



Flavio Toscano
INGEGNERE

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

P. IVA 01974450619 - C.F. TSCFLV70L05B963G



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD



UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 61/2021 - G.E. dott. Antonio Cirma

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO IMMOBILIARE



LOTTO UNICO



(PROSSIMA UDIENZA 21/09/2023)



Il sottoscritto ing. Flavio Toscano, con studio professionale in Teano (Ce), al viale Santa Reparata, n.54, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caserta al numero 2649, nominato Esperto Stimatore dal **G.E. dott. Antonio Cirma** nella procedura in oggetto, in data 8 Novembre 2022 prestava il giuramento di rito e prendeva nozione del mandato affidatogli, di seguito riportato ed esplicitato nei seguenti punti:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



(indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di *atto mortis causa* l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo. 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) 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).

3) 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.

4) 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.

5) 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.



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

L'esperto accerti se l'immobile è anteriore al 1942; in caso contrario provveda ad acquisire gli eventuali titoli abilitativi.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



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;

altrimenti, 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 ogni altro caso, verificherà – 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**.

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

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

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

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



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.
- g) **nel caso di terreni**, verifichi se gli stessi siano stati **percorsi dal fuoco** e, quindi, siano stati inseriti negli elenchi predisposti ai sensi della L. n. 428/1993 e di quelli successivamente redatti ai sensi della L. 353/2000 e vi gravino i **vincoli** di cui all'art. 10 della L. 353/2000.

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:



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà a quantificare il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive e, in aggiunta, determinerà anche il valore d'uso del bene per dieci/quindici anni.

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



CERTING
Certificazione
di competenza professionale

- 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 procederà alla valutazione sia dell'intero immobile che della quota

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Unico accesso. Il giorno 20 gennaio 2023 lo scrivente, in qualità di Esperto Stimatore, in uno al Custode Giudiziario avv. Antonello Palma, si recava in Afragola (NA), e precisamente presso i beni oggetto della presente procedura.

In tale occasione, risultava presente il sig. XXXXXXXXXXXX, il quale dichiarava di occupare il bene oggetto della presente procedura senza titolo ed a canone zero.

In tale occasione, si procedeva ad effettuare gli opportuni rilievi metrici e fotografici dell'immobile, al fine di verificare, altresì lo stato di manutenzione degli stessi, rilevando fenomeni infiltrativi nel vano cucina e soggiorno.



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



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

RISPOSTA AI QUESITI

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE - SI ATTI AL G.E." 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; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

In riferimento alla procedura di cui alla presente relazione di stima, nel fascicolo d'Ufficio, è stata riscontrata la presenza della **certificazione notarile sostitutiva** a firma del dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia (PV), depositata in data 12/03/2021, quindi entro i 60 giorni dalla data di deposito dell'istanza di vendita, avvenuto sempre in data 12/03/2021, dalla quale si evince quanto segue.

In concreto, la certificazione notarile sostitutiva risale, nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento del 09/03/2021, ad **un atto di compravendita del 1 Luglio 1969, n.ro Repertorio 3766**, trascritto il 30/07/1969 ai nn. 35788/26283, a rogito del notaio Luigi D'Anna, a favore del sig. XXXXXXXX, nato ad Afragola (NA) il XXXXXXXX relativo al terreno su cui successivamente è stato edificato il complesso edilizio in cui rientra anche l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, censito al NCT del Comune di Afragola (NA) al Foglio



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX



RGE 61/2021						
COMUNE DI AFRAGOLA (NA) - LOTTO UNICO						
NCEU FOG. 14 P.LLA 421 SUB 6						
PROVENIENZE NEL VENTENNIO						
SOGGETTI				ATTO/DATA	NOTE	
	A FAVORE	QUOTA	CONTRO	QUOTA		
1	XXXXX	1/2	XXXXXXXXXX	1/2	ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 29/07/2014 REP. 245786/RACC. 36839 NOTAIO CONCETTA PALERMITI - TRASCRITTO IL 12/08/2014 AI NN. 41192/26715	COMUNE DI AFRAGOLA (NA) NCEU FOGLIO 14 P.LLA 421 SUB 6
	XXXXX	1/2	XXXXXXXXXX	1/2		
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1		
2	XXXXX	1/2	XXXXXXXXXX	1/1	ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 23/05/2012 REP. 52866/RACC. 21221 NOTAIO FRANCESCO PAOLO PELOSI - TRASCRITTO IL 29/05/2012 AI NN. 22387/17205	COMUNE DI AFRAGOLA (NA) NCEU FOGLIO 14 P.LLA 421 SUB 6
	XXXXX	1/2				
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1		
3	XXXXX	1/1	XXXXXXXXXX	1/1	ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 01/07/1969 REP. 3766/RACC. 135 NOTAIO LUIGI D'ANNA - TRASCRITTO IL 30/07/1969 AI NN. 35788/26283	COMUNE DI AFRAGOLA (NA) NCT FOGLIO 14 P.LLA 107/U
	XXXXXXXXXX					
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1		

Tabella 1

Oltre ciò, nella documentazione di cui sopra, il creditore procedente ha allegato la mappa catastale attuale del foglio su cui ricade l'immobile staggito, nonché il certificato di residenza dei debitori esecutati, ma non anche il certificato di matrimonio, con eventuali annotazioni.

QUESITO n. 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

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

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

Al riguardo:

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

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



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

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

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

Diritti reali pignorati

I diritti reali relativi ai beni pignorati riguardano la **piena proprietà per 1000/1000 ed in particolare 1/2 in capo al sig. XXXXXXXXX ed 1/2 in capo alla sig.ra XXXXXXXXX**, senza specificazione circa il regime patrimoniale dei coniugi esecutati.

Tali diritti sono così indicati nell'atto di pignoramento, notificato agli esecutati in data 08/02/2021 e trascritto ai nn. 11334/8278 in data 09/03/2021: *...OMISSIS... "Tanto premesso, la Iseo SPV S.r.l. e per essa la sua mandataria doValue S.p.A., come in epigrafe rappresentata e difesa, intende sottoporre a esecuzione per espropriazione forzata l'immobile e pertinenze del quale fornisce la seguente*

DESCRIZIONE

diritti pari al 1/1 di piena ed esclusiva proprietà e 1/2 cadauno in testa ai signori XXXXXXXXX nato a Napoli il XXXXXXXXX ed ivi residente alla Via XXXXXXXXX n. 15 (c.f. XXXXXXXXX) e XXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXX) nata a Napoli il XXXXXXXXX ed ivi residente alla Via XXXXXXXXX n. 5 e precisamente:

appartamento sito nel Comune di Afragola (NA) alla Via E.A. Mario n. 23, scala U, secondo piano della consistenza catastale di otto vani e mezzo ed identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune di Afragola al Foglio 14, Particella 421, Subalterno 6, Categoria A/2, Vani 8,5, Classe 6[^], R.C. 658,48.

[...]

Ciò premesso e ritenuto a richiesta come sopra, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'UNEP presso il



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



Tribunale di Napoli a richiesta della Iseo SPV S.r.l. e per essa la sua mandataria doValue S.p.A. e per essa del suo procuratore, [...]

HO SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO

i beni immobili sopra descritti con tutti i frutti, accessori, pertinenze ed accessioni [...]”...OMISSIS...

Si precisa che, relativamente alla data di notifica dell'atto di pignoramento ai debitori esecutati, non è stata riscontrata corrispondenza tra il detto atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione del 09/03/2021, in quanto nell'atto di pignoramento viene riportata quale data di notifica quella del 08/02/2021, con consegna presso il Municipio di Napoli (Piazza 143 – cap 80133), mentre nella relativa nota di trascrizione viene riportata quale data il 28/02/2021.

Oltre ciò, come rappresentato in premessa al presente paragrafo, il pignoramento in oggetto grava, complessivamente, sulla piena proprietà per 1000/1000 dell'unità immobiliare di cui al Foglio 14 P.lla 421 sub 6 del Comune di Afragola (NA) e nello specifico per la quota di ½ di proprietà del sig. XXXXXXXXX e per la restante quota di ½ di proprietà della sig.ra XXXXXXXXX, quali coniugi in regime di separazione dei beni, all'atto dell'acquisto dell'immobile staggito.

Per quanto attiene i titoli di acquisto trascritti in favore dei debitori esecutati, il bene staggito identificato al NCEU del Comune di Afragola (NA) al Foglio 14 P.lla 421 sub 6 risulta pervenuto ai sig.ri XXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXX a NAPOLI (NA) Codice fiscale XXXXXXXXX e XXXXXXXXX, nata il XXXXXXXXX a NAPOLI (NA) Codice fiscale XXXXXXXXX, per averlo acquistato dai sig.ri XXXXXXXXX nato a Napoli il giorno XXXXXXXXX codice fiscale: XXXXXXXXX, e XXXXXXXXX nata a Frignano (CE) il giorno XXXXXXXXX codice fiscale: XXXXXXXXX, con rogito notarile di compravendita del notaio Concetta Palermi del 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. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



Luglio 2014, n.ro Repertorio 245786/Raccolta 36839, trascritto il 12/08/2014 ai nn. 41192/26715.

Ai detti venditori XXXXXXXXX detto bene perveniva in virtù di **atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Paolo Pelosi del 23 maggio 2012, repertorio n. 52866**, registrato ad Aversa (CE) il 26 maggio 2012 al n. 2444 e trascritto a Napoli 2 in data 29 maggio 2012 ai nn. 22387/17205, da potere del sig. XXXXXXXXX nato il XXXXXXXXX ad Afragola (NA).

Infine, al sig. XXXXXXXXX l'area su cui successivamente veniva edificato il complesso edilizio in cui rientra anche l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, censita al NCT del Comune di Afragola (NA) al Foglio 14 P.la 107/U, perveniva con **un atto di compravendita del 1 Luglio 1969, n.ro Repertorio 3766**, trascritto il 30/07/1969 ai nn. 35788/26283 a rogito del notaio Luigi D'Anna, da potere della sig.ra XXXXXXXXX, nata ad Afragola (NA) il XXXXXXXXX e sig.ra XXXXXXXXX, nata ad Afragola (NA) il XXXXXXXXX.

Tanto premesso, si può concludere che i diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000 di piena proprietà degli esecutati, corrispondono a quelli in forza dei titoli di provenienza trascritti in loro favore.

Identificazione catastale atto di pignoramento

Dalla lettura dell'atto di pignoramento si evince che, il bene oggetto di stima è identificato nel **NCEU del Comune di Afragola (NA):**

 diritti pari al 1/1 di piena ed esclusiva proprietà e 1/2 cadauno in testa ai signori XXXXXXXXX nato a Napoli il XXXXXXXXX ed ivi residente alla Via XXXXXXXXX n. 15 (c.f. XXXXXXXXX) e XXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXX) nata a Napoli il XXXXXXXXX ed ivi residente alla Via XXXXXXXXX n. 5 e precisamente:

 appartamento sito nel Comune di Afragola (NA) alla Via E.A. Mario n. 23, scala U,



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



secondo piano della consistenza catastale di otto vani e mezzo ed identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune di Afragola al **Foglio 14, Particella 421, Subalterno 6**, Categoria A/2, Vani 8,5, Classe 6[^], R.C. 658,48.

precisando, altresì, che lo stesso è sito nel Comune di Afragola (NA).

Difformità formali dei dati d'identificazione catastale

Confrontando i dati catastali indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, con quelli provenienti dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, alla data del 10/11/2022, emerge che non vi sono **"difformità formali"** alla data del pignoramento medesimo. In concreto, nell'atto di pignoramento:

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

Difformità sostanziali dei dati d'identificazione catastale

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

FOG. 14 P.LLA 421 SUB 6

-  Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una lieve traslazione rigida della tramezzatura di divisione tra il vano cucina ed il w.c. Oltre ciò si rileva una diversa consistenza del balcone-terrazzo e del vano scala di accesso alla detta unità immobiliare.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



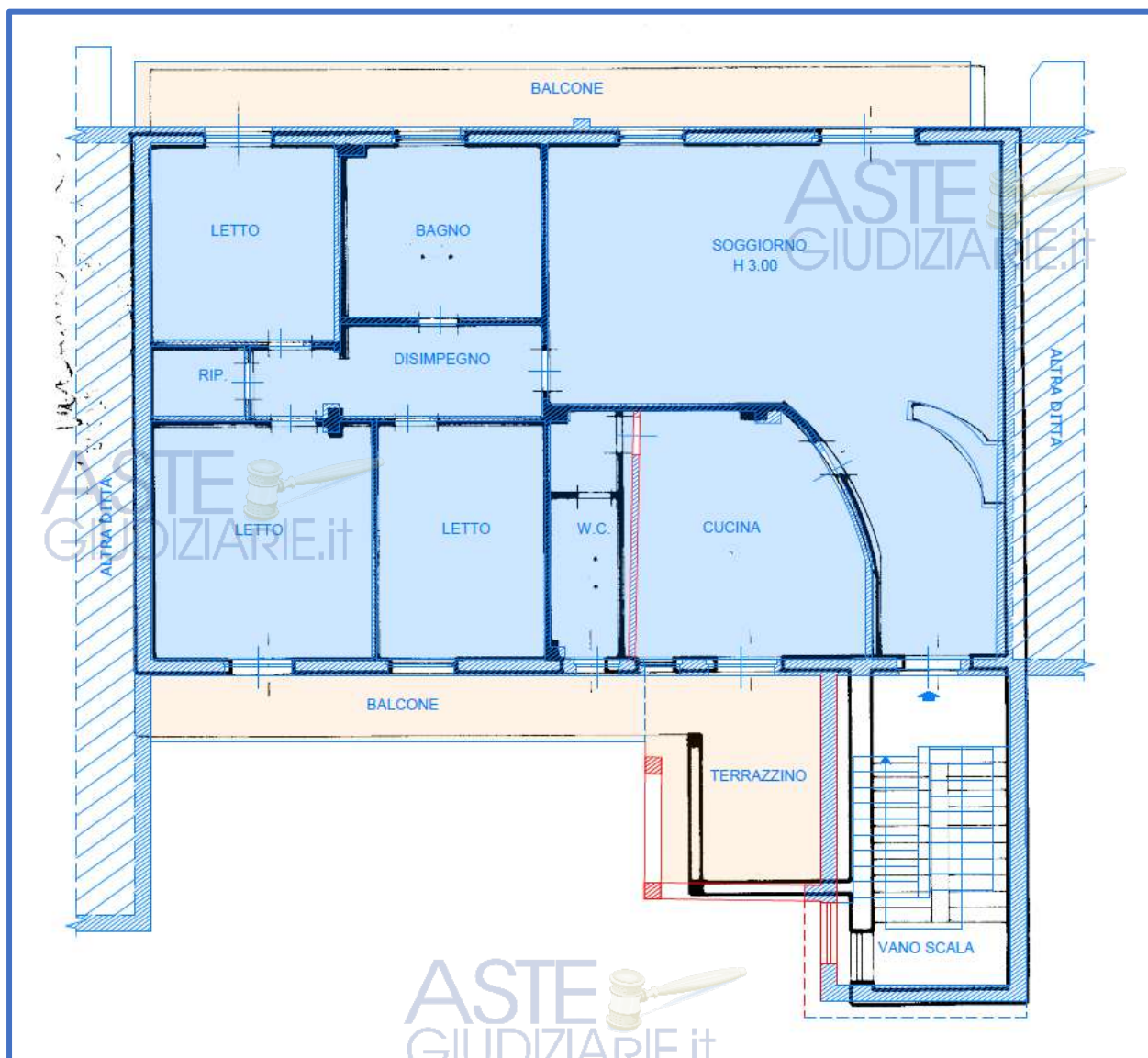


Figura 1

Sovrapposizione mappe catastali con ortofoto/foto satellitari

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

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. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



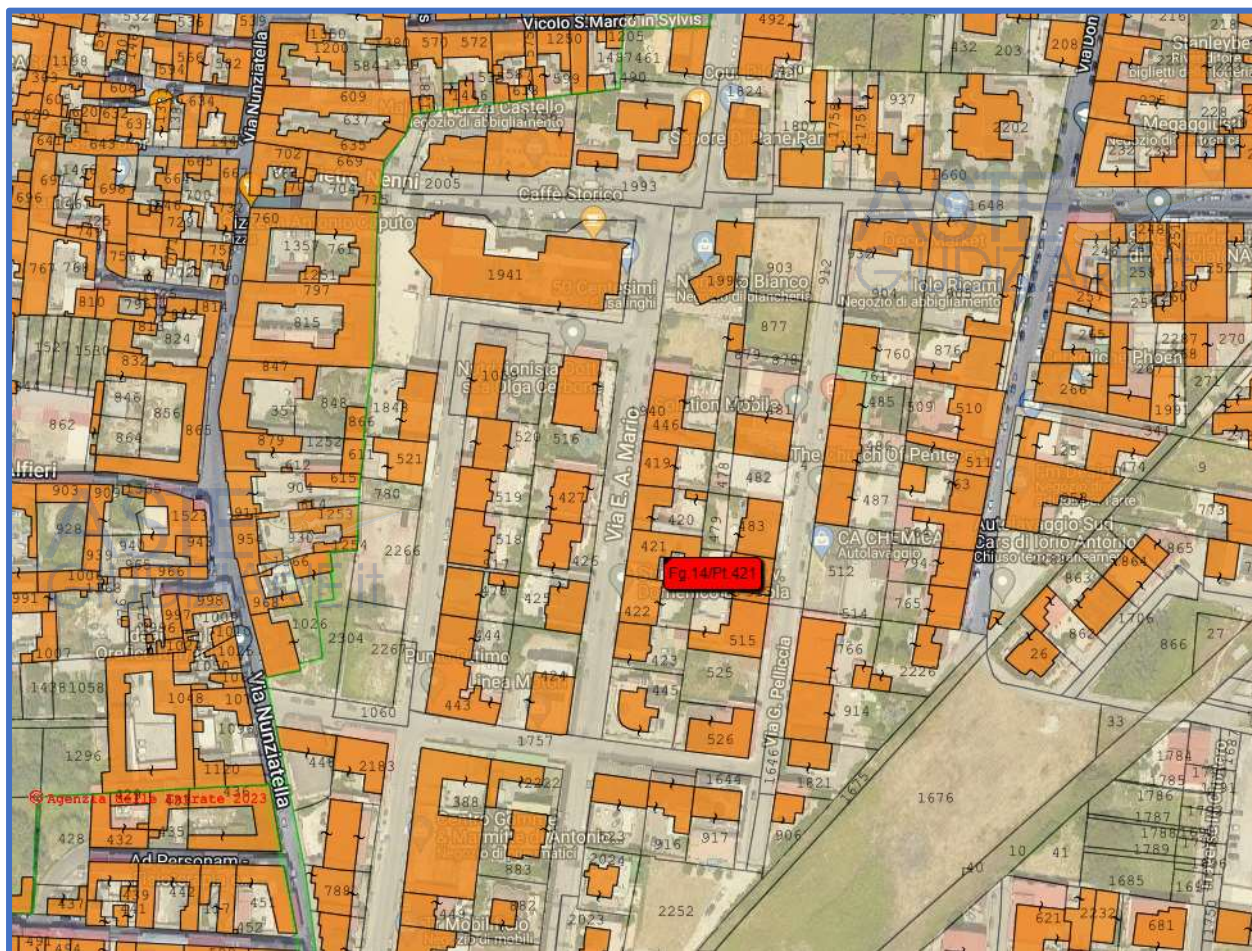


Figura 2 - Sovrapposizione foto satellitare - mappa catastale

Espropriazione per pubblica utilità

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

Formazione lotti

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



LOTTO UNICO

Coerenze

Si riportano, qui di seguito, i confini relativamente all'area su cui insiste il complesso edilizio in cui rientra anche l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, il tutto censito al NCEU del Comune di Afragola:

COMUNE DI AFRAGOLA - LOTTO UNICO				
CONFINI MAPPALE CATASTALE 421				
ID	NORD	EST	SUD	OVEST
FOG. 14 P.LLA 421	FOG. 14 P.LLA 420	FOG. 14 P.LLA 480-479	FOG. 14 P.LLA 422	VIA E. A. MARIO

Tabella 2

Servitù di passaggio

Non si evidenzia la necessità di procedere ad alcuna costituzione di servitù di passaggio per l'accesso ai beni pignorati atteso che, questo è garantito da Via E.A. Mario, attraversando una corte interna al compendio immobiliare.

QUESITO n. 2

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

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

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

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

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

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Descrizione, tipologia, ubicazione, accessi del lotto

Il Lotto unico costituito per la vendita è rappresentato da un'abitazione di tipo civile, sita nel Comune di Afragola (NA), alla Via E.A. Mario n. 23, da cui avviene l'accesso. L'immobile oggetto di pignoramento è censito nel **N.C.E.U. del Comune di Afragola al:**

Foglio 14 P.III 421 sub 6 – Categoria A/2 - Classe 6 – Consistenza 8,5 vani – Superf.

Catastale Tot. 174 mq – Rendita € 658,48 – Piano 2, scala U.

La detta unità immobiliare è ubicata al secondo piano di un complesso edilizio di maggiore consistenza, e risulta costituito da un soggiorno, una cucina, due w.c., un disimpegno, un ripostiglio, tre camere da letto, un balcone ed un balcone-terrazzo.

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. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



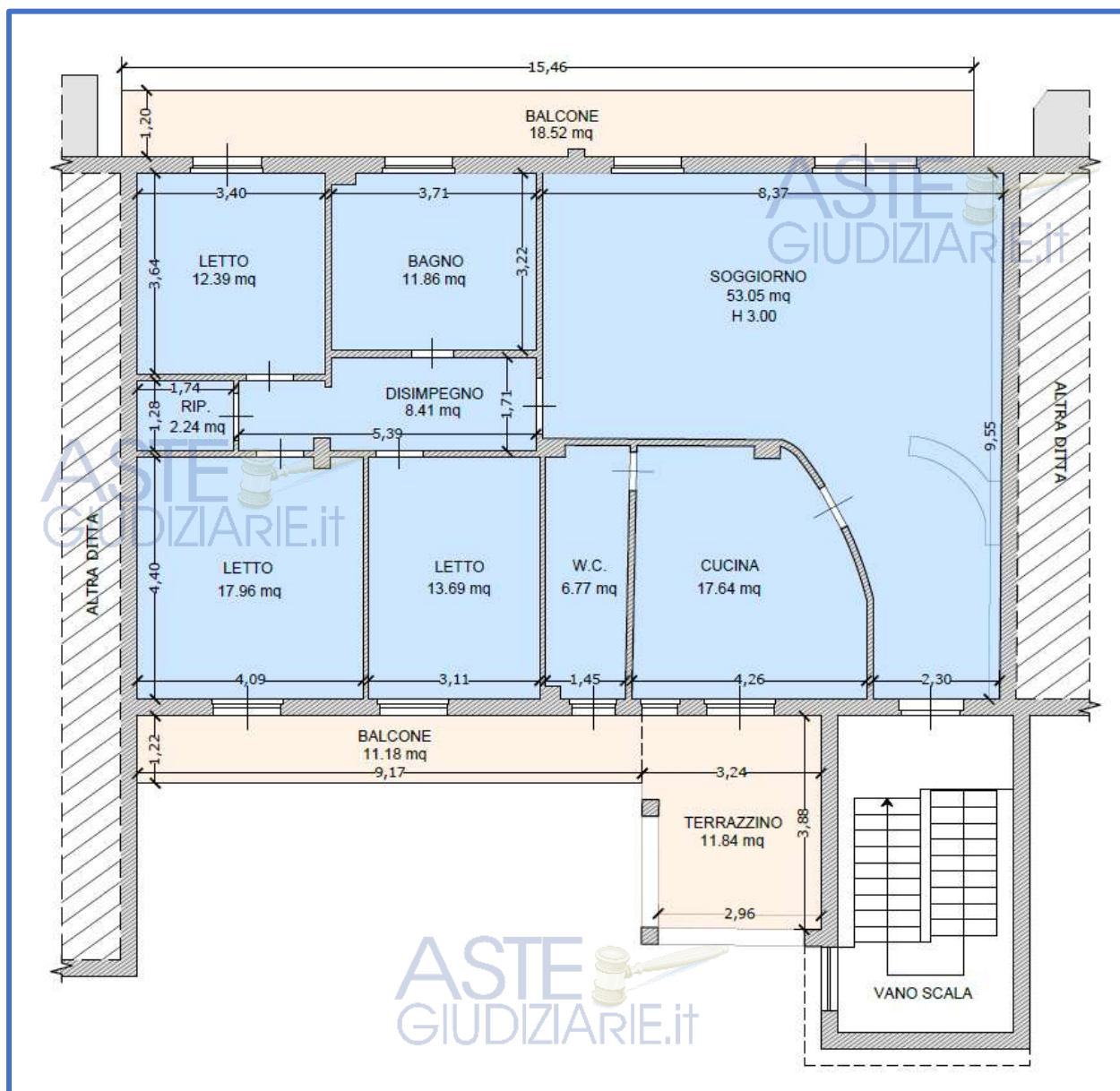


Figura 3

Per una migliore rappresentazione dei beni oggetto di stima, si riporta, di seguito, il rilievo fotografico effettuato nel corso delle operazioni peritali, **Foto 1 a Foto 30**.

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. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



LOTTO UNICO

25 di 104



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

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. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX





Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



LOTTO UNICO

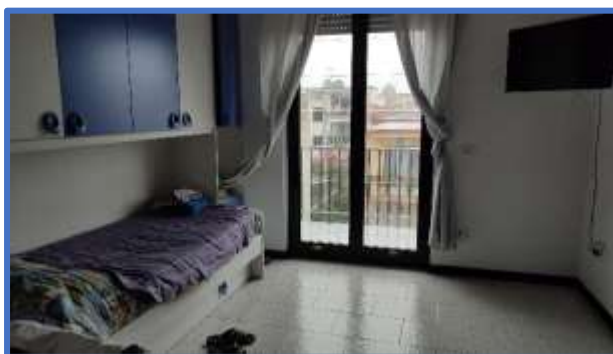


Foto 11

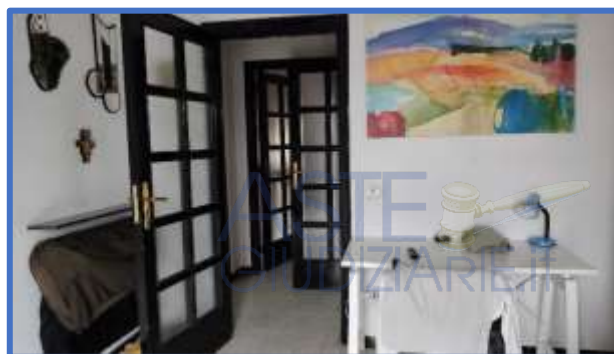


Foto 12



Foto 13



Foto 14

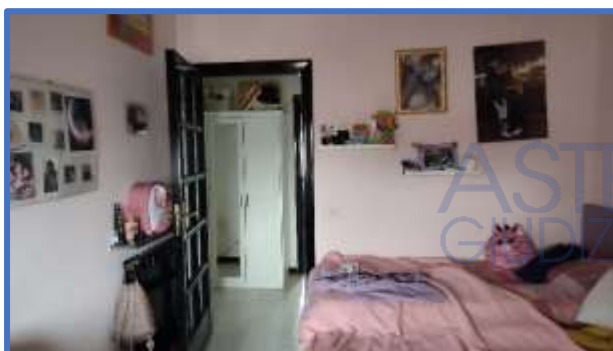


Foto 15

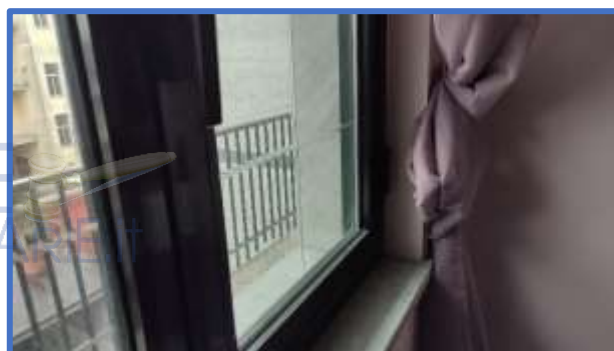


Foto 16

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. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



LOTTO UNICO

28 di 104

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



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20

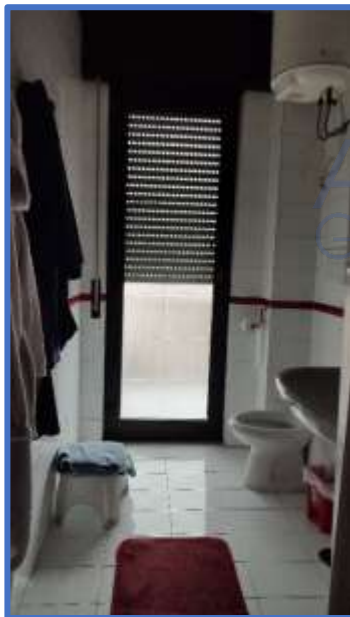


Foto 21



Foto 22



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



LOTTO UNICO



Foto 23



Foto 24



Foto 25

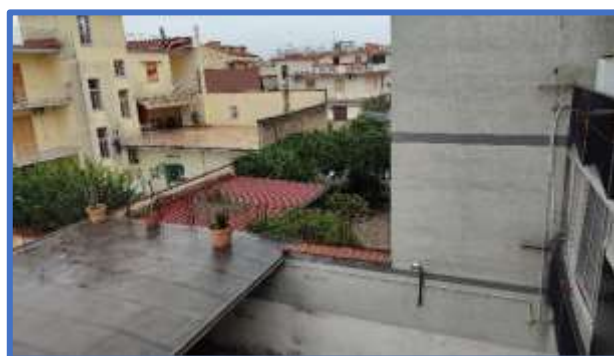


Foto 26



Foto 27



Foto 28

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. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



LOTTO UNICO

30 di 104

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



Foto 29



Foto 30

Pertinenze

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

Dotazioni Condominiali

Si riportano, di seguito, gli elementi evinti dai titoli di provenienza esaminati presso la Conservatoria dei RR.II, nonché acquisiti presso l'Archivio Notarile. In particolare, dalla lettura dell'atto di compravendita del 29/07/2014, con il quale perveniva agli esecutati la quota di 1/1 del bene staggito, si evince che: ... OMISSIS ...”Art. 2) *La vendita comprende ogni accessione, diritto accessorio, adiacenza, dipendenza, pertinenza e servitù attiva e passiva, nulla escluso ed eccettuato, trasferendosi l'unità immobiliare in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ben nota alla parte acquirente, come la stessa dichiara, riconoscendo di aver trovato, quanto acquistato, di suo pieno gradimento, con la proporzionale quota di comproprietà delle parti e dei servizi del fabbricato cui appartiene da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.; il tutto, comunque, come pervenuto e posseduto dalla parte venditrice, secondo i titoli di provenienza.*”...OMISSIS...

Interclusione

L'accesso agli immobili pignorati avviene da Via E.A. Mario, dunque i beni non risultano essere interclusi.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



Caratteristiche zona, servizi offerti, zone confinanti

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

Come arrivare ad Afragola

 **in treno:** Casoria-Afragola sulle linee Roma-Formia-Napoli e Napoli-Foggia, servita da relazioni regionali svolte da Trenitalia nell'ambito del contratto di servizio stipulato con la Regione Campania; Salice sulla linea Napoli-Baiano della ex Circumvesuviana, servita da relazioni metropolitane e suburbane esercite da EAV nell'ambito del contratto di servizio stipulato con la Regione Campania; Napoli Afragola, realizzata su progetto di Zaha Hadid sulla linea Roma-Napoli AV/AC nonché terminale della costruenda ferrovia Napoli-Bari AC.

 **in auto:**

✓ *da Nord*, Prendi A1/E45 a Vitulazio da SP112 e Via Casilina/SS6.

Segui A1/E45 fino a Afragola. Prendi l'uscita Afragola Cardito da ex SS162NC Asse Mediano/SP ex SS 162 NC. Prendi Viale delle Nazioni Unite, Via Venezia Giulia, Via Cinquevie e Via Dante Alighieri in direzione di Via Gennaro Ciaramelli;

✓ *da Sud* Prendi lo svincolo per la **A3/E45**. Entra in A3/E45. Segui E45 fino ad Afragola. Prendi l'uscita Afragola Cardito da ex SS162NC Asse Mediano/SP ex SS 162 NC;

 **in autobus:** Linee **CTP** (Compagnia Trasporti Pubblici);

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e commerciali;

Principali collegamenti pubblici: Linee autobus – Stazione FS;

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

Caratteristiche di Zona

Afragola è un comune italiano, della provincia di Napoli, di 71'547 (ISTAT 31/07/2022), posto ad un'altitudine di 43 m.s.l.m., con una superficie di 17,9 km² ed una densità abitativa di 3'438,38 ab./km².

Storicamente rappresenta uno dei maggiori centri dell'entroterra napoletano. Oggi il territorio confina, senza soluzione di continuità, con quelli di Casoria, Acerra, Cardito, Caivano e Casalnuovo di Napoli; in particolare il suo agglomerato costituisce un unicum urbano con Casoria e Cardito.

Oltre alla Biblioteca del Convento di Sant'Antonio, è presente anche una Biblioteca comunale, nonché numerose scuole di ogni ordine e grado.

Nelle zone periferiche del Capomazzo e del Cantariello hanno sede alcune tra le maggiori strutture commerciali del Mezzogiorno (tra cui IKEA, Leroy Merlin e Centro Commerciale "Le porte di Napoli" che comprende un Ipercoop di Unicoop Tirreno).

Dal punto di vista delle infrastrutture e dei trasporti, la città è servita dallo svincolo Afragola-Acerra e dallo svincolo Casoria-Avellino (Casoria-Afragola provenendo dalla tangenziale di Napoli), entrambi senza casello, dell'autostrada A1 Milano-Napoli.

È inoltre interessata dal percorso dell'Asse Mediano, con tre uscite: Afragola ovest - Cardito, Afragola parco commerciale e Afragola est - Casalnuovo. Anche l'uscita Acerra centro corso Italia - PIP loc. Marchesa è situata in territorio di Afragola, così come lo svincolo per l'asse di supporto ivi adiacente.



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



Nel giugno del 2017 è stata aperta l'uscita Afragola centro - stazione AV. In fase di realizzazione è, invece, lo svincolo Afragola sud sull'autostrada A16.

La città è servita da tre stazioni ferroviarie:

1. Casoria-Afragola sulle linee Roma-Formia-Napoli e Napoli-Foggia, servita da relazioni regionali svolte da Trenitalia nell'ambito del contratto di servizio stipulato con la Regione Campania;
2. Salice sulla linea Napoli-Baiano della ex Circumvesuviana, servita da relazioni metropolitane e suburbane esercite da EAV nell'ambito del contratto di servizio stipulato con la Regione Campania;
3. Napoli Afragola, realizzata su progetto di Zaha Hadid sulla linea Roma-Napoli AV/AC nonché terminale della costruenda ferrovia Napoli-Bari AC.

Calcolo Superfici

Di seguito, sono riportate opportune tabelle, da **Tabella 6** a **Tabella 7**, 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 3**, **Tabella 4** e **Tabella 5**, e raggruppati come segue:

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



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 3

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 4

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. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



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

Tabella 5

NCEU AFRAGOLA (NA) FOG. 14 P.LLA 421 SUB 6

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

COMUNE DI AFRAGOLA (NA) FOGLIO 14 P.LLA 421 SUB 6		CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
		CALPESTABILE	COMMERCIALE	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
SECONDO	BALCONE	18,52	0,250	4,63
	BALCONE	11,18	0,250	2,80
	TERRAZZINO	11,84	0,350	4,14
	SOGGIORNO	53,05	1,000	53,05
	CUCINA	17,64	1,000	17,64
	DISIMPEGNO	8,41	1,000	8,41
	W.C.	6,77	1,000	6,77
	LETTO	13,69	1,000	13,69
	LETTO	17,96	1,000	17,96
	RIPOSTIGLIO	2,24	1,000	2,24
	LETTO	12,39	1,000	12,39
	BAGNO	11,86	1,000	11,86
		185,55		155,58

Tabella 6

Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



Calcolo Superficie Lorda e Commerciale Lorda Raggiagliata

COMUNE DI AFRAGOLA (NA) FOGLIO 14 P.LLA 421 SUB 6		CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
		LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
SECONDO	UNITA' ABITATIVA	162,29	1,000	162,29
	BALCONE	18,52	0,250	4,63
	BALCONE	11,18	0,250	2,80
	TERRAZZINO	11,84	0,350	4,14
		203,83		173,86

Tabella 7

- Superficie calpestabile: **185.55 mq;**
- Superficie commerciale: **155.58 mq;**
- Superficie lorda: **203.83 mq;**
- Superficie commerciale lorda raggiagliata: **173.86 mq.**

Caratteristiche Edilizie ed Impianti

Caratteristiche Strutturali

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

Componenti Edilizie

- Infissi esterni:** ante a battente in alluminio con avvolgibili in pvc, in uno stato di manutenzione discreto;
- Infissi interni:** in legno, in discreto stato di manutenzione;
- Pareti esterne:** in laterizi;
- Pavimentazione interna:** pavimento in piastrelle di colore chiaro, in discreto stato di manutenzione;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



- *Rivestimenti interni:* rivestimenti ceramici di colori chiari, in discreto stato, solo in alcuni ambienti;
- *Tramezzature interne:* blocchi forati a una fodera intonacati al civile.



Caratteristiche Impianti

- *Antenna TV:* presente;
- *Elettrico:* sottotraccia, da verificare il funzionamento;
- *Idrico:* sottotraccia, da verificare il funzionante;
- *Riscaldamento:* presente. Si è riscontrata la presenza di pannelli radianti;
- *Climatizzazione:* presente, solo in alcuni ambienti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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;**

 **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 di **€ 1'738,60**.

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. In particolare, l'unità immobiliare in oggetto si presenta, complessivamente, in uno stato di manutenzione discreto, ad eccezione di fenomeni infiltrativi riscontrati in alcuni ambienti della detta unità immobiliare.

Oltre ciò, si rappresenta che, la pavimentazione è realizzata con piastrelle di colore chiaro, così come i rivestimenti ceramici.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni, invece, sono costituiti da ante a battente in alluminio con avvolgibili in pvc. Oltre ciò, l'appartamento risulta munito di impianto di antenna TV, riscontrando, altresì, la presenza di pannelli radianti e di climatizzatori in alcuni ambienti.

QUESITO n. 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



LOTTO UNICO

Il Lotto unico costituito per la vendita è rappresentato da un'abitazione di tipo civile, sita nel Comune di Afragola (NA), alla Via E.A. Mario n. 23, da cui avviene l'accesso. L'immobile oggetto di pignoramento è censito nel **N.C.E.U. del Comune di Afragola al:**

Foglio 14 P.lla 421 sub 6 – Categoria A/2 - Classe 6 – Consistenza 8,5 vani – Superf. Catastale Tot. 174 mq – Rendita € 658,48 – Piano 2, scala U.

Coerenze:

COMUNE DI AFRAGOLA - LOTTO UNICO				
CONFINI MAPPALE CATASTALE 421				
ID	NORD	EST	SUD	OVEST
FOG. 14 P.LLA 421	FOG. 14 P.LLA 420	FOG. 14 P.LLA 480-479	FOG. 14 P.LLA 422	VIA E. A. MARIO

Tabella 8

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

DATI CATASTALI ALL'ATTUALITA'

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



CATASTO FABBRICATI

Comune di AFRAGOLA (A064) (NA) Foglio 14 Particella 421 Subalterno 6 CATASTO FABBRICATI					
dall'impianto al 08/09/1988					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
14	421	6	Categoria F/3	Impianto meccanografico del 30/06/1987	VIA E. A. MARIO n. 23 Piano 2
dal 08/09/1988 al 08/09/1988					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
14	421	6		VARIAZIONE del 08/09/1988 in atti dal 18/06/1991 UNITA EX IN CORSO DI COSTRUZIONE ORA ULTIMATA (n. B8925/1988)	VIA E.D.MARIO. n. 23 Scala U Piano 2
dal 08/09/1988 al 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
14	421	6	Categoria A/2a), Classe 6, Consistenza 8,5 vani	CLASSAMENTO del 08/09/1988 in atti dal 08/07/1998 PF 98 (n. B/8925.1/1988) Notifica n. 68923/1998	VIA E.D.MARIO. n. 23 Scala U Piano 2
dal 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
14	421	6	Categoria A/2a), Classe 6, Consistenza 8,5 vani	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992	VIA E.D.MARIO. n. 23 Scala U Piano 2
dal 09/11/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
14	421	6	Categoria A/2a), Classe 6, Consistenza 8,5 vani Totale: 174 m2 Totale escluse aree scoperte : 165 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 08/09/1988, prot. n. B8925	VIA E.D.MARIO. n. 23 Scala U Piano 2

Tabella 9

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. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



INTESTATI		
dall'impianto al 23/05/2012		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Proprieta' per 1000/1000
dal 23/05/2012 al 29/07/2014		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	Atto del 23/05/2012 Pubblico ufficiale PELOSI FRANCESCO PAOLO Sede SUCCIVO (CE) Repertorio n. 52866 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17205.1/2012 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 29/05/2012	Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXX
XXXXXXXXXX		Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX
dal 29/07/2014		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	Atto del 29/07/2014 Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 245786 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26715.1/2014 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 12/08/2014	Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
XXXXXXXXXX		Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

Tabella 10

CATASTO TERRENI

La particella **421 ex p.lla 107 del foglio 14** del Comune di Afragola (codice: A064), risulta dagli archivi presenti presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, essere la particella al N.C.T su cui sono stati edificati gli attuali immobili oggetto di esecuzione.

Si rappresenta che, vi è collegamento tra il Nuovo Catasto Terreni ed il Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

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. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



**NCT Afragola (NA) Foglio 14 p.lla 421
UNITÀ IMMOBILIARE**

Comune di AFRAGOLA (A064) (NA) Foglio 14 Particella 421 CATASTO TERRENI					
dall'impianto al 24/02/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
14	421	-	Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 01 Superficie: 412 m2	Impianto meccanografico del 02/01/1980	-
dal 24/02/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
14	421	-	Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 412 m2	VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/02/1992 in atti dal 31/03/1992 TM.8197/85 (n. 12.28/1992)	-
INTESTATI					
dall'impianto al 24/02/1992					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX			Impianto meccanografico del 02/01/1980		Da verificare

Tabella 11

**NCT Afragola (NA) Foglio 14 p.lla 107
MAPPALE ORIGINARIO
UNITÀ IMMOBILIARE**

Comune di AFRAGOLA (A064) (NA) Foglio 14 Particella EX 107 CATASTO TERRENI					
dall'impianto al 09/04/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
14	107	-	Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 01 Superficie: 46.807 m2	Impianto meccanografico del 02/01/1980	-
dal 09/04/1992 al 12/06/2001					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
14	107	-	Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 01 Superficie: 19.838 m2	FRAZIONAMENTO in atti dal 09/04/1992 INC.N.768/90 (n. 106.2/1972)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: AFRAGOLA (A064) (NA) Foglio 14 Particella 524 - 523- 798- 789-1647- 942- 525- 1644- 1642- 882- 881- 880- 517- 781-1651-915-913-519- 516- 884-526- 514- 782- 780- 918- 914- 883- 520- 518- 515-783-1060- 521- 1643-941- 917- 879-522-788- 766-1646- 1645-1059-916
dal 12/06/2001 al 12/06/2001					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
14	107	-	Particella con qualità: SOPPRESSO	FRAZIONAMENTO del 02/05/1990 Pratica n. 389827 in atti dal 12/06/2001 REC.N.7576/01 (n. 622.1/1990) Annotazioni: costituisce i num.1672-1673 tf.n.622/90	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: AFRAGOLA (A064) (NA) Foglio 14 Particella 1673 Foglio 14 Particella 1672

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. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXX



INTESTATI		
dall'impianto al 24/02/1992		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	Impianto meccanografico del 02/01/1980	Proprieta' per 1/2
XXXXXXXXXX		Proprieta' per 1/2
dal 16/03/1990 al 16/03/1990		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 16/03/1990 Pubblico ufficiale PREFETTO DELLA PROVINCIA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 40262 - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 14939.1/2001 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 30/05/2001	Proprieta' per 1/1
dal 16/03/1990 al 02/05/1990		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	VOLTURA D'UFFICIO del 16/03/1990 Pubblico ufficiale PREFETTO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 40262 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 30791.1/2006 - Pratica n. NA0254884 in atti dal 05/05/2006	Proprieta' per 1/1

Tabella 13

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

Dalla lettura ed analisi di:

- ✓ atto di pignoramento notificato agli esecutati in data 08/02/2021;
- ✓ nota di trascrizione del 09/03/2021 - Presentazione n. 3 di cui ai nn. 11334/8278;
- ✓ atto di compravendita del notaio Concetta Palermiti del 29 Luglio 2014, n.ro Repertorio 245786/Raccolta 36839, trascritto il 12/08/2014 ai nn. 41192/26715;

si evince la rispondenza formale dei dati catastali con le risultanze catastali attuali, ovvero che l'immobile pignorato, sito nel Comune di Afragola (NA), è censito nel NCEU del medesimo comune al Fog. 14 P.lla 421 – sub 6.

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. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



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 28/02/2021 ed il 09/03/2021.

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

In riferimento a tale punto, lo scrivente ha provveduto a sovrapporre la planimetria dello stato dei luoghi, rilevata nel corso delle operazioni peritali, con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Napoli. Da tale sovrapposizione, emergono le seguenti difformità tra la situazione di fatto e la planimetria catastale, **Figura 4**.

FOG. 14 P.LLA 421 SUB 6

-  Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una lieve traslazione rigida della tramezzatura di divisione tra il vano cucina ed il w.c. Oltre ciò si rileva una diversa consistenza del balcone-terrazzo e del vano scala di accesso alla detta unità immobiliare.

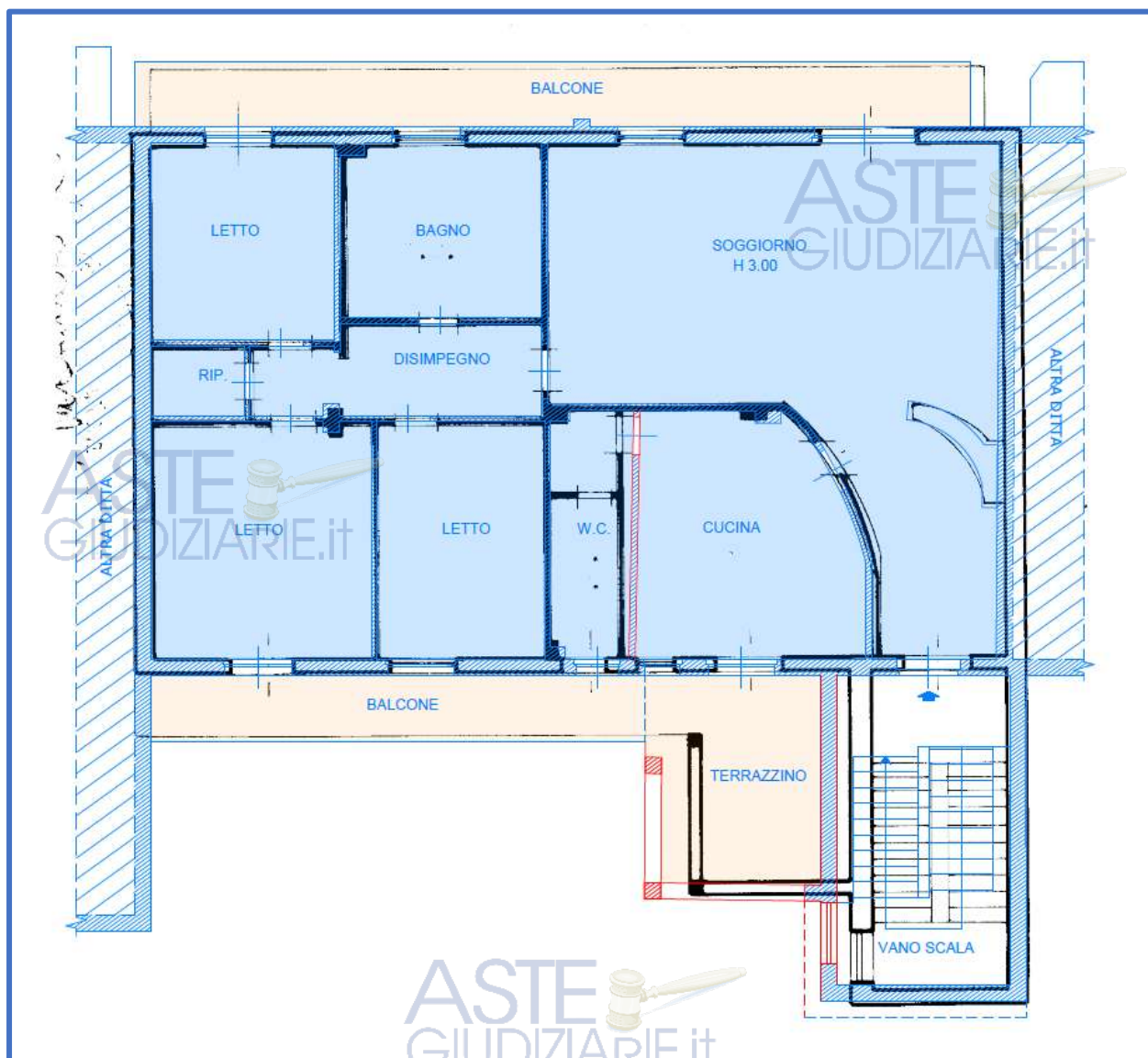


Figura 4

Per quanto attiene ai costi necessari al fine dell'aggiornamento della planimetria catastale si stima un importo pari ad € 800,00.

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** _____,



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



p.lla ____ (ex p.lla ____ o già scheda ____), **sub** ____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a ____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. ____ del ____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a ____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme ____) rispetto alla istanza di condono n. ____ presentata il ____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. ____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona ____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro ____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

PROSPETTO SINTETICO LOTTO UNICO

LOTTO UNICO: – quota di 1/1 di piena proprietà di **Abitazione di tipo civile** ubicata in Afragola (NA) alla Via E.A. Mario n. 23 Scala U, piano secondo; è composta da: un soggiorno, una cucina, due w.c., un disimpegno, un ripostiglio, tre camere da letto, un balcone ed un balcone-terrazzo, oltre il vano scala di accesso alla detta unità immobiliare; l'unità immobiliare confina a nord con Foglio 14 P.lla 420, ad est con Foglio 14 P.lla 480-479, a sud con Foglio 14 P.lla 422, ad ovest con Via E.A. Mario; è riportato nel **C.F. del Comune di Afragola (NA) al foglio 14, p.lla 421 sub 6**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine ad una lieve traslazione rigida della tramezzatura di divisione tra il vano cucina ed il w.c. Oltre ciò si rileva una diversa consistenza del balcone-terrazzo e del vano scala di accesso alla detta unità immobiliare.

Vi è domanda diretta ad ottenere Concessione in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 protocollata presso il Comune di Afragola (NA) in data 16/04/1986, n. 6680 di protocollo, ancora non definita e quindi non risulta emesso il relativo provvedimento di sanatoria, cui l'immobile in oggetto non è conforme allo stato dei luoghi da un punto di vista grafico.

L'esperto stimatore si trova nella condizione oggettiva di non potersi esprimere in maniera compiuta sul reale accoglimento dell'istanza di condono già presentata, in quanto tale valutazione richiederebbe di dover effettuare una verifica di conformità sull'intero complesso edilizio di cui fa parte anche l'immobile oggetto di pignoramento, e quindi su porzioni immobiliari estranee alla presente procedura.

Non si è riscontrata alcuna ordinanza di demolizione.

PREZZO BASE euro 195'000,00

QUESITO n. 5

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di *atto mortis causa* l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo.

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) 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).

3) 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.

4) 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.

5) 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



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



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 al bene pignorato intervenuti fra la trascrizione del pignoramento, avvenuta con Presentazione n. 3 del 09/03/2021 - di cui ai nn. 11334/8278, 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 il bene oggetto di esecuzione immobiliare, è pervenuto in capo ai debitori eseguiti sig.ri XXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXX a NAPOLI (NA) Codice fiscale XXXXXXXXX e XXXXXXXXX, nata il XXXXXXXXX a NAPOLI (NA) Codice fiscale XXXXXXXXX, per averlo acquistato dai sig.ri XXXXXXXXX nato a Napoli il giorno XXXXXXXXX codice fiscale: XXXXXXXXX, e XXXXXXXXX nata a Frignano (CE) il giorno XXXXXXXXX codice fiscale: XXXXXXXXX, con rogito notarile di **compravendita del notaio Concetta Palermi del 29 Luglio 2014, n.ro Repertorio 245786/Raccolta 36839**, trascritto il 12/08/2014 ai nn. 41192/26715:...OMISSIS..." *Art. 1) I signori XXXXXXXXX e XXXXXXXXX, ciascuno per i propri diritti di piena proprietà pari ad 1/2 (un mezzo) ed entrambi in solido per l'intero, come costituiti e rappresentati, vendono e trasferiscono, in favore dei signori XXXXXXXXX e XXXXXXXXX che, accettano ed acquistano, in comune, indiviso ed in parti uguali fra loro, la piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Afragola (NA) alla via E.A. Mario n. 23, e precisamente:*

- appartamento ubicato al secondo piano, della consistenza catastale di otto vani e mezzo; confinante con detta via, con beni XXXXXXXXXXXX e con vano scala, salvo se altri e migliori confini; riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 14, p.lla 421, sub. 6, via E.A. Mario n. 23, piano 2, scala U, cat. A/2, cl. 6[^], vani 8,5, R.C. Euro 658,48.

La planimetria di detta unità immobiliare è esistente e reperibile in catasto.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



La parte intestataria del cespite in oggetto, come costituita e rappresentata, dichiara la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria depositata in Catasto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Art. 2) La vendita comprende ogni accessione, diritto accessorio, adiacenza, dipendenza, pertinenza e servitù attiva e passiva, nulla escluso ed eccettuato, trasferendosi l'unità immobiliare in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ben nota alla parte acquirente, come la stessa dichiara, riconoscendo di aver trovato, quanto acquistato, di suo pieno gradimento, con la proporzionale quota di comproprietà delle parti e dei servizi del fabbricato cui appartiene da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.; il tutto, comunque, come pervenuto e posseduto dalla parte venditrice, secondo i titoli di provenienza.

[...]

Art. 4) La parte venditrice, come costituita e rappresentata, dichiara e garantisce la buona e piena proprietà degli immobili venduti e che gli stessi sono liberi da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione dell'iscrizione ipotecaria accesa in data 29 maggio 2012 ai nn. 22388/2168, nascente da atto per Notaio Francesco Paolo Pelosi del 23 maggio 2012, repertorio n. 52867, a favore del Credito Emiliano S.p.A., con sede in Reggio Emilia e contro XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, per la somma di Euro 200.000,00 di cui Euro 100.000,00 di capitale

A tal'uopo la parte venditrice, come costituita e rappresentata, dichiara che l'obbligazione verrà estinta nella maniera innanzi indicata e la relativa cancellazione avverrà a sua cura, onere e spese, nei modi di legge.

Art. 5) La parte venditrice, come costituita e rappresentata, dichiara che quanto in oggetto è ad essa pervenuto in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Paolo Pelosi del 23 maggio 2012, repertorio n. 52866, registrato ad Aversa (CE) il 26 maggio 2012 al n. 2444 e trascritto a Napoli 2 in data 29 maggio 2012 ai nn. 22387/17205.

Art. 6) La parte venditrice, come costituita e rappresentata, ai sensi dell'art.40 della Legge 28 Febbraio 1985 n.47, da me ammonita ai sensi del D.P.R. n.445/2000, attesta, che il fabbricato, cui la porzione immobiliare oggetto 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. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXX



presente atto appartiene, è stato realizzato in virtù del Permesso di Costruire in sanatoria, prot. n. 6680, rilasciato dal comune di Afragola (NA) in data 3 maggio 2006.

La medesima parte, come costituita e rappresentata, garantisce altresì:

- che relativamente al detto immobile, dopo l'esecuzione delle opere come sopra realizzate, non sono state apportate modificazioni, variazioni, mutamenti di destinazione d'uso e quant'altro soggetto a concessione, approvazione, autorizzazione, ovvero a pagamento di somme di qualsiasi genere e natura;"...OMISSIS...

Ai detti venditori XXXXXXXXX detto bene perveniva in virtù di **atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Paolo Pelosi del 23 maggio 2012, repertorio n. 52866**, registrato ad Aversa (CE) il 26 maggio 2012 al n. 2444 e trascritto a Napoli 2 in data 29 maggio 2012 ai nn. 22387/17205, da potere del sig. XXXXXXXXX nato il XXXXXXXXX ad Afragola (NA):...OMISSIS..."Art. 1) Il costituito XXXXXXXXXXXX, nella detta qualità, in nome, per conto e in rappresentanza del detto XXXXXXXXX, vende a favore dei costituiti coniugi: XXXXXXXXX e XXXXXXXXX, che accettano ed acquistano, in comunione legale, la piena proprietà del seguente immobile facente parte del fabbricato sito in Afragola (NA), via E.A. Mario, n. 23:

-appartamento al secondo piano, composto da otto vani e mezzo catastali, confinante con detta via, con proprietà XXXXXXXXX, con vano scala e con bene comune identificato con la p.lla 421 sub 1; in Catasto Fabbricati al foglio 14, p.lla 421 sub 6, cat. A/2, cl. 6, vani 8,5, scala U, RC.E. 658,48.

[...]

Il detto immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni relativa accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva e diritto inerente.

Relativamente al titolo di provenienza si precisa quanto segue:

in virtù di atto di compravendita per notar D'Anna Luigi di Acerra del 1.7.1969, registrato in Casoria il 19.7.1969 n. 1825, trascritto in Napoli il 30.7.1969 nn. 35788/26283, XXXXXXXXX acquistò da



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX l'appezzamento di terreno sito in Afragola, contrada S. Marco, riportato in catasto terreni al fol. 14, p.lla 107/U, di are 4,12, sul quale lo stesso successivamente costruì il fabbricato di cui fa parte il detto immobile.

[...]

Art. 6) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 legge 28.2.1985 n. 47 e successive e dell'art. 46 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, esso XXXXXXXXXXXX, nella detta qualità, in nome e per conto di esso venditore XXXXXXXXXXXX, dichiara, presenti i testi, che l'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile formante oggetto del presente atto, fu realizzato in assenza di concessione edilizia e che al riguardo è stata presentata presso il Comune di Afragola domanda diretta ad ottenere concessione in sanatoria protocollata presso il detto Comune in data 16.4.1986, n. 6680 di protocollo, numeri progressivi: 0531335811, 0531335811/1, 0531335811/2, 0531335811/3 e 0531335811/4, con pagamento dell'intera oblazione relativa al condono di detto appartamento [...]"...OMISSIS...

Infine, al sig. XXXXXXXXXXXX l'area su cui successivamente veniva edificato il complesso edilizio in cui rientra anche l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, censita al NCT del Comune di Afragola (NA) al Foglio 14 P.lla 107/U, perveniva con **un atto di compravendita del 1 Luglio 1969, n.ro Repertorio 3766**, trascritto il 30/07/1969 ai nn. 35788/26283 a rogito del notaio Luigi D'Anna, da potere della sig.ra XXXXXXXXXXXX, nata ad Afragola (NA) il XXXXXXXXXXXX e sig.ra XXXXXXXXXXXX, nata ad Afragola (NA) il XXXXXXXXXXXX:..."1) – Le germane XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX dichiarano, in presenza dei testimoni, di vendere come col presente atto vendono cedono e trasferiscono, ciascuna per la sua parte e solidalmente per l'intero con ogni garanzia di legge a [.....] XXXXXXXXXXXX che in buona fede acquistano ed accettano il seguente bene in Afragola alla contrada S. Marco come in seguito descritto:

[...]

D



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



Esso XXXXXXXXX:

- Zona di terreno di mq. 412,50 confinante ad ovest con la strada privata (2^ parallela alla via Nunziatella) per metri 16,50, a sud con restante terreno delle venditrici per metri 25, misurati a metri 58,50 dall'incrocio con la traversa di via Nunziatella; ad est e a nord con restante terreno delle venditrici per metri 16,50 e per metri 25; detta zona è distinta in catasto al fl. 14 particella 107/U per are 4,12 RD.90,64 RA.10,30.

Precisano le parti che le zone di terreno vendute sotto le lettere A,B,C,D, rispettivamente a XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXXXXXX e XXXXXXXXX – meglio risultano descritte nel tipo di frazionamento redatto dal geometra [...] di Afragola tipo di frazionamento che in originale sarà allegato alla domanda di voltura del presente atto con n. 16006 dell'estratto.

2) – Dichiarano le venditrici ciascuna per sua parte e solidalmente per l'intero che quanto venduto sub a) n. 1 a XXXXXXXXX; sub b) n. 1 a XXXXXXXXX; sub c) n. 1 a XXXXXXXXX; sub d) n. 1 a XXXXXXXXX è di loro piena ed esclusiva proprietà e disponibilità franco e libero da oneri pesi ipoteche e diritti di terzi in genere e come tale lo garantiscono e da oggi lo trasferiscono a ciascuno dei compratori e per quanto di competenza, con ogni accessorio, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive legalmente esistenti.

Espressamente si conviene che sulle strada che serviranno le zone alienate, le venditrici costituiscono a favore di tutti i lotti, compresi quelli in oggetto, servitù gratuita perpetua di passaggio, sia a piedi che con qualsiasi altro mezzo, nonché la servitù di prospetto di vedute e di sporto, nei limiti previsti dal regolamento edilizio vigente.

Le venditrici inoltre, si riservano di concedere analoga servitù di passaggio su dette strade a favore dei fondi limitrofi, gratuitamente o mediante corrispettivo senza dover alcuna indennità di sorta o di altro agli attuali acquirenti. Detta strada sarà completata a cura e spese delle venditrici con manto d'asfalto. Tutti gli utenti contribuiranno alla manutenzione ordinaria e straordinaria della strada in proporzione delle zone servite, sino a quando detta



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



strada non sarà addivenuta comunale.

[...]

4)- I compratori, ciascuno per la sua parte, subentrano da oggi in tutti i diritti, ragioni, titoli ed azioni già spettanti alle venditrici le quali ne fecero acquisto in virtù di atto Notar Martini di Caivano del 24 gennaio 1959 reg. ad Afragola il 13/2/59 al n. 694 trascritto il 29/1/59 al n. 3590 al quale atto si faccia pieno riferimento per tutto quanto possa occorrere.

[...]

A mia richiesta le venditrici dichiarano che le zone di terreno sopra vendute sono state lottizzate previa autorizzazione del Comune di Afragola in data 6/6/1958 n. 1030.”...OMISSIS...

RGE 61/2021					
COMUNE DI AFRAGOLA (NA) - LOTTO UNICO					
NCEU FOG. 14 P.LLA 421 SUB 6					
PROVENIENZE NEL VENTENNIO					
SOGGETTI				ATTO/DATE	NOTE
A FAVORE	QUOTA	CONTRO	QUOTA		
1	XXXXXX	1/2	XXXXXXXXXX	1/2	ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 29/07/2014 REP. 245786/RACC. 36839 NOTAIO CONCETTA PALERMITI - TRASCRITTO IL 12/08/2014 AI NN. 41192/26715 COMUNE DI AFRAGOLA (NA) NCEU FOGLIO 14 P.LLA 421 SUB 6
	XXXXXX	1/2	XXXXXXXXXX	1/2	
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1	
2	XXXXXX	1/2	XXXXXXXXXX	1/1	ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 23/05/2012 REP. 52866/RACC. 21221 NOTAIO FRANCESCO PAOLO PELOSI - TRASCRITTO IL 29/05/2012 AI NN. 22387/17205 COMUNE DI AFRAGOLA (NA) NCEU FOGLIO 14 P.LLA 421 SUB 6
	XXXXXX	1/2			
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1	
3	XXXXXX	1/1	XXXXXXXXXX	1/1	ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 01/07/1969 REP. 3766/RACC. 135 NOTAIO LUIGI D'ANNA - TRASCRITTO IL 30/07/1969 AI NN. 35788/26283 COMUNE DI AFRAGOLA (NA) NCT FOGLIO 14 P.LLA 107/U
			XXXXXXXXXX		
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1	

Tabella 14

Tanto premesso, si può concludere che i diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000 di piena proprietà degli esecutati, corrispondono a quelli in forza dei titoli di provenienza



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXX



QUESITO n. 6

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

L'esperto accerti se l'immobile è anteriore al 1942; in caso contrario provveda ad acquisire gli eventuali titoli abilitativi.

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

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

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

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

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

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

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna**



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



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;

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



Al fine di fornire risposta compiuta al presente quesito, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare all'Ufficio Tecnico del Comune di Afragola (NA), relativamente ai beni pignorati, al debitore esecutato e suoi aventi causa, il rilascio dell'opportuna documentazione urbanistica, da cui risulta, in uno allo studio dei titoli di provenienza precedentemente richiamati, che il complesso edilizio in cui rientra anche l'unità immobiliare oggetto della presente relazione fu realizzato in assenza di concessione edilizia e che al riguardo è stata presentata presso il Comune di Afragola (NA) domanda diretta ad ottenere **Concessione in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 protocollata presso il detto Comune in data 16/04/1986, n. 6680 di protocollo a nome del sig. XXXXXXXXX.**

La pratica di che trattasi, tuttavia, non risulta ancora definita e quindi non risulta emesso il relativo provvedimento di sanatoria, così come si rileva dall'attestazione urbanistica rilasciata dall'UTC del Comune di Afragola (NA) in data 07/06/2023 prot. 0026653/2023 – U (CFR: Allegato).

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 alla domanda di **Concessione in Sanatoria Legge 47/85 protocollata in data 16/04/1986 al n. 6680.**

In particolare, da tale analisi sono emerse alcune **difformità e/o modifiche** rispetto a quanto graficizzato nella detta richiesta di concessione in sanatoria.

Si riportano, di seguito, le difformità riscontrate, invitando, comunque, il lettore ad una completa disamina di tutti gli elaborati grafici che si allegano alla presente relazione, in uno alla documentazione urbanistica afferente i beni oggetto della presente procedura esecutiva, tanto da prendere contezza di tutto quanto argomentato, relativamente alla conformità urbanistica delle opere.

FOG. 14 P.LLA 421 SUB 6

Dallo studio della documentazione urbanistica rilasciata in copia allo scrivente, e relativa 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. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



richiesta di rilascio di Concessione in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85, da un confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi ed i grafici allegati alla richiesta di condono, relativamente all'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, è stato possibile rilevare talune criticità afferenti la graficizzazione del bene oggetto di condono.

In concreto, nella planimetria di rilievo allegata alla richiesta di condono, si riscontra sia una non corretta rappresentazione del grafico in adeguata scala, e quindi una non corrispondenza tra la quotatura del grafico con la graficizzazione dello stesso, nonché una non corretta rappresentazione dell'attuale stato dei luoghi.

Tale circostanza determina che, non risulta possibile effettuare una sovrapposizione grafica tra il sopradDETTO grafico con quello oggetto del rilievo effettuato dallo scrivente, nel corso delle operazioni peritali.

Pertanto, si propone una tavola grafica utile alle valutazioni del lettore, in cui viene riportata la planimetria acquisita e presentata relativamente alla richiesta di condono, nonché la planimetria redatta a seguito dei rilievi effettuati dallo scrivente.

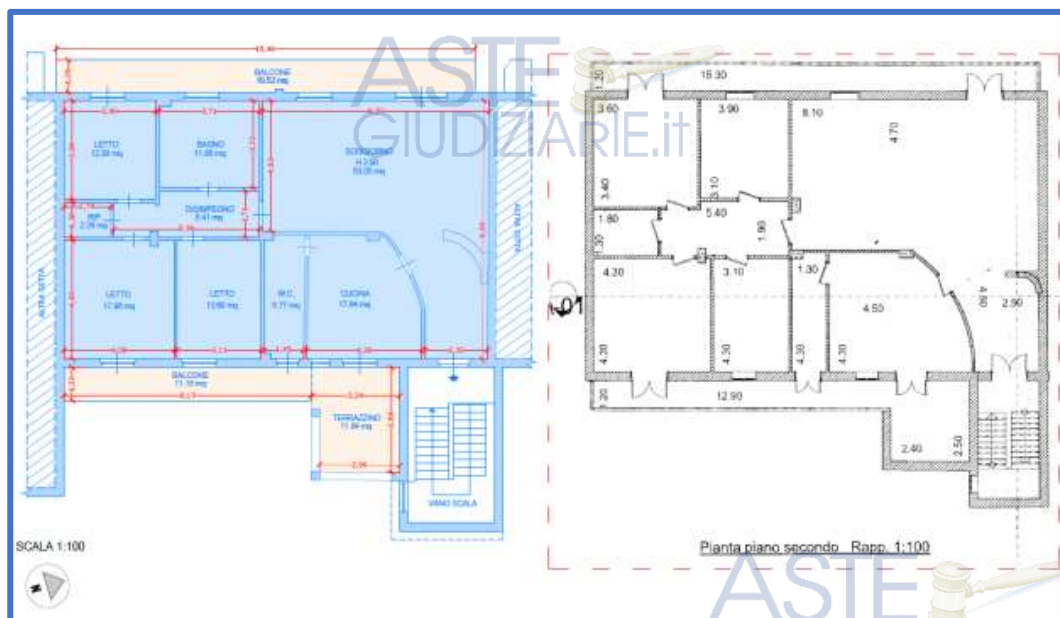


Figura 5



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



Oltre ciò, sempre al fine di fornire gli opportuni elementi per una valutazione afferente l'attuale corrispondenza in termini di consistenza dei beni, così come riportati nella pratica di condono e quelli rilevati, viene proposto un opportuno quadro di raffronto, in cui per ogni ambiente costituente il bene oggetto di pignoramento, viene indicata la superficie residenziale (S.R.) e quella non residenziale (SNR), così come rilevato nel corso delle operazioni peritali.

COMUNE DI AFRAGOLA (NA) FOGLIO 14 P.LLA 421 SUB 6		SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA (SCC)		
		CALPESTABILE	S.R.	S.N.R.
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	SUP. mq	SUP. mq
SECONDO	BALCONE	18,52		18,52
	BALCONE	11,18		11,18
	TERRAZZINO	11,84		11,84
	SOGGIORNO	53,05	53,05	
	CUCINA	17,64	17,64	
	DISIMPEGNO	8,41	8,41	
	W.C.	6,77	6,77	
	LETTO	13,69	13,69	
	LETTO	17,96	17,96	
	RIPOSTIGLIO	2,24	2,24	
	LETTO	12,39	12,39	
	BAGNO	11,86	11,86	
TOTALE			144,01	41,54

Figura 6

Inoltre, vengono proposte ulteriori due tabelle: la prima, relativa alle superfici determinate a seguito del rilievo effettuato dallo scrivente, opportunamente ragguagliate; la seconda ed ultima, contiene le consistenze, in termini di superfici così come estrapolate dalla perizia giurata allegata alla richiesta di condono, a firma del geom. XXXXXXXXXXXX.

Confrontando queste ultime due tabelle, si rileva una pressoché corrispondenza tra le superfici rilevate e quelle oggetto di pratica di condono.

SUPERFICI DI RILIEVO (FOGLIO 14 P.LLA 421 SUB 6)			
SUPERFICIE RESIDENZIALE (S.R.)	144,01	100%	144,01
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (S.N.R.)	41,54	60%	24,92
SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA (S.C.C.)			168,93

SUPERFICI DICHIARATE PRATICA CONDONO (PIANO SECONDO)			
SUPERFICIE RESIDENZIALE (S.R.)	144,12	100%	144,12
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (S.N.R.)	39,85	60%	23,91
SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA (S.C.C.)			168,03

Figura 7

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

A tal proposito si ricorda che, se le ragioni di credito per cui si interviene e procede sono precedenti alla legge 47/85 e l'abuso è stato commesso prima dell'1 ottobre 1983, potrà essere presentata domanda di sanatoria ai sensi di tale legge; se le ragioni di credito sono successive alla legge 47/85, ma precedenti all'entrata in vigore dell'art.39 legge 724/94 e l'abuso è stato commesso prima del 31/12/93 si ritiene possa essere presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85 come modificata dall'art.39 legge 724/94, con il limite per i fabbricati "ex novo" di 750 mc . Per gli abusi successivi al 31/3/2003 è consentito solo l'accertamento di conformità di cui all'art.36 del T.U. (ex art.13 legge 47/85).



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



Dallo studio della documentazione in atti, si evince che, la data della ragione del credito risulta essere quella relativa al **Contratto di Mutuo Ipotecario del 29/07/2014 rep. 245787/racc. 36840** registrato il 12/08/2014 al n. 4642.

Per quanto esposto, atteso che, la ragione del credito risale al 29/07/2014, si può concludere che gli eventuali acquirenti del bene oggetto di studio non potranno usufruire di nessuna opportunità di condono.

Come detto in precedenza, ed alla luce della documentazione acquisita si rileva che, l'immobile di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento, veniva costruito in assenza di titolo edilizio.

Successivamente, veniva presentata presso il Comune di Afragola (NA) domanda diretta ad ottenere Concessione in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 protocollata presso il detto Comune in data 16/04/1986, n. 6680 di protocollo a nome del sig. XXXXXXXXX, non ancora definita.

La detta istanza di condono risulta afferire all'intero complesso edilizio, di cui l'immobile staggito rappresenta solo una quota parte.

Pertanto, alla luce di tutto quanto esposto, lo scrivente si trova nella condizione oggettiva di non potersi esprimere in maniera compiuta sul reale accoglimento dell'istanza di condono già presentata, in quanto tale valutazione richiederebbe di dover effettuare una verifica di conformità sull'intero complesso edilizio di cui fa parte anche l'immobile oggetto di pignoramento, e quindi su porzioni immobiliari estranee alla presente procedura.

Pertanto, nella elaborazione della stima, si terrà conto di tale condizione di incertezza, considerando una percentuale di deprezzamento tanto da tener presente quanto esposto in riferimento alle valutazioni di accoglimento o meno della richiesta di condono già presentata, considerando, quindi, una percentuale di riduzione sul valore degli immobili pari al **5 %**.

Si rappresenta, altresì, che non si è riscontrata alcuna ordinanza di demolizione.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



Infine, tra la documentazione urbanistica rilasciata in copia allo scrivente, è stato rilevato certificato di idoneità statica del 14/01/1986 a firma del tecnico ing. XXXXXXXXXX.

QUESITO n. 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alla data di svolgimento delle operazioni peritali, l'immobile pignorato risultava essere occupato dal sig. XXXXXXXXXX, senza titolo, ed inoltre, si è provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate di Napoli attestazione relativa all'eventuale esistenza di contratti di locazione registrati. A seguito di tale richiesta, l'Ufficio, in data 14/03/2023, attestava che non risultavano contratti di locazione registrati presso l'Ufficio Territoriale di Casoria.



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXX



METODOLOGIA DI CALCOLO DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Per quanto attiene l'indennità di occupazione, si procederà, di seguito, alla sua determinazione, facendo riferimento ai valori di locazione di cui alla tipologia Edilizia OMI – **Abitazione di tipo civile**, corrispondente alla categoria catastale **A/2 – Abitazione di tipo civile**, nonché alle quotazioni riportate nell'archivio del Borsino Immobiliare relativamente sempre alla categoria A/2, calcolandone il valore medio.

Valori di riferimento OMI Afragola (NA)



Figura 8 – OMI Vendita

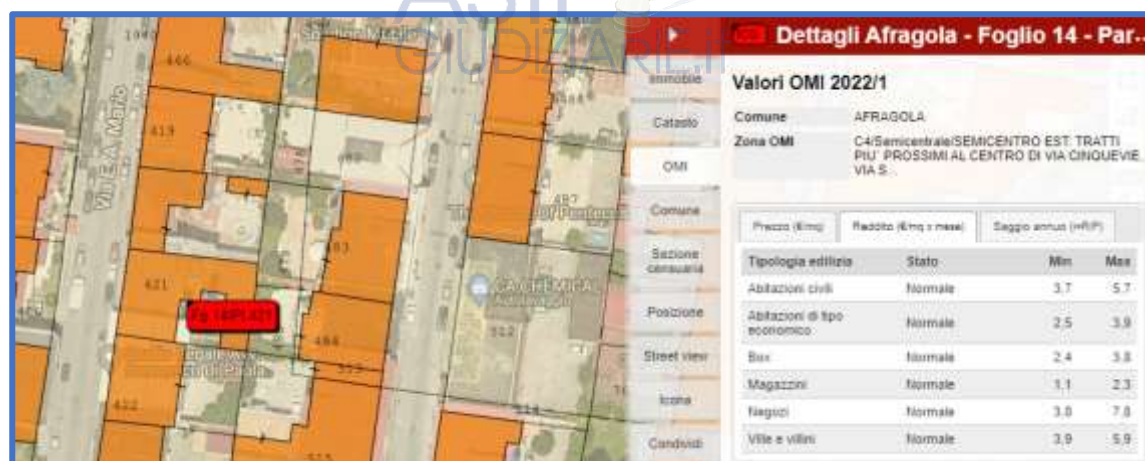


Figura 9 – OMI Affitto



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



Valori Borsino Immobiliare Afragola (NA)

Abitazioni in stabili di 1^a fascia Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 1.291	Valore medio Euro 1.729	Valore massimo Euro 2.167	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo Euro 1.121	Valore medio Euro 1.501	Valore massimo Euro 1.881	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di 2^a fascia Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 868	Valore medio Euro 1.097	Valore massimo Euro 1.326	Valuta subito questo immobile
Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa			
Valore minimo Euro 1.155	Valore medio Euro 1.542	Valore massimo Euro 1.930	Valuta subito questo immobile

Figura 10 – Borsino Immobiliare Vendita

Abitazioni in stabili di 1^a fascia Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 3,53	Valore medio Euro 4,69	Valore massimo Euro 5,84	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo Euro 3,13	Valore medio Euro 4,16	Valore massimo Euro 5,19	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di 2^a fascia Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 2,17	Valore medio Euro 2,89	Valore massimo Euro 3,62	Valuta subito questo immobile
Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa			
Valore minimo Euro 3,21	Valore medio Euro 4,29	Valore massimo Euro 5,37	Valuta subito questo immobile

Figura 11 – Borsino Immobiliare Affitto



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXX



COMUNE DI AFRAGOLA (NA) - VIA E.A. MARIO												
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	1200	1850	1525	1121	1881	1501,00	3,7	5,7	4,7	3,13	5,19	4,16

Tabella 15

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

Di seguito, si riportano opportune tabelle riepilogative contenenti i valori delle superfici commerciali lorde ragguagliate relative all'unità immobiliare di cui al presente Lotto.

NCEU AFRAGOLA (NA) FOG. 14 P.LLA 421 SUB 6

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

COMUNE DI AFRAGOLA (NA) FOGLIO 14 P.LLA 421 SUB 6		CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
		CALPESTABILE	COMMERCIALE	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
SECONDO	BALCONE	18,52	0,250	4,63
	BALCONE	11,18	0,250	2,80
	TERRAZZINO	11,84	0,350	4,14
	SOGGIORNO	53,05	1,000	53,05
	CUCINA	17,64	1,000	17,64
	DISIMPEGNO	8,41	1,000	8,41
	W.C.	6,77	1,000	6,77
	LETTO	13,69	1,000	13,69
	LETTO	17,96	1,000	17,96
	RIPOSTIGLIO	2,24	1,000	2,24
	LETTO	12,39	1,000	12,39
	BAGNO	11,86	1,000	11,86
		185,55		155,58

Tabella 16



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



Calcolo Superficie Lorda e Commerciale Lorda Raggiagliata

COMUNE DI AFRAGOLA (NA) FOGLIO 14 P.LLA 421 SUB 6		CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
		LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
SECONDO	UNITA' ABITATIVA	162,29	1,000	162,29
	BALCONE	18,52	0,250	4,63
	BALCONE	11,18	0,250	2,80
	TERRAZZINO	11,84	0,350	4,14
		203,83		173,86

Tabella 17

- Superficie calpestabile: **185.55 mq**;
- Superficie commerciale: **155.58 mq**;
- Superficie lorda: **203.83 mq**;
- Superficie commerciale lorda raggiagliata: **173.86 mq**.

Per tutto quanto premesso, si determinano in seguito i valori dei canoni di locazione l'unità immobiliare oggetto della presente relazione.

FOGLIO 14 – P.LLA 421 – SUB 6

Pertanto, si conclude che, per gli immobili in oggetto, la locazione mensile possa oscillare tra un

Canone_{min} = 544.18 €/mese ed **Canone_{max} = 991.00 €/mese** per un valore medio pari: **Canone_{medio} = 767.59 €/mese**.

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. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



C min	=	OMI min [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo min [€/mese]
		3,13		173,86	544,18
C max	=	OMI max [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo max [€/mese]
		5,7		173,86	€ 991,00
C med					Importo max [€/mese] 767,59

RIEPILOGO DEI CANONI DI LOCAZIONE DETERMINATI

Si riporta di seguito opportuna tabella di riepilogo.

NCEU COMUNE DI AFRAGOLA								
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE		
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED
14	421	6	A/2	6	174 mq	€ 544,18	€ 991,00	€ 767,59

Tabella 18

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;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



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 AFRAGOLA										
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE			INDENNITA' MENSILE €/MESE	INDENNITA' MENSILE ARROTONDATA €/MESE
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED		
14	421	6	A/2	6	174 mq	€ 544,18	€ 991,00	€ 767,59	€ 690,83	€ 690,00

Tabella 19

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).
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;
- verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.
- nel caso di terreni**, verifichi se gli stessi siano stati **percorsi dal fuoco** e, quindi, siano stati inseriti negli elenchi predisposti ai sensi della L. n. 428/1993 e di quelli successivamente redatti ai sensi della L. 353/2000 e vi gravino i **vincoli** di cui all'art. 10 della L. 353/2000.

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



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



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

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

- a) **Presenza** di trascrizioni di pignoramenti precedenti, diversi da quello originante la presente procedura espropriativa: Nota di trascrizione del 06/11/2002 nn. 46193/35149 relativa ad un Atto Giudiziario – Verbale di pignoramento immobili gravante, tra gli altri, sul bene censito al NCT Foglio 14 P.lla 107/U, ossia sull'originario mappale terreni su cui successivamente risulta essere stato edificato il complesso edilizio in cui rientra anche l'immobile staggito e contro il sig. XXXXXXXX, nato il XXXXXXXX ad Afragola (NA). **Successivamente, in data 21/05/2012 ai nn. 20853/2854 veniva trascritta Annotazione a trascrizione – Restrizione Beni, relativamente proprio al bene di cui al Foglio 14 P.lla 107/U;**
- b) **assenza** di trascrizioni di domande giudiziali e di pendenza di procedimenti giudiziali civili trascritti ai RR.II;
- c) **assenza** di alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) **assenza** di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXX



- e) assenza di regolamento condominiale;
- f) presenza di servitù gravante sull'originario mappale terreni p.lla 107/U su cui successivamente veniva edificato il complesso edilizio in cui rientra anche il bene oggetto della presente procedura. Tale gravame è stato rilevato perché contenuto nell'atto di compravendita del 1 Luglio 1969, n.ro Repertorio 3766, trascritto il 30/07/1969 ai nn. 35788/26283 a rogito del notaio Luigi D'Anna in cui tanto viene riportato: ...OMISSIS...”2) [...] Espressamente si conviene che sulle strada che serviranno le zone alienate, le venditrici costituiscono a favore di tutti i lotti, compresi quelli in oggetto, servitù gratuita perpetua di passaggio, sia a piedi che con qualsiasi altro mezzo, nonché la servitù di prospetto di vedute e di sporto, nei limiti previsti dal regolamento edilizio vigente. Le venditrici inoltre, si riservano di concedere analoga servitù di passaggio su dette strade a favore dei fondi limitrofi, gratuitamente o mediante corrispettivo senza dover alcuna indennità di sorta o di altro agli attuali acquirenti. Detta strada sarà completata a cura e spese delle venditrici con manto d'asfalto. Tutti gli utenti contribuiranno alla manutenzione ordinaria e straordinaria della strada in proporzione delle zone servite, sino a quando detta strada non sarà addivenuta comunale.”...OMISSIS...
- g) atti impositivi di servitù risultanti dai RR.II.

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



SEZIONE A

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



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
05/09/2003	118	Iscrizione	6963	36067	ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO Data 28/08/2003 Numero di repertorio 4003 Pubblico ufficiale o Autorità emittente ESABAN SPA SER.RISC.TRIB.DELLA PROV. DI NAPOLI Codice fiscale 078 430 60638 Sede NAPOLI	IPOTECA LEGALE ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73 ANNOTAZIONE presentata il 16/04/2014 Registro particolare n. 9967 Registro generale n. 23046 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE
29/05/2012	181	Iscrizione	2168	22388	ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 23/05/2012 Numero di repertorio 52867/21222 Notaio PELOSI FRANCESCO PAOLO Codice fiscale PLS FNC 50E03 A512 X Sede SUCCIVO (CE)	IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Comunicazione n. 3077 del 19/08/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 01/08/2014. CANCELLAZIONE TOTALE eseguita in data 01/09/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
12/08/2014	65	Iscrizione	3280	41193	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA Data 29/07/2014 Numero di repertorio 245787/36840 Notaio PALERMITI CONCETTA Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)	IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Tabella 20

ISCRIZIONI IPOTECARIE - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
36067/6963	IPOTECA LEGALE ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73 ANNOTAZIONE presentata il 16/04/2014 Registro particolare n. 9967 Registro generale n. 23046 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE	12.571,24 €	XXXXXXXXXX	XXXXXXX	Comune A064 - AFRAGOLA (NA) Catasto TERRENI Foglio 14 Particella 107/U Catasto FABBRICATI Foglio 19 Particella 1763 Natura A2 - Foglio 19 Particella 344 Natura A2
22388/2168	IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Comunicazione n. 3077 del 19/08/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 01/08/2014. CANCELLAZIONE TOTALE eseguita in data 01/09/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)	200.000,00 €	XXXXXXXXXX	XXXXXXX	Comune A064 - AFRAGOLA (NA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 14 Particella 421 Subalterno 6
41193/3280	IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	392.000,00 €	XXXXXXXXXX	XXXXXXX	Comune A064 - AFRAGOLA (NA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 14 Particella 421 Subalterno 6

Tabella 21



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXX



LOTTO UNICO

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

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI							
DATA	PRES. Nr	TIPO		RP	RG	PUBBLICO UFFICIALE	DESCRIZIONE
06/11/2002	17	Trascrizione	Atto Giudiziario	35149	46193	ATTO GIUDIZIARIO Data 16/10/2002 Numero di repertorio 7230 Pubblico ufficiale o Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO Codice fiscale 800 211 40639 Sede NAPOLI (NA)	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ANNOTAZIONE presentata il 21/05/2012 Servizio di P.I. di NAPOLI 2 Registro particolare n. 2854 Registro generale n. 20853 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI
09/03/2021	3	Trascrizione	Atto Giudiziario	8278	11334	ATTO GIUDIZIARIO Data 28/02/2021 Numero di repertorio 2910 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Codice fiscale 800 211 40639 Sede NAPOLI (NA)	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Tabella 22



TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
33240/25521	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ANNOTAZIONE presentata il 21/05/2012 Servizio di P.I. di NAPOLI 2 Registro particolare n. 2854 Registro generale n. 20853 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI	-	XXXXXX	XXXXXXXXXX	Unità negoziale n. 1 Comune A064 - AFRAGOLA (NA) Catasto TERRENI Foglio 14 Particella 107/U (ANNOTAZIONE presentata il 21/05/2012 Servizio di P.I. di NAPOLI 2 Registro particolare n. 2854 Registro generale n. 20853 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI) Comune A064 - AFRAGOLA (NA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 19 Particella 1763-344 Unità negoziale n. 2 Comune A064 - AFRAGOLA (NA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 1133 Subalterno 35-68
11334/8278	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	-	XXXXXX	XXXXXXXXXX	Comune A064 - AFRAGOLA (NA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 14 Particella 421 Subalterno 6

Tabella 23



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



LOTTO UNICO

Domanda giudiziale

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

3) Difformità urbanistico - edilizie:

FOG. 14 P.LLA 421 SUB 6

Dallo studio della documentazione urbanistica rilasciata in copia allo scrivente, e relativa alla richiesta di rilascio di Concessione in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85, da un confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi ed i grafici allegati alla richiesta di condono, relativamente all'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, è stato possibile rilevare talune criticità afferenti la graficizzazione del bene oggetto di condono.

In concreto, nella planimetria di rilievo allegata alla richiesta di condono, si riscontra sia una non corretta rappresentazione del grafico in adeguata scala, e quindi una non corrispondenza tra la quotatura del grafico con la graficizzazione dello stesso, nonché una non corretta rappresentazione dell'attuale stato dei luoghi.

Tale circostanza determina che, non risulta possibile effettuare una sovrapposizione grafica tra il sopradDETTO grafico con quello oggetto del rilievo effettuato dallo scrivente, nel corso delle operazioni peritali.

Pertanto, si propone una tavola grafica utile alle valutazioni del lettore, in cui viene riportata la planimetria acquisita e presentata relativamente alla richiesta di condono, nonché la planimetria redatta a seguito dei rilievi effettuati dallo scrivente.

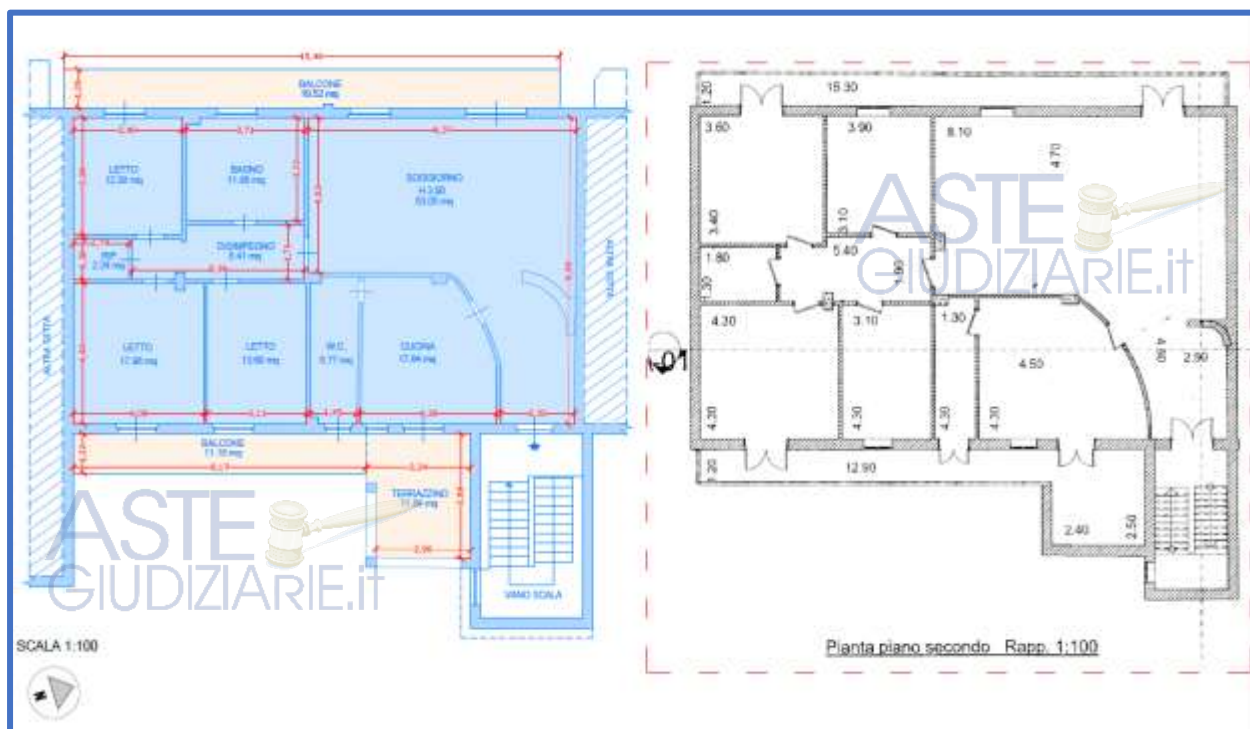


Figura 12

Oltre ciò, sempre al fine di fornire gli opportuni elementi per una valutazione afferente l'attuale corrispondenza in termini di consistenza dei beni, così come riportati nella pratica di condono e quelli rilevati, viene proposto un opportuno quadro di raffronto, in cui per ogni ambiente costituente il bene oggetto di pignoramento, viene indicata la superficie residenziale (S.R.) e quella non residenziale (SNR), così come rilevato nel corso delle operazioni peritali.

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. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



COMUNE DI AFRAGOLA (NA) FOGLIO 14 P.LLA 421 SUB 6		SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA (SCC)		
		CALPESTABILE	S.R.	S.N.R.
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	SUP. mq	SUP. mq
SECONDO	BALCONE	18,52		18,52
	BALCONE	11,18		11,18
	TERRAZZINO	11,84		11,84
	SOGGIORNO	53,05	53,05	
	CUCINA	17,64	17,64	
	DISIMPEGNO	8,41	8,41	
	W.C.	6,77	6,77	
	LETTO	13,69	13,69	
	LETTO	17,96	17,96	
	RIPOSTIGLIO	2,24	2,24	
	LETTO	12,39	12,39	
	BAGNO	11,86	11,86	
TOTALE			144,01	41,54

Figura 13

Inoltre, vengono proposte ulteriori due tabelle: la prima, relativa alle superfici determinate a seguito del rilievo effettuato dallo scrivente, opportunamente ragguagliate; la seconda ed ultima, contiene le consistenze, in termini di superfici così come estrapolate dalla perizia giurata allegata alla richiesta di condono, a firma del geom. XXXXXX.

Confrontando queste ultime due tabelle, si rileva una pressoché corrispondenza tra le superfici rilevate e quelle oggetto di pratica di condono.

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. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



SUPERFICI DI RILIEVO (FOGLIO 14 P.LLA 421 SUB 6)			
SUPERFICIE RESIDENZIALE (S.R.)	144,01	100%	144,01
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (S.N.R.)	41,54	60%	24,92
SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA (S.C.C.)			168,93

SUPERFICI DICHIARATE PRATICA CONDONO (PIANO SECONDO)			
SUPERFICIE RESIDENZIALE (S.R.)	144,12	100%	144,12
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (S.N.R.)	39,85	60%	23,91
SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA (S.C.C.)			168,03

Figura 14

Dallo studio della documentazione in atti, si evince che, la data della ragione del credito risulta essere quella relativa al **Contratto di Mutuo Ipotecario del 29/07/2014 rep. 245787/racc. 36840** registrato il 12/08/2014 al n. 4642.

Per quanto esposto, atteso che, la ragione del credito risale al 29/07/2014, si può concludere che gli eventuali acquirenti del bene oggetto di studio non potranno usufruire di nessuna opportunità di condono.

Come detto in precedenza, ed alla luce della documentazione acquisita si rileva che, l'immobile di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento, veniva costruito in assenza di titolo edilizio.

Successivamente, veniva presentata presso il Comune di Afragola (NA) domanda diretta ad ottenere Concessione in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 protocollata presso il detto Comune in data 16/04/1986, n. 6680 di protocollo a nome del sig. XXXXXXXXX, non ancora definita.

La detta istanza di condono risulta afferire all'intero complesso edilizio, di cui l'immobile staggito rappresenta solo una quota parte.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



Pertanto, alla luce di tutto quanto esposto, lo scrivente si trova nella condizione oggettiva di non potersi esprimere in maniera compiuta sul reale accoglimento dell'istanza di condono già presentata, in quanto tale valutazione richiederebbe di dover effettuare una verifica di conformità sull'intero complesso edilizio di cui fa parte anche l'immobile oggetto di pignoramento, e quindi su porzioni immobiliari estranee alla presente procedura.

Pertanto, nella elaborazione della stima, si terrà conto di tale condizione di incertezza, considerando una percentuale di deprezzamento tanto da tener presente quanto esposto in riferimento alle valutazioni di accoglimento o meno della richiesta di condono già presentata, considerando, quindi, una percentuale di riduzione sul valore degli immobili pari al **5 %**.

Si rappresenta, altresì, che non si è riscontrata alcuna ordinanza di demolizione.

Infine, tra la documentazione urbanistica rilasciata in copia allo scrivente, è stato rilevato certificato di idoneità statica del 14/01/1986 a firma del tecnico ing. XXXXXXXX.

4) **Difformità Catastali:**

FOG. 14 P.LLA 421 SUB 6

-  Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una lieve traslazione rigida della tramezzatura di divisione tra il vano cucina ed il w.c. Oltre ciò si rileva una diversa consistenza del balcone-terrazzo e del vano scala di accesso alla detta unità immobiliare.

Per quanto attiene ai costi necessari al fine dell'aggiornamento della planimetria catastale si stima un importo pari ad **€ 800,00**.

 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. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



QUESITO n. 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale 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 Afragola (NA), 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 sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio mediante accertamenti meccanografici, nonché presso l'UTC del Comune di Afragola (NA) è emerso che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO n. 11

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

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

- 1) l'importo annuo delle spese 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



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



CERTING
Certificazione
di competenza professionale

- perizia;
4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Il bene costituente il presente lotto unico non fa parte di alcun condominio formalmente costituito.

QUESITO n. 12

Procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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 a quantificare il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive e, in aggiunta, determinerà anche il valore d'uso del bene per dieci/quindici anni.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



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

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

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

LOTTO UNICO VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criteri di stima

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

Il mercato immobiliare è un mercato eterogeneo, in altri termini ha una sua segmentazione che deve essere individuata per poter ricercare i beni sostituibili, ai fini estimativi. Tale operazione è resa difficile per l'opacità del mercato, cioè, questo non è trasparente soprattutto nella formazione delle quotazioni. Un segmento è l'insieme di unità immobiliari con caratteristiche omogenee, spesso queste vengono definite dalla tipologia edilizia e dalla sua posizione, e tali due caratteristiche sono legate tra di loro profondamente, difatti, la posizione identifica una data epoca di costruzione e quindi una tipologia. L'individuazione dei segmenti passa attraverso il concetto di sostituibilità, e questo parametro cambia in ragione delle diverse componenti della domanda (abitativo, produttivi, commerciale...). La sostituibilità è un concetto di difficile interpretazione, infatti, questo concetto è



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



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 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.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



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.

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



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.

***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.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



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,



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. È detto anche metodo del costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato.

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

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

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

MODELLO DELLA STIMA

ASSUNZIONI DI IPOTESI - CONDIZIONI DI BASE LIMITANTI

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

In concreto, il modello di stima che si andrà ad elaborare, andrà contestualizzato e sarà vincolato al



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



verificarsi delle seguenti condizioni:

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



- 1) **COMPARABILE A:** Atto di Compravendita del 22/11/2022 rep. 3978/racc. 2822, rogato dal notaio Concetta Capone, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 14 P.lla 448 sub 8 e quota parte del sub 7;
- 2) **COMPARABILE B:** Atto di Compravendita del 06/03/2023 rep. 17069/racc. 13915, rogato dal notaio Michele Ronza, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 14 P.lla 1735 sub 2-3;
- 3) **COMPARABILE C:** Atto di Compravendita del 04/03/2022 rep. 25452/racc. 20172, rogato dal notaio Gianmario Angelino, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 14 P.lla 167 SUB 105.

Dai processi estimativi applicati, il bene di cui al Comparabile C è risultato avere caratteristiche tali da non consentirne un corretto confronto con il bene oggetto della presente relazione, e, pertanto, lo stesso è stato escluso dalla elaborazione della stima che di seguito si prospetta.



Figura 15 – Vista satellitare con indicazione del bene oggetto di stima e dei relativi comparabili



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



STIMA DI CONFRONTO LOTTO UNICO NCEU AFRAGOLA (NA) Fog. 14 - P.Ila 421 - Sub 6

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

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

Unità di misura: giorno/mese/anno;

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

Unità di misura: m²;

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

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

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

■ Altre caratteristiche

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

■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	170.000,00	227.137,60	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	22/11/2022	06/03/2023	21/06/2023
Superficie commerciale (SUP) m ²	103,0	164,8	174,0
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	2	3	3

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	-0,049



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



Superficie commerciale	1,000
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 1 a 2 30.000,000
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 2 a 3 -20.000,000
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 2 a 4 -20.000,000

■ Rapporti di posizione

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

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

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

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

$$p_i(S1) = 170.000,00 \cdot 1,00 / 102,96 = 1.651,13 \text{ €/m}^2$$

$$p_i(S1) = 227.137,60 \cdot 1,00 / 164,80 = 1.378,26 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.651,13 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.378,26 \text{ €/m}^2$$

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

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

$$[i(\text{DAT})] = -0,049 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_i(\text{DAT}) = 170.000,00 \cdot (-0,049) / 12 = -694,17 \text{ €/mese}$$

$$p_i(\text{DAT}) = 227.137,60 \cdot (-0,049) / 12 = -927,48 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_i(\text{SUP}) = 1.378,26 \cdot 1,00 = 1.378,26$$

$$p_i(\text{SUP}) = 1.378,26 \cdot 1,00 = 1.378,26$$



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



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

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

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

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(SMF)]	Modalità di stima
1 (Minimo o Scarso)	2 (Mediocre)	30.000,00	
2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)	-20.000,00	
2 (Mediocre)	4 (Discreto)	-20.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SMF}) = -20.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	-694,17	-927,48
Superficie commerciale (SUP)	1.378,26	1.378,26
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	-20.000,00	0,00

Tabella di valutazione

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

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		170.000,00		227.137,60
Data (DAT)	(0-7)	4.859,17	(0-3)	2.782,44
Superficie commerciale (SUP)	(174,0-103,0)	97.911,59	(174,0-164,8)	12.679,99
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(3-2)	-20.000,00	(3-3)	0,00
Prezzo corretto		252.770,76		242.600,03

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta $d\%$ che si calcola tra prezzo massimo ($P_{\max}$) e il prezzo minimo ($P_{\min}$) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} = [(252.770,76 - 242.600,03) * 100] / 242.600,03 = 4,19\% < 5\%$.

Sintesi di stima

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

Tale valore è uguale a $(252.770,76 + 242.600,03) / 2 = 247.685,39 \text{ €}$.

Il più probabile valore di mercato del Lotto di cui alla presente relazione risulta pari ad € 247'685,39 in condizioni di libero 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. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



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

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

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

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi dividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito. Tale definizione trova riscontro al punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione: “Il termine “Vendita forzata” è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



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 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;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



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

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

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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



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 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.

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. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



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;
-  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;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



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

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

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



RIEPILOGO STIMA LOTTO UNICO

LOTTO UNICO	
Descrizione	Valore Immobile €
VALORE IMMOBILE	€ 247.685,39
RIDUZIONE PER VENDITA IN ASSENZA DELLE GARANZIE ART.2922 C.C. E DELLE CONDIZIONI DI MERCATO DI VENDITA FORZATA 15%	-€ 37.152,81
RIDUZIONE DIFFORMITA' URBANISTICHE 5%	-€ 12.384,27
COSTI PER ADEGUAMENTO CATASTALE	-€ 800,00
COSTO PER APE (Attestazione Prestazione Energetica)	-€ 500,00
ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO	-€ 1.738,60
TOTALE LOTTO	€ 195.109,71
TOTALE LOTTO UNICO ARROTONDATO	€ 195.000,00

Tabella 24

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 € 195'000,00.

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 procederà alla valutazione sia dell'intero immobile che della quota

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

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

Il pignoramento oggetto della presente procedura non ha ad oggetto una quota indivisa, ma la piena proprietà delle unità immobiliari.

QUESITO n. 14

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

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

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

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



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



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 sia nel Comune di residenza dei debitori esecutati sig.ri XXXXXXXXX e XXXXXXXXX, sia nel Comune ove sono ubicati gli immobili staggiti, è stato possibile produrre tale documentazione.

REGIME PATRIMONIALE

Gli esecutati sig.ri XXXXXXXXX (CF XXXXXXXXX) nato a NAPOLI (NA) il XXXXXXXXX e XXXXXXXXX (CF XXXXXXXXX) nata a NAPOLI (NA) il XXXXXXXXX, come da certificazione rilasciata dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Napoli (NA), risultano di stato civile coniugati, in data 28/06/2012, in regime di separazione dei beni.

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

STATO DI FAMIGLIA – COMUNE DI NAPOLI (NA)

L'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Napoli (NA), in data 29/05/2023 certificava che, nel registro della popolazione risulta iscritto lo stato di famiglia dei sig.ri XXXXXXXXX e XXXXXXXXX, così costituita:



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX





CERTIFICATO INTEGRALE DI STATO DI FAMIGLIA

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE

certifica che
nell' anagrafe della popolazione residente era iscritta la famiglia

Figura 16 – Estratto certificato stato di famiglia

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

RESIDENZA– COMUNE DI NAPOLI (NA)

L'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Napoli (NA), in data 29/05/2023 certificava che, i sig.ri XXXXXXXXX e XXXXXXXXX sono attualmente residenti nel Comune di Napoli (NA), Quartiere Secondigliano alla Via XXXXXXXXXXXX n. 15 piano terra.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



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

CONCLUSIONI

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO UNICO

LOTTO UNICO: – quota di 1/1 di piena proprietà di **Abitazione di tipo civile** ubicata in Afragola (NA) alla Via E.A. Mario n. 23 Scala U, piano secondo; è composta da: un soggiorno, una cucina, due w.c., un disimpegno, un ripostiglio, tre camere da letto, un balcone ed un balcone-terrazzo, oltre il vano scala di accesso alla detta unità immobiliare; l'unità immobiliare confina a nord con Foglio 14 P.lla 420, ad est con Foglio 14 P.lla 480-479, a sud con Foglio 14 P.lla 422, ad ovest con Via E.A. Mario; è riportato nel **C.F. del Comune di Afragola (NA) al foglio 14, p.lla 421 sub 6**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine ad una lieve traslazione rigida della tramezzatura di divisione tra il vano cucina ed il w.c. Oltre ciò si rileva una diversa consistenza del balcone-terrazzo e del vano scala di accesso alla detta unità immobiliare.

Vi è domanda diretta ad ottenere Concessione in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 protocollata presso il Comune di Afragola (NA) in data 16/04/1986, n. 6680 di protocollo, ancora non definita e quindi non risulta emesso il relativo provvedimento di sanatoria, cui l'immobile in oggetto non è conforme allo stato dei luoghi da un punto di vista grafico.

L'esperto stimatore si trova nella condizione oggettiva di non potersi esprimere in maniera compiuta sul reale accoglimento dell'istanza di condono già presentata, in quanto tale valutazione richiederebbe di dover effettuare una verifica di conformità sull'intero complesso edilizio di cui fa parte anche l'immobile oggetto di pignoramento, e quindi su porzioni immobiliari estranee alla presente procedura.

Non si è riscontrata alcuna ordinanza di demolizione.

PREZZO BASE euro 195'000,00

Teano li 06/07/2023

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;



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX



LOTTO UNICO

103 di 104

- 4) Ispezioni catastali;
- 5) Ispezioni ufficio RR.II:
- 6) Certificato di Residenza Storico e Stato di Famiglia;
- 7) Estratto per riassunto degli atti di matrimonio;
- 8) Atto di compravendita del notaio Concetta Palermiti del 29 Luglio 2014, n.ro Repertorio 245786/Raccolta 36839, trascritto il 12/08/2014 ai nn. 41192/26715;
- 9) Atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Paolo Pelosi del 23 maggio 2012, repertorio n. 52866, registrato ad Aversa (CE) il 26 maggio 2012 al n. 2444 e trascritto a Napoli 2 in data 29 maggio 2012 ai nn. 22387/17205;
- 10) Atto di compravendita del 1 Luglio 1969, n.ro Repertorio 3766, trascritto il 30/07/1969 ai nn. 35788/26283;
- 11) Documentazione urbanistica e Certificato UTC Comune di Afragola;
- 12) Comparabili;
- 13) Attestazione Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale 1 di Napoli;
- 14) Copia Decreto di Fissazione Udienza ex Art.569 c.p.c.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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. 61/2021 promossa da ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXX

