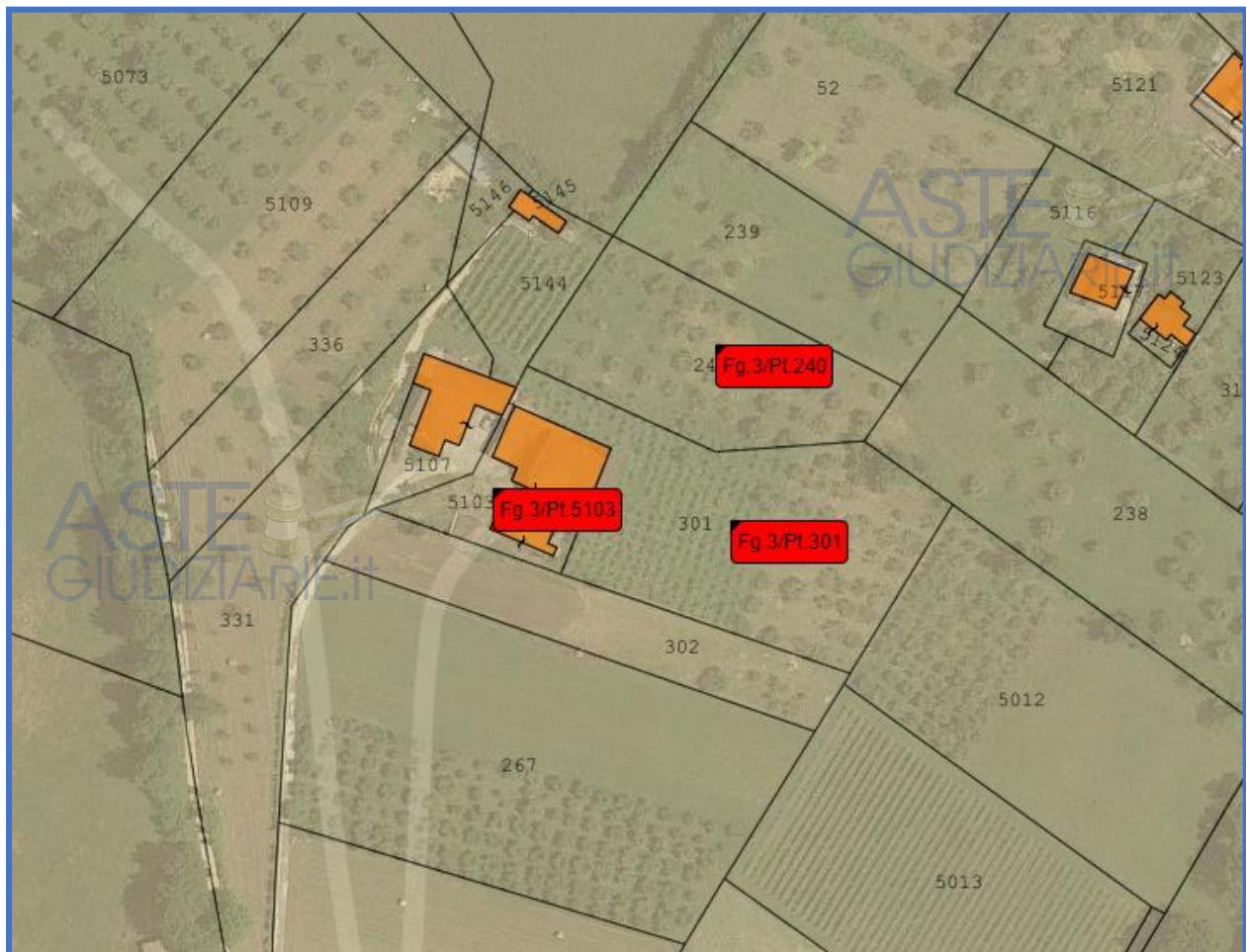


Figura 7 - Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare

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 due distinti lotti per la vendita**.

Detto ciò, si individuano i seguenti lotti:



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



LOTTO 1:

- Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gioia Sannitica al **foglio 3 – particella 5103 – sub. 2 – Cat. D/1;**
- Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gioia Sannitica al **foglio 3 – particella 5103 – sub. 3 – Cat. A/2 – classe 2 – consistenza 12,5 vani;**
- Immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Gioia Sannitica al **foglio 3 – particella 240;**

- Immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Gioia Sannitica al **foglio 3 – particella 301;**

LOTTO 2:

- Immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Gioia Sannitica al **foglio 3 – particella 5075.**

Si precisa che, la presente relazione risulta essere relativa ai beni di cui al LOTTO 1.

Coerenze

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

COMUNE DI GIOIA SANNITICA - LOTTO 1				
ID	NORD	EST	SUD	OVEST
FOG. 3 P.LLA 5103	FOG. 3 P.LLA 5107 - 5144 - 301	FOG. 3 P.LLA 301	FOG. 3 P.LLA 302	FOG. 3 P.LLA 5107
FOG. 3 P.LLA 301	FOG. 3 P.LLA 240	FOG. 3 P.LLA 5012	FOG. 3 P.LLA 302	FOG. 3 P.LLA 5103
FOG. 3 P.LLA 240	FOG. 3 P.LLA 239	FOG. 3 P.LLA 3238-301	FOG. 3 P.LLA 301	FOG. 3 P.LLA 5144

Tabella 3

Servitù di passaggio

Non si evidenzia la necessità di procedere ad alcuna costituzione di servitù di passaggio per l'accesso ai beni pignorati.

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 indicate 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.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



Descrizione, tipologia, ubicazione, accessi del lotto

Il lotto 1 costituito per la vendita è rappresentato da un'abitazione di tipo civile, un opificio con destinazione agricola e due fondi di terreno ad essi attigui, il tutto sito in Gioia Sannitica (CE), alla Via Valle D'Agnese n. 14, avente accesso dalla via medesima. Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così censiti nel **Comune di Gioia Sannitica**:

- NCEU Fog. 3 - P.la 5103 - Sub 2 – Cat. D/1 – Via Valle D'Agnese n. 14, piano S1-T - Rendita € 1'002.00.
- NCEU Fog. 3 - P.la 5103 - Sub 3 – Cat. A/2 – Classe 2 – Consistenza 12,5 vani – Sup. Cat. Tot. 492 mq - Via Valle D'Agnese n. 14, piano T-1 - Rendita € 677.85;
- NCT Fog. 3 - P.la 240 – Porz. AA Semin. Arbor. 3, Superficie 810 mq - Porz. AB Uliveto 4, Superficie 2300 mq;
- NCT Fog. 3 - P.la 301 – Porz. AA Uliveto 4, Superficie 1900 mq - Porz. AB Semin. 4, Superficie 2780 mq.

L'unità immobiliare censita al sub 2 – Opificio risulta costituita:

- ❖ al piano interrato da: una cantina;
- ❖ al piano terra da: un fienile, quattro stalle, un locale tecnico, due pollai ed una concimaia;

L'unità immobiliare censita al sub 3 – Abitazione Civile risulta costituita:

- ❖ al piano terra da: un ingresso, una cucina, due camere da letto, un w.c., un disimpegno, un locale di sgombero, un porticato ed un vano scala;
- ❖ al piano primo da: otto ambienti, un disimpegno ed un terrazzo;

Inoltre, vi è un sottotetto non abitabile comune ai sub 2 e 3.

Infine, sul fondo di terreno censito al Foglio 3 P.la 301, vi è la presenza di un pollaio.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



LOTTO 1

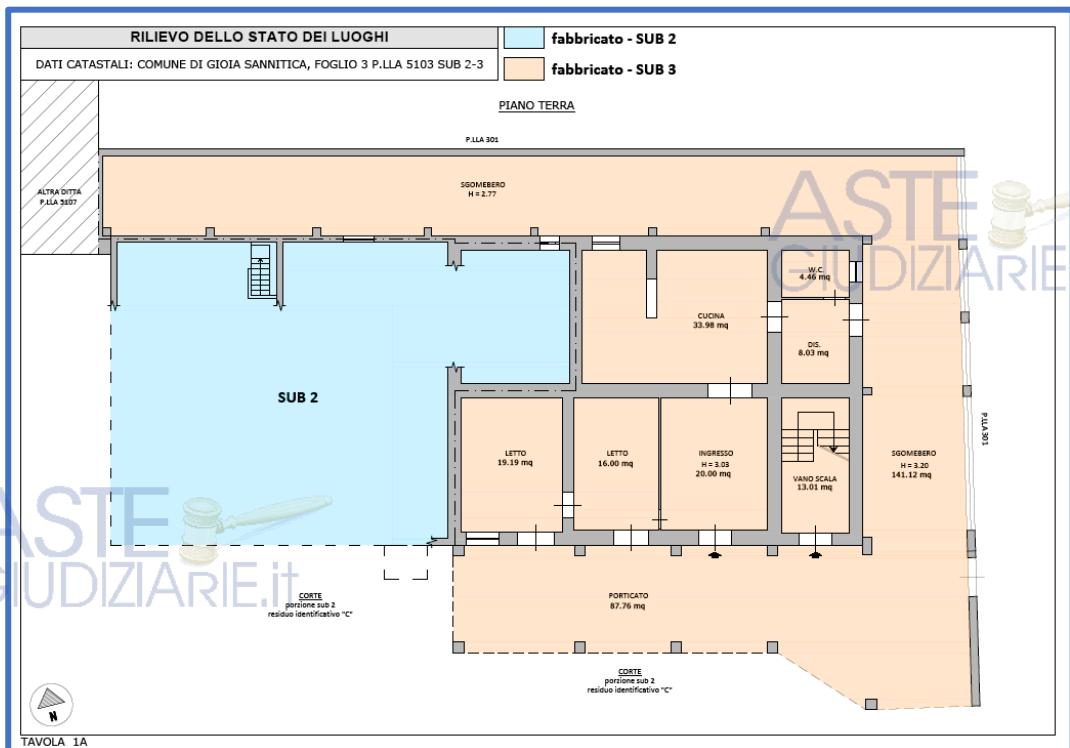


Figura 8

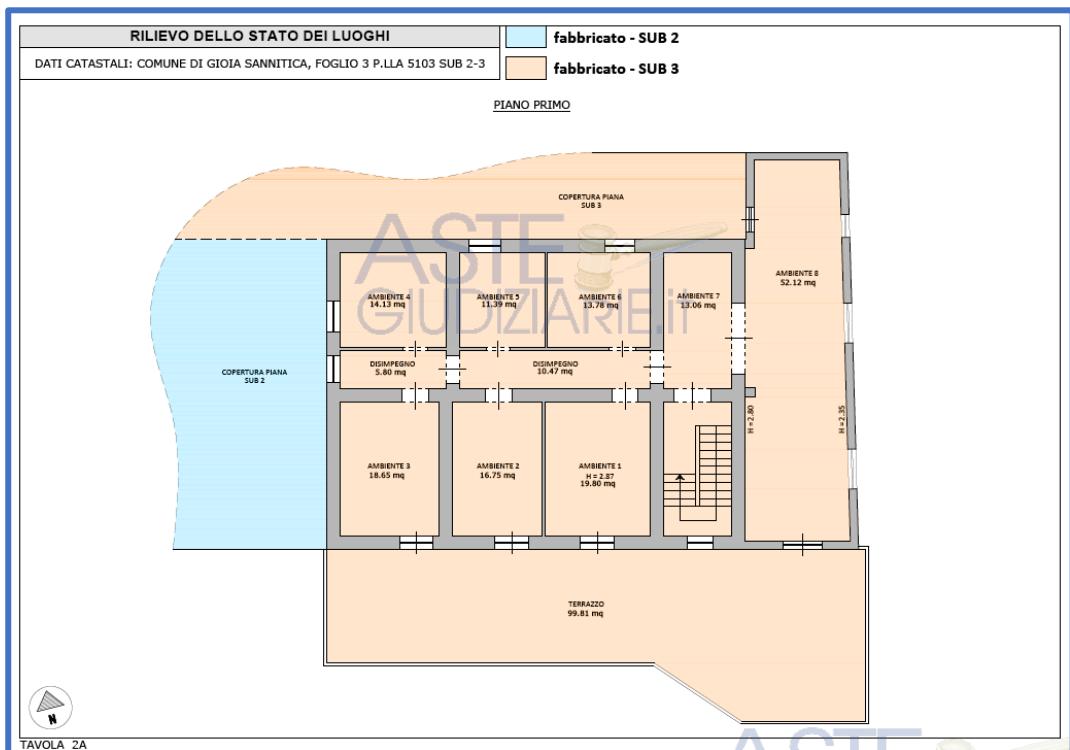


Figura 9

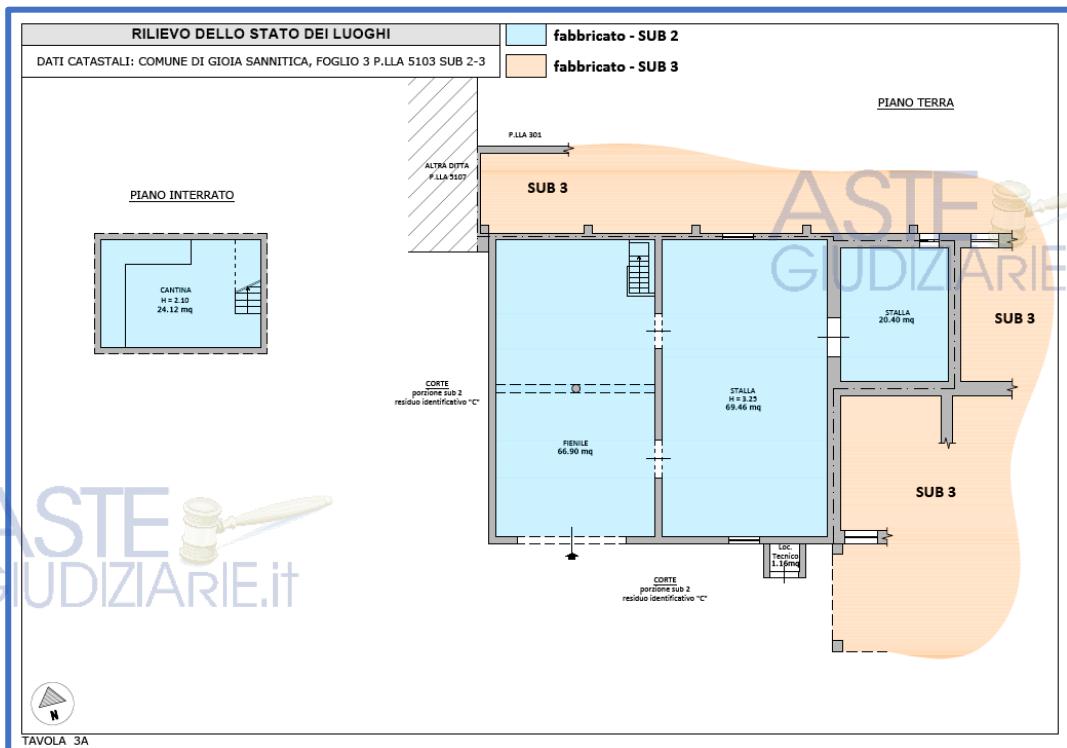


Figura 10

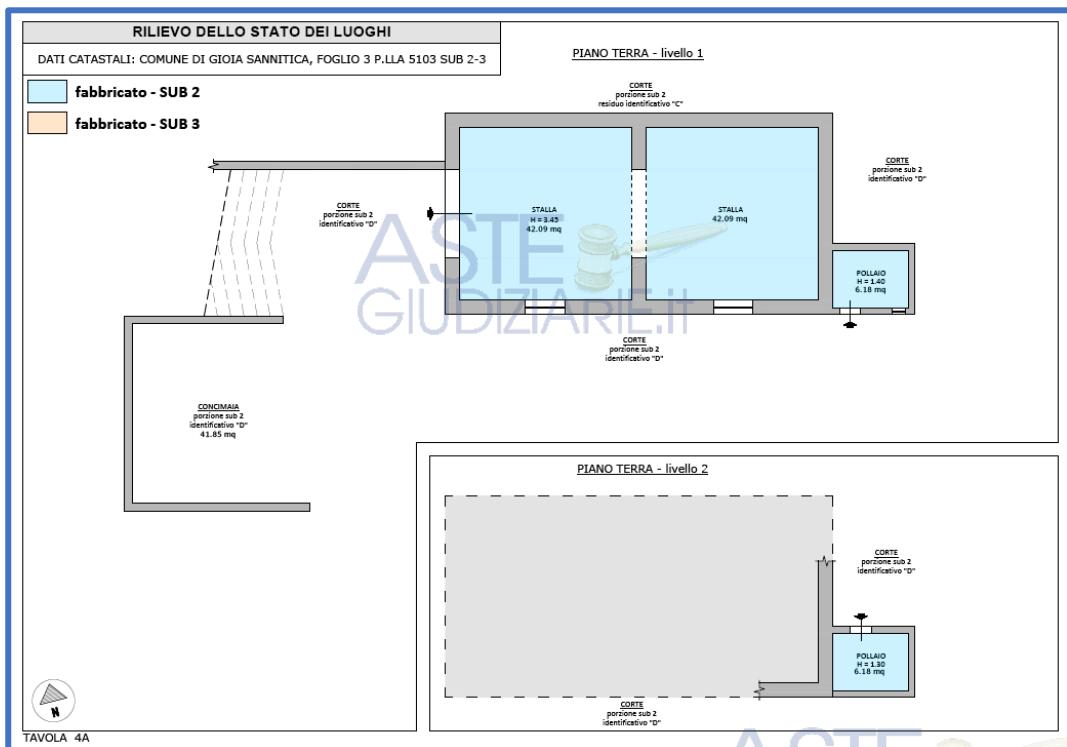


Figura 11

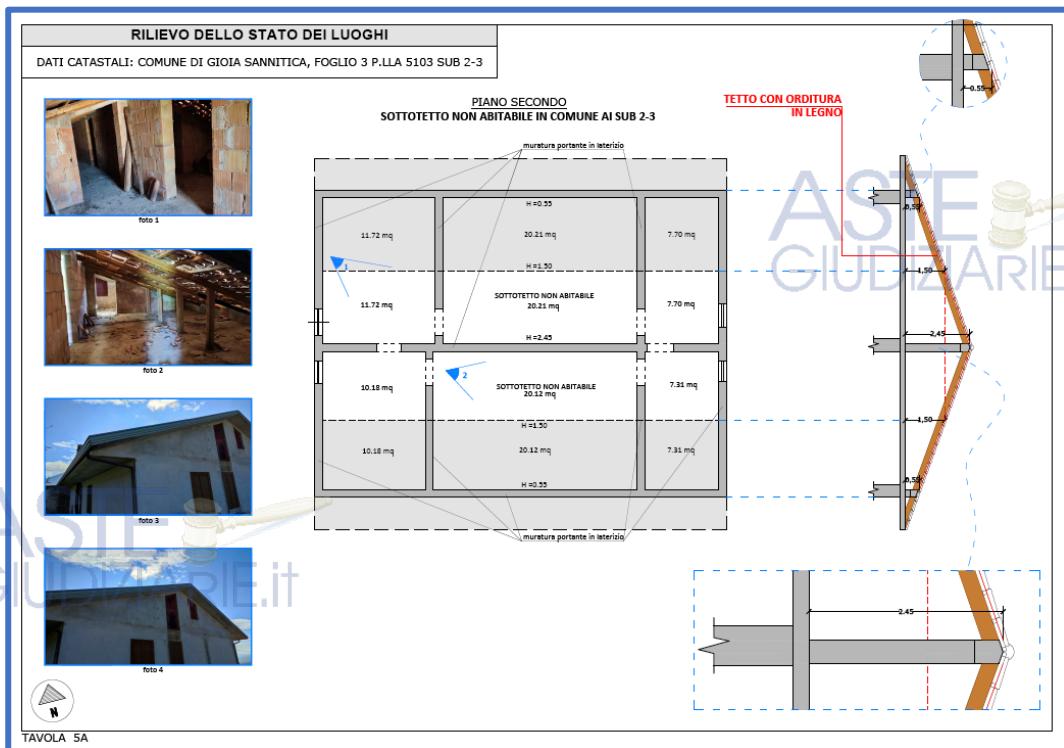


Figura 12

MANUFATTO EDIFICATO SULLA P.LLA 301 FOGLIO 3



Figura 13

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 30**.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5

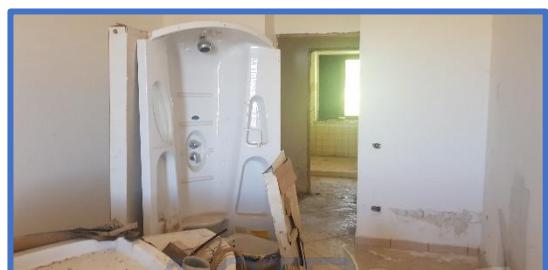


Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



LOTTO 1



Foto 23



Foto 24



Foto 25

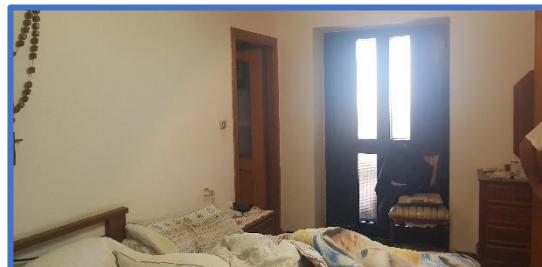


Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30

Pertinenze

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



LOTTO 1

Dotazioni Condominiali

Si riportano, di seguito, gli elementi evinti dai titoli di provenienza esaminati presso la Conservatoria dei RR.II. Dalla lettura dell'atto di compravendita del 27/01/2015, con il quale l'esecutata acquistava gli immobili oggetto della presente relazione, si evince che ... OMISSIS ... "XXXXXXXXXXXX che accetta: * il compendio agricolo in Gioia Sannitica (CE), località "Querceto", composto da 1) = la zona di terreno agricolo di are settantotto e quarantatre centiare (70.43); = il finitimo fabbricato rurale di dodici vani e mezzo catastali, distribuiti tra il piano terra ed il primo piano e = le pertinenze agricole, costituite da una piccola cantina, al piano seminterrato; due stallette, fienile e deposito mangimi, ricovero attrezzi, ovile e pollaio, al piano terra." ...OMISSIS...

Interclusione

L'accesso agli immobili pignorati è garantito dalla Via Valle D'Agnese, dunque gli stessi non risultano essere interclusi, tantomeno si utilizzano passaggi su cortili di proprietà altrui.

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 Gioia Sannitica

⊕ in treno: Stazione ferroviaria **Piedimonte Matese** - Stazione ferroviaria **Alife** - Stazione ferroviaria **Villa Ortensia**;

⊕ in auto:

- ✓ *da Nord*, Prendi Viale Ivanoe Bonomi in direzione di Via Gaetano di Biasio/SR6. Segui A1/E45 e SS372 in direzione di SP69 a Gioia Sannitica. Prendi l'uscita Gioia S da SS372. Segui SP69 in direzione di Via Roma/SP290/SP83 a Gioia Sannitica;



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX



✓ da Sud Prendi Via Nazionale, Via Nuova Poggio reale, Corso Malta e Svincolo 4 - Corso Malta in direzione di A56. Prendi l'uscita verso Aeroporto da Svincolo 4 - Corso Malta. Segui A1/E45 in direzione di SS372 a Caianello. Prendi l'uscita Caianello da A1/E45. Segui SS372 e SP69 in direzione di Via Roma/SP290/SP83 a Gioia Sannitica;

➡ **in autobus:** CLP – Linea 21 Piedimonte – San Potito – Gioia Sannitica Superstrada Caianello/Benevento - Benevento.

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

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e commerciali;

Principali collegamenti pubblici: Linee autobus;

Principali servizi offerti dalla zona: Uffici postali.

Caratteristiche di Zona

Gioia Sannitica è un comune italiano di 3'429 abitanti della provincia di Caserta (CE), posta ad un'altitudine di 275 m.s.l.m., con una superficie di 54.42 Km², ed una densità abitativa di 63.01 ab/Km².

È caratterizzato dalla suddivisione in più borghi sparsi: infatti, oltre all'agglomerato di Gioia Centro, vi sono le frazioni di Caselle, Curti, Criscia, Calvisi, Carattano, Auduni, Madonna del Bagno.

Gioia Sannitica è sormontata dal Monte Monaco di Gioia (alto 1337 metri) e dal Monte Erbano (alto 1385 metri), entrambi facenti parte della catena montuosa del Matese. Il paese è situato sul confine tra le province di Benevento e Caserta, anticamente sul limite tra i distretti delle città sannitiche e poi romani di Allifae e Telesia. Il territorio comunale è attraversato dal principale torrente, da nord verso sud, Adventus dove sfocia nel principale fiume dell'Italia meridionale, il Volturno, al quale anch'esso attraversa il territorio nella parte meridionale.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



La principale attività produttiva è l'agricoltura, in particolare la produzione di olio e di vino.

Nel territorio comunale è, altresì, in funzione una centrale idroelettrica.

Calcolo Superfici

Di seguito, sono riportate opportune tabelle, **Tabella 7 a Tabella 10**, contenenti i valori delle aree al metro quadro, riferite ai singoli ambienti, dai quali si determinerà la superficie commerciale dell'unità immobiliare e, successivamente, la superficie commerciale lorda ragguagliata, intesa quale superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). I coefficienti utilizzati sono quelli opportunamente determinati in relazione ai beni da stimare, **Tabella 4**, **Tabella 5** e **Tabella 6**, 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 4

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 5

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%	
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	Dimensioni tipo di posto auto: mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Posti auto scoperti	20%	

Tabella 6

Relativamente al calcolo delle superfici da utilizzare per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione di stima, si precisa quanto segue.

In concreto, le porzioni di unità immobiliare che risultano essere difformi dal punto di vista urbanistico, non verranno computate per il calcolo delle superfici attese che, così come di seguito si andrà a dettagliare, vista la zona ove ricadono i beni, non vi sarà possibilità di ottenere sanatoria per gli abusi rilevati e, pertanto, si ritiene che i costi di demolizione e



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



ripristino dello stato legittimo possano compensarsi con il valore d'uso. Oltre ciò, l'unità immobiliare distinta con il subalterno 2, la quale risulta avere quale destinazione catastale la categoria D/1 – Opifici, presenta caratteristiche costruttive tali da poter assimilare la detta unità immobiliare ad una civile abitazione, procedendo, altresì, ad applicare opportuni coefficienti mercantili tanto da ragguagliare la superficie dell'unità immobiliare identificata con il subalterno 2 a quella di una civile abitazione.

Infatti, semplificando il processo decisionale di scelta del potenziale acquirente, pare logico supporre che il valore di offerta sia valutato sulla base del costo di ricostruzione dell'immobile presso i fondi in proprietà (fatta salva la possibilità amministrativa all'esecuzione dell'opera).

In tale logica appare così poco probabile o quantomeno poco frequente una disponibilità d'acquisto a valori maggiori, attesa quindi, in tal caso, la tipologia costruttiva del bene oggetto di stima, della spesa per riprodurre il detto bene, tra l'altro in modo funzionale rispetto le esigenze logistiche e produttive del compratore.

Fatta tale doverosa precisazione, si riporta di seguito il calcolo delle superfici di cui al
LOTTO 1.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



LOTTO 1
NCEU Gioia Sannitica (CE) Fog. 3 - P.la 5103 - Sub 2 - 3
UNITÀ IMMOBILIARE

NCEU FOG. 3 P.LLA 5103 SUB 2

Calcolo superfici calpestabile e commerciale



COMUNE DI GIOIA SANNITICA FOGLIO 3 P.LLA 5103 SUB 2 - 3			SUPERFICIE		
			CALPESTABILE	COMMERCIALE	
UNITÀ	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
SUB 2	INTERRATO	CANTINA	24,12	0,350	8,44
		FIENILE	66,90	0,350	23,42
		STALLA	69,46	0,350	24,31
		STALLA	20,40	0,350	7,14
	TERRA livello 1	LOCALE TECNICO DIFFORME NON SANABILE	1,16	0,000	0,00
		STALLA	42,09	0,350	14,73
		STALLA	42,09	0,350	14,73
		POLLAIO	6,18	0,350	2,16
		CONCIMAI	41,85	0,100	4,19
		POLLAIO	6,18	0,100	0,62
			320,43		99,74

Tabella 7

I Superficie calpestabile: **320.42 mq**

I Superficie commerciale: **99.74 mq**

NCEU FOG. 3 P.LLA 5103 SUB 3

Calcolo superfici calpestabile e commerciale



SUB 3	TERRA	INGRESSO	20,00	0,350	7,00	
		CUCINA	33,98	0,350	11,89	
		LETTO	16,00	0,350	5,60	
		LETTO	19,19	0,350	6,72	
		W.C.	4,46	0,350	1,56	
		DISIMPEGNO	8,03	0,350	2,81	
		VANO SCALA	13,01	1,000	13,01	
		SGOMBERO DIFFORME NON SANABILE	141,12	0,000	0,00	
	PRIMO	PORTICATO DIFFORME NON SANABILE	87,76	0,000	0,00	
		AMBIENTE 1	19,80	1,000	19,80	
		AMBIENTE 2	16,75	1,000	16,75	
		AMBIENTE 3	18,65	1,000	18,65	
		AMBIENTE 4	14,13	0,350	4,95	
		AMBIENTE 5	9,85	1,000	9,85	
			1,53	0,350	0,54	
		AMBIENTE 6	13,78	1,000	13,78	
		AMBIENTE 7	13,06	1,000	13,06	
		AMBIENTE 8 DIFFORME NON SANABILE	51,12	0,000	0,00	
		DISIMPEGNO	16,27	1,000	16,27	
		TERRAZZO	18,83	0,35	6,59	
			80,99	0,000	0,00	
			618,30		168,82	

Tabella 8

Calcolo Superficie Lorda e Commerciale Lorda Raggagliata

COMUNE DI GIOIA SANNITICA FOGLIO 3 P.LLA 5103 SUB 2 - 3			SUPERFICIE		
UNITA'	PIANO	DESTINAZIONE	LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
			SUP. mq	Coeff	SUP. mq
SUB 3	TERRA	UNITA' ABITATIVA	185,69	0,200	27,14
		SGOMERO DIFFORME NON SANABILE	159,85	0,000	0,00
		PORTICATO DIFFORME NON SANABILE	90,95	0,000	0,00
	PRIMO	UNITA' ABITATIVA	159,17	1,000	159,17
		AMBIENTE 4 - ACCESSORIO	23,22	0,200	4,64
		AMBIENTE 8 - ACCESSORIO DIFFORME NON SANABILE	59,95	0,000	0,00
		TERRAZZO	18,83	0,250	4,71
		TERRAZZO DIFFORME NON SANABILE	84,08	0,000	0,00
			731,74		195,66

Tabella 9



- Superficie calpestabile: **618.20 mq**
- Superficie commerciale: **168.82 mq**
- Superficie lorda: **731.34 mq**
- Superficie commerciale lorda raggagliata: **195.66 mq**

BENI IN COMUNE AI SUB. 2 E SUB. 3 NCEU FOG. 3 P.LLA 5103

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

BENI IN COMUNE AI SUB 2-3	SECONDO	SOTTOTETTO NON ABITABILE	11,72	0,350	4,10
			11,72 h<1,50		
			20,21	0,350	7,07
			20,21 h<1,50		
			7,70	0,350	2,70
			7,70 h<1,50		
			10,18	0,350	3,56
			10,18 h<1,50		
			20,12	0,350	7,04
			20,12 h<1,50		
			7,31	0,350	2,56
			7,31 h<1,50		
			154,48		27,03

Tabella 10

- Superficie calpestabile: **154.48 mq**
- Superficie commerciale: **27.03 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. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



LOTTO 1

47 di 132

LOTTO 1
NCT Gioia Sannitica (CE) Fog. 3 - P.la 301
UNITÀ IMMOBILIARE

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

MANUFATTO EDIFICATO SULLA P.LLA 301 FOGLIO 3	TERRA	POLLAIO ABUSIVO NON SANABILE	9,38	0,000	0,00
			2,25 h<1,50		
			2,25 h<1,50		
				9,38	0,00

Tabella 11



■ Superficie calpestabile: **9.38 mq**

■ Superficie commerciale: **1.88 mq**

COMUNE DI GIOIA SANNITICA FOGLIO 3 P.LLA 5103 SUB 2 - 3		DESTINAZIONE	SUPERFICIE		
			LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
UNITA'	PIANO		SUP. mq	Coeff	SUP. mq
sub 2 ID. elab. Plan. "D" - "C"	TERRA	SUPERFICIE CATASTALE p.la 5103	1420,00		
		a detrarre area di sedime fabbricato principale	-330,39		
		a detrarre area di sedime fabbricato pertinenza agricola	-119,24		
		a detrarre area di sedime concimaia	-51,00		
		TOTALE SUPERFICIE RESIDUA	919,37		
		CALCOLO SUP. COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	25,00	0,100	2,50
			894,37	0,020	17,89
					20,39

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. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



LOTTO 1

TOTALE SUPERFICI	
SUB 2	99,74 mq
SUB 3 MANUFATTO NCT FOG. 3 P.LLA 301 SOTTOTETTO NON ABITABILE	211,11 mq
CORTE ESTERNA DI PERTINENZA	20,39 mq
TOTALE	331,24 mq

Tabella 13

Caratteristiche Edilizie ed Impianti

Caratteristiche Strutturali

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

Componenti Edilizie

- *Infissi esterni*: anta a battente, in ferro, con grate in ferro, in uno stato di manutenzione discreto;
- *Infissi interni*: anta a battente, in legno, solo in alcuni ambienti, in discreto stato di manutenzione;
- *Pareti esterne*: in muratura;
- *Pavimentazione interna*: pavimento in piastrelle di colore chiaro, solo in alcuni ambienti;
- *Rivestimenti interni*: rivestimenti ceramici di colore chiaro, in alcuni ambienti in stato di manutenzione discreto;
- *Tramezzature interne*: blocchi forati a una fodera intonacati al civile, solo in parte.

Caratteristiche Impianti

- *Antenna TV*: presente;
- *Citofonico*: assente;
- *Elettrico*: presente;
- *Idrico*: presente;
- *Riscaldamento*: 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. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



- *Climatizzazione*: assente.

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;
- 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 10,00 €/mq SCLR, per un totale pari a **€ 3'312,40**.

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

Nel corso delle operazioni peritali, lo scrivente ha avuto modo di constatare lo stato generale degli immobili e dei singoli ambienti di cui gli stessi sono costituiti, riscontrando, in via generale, uno stato di manutenzione discreto in funzione della destinazione dei beni. In particolare, dal rilievo fotografico precedentemente riportato, si può rilevare che, parte degli ambienti constituenti l'unità immobiliare censita al NCEU Fog. 3 P.la 5103 sub 2-3, risultano privi degli infissi interni, nonché degli impianti idrico ed elettrico, dei quali risultano presenti i relativi allacci.

Oltre ciò si rileva che il piano primo risulta essere interessato da fenomeni infiltrativi nonché dall'assenza dei rivestimenti interni in alcuni ambienti.

Resta evidente che, come si andrà meglio a dettagliare di seguito, i locali posti al primo piano risultano essere non completi di tutte le opere di finitura.

Pertanto, di tale circostanza se ne terrà conto ai fini della 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. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



LOTTO 1

La restante porzione di fabbricato risulta caratterizzata da infissi esterni in ferro, con grate in ferro, mentre quelli interni sono in legno. La pavimentazione risulta realizzata in piastrelle di colore chiaro.

QUESITO n. 3



Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.la e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.la e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- 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 accorpatis 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 **sovraposizione 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;



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Il lotto 1 costituito per la vendita è rappresentato da un'abitazione di tipo civile, un opificio con destinazione agricola e due fondi di terreno ad essi attigui, il tutto sito in Gioia Sannitica (CE), alla Via Valle D'Agnese n. 14, avente accesso dalla via medesima. Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così censito nel **Comune di Gioia Sannitica**:

- NCEU** Fog. 3 - P.la 5103 - Sub 2 – Cat. D/1 – Via Valle D'Agnese n. 14, piano S1-T - Rendita € 1'002.00.
- NCEU** Fog. 3 - P.la 5103 - Sub 3 – Cat. A/2 – Classe 2 – Consistenza 12,5 vani – Sup. Cat. Tot. 492 mq - Via Valle D'Agnese n. 14, piano T-1 - Rendita € 677.85;
- NCT** Fog. 3 - P.la 240 – Porz. AA Semin. Arbor. 3, Superficie 810 mq - Porz. AB Uliveto 4, Superficie 2300 mq;
- NCT** Fog. 3 - P.la 301 – Porz. AA Uliveto 4, Superficie 1900 mq - Porz. AB Semin. 4, Superficie 2780 mq.

COMUNE DI GIOIA SANNITICA - LOTTO 1				
ID	NORD	EST	SUD	OVEST
FOG. 3 P.LLA 5103	FOG. 3 P.LLA 5107 - 5144 - 301	FOG. 3 P.LLA 301	FOG. 3 P.LLA 302	FOG. 3 P.LLA 5107
FOG. 3 P.LLA 301	FOG. 3 P.LLA 240	FOG. 3 P.LLA 5012	FOG. 3 P.LLA 302	FOG. 3 P.LLA 5103
FOG. 3 P.LLA 240	FOG. 3 P.LLA 239	FOG. 3 P.LLA 3238-301	FOG. 3 P.LLA 301	FOG. 3 P.LLA 5144

Tabella 14

Così come richiesto, lo scrivente ha acquisito per i beni pignorati, le **visure catastali storiche** aggiornate all'attualità nonché la **planimetria catastale corrispondente**, che costituiscono parte integrante della presente relazione e che si allegano alla stessa.

Si riporta, di seguito, la **storia catastale** dei beni pignorati, indicando le variazioni intervenute nel tempo.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



DATI CATASTALI ALL'ATTUALITÀ'

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



CATASTO FABBRICATI

LOTTO 1

Opificio - Piano S1-T

NCEU Gioia Sannitica (CE) Fog. 3 - P.lla 5103 - Sub 2

UNITÀ IMMOBILIARE

Comune di GIOIA SANNITICA (Codice: E039)

Provincia di CASERTA

Catasto Fabbricati Foglio: 3 Particella: 5103 Sub.: 2

Unità immobiliare dal 25/11/2014

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	5103	2	CAT. D/1	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2014 protocollo n. CE0267307 in atti dal 25/11/2014 VARIAZIONE DI TOPO NOMASTICA (n. 101951.1/2014)	Indirizzo VIA VALLE D`AGNESE n. 14 piano: S1-T lotto: RR; Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) Riserve 1 Atti passaggi intermedi non esistenti Mappali Terreni Correlati Codice Comune E039 - Sezione - Foglio 3 - Particella 5103

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/03/2008

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	5103	2	CAT. D/1	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/04/2003 protocollo n. 115441 in atti dal 02/04/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5375.1/2003)	Indirizzo , VIA D`AGNESE - LOCALITA` QUERCETO n. 14 piano: S1-T lotto: RR; Annotazioni classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/04/2003

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	5103	2	CAT. D/1	VOLTURA D'UFFICIO del 18/11/2004 protocollo n. CE0139027 in atti dal 20/03/2008 COMPRAVENDITA (n. 6813.1/2008)	Indirizzo , VIA D`AGNESE - LOCALITA` QUERCETO n. 14 piano: S1-T lotto: RR; Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) Riserve 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/04/2002

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	5103	2	CAT. D/1	COSTITUZIONE del 02/04/2002 protocollo n. 77009 in atti dal 02/04/2002 COSTITUZIONE (n. 905.1/2002)	Indirizzo , VIA D`AGNESE - LOCALITA` QUERCETO n. 14 piano: S1-T lotto: RR; Annotazioni classamento proposto (D.M. 701/94)

Tabella 15



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



INTESTATI		
Situazione degli intestati dal 27/01/2015		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXX	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/01/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2015 Repertorio n.: 202037 Rogante: DI CAPRIO VINCENZO Sede: CASERTA Registratore: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2180.1/2015)	Proprieta' per 1/1
Situazione degli intestati dal 08/11/2007		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXX	VOLTURA D'UFFICIO del 08/11/2007 protocollo n. CE0519993 Voltura in atti dal 19/11/2007 Repertorio n.: 51275 Rogante: CRISCUOLO Sede: PIETRAMELARA Registratore: Sede: C/VENDITA (n. 24823.1/2007)	Proprieta' per 1/1 fino al 27/01/2015
Situazione degli intestati dal 08/11/2007		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXX	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/11/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/11/2007 Repertorio n.: 51275 Rogante: CRISCUOLO ALBERTO Sede: PIETRAMELARA Registratore: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 33663.1/2007)	Proprieta' per 1/1 fino al 08/11/2007
Situazione degli intestati dal 18/11/2004		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXX	VOLTURA D'UFFICIO del 18/11/2004 protocollo n. CE0139027 Voltura in atti dal 20/03/2008 Repertorio n.: 19891 Rogante: FRANCO PASQUALINO Sede: CERRETO SANNITA Registratore: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6813.1/2008)	Nuda proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 08/11/2007
XXXXXXXXXXXX		Usufrutto per 1/1 bene personale fino al 08/11/2007
Situazione degli intestati dal 18/11/2004		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXX		Nuda proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 18/11/2004
XXXXXXXXXXXX	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/11/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/11/2004 Repertorio n.: 19891 Rogante: FRANCO PASQUALINO Sede: CERRETO SANNITA Registratore: Sede: COMPRAVENDITA (n. 40908.1/2004)	DA VERIFICARE fino al 18/11/2004
XXXXXXXXXXXX		DA VERIFICARE fino al 18/11/2004
XXXXXXXXXXXX		DA VERIFICARE fino al 18/11/2004
Situazione degli intestati dal 02/04/2002		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXX		Usufrutto per 1/2 fino al 18/11/2004
XXXXXXXXXXXX	COSTITUZIONE del 02/04/2002 protocollo n. 77009 in atti dal 02/04/2002 Registratore: COSTITUZIONE (n. 905.1/2002)	Usufrutto per 1/2 fino al 18/11/2004
XXXXXXXXXXXX		Nuda proprieta' per 1/1 fino al 18/11/2004

Tabella 16

LOTTO 1
Abitazione di tipo civile - Piano T-1
NCEU Gioia Sannitica (CE) Fog. 3 - P.la 5103 - Sub 3
UNITÀ IMMOBILIARE

Comune di GIOIA SANNITICA (Codice: E039) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 3 Particella: 5103 Sub.: 3					
Unità immobiliare dal 09/11/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	5103	3	CAT. A/2 CLASSE 2 SUP.CAT.TOT. 492 MQ	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Indirizzo VIA VALLE D' AGNESE n. 14 piano: T-1; Notifica in corso con prot. CE0182882/2004 del 07/07/2004 - - Riserve 1 Atti passaggi intermedi non esistenti Mappali Terreni Correlati Codice Comune E039 - Sezione - Foglio 3 - Particella 5103
Situazione dell'unità immobiliare dal 25/11/2014					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	5103	3	CAT. A/2 CLASSE 2	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2014 protocollo n. CE0267308 in atti dal 25/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 101952.1/2014)	Indirizzo VIA VALLE D' AGNESE n. 14 piano: T-1; Notifica in corso con prot. CE0182882/2004 del 07/07/2004 - - Riserve 1 Atti passaggi intermedi non esistenti
Situazione dell'unità immobiliare dal 20/03/2008					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	5103	3	CAT. A/2 CLASSE 2	VOLTURA D'UFFICIO del 18/11/2004 protocollo n. CE0139027 in atti dal 20/03/2008 COMPRAVENDITA (n. 6813.1/2008))	Indirizzo , VIA D'AGNESE - LOCALITA` QUERCETO n. 14 piano: T-1; Notifica CE0182882/2004
Situazione dell'unità immobiliare dal 10/06/2004					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	5103	3	CAT. A/2 CLASSE 2	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/06/2004 protocollo n. CE0154314 in atti dal 10/06/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27132.1/2004)	Indirizzo , VIA D'AGNESE - LOCALITA` QUERCETO n. 14 piano: T-1; Notifica CE0182882/2004
Situazione dell'unità immobiliare dal 10/06/2004					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	5103	3	CAT. A/2 CLASSE 1	AMPLIAMENTO del 10/06/2004 protocollo n. CE0152869 in atti dal 10/06/2004 AMPLIAMENTO (n. 26688.1/2004)	Indirizzo , VIA D'AGNESE - LOCALITA` QUERCETO n. 14 piano: T-1; Annotazioni classamento proposto (D.M. 701/94)
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 02/04/2003					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	5103	1	CAT. A/4 CLASSE 5	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/04/2003 protocollo n. 115441 in atti dal 02/04/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5375.1/2003)	Indirizzo VIA D'AGNESE - LOCALITA` QUERCETO n. 14 piano: T-1; Annotazioni classamento proposto con decorso i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)
Situazione dell'unità immobiliare dal 02/04/2002					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	5103	1	CAT. A/4 CLASSE 5	COSTITUZIONE del 02/04/2002 protocollo n. 77009 in atti dal 02/04/2002 COSTITUZIONE (n. 905.1/2002)	Indirizzo , VIA D'AGNESE - LOCALITA` QUERCETO n. 14 piano: T-1; Annotazioni classamento proposto (D.M. 701/94)

Tabella 17



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



INTESTATI		
Situazione degli intestati dal 27/01/2015		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
IANNETELLI Barbara nata a PIEDIMONTE MATESE il 23/05/1987 NNTBBR87E63G596A*	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/01/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2015 Repertorio n.: 202037 Rogante: DI CAPRIO VINCENZO Sede: CASERTA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2180.1/2015)	Proprieta` per 1/1
Situazione degli intestati dal 08/11/2007		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	VOLTURA D'UFFICIO del 08/11/2007 protocollo n. CE0519993 Voltura in atti dal 19/11/2007 Repertorio n.: 51275 Rogante: CRISCUOLO Sede: PIETRAMELARA Registrazione: Sede: C/VENDITA (n. 24823.1/2007)	Proprieta` per 1/1 fino al 27/01/2015
Situazione degli intestati dal 08/11/2007		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/11/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/11/2007 Repertorio n.: 51275 Rogante: CRISCUOLO ALBERTO Sede: PIETRAMELARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 33663.1/2007)	Proprieta` per 1/1 fino al 08/11/2007
Situazione degli intestati dal 18/11/2004		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	VOLTURA D'UFFICIO del 18/11/2004 protocollo n. CE0139027 Voltura in atti dal 20/03/2008 Repertorio n.: 19891 Rogante: FRANCO PASQUALINO Sede: CERRETO SANNITA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6813.1/2008)	Nuda propriet` per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 08/11/2007
XXXXXXX		Usufrutto per 1/1 bene personale fino al 08/11/2007
Situazione degli intestati dal 18/11/2004		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX		Nuda propriet` per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 18/11/2004
XXXXXXX		DA VERIFICARE fino al 18/11/2004
XXXXXXX		DA VERIFICARE fino al 18/11/2004
XXXXXXX		DA VERIFICARE fino al 18/11/2004
Situazione degli intestati dal 10/06/2004		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX		Usufrutto per 1/2 fino al 18/11/2004
XXXXXXX	AMPLIAMENTO del 10/06/2004 protocollo n. CE0152869 in atti dal 10/06/2004 Registrazione: AMPLIAMENTO (n. 26688.1/2004)	Usufrutto per 1/2 fino al 18/11/2004
XXXXXXX		Nuda propriet` per 1/1 fino al 18/11/2004
Situazione degli intestati dal 02/04/2002		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX		Usufrutto per 1/2 fino al 18/11/2004
XXXXXXX	AMPLIAMENTO del 10/06/2004 protocollo n. CE0152869 in atti dal 10/06/2004 Registrazione: AMPLIAMENTO (n. 26688.1/2004)	Usufrutto per 1/2 fino al 18/11/2004
XXXXXXX		Nuda propriet` per 1/1 fino al 18/11/2004

Tabella 18

LOTTO 1
NCT Gioia Sannitica (CE) Fog. 3 - P.la 240
UNITÀ IMMOBILIARE

Comune di GIOIA SANNITICA (Codice: E039) Provincia di CASERTA Catasto Terreni Foglio: 3 Particella: 240					
Situazione dell'Immobile dal 17/12/2008					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	240	-	AA SEMIN ARBOR/3 810 MQ AB ULIVETO/4 2300 MQ	Tabella di variazione del 17/12/2008 protocollo n. CE0584000 in atti dal 17/12/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 14983.1/2008)	Riserve 1 Atti passaggi intermedi non esistenti Annotazioni variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2008) - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune
Situazione dell'Immobile dal 26/11/2007					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	240	-	SEMIN ARBOR/3 3110 MQ	VOLTURA D'UFFICIO del 08/11/2007 protocollo n. CE0533130 in atti dal 26/11/2007 C/VENDITA (n. 25471.1/2007)	Riserve 1 Atti passaggi intermedi non esistenti Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 3 particella 301
Situazione dell'Immobile dal 26/11/2007					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	240	-	SEMIN ARBOR/3 3110 MQ	Impianto meccanografico del 26/03/1985	Riserve 1 Atti passaggi intermedi non esistenti Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 3 particella 301

Tabella 19



INTESTATI		
Situazione degli intestati dal 27/01/2015		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXX	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/01/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2015 Repertorio n.: 202037 Rogante: DI CAPRIO VINCENZO Sede: CASERTA Registratore: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2180.1/2015)	Proprieta' per 1/1
Situazione degli intestati dal 08/11/2007		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXX	VOLTURA D'UFFICIO del 08/11/2007 protocollo n. CE0519993 Voltura in atti dal 19/11/2007 Repertorio n.: 51275 Rogante: CRISCUOLO Sede: PIETRAMELARA Registrazione: Sede: C/VENDITA (n. 24823.1/2007)	Proprieta' per 1/1 fino al 27/01/2015
Situazione degli intestati dal 08/11/2007		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXX	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/11/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/11/2007 Repertorio n.: 51275 Rogante: CRISCUOLO ALBERTO Sede: PIETRAMELARA Registratore: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 33663.1/2007)	Proprieta' per 1/1 fino al 08/11/2007
Situazione degli intestati dal 18/11/2004		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXX	VOLTURA D'UFFICIO del 18/11/2004 protocollo n. CE0066202 Voltura in atti dal 11/02/2008 Repertorio n.: 19891 Rogante: FRANCO PASQUALINO Sede: BENEVENTO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2460.1/2008)	Nuda proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 08/11/2007
XXXXXXXXXXXX	VOLTURA D'UFFICIO del 18/11/2004 protocollo n. CE0066202 Voltura in atti dal 11/02/2008 Repertorio n.: 19891 Rogante: FRANCO PASQUALINO Sede: BENEVENTO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2460.1/2008)	Usufrutto per 1/2 fino al 08/11/2007
XXXXXXXXXXXX		Usufrutto per 1/2 fino al 08/11/2007
Situazione degli intestati dal 18/11/2004		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXX	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/11/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/11/2004 Repertorio n.: 19891 Rogante: FRANCO PASQUALINO Sede: CERRETO SANNITA Registratore: Sede: COMPRAVENDITA (n. 40908.1/2004)	Nuda proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 18/11/2004
XXXXXXXXXXXX		DA VERIFICARE fino al 18/11/2004
XXXXXXXXXXXX		DA VERIFICARE fino al 18/11/2004
XXXXXXXXXXXX		DA VERIFICARE fino al 18/11/2004
Situazione degli intestati dal 27/09/1990		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXX	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/09/1990 protocollo n. 60489 Voltura in atti dal 02/03/2001 Repertorio n.: 7757 Rogante: VALLETTA Sede: ALIFE Registrazione: UR Sede: PIEDIMONTE MATESE n: 538 del 08/10/1990 DONAZIONE A FIGLIA (n. 1129.1/1996)	Usufrutto per 1/2 fino al 18/11/2004
XXXXXXXXXXXX		Usufrutto per 1/2 fino al 18/11/2004
XXXXXXXXXXXX		Nuda proprieta' per 1/1 fino al 18/11/2004
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXX	Impianto meccanografico del 26/03/1985	Diritto del concedente fino al 27/09/1990
XXXXXXXXXXXX		Livellario fino al 27/09/1990

Tabella 20

LOTTO 1
NCT Gioia Sannitica (CE) Fog. 3 - P.la 301
UNITÀ IMMOBILIARE

Comune di GIOIA SANNITICA (Codice: E039) Provincia di CASERTA Catasto Terreni Foglio: 3 Particella: 301					
Situazione dell'Immobile dal 26/11/2007					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	301	-	AA ULIVETO/4 1900 MQ AB SEMIN./4 2780 MQ	VOLTURA D'UFFICIO del 08/11/2007 protocollo n. CE0533130 in atti dal 26/11/2007 C/VENDITA (n. 25471.1/2007)	Riserve 1 Atti passaggi intermedi non esistenti Annotazioni variato e divisi numeri 301 e aaa . mod. 29 n.369/1990. - variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 3 particella 240
Situazione dell'Immobile dal 08/03/2007					
3	301	-	AA ULIVETO/4 1900 MQ AB SEMIN./4 2780 MQ	Tabella di variazione del 08/03/2007 protocollo n. CE0108921 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 10536.1/2007)	Annotazioni variato e divisi numeri 301 e aaa . mod. 29 n.369/1990. - variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
Situazione dell'Immobile dal 21/02/2001					
3	301	-	SEMIN./4 4680 MQ	VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/01/2001 protocollo n. 00017679 in atti dal 21/02/2001 (n. 270.1/2001)	Annotazioni variato e divisi numeri 301 e aaa . mod. 29 n.369/1990. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 3 particella 5090
Situazione dell'Immobile dal 13/04/1990					
3	301	-	SEMIN./4 6100 MQ	FRAZIONAMENTO del 13/04/1990 in atti dal 09/11/1994 (n. 344.1/1990)	Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 3 particella 61 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 3 particella 302
Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 04/10/1990					
3	61	-	SEMIN./4 8471 MQ	VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/10/1990 in atti dal 09/05/1991 (n. 8.1/1990)	Annotazioni rett.imp.mecc.
Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico					
3	61	-	SEMIN./4 47234 MQ	Impianto meccanografico del 26/03/1985	-

Tabella 21



INTESTATI		
Situazione degli intestati dal 27/01/2015		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/01/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2015 Repertorio n.: 202037 Rogante: DI CAPRIO VINCENZO Sede: CASERTA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2180.1/2015)	Proprieta` per 1/1
Situazione degli intestati dal 08/11/2007		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	VOLTURA D'UFFICIO del 08/11/2007 protocollo n. CEO519993 Voltura in atti dal 19/11/2007 Repertorio n.: 51275 Rogante: CRISCUOLO Sede: PIETRAMELARA Registrazione: Sede: C/VENDITA (n. 24823.1/2007)	Proprieta` per 1/1 fino al 27/01/2015
Situazione degli intestati dal 08/11/2007		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/11/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/11/2007 Repertorio n.: 51275 Rogante: CRISCUOLO ALBERTO Sede: PIETRAMELARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 33663.1/2007)	Proprieta` per 1/1 fino al 08/11/2007
Situazione degli intestati dal 18/11/2004		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	VOLTURA D'UFFICIO del 18/11/2004 protocollo n. CEO066202 Voltura in atti dal 11/02/2008 Repertorio n.: 19891 Rogante: FRANCO PASQUALINO Sede: BENEVENTO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2460.1/2008)	Nuda propriet` per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 08/11/2007
XXXXXXX		Usufrutto per 1/2 fino al 08/11/2007
XXXXXXX		Usufrutto per 1/2 fino al 08/11/2007
Situazione degli intestati dal 18/11/2004		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/11/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/11/2004 Repertorio n.: 19891 Rogante: FRANCO PASQUALINO Sede: CERRETO SANNITA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 40908.1/2004)	Nuda propriet` per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 18/11/2004
XXXXXXX		DA VERIFICARE fino al 18/11/2004
XXXXXXX		DA VERIFICARE fino al 18/11/2004
XXXXXXX		DA VERIFICARE fino al 18/11/2004
Situazione degli intestati dal 27/09/1990		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/09/1990 protocollo n. 60489 Voltura in atti dal 02/03/2001 Repertorio n.: 7757 Rogante: VALLETTA Sede: ALIFE Registrazione: UR Sede: PIEDIMONTE MATESE n. 538 del 08/10/1990 DONAZIONE A FIGLIA (n. 1129.1/1996)	Usufrutto per 1/2 fino al 18/11/2004
XXXXXXX		Usufrutto per 1/2 fino al 18/11/2004
XXXXXXX		Nuda propriet` per 1/1 fino al 18/11/2004
Situazione degli intestati dal 13/04/1990		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	FRAZIONAMENTO del 13/04/1990 in atti dal 09/11/1994 Registrazione: (n. 344.1/1990)	fino al 27/09/1990
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/10/1990 in atti dal 09/05/1991 Registrazione: (n. 8.1/1990)	fino al 13/04/1990
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	Impianto meccanografico del 26/03/1985	fino al 04/10/1990

Tabella 22

CATASTO TERRENI

La particella **5103 del foglio 3** del Comune di Gioia Sannitica (codice: E039), risulta dagli archivi presenti presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta, essere la particella al N.C.T su cui sono stati successivamente edificati gli immobili oggetto di esecuzione. Si rappresenta che, vi è collegamento tra il N.C.T e il N.C.E.U.

Si riportano, di seguito, le variazioni intervenute:

NCT Comune di Gioia Sannitica (CE) Fog. 3 – P.la 5103 UNITÀ IMMOBILIARE					
Comune di GIOIA SANNITICA (Codice: E039) Provincia di CASERTA Catasto Terreni Foglio: 3 Particella: 5103					
Area di enti urbani e promiscui dal 07/06/2004					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	5103	-	ENTE URBANO 1420 MQ	Tipo mappale del 07/06/2004 protocollo n. CEO145335 in atti dal 07/06/2004 (n. 145335.1/2004)	Mappali Fabbri Correlati Codice Comune E039 - Sezione - SezUrb - Foglio 3 - Particella 5103
Area di enti urbani e promiscui dal 04/02/2002					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	5103	-	ENTE URBANO 1420 MQ	Tipo mappale del 04/02/2002 protocollo n. 25713 in atti dal 04/02/2002 (n. 411.1/2002)	-
Area di enti urbani e promiscui dal 04/02/2002					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	5103	-	ENTE URBANO 1420 MQ	Tabella di variazione del 04/02/2002 protocollo n. 25713 in atti dal 04/02/2002 (n. 411.1/2002)	Annotazioni sostituisce le particelle:5090 Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 3 particella 5090
Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 21/02/2001					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	5090	-	FABB. RURALE 1420 MQ	VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/01/2001 protocollo n. 00017679 in atti dal 21/02/2001 (n. 270.1/2001)	Annotazioni scaturisce della particella 301. mod.29 n.369/1990, ann.a.r. aggiornamento metrico speditivo ai fini della costituzione del catasto dei fabbricati. pende riconoscimento di ruralita'. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 3 particella 301
Situazione dell'immobile dal 13/04/1990					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	301	-	SEMIN./4 6100 MQ	FRAZIONAMENTO del 13/04/1990 in atti dal 09/11/1994 (n. 344.1/1990)	Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 3 particella 61 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 3 particella 302
Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 04/10/1990					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	61	-	SEMIN./4 8471 MQ	VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/10/1990 in atti dal 09/05/1991 (n. 8.1/1990)	Annotazioni rett.imp.mecc.
Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	61	-	SEMIN./4 47234 MQ	Impianto meccanografico del 26/03/1985	-

Tabella 23



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



LOTTO 1

INTESTATI		
Situazione degli intestati dal 27/09/1990		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/01/2001 protocollo n. 00017679 in atti dal 21/02/2001 Registrazione: (n. 270.1/2001)	fino al 27/09/1990
Situazione degli intestati dal 27/09/1990		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/09/1990 protocollo n. 60489 Voltura in atti dal 02/03/2001 Repertorio n.: 7757 Rogante: VALLETTA Sede: ALIFE Registrazione: UR Sede: PIEDIMONTE MATESE n: 538 del 08/10/1990 DONAZIONE A FIGLIA (n. 1129.1/1996)	Usufrutto per 1/2 fino al 18/11/2004
XXXXXXX		Usufrutto per 1/2 fino al 18/11/2004
XXXXXXX		Nuda proprieta` per 1/1 fino al 18/11/2004
Situazione degli intestati dal 13/04/1990		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/09/1990 protocollo n. 60489 Voltura in atti dal 02/03/2001 Repertorio n.: 7757 Rogante: VALLETTA Sede: ALIFE Registrazione: UR Sede: PIEDIMONTE MATESE n: 538 del 08/10/1990 DONAZIONE A FIGLIA (n. 1129.1/1996)	Usufrutto per 1/2 fino al 18/11/2004
XXXXXXX		Usufrutto per 1/2 fino al 18/11/2004
XXXXXXX		Nuda proprieta` per 1/1 fino al 18/11/2004
Situazione degli intestati dal 04/10/1990		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	FRAZIONAMENTO del 13/04/1990 in atti dal 09/11/1994 Registrazione: (n. 344.1/1990)	fino al 27/09/1990
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/10/1990 in atti dal 09/05/1991 Registrazione: (n. 8.1/1990)	fino al 13/04/1990
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	Impianto meccanografico del 26/03/1985	fino al 04/10/1990

Tabella 24

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

Dalla lettura ed analisi di:

- ✓ nota di trascrizione del 02/10/2020 - Presentazione n. 88 di cui ai nn. 27996/20914;
- ✓ atto di compravendita a rogito del notaio dott. Vincenzo Di Caprio, del 27/01/2015 rep. 202037/racc. 40545, trascritto in data 28/01/2015 ai nn. 2851/2180;

si evince la rispondenza formale dei dati catastali con le risultanze catastali attuali, ovvero che gli immobili pignorati, sito nel Comune di Gioia Sannitica (CE), sono censiti nel NCEU del medesimo comune al Fog. 3 - P.la 5103 - Sub. 2-3 ed NCT Fog. 3 P.la 240-301.

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 07/09/2020 ed il 02/10/2020.

Diffidenza 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 diffidenze, indicate in colore rosso in **Figura 14-19**. In concreto, tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale, vi sono le seguenti diffidenze:

FOG. 3 P.LLA 5103 SUB 2

Piano Interrato

- Non si rilevano diffidenze tra la situazione di fatto e quanto riportato in planimetria catastale, **Figura 14**;

Piano Terra

- Si rilevano diffidenze in ordine ad una diversa consistenza del vano scala, presente nel fienile, nonché la presenza di un locale tecnico esterno, non presente in planimetria catastale. Oltre ciò, si rileva una traslazione rigida della parete del vano stalla esterno, lato est, con lieve modifica di consistenza, in uno a diffidenza in ordine alla suddivisione delle unità immobiliari, **Figura 14**.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



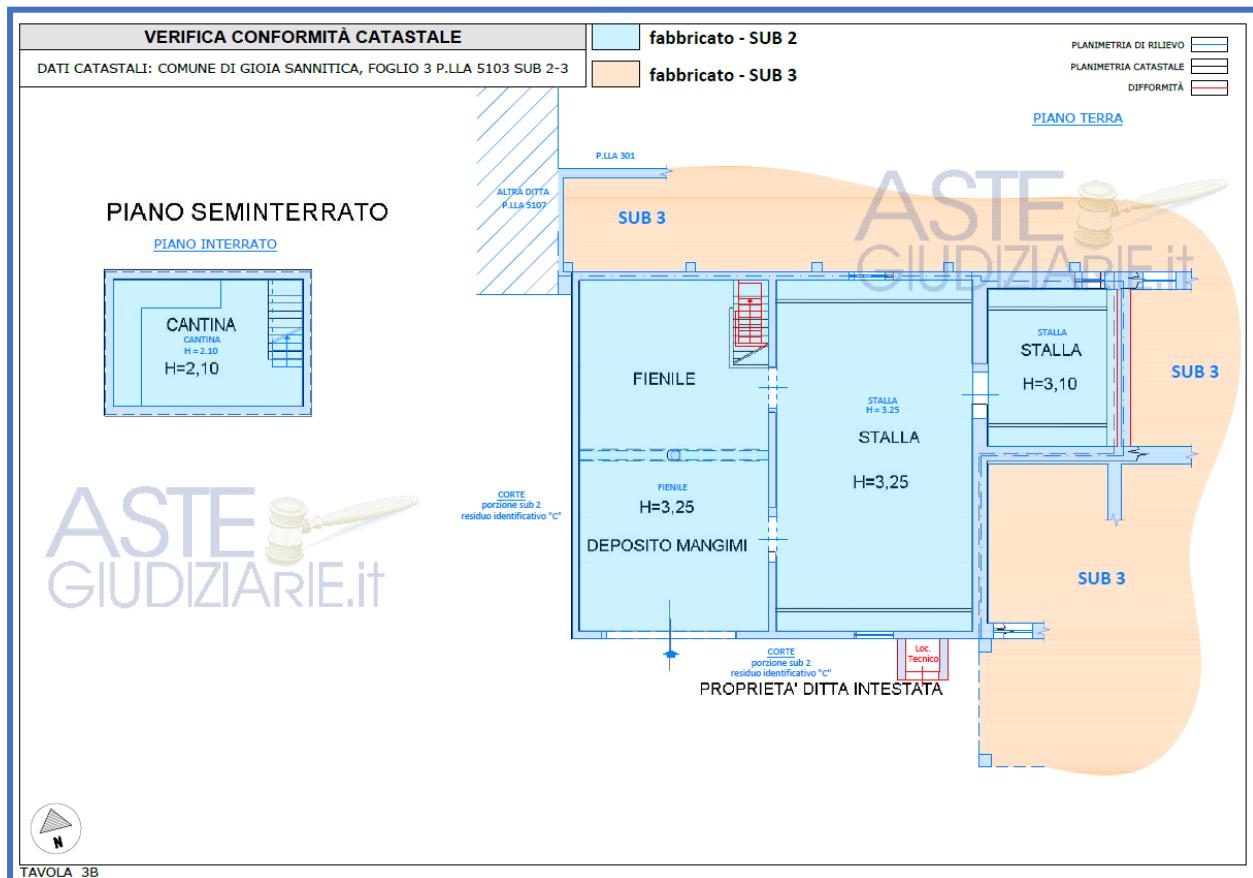


Figura 14

Piano Terra Livello 1

- Si rilevano differenze in ordine ad una diversa destinazione d'uso degli ambienti, oltre la presenza di due vani finestra, non presenti in planimetria catastale. Oltre ciò, si rileva la presenza di una concimaia, non rappresentata catastalmente, **Figura 15**.

Piano Terra Livello 2

- Non si rilevano differenze tra la situazione di fatto e quanto riportato in planimetria catastale, **Figura 15**.

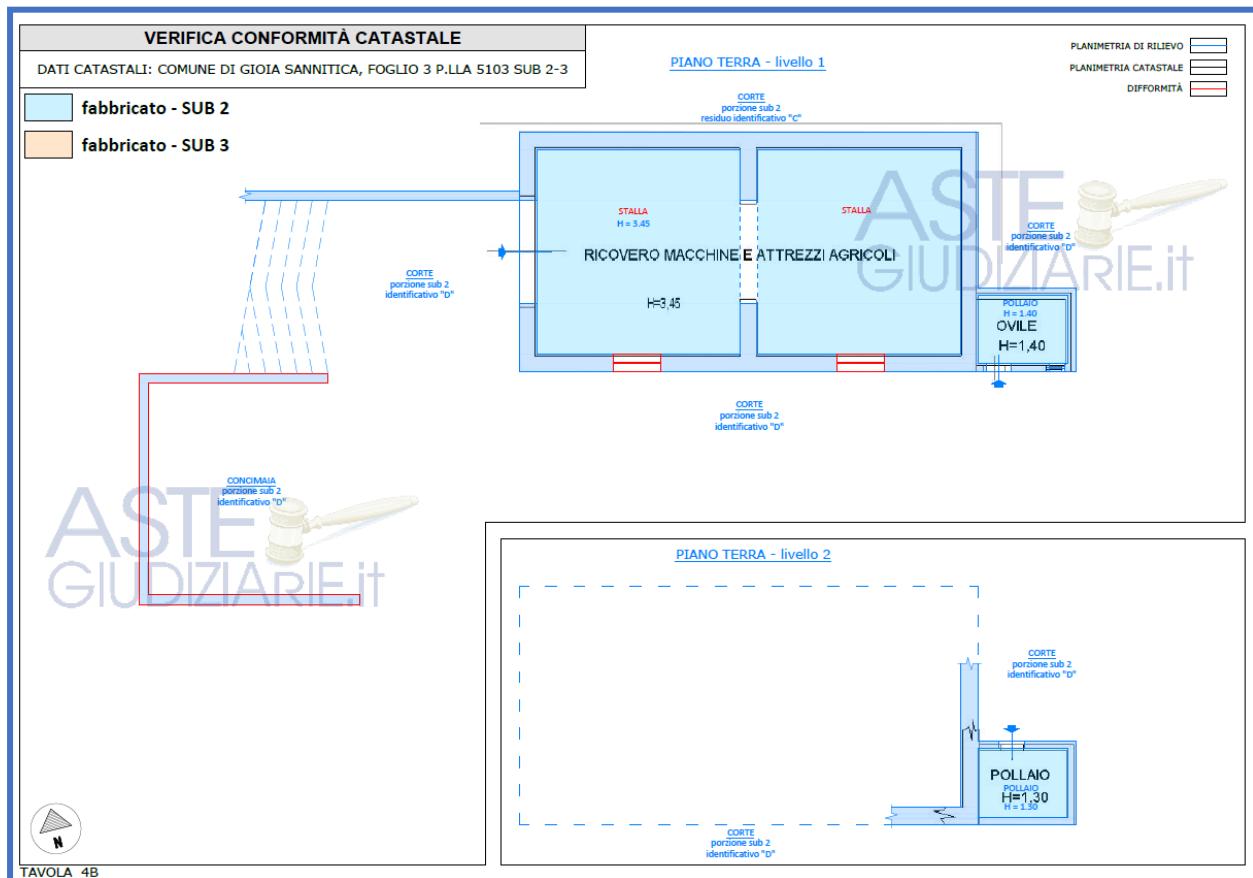


Figura 15

Piano Secondo

- Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato in planimetria catastale, in ordine alla presenza di un sottotetto non abitabile, non rappresentato catastalmente, **Figura 16**.

SOTTOTETTO NON ABITABILE IN COMUNE AI SUB 2-3

PIANO SECONDO

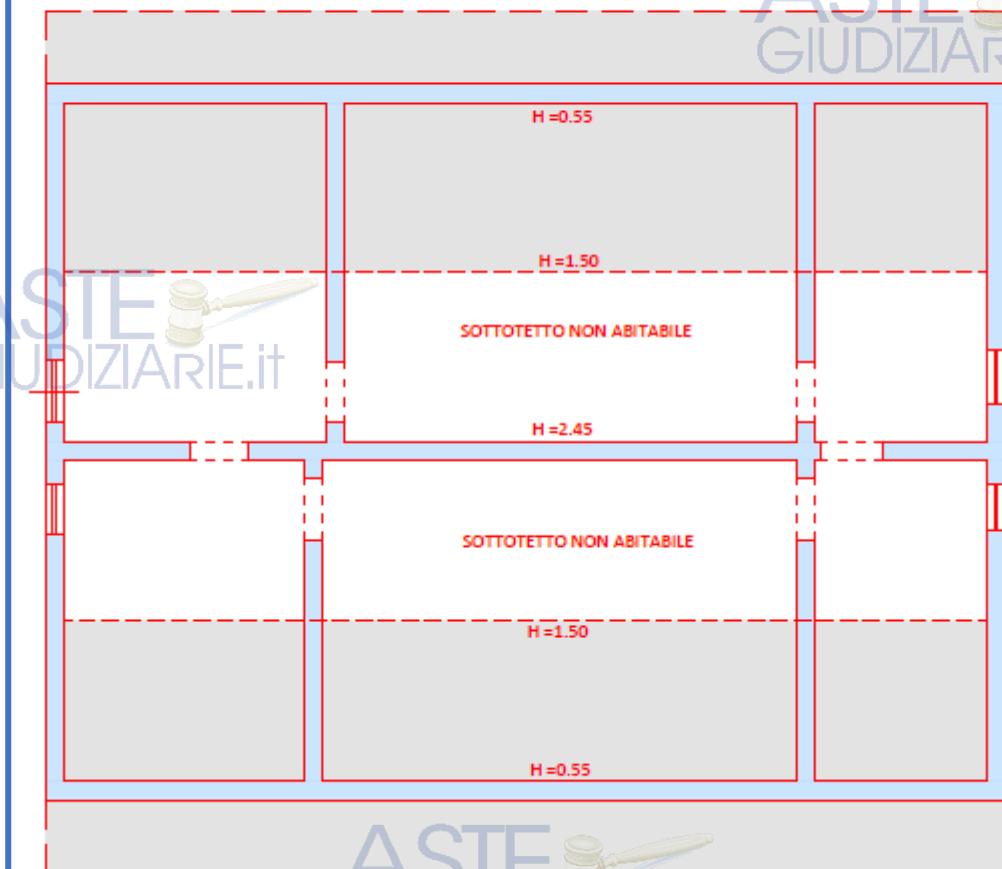


Figura 16

FOG. 3 P.LLA 5103 SUB 3

⊕ Piano Terra

- Si rilevano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la traslazione rigida di una tramezzatura, tra il vano letto ed il vano di ingresso. Oltre ciò, si rilevano difformità relativamente all'altezza interna del vano ingresso, oltre difformità in ordine alla suddivisione delle unità immobiliari;

- Diffidenza in corrispondenza del locale di sgombero e del porticato, per la presenza di pilastri non riportati catastalmente, nonché una diversa posizione di quelli effettivamente presenti, **Figura 17**.

Piano Primo

- Si rilevano diffidenze in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la presenza di una tramezzatura tra gli ambienti 1 e 2, con diffidenza in ordine all'altezza interna. Oltre ciò, si rileva la presenza di un vano porta in corrispondenza del disimpegno, non rappresentata catastalmente, **Figura 18**.
- Diffidenza in corrispondenza dell'ambiente 8 per una diversa posizione delle aperture,

Figura 18.

- Infine, si rileva una diffidenza relativamente ad una diversa consistenza del terrazzo,

Figura 18.

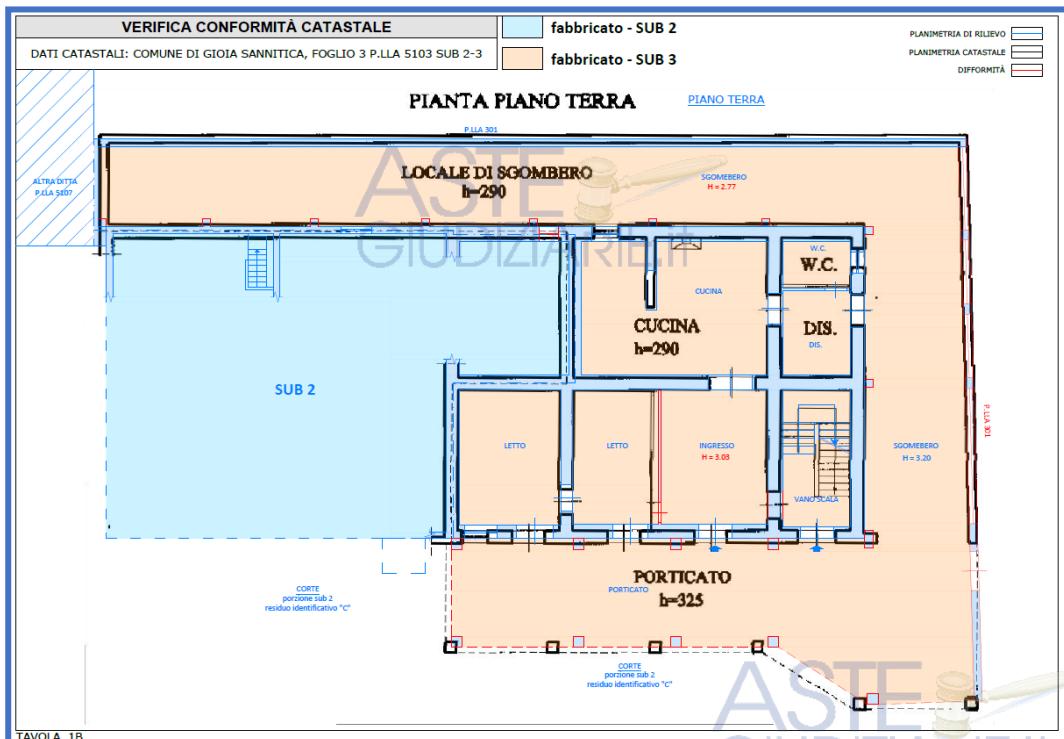


Figura 17

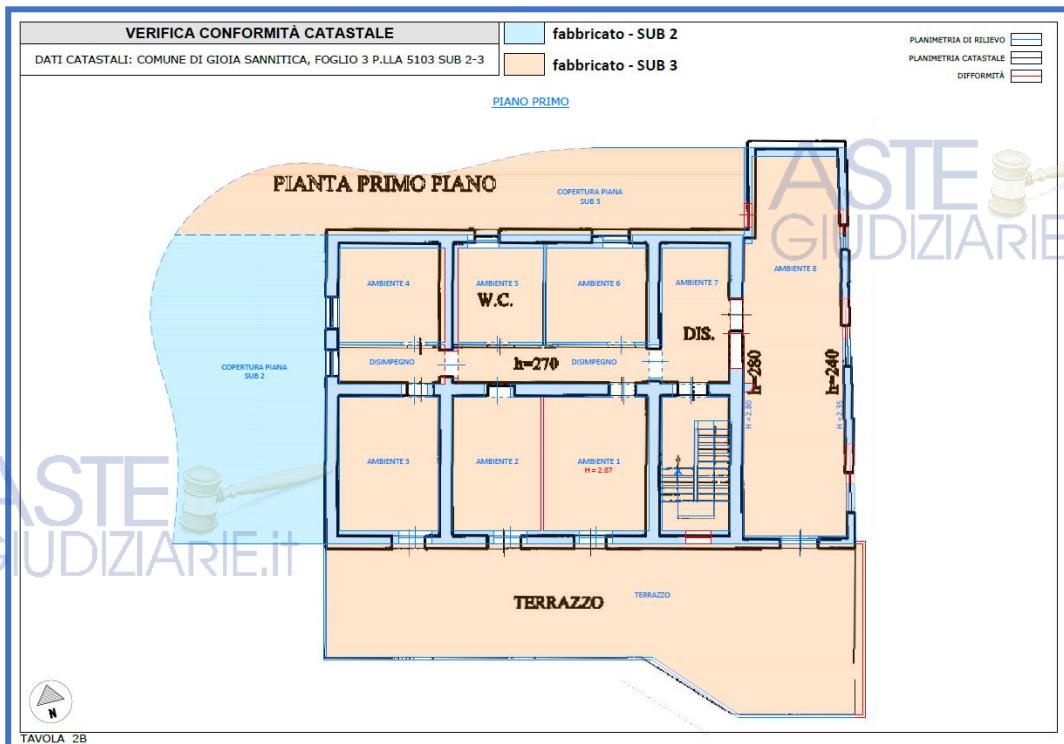


Figura 18

FOG. 3 P.LLA 301

■ Piano Terra

- In corrispondenza dell'immobile censito al NCT Fog. 3 P.la 301, si rileva una completa difformità in quanto tale manufatto, attualmente utilizzato come pollaio, non risulta accatastato, pertanto completamente difforme.

MANUFATTO EDIFICATO SULLA P.LLA 301 FOGLIO 3



PIANO TERRA

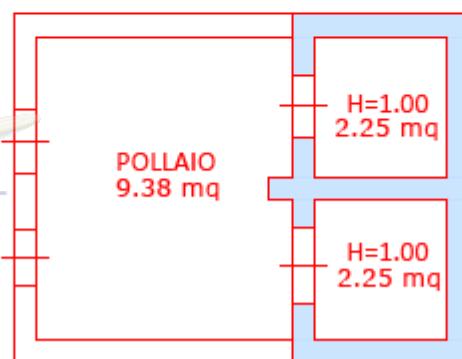


Figura 19

Per quanto attiene la quantificazione dei costi utili per l'eliminazione delle difformità riscontrate, si stima un costo utile complessivo di **€ 2'500,00**. 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.lла ____ (ex p.lла ____ 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 _____)



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



LOTTO 1

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.

LOTTO 1: – piena ed intera proprietà di **Opificio** ubicato in Gioia Sannitica (CE) alla Via Valle D'Agnese, piano S1-T; è composto da: **al piano interrato** – una cantina; **al piano terra** – un fienile, quattro stalle, un locale tecnico, due pollai ed una concimaia; **al piano secondo** – un sottotetto non abitabile; confina con Fog. 3 P.Illa 302 a sud, con Fog. 3 P.Illa 5107, 5144, 301 a nord, con Fog. 3 P.Illa 5107 ad ovest, con Fog. 3 P.Illa 301 ad est; è riportato nel C.F. del Comune di **Gioia Sannitica (CE)** al **foglio 3, p.Illa 5103, sub 2**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, al piano terra, per difformità in ordine ad una diversa consistenza del vano scala, presente nel fienile, nonché la presenza di un locale tecnico esterno, non presente in planimetria catastale. Oltre ciò, si rileva una traslazione rigida della parete del vano stalla esterno, lato est, con lieve modifica di consistenza, in uno a difformità in ordine alla suddivisione delle unità immobiliari; al piano terra livello 1, si rilevano difformità in ordine ad una diversa destinazione d'uso degli ambienti, oltre la presenza di due vani finestra, non presenti in planimetria catastale. Oltre ciò, si rileva la presenza di una concimaia, non rappresentata catastalmente; al piano secondo, si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato in planimetria catastale, in ordine alla presenza di un sottotetto non abitabile, non rappresentato catastalmente; si è rilevata la presenza della Concessione Edilizia n. 51/99 del 13/09/1999 e Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1/07, cui i beni non sono conformi, al Piano Terra, per difformità in ordine ad una diversa consistenza del vano scala, presente nel fienile, nonché la realizzazione di un locale tecnico esterno, non presente nei grafici di progetto. Oltre ciò, si rileva una difformità relativamente alla suddivisione delle unità immobiliari, non presente nel titolo edilizio. Infine, si rileva una diversa destinazione d'uso degli ambienti; al Piano Terra Livello 1, si rilevano difformità in ordine ad una diversa destinazione d'uso degli ambienti. Oltre ciò, si rileva la presenza di una concimaia, non rappresentata nel titolo edilizio; al Piano Secondo, si rappresenta che, il sottotetto non risulta rappresentato nella planimetria di progetto, ma solo in sezione. Oltre ciò, si rappresenta che, la struttura di copertura è stata realizzata con orditura in legno, in luogo di un solaio in laterocemento, con prolungamento del solaio oltre le pareti perimetrali, a chiusura della porzione di falda inclinata sporgente. Infine, i setti murari interni risultano in posizione difforme rispetto a quanto rappresentato nei grafici di progetto; a parere dell'esperto stimatore, gli abusi di cui sopra, potranno essere sanati, ai soli fini della nuova distribuzione degli spazi interni, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. Per quanto attiene le ulteriori difformità riscontrate, si evidenzia che, l'area su cui ricadono i beni in oggetto, così come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'UTC del Comune di Gioia Sannitica, risulta essere classificata, nel vigente Piano Territoriale Paesistico "Ambito Massiccio del Matese", approvato con Decreto del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali in data 04/09/2000, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 254 del 30/10/2000. Pertanto, per le difformità che hanno determinato aumento di superficie e volumetria, non si potrà ottenere sanatoria, visto che gli immobili ricadono in zona assoggettata a vincolo paesaggistico ambientale, quindi soggetta al D.Lgs. N 42/04 e s.m.i. non risulta ordine di demolizione del bene.

– piena ed intera proprietà di **Abitazione Civile** ubicato in Gioia Sannitica (CE) alla Via Valle D'Agnese, piano T-1; è composto da: **al piano terra** – un ingresso, una cucina, due camere da letto, un w.c., un disimpegno, un locale di sgombero, un porticato ed un vano scala; **al piano primo** - otto ambienti, un disimpegno ed un terrazzo; **al piano secondo** – un sottotetto non abitabile; confina con Fog. 3 P.Illa 302 a



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



sud, con Fog. 3 P.la 5107, 5144, 301 a nord, con Fog. 3 P.la 5107 ad ovest, con Fog. 3 P.la 301 ad est; è riportato nel C.F. del Comune di **Gioia Sannitica (CE)** al **foglio 3, p.la 5103, sub 3**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, al Piano Terra, per difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la traslazione rigida di una tramezzatura, tra il vano letto ed il vano di ingresso. Oltre ciò, si rilevano difformità relativamente all'altezza interna del vano ingresso, oltre difformità in ordine alla suddivisione delle unità immobiliari; Difformità in corrispondenza del locale di sgombero e del porticato, per la presenza di pilastri non riportati catastalmente, nonché una diversa posizione di quelli effettivamente presenti; al Piano Primo, Si rilevano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la presenza di una tramezzatura tra gli ambienti 1 e 2, con difformità in ordine all'altezza interna. Oltre ciò, si rileva la presenza di un vano porta in corrispondenza del disimpegno, non rappresentata catastalmente. Difformità in corrispondenza dell'ambiente 8 per una diversa posizione delle aperture. Infine, si rileva una difformità relativamente ad una diversa consistenza del terrazzo; si è rilevata la presenza della Concessione Edilizia n. 51/99 del 13/09/1999 e Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1/07, cui i beni non sono conformi, al Piano Terra, per difformità rispetto a quanto riportato nei grafici di progetto, in ordine ad una diversa destinazione d'uso degli ambienti. Oltre ciò, si rileva una difformità relativamente alla suddivisione delle unità immobiliari, non presente nel titolo edilizio. Si rileva altresì una difformità in ordine ad una diversa realizzazione delle pareti portanti, in uno ad una diversa posizione dei vani porta e finestra. Infine, si rileva una totale difformità della zona adibita a sgombero e porticato, in quanto non risultano rappresentate nei grafici di progetto; al Piano Primo, per difformità rispetto a quanto riportato nei grafici di progetto, in ordine ad una diversa destinazione d'uso dell'ambiente 4 e porzione dell'ambiente 3, in quanto avente destinazione ad uso agricolo. Oltre ciò, la stessa porzione immobiliare risulta essere stata collegata agli ambienti aventi destinazione a civile abitazione, in difformità rispetto al titolo edilizio. Inoltre, si rileva una difformità relativamente alla suddivisione delle unità immobiliari, non presente nel titolo edilizio, in uno a difformità in ordine ad una diversa realizzazione delle pareti portanti, ed una diversa posizione dei vani porta e finestra. Infine, si rileva una totale difformità della zona identificata come Ambiente 8 in uno alla zona adibita a terrazzo, in luogo di un balcone; a parere dell'esperto stimatore, gli abusi di cui sopra, potranno essere sanati, ai soli fini della nuova distribuzione degli spazi interni, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. Per quanto attiene le ulteriori difformità riscontrate, si evidenzia che, l'area su cui ricadono i beni in oggetto, così come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'UTC del Comune di Gioia Sannitica, risulta essere classificata, nel vigente Piano Territoriale Paesistico "Ambito Massiccio del Matese", approvato con Decreto del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali in data 04/09/2000, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 254 del 30/10/2000. Pertanto, per le difformità che hanno determinato aumento di superficie e volumetria, non si potrà ottenere sanatoria, visto che gli immobili ricadono in zona assoggettata a vincolo paesaggistico ambientale, quindi soggetta al D.Lgs. N 42/04 e s.m.i. non risulta ordine di demolizione del bene.

– piena ed intera proprietà di **Terreno** ubicato in Gioia Sannitica (CE) alla Via Valle D'Agnese; confina con Fog. 3 P.la 302 a sud, con Fog. 3 P.la 240 a nord, con Fog. 3 P.la 5103 ad ovest, con Fog. 3 P.la 5012 ad est; è riportato nel C.T. del Comune di **Gioia Sannitica (CE)** al **foglio 3, p.la 301**.

Si rappresenta che i beni ricadono in Zona E1 (zona agricola) ricadente in Zona C.A.F. Zona di conservazione del paesaggio agricolo di declivio e fondo valle del Piano territoriale paesistico "Massiccio del Matese".

– piena ed intera proprietà di **Terreno** ubicato in Gioia Sannitica (CE) alla Via Valle D'Agnese; confina con Fog. 3 P.la 301 a sud, con Fog. 3 P.la 239 a nord, con Fog. 3 P.la 5144 ad ovest, con Fog. 3 P.la 3238-301 ad est; è riportato nel C.T. del Comune di **Gioia Sannitica (CE)** al **foglio 3, p.la 240**.

Si rappresenta che i beni ricadono in Zona E1 (zona agricola) ricadente in Zona C.A.F. Zona di conservazione del paesaggio agricolo di declivio e fondo valle del Piano territoriale paesistico "Massiccio del Matese".

PREZZO BASE euro 177'000,00



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



LOTTO 1

71 di 132

QUESITO n. 5

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.la 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.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.la interessata).

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



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.

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. 88 del 02/10/2020 - di cui ai nn. 27996/20914, 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., è emerso che gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, sono pervenuti alla debitrice esecutata sig.ra XXXXXXXXXX con un **atto di compravendita** a rogito del notaio dott. Vincenzo Di Caprio, **del 27/01/2015** rep. 202037/racc. 40545, trascritto in data 28/01/2015 ai nn. 2851/2180, da potere 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. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX



sig. XXXXXXXX, nato a Moiano il XXXXXXXX:... OMISSIS..."XXXXXX vende a XXXXXXXXXXXX che accetta:

* il compendio agricolo in Gioia Sannitica (CE), località "Querceto", composto da 1)= la zona di terreno agricolo di are settantotto e quarantatre centiare (70.43); = il finitimo fabbricato rurale di dodici vani e mezzo catastali, distribuiti tra il piano terra ed il primo piano e = le pertinenze agricole, costituite da una piccola cantina, al piano seminterrato; due stallette, sienile e deposito mangimi, ricovero attrezzi, ovile e pollaio, al piano terra. Confina complessivamente con: particelle 239, 238, 5012, 302, 5107 e 5144, salvo se altri.

N.C.E.U. foglio 3, particella 5103, subalterni * 2, piani S1,T, Categoria D/1, r.c.€ 1.002,00;

* 3, piani T,1, Categoria A/2, classe 2, vani 12,5, r.c.€ 677,85. N.C.T. foglio 3, particelle * 240, divisa in are 8.10 (Seminativo Arborato di Classe 3, r.d.€ 2,72, r.a.€ 2,30) ed are 23.00 (Uliveto di Classe 4, r.d.€ 6,53, r.a.€ 3,56 e * 301, divisa in are 19.00 (Uliveto di Classe 4, r.d.€ 5,40, r.a.€ 2,94) ed are 27.80 (Seminativo di Classe 4, r.d.€ 7,90, r.a.€ 5,74;

2)= l'altra zona di terreno agricolo di are ottanta e sessantatre centiare (80.63), confinante con: via vicinale; stradone, per due lati e particelle 325, 48 e 36, salvo se altri.

N.C.T. foglio 3, particella 5075, are 80.63, Bosco alto fusto di Classe Unica, r.d.€ 8,33, r.a.€ 2,50. Le particelle 5103 (subalterni 2 e 3), 240 e 301 pervennero al venditore per acquisto da XXXXXX e XXXXX (per la nuda proprietà) e da XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX (per l'usufrutto) agli atti del Notaio Alberto CRISCUOLO dell'otto novembre 2007, trascritto il tredici detti al n. 62448/33663. A XXXXX, in comunione legale dei beni, le suddette particelle erano pervenute per acquisto (in nuda proprietà) da XXXXXXXXXXXX agli atti del Notaio Pasqualino FRANCO del diciotto novembre 2004, trascritto il ventiquattro detti al n. 55591/40908.

A XXXXXXXXXX erano pervenute, sempre in nuda proprietà, per donazione agli atti del Notaio Vincenzo VALLETTA del ventisette settembre 1990, trascritta il diciotto ottobre 1990 al n. 23215/18814. In detto atto i donanti XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX si erano riservato l'usufrutto, vita loro durante. Tale diritto è stato ceduto con l'atto del Notaio CRISCUOLO dell'otto novembre 2007 innanzi detto ed il terreno era identificato



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX



LOTTO 1

dalle particelle 240 (are 31.10) e 301 (are 61.00). Quest'ultima particella, a seguito del Mod. 29 n. 369/1990, ha scaturito le particelle 301 (are 46.80) e 5090, fabbricato rurale, di are 14.20. A seguito della tabella di variazione n. 411.1/2002 del quattro febbraio 2002 (Protocollo n. 25713) la particella 5090 è stata sostituita dalla particella 5103, Ente Urbano. A seguito di costituzione all'urbano n. 905.1/2002 del due aprile 2002 (Protocollo n. 77009) la suddetta particella 5103 è stata divisa in subalterni 2 e 3. Il subalterno 2 ha assunto la categoria "D/1" ed il subalterno 3 la categoria "A/4 di vani 9,5" ed, a seguito dell'ampliamento n. 26688.1/2004 del dieci giugno 2004, è diventata di "vani 12,5";

= la particella 5075 pervenne al venditore per acquisto da XXXXXXXXXX agli atti del Notaio Alberto CRISCUOLO dell'otto novembre 2007, trascritto il tredici detti al n. 62449/33664. Alla dante causa era pervenuta per acquisto agli atti del Notaio Enrico CESTARI del dodici agosto 1985, registrato a Piedimonte Matese il due settembre 1985 al n. 1037 e trascritto l'undici settembre 1985 al n. 15975/14036. In detto atto il terreno veniva identificato dalla particella 36/i. Nel rispetto delle disposizioni dettate dal comma 1 bis dell'art. 29 della Legge 27 febbraio 1985 n. 52, introdotto dal comma 14 dell'art. 19 del D.L. n. 78/2010, convertito in Legge trenta luglio 2010 n. 122, l'intestatario dichiara (e tanto conferma l'acquirente): 1)= che i depositi sono individuati catastalmente come detto e sono esattamente rilevati nelle planimetrie catastali depositate in Catasto il due aprile 2002, Protocollo n. 77009 (il subalterno 2) ed il dieci giugno 2004 Protocollo n. CE0152869 (il subalterno 3);
2)= la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. A seguito di verifica ipocatastale, vi è rispondenza dell'intestazione catastale con le risultanze dei Registri Immobiliari. Il venditore dichiara che: * quanto alienato è libero da pesi, ipoteche, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli od affianche di sorta, ad eccezione dell'ipoteca n. 54011/17209 iscritta il ventiquattro settembre 2007 di € 6.000,00 (di cui € 3.000,00 per capitale) a favore di XXXXXX e XXXXXX e contro XXXXXX e XXXXXX, derivante da Decreto Inguntivo del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere del 20 giugno 2006, relativamente al terreno particella 5075; * in virtù del disposto del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e sue modifiche e comunque della normativa vigente in materia urbanistica ed edilizia, che i fabbricati furono inizialmente edificati senza autorizzazioni amministrative; per parte di essi fu rilasciata dal



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXX



Comune di Gioia Sannitica la concessione edilizia n. 114 il ventiquattro luglio 1991, poi revocata. Tali abusi sono stati regolarmente sanati mediante il rilascio, da parte del Comune di Gioia Sannitica, delle concessioni edilizie in sanatoria n. 232 del ventisette luglio 1995, Protocollo n. 4081 (a seguito di domanda di concessione in sanatoria protocollo n. 2811 del ventinove aprile 1986) e n. 01 del ventuno maggio 2007, Protocollo n. 5230 del quindici giugno 2007 (a seguito di domanda di concessione edilizia in sanatoria protocollo n. 1428 del primo marzo 1995). Ai detti cespiti, in prosieguo, non sono stati apportati mutamenti di destinazione d'uso, variazioni, modificazioni e quant'altro soggetto a concessione, approvazione, autorizzazione, né risultano essere stati adottati provvedimenti sanzionatori di alcun genere. Dichiara di non essere a conoscenza se sia stato rilasciato o meno il certificato di agibilità/ abitabilità degli immobili ma tanto l'acquirente espressamente dichiara di accettare.”...OMISSIS...

Al detto venditore, i beni oggetto della presente procedura sono così pervenuti:

NCEU FOG. 3 P.LLA 5103 SUB 2 – SUB 3 E NCT FOG. 3 P.LLA 240-301:

- ❖ un **atto di compravendita** a rogito del notaio dott. Alberto Criscuolo, **del 08/11/2007** rep. 51275/16930, trascritto in data 13/11/2007 ai nn. 62448/33663, da potere di XXXXXXXXXX nata a Gioia Sannitica il XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX nato a Gioia Sannitica il XXXXXXXXXX per la quota di 1/2 ciascuno di usufrutto, e XXXXXXXXX nato a Gioia Sannitica il XXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di Nuda proprietà in regime di comunione legale con il coniuge Pascale Cecilia nata a Gioia Sannitica il 30/04/1954: ...OMISSIS...”**PRIMA VENDITA** I coniugi XXXXXX e XXXXXX (per l'intera nuda proprietà) ed i coniugi XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX (per l'intero usufrutto), e tutti comunque complessivamente e solidalmente per l'intero, vendono a XXXXXXXX, che compra, la intera piena proprietà del piccolo complesso agricolo sito in agro del Comune di Gioia Sannitica alla frazione Calvisi, via D'Agnese, località “Querceto o Cerqueto o Caprareccia”, costituito da un terreno agricolo dell'estensione catastale complessiva di are settantasette e centiare novanta (77.90), con annessi due corpi di fabbriche rurali di cui uno



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



LOTTO 1

adibito a ricovero macchine ed attrezzi agricoli, con ovile e pollaio, l'altro adibito a depositi ed abitazione rurale di complessivi dodici vani e mezzo catastali. Il tutto forma un sol corpo [...] ed è così riportato in catasto:

C.T. di Gioia Sannitica con i seguenti dati:

- fol. 3, p.lla 240 [...]

- fol. 3, p.lla 301 [...]

- fol. 3, p.lla 5103 sub 2 [...]

- fol. 3, p.lla 5103 sub 3 [...]



Tutte le suddette particelle sono intestate a XXXXXXXXX per 1/1 di nuda proprietà in regime di comunione dei beni, ai coniugi XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX con quote da verificare (trattasi dei diritti di usufrutto), ed erroneamente ancora a XXXXXXXXXXXX con quote da verificare (la quale ha venduto invece la sua nuda proprietà al suddetto XXXXXXXX con atto per Notaio Franco del 18 novembre 2004, di cui in seguito). [...]

La parte venditrice dichiara e garantisce che le fabbriche in oggetto furono inizialmente edificate abusivamente e per parte di esse fu rilasciata dal Comune di Gioia Sannitica una concessione edilizia n. 114 in data 24 luglio 1991, poi revocata, ma che comunque tali abusi sono stati regolarmente sanati mediante rilascio da parte dei competenti organi del Comune di Gioia Sannitica di regolari concessioni edilizie in sanatoria n. 232 del 27 luglio 1995 prot. n. 4081 (a seguito di domanda di concessione in sanatoria prot. n. 2811 del 29 aprile 1986) e n. 01 del 21 maggio 2007 prot. n. 5230 del 15 giugno 2007 (a seguito di domanda di concessione edilizia in sanatoria prot. n. 1428 del 1° marzo 1995), che ad esse non sono state apportate variazioni o modifiche in violazione alle leggi urbanistiche e che non sussiste più alcun abuso edilizio.

Ai fini della provenienza la parte venditrice dichiara e garantisce quanto segue:

- gli immobili in oggetto si appartenevano ai costituiti coniugi XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX;



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX



LOTTO 1

- detti coniugi XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX con atto per Notaio Vincenzo Valletta di Alife del 27 settembre 1990, repertorio 7757 [...] trascritto il 18.10.1990 ai n.ri 23215/18814, ne donarono la nuda proprietà alla figlia XXXXXX;

- detta XXXXXXXXXX con atto per Notaio Pasqualino Franco di Cerreto Sannita del 18 novembre 2004, repertorio 19891 [...] trascritto il 24.11.2004 ai n.ri 55591/40908, vendette la nuda proprietà come sopra a lei donata al costituito XXXXXX, che comprò in regime di comunione legale con la costituita moglie XXXXXX. [...]”...OMISSIS...

NCT FOG. 3 P.LLA 5075:

un atto di compravendita a rogito del notaio dott. Alberto Criscuolo, del **08/11/2007** rep. 51275/16930, trascritto in data 13/11/2007 ai nn. 62448/33663, da potere di XXXXXXXXXX nata a GIOIA SANNITICA il XXXXXXXXXX: ...OMISSIS..."

SECONDA VENDITA XXXXXXXXXX vende a XXXXXX, che compra, la piena proprietà del terreno agricolo sito in agro del Comune di Gioia Sannitica alla frazione Calvisi, via D'Agnese, località "Querceto o Cerqueto o Caprareccia", sito poco discosto da quello di cui alla prima vendita che precede, avente l'estensione catastale di are ottanta e centiare sessantatre (80.63), riportato nel C.T. di Gioia Sannitica al fol. 3, p.la 5075 (ex 36/i) [...]

La parte venditrice dichiara e garantisce di aver fatto acquisto di quanto oggetto del presente atto in virtù di vendita (a lei fatta quando era nubile) con atto per Notaio Enrico Cestari di Piedimonte Matese del 12 agosto 1985 [...] trascritto l'11.9.1985 ai n.ri 15975/14036 [...]

REGOLAMENTAZIONI GENERALI Quanto oggetto del presente atto viene venduto a corpo, nello stato in cui si trova, noto ed accettato dalla parte compratrice, e comprensivamente ad ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù, azione e ragione, nulla escluso od eccettuato.”...OMISSIS...

Ai detti venditori, i beni oggetto della presente procedura sono così pervenuti:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXX



LOTTO 1

❖ **atto di compravendita del 18 novembre 2004** - n.ro Repertorio 19891/7873 - Trascritto il 24/11/2004 ai nn. 55591/40908 a rogito del notaio Pasqualino Franco – afferente i beni censiti al NCEU del Comune di Gioia Sannitica (CE) Foglio 3 P.lle 5103 sub 2 – sub 3 ed NCT Fog. 3 P.lle 240-301, a favore del sig. XXXXXXXXX nato a GIOIA SANNITICA il XXXXXXXXX e contro la sig.ra XXXXXXXXXXXX nata a GIOIA SANNITICA il XXXXXXXXX;

❖ **un atto di donazione** a rogito del notaio dott. Valletta Vincenzo, **del 27/09/1990** rep. 7757, trascritto in data 18/10/1990 ai nn. 23215/18814, con il quale i sig.ri XXXXXXXXXXXX nata a GIOIA SANNITICA il XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nato a GIOIA SANNITICA il XXXXXXXXXXXX riservandosi la quota di 1/2 ciascuno di usufrutto donavano alla figlia sig.ra XXXXXXXXXXXX nata a GIOIA SANNITICA il XXXXXXXXXXXX la quota di 1/1 di nuda proprietà: ...OMISSIS..."PRIMO – *Con il presente atto e con ogni garanzia di legge, i costituiti coniugi signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, ciascuno per i beni e diritti rispettivamente vantati in Gioia Sannitica alla località Querceto o Caprareccia ed in appresso descritti e solidalmente per l'intero, donano in conto di legittima e per l'eventuale supero con imputazione alla disponibile e con dispensa da collazione e da imputazione, alla costituita loro figlia signora XXXXXXXXXXXX, che accetta e con animo grato ringrazia, rispettivamente:*

- a) *terreno esteso are sessantuno (are 61.00) con sovrastante fabbricato rurale composto da quattro vani abitativi, stalla fienile, rimesse per macchina agricole ed annessi rustici*
- b) *terreno costituente un sol corpo con il precedente, esteso are trentuno e centiare dieci (are 31.10) [...]*

I terreni sono riportati in catasto nel NCT quello di cui alla lettera a) che precede alla partita 6614, foglio 3, particella neoformata 301 (ex 61/a) [...] e quello di cui alla lettera b) che precede alla partita 4172, foglio 3, particella 240 [...]



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXX



LOTTO 1

Il fabbricato rurale, non ancora censito in catasto, ha formato oggetto della denuncia di accatastamento all'UTE di Caserta n. 59126 presentata il 13.8.1990 [...]

Con riferimento al disposto dell'art. 40 della legge 28.2.1985 n. 47, i costituiti donanti dichiarano che per il fabbricato in parola realizzato in assenza di concessione edilizia, è stata presentata in data 28.4.1986 al Comune di Gioia Sannitica (N.ro Protocollo 2811/86) domanda di condono ai sensi della citata legge 47/85 e provveduto al pagamento della prescritta obblazione.

SECONDO – La donazione segue uno a tutti i diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù, nulla escluso o eccettuato e così come i beni donati si appartenevano ed erano pervenuti ai donanti, con riserva di usufrutto in favore dei donanti, vita loro natural durante.

La donataria precisa che il fabbricato rurale con il presente atto donatole è a servizio oltre che dei terreni oggetto della presente donazione ed innanzì descritti anche di altro terreno vicinore già di proprietà di essa donataria, esteso are 80.63 ed individuato in catasto al foglio 3 dalla particella 36/i.”...OMISSIS...

- ❖ un **atto di vendita** a rogito del notaio dott. Enrico Cestari, del **12/08/1985**, trascritto in data 11/09/1985 ai nn. 15975/14036, con il quale la sig.ra XXXXXXXXXX nata a GIOIA SANNITICA il XXXXXXXXXX acquistava la quota di 1/1 di piena proprietà.

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 20, si riporta uno stralcio dell'estratto di mappa catastale, con l'indicazione dell'area su cui ricade l'immobile pignorato.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX



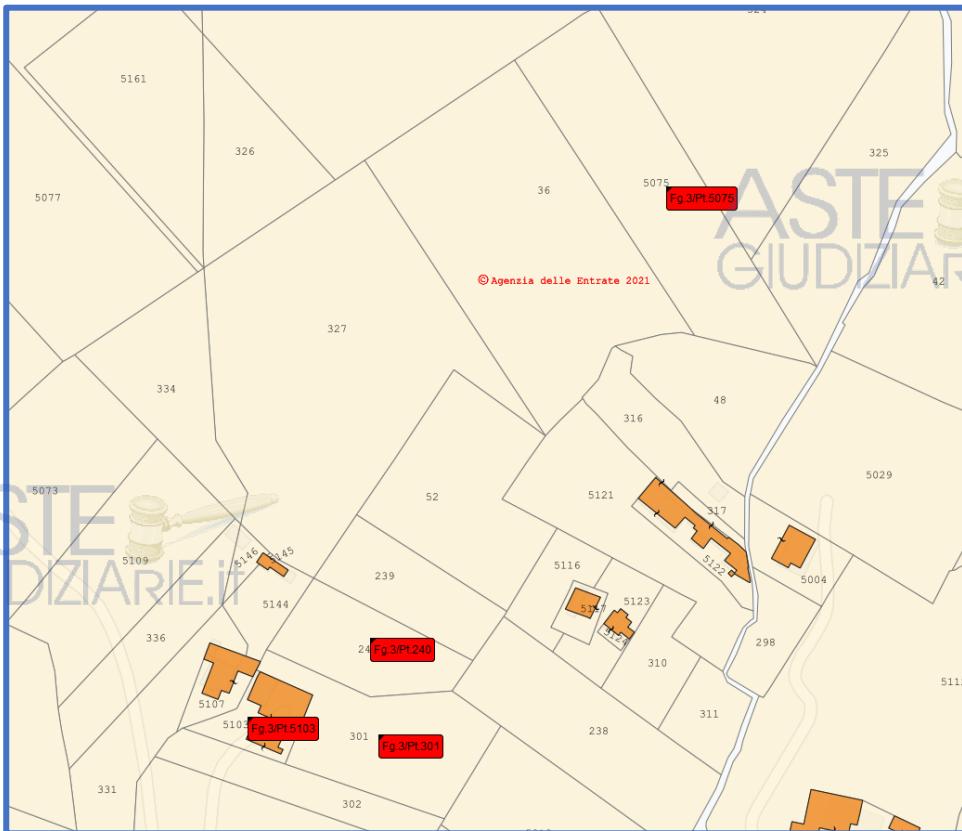


Figura 20 - Stralcio estratto di mappa catastale con indicazione dell'area su cui ricade il fabbricato

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 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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



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 **sovraposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



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 deporrà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Al fine di fornire risposta compiuta al presente quesito, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare all'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia Sannitica (CE), relativamente ai beni pignorati ed all'esecutata, il rilascio dell'opportuna documentazione urbanistica, da cui è emerso quanto segue.

Più nel dettaglio, dalla lettura dell'atto di compravendita del 27/01/2015 rogato dal notaio Vincenzo Di Caprio, si è avuto modo di rilevare quanto segue, in merito alla edificazione degli immobili in oggetto:...*OMISSIS...* “*in virtù del disposto del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e sue modifiche e comunque della*



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



LOTTO 1

normativa vigente in materia urbanistica ed edilizia, che i fabbricati furono inizialmente edificati senza autorizzazioni amministrative; per parte di essi fu rilasciata dal Comune di Gioia Sannitica la concessione edilizia n. 114 il ventiquattro luglio 1991, poi revocata.

Tali abusi sono stati regolarmente sanati mediante il rilascio, da parte del Comune di Gioia Sannitica, delle concessioni edilizie in sanatoria n. 232 del ventisette luglio 1995, Protocollo n. 4081 (a seguito di domanda di concessione in sanatoria protocollo n. 2811 del ventinove aprile 1986) e n. 01 del ventuno maggio 2007, Protocollo n. 5230 del quindici giugno 2007 (a seguito di domanda di concessione edilizia in sanatoria protocollo n. 1428 del primo marzo 1995). "...OMISSIS..."

A seguito dell'istanza inoltrata all'UTC del Comune di Gioia Sannitica, il Responsabile del detto ufficio consegnava allo scrivente la seguente documentazione:

- **Concessione Edilizia n. 51/99 del 13/09/1999**, afferente lavori di ampliamento di fabbricato rurale;
- **Concessioni Edilizie in Sanatoria n. 01 del ventuno maggio 2007**, Protocollo n. 5230 del quindici giugno 2007 (a seguito di domanda di concessione edilizia in sanatoria protocollo n. 1428 del primo marzo 1995).

Alla luce di quanto esposto, circa la **rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo**, si evidenzia che, si procederà al confronto dei grafici allegati ai titoli abilitativi, consegnati allo scrivente, ossia la **Concessione Edilizia n. 51/99 del 13/09/1999** e **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1/07**, rispetto a quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali.

In particolare, da tale analisi sono emerse alcune **difformità e/o modifiche** rispetto a quanto assentito con i suddetti titoli abilitativi. A tal proposito, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare una sovrapposizione dello stato reale dei luoghi con gli elaborati di progetto relativi ai titoli abilitativi 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. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



cui sopra. Da tale elaborazione grafica, si sono rilevate le difformità indicate in colore rosso in **Figura 21 a 27.**

Si riportano, di seguito, le difformità riscontrate.

FOG. 3 P.LLA 5103 SUB 2



⊕ Piano Interrato

- Non si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto, **Figura 21;**



⊕ Piano Terra

- Si rilevano difformità in ordine ad una diversa consistenza del vano scala, presente nel fienile, nonché la realizzazione di un locale tecnico esterno, non presente nei grafici di progetto. Oltre ciò, si rileva una difformità relativamente alla suddivisione delle unità immobiliari, non presente nel titolo edilizio. Infine, si rileva una diversa destinazione d'uso degli ambienti, **Figura 22.**

⊕ Piano Terra Livello 1

- Si rilevano difformità in ordine ad una diversa destinazione d'uso degli ambienti. Oltre ciò, si rileva la presenza di una concimaia, non rappresentata nel titolo edilizio, **Figura 23.**

⊕ Piano Terra Livello 2

- Non si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto, **Figura 23.**

⊕ Piano Secondo

- Relativamente a tale livello di piano, si rappresenta che, il sottotetto non risulta



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



rappresentato nella planimetria di progetto, ma solo in sezione. Oltre ciò, si rappresenta che, la struttura di copertura è stata realizzata con orditura in legno, in luogo di un solaio in laterocemento, con prolungamento del solaio oltre le pareti perimetrali, a chiusura della porzione di falda inclinata sporgente. Infine, i setti murari interni risultano in posizione difforme rispetto a quanto rappresentato nei grafici di progetto, **Figura 24.**

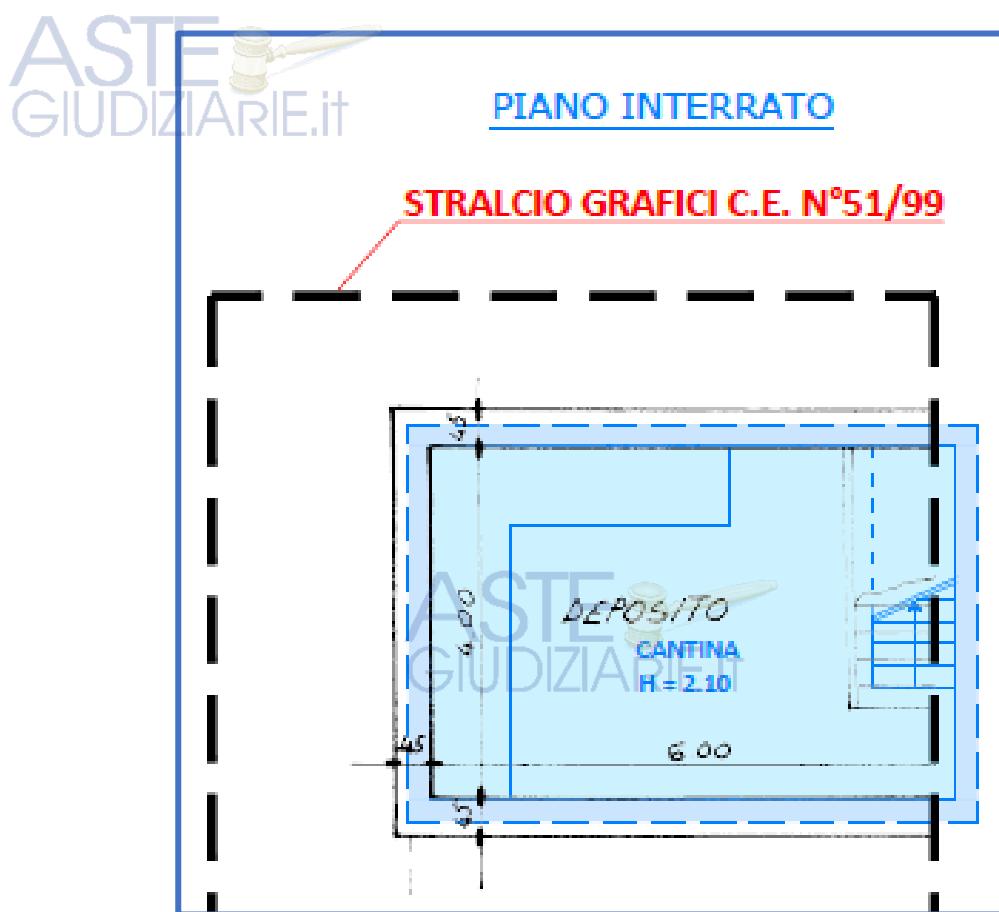


Figura 21

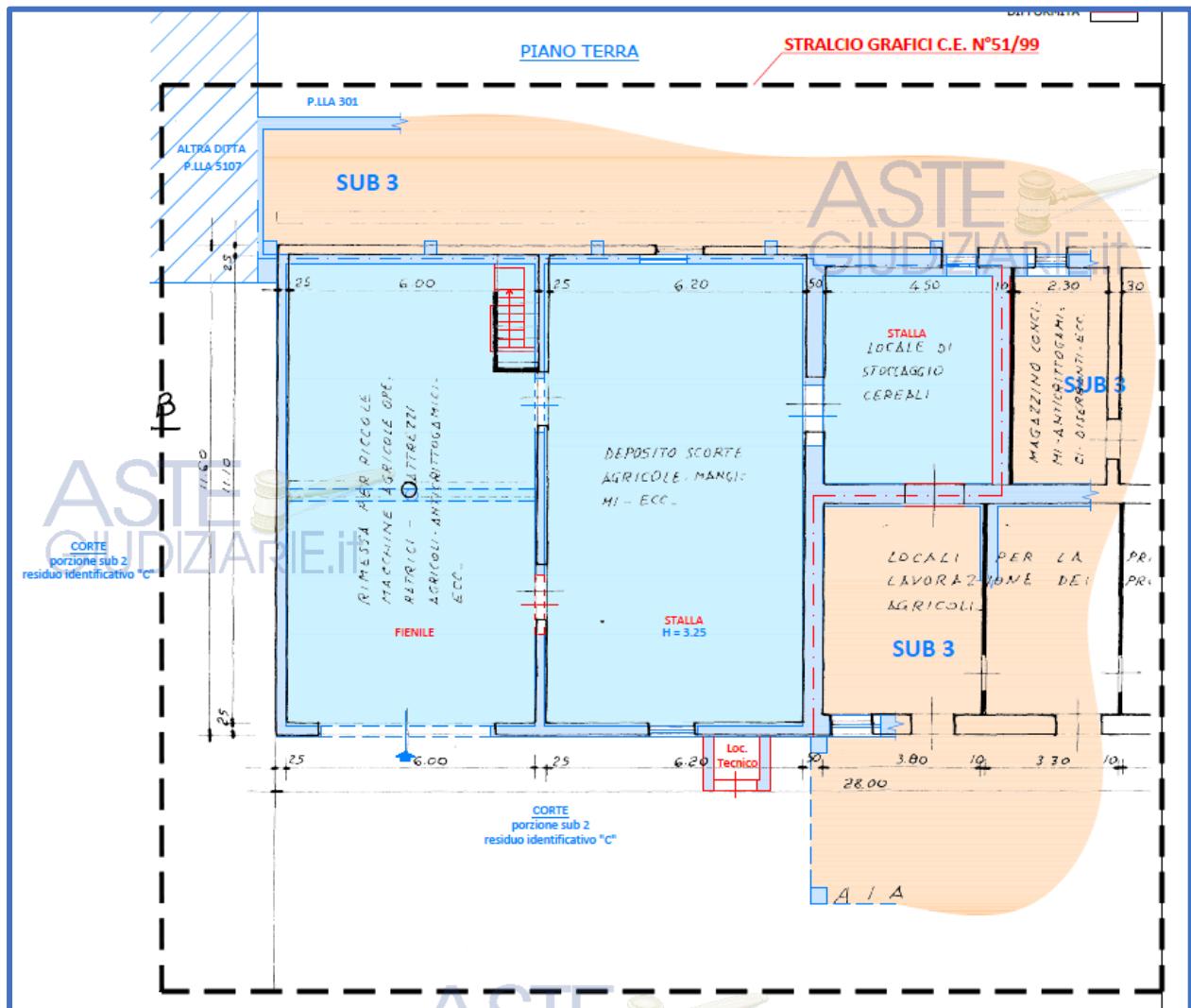


Figura 22

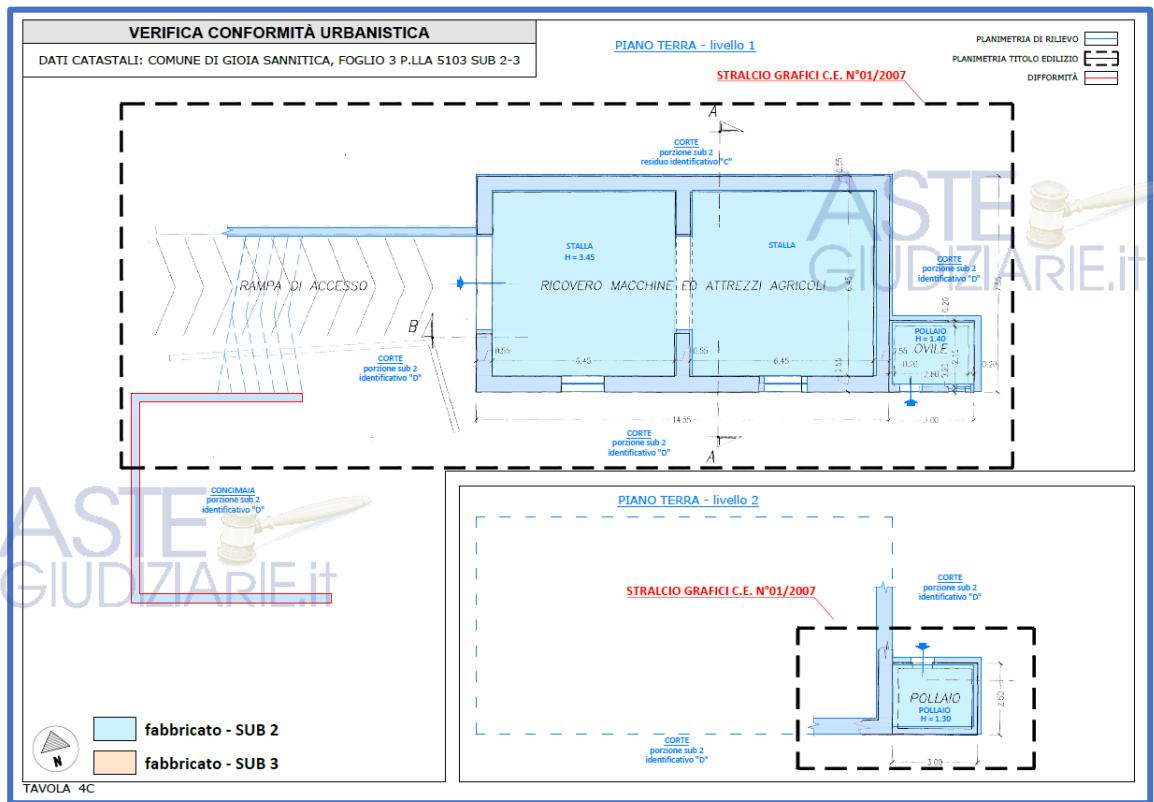


Figura 23

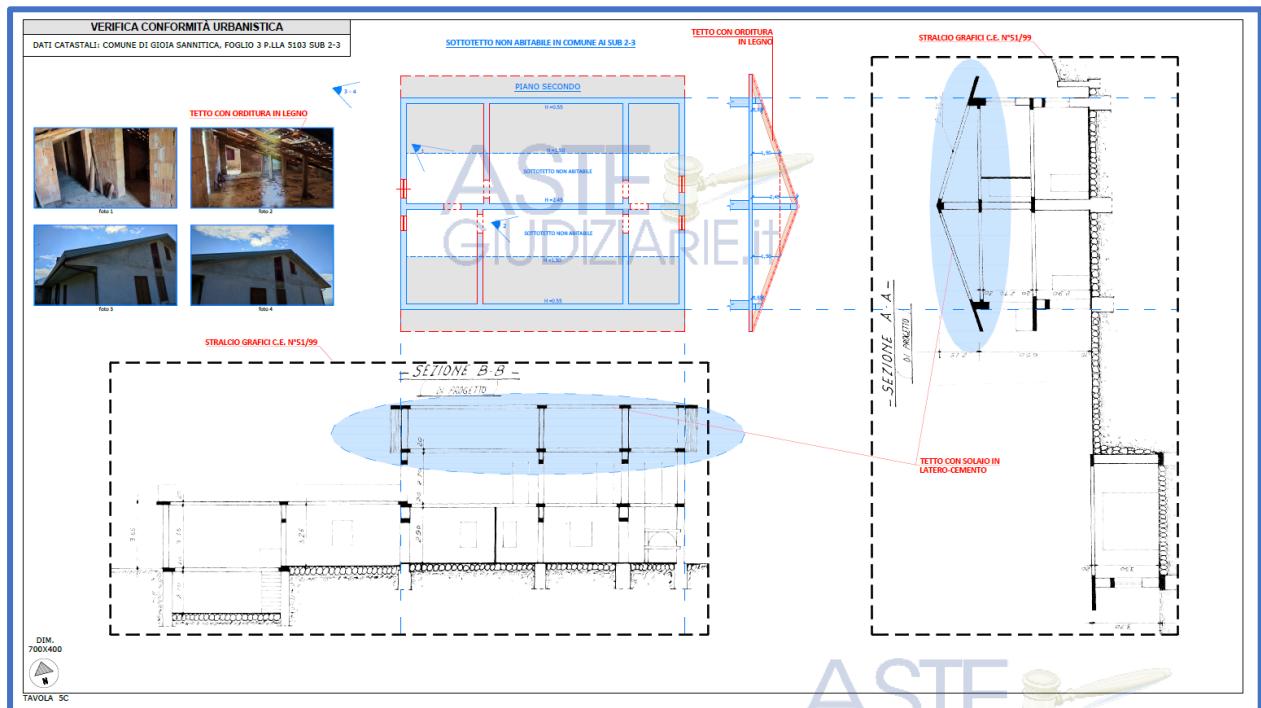


Figura 24

 **Piano Terra**

- Si rilevano difformità rispetto a quanto riportato nei grafici di progetto, in ordine ad una diversa destinazione d'uso degli ambienti. Oltre ciò, si rileva una difformità relativamente alla suddivisione delle unità immobiliari, non presente nel titolo edilizio.

Si rileva altresì una difformità in ordine ad una diversa realizzazione delle pareti portanti, in uno ad una diversa posizione dei vani porta e finestra. Infine, si rileva una totale difformità della zona adibita a sgombero e porticato, in quanto non risultano rappresentate nei grafici di progetto;

 **Piano Primo**

- Si rilevano difformità rispetto a quanto riportato nei grafici di progetto, in ordine ad una diversa destinazione d'uso dell'ambiente 4 e porzione dell'ambiente 3, in quanto avente destinazione ad uso agricolo. Oltre ciò, la stessa porzione immobiliare risulta essere stata collegata agli ambienti aventi destinazione a civile abitazione, in difformità rispetto al titolo edilizio. Inoltre, si rileva una difformità relativamente alla suddivisione delle unità immobiliari, non presente nel titolo edilizio, in uno a difformità in ordine ad una diversa realizzazione delle pareti portanti, ed una diversa posizione dei vani porta e finestra. Infine, si rileva una totale difformità della zona identificata come Ambiente 8 in uno alla zona adibita a terrazzo, in luogo di un balcone;



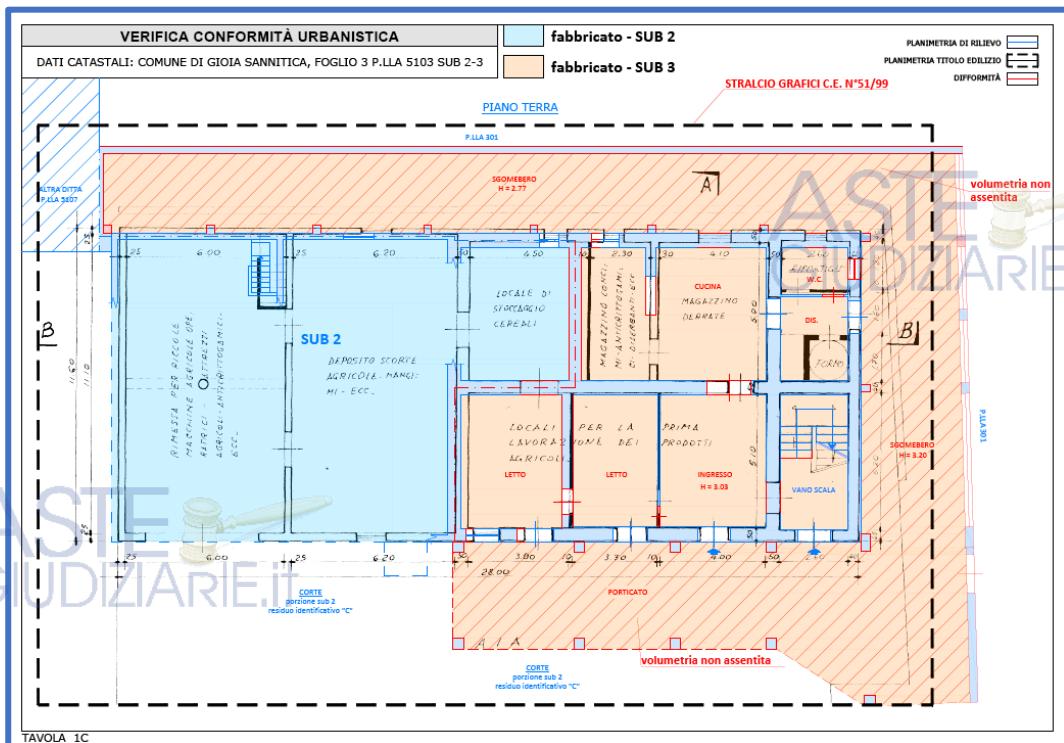


Figura 25

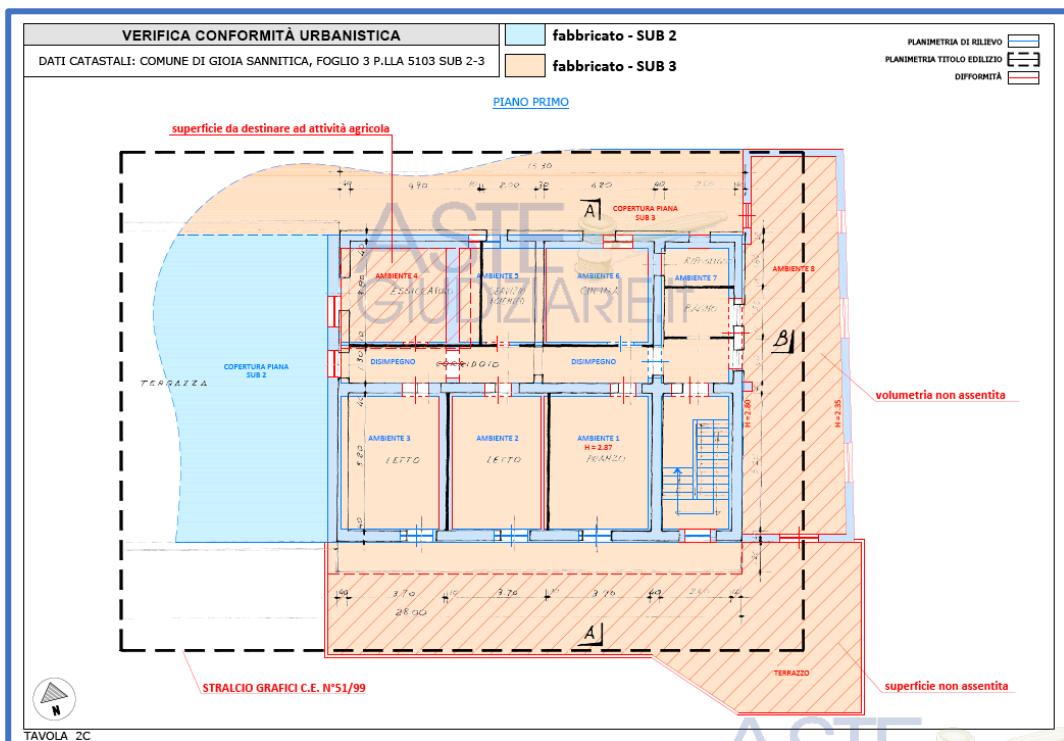


Figura 26

 Piano Terra

- In corrispondenza dell'immobile censito al NCT Fog. 3 P.la 301, si rileva una completa difformità in quanto tale manufatto, attualmente utilizzato come pollaio, non risulta assentito.



Figura 27

Prima ancora di valutare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i relativi costi, occorre determinare, preliminarmente, le ragioni del credito relative alla procedura di cui trattasi, in uno con la data di ultimazione dei lavori, da cui l'abuso. Tanto contribuirà ad individuare l'eventuale normativa di riferimento utile ai fini della possibilità di condonare gli abusi presenti sugli immobili. A tal proposito si ricorda che, se le ragioni di credito per cui si interviene e procede sono precedenti alla legge 47/85 e l'abuso è stato commesso prima dell'1 ottobre 1983, potrà essere presentata

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

Dallo studio della documentazione in atti, si evince che, la data della ragione del credito risulta essere quella relativa ad un Contratto di Mutuo Fondiario Agrario, stipulato in data 27/01/2015 con la Banca Popolare dell'Emilia Romagna (in seguito Prelios Credit Servicing S.p.A.), all'attualità **AQUI SPV s.r.l. creditore procedente della presente procedura esecutiva.** Per quanto esposto, atteso che, la ragione del credito risale al 27/01/2015, si può concludere che gli eventuali acquirenti del bene oggetto di studio non potranno usufruire di nessuna opportunità di condono.

Gli abusi di cui sopra, potranno essere sanati, ai soli fini della nuova distribuzione degli spazi interni, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i.

Art. 36 (L) - Accertamento di conformità

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 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 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 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.

(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

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

1. La realizzazione di interventi edili 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 dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



LOTTO 1

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, salvo 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 10.329 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 10.329 euro di cui al comma 2.

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio di 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 dell'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.

Per quanto attiene le ulteriori difformità riscontrate, si evidenzia che, l'area su cui ricadono i beni in oggetto, così come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'UTC del Comune di Gioia Sannitica, risulta essere classificata, nel vigente Piano Territoriale Paesistico "Ambito Massiccio del Matese", approvato con Decreto del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali in data 04/09/2000, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 254 del 30/10/2000.

Pertanto, per le difformità che hanno determinato aumento di superficie e volumetria, non si potrà ottenere sanatoria, visto che gli immobili ricadono in zona assoggettata a vincolo paesaggistico ambientale, quindi soggetta al D.Lgs. N 42/04 e s.m.i.

Si ricorda, che l'art. 167 del DLgs. 42/2004 e s.m.i., impone l'impossibilità al rilascio del parere paesaggistico favorevole da parte della Sovrintendenza BAAAS di Caserta e Benevento. In sostanza, l'art.167 non consente il parere favorevole per la compatibilità paesaggistica visto che le opere realizzate hanno comportato sia un aumento della superficie utile sia del volume.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



Si fa presente, inoltre, che nel fascicolo afferente il titolo abilitativo di cui sopra, si sono rilevate attestazioni relative alla **dichiarazione di agibilità di cui all'art. 24 D.P.R. 6/6/2001 n.380 relativamente ai beni di cui alla Concessione Edilizia n. 1/07**, e per quanto attiene la certificazione aggiornata di destinazione urbanistica, si rappresenta che i beni ricadono in Zona E1 (zona agricola) ricadente in Zona C.A.F. Zona di conservazione del paesaggio agricolo di declivio e fondo valle del Piano territoriale paesistico “Massiccio del Matese” (CFR.: Certificato UTC Gioia Sannitica prot. 7572/24/12/2021). Per quanto attiene la stima dei costi per la regolarizzazione urbanistica nonché strutturale, si stima che queste possono incidere per una percentuale pari al 5% del valore stimato.

Per quanto attiene i costi per la demolizione e rimessa in pristino dei luoghi, tanto da rendere questi conformi allo stato legittimo, così come detto in precedenza, di tale circostanza, si è già tenuto conto nel calcolo delle superfici da porre a base di stima, tanto che le riduzioni applicate mediante opportuni coefficienti mercantili vengono considerate sufficienti a compensare il detto costo di demolizione con il valore d’uso degli stessi.

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

QUESITO n. 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.

L’esperto stimatore deve precisare se l’immobile 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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



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

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

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

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

Alla data di svolgimento delle operazioni peritali, l'immobile pignorato risultava essere occupato dalla debitrice eseguitata, in uno al proprio nucleo familiare.

METODOLOGIA DI CALCOLO DELL'INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE

Per quanto attiene il canone di locazione, lo scrivente procede, di seguito, alla sua determinazione, facendo riferimento alla tipologia Edilizia OMI – **Abitazioni di tipo civile**, corrispondente alla categoria catastale **A/2 – Abitazioni di tipo civile**, calcolandone il valore medio tra quanto riportato dalla banca dati OMI con valori riferiti al 1° Semestre del 2021, nonché a quanto reperito dall'archivio del Borsino Immobiliare, considerando le superfici dei beni, che come anzidetto sono state opportunamente ragguagliate al segmento di mercato, di cui si dispongono dati.

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa con i valori delle superfici che verranno utilizzate.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



LOTTO 1

TOTALE SUPERFICI	
SUB 2	99,74 mq
SUB 3 MANUFATTO NCT FOG. 3 P.LLA 301 SOTTOTETTO NON ABITABILE	211,11 mq
CORTE ESTERNA DI PERTINENZA	20,39 mq
TOTALE	331,24 mq

Tabella 25

Valori di riferimento OMI Gioia Sannitica

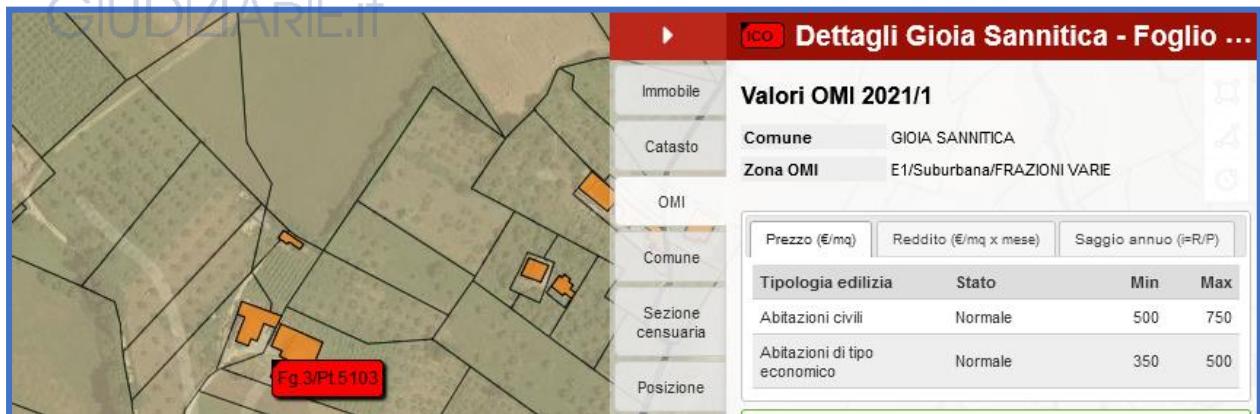


Figura 28 – OMI Prezzo €/mq



Figura 29 – OMI Reddito €/mq*mese

Valori Borsino Immobiliare Gioia Sannitica

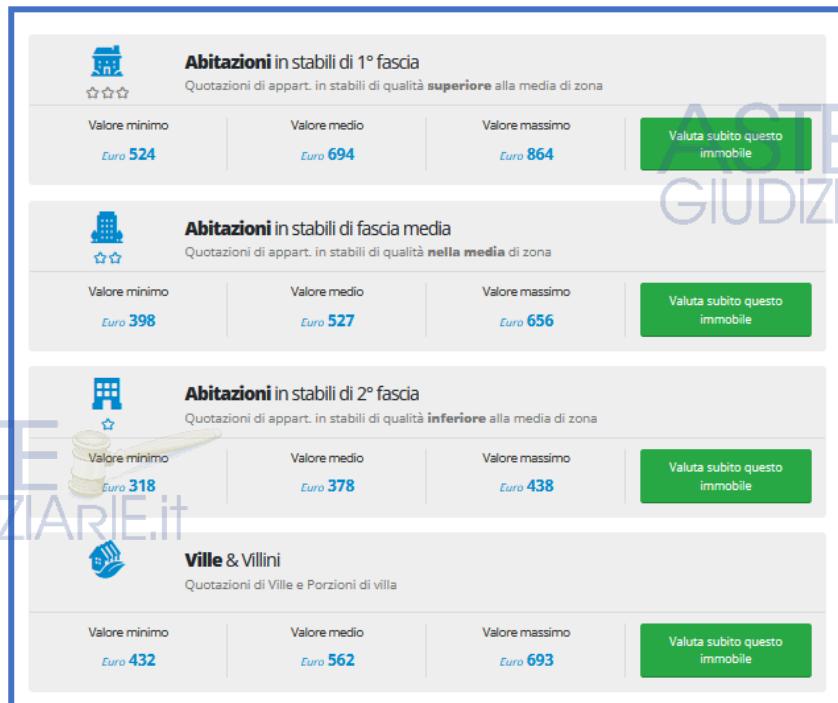


Figura 30 – Borsino Immobiliare Vendita

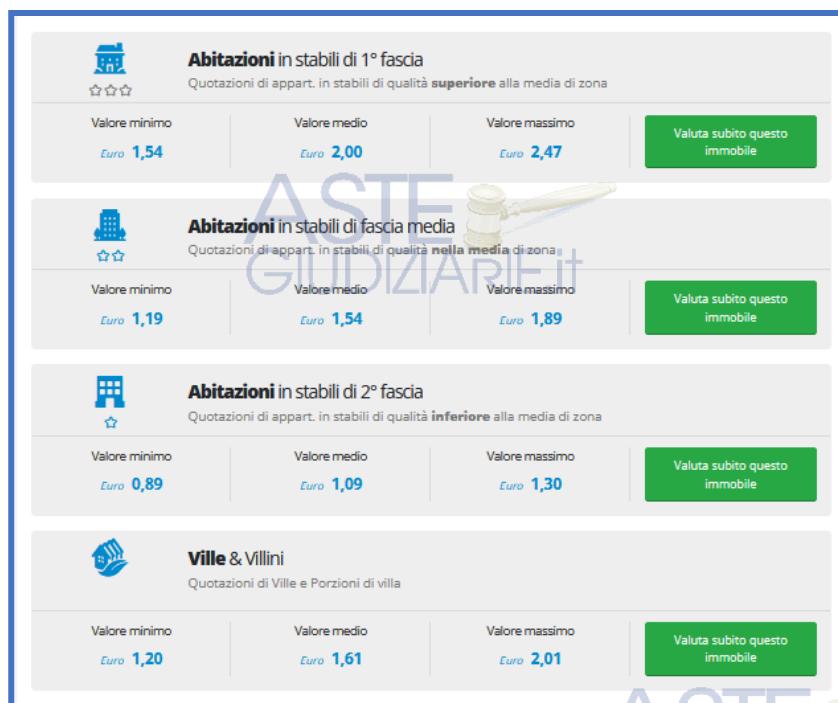


Figura 31 – Borsino Immobiliare Affitto

COMUNE DI GIOIA SANNITICA (CE) - VIA VALLE D'AGNESE												
DESCRIZIONE	QUOTAZIONE OMI			QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE			VALORE CANONE DI LOCAZIONE OMI €/MQ*MESE			VALORE CANONE DI LOCAZIONE BORSINO IMMOBILIARE €/MQ*MESE		
	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	500	750	625	524	864	694,00	1,4	2,1	1,75	1,54	2,47	2,01

Tabella 26

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FOGLIO 3 – P.LLA 5103 – SUB 2-3

Pertanto, si conclude che, per l'immobile in oggetto, la locazione mensile possa oscillare tra un Canone _{min} = 463,74 €/mese ed Canone _{max} = 818,16 €/mese per un valore medio pari: Canone _{medio} = 640,95 €/mese.

C min	= [€/mq x mese]	*	SLCR	Importo min
	1,4		331,24	463,74
C max	= [€/mq x mese]	*	SLCR	Importo max
	2,47		331,24	€ 818,16
C med				Importo max [€/mese] 640,95

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO DEI CANONI DI LOCAZIONE DETERMINATI

Si riporta di seguito opportuna tabella di riepilogo.

NCEU COMUNE DI GIOIA SANNITICA							CANONE DI LOCAZIONE		
DESCRIZIONE							CANONE DI LOCAZIONE		
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.		MIN	MAX	MED
3	5103	2	D/1	-	-	492 mq	€ 463,74	€ 818,16	€ 640,95
		3	A/2	2					

Tabella 27

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



LOTTO 1

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 GIOIA SANNITICA										
DESCRIZIONE					CANONE DI LOCAZIONE			INDENNITA' MENSILE €/MESE	INDENNITA' MENSILE ARROTONDATA €/MESE	
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED		
3	5103	2 3	D/1 A/2	- 2	- 492 mq	€ 463,74	€ 818,16	€ 640,95	€ 576,86	€ 577,00

Tabella 28

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:

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



Per quanto attiene i **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene** oggetto della presente relazione di stima, dagli accertamenti svolti presso i Pubblici Uffici e presso la Cancelleria del Tribunale di Santa Maria C.V., è emerso quanto segue:

- a) **presenza** di trascrizioni di pignoramenti precedenti, diverse da quello originante la presente procedura espropriativa, e di altre procedure esecutive pendenti:

Nota di trascrizione del 07/10/2004 nn. 48439/36902 relativa ad atto di pignoramento

del 25/08/2004 rep. 6951 gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva

censiti al NCEU Fog. 3 P.la 5103 sub 2-3 ed NCT Fog. 3 P.lle 240-301, e successiva

ANNOTAZIONE presentata il 26/09/2006 Servizio di P.I. di CASERTA-SMCV

Registro particolare n. 7383 Registro generale n. 56474 Tipo di atto: 0705 -

CANCELLAZIONE

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

Nessun provvedimento di sequestro penale è risultato in essere a carico 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;**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

Nessuna;

- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **Nessuno;**
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **Nessuno.**



SEZIONE B

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

1) Iscrizioni ipotecarie

ISCRIZIONI IPOTECARIE						
DATA	PRES. Nr	TIPO	RP	RG	PUBBLICO UFFICIALE	DESCRIZIONE
20/03/2007	121	Iscrizione	Atto Amministrativo	6981	18990	ATTO AMMINISTRATIVO Data 14/03/2007 Numero di repertorio 121229/28 Pubblico ufficiale o Autorità emittente GEST LINE S.P.A. Codice fiscale 078 430 60638 Sede NAPOLI (NA) ATTO GIUDIZIARIO Data 20/06/2006 Numero di repertorio 65/2006 Pubblico ufficiale o Autorità emittente TRIBUNALE SANTA MARIA CAPUA VETERE Codice fiscale 800 117 50611 Sede PIEDIMONTE MATESE (CE)
24/09/2007	99	Iscrizione	Atto Giudiziario	17209	54011	IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da 281 DECRETO INGIUNTIVO
10/10/2013	149	Annotazione	Richiesta Esattoriale	6305	33560	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE Descrizione 803 CANCELLAZIONE TOTALE Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 6981 del 20/03/2007
28/01/2015	142	Iscrizione	Atto Notarile Pubblico	206	2852	ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 27/01/2015 Numero di repertorio 202038/40546 Notaio DI CAPRIO VINCENZO Codice fiscale DCP VCN 51B03 B963 D Sede CASERTA (CE)

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. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



LOTTO 1

ISCRIZIONI IPOTECARIE - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
18990/6981	IPOTECA LEGALE Derivante da 300 IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL LGS. 193/01 ANNOTAZIONE DI CANCELLAZIONE	€ 10.551,00	X	XXXXXXXXXXXXXX	Comune E039 - GIOIA SANNITICA (CE) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 5075 Subalterno - Natura T - TERRENO 
54011/17209	IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da 281 DECRETO INGIUNTIVO	€ 6.000,00	X	XXXXXXXXXXXXXX	Comune E039 - GIOIA SANNITICA (CE) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 5075 Subalterno -
33560/6305	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE Descrizione 803 CANCELLAZIONE TOTALE Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 6981 del 20/03/2007		X	XXXXXXXXXXXXXX	Comune E039 - GIOIA SANNITICA (CE) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 5075 Subalterno - Natura T - TERRENO 
2852/206	IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO	€ 400.000,00	X	XXXXXXXXXXXXXX	Comune E039 - GIOIA SANNITICA (CE) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 5075 - 240 - 301 E039 - GIOIA SANNITICA (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 5103 Subalterno 2 - 3

Tabella 30



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXX



LOTTO 1

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

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI							
DATA	PRES. NR	TIPO		RP	RG	PUBBLICO UFFICIALE	DESCRIZIONE
07/10/2004	49	Trascrizione	Atto Giudiziario	36902	48439	TRIB. UFF. GIUDIZIARIO Codice fiscale 800 117 50611 Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - ANNOTAZIONE presentata il 26/09/2006 Servizio di P.I. di CASERTA-SMCV Registro particolare n. 7383 Registro generale n. 56474 Tipo di atto: 0705 - CANCELLAZIONE
02/10/2020	88	Trascrizione	Atto Giudiziario	20914	27996	ATTO GIUDIZIARIO Data 07/09/2020 Numero di repertorio 6914 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Codice fiscale 800 116 90619 Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI -

Tabella 31

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
48439/36902	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - ANNOTAZIONE presentata il 26/09/2006 Servizio di P.I. di CASERTA-SMCV Registro particolare n. 7383 Registro generale n. 56474 Tipo di atto: 0705 - CANCELLAZIONE	-	XXXXXXX	XXXXXXXX	Comune E039 - GIOIA SANNITICA (CE) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 240 - 301 E039 - GIOIA SANNITICA (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 5103 Subalterno 2 - 3
27996/20914	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI -	-	XXXXXXX	XXXXXXXX	Comune E039 - GIOIA SANNITICA (CE) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 240 - 301 - 5075 E039 - GIOIA SANNITICA (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 5103 Subalterno 2 - 3

Tabella 32

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.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



FOG. 3 P.LLA 5103 SUB 2

 **Piano Interrato**

- Non si rilevano diffidenze tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto, **Figura 21**;



- Si rilevano diffidenze in ordine ad una diversa consistenza del vano scala, presente nel fienile, nonché la realizzazione di un locale tecnico esterno, non presente nei grafici di progetto. Oltre ciò, si rileva una diffidenza relativamente alla suddivisione delle unità immobiliari, non presente nel titolo edilizio. Infine, si rileva una diversa destinazione d'uso degli ambienti, **Figura 22**.

 **Piano Terra Livello 1**

- Si rilevano diffidenze in ordine ad una diversa destinazione d'uso degli ambienti. Oltre ciò, si rileva la presenza di una concimaia, non rappresentata nel titolo edilizio, **Figura 23**.

 **Piano Terra Livello 2**

- Non si rilevano diffidenze tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto, **Figura 23**.

 **Piano Secondo**

- Relativamente a tale livello di piano, si rappresenta che, il sottotetto non risulta rappresentato nella planimetria di progetto, ma solo in sezione. Oltre ciò, si

rappresenta che, la struttura di copertura è stata realizzata con orditura in legno, in luogo di un solaio in laterocemento, con prolungamento del solaio oltre le pareti perimetrali, a chiusura della porzione di falda inclinata sporgente. Infine, i setti murari interni risultano in posizione difforme rispetto a quanto rappresentato nei grafici di progetto, **Figura 24.**

FOG. 3 P.LLA 5103 SUB 3



Piano Terra

- Si rilevano difformità rispetto a quanto riportato nei grafici di progetto, in ordine ad una diversa destinazione d'uso degli ambienti. Oltre ciò, si rileva una difformità relativamente alla suddivisione delle unità immobiliari, non presente nel titolo edilizio. Si rileva altresì una difformità in ordine ad una diversa realizzazione delle pareti portanti, in uno ad una diversa posizione dei vani porta e finestra. Infine, si rileva una totale difformità della zona adibita a sgombero e porticato, in quanto non risultano rappresentate nei grafici di progetto;



Piano Primo

- Si rilevano difformità rispetto a quanto riportato nei grafici di progetto, in ordine ad una diversa destinazione d'uso dell'ambiente 4 e porzione dell'ambiente 3, in quanto avente destinazione ad uso agricolo. Oltre ciò, la stessa porzione immobiliare risulta essere stata collegata agli ambienti aventi destinazione a civile abitazione, in difformità rispetto al titolo edilizio. Inoltre, si rileva una difformità relativamente alla suddivisione delle unità immobiliari, non presente nel titolo edilizio, in uno a difformità in ordine ad una diversa realizzazione delle pareti portanti, ed una diversa posizione dei vani porta e finestra. Infine, si rileva una totale difformità della zona identificata come



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



Ambiente 8 in uno alla zona adibita a terrazzo, in luogo di un balcone;

FOG. 3 P.LLA 301



Piano Terra

- In corrispondenza dell'immobile censito al NCT Fog. 3 P.la 301, si rileva una completa difformità in quanto tale manufatto, attualmente utilizzato come pollaio, non risulta assentito.

Dallo studio della documentazione in atti, si evince che, la data della ragione del credito risulta essere quella relativa ad un Contratto di Mutuo Fondiario Agrario, **stipulato in data 27/01/2015 con la Banca Popolare dell'Emilia Romagna (in seguito Prelios Credit Servicing S.p.A.), all'attualità AQUI SPV s.r.l. creditore procedente della presente procedura esecutiva.** Per quanto esposto, atteso che, la ragione del credito risale al 27/01/2015, si può concludere che gli eventuali acquirenti del bene oggetto di studio non potranno usufruire di nessuna opportunità di condono.

Gli abusi di cui sopra, potranno essere sanati, ai soli fini della nuova distribuzione degli spazi interni, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i.

Per quanto attiene le ulteriori difformità riscontrate, si evidenzia che, l'area su cui ricadono i beni in oggetto, così come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'UTC del Comune di Gioia Sannitica, risulta essere classificata, nel vigente Piano Territoriale Paesistico "Ambito Massiccio del Matese", approvato con Decreto del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali in data 04/09/2000, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 254 del 30/10/2000.

Pertanto, per le difformità che hanno determinato aumento di superficie e volumetria, non si potrà ottenere sanatoria, visto che gli immobili ricadono in zona assoggettata a vincolo paesaggistico ambientale, quindi soggetta al D.Lgs. N 42/04 e s.m.i.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



Si ricorda, che l'art. 167 del DLgs. 42/2004 e s.m.i., impone l'impossibilità al rilascio del parere paesaggistico favorevole da parte della Sovrintendenza BAAAS di Caserta e Benevento. In sostanza, l'art.167 non consente il parere favorevole per la compatibilità paesaggistica visto che le opere realizzate hanno comportato sia un aumento della superficie utile sia del volume.

Si fa presente, inoltre, che nel fascicolo afferente il titolo abilitativo di cui sopra, si sono rilevate attestazioni o certificazioni relative alla **dichiarazione di agibilità di cui all'art. 24 D.P.R. 6/6/2001 n.380 relativamente ai beni di cui alla Concessione Edilizia n. 1/07**, e per quanto attiene la certificazione aggiornata di destinazione urbanistica, si rappresenta che i beni ricadono in Zona E1 (zona agricola) ricadente in Zona C.A.F. Zona di conservazione del paesaggio agricolo di declivio e fondo valle del Piano territoriale paesistico "Massiccio del Matese" (CFR.: Certificato UTC Gioia Sannitica prot. 7572/24/12/2021). Per quanto attiene la stima dei costi per la regolarizzazione urbanistica, si stima che queste possono incidere per una percentuale pari al 5% del valore stimato.

Per quanto attiene i costi per la demolizione e rimessa in pristino dei luoghi, tanto da rendere questi conformi allo stato legittimo, così come detto in precedenza, di tale circostanza, si è già tenuto conto nel calcolo delle superfici da porre a base di stima, tanto che le riduzioni applicate mediante opportuni coefficienti mercantili vengono considerate sufficienti a compensare il detto costo di demolizione con il valore d'uso degli stessi.

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

4) Difformità Catastali:

FOG. 3 P.LLA 5103 SUB 2

Piano Interrato

- Non si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato in planimetria



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certificazione
la competenza professionale.

catastale;

Piano Terra

- Si rilevano difformità in ordine ad una diversa consistenza del vano scala, presente nel fienile, nonché la presenza di un locale tecnico esterno, non presente in planimetria catastale. Oltre ciò, si rileva una traslazione rigida della parete del vano stalla esterno, lato est, con lieve modifica di consistenza, in uno a difformità in ordine alla suddivisione delle unità immobiliari.

Piano Terra Livello 1

- Si rilevano difformità in ordine ad una diversa destinazione d'uso degli ambienti, oltre la presenza di due vani finestra, non presenti in planimetria catastale. Oltre ciò, si rileva la presenza di una concimaia, non rappresentata catastalmente.

Piano Terra Livello 2

- Non si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato in planimetria catastale.

Piano Secondo

- Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato in planimetria catastale, in ordine alla presenza di un sottotetto non abitabile, non rappresentato catastalmente.

FOG. 3 P.LLA 5103 SUB 3

Piano Terra

- Si rilevano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la traslazione rigida di una tramezzatura, tra il vano letto ed il vano di ingresso. Oltre ciò,



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



- si rilevano difformità relativamente all'altezza interna del vano ingresso, oltre difformità in ordine alla suddivisione delle unità immobiliari;
- Difformità in corrispondenza del locale di sgombero e del porticato, per la presenza di pilastri non riportati catastalmente, nonché una diversa posizione di quelli effettivamente presenti.

Piano Primo

- Si rilevano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la presenza di una tramezzatura tra gli ambienti 1 e 2, con difformità in ordine all'altezza interna. Oltre ciò, si rileva la presenza di un vano porta in corrispondenza del disimpegno, non rappresentata catastalmente.
- Difformità in corrispondenza dell'ambiente 8 per una diversa posizione delle aperture.
- Infine, si rileva una difformità relativamente ad una diversa consistenza del terrazzo.

FOG. 3 P.LLA 301

Piano Terra

- In corrispondenza dell'immobile censito al NCT Fog. 3 P.la 301, si rileva una completa difformità in quanto tale manufatto, attualmente utilizzato come pollaio, non risulta accatastato, pertanto completamente difforme.

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, Celleole, 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 Gioia Sannitica (CE), è emerso che i beni

pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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 sosponderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Dagli accertamenti svolti presso l'Unità Operativa Dirigenziale Ufficio Centrale Foreste e Caccia – Sezione Usi Civici della Regione Campania, nonché presso l'UTC del Comune di Gioia Sannitica, è emerso che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico (CFR: Certificato allegato).

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 cespote pignorato.

I beni costituenti il presente lotto, ubicati nel Comune di Gioia Sannitica (CE) ed ivi censiti non fanno

parte di alcun condominio formalmente costituito.

QUESITO n. 12

Procedere alla valutazione dei beni.

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

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precise 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 cespote pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespote pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

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

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

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l’esperto proporrà al giudice dell’esecuzione un **prezzo base d’asta** del cespote 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 1

Criteri di stima

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

Il mercato immobiliare è un mercato eterogeneo, in altri termini ha una sua segmentazione che deve essere individuata per poter ricercare i beni sostituibili, ai fini estimativi. Tale operazione è resa difficile



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



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 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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



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. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



LOTTO 1

115 di 132

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. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



LOTTO 1

116 di 132

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.
- **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, lo scrivente ha provveduto ad interrogare, mediante sistema di ispezione, i Registri Immobiliari dal 2020 ad oggi al fine di reperire atti di compravendita per beni similari, rilevando un unico atto di compravendita del 15/12/2020 a rogito del notaio Alberto Criscuolo.

In particolare, dalla lettura del detto comparabile, relativamente al fabbricato oggetto di compravendita, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, si è ritenuto non poter utilizzare, ai fini estimativi, gli elementi indicati nel detto atto di compravendita.

Per quanto attiene i fondi di terreno oggetto della medesima compravendita, avendo gli stessi destinazione culturale, nonché caratteristiche intrinseche, similari a quelli oggetto della presente relazione di stima, si è ritenuto poter utilizzare, ai fini estimativi, gli elementi forniti relativi al prezzo.

In concreto, dalla lettura del detto atto, emerge che, la superficie catastale dei beni oggetto di compravendita risulta essere di 3'120 mq ed il prezzo della compravendita ammonta ad € 9'000,00.

Da tali elementi, si può dedurre che, il prezzo per unità di superficie sia pari ad €/mq 2,88.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



Per quanto afferisce i beni censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, si rappresenta che, il mercato immobiliare nella medesima zona in cui ricadono anche i beni oggetto della presente relazione, individua un valore medio €/mq 625,00, tenuto conto dei valori di mercato pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, **Figura 32 a 33.**



Fonti di informazione

- Agenzia del Territorio – Osservatorio Immobiliare - 1° Sem 2021.

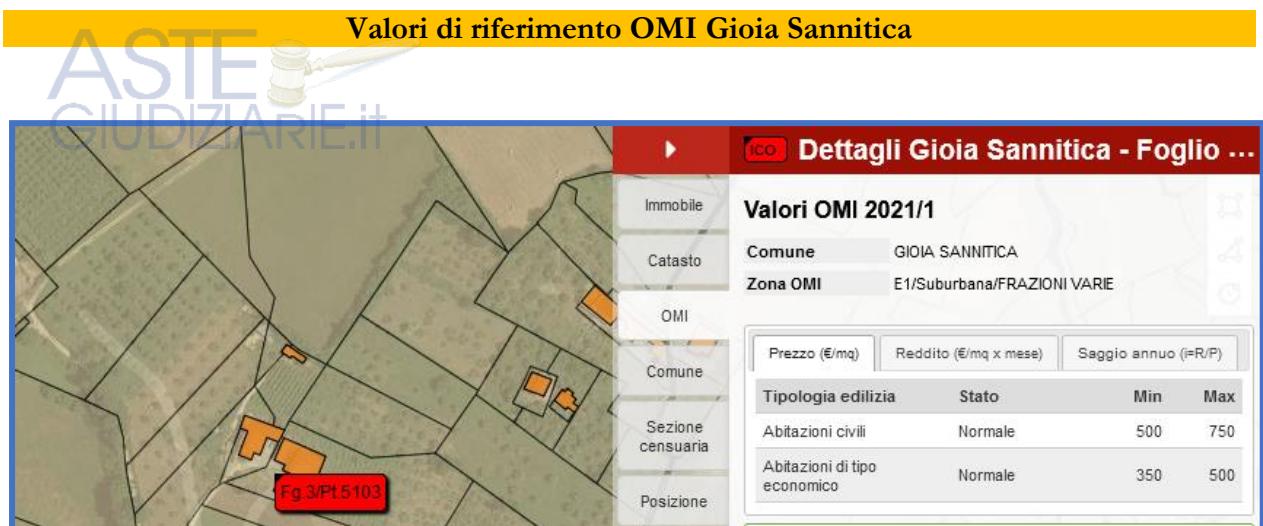


Figura 32 – OMI Prezzo €/mq



Figura 33 – OMI Reddito €/mq*mese

STIMA
Fog. 3 – P.IIA 5103 sub 2-3
Via Valle D'Agnese – Gioia Sannitica (CE)

STIMA PER PUNTI DI MERITO

Abitazione tipica del luogo Via VALLE D'AGNESE, 2 - GIOIA SANITICA (CE)

■ Stima per Punti di merito

■ Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore OMI massimo	Anno 2021 - 1 Semestre - Comune di GIOIA SANITICA - Zona E1/Suburbana/FRAZIONI VARIE - Destinazione Residenziale - Abitazioni civili - Stato conservativo Normale	750,00	1,00
Valore OMI minimo	Anno 2021 - 1 Semestre - Comune di GIOIA SANITICA - Zona E1/Suburbana/FRAZIONI VARIE - Destinazione Residenziale - Abitazioni civili - Stato conservativo Normale	500,00	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m ²)		625,00	2,00

■ Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il varire del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	625,00	-
	Prezzo medio corretto	625,00 €/m ²	
	Superficie (SUP)	331,24 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (625,00 €/m²) per la superficie commerciale (331,2 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 207.025,00 €

STIMA TERRENI

Considerata l'orografia dei terreni oggetto di stima ed l'attuale stato in cui versano, si può considerare quale prezzo medio quello pari a **2.88 €/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. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



NCT - Fog. 3 P.Ila 240 - 301										
Foglio	P.Ila	Qualità	Classe	ha are ca	RD	RA	Sup. in mq	Valore di mercato €/mq	Coeff.	Valore Stimato
3	240	AA SEMIN. ARBOR.	3	00.08.10	€ 2,72	€ 2,30	810	2,88	1,00	€ 2.332,80
		AB ULIVETO	4	00.23.00	€ 6,53	€ 3,56	2300	2,88	1,00	€ 6.624,00
3	301	AA ULIVETO	4	00.19.00	€ 5,40	2,94	1900	2,88	1,00	€ 5.472,00
		AB SEMIN.	4	00.27.80	€ 7,90	€ 5,74	2780	2,88	1,00	€ 8.006,40
							7790	TOTALE		€ 22.435,20

Tabella 33

Dunque, il totale della stima comprensivo del fabbricato e dei terreni è: **€ 229'460,20**

IMMOBILI		VALORE COMPLESSIVO STIMA
Fabbricato		€ 207.025,00
Terreni		€ 22.435,20
Totale		€ 229.460,20

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

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

Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e in un dato luogo, può presentare



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



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

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



LOTTO 1

122 di 132

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

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



I 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;

I 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;

I 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;

I 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;

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla compimento.

Fatta tale precisazione, prima di determinare, il più probabile valore di mercato dei beni in condizione di vendita forzata, risulta opportuno analizzare il mercato di riferimento, e nella fattispecie quello afferente le vendite all'asta.

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

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

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

■ 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;

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



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

RIEPILOGO STIMA

LOTTO 1	
<i>Descrizione</i>	<i>Valore Immobile €</i>
VALORE LOTTO1	€ 229.460,20
RIDUZIONE PER VENDITA IN ASSENZA DELLE GARANZIE ART.2922 C.C. E DELLE CONDIZIONI DI MERCATO DI VENDITA FORZATA 15%	-€ 34.419,03
RIDUZIONE VALORE PER SANATORIA ABUSI 5%	-€ 11.473,01
COSTI PER ADEGUAMENTO CATASTALE	-€ 2.500,00
COSTOPER APE (Attestazione Prestazione Energetica)	-€ 500,00
COSTO ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO	-€ 3.312,40
TOTALE LOTTO	€ 177.255,76
TOTALE LOTTO UNICO ARROTONDATO	€ 177.000,00

Tabella 34

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 € 177'000,00.

QUESITO n. 13

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

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

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare 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, ma bensì la piena proprietà del bene.

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



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 sig.ra XXXXXXXXXX, in Gioia Sannitica (CE), è stato possibile produrre tale documentazione.

REGIME PATRIMONIALE

L'esecutata sig.ra XXXXXXXXXX, nata a Piedimonte Matese il XXXXXXXX, come da certificazione rilasciata dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Gioia Sannitica (CE) in data 31 maggio 2021, risulta di stato civile libero.

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

STATO DI FAMIGLIA – COMUNE DI GIOIA SANNITICA (CE)

L'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Gioia Sannitica (CE), in data 31/05/2021 certificava che la famiglia cui appartiene XXXXXXXXXX, era così composta:

- **XXXXXXXXXX**
nato a Piedimonte Matese il XXXXXXXX.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXX



CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO – COMUNE DI GIOIA SANNITICA

L’Ufficiale di Anagrafe del Comune di Gioia Sannitica (CE), in data 31/05/2021 certificava che, l’esecutata XXXXXXXXXX è residente in detto comune dalla nascita.

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

CONCLUSIONI

SCHHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO 1

LOTTO 1: – piena ed intera proprietà di **Opificio** ubicato in Gioia Sannitica (CE) alla Via Valle D’Agnese, piano S1-T; è composto da: **al piano interrato** – una cantina; **al piano terra** – un fienile, quattro stalle, un locale tecnico, due pollai ed una concimaia; **al piano secondo** – un sottotetto non abitabile; confina con Fog. 3 P.Illa 302 a sud, con Fog. 3 P.Illa 5107, 5144, 301 a nord, con Fog. 3 P.Illa 5107 ad ovest, con Fog. 3 P.Illa 301 ad est; è riportato nel C.F. del Comune di **Gioia Sannitica (CE)** al **foglio 3, p.Illa 5103, sub 2**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, al piano terra, per difformità in ordine ad una diversa consistenza del vano scala, presente nel fienile, nonché la presenza di un locale tecnico esterno, non presente in planimetria catastale. Oltre ciò, si rileva una traslazione rigida della parete del vano stalla esterno, lato est, con lieve modifica di consistenza, in uno a difformità in ordine alla suddivisione delle unità immobiliari; al piano terra livello 1, si rilevano difformità in ordine ad una diversa destinazione d’uso degli ambienti, oltre la presenza di due vani finestra, non presenti in planimetria catastale. Oltre ciò, si rileva la presenza di una concimaia, non rappresentata catastalmente; al piano secondo, si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato in planimetria catastale, in ordine alla presenza di un sottotetto non abitabile, non rappresentato catastalmente; si è rilevata la presenza della Concessione Edilizia n. 51/99 del 13/09/1999 e Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1/07, cui i beni non sono conformi, al Piano Terra, per difformità in ordine ad una diversa consistenza del vano scala, presente nel fienile, nonché la realizzazione di un locale tecnico esterno, non presente nei grafici di progetto. Oltre ciò, si rileva una difformità relativamente alla suddivisione delle unità immobiliari, non presente nel titolo edilizio. Infine, si rileva una diversa destinazione d’uso degli ambienti; al Piano Terra Livello 1, si rilevano difformità in ordine ad una diversa destinazione d’uso degli ambienti. Oltre ciò, si rileva la presenza di una concimaia, non rappresentata nel titolo edilizio; al Piano Secondo, si rappresenta che, il sottotetto non risulta rappresentato nella planimetria di progetto, ma solo in sezione. Oltre ciò, si rappresenta che, la struttura di copertura è stata realizzata con orditura in legno, in luogo di un solaio in laterocemento, con prolungamento del solaio oltre le pareti perimetrali, a chiusura della porzione di falda inclinata sporgente. Infine, i setti murari interni risultano in posizione difforme rispetto a quanto rappresentato nei grafici di progetto; a parere dell’esperto stimatore, gli abusi di cui sopra, potranno essere sanati, ai soli fini della nuova distribuzione degli spazi interni, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. Per quanto attiene le ulteriori difformità riscontrate, si evidenzia che, l’area su cui ricadono i beni in oggetto, così come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall’UTC del Comune di Gioia Sannitica, risulta essere classificata, nel vigente Piano Territoriale Paesistico “Ambito Massiccio del Matese”, approvato con Decreto del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali in data 04/09/2000, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 254 del 30/10/2000. Pertanto, per le difformità che hanno determinato aumento di superficie e volumetria, non si potrà ottenere sanatoria, visto che gli immobili ricadono in zona assoggettata a vincolo



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXX



paesaggistico ambientale, quindi soggetta al D.Lgs. N 42/04 e s.m.i.
non risulta ordine di demolizione del bene.

– piena ed intera proprietà di **Abitazione Civile** ubicato in Gioia Sannitica (CE) alla Via Valle D'Agnese, piano T-1; è composto da: **al piano terra** – un ingresso, una cucina, due camere da letto, un w.c., un disimpegno, un locale di sgombero, un porticato ed un vano scala; **al piano primo** - otto ambienti, un disimpegno ed un terrazzo; **al piano secondo** – un sottotetto non abitabile; confina con Fog. 3 P.la 302 a sud, con Fog. 3 P.la 5107, 5144, 301 a nord, con Fog. 3 P.la 5107 ad ovest, con Fog. 3 P.la 301 ad est; è riportato nel C.F. del Comune di **Gioia Sannitica (CE)** al **foglio 3, p.la 5103, sub 3**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, al Piano Terra, per difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la traslazione rigida di una tramezzatura, tra il vano letto ed il vano di ingresso. Oltre ciò, si rilevano difformità relativamente all'altezza interna del vano ingresso, oltre difformità in ordine alla suddivisione delle unità immobiliari; Difformità in corrispondenza del locale di sgombero e del porticato, per la presenza di pilastri non riportati catastalmente, nonché una diversa posizione di quelli effettivamente presenti; al Piano Primo, Si rilevano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la presenza di una tramezzatura tra gli ambienti 1 e 2, con difformità in ordine all'altezza interna. Oltre ciò, si rileva la presenza di un vano porta in corrispondenza del disimpegno, non rappresentata catastalmente. Difformità in corrispondenza dell'ambiente 8 per una diversa posizione delle aperture. Infine, si rileva una difformità relativamente ad una diversa consistenza del terrazzo; si è rilevata la presenza della Concessione Edilizia n. 51/99 del 13/09/1999 e Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1/07, cui i beni non sono conformi, al Piano Terra, per difformità rispetto a quanto riportato nei grafici di progetto, in ordine ad una diversa destinazione d'uso degli ambienti. Oltre ciò, si rileva una difformità relativamente alla suddivisione delle unità immobiliari, non presente nel titolo edilizio. Si rileva altresì una difformità in ordine ad una diversa realizzazione delle pareti portanti, in uno ad una diversa posizione dei vani porta e finestra. Infine, si rileva una totale difformità della zona adibita a sgombero e porticato, in quanto non risultano rappresentate nei grafici di progetto; al Piano Primo, per difformità rispetto a quanto riportato nei grafici di progetto, in ordine ad una diversa destinazione d'uso dell'ambiente 4 e porzione dell'ambiente 3, in quanto avente destinazione ad uso agricolo. Oltre ciò, la stessa porzione immobiliare risulta essere stata collegata agli ambienti aventi destinazione a civile abitazione, in difformità rispetto al titolo edilizio. Inoltre, si rileva una difformità relativamente alla suddivisione delle unità immobiliari, non presente nel titolo edilizio, in uno a difformità in ordine ad una diversa realizzazione delle pareti portanti, ed una diversa posizione dei vani porta e finestra. Infine, si rileva una totale difformità della zona identificata come Ambiente 8 in uno alla zona adibita a terrazzo, in luogo di un balcone;
a parere dell'esperto stimatore, gli abusi di cui sopra, potranno essere sanati, ai soli fini della nuova distribuzione degli spazi interni, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. Per quanto attiene le ulteriori difformità riscontrate, si evidenzia che, l'area su cui ricadono i beni in oggetto, così come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'UTC del Comune di Gioia Sannitica, risulta essere classificata, nel vigente Piano Territoriale Paesistico "Ambito Massiccio del Matese", approvato con Decreto del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali in data 04/09/2000, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 254 del 30/10/2000. Pertanto, per le difformità che hanno determinato aumento di superficie e volumetria, non si potrà ottenere sanatoria, visto che gli immobili ricadono in zona assoggettata a vincolo paesaggistico ambientale, quindi soggetta al D.Lgs. N 42/04 e s.m.i.
non risulta ordine di demolizione del bene.

– piena ed intera proprietà di **Terreno** ubicato in Gioia Sannitica (CE) alla Via Valle D'Agnese; confina con Fog. 3 P.la 302 a sud, con Fog. 3 P.la 240 a nord, con Fog. 3 P.la 5103 ad ovest, con Fog. 3 P.la 5012 ad est; è riportato nel C.T. del Comune di **Gioia Sannitica (CE)** al **foglio 3, p.la 301**.

Si rappresenta che i beni ricadono in Zona E1 (zona agricola) ricadente in Zona C.A.F. Zona di conservazione del paesaggio agricolo di declivio e fondo valle del Piano territoriale paesistico "Massiccio del Matese".

– piena ed intera proprietà di **Terreno** ubicato in Gioia Sannitica (CE) alla Via Valle D'Agnese; confina con Fog. 3 P.la 301 a sud, con Fog. 3 P.la 239 a nord, con Fog. 3 P.la 5144 ad ovest, con Fog. 3 P.la 3238-301 ad est; è riportato nel C.T. del Comune di **Gioia Sannitica (CE)** al **foglio 3, p.la 240**.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



Si rappresenta che i beni ricadono in Zona E1 (zona agricola) ricadente in Zona C.A.F. Zona di conservazione del paesaggio agricolo di declivio e fondo valle del Piano territoriale paesistico "Massiccio del Matese".

PREZZO BASE euro 177'000,00

Teano lì 04/01/2022

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;
3. Elaborati grafici;
4. Ispezioni catastali;
5. Ispezioni ufficio RR.II:
6. Certificato di Stato di famiglia e residenza storico;
7. Certificato di Stato civile;
8. Atto di compravendita a rogito del notaio dott. Vincenzo Di Caprio, del 27/01/2015 rep. 202037/racc. 40545, trascritto in data 28/01/2015 ai nn. 2851/2180;
9. Atto di compravendita a rogito del notaio dott. Alberto Criscuolo, del 08/11/2007 rep. 51275/16930, trascritto in data 13/11/2007 ai nn. 62448/33663;
10. Atto di compravendita del 18 novembre 2004 - n.ro Repertorio 19891/7873 - Trascritto il 24/11/2004 ai nn. 55591/40908 a rogito del notaio Pasqualino Franco;
11. Atto di donazione a rogito del notaio dott. Valletta Vincenzo, del 27/09/1990 rep. 7757, trascritto in data 18/10/1990 ai nn. 23215/18814;
12. Atto di vendita a rogito del notaio dott. Enrico Cestari, del 12/08/1985, trascritto in data 11/09/1985 ai nn. 15975/14036;
13. Titolo abilitativo e Certificati UTC;
14. Certificato Usi Civici – Regione Campania Settore Usi Civici;



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX



15. Comparabili;
16. Copia Decreto di Fissazione Udienza ex Art.569 c.p.c
17. Richiesta Onorario;
18. CD ROM (cfr.: allegato).



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2020 promossa da AQUI SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX

