



Flavio Toscano  
INGEGNERE

www.flaviotoscano.it

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

P. IVA 01974450619 - C.F. TSCFLV70L05B963G



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

## TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E 78/2023 - G.E. dott. Antonio Cirma

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO IMMOBILIARE

**FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI**

Contro

**XXXXXXXXXX**

**LOTTO UNICO**

(PROSSIMA UDIENZA 10/09/2024)

## PREMESSA

Il sottoscritto ing. Flavio Toscano, con studio professionale in Teano (Ce), al viale Santa Reparata, n.54, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caserta al numero 2649, nominato Esperto Stimatore dal **G.E. dott. Antonio Cirma** nella procedura in oggetto, in data 6 Marzo 2024 prestava il giuramento di rito e prendeva nozione del mandato affXXXXXXXXXXXXXXXXtogli, 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 consolXXXXXXXXXXXXXXXXmento dell'usufrutto; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo dell'intera proprietà; quota di  $\frac{1}{4}$  in luogo della maggior quota di  $\frac{1}{2}$ ; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



- 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.l.a 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.l.a, 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 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.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



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 vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



- 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 **differenze** 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 differenze:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate differenze**, 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 differenze.

**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.**

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.



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



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

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

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

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

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

#### **Ipotesi particolari:**

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

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

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* 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.**

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

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



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



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 affermamento 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:

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



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



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.

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



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX**





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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

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

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

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

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:**

#### **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.**



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



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.**

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 copie 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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



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;
- 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX**



**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**.

L'On. Giudice dell'Esecuzione concedeva termine fino a 30 giorni prima della prossima udienza prevista per il 10/09/2024, per il deposito della perizia in Cancelleria, con contestuale invio della copia della stessa, al debitore, ai creditori precedenti intervenuti, alle parti, a mezzo fax, posta o e-mail, allegando all'originale della relazione di stima, attestazione di aver provveduto a tali invii. Il termine era univocamente individuato nel 10/08/2024.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

**Unico accesso.** Il giorno 8 Maggio 2024 lo scrivente, in qualità di Esperto Stimatore, in uno al Custode Giudiziario avv. Salvatore Cerreto, si recavano in Cesa (CE), e precisamente presso i beni oggetto della presente procedura.

In tale occasione, risultava presente il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, debitore esecutato.

Nel corso delle operazioni peritali, si procedeva ad effettuare gli opportuni rilievi metrici e fotografici dell'immobile, al fine di verificare, altresì lo stato di manutenzione degli stessi, nonché lo stato di occupazione, constatando che il detto immobile risultava essere occupato dal debitore esecutato in uno al proprio nucleo familiare, costituito dal coniuge sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, dai figli XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, nonché dai genitori sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



Oltre ciò, si accertava che, l'immobile staggito rientra all'interno del Condominio "XXXXXXXXXXXXXXXX", il quale si articola, entrando sulla destra, in un corpo di fabbrica diviso in tre scale ed un successivo corpo di fabbricato costituito da una villetta; entrando sulla sinistra, invece, sono ubicate n. 2 villette a schiera di cui la prima è di proprietà dell'esecutato ed un successivo corpo di fabbrica articolato in tre scale.

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

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

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

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

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

In riferimento alla procedura di cui alla presente relazione di stima, nel fascicolo d'Ufficio, è stata riscontrata la presenza della **certificazione notarile sostitutiva** a firma del dott. Francesco Coppola, Notaio in Napoli (NA), depositata in data 20/03/2023, quindi entro i 60 giorni dalla data di deposito dell'istanza di vendita, avvenuto in data 15/03/2023, dalla quale si evince quanto segue.

In concreto, la certificazione notarile sostitutiva risale, nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento del 22/02/2023, ad **un atto di Assegnazione a Socio di Cooperativa Edilizia del 11 Giugno 2002 - n.ro Repertorio 35022 - Trascritto il 14/06/2002 nn. 17194/13563**, a favore 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. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX**



sig. XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a Aversa (CE) il XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 di piena proprietà, contro XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) sede in XXXXXXXX (CE), relativamente ai beni originariamente censiti al NCEU del Comune di Cesa (CE) al Fog. 2 P.lla Particella 5371 sub 4-3 (attualmente sub 53).

Oltre ciò, nella documentazione di cui sopra, il creditore precedente ha depositato un Avviso ai Creditori Iscritti ex art. 498 c.p.c. quale BPER BANCA S.P.A. (C.F.: 01153230360), con sede legale in Modena (MO), alla via San Carlo n. 80/20 – 41121 – succeduta a UBI S.p.A., in forza di ipoteca volontaria iscritta a Caserta il 16/04/2018 ai nn. 13563/1390.

Infine, non è stato prodotto il certificato di matrimonio, con eventuali annotazioni, dell'esecutato.

## QUESITO n. 1

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

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

Al riguardo:

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

- 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);



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXX



- 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).
- I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione “immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.”.
- Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
- Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX





## Diritti reali pignorati

I diritti reali relativi ai beni pignorati riguardano la **piena proprietà per 1000/1000**. Tali diritti sono così ugualmente indicati nell'atto di pignoramento, notificato all'esecutato in data 03/02/2023 e trascritto ai nn. 7342/5634 in data 22/02/2023 .... OMISSIS... "Io sottoscritto ufficiale giudiziario dell'Ufficio Unico Esecuzioni presso il Tribunale di Napoli Nord in Aversa (CE), su istanza della FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI, C.F. 94096780633, con sede in Via S. Sebastiano, 48, 80134 Napoli (NA), in persona del legale rapp.te p.t. sig. XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXX (XX), il XXXXXXXXXXXX (CF: XXXXXXXXXXXXX), residente in XXXXXX (XX) alla via XXXXX come sopra rappresentato e difeso, visto il titolo esecutivo e l'atto di precetto di cui all'atto di pignoramento che precede, visto l'art. 555 c.p.c.

### HO SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO

i diritti vantati dal Sig. XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), nato in XXXX (XX), il XXXXXXXX, residente in Cesa (CE), alla via Giacomo Matteotti n. 29/S, sui beni immobili dei quali il creditore procedente mi ha fornito la seguente descrizione:

diritto di piena proprietà (1/1) in relazione all'appartamento adibito a civile abitazione categoria A/7, Classe U, ubicato nel comune di Cesa (CE) alla via Giacomo Matteotti n. 29/S, Lotto 2, interno D1, piano S1-T-1-2, di vani 9,5 ed accessori, riportato in catasto fabbricati del comune di Cesa (C561) (CE) al foglio 2, Particella 5371, sub 53, estensione totale 233 m2, dati di classamento rendita: Euro 956,74, Categoria A/7, Classe U, Consistenza 9,5 vani; Dati di superficie totale: 233 m2. Con tutti i frutti naturali, civili, accessori, pertinenze ed accessioni. [...]"...OMISSIS...

Per quanto attiene i titoli di acquisto trascritti in favore del debitore esecutato, come precedentemente rappresentato, il bene staggito identificato al NCEU del Comune di Cesa (CE) al Foglio 2 P.IIIa 5371 sub 53 (ex sub 52 ex subb. 3-4) risulta pervenuto al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXXXX



XXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a Aversa (CE) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 di piena proprietà da potere della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) sede in XXXXX (XX), con atto di Assegnazione a Socio di Cooperativa Edilizia del 11 Giugno 2002 - n.ro Repertorio 35022 - Trascritto il 14/06/2002 nn. 17194/13563.

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

#### Identificazione catastale atto di pignoramento

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

**f** diritto di piena proprietà (1/1) in relazione all'appartamento adibito a civile abitazione categoria A/7, Classe U, ubicato nel comune di Cesa (CE) alla via Giacomo Matteotti n. 29/S, Lotto 2, interno D1, piano S1-T-1-2, di vani 9,5 ed accessori, riportato in catasto fabbricati del comune di Cesa (C561) (CE) al foglio 2, Particella 5371, sub 53, estensione totale 233 m2, dati di classamento rendita: Euro 956,74, Categoria A/7, Classe U, Consistenza 9,5 vani; Dati di superficie totale: 233 m2.

#### 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 Caserta, alla data del 06/03/2024, emerge che non vi sono "**difformità formali**" alla data del pignoramento medesimo.

In concreto, nell'atto di pignoramento:

- f** I dati di identificazione catastale sono corretti;
- f** La consistenza catastale è omogenea rispetto a quella esistente alla data 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. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



pignoramento;

- ft** 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. 2 P.LLA 5371 SUB 53

#### Piano Seminterrato:

- ft** Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni con modifica della destinazione d'uso, nonché diversa posizione dei vani finestra, oltre che presenza di un vano w.c. ed ampliamento della consistenza dei beni relativamente all'ambiente cucina-soggiorno;
- ft** Si rileva una diversa altezza interna degli ambienti;

#### Piano Rialzato:

- ft** Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni con opere di fusione tra l'ex locale ripostiglio con l'attuale bagno, e lieve modifica di consistenza;
- ft** Difformità in corrispondenza della corte, lato ovest, per la presenza di una scala nonché di ulteriori opere su questa incidenti;
- ft** Per quanto riguarda il lato che volge verso est, si rileva che, da una sovrapposizione tra il rilievo dello stato dei luoghi con la mappa catastale, emerge che, parte dei beni indicati alla particella 5371 ricadono invece sulla particella 1528 nonché sulla particella 5392, entrambe di soggetti



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



terzi, estranei alla presente procedura.

**CRITICITA':** Tale ultima circostanza determina che, l'accesso ai beni staggiti, ad oggi, avviene attraversando beni di proprietà terza, i cui diritti di passaggio non si rilevano dagli atti esaminati, e pertanto, di tale circostanza se ne terrà conto, inevitabilmente, quale elemento incidente sul valore di stima.

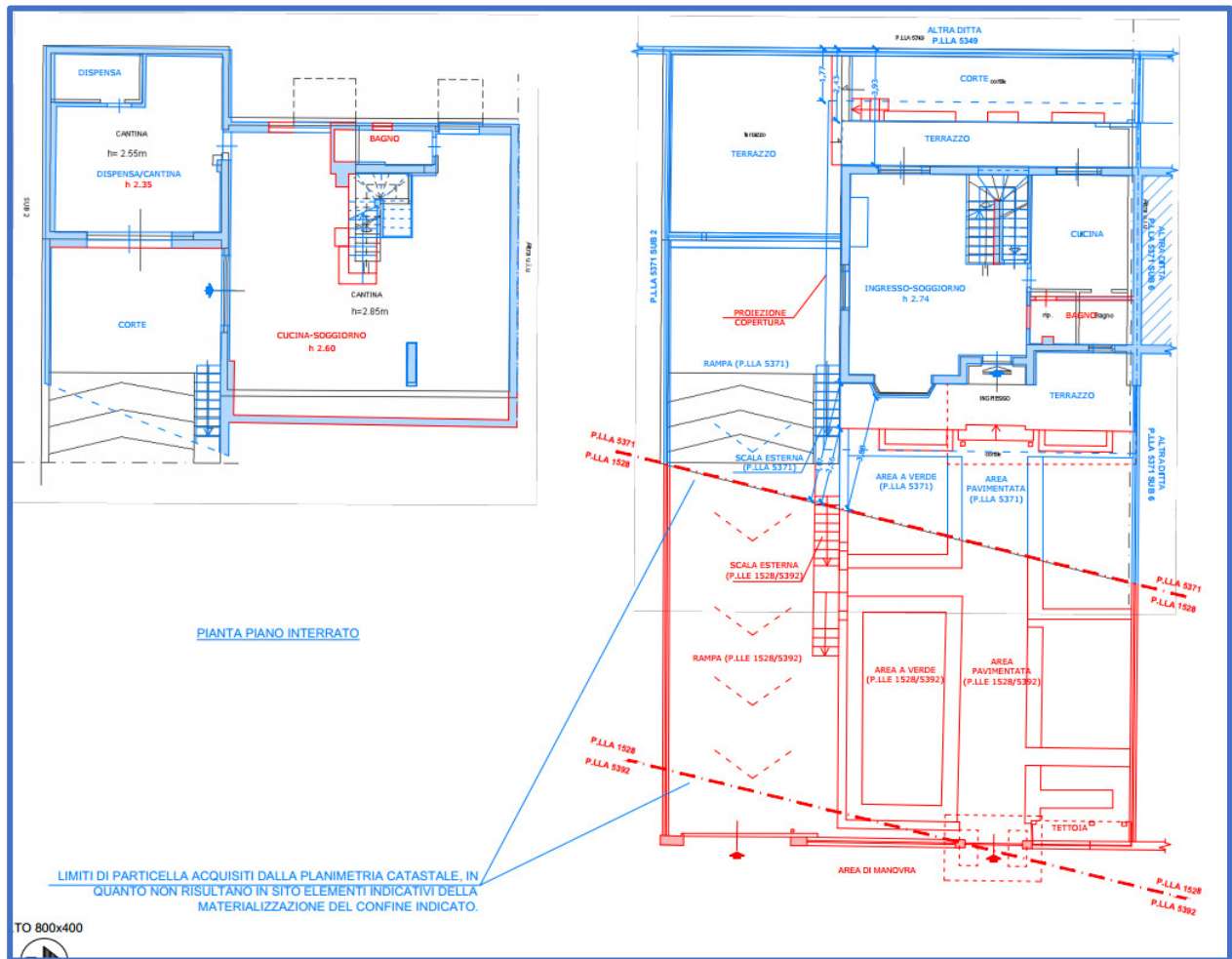


Figura 1



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



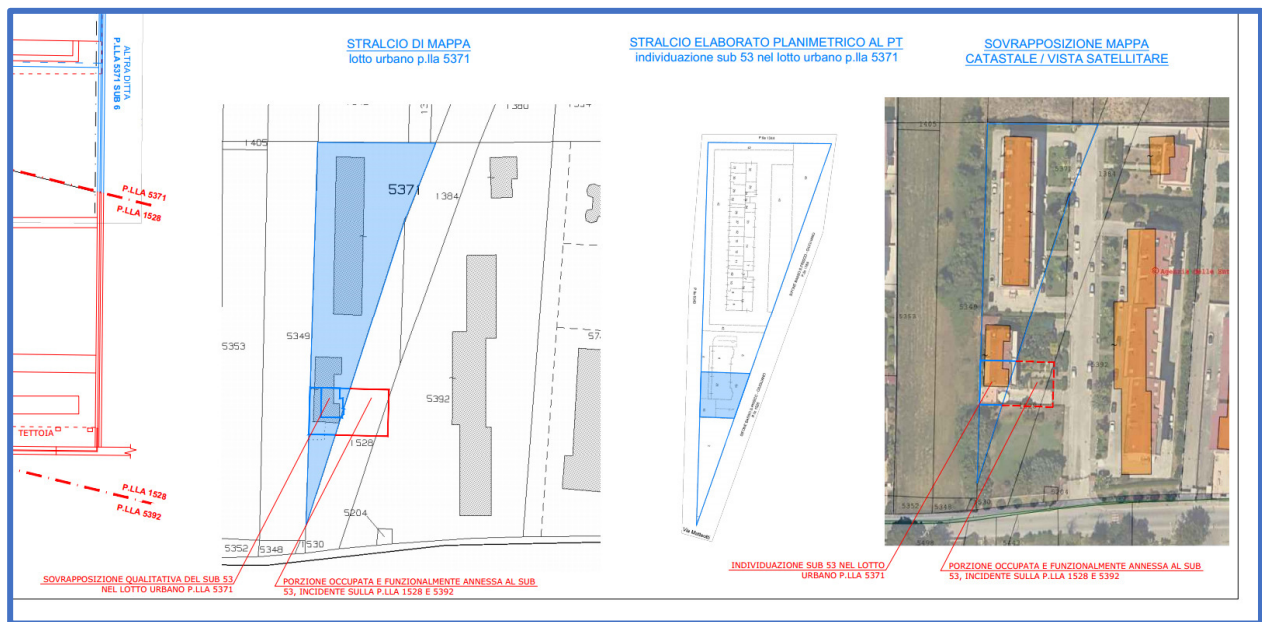


Figura 2

### Piano Primo:

- Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni per ampliamento di alcuni dei vani segnatamente del già indicato bagno e dell'ulteriore servizio igienico realizzato in ragione del precedente ripostiglio, oltre che la presenza di una tettoia non presente in planimetria catastale;

### Piano Sottotetto:

- Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni con presenza di un vano ripostiglio, nonché di tramezzature in corrispondenza del disimpegno, oltre una diversa altezza minima interna rispetto a quella riportata in planimetria 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. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



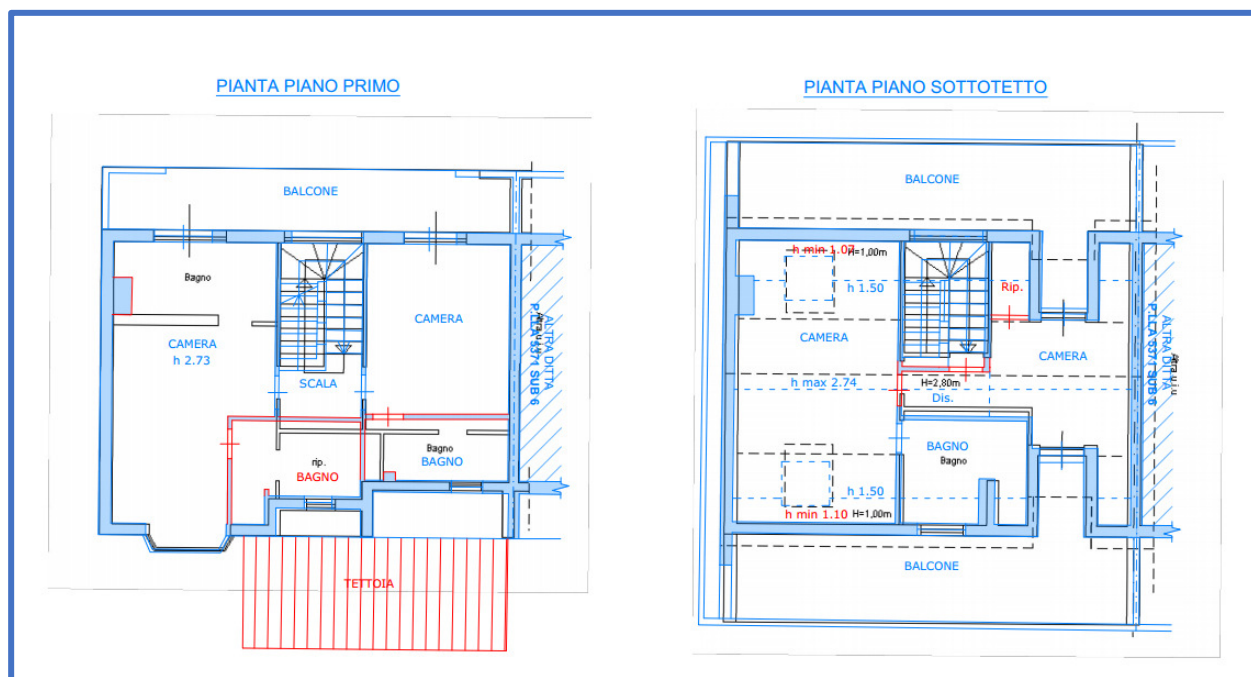


Figura 3

### 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 4 – Sovrapposizione foto satellitare - mappa catastale.**



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO AL PT  
individuazione sub 53 nel lotto urbano p.lla 5371

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA  
CATASTALE / VISTA SATELLITARE

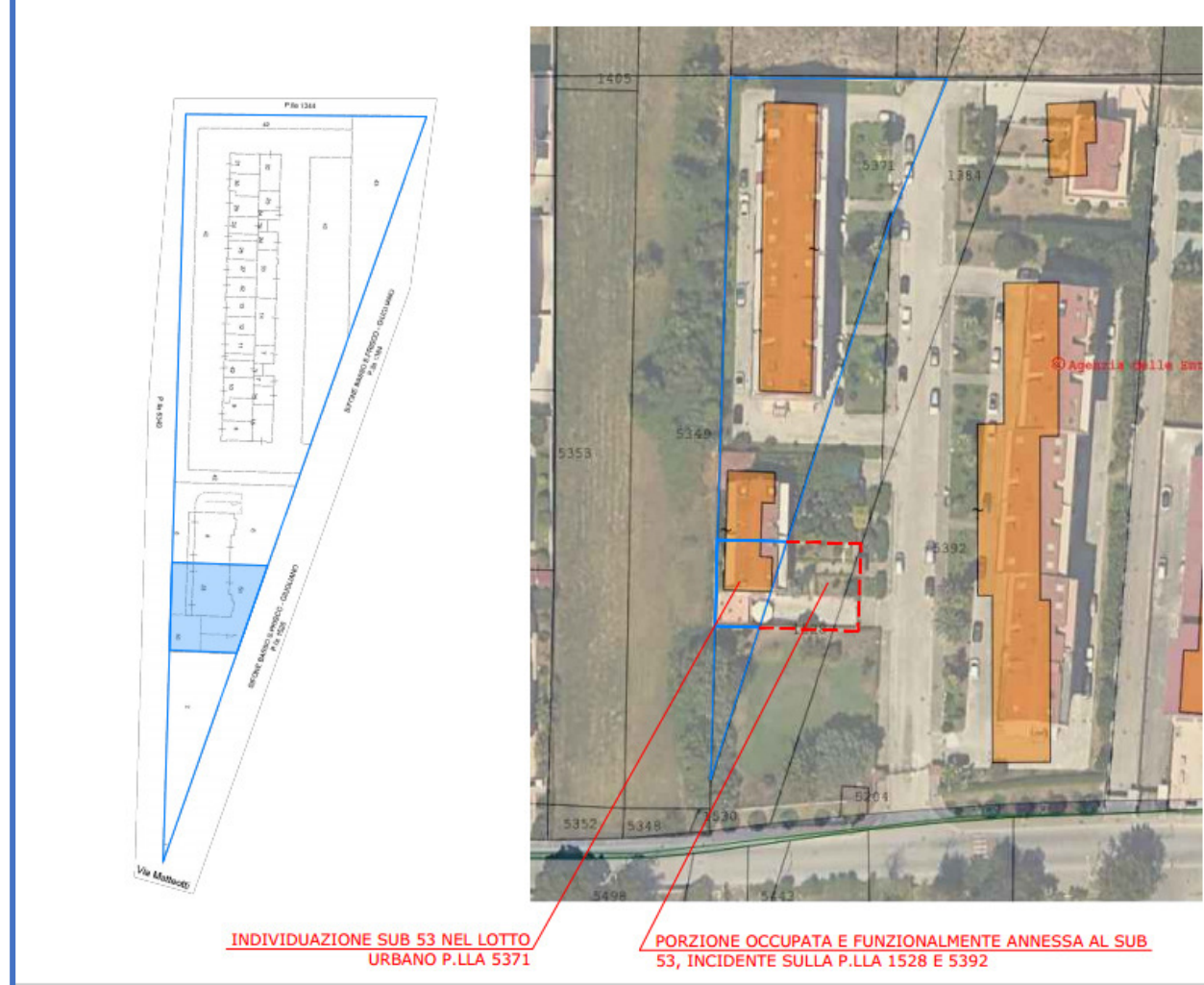


Figura 4 - Sovrapposizione qualitativa foto satellitare - mappa catastale

### 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@flviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



CERTING  
Certifichiamo  
la competenza professionale.

## Coerenze

Si riportano, qui di seguito, relativamente alle unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima, censite al NCEU del Comune di Cesa, i confini:

COMUNE DI CESA - LOTTO UNICO				
NCEU FOG. 2 P.LLA 5371 SUB 53				
ID	NORD	EST	SUD	OVEST
FOG. 2 P.LLA 5371 SUB 53	CORTILE FOG. 2 P.LLA 5371 SUB 6	FOG. 2 P.LLA 1528	FOG. 2 P.LLA 5371 SUB 2	FOG. 2 P.LLA 5349

Tabella 1

## Servitù di passaggio

Per quanto già esposto nella trattazione delle difformità catastali, si rappresenta che, la circostanza consistente nella interposizione tra le aree condominiali comuni ed il bene staggito di una fascia, ovvero della particella 1528 in ditta catastale XXXXXXXXXXXX, in uno ad una non rilevata presenza di diritti su quest'ultima gravante a favore di soggetti terzi, nel senso che non si rilevano eventuali servitù di passaggio ovvero di uso a favore dei beni staggiti, determina una condizione che potrebbe influire sul reale e pieno godimento in termini di accesso ai beni staggiti e quindi la necessità, qualora possibile dato il soggetto oggi proprietario, di formalizzare l'acquisizione di diritti di passaggio utili all'accesso ai beni staggiti.

## 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").



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX





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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

## Descrizione, tipologia, ubicazione, accessi del lotto

Il Lotto unico costituito per la vendita è rappresentato, catastalmente, da un'abitazione in villini, sita nel Comune di Cesa (CE), alla Via Giacomo Matteotti n. 29, da cui avviene l'accesso. L'immobile oggetto di pignoramento è censito nel **N.C.E.U. del Comune di Cesa al:**

**ft Foglio 2 P.IIIa 5371 sub 53** – Categoria A/7 - Classe U – Consistenza 9,5 vani – Superf.

Catastale Tot. 233 mq – Rendita € 956,74 – Lotto 2 Interno D1 Piano S1-T-1-2.

La detta unità immobiliare si sviluppa su tre livelli fuori terra ed un livello seminterrato e risulta così costituita:

**ft piano seminterrato:** cucina-soggiorno, bagno, dispensa/cantina, ulteriore dispensa e corte;

**ft piano rialzato:** ingresso-soggiorno, cucina, bagno, due terrazzi, corte, area verde, rampa,



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



tettoia;

**ft** piano primo: due camere, due bagni, un balcone, una tettoia;

**ft** piano sottotetto: due camere, un bagno e due balconi;

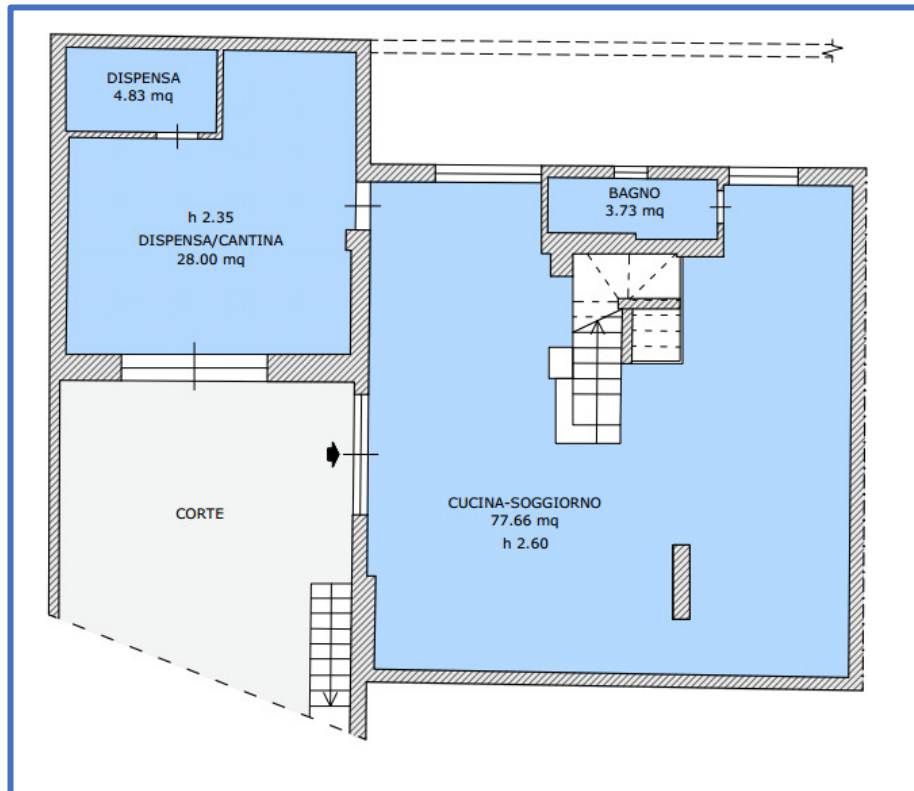


Figura 5



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. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



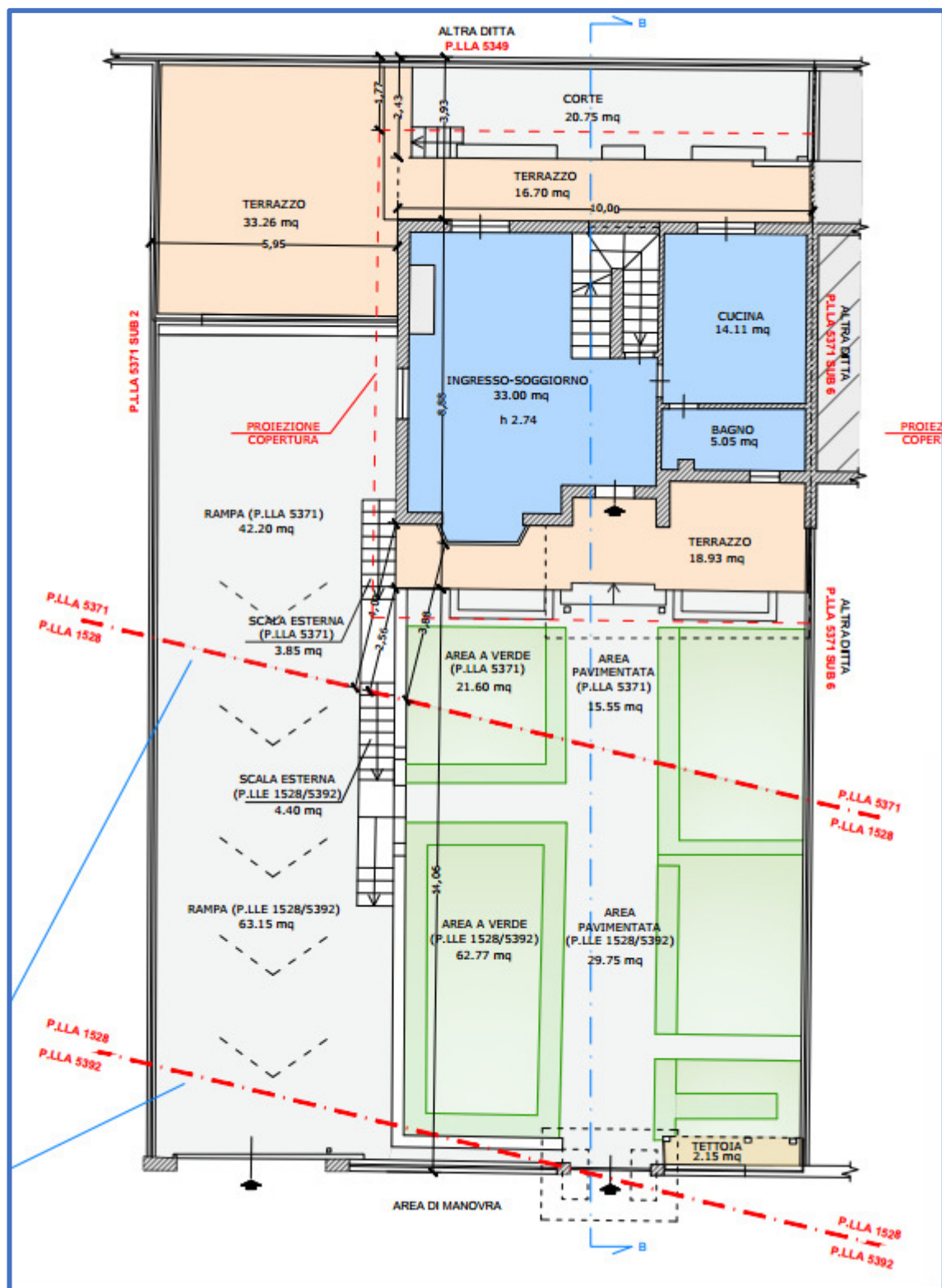


Figura 6



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



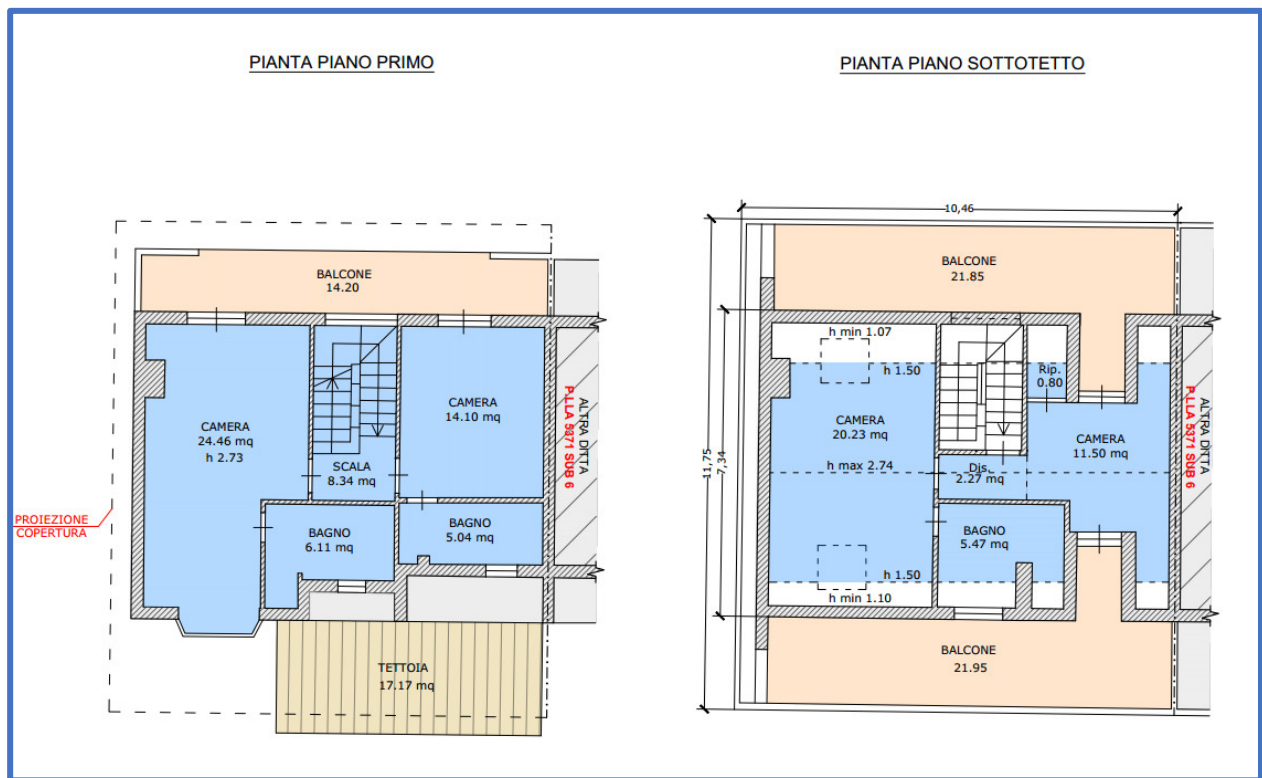


Figura 7

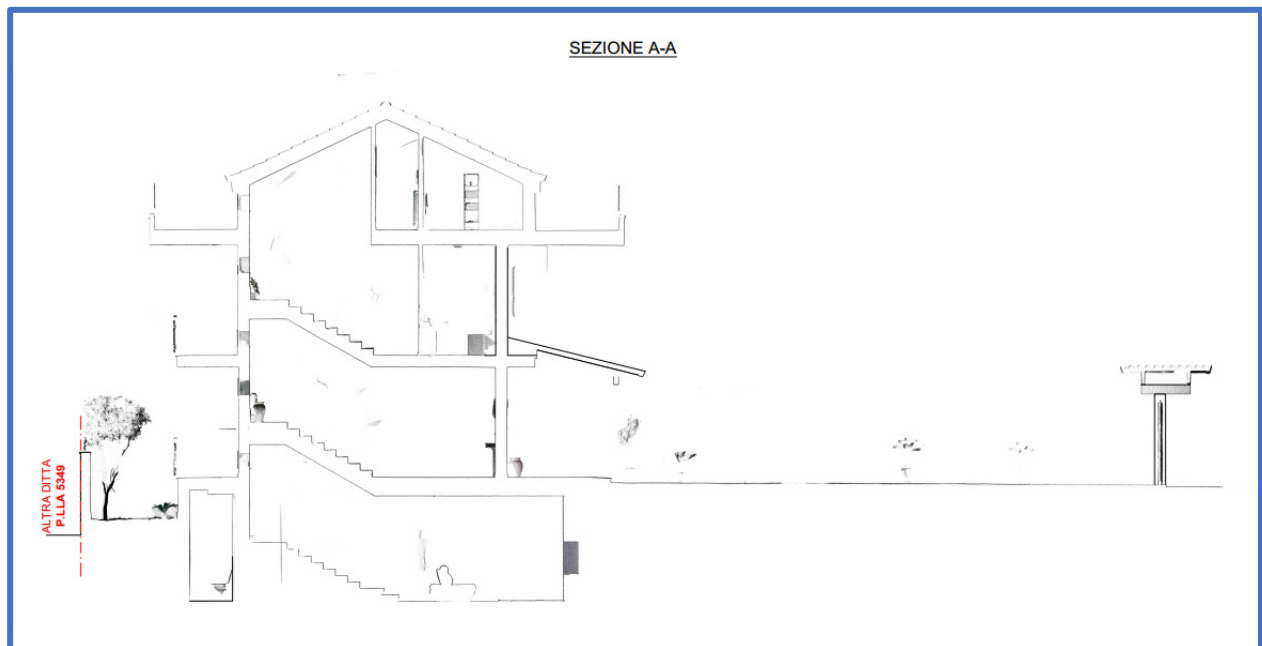


Figura 8



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



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 24**.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



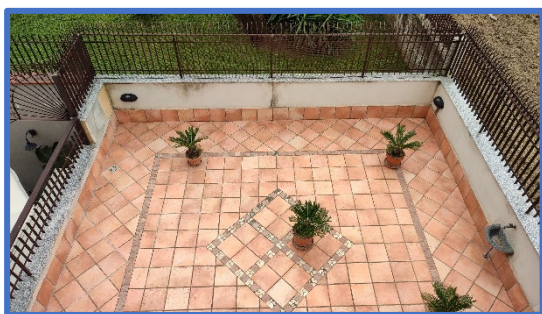


Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX





Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



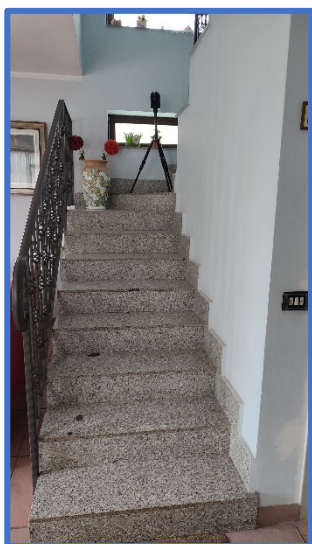


Foto 17



Foto 18

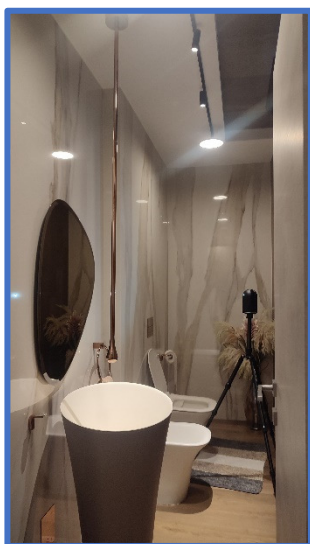


Foto 19

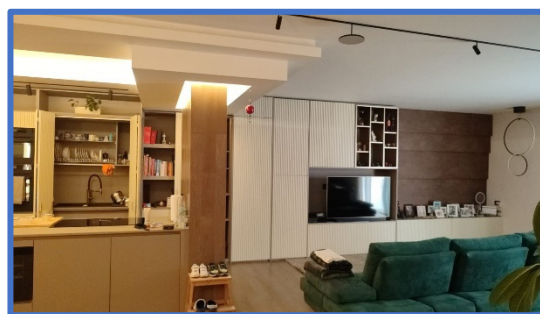


Foto 20



Foto 21

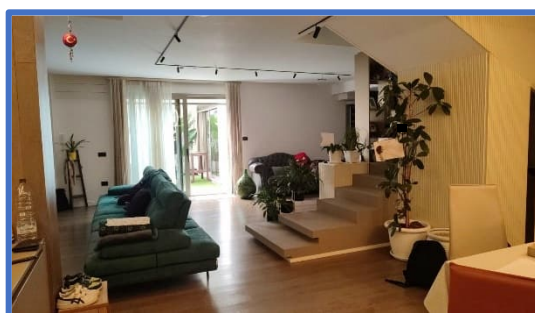


Foto 22



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. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX





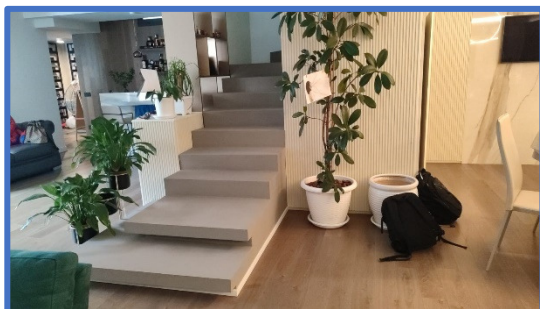


Foto 23

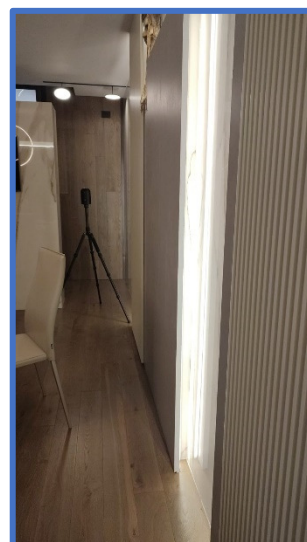


Foto 24

### Pertinenze

Relativamente ai beni oggetto della presente relazione, si precisa che, le aree pertinenziali che oggi, di fatto, rientrano nella disponibilità dei beni staggiti, relativamente alla quota ricadente sulla particella 1528 nonché sulla particella 5392 non sono da considerarsi rientranti nei beni oggetto di stima, in quanto, come detto, le suddette particella risultano in ditta a soggetti terzi, e pertanto, ai fini della valutazione degli immobili oggetto della presente procedura, si dovrà tener conto della detta circostanza ai fini estimativi nonché ai fini della reale consistenza dei beni che verranno trasferiti all'eventuale futuro acquirente.

### Dotazioni Condominiali

Si riportano, di seguito, gli elementi evinti dai titoli di provenienza esaminati presso la Conservatoria dei RR.II, nonché acquisiti presso l'Archivio Notarile. Dalla lettura dell'atto di Assegnazione a Socio di Cooperativa Edilizia del 11 Giugno 2002 - n.ro Repertorio 35022 - Trascritto il 14/06/2002 nn. 17194/13563, con il quale perveniva all'esecutato la quota pari ad 1/1 del bene pignorato, si evince che: ... *OMISSIS* ... "Detta unità immobiliare viene assegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni relativo accessorio, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva, comprese quelle riportate in premessa, e diritto inerente, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti, sui servizi e sugli impianti comuni del fabbricato di cui



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



la stessa fa parte e dell'intero suddetto complesso edilizio, elencanti nel regolamento di condominio, con relative tabelle millesimali, dello stesso complesso edilizio sito in Cesa in via Matteotti, regolamento che trovasi allegato [...].”...OMISSIS...

### Interclusione


Per quanto già esposto nella trattazione delle difformità catastali, si rappresenta che, la circostanza consistente nella interposizione tra le aree condominiali comuni ed il bene staggito di una fascia, ovvero della particella 1528 in ditta catastale XXXXXXXXXX, in uno ad una non rilevata presenza di diritti su quest'ultima gravante a favore di soggetti terzi, nel senso che non si rilevano eventuali servitù di passaggio ovvero di uso a favore dei beni staggiti, determina una condizione che potrebbe influire sul reale e pieno godimento in termini di accesso ai beni staggiti e quindi la necessità, qualora possibile dato il soggetto oggi proprietario, di formalizzare l'acquisizione di diritti di passaggio utili all'accesso ai beni staggiti.

### 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 a Cesa

 **in treno:** Stazione Ferroviaria **Aversa**; Stazione ferroviaria **Sant'Antimo/Sant'Arpino**;

 **in auto:**

✓ *da Nord*, Prendi A1/E45 a Vitulazio da SP112 e Via Casilina/SS6. Continua su A1/E45 fino a Orta di Atella. Prendi l'uscita Succivo da SS7bis. Prendi Via




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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXXX



Astragata, Via Murelle, Via Generale Dalla Chiesa, Via Martiri Atellani/SP2 e Via Giustino Marini in direzione di Via Marconi/Piazza Alfonso de Michele a Cesa;

✓ *da Sud*, Prendi A1/E45 e SS7bis fino a Orta di Atella. Prendi l'uscita Succivo da SS7bis. Prendi Via Astragata, Via Murelle, Via Generale Dalla Chiesa, Via Martiri Atellani/SP2 e Via Giustino Marini in direzione di Via Marconi/Piazza Alfonso de Michele a Cesa;

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

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

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

**Principali collegamenti pubblici:** Linee autobus;

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

### Caratteristiche di Zona

Cesa è un comune italiano di 9.493 abitanti della Provincia di Caserta (ISTAT 31/03/2021). Il comune è situato nella piana campana, ovvero Piana del Volturno, e fa parte dell'agro aversano, alla destra dei Regi Lagni. Rappresenta il terzo comune più piccolo della provincia di Caserta per superficie territoriale e confina con i comuni di Aversa, Gricignano di Aversa, Sant'Antimo, Sant'Arpino e Succivo.

L'economia è prevalentemente agricola con la produzione di ortaggi e dell'Asprinio. Basa la sua economia, anche sull'attività edilizia, con la presenza di piccole-medie imprese a conduzione familiare.

Il comune è attraversato dalla SP2 Atellana.

### Calcolo Superfici

Di seguito, sono riportate opportune tabelle, da **Tabella 5** a **Tabella 6**, contenenti i valori delle aree al metro quadro, riferite ai singoli ambienti, dai quali si determinerà la superficie commerciale dell'unità



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



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

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

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

**Tabella 2**



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



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

Tabella 3

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 4



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



Calcolo superfici calpestabile e commerciale

<b>COMUNE DI CESA (CE)</b> <b>FOGLIO 2 P.LLA 5371 SUB 53</b>		CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
		CALPESTABILE	COMMERCIALE	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
INTERRATO	CUCINA-SOGGIORNO (CANTINA)	77,66	0,350	27,18
	BAGNO (RIP.)	3,73	0,350	1,31
	DISPENZA/CANTINA	28,00	0,350	9,80
	DISPENZA	4,83	0,350	1,69
RIALZATO	INGRESSO-SOGGIORNO	33,00	1,000	33,00
	CUCINA	14,11	1,000	14,11
	BAGNO	5,05	1,000	5,05
	TERRAZZO	18,93	0,350	6,63
	TERRAZZO	16,70	0,350	5,85
	TERRAZZO	33,26	0,350	11,64
	CORTE	20,75	0,100	2,08
	RAMPA (P.LLA 5371)	25,00	0,100	2,50
		17,20	0,020	0,34
	RAMPA (P.LLA 1528/5392)	63,15		0,00
	SCALA ESTERNA (P.LLA 5371)	3,85	0,250	0,96
	SCALA ESTERNA (P.LLA 1528/5392)	4,40		0,00
	AREA A VERDE P.LLA 5371)	21,60	0,100	2,16
	AREA A VERDE P.LLA 1528/5392)	58,67		0,00
AREA PAVIMENTATA (P.LLA 5371)	15,55	0,100	1,56	
AREA PAVIMENTATA (P.LLA 1528/5392)	29,75		0,00	
TETTOIA (P.LLA 1528/5392)	2,15		0,00	
PRIMO	CAMERA	24,46	1,000	24,46
	CAMERA	14,10	1,000	14,10
	SCALA	8,34	1,000	8,34
	BAGNO	6,11	1,000	6,11
	BAGNO	5,05	1,000	5,05
	BALCONE	14,20	0,250	3,55
SOTTOTETTO	CAMERA	20,23	1,000	20,23
	CAMERA	11,50	1,000	11,50
	DISIMPEGNO	2,27	1,000	2,27
	RIPOSTIGLIO	0,80	1,000	0,80
	BAGNO	5,47	1,000	5,47
	BALCONE	21,95	0,250	5,49
	BALCONE	21,85	0,250	5,46
		653,67		238,68

Tabella 5



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





Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



## Calcolo Superficie Lorda e Commerciale Lorda Raggiagliata

COMUNE DI CESA (CE) FOGLIO 2 P.LLA 5371 SUB 53		CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
		LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA		
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq	
INTERRATO	UNITÀ PERTINENZA (CANTINA)	142,63	0,350	49,92	
RIALZATO	UNITA' ABITATIVA	62,18	1,000	62,18	
	TERRAZZO	18,93	0,350	6,63	
	TERRAZZO	16,70	0,350	5,85	
	TERRAZZO	33,26	0,350	11,64	
	CORTE	20,75	0,100	2,08	
	RAMPA (P.LLA 5371)		25,00	0,100	2,50
			17,20	0,020	0,34
	RAMPA (P.LLA 1528/5392)	63,15		0,00	
	SCALA ESTERNA (P.LLA 5371)	3,85	0,250	0,96	
	SCALA ESTERNA (P.LLA 1528/5392)	4,40		0,00	
	AREA A VERDE P.LLA 5371)	21,60	0,100	2,16	
	AREA A VERDE P.LLA 1528/5392)	58,67		0,00	
	AREA PAVIMENTATA (P.LLA 5371)	15,55	0,100	1,56	
AREA PAVIMENTATA (P.LLA 1528/5392)	29,75		0,00		
TETTOIA (P.LLA 1528/5392)	2,15		0,00		
PRIMO	UNITA' ABITATIVA	68,90	1,000	68,90	
	BALCONE	14,20	0,250	3,55	
SOTTOTETTO	UNITA' ABITATIVA (hmax 2,74 hmin 1,50)	46,70	1,000	46,70	
	BALCONE	21,95	0,250	5,49	
	BALCONE	21,85	0,250	5,46	
		709,37		275,91	

Tabella 6

-  Superficie calpestabile: **653.67 mq**;
-  Superficie commerciale: **238.68 mq**;
-  Superficie lorda: **709.37 mq**;
-  Superficie commerciale lorda raggiagliata: **275.91 mq**.

### Caratteristiche Edilizie ed Impianti

#### Caratteristiche Strutturali

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

#### Componenti Edilizie



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX




- *Infissi esterni*: ante a battente in metallo, 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;
- *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;
- *Citofonico*: presente;
- *Elettrico*: sottotraccia, da verificare il funzionamento;
- *Idrico*: sottotraccia, da verificare il funzionante;
- *Riscaldamento*: presenza di pannelli radianti;
- *Climatizzazione*: presente, solo in alcuni ambienti.

### Certificazioni impianti e costi di adeguamento

Non si rilevano attestazioni o certificazioni relative a:

 **Conformità degli impianti installati ai sensi della legge 46/90 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 **€ 2'759,10**.

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

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



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX**





immobili e dei singoli ambienti di cui gli stessi sono costituiti. In particolare, l'unità immobiliare in oggetto si presenta, complessivamente, in buono stato di manutenzione.

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

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni, invece, sono costituiti da ante a battente in metallo.

Oltre ciò, l'appartamento risulta munito di antenna TV, riscontrando, altresì, la presenza 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



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

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

## LOTTO UNICO

Il Lotto unico costituito per la vendita è rappresentato, catastalmente, da un'abitazione in villini, sita nel Comune di Cesa (CE), alla Via Giacomo Matteotti n. 29, da cui avviene l'accesso. L'immobile oggetto di pignoramento è censito nel **N.C.E.U. del Comune di Cesa al:**

**f** **Foglio 2 P.lla 5371 sub 53** – Categoria A/7 - Classe U – Consistenza 9,5 vani – Superf.

Catastale Tot. 233 mq – Rendita € 956,74 – Lotto 2 Interno D1 Piano S1-T-1-2.

**Coerenze:**

COMUNE DI CESA - LOTTO UNICO				
NCEU FOG. 2 P.LLA 5371 SUB 53				
ID	NORD	EST	SUD	OVEST
FOG. 2 P.LLA 5371 SUB 53	CORTILE FOG. 2 P.LLA 5371 SUB 6	FOG. 2 P.LLA 1528	FOG. 2 P.LLA 5371 SUB 2	FOG. 2 P.LLA 5349

Tabella 7

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

## DATI CATASTALI ALL'ATTUALITA'

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



## CATASTO FABBRICATI

Comune di CESA (C561) (CE) Foglio 2 Particella 5371 Subalterno 53 CATASTO FABBRICATI					
dal 30/04/2021 al 30/04/2021					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	5371	52	Rendita: Euro 956,74 Categoria A/7c), Classe U, Consistenza 9,5 vani	VARIAZIONE del 27/04/2021 Pratica n. CE0041977 in atti dal 30/04/2021 FUSIONE CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 13218.1/2021)	VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 29 Lotto 2 Interno D1 Piano S1-T - 1-2 Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 30/04/2021 al 30/04/2021					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	5371	52	Rendita: Euro 956,74 Categoria A/7c), Classe U, Consistenza 9,5 vani Totale: 203 m2 Totale escluse aree scoperte : 190 m2	VARIAZIONE del 27/04/2021 Pratica n. CE0041977 in atti dal 30/04/2021 Protocollo NSD n. FUSIONE CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 13218.1/2021) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 30/04/2021, prot. n. CE0041977	VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 29 Lotto 2 Interno D1 Piano S1-T - 1-2 Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 30/04/2021					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	5371	53	Rendita: Euro 956,74 Categoria A/7c), Classe U, Consistenza 9,5 vani Totale: 233 m2 Totale escluse aree scoperte : 217 m2	AMPLIAMENTO del 27/04/2021 Pratica n. CE0041979 in atti dal 30/04/2021 AMPLIAMENTO (n. 13220.1/2021)	VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 29 Lotto 2 Interno D1 Piano S1-T - 1-2 Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Tabella 8



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di CESA (C561)(CE) Foglio 2 Particella 5371 Sub. 52		
dal 27/04/2021 al 27/04/2021		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXXXXXX	<p>Atto del 11/06/2002 Pubblico ufficiale  ██████████ Sede  SUCCIVO (CE) Repertorio n. 35022 -  ASSEGNAZIONE A SOCIO DI  COOPERATIVA EDILIZIA Trascrizione n.  13563.1/2002 Reparto PI di CASERTA-  SMCV in atti dal 17/06/2002</p> <p>Nel documento sono indicati gli  identificativi catastali dell'immobile  originario dell'attuale CESA (C561) (CE)  Foglio 2 Particella 5371 Subalterno 3</p>	Proprieta' per 1/1
INTESTATI - Immobile attuale - Comune di CESA (C561)(CE) Foglio 2 Particella 5371 Sub. 53		
dal 27/04/2021		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXXXXXX	<p>AMPLIAMENTO del 27/04/2021 Pratica  n. CE0041979 in atti dal 30/04/2021  AMPLIAMENTO (n. 13220.1/2021)</p>	Proprieta' per 1/1

Tabella 9

**PRECEDENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI**

PRECEDENTE IDENTIFICATIVO CATASTALE					
Comune di CESA (C561) (CE)					
Foglio 2 Particella 5371 EX Subalterno 52					
CATASTO FABBRICATI					
dal 30/04/2021 al 30/04/2021					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	5371	52	Rendita: Euro 956,74 Categoria A/7c), Classe U, Consistenza 9,5 vani	VARIAZIONE del 27/04/2021 Pratica n. CE0041977 in atti dal 30/04/2021 FUSIONE CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 13218.1/2021)	VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 29 Lotto 2 Interno D1 Piano S1-T - 1-2 Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Comune: CESA (C561) (CE) Foglio 2 Particella 5371 Subalterno 3 Foglio 2 Particella 5371 Subalterno 4
dal 30/04/2021 al 30/04/2021					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	5371	52	Rendita: Euro 956,74 Categoria A/7c), Classe U, Consistenza 9,5 vani Totale: 203 m2 Totale escluse aree scoperte : 190 m2	VARIAZIONE del 27/04/2021 Pratica n. CE0041977 in atti dal 30/04/2021 Protocollo NSD n. FUSIONE CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 13218.1/2021) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 30/04/2021, prot. n. CE0041977	VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 29 Lotto 2 Interno D1 Piano S1-T - 1-2 Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Tabella 10



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di CESA (C561)(CE) Foglio 2 Particella 5371 Sub. 52		
dal 27/04/2021 al 27/04/2021		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXXXX	<p>Atto del 11/06/2002 Pubblico ufficiale  ██████████ pede  SUCCIVO (CE) Repertorio n. 35022 -  ASSEGNAZIONE A SOCIO DI  COOPERATIVA EDILIZIA Trascrizione n.  13563.1/2002 Reparto PI di CASERTA-  SMCV in atti dal 17/06/2002</p> <p>Nel documento sono indicati gli  identificativi catastali dell'immobile  originario dell'attuale CESA (C561) (CE)  Foglio 2 Particella 5371 Subalterno 3</p>	Proprieta' per 1/1

Tabella 11

PRECEDENTE IDENTIFICATIVO CATASTALE					
Comune di CESA (C561) (CE)					
Foglio 2 Particella 5371 EX Subalterno 3					
CATASTO FABBRICATI					
dal 10/05/2002 al 26/06/2002					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	5371	3	Rendita: Euro 85,99 Categoria C/6a), Classe 2, Consistenza 45 m2	COSTITUZIONE del 10/05/2002 Pratica n. 118004 in atti dal 10/05/2002 COSTITUZIONE (n. 1293.1/2002)	Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) VIA MATTEOTTI n. 29 Lotto 2 Interno DI Piano S1
dal 26/06/2002 al 30/04/2021					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	5371	3	Rendita: Euro 85,99 Categoria C/6a), Classe 2, Consistenza 45 m2	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/06/2002 Pratica n. 172883 in atti dal 26/06/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8192.1/2002)	Annotazioni: classamento e rendita validati VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 29 Lotto 2 Interno DI Piano S1
dal 09/11/2015 al 30/04/2021					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	5371	3	Totale: 53 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 10/05/2002, prot. n. 000118004	-

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. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



INTESTATI - Immobile attuale - Comune di CESA (C561)(CE) Foglio 2 Particella 5371 Sub. 3		
dal 10/05/2002 al 11/06/2002		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXX	COSTITUZIONE del 10/05/2002 Pratica n. 118004 in atti dal 10/05/2002 COSTITUZIONE (n. 1293.1/2002)	Proprieta' per 1000/1000
dal 11/06/2002 al 27/04/2021		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXX	Atto del 11/06/2002 Pubblico ufficiale [redacted] e SUCCIVO (CE) Repertorio n. 35022 - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Trascrizione n. 13563.1/2002 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 17/06/2002	Proprieta' per 1/1

Tabella 13

PRECEDENTE IDENTIFICATIVO CATASTALE					
Comune di CESA (C561) (CE) Foglio 2 Particella 5371 EX Subalterno 4 CATASTO FABBRICATI					
dal 10/05/2002 al 26/06/2002					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	5371	4	Rendita: Euro 599,09 Categoria A/2a), Classe 3, Consistenza 8,0 vani	COSTITUZIONE del 10/05/2002 Pratica n. 118004 in atti dal 10/05/2002 COSTITUZIONE (n. 1293.1/2002)	Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) VIA MATTEOTTI n. 29 Lotto 2 Interno D1 Piano T-1 - 2-S1
dal 26/06/2002 al 30/04/2021					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	5371	4	Rendita: Euro 702,38 Categoria A/2a), Classe 4, Consistenza 8,0 vani	VARIAZIONE del 10/05/2002 Pratica n. 174190 in atti dal 27/06/2002 CLASSAMENTO PROPOSTO VARIATO (n. 118004.1/2002) Notifica in corso con protocollo n. 229903 del 05/09/2002	VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 29 Lotto 2 Interno D1 Piano T-1 - 2-S1
dal 09/11/2015 al 30/04/2021					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	5371	4	Totale: 207 m2 Totale escluse aree scoperte : 196 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 10/05/2002, prot. n. 000118004	-

Tabella 14



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



INTESTATI - Immobile attuale - Comune di CESA (C561)(CE) Foglio 2 Particella 5371 Sub. 4		
dal 10/05/2002 al 11/06/2002		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	COSTITUZIONE del 10/05/2002 Pratica n. 118004 in atti dal 10/05/2002 COSTITUZIONE (n. 1293.1/2002)	Proprieta' per 1000/1000
dal 11/06/2002 al 27/04/2021		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	Atto del 11/06/2002 Pubblico ufficiale [redacted] e de SUCCIVO (CE) Repertorio n. 35022 - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Trascrizione n. 13563.1/2002 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 17/06/2002	Proprieta' per 1/1

Tabella 15

## CATASTO TERRENI

Le **particelle ex 571, 1391 e 1529 del foglio 2** del Comune di Cesa (codice: C561), risultano dagli archivi presenti presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta, essere le particelle al N.C.T su cui sono stati edificati i complessi edilizi in cui rientra anche l'immobile oggetto di esecuzione.

Vi è collegamento tra N.C.E.U. ed N.C.T.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



**NCT Cesa (CE) Foglio 2 p.lla 5371  
UNITÀ IMMOBILIARE**

Comune di CESA (C561) (CE) Foglio 2 Particella 5371 CATASTO TERRENI					
dal 20/11/2001 al 20/11/2001					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	5371	-	Redditi: dominicale Euro 92,55 Lire 179.208 agrario Euro 36,53 Lire 70.740 Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 01 Superficie: 3.144 m2	Variazione del 20/11/2001 Pratica n. 295256 in atti dal 20/11/2001 (n. 295256.1/2001)	Annotazioni: comprende le particelle:571,1391  Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CESA (C561) (CE) Foglio 2 Particella 1391 Foglio 2 Particella 571 Foglio 2 Particella 1379 Foglio 2 Particella 5372
dal 20/11/2001					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	5371	-	Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 3.144 m2	Tipo Mappale del 20/11/2001 Pratica n. 295256 in atti dal 20/11/2001 (n. 295256.1/2001)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CESA (C561) (CE) Foglio 2 Particella 5372
dal 30/03/2021					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	5371	-	-	Tipo Mappale del 30/03/2021 Pratica n. CE0030670 in atti dal 30/03/2021 presentato il 30/03/2021 (n. 30670.1/2021)	-
INTESTATI - Immobile attuale - Comune di CESA (C561) (CE) Foglio 2 Particella 5371					
dal 20/11/2001 al 20/11/2001					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXX			del 20/11/2001 Pratica n. 295256 Variazione in atti dal 20/11/2001 (n. 295256.1/2001)		Proprieta' per 1000/1000

**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. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX





## ORIGINARI IDENTIFICATIVI CATASTALI

PRECEDENTE IDENTIFICATIVO CATASTALE					
Comune di CESA (C561) (CE) Foglio 2 EX Particella 571 CATASTO TERRENI					
dal 23/02/1982 al 26/03/1985					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	571	-	Redditi: dominicale Euro 203,39 Lire 393.813 agrario Euro 80,28 Lire 155.453 Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 01 Superficie: 6.909 m2	FRAZIONAMENTO del 23/02/1982 in atti dal 01/10/1993 (n. 3.5/1982)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CESA (C561) (CE) Foglio 2 Particella 1528 Foglio 2 Particella 1529
dal 26/03/1985 al 09/02/1995					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	571	-	Redditi: dominicale Euro 251,31 Lire 486.609 agrario Euro 99,20 Lire 192.083 Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 01 Superficie: 8.537 m2	Impianto meccanografico del 26/03/1985	-
dal 09/02/1995 al 20/11/2001					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	571	-	Redditi: dominicale Euro 85,11 Lire 164.787 agrario Euro 33,59 Lire 65.048 Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 01 Superficie: 2.891 m2	FRAZIONAMENTO in atti dal 09/02/1995 (n. 6.12/1988)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CESA (C561) (CE) Foglio 2 Particella 1344 Foglio 2 Particella 1343 Foglio 2 Particella 1345 Foglio 2 Particella 1346 Foglio 2 Particella 1342
dal 20/11/2001 al 20/11/2001					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	571	-	Particella con qualità: SOPPRESSO	Variazione del 20/11/2001 Pratica n. 295256 in atti dal 20/11/2001 (n. 295256.1/2001)  Annotazioni: unita alle particelle:5371	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CESA (C561) (CE) Foglio 2 Particella 1391 Foglio 2 Particella 1379 Foglio 2 Particella 5372 Foglio 2 Particella 5371

**Tabella 17**



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX**



INTESTATI - Immobile attuale - Comune di CESA (C561) (CE) Foglio 2 Particella 571		
dall'impianto al 14/03/1995		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX	Impianto meccanografico del 26/03/1985	Comproprietario per per 2/6
XXXXXXXX		Comproprietario per per 2/6
XXXXXXXX		Comproprietario per per 2/6
XXXXXXXX		Comproprietario per per 2/6
dal 14/03/1995 al 10/05/1999		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX	Atto del 14/03/1995 Pubblico ufficiale DE ROSA ENNIO Sede AVERSA (CE) Repertorio n. 32546 - Trascrizione n. 6266.1/1995 in atti dal 27/11/1999	Proprieta' per 1000/1000
dal 10/05/1999 al 20/11/2001		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX	Atto del 10/05/1999 Pubblico ufficiale PELOSI Sede SUCCIVO (CE) Repertorio n. 28621 - UR Sede AVERSA (CE) Registrazione n. 951 registrato in data 31/05/1999 - C/VENDITA Voltura n. 3829.1/1999 - Pratica n. 24953 in atti dal 28/03/2000	Proprieta' per 1000/1000

Tabella 18



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



PRECEDENTE IDENTIFICATIVO CATASTALE					
Comune di CESA (C561) (CE) Foglio 2 EX Particella 1391 CATASTO TERRENI					
dal 23/02/1982 al 26/03/1985					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	584	-	Redditi: dominicale Euro 117,67 Lire 227.850 agrario Euro 50,43 Lire 97.650 Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 02 Superficie: 4.650 m2	FRAZIONAMENTO del 23/02/1982 in atti dal 01/10/1993 (n. 3.1/1982)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CESA (C561) (CE) Foglio 2 Particella 1379 Foglio 2 Particella 1382
dal 26/03/1985 al 14/12/1988					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	584	-	Redditi: dominicale Euro 324,05 Lire 627.445 agrario Euro 138,88 Lire 268.905 Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 02 Superficie: 12.805 m2	Impianto meccanografico del 26/03/1985	-
dal 14/12/1988 al 20/11/2001					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	1391	-	Redditi: dominicale Euro 6,40 Lire 12.397 agrario Euro 2,74 Lire 5.313 Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 02 Superficie: 253 m2	FRAZIONAMENTO del 14/12/1988 in atti dal 09/02/1995 (n. 6.8/1988)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CESA (C561) (CE) Foglio 2 Particella 1390 Foglio 2 Particella 1387 Foglio 2 Particella 584 Foglio 2 Particella 1389 Foglio 2 Particella 1388 Foglio 2 Particella 1386
dal 20/11/2001 al 20/11/2001					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	1391	-	Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: SOPPRESSO	Variazione del 20/11/2001 Pratica n. 295256 in atti dal 20/11/2001 (n. 295256.1/2001) Annotazioni: unita alle particelle:5371	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CESA (C561) (CE) Foglio 2 Particella 571 Foglio 2 Particella 1379 Foglio 2 Particella 5372 Foglio 2 Particella 5371

Tabella 19



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di CESA (C561) (CE) Foglio 2 Particella 584		
dall'impianto al 02/03/1995		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX	Impianto meccanografico del 26/03/1985	Proprieta' per 1/2
XXXXXXXX		Proprieta' per 1/2
INTESTATI - Immobile attuale - Comune di CESA (C561) (CE) Foglio 2 Particella 1391		
dal 14/12/1988 al 02/03/1995		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX	FRAZIONAMENTO del 14/12/1988 in atti dal 09/02/1995 (n. 6.8/1988)	Proprieta' per 1/2
XXXXXXXX		Proprieta' per 1/2
dal 02/03/1995 al 10/05/1999		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX	Atto del 02/03/1995 Pubblico ufficiale DE ROSA ENNIO Sede AVERSA (CE) Repertorio n. 32521 - Trascrizione n. 5280.1/1995 in atti dal 27/11/1999	Proprieta' per 1000/1000
dal 10/05/1999 al 20/11/2001		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX	Atto del 10/05/1999 Pubblico ufficiale PELOSI Sede SUCCIVO (CE) Repertorio n. 28621 - UR Sede AVERSA (CE) Registrazione n. 951 registrato in data 31/05/1999 - C/VENDITA Voltura n. 3829.1/1999 - Pratica n. 24953 in atti dal 28/03/2000	Proprieta' per 1000/1000

Tabella 20



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



PRECEDENTE IDENTIFICATIVO CATASTALE					
Comune di CESA (C561) (CE) Foglio 2 EX Particella 1529 CATASTO TERRENI					
dal'impianto al 23/02/1982 antecedente l'impianto meccanografico					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	571	-	Redditi: dominicale Euro 251,31 Lire 486.609 agrario Euro 99,20 Lire 192.083 Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 01 Superficie: 8.537 m2	Impianto meccanografico del 26/03/1985	-
dal 23/02/1982 al 10/04/2000					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	1529	-	Redditi: dominicale Euro 10,45 Lire 20.235 agrario Euro 4,13 Lire 7.988 Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 01 Superficie: 355 m2	FRAZIONAMENTO del 23/02/1982 in atti dal 01/10/1993 (n. 3.5/1982)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CESA (C561) (CE) Foglio 2 Particella 1528 Foglio 2 Particella 571
dal 10/04/2000 al 10/04/2000					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	1529	-	Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: SOPPRESSO	FRAZIONAMENTO del 10/04/2000 Pratica n. 36282 in atti dal 10/04/2000 (n. 36282.1/2000)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CESA (C561) (CE) Foglio 2 Particella 5203 Foglio 2 Particella 5205 Foglio 2 Particella 5204

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. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



<b>INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di CESA (C561) (CE) Foglio 2 Particella 571</b>		
<b>dall'impianto al 14/03/1995</b>		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX	Impianto meccanografico del 26/03/1985	Comproprietario per per 2/6
XXXXXXXX		Comproprietario per per 2/6
XXXXXXXX		Comproprietario per per 2/6
XXXXXXXX		Comproprietario per per 2/6
<b>INTESTATI - Immobile attuale - Comune di CESA (C561) (CE) Foglio 2 Particella 1529</b>		
<b>dal 23/02/1982 al 14/03/1995</b>		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX	FRAZIONAMENTO del 23/02/1982 in atti dal 01/10/1993 (n. 3.5/1982)	Comproprietario per per 2/6
XXXXXXXX		Comproprietario per per 2/6
XXXXXXXX		Comproprietario per per 2/6
XXXXXXXX		Comproprietario per per 2/6
<b>dal 14/03/1995 al 10/05/1999</b>		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX	Atto del 14/03/1995 Pubblico ufficiale DE ROSA ENNIO Sede AVERSA (CE) Repertorio n. 32546 - Trascrizione n. 6266.1/1995 in atti dal 27/11/1999	Proprieta' per 1000/1000
<b>dal 10/05/1999 al 10/04/2000</b>		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX	Atto del 10/05/1999 Pubblico ufficiale PELOSI Sede SUCCIVO (CE) Repertorio n. 28621 - UR Sede AVERSA (CE) Registrazione n. 951 registrato in data 31/05/1999 - VENDITA Voltura n. 3828.1/1999 - Pratica n. 35980 in atti dal 10/04/2000	Proprieta' per 1000/1000

**Tabella 22**

**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 all'esecutato in data 03/02/2023;



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



- ✓ nota di trascrizione del 22/02/2023 - Presentazione n. 1 di cui ai nn. 7342/5634;
- ✓ atto di Assegnazione a Socio di Cooperativa Edilizia del 11 Giugno 2002 - n.ro Repertorio 35022 - Trascritto il 14/06/2002 nn. 17194/13563;

si evince la rispondenza formale dei dati catastali con le risultanze catastali attuali, ovvero che **l'immobile pignorato, sito nel Comune di Cesa (CE), è censito nel NCEU del medesimo comune al Fog. 2 P.lla 5371 – sub 53 (ex subb. 3-4).**

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 03/02/2023 ed il 22/02/2023.

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

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

### **FOG. 2 P.LLA 5371 SUB 53**

#### **Piano Seminterrato:**

**ft** Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni con modifica della destinazione d'uso, nonché diversa posizione dei vani finestra, oltre che presenza di un vano w.c. ed ampliamento della consistenza dei beni relativamente all'ambiente cucina-soggiorno;

**ft** Si rileva una diversa altezza interna degli ambienti;



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX**



## Piano Rialzato:

- ft** Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni con opere di fusione tra l'ex locale ripostiglio con l'attuale bagno, e lieve modifica di consistenza;
- ft** Difformità in corrispondenza della corte, lato ovest, per la presenza di una scala nonché di ulteriori opere su questa incidenti;
- ft** Per quanto riguarda il lato che volge verso est, si rileva che, da una sovrapposizione tra il rilievo dello stato dei luoghi con la mappa catastale, emerge che, parte dei beni indicati alla particella 5371 ricadono invece sulla particella 1528 nonché sulla particella 5392, entrambe di soggetti terzi, estranei alla presente procedura.

**CRITICITA':** Tale ultima circostanza determina che, l'accesso ai beni staggiti, ad oggi, avviene attraversando beni di proprietà terza, i cui diritti di passaggio non si rilevano dagli atti esaminati, e pertanto, di tale circostanza se ne terrà conto, inevitabilmente, quale elemento incidente sul valore di stima.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX





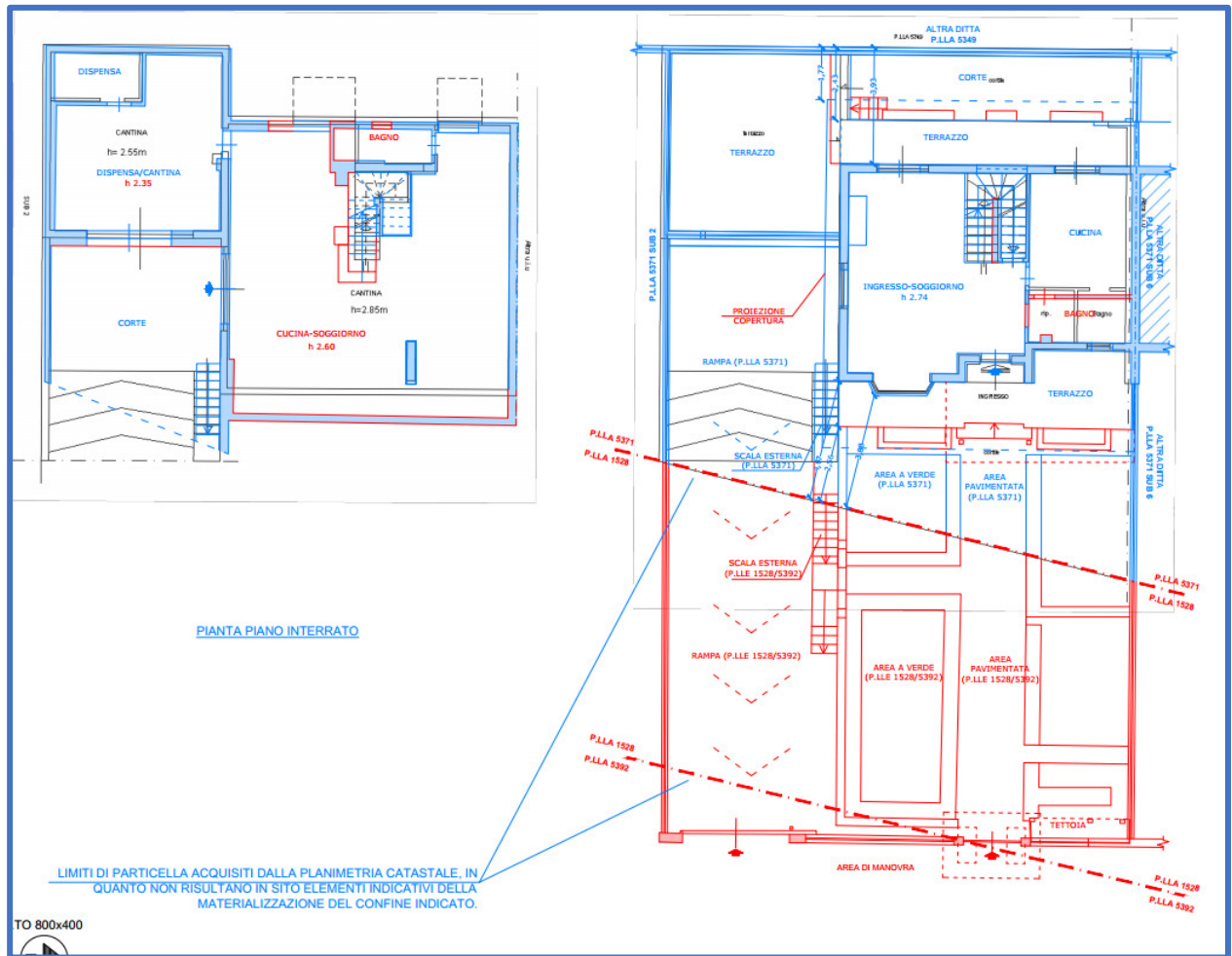


Figura 9



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



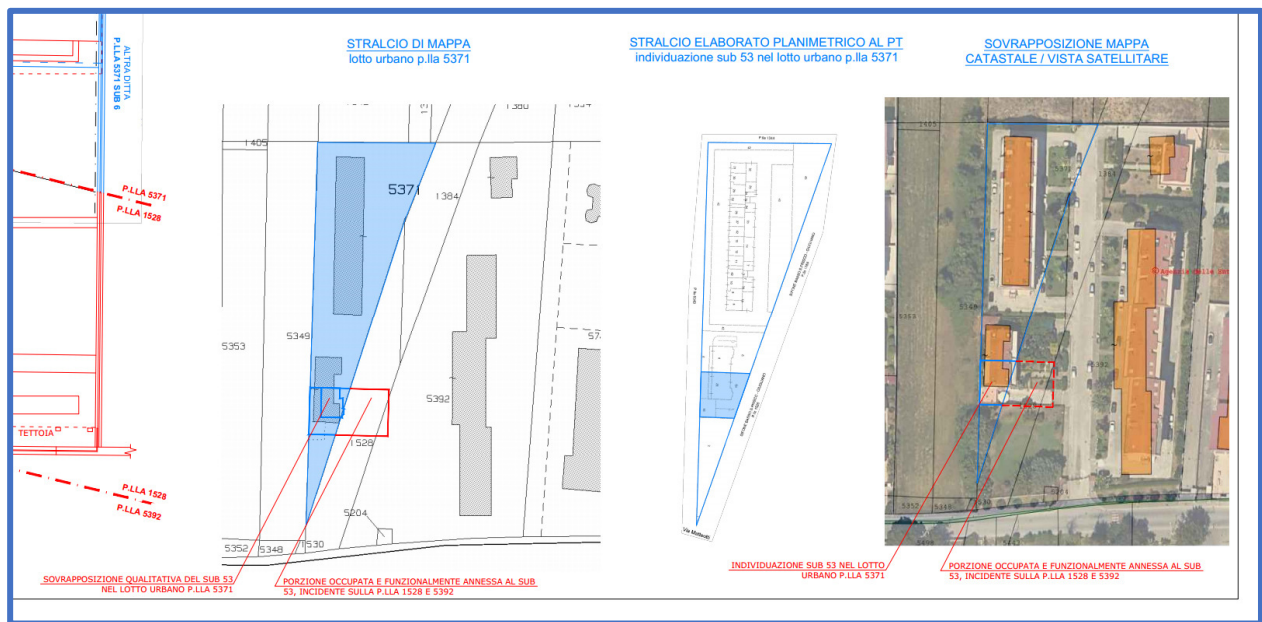


Figura 10

### Piano Primo:

- Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni per ampliamento di alcuni dei vani segnatamente del già indicato bagno e dell'ulteriore servizio igienico realizzato in ragione del precedente ripostiglio, oltre che la presenza di una tettoia non presente in planimetria catastale;

### Piano Sottotetto:

- Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni con presenza di un vano ripostiglio, nonché di tramezzature in corrispondenza del disimpegno, oltre una diversa altezza minima interna rispetto a quella riportata in planimetria 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. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



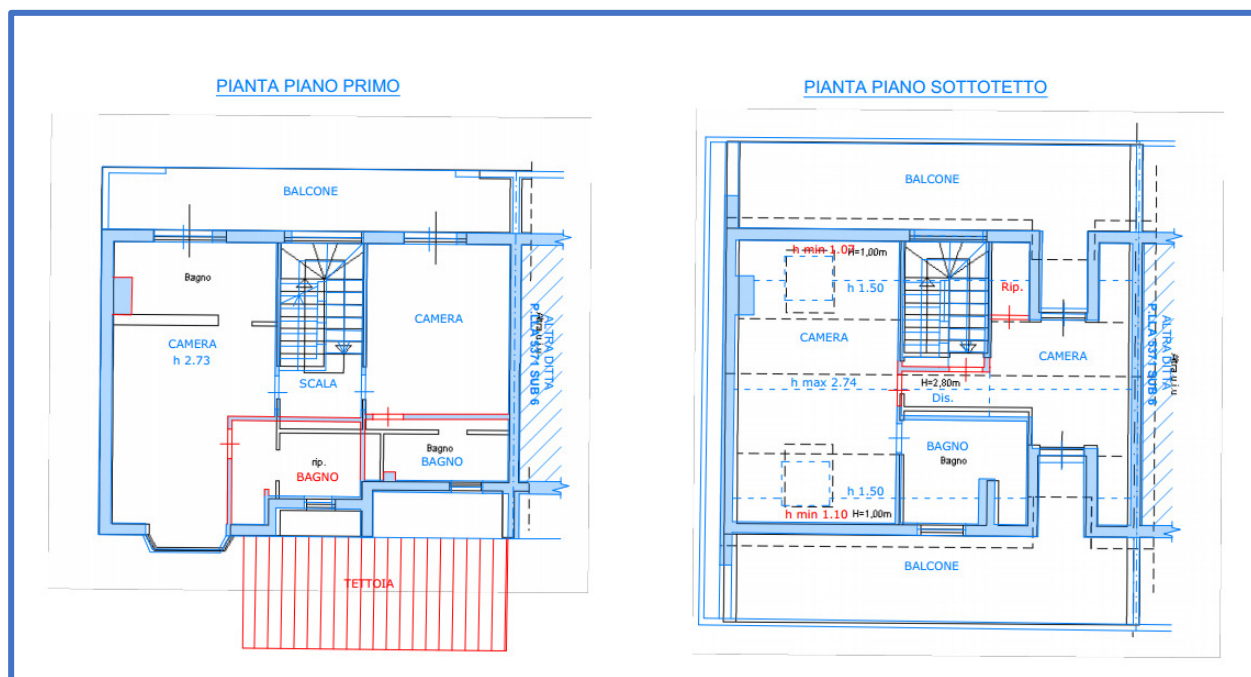


Figura 11

Per quanto attiene ai costi necessari al fine dell'aggiornamento della planimetria catastale si stima un importo pari ad € 1'200,00.

#### 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 \_\_\_\_\_** , **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.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



**LOTTO UNICO:** – quota di 1/1 di piena proprietà di **Abitazione in villini** ubicata in Cesa (CE) alla Via Giacomo Matteotti n. 29, piano seminterrato, rialzato, primo e secondo; è composta da: piano seminterrato: cucina-soggiorno, bagno, dispensa/cantina, ulteriore dispensa e corte; piano rialzato: ingresso-soggiorno, cucina, bagno, due terrazzi, corte, area verde, rampa, tettoia; piano primo: due camere, due bagni, un balcone, una tettoia; piano sottotetto: due camere, un bagno e due balconi; l'unità immobiliare confina a nord con cortile e Foglio 2 P.Illa 5371 sub 6, ad est con Foglio 2 P.Illa 1528, a sud con Foglio 2 P.Illa 5371 sub 2, ad ovest con Foglio 2 P.Illa 5349; è riportato nel **C.F. del Comune di Cesa (CE) al foglio 2, p.Illa 5371 sub 53**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine a:

**Piano Seminterrato:** Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni con modifica della destinazione d'uso, nonché diversa posizione dei vani finestra, oltre che presenza di un vano w.c. ed ampliamento della consistenza dei beni relativamente all'ambiente cucina-soggiorno; Si rileva una diversa altezza interna degli ambienti; **Piano Rialzato:** Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni con opere di fusione tra l'ex locale ripostiglio con l'attuale bagno, e lieve modifica di consistenza; Difformità in corrispondenza della corte, lato ovest, per la presenza di una scala nonché di ulteriori opere su questa incidenti; Per quanto riguarda il lato che volge verso est, si rileva che, da una sovrapposizione tra il rilievo dello stato dei luoghi con la mappa catastale, emerge che, parte dei beni indicati alla particella 5371 ricadono invece sulla particella 1528 nonché sulla particella 5392, entrambe di soggetti terzi, estranei alla presente procedura;

**Piano Primo:** Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni per ampliamento di alcuni dei vani segnatamente del già indicato bagno e dell'ulteriore servizio igienico realizzato in ragione del precedente ripostiglio, oltre che la presenza di una tettoia non presente in planimetria catastale; **Piano Sottotetto:** Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni con presenza di un vano ripostiglio, nonché di tramezzature in corrispondenza del disimpegno, oltre una diversa altezza minima interna rispetto a quella riportata in planimetria catastale;

Si rilevano i seguenti titoli edilizi: Concessione Edilizia n. 7/98, Permesso di Costruire in Sanatoria n. 09/2006, SCIA protocollo 591 del 26/01/2021, e rispetto a tale ultimo titolo edilizio abilitativo, i beni non risultano conformi in ordine a: **Piano Seminterrato:** Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto di cui alla SCIA protocollo 591 del 26/01/2021, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni con modifica della destinazione d'uso, nonché diversa posizione dei vani finestra, oltre che presenza di un vano w.c. ed ampliamento della consistenza dei beni relativamente all'ambiente cucina-soggiorno; Si rileva una diversa altezza interna degli ambienti; **Piano Rialzato:** Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto di cui alla SCIA protocollo 591 del 26/01/2021, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni con opere di fusione tra l'ex locale ripostiglio con l'attuale bagno, e lieve modifica di consistenza; Difformità in corrispondenza della corte, lato ovest, per la presenza di una scala nonché di ulteriori opere su questa incidenti; Per quanto riguarda il lato che volge verso est, si fa rilevare che, parte dei beni indicati alla particella 5371 ricadono invece sulla particella 1528 nonché sulla particella 5392, entrambe di soggetti terzi, estranei alla presente procedura; **Piano Primo:** Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni per ampliamento di alcuni dei vani segnatamente del già indicato bagno e dell'ulteriore servizio igienico realizzato in ragione del precedente ripostiglio, oltre che la presenza di una tettoia non presente in planimetria catastale; **Piano Sottotetto:** Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni con presenza di un vano ripostiglio, nonché di tramezzature in corrispondenza del disimpegno, oltre una diversa altezza minima interna rispetto a quella riportata nel grafico progettuale di cui alla SCIA protocollo 591 del 26/01/2021.

Si rileva presenza di Atto d'obbligo unilaterale, di durata trentennale, del 17/07/1998 relativo 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. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



concessione per intervento di edilizia abitativa convenzionata ai sensi dell'art. 8 della legge 28/01/1977 n. 10, redatto sulla scorta della convenzione tipo di cui alla Delibera del Consiglio Regionale della Campania n. 119/1 del 28/07/1977, tra la società cooperativa costruttrice ed il Comune di Cesa (CE).

Per tali opere a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria ex artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i., solo per quanto riguarda le difformità relative alla diversa distribuzione interna, fatto salvo parere da parte dell'Assemblea Condominiale, atteso che, parte delle opere da sanare incidono sull'aspetto architettonico dell'intero compendio immobiliare.

Non si è riscontrata alcuna ordinanza di demolizione.

**PREZZO BASE euro 205'000,00**

## QUESITO n. 5

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), 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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



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.

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. 1 del 22/02/2023 - di cui ai nn. 7342/5634, procedendo a ritroso fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni, alla trascrizione del pignoramento.

Orbene, dalla consultazione degli archivi presso la Conservatoria dei RR.II. in uno a ricerche effettuate dallo scrivente, è emerso che il bene oggetto di esecuzione immobiliare, originariamente censito al NCEU del Comune di Cesa (CE) al Fog. 2 P.lla Particella 5371 sub 4-3 (attualmente sub 53), è pervenuto in capo al debitore esecutato per **atto di Assegnazione a Socio di Cooperativa Edilizia del 11 Giugno 2002 - n.ro Repertorio 35022 - Trascritto il 14/06/2002 nn. 17194/13563**, a rogito del notaio Francesco Paolo Pelosi, per la quota di 1/1 di piena proprietà, da potere della XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) sede in XXXX (XX).

Si riporta di seguito un estratto del suddetto rogito notarile ultraventennale:



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



**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX**

...OMISSIS...”Premessa

Esso XXXXXXXX, nella detta qualità, dichiara quanto segue:

- in virtù di atto ricevuto da me notaio il 10.5.1999, registrato in Aversa il 31.5.1999 n. 952, trascritto in S. Maria C.V. il 8.6.1999 nn. 14229/10843, la detta XXXXX acquistò dalla XXXX “XXXXXXXXXXXX”, due appezzamenti di terreno siti in Cesa, località “Croce XXXX o XXXXX”, estesi rispettivamente: mq. 3144, in catasto terreni al fol. 2, p.lle: n. 571 e n. 1391 e mq. 355, riportato in catasto terreni al foglio 2, p.lla 1529;
- in virtù di atto ricevuto da me notaio il 18.2.2000, registrato in Aversa il 1.3.2000, trascritto in S. Maria C.V. il 9.3.2000 nn. 6292/5021, 6293/5022, la detta XXXXX acquistò dalla XXXX “SSSSSSSSSS”, altro appezzamento di terreno sito in Cesa, località “Croce SSSSS o SSSSSSS”, esteso mq. 4822, riportato in catasto terreni al fol. 2, p.lla n. 1379 e costituiti servitù di passaggio, pedonale e carrabile, comprese le servitù di sottoservizi, a favore della società XXXXXXXX a r.l. su una striscia di terreno larga costantemente metri otto, oltre a due piccole strisce laterali da destinare a marciapiede, con inizio da via Matteotti, a carico di detto appezzamento di terreno e del suddetto altro appezzamento di terreno di proprietà della “XXXXXXXXXXXXXXXX” e a favore di immobili di proprietà di detta cooperativa XXXXXXXX a r.l.;
- la Società XXXXXXXX sui detti appezzamenti di terreno, formati dalle dette quattro particelle catastali, in esecuzione dello scopo sociale, costruì un complesso edilizio avente accesso carrabile da via Matteotti, costituito da:
- corpo di fabbrica identificato come lotto n. 1, avente accesso pedonale da via Matteotti, 29 [...]
- corpo di fabbrica identificato come lotto n. 2, avente accesso pedonale da via Matteotti, 29, composto da due unità immobiliari abitative, ognuna costituita da: locale ad uso garage e cantinola al piano seminterrato, piano



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXX



*rialzato, piano primo e sottotetto;*

*in N.C.E.U. fol. 2, p.lla 5371 subb 3, 4, 5 e 6;*

- *corpo di fabbrica identificato come lotto n. 3, avente accesso pedonale da via Matteotti, 31 [...]*
- *corpo di fabbrica identificato come lotto n. 4, avente accesso pedonale da via Matteotti, 31 [...]*

*il tutto, unitamente alle aree scoperte pertinenziali, confinante a sud con via Matteotti, ad ovest con proprietà XXXXXXXX, a nord con proprietà della società cooperativa XXXXXXXX a r.l. e ad est con proprietà XXXXX – XXXXX, con precisazione che i detti lotti 1 e 2 sono divisi dai lotti 3 e 4 da una striscia di terreno di proprietà della ex XXXXXXXX e che le parti comuni di detto intero complesso sono riportate solo nell'elaborato planimetrico come segue:*

*p.lla 5371 subb 7, 24, 25 e 42 (parti comuni del lotto n. 1);*

*p.lla 5392 subb 1, 2, 3, 20 e 37 (parti comuni del lotto n. 3);*

***e che costituiscono parti comuni solo ai lotti 1 e 2 i beni individuati con la p.lla 5371 sub 2 e con la p.lla 5392 sub 58;***

***mentre costituiscono parti comuni ai lotti 1, 2, 3 e 4 i beni individuati con la p.lla 5371 subb 1 (destinati ad allargamento di via Matteotti) e 43 e con la p.lla 5392 subb 56 e 57 (destinata ad allargamento di via Matteotti);***

*[...]*

- *relativamente ai suddetti lotti 1 e 2 fu iscritta ipoteca a favore della XXXXXXXXXXXX presso la Conservatoria di S. Maria C.V. il 2.10.1999 nn. 25315/4003 a garanzia di concessione di apertura di credito alla società cooperativa "XXXXXXXXXXXXXXXXX" giusta mio atto del 28.9.1999 per capitale di lire 1.800.000.000, corrispondente a Euro 929.622,42, con successiva iscrizione in ripetizione e a rettifica della suddetta formalità, eseguita presso la detta Conservatoria in data 26.10.1999 nn. 28544/4378, relativa all'omissione della p.lla 1329 del fol. 2, di mq. 355, nella prima suddetta iscrizione;*



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX**





[...]

Tutto ciò premesso, intendendosi da parte della "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX", con sede in Aversa, procedere alla assegnazione a soci di immobili facenti parte dell'anzidetto complesso edilizio, in esecuzione delle menzionate due delibere del consiglio di amministrazione, si addiviene alla stipula del presente atto, regolato come segue.

[...]

Art. 2) La Società Cooperativa "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX", rappresentata dal costituito presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante XXXXXXXXX, assegna in proprietà al socio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che dichiara di accettare e se ne rende assegnatario, a completo saldo e a tacitazione di ogni suo diritto, la seguente unità immobiliare facente parte del detto complesso edilizio sito in Cesa, via Matteotti, come in premessa descritto, coerenziato e riportato in catasto, lotto n. 2, avente accesso pedonale dal numero civico 29 di detta via, costituita da: piano seminterrato, adibito in parte a garage e in parte a cantinola, piano rialzato, composto da: salone, cucina e bagno, primo piano composto da tre vani e due bagni, sottotetto all'ultimo piano, area pertinenziale esclusiva;

il tutto confinante ad ovest con proprietà XXXXXXXXX, o suoi aventi causa, a nord con altra unità immobiliare riportata in N.C.E.U. fol. 2, p.lla 5371 sub 5, a sud con zona di terreno distinta in N.C.E.U. fol. 2, p.lla 5371 sub 2 e ad est con striscia di terreno dell'Acquedotto della Regione Campania;

il tutto in N.C.E.U. foglio 2:

particella 5371 subalterno 4, p. T-1-2-S1, int. D1, lotto 2, categoria A2, classe 2, vani 8,0, R.C. Euro 599,09;

particella 5371 subalterno 3, categoria C6, classe 2, p. S1, interno D1, lotto 2, metri quadrati 45, R.C. Euro 85,99.

Detta unità immobiliare viene assegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni relativo accessorio, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva, comprese quelle riportate in premessa, e diritto inerente, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti, sui servizi e sugli impianti comuni del fabbricato di cui la stessa fa parte e dell'intero suddetto complesso edilizio, elencanti nel regolamento di condominio, con relative tabelle millesimali, dello stesso complesso edilizio sito in Cesa in via Matteotti, regolamento che trovasi allegato [...]



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



Art. 5) La Società Cooperativa assegnante, [...], dichiara e garantisce che la detta unità immobiliare assegnata è di sua piena ed esclusiva proprietà, libera da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli e oneri, ad eccezione di detta ipoteca iscritta a favore della XXXXXXXXXXXXX presso la Conservatoria di S. Maria C.V. il 2.10.1999 nn. 25315/4003 a garanzia di detta concessione di credito alla società cooperativa "XXXXXXXXXXXXXXXXXX" per capitale di lire 1.800.000.000, corrispondente a Euro 929.622,42, e della successiva iscrizione in ripetizione e a rettifica della suddetta formalità, eseguita presso la detta Conservatoria in data 26.10.1999 nn. 28544/4378, che la società cooperativa assegnante, come sopra rappresentata, si obbliga a cancellare.

[...]

Art. 7) La Società Cooperativa assegnante, a mezzo del costituito suo legale rappresentante XXXXXXXX, ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della legge 28/2/1985 n. 47, dichiara che l'intero complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare formante oggetto del presente atto fu costruito in virtù ed in conformità di:

concessione edilizia rilasciata dal Comune di Cesa n. 7 del 17.7.1998, relativamente ai lotti n. 1 e n. 2;

concessione edilizia rilasciata dal Comune di Cesa n. 10 del 17.7.1998, relativamente ai lotti n. 3 e n. 4;

autorizzazione per la costruzione di detti n. 16 locali ad uso garages facenti parte del detto lotto n. 1, rilasciata ai sensi della legge n. 122/1989, titolo III art. 9, comma 1 dal Comune di Cesa il 16.7.2000 n. prot. 1231/2000;

autorizzazione per la costruzione di detti n. 24 locali ad uso garages facenti parte del detto lotto n. 3, rilasciata ai sensi della legge n. 122/1989, titolo III art. 9, comma 1 dal Comune di Cesa il 17.7.2000 n. prot. 5045/2000; "...OMISSIS..."

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

## 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:



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



- **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 affermamento 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:

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



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**.

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

**In data 17/07/1998 veniva stipulato Atto d'obbligo unilaterale, di durata trentennale, relativo alla concessione per intervento di edilizia abitativa convenzionata ai sensi dell'art. 8 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. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



**legge 28/01/1977 n. 10**, redatto sulla scorta della convenzione tipo di cui alla Delibera del Consiglio Regionale della Campania n. 119/1 del 28/07/1977, tra la XXXXXXXXXXXXXXXXXX Società con sede in XXXXXXX alla via Michelangelo n. 40 ed il Comune di Cesa (CE).

Il detto atto, considerata la durata trentennale, determina effetti che potrebbero riverberarsi sugli eventuali futuri acquirenti, e pertanto, si invita il lettore ad una pedissequa lettura del detto atto d'obbligo unilaterale così da prendere piena contezza di quanto in esso contenuto.

**In data 05/08/1998** veniva rilasciata **Concessione Edilizia n. 7/98** in favore del sig. XXXXXXX in qualità di presidente della Soc. Coop. XXXXXXXXXXXXXXXXXX a r.l. con sede in XXXXXXX alla via Michelangelo n. 40 per la realizzazione di un complesso edilizio per civili abitazioni in Via Matteotti n. 29 ai sensi dell'art. 8 Legge 10/77 per la costruzione di n. 18 unità immobiliari sociali di cui n. 16 appartamenti e n. 2 villette.

**In data 21/02/2006** veniva rilasciato un **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 09/2006** in favore del debitore esecutato sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXX, per lavori di "Recupero abitativo di un sottotetto e di un box auto in Cesa alla via Matteotti n. 29 Coop XXXXXXXXXXXXXXXXXX".

Infine, **in data 26/01/2021 al numero di protocollo 591** veniva presentata una **SCIA** per intervento di manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso di un box auto in cantinola nonché variazione degli spazi interni ai vari piani con sostituzione delle rifiniture e degli impianti, rifacimento dei servizi igienici, sostituzione della pavimentazione e degli infissi, tinteggiatura.

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 all'ultimo titolo abilitativo, consegnato allo scrivente, ossia la soprarichiamata **SCIA protocollo 591 del 26/01/2021**.

In particolare, da tale analisi sono emerse alcune **difformità e/o modifiche** rispetto a quanto assentito con il suddetto titolo abilitativo. A tal proposito, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXX**





una sovrapposizione dello stato reale dei luoghi con gli elaborati di progetto relativi al titolo abilitativo di cui sopra.

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




Si riportano, di seguito, le difformità riscontrate.

## FOG. 2 P.LLA 5371 SUB 53

### Piano Seminterrato:

-  Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto di cui alla SCIA protocollo 591 del 26/01/2021, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni con modifica della destinazione d'uso, nonché diversa posizione dei vani finestra, oltre che presenza di un vano w.c. ed ampliamento della consistenza dei beni relativamente all'ambiente cucina-soggiorno;
-  Si rileva una diversa altezza interna degli ambienti;

### Piano Rialzato:

-  Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto di cui alla SCIA protocollo 591 del 26/01/2021, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni con opere di fusione tra l'ex locale ripostiglio con l'attuale bagno, e lieve modifica di consistenza;
-  Difformità in corrispondenza della corte, lato ovest, per la presenza di una scala nonché di ulteriori opere su questa incidenti;
-  Per quanto riguarda il lato che volge verso est, si fa rilevare che, parte dei beni indicati 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. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



particella 5371 ricadono invece sulla particella 1528 nonché sulla particella 5392, entrambe di soggetti terzi, estranei alla presente procedura.

**CRITICITA':** Tale ultima circostanza determina che, l'accesso ai beni staggiati, ad oggi, avviene attraversando beni di proprietà terza, i cui diritti di passaggio non si rilevano dagli atti esaminati, e pertanto, di tale circostanza se ne terrà conto, inevitabilmente, quale elemento incidente sul valore di stima.

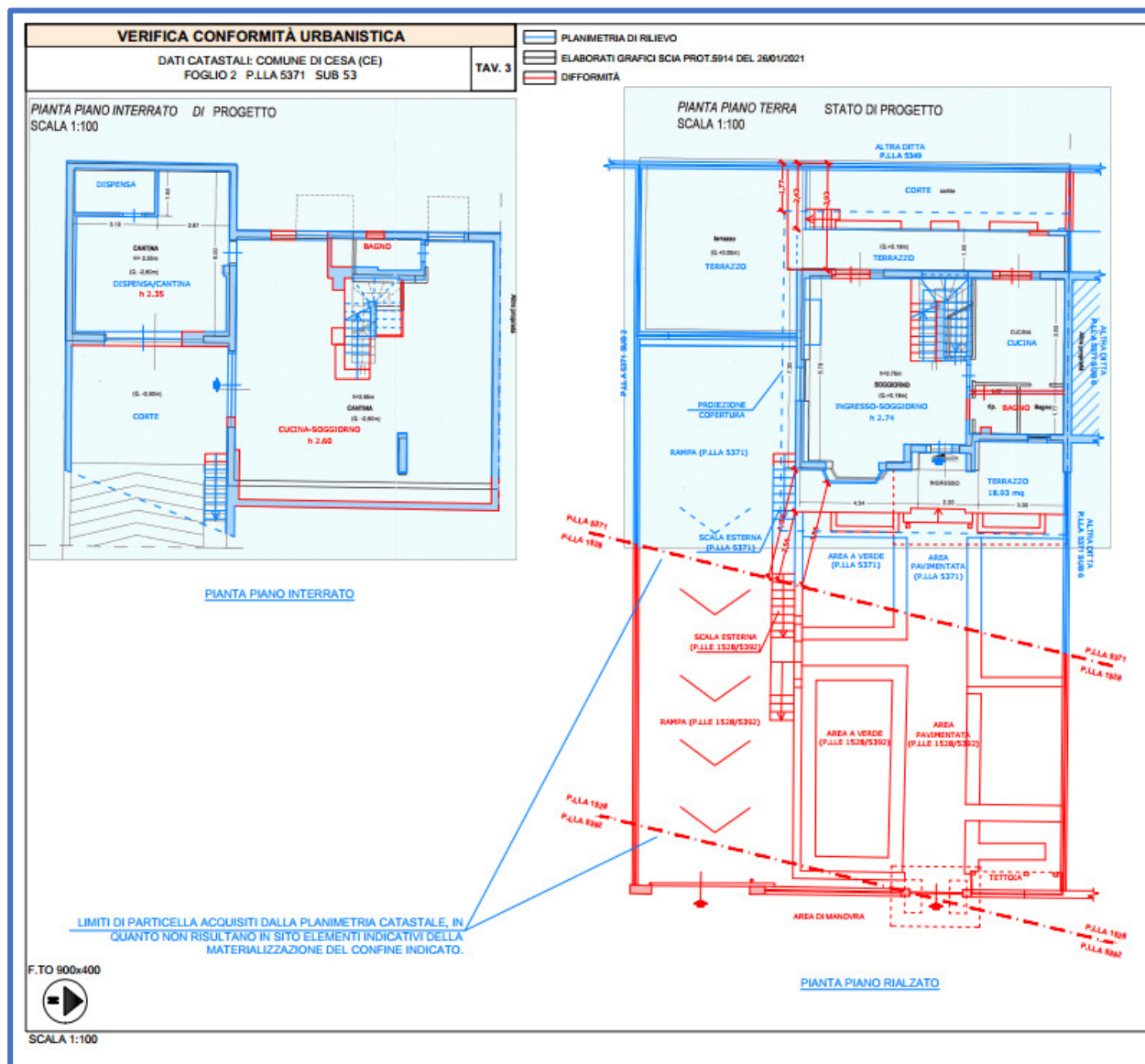


Figura 12



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



### **Piano Primo:**

- Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni per ampliamento di alcuni dei vani segnatamente del già indicato bagno e dell'ulteriore servizio igienico realizzato in ragione del precedente ripostiglio, oltre che la presenza di una tettoia non presente in planimetria catastale;

### **Piano Sottotetto:**

- Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni con presenza di un vano ripostiglio, nonché di tramezzature in corrispondenza del disimpegno, oltre una diversa altezza minima interna rispetto a quella riportata nel grafico progettuale di cui alla SCIA protocollo 591 del 26/01/2021;



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX**





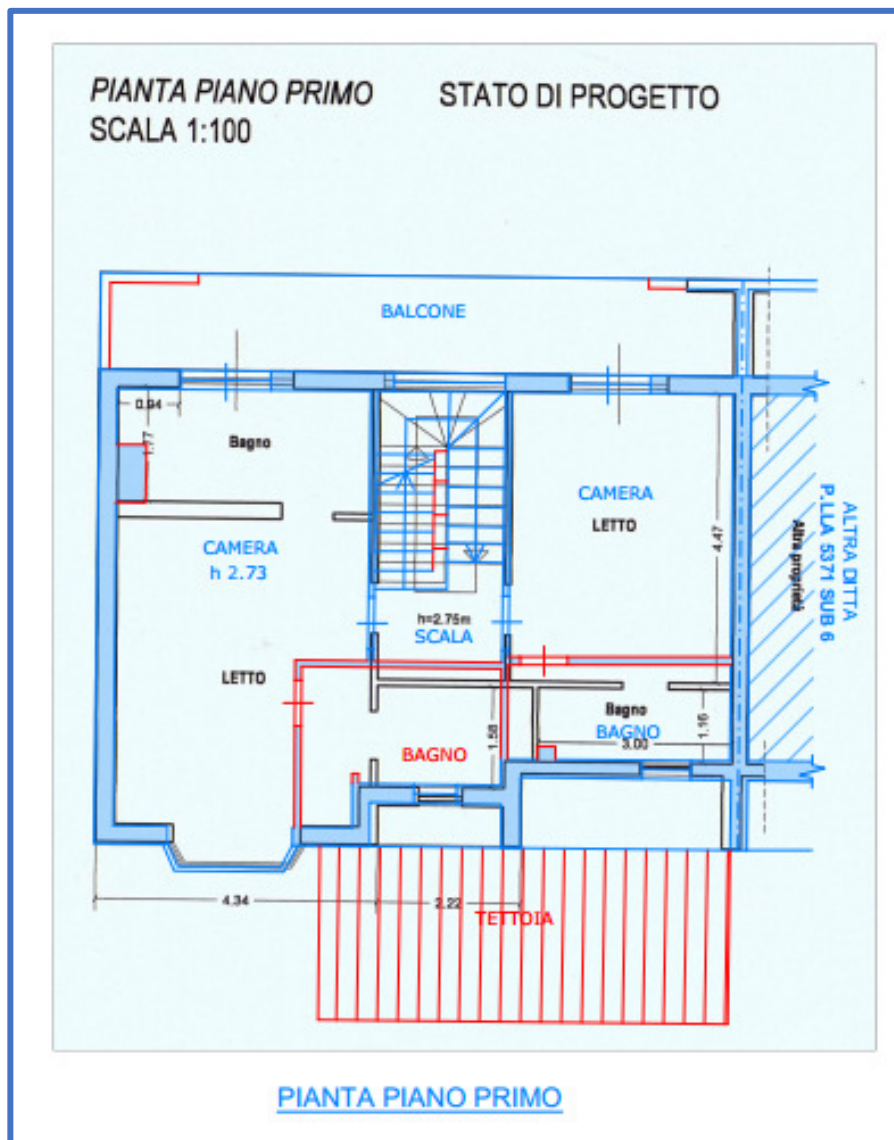


Figura 13



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



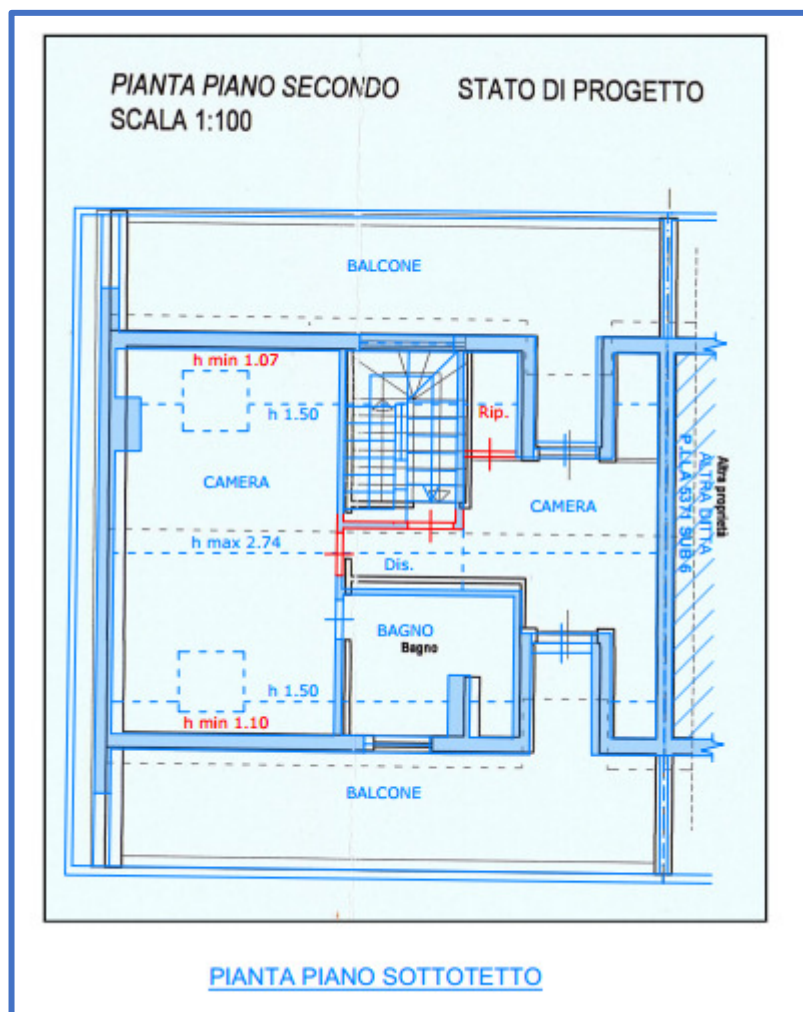


Figura 14

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



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

Dallo studio della documentazione in atti, si evince che, la data della ragione del credito risulta essere quella relativa ad un **TITOLO CAMBIARIO - Cambiale emessa a Napoli (NA), il 16.03.2022, per l'importo di € 75.000,00 – scadenza 30.05.2022** – a favore della FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI con domiciliazione c/o XXXXXXXXX, alla via Giacomo Matteotti n. 29/S, in CAP 81030, Cesa (CE) – Debitore: XXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, via Giacomo Matteotti n. 29/S, Cesa (CE).

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

Gli abusi di cui sopra, potranno essere sanati, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i., fatto salvo parere da parte dell'Assemblea Condominiale, atteso che, parte delle opere da sanare incidono sull'aspetto architettonico dell'intero compendio immobiliare.

#### **Art. 36 (L) - Accertamento di conformità**

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

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

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

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

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



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX**



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

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

2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2.

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

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

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

Per quanto attiene le ulteriori difformità riscontrate, si evidenzia che, i beni pignorati rientrano in un complesso edilizio di maggiore consistenza. Tale circostanza determina che lo scrivente risulta impossibilitato ad effettuare una pedissequa verifica circa la sanabilità delle difformità riscontrate atteso che tale prassi deve tener conto dell'intero compendio immobiliare di cui fanno parte anche i beni staggiti.

Alla luce di quanto fin ora esposto, si evidenzia che, l'incertezza circa la reale possibilità di sanare gli abusi riscontrati verrà considerata, ai fini estimativi, applicando una percentuale di deprezzamento del valore dei beni 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. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX**



Infine, dalla lettura dell'attestazione urbanistica rilasciata dall'UTC del Comune di Cesa in data 08/03/2024, a seguito di istanza avanzata dallo scrivente, si rileva che, l'area in cui insiste il compendio immobiliare di maggiore consistenza in cui rientra anche l'immobile staggito non ricade su area demaniale, e non risulta la presenza di censo livello uso civico.

Oltre ciò, il Responsabile dell'Area Tecnica ha attestato che l'immobile in oggetto non è stato riconosciuto di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico e non costituisce bene culturale o paesaggistico ex art. 2 D.Lgs 42/2004, anche ai fini della eventuale instaurazione del procedimento di prelazione ai sensi degli art. 6 ss. e 173, né esistono procedimenti sanzionatori edilizi nei confronti del debitore esecutato quale soggetto proprietario.

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

Non si sono rilevate attestazioni o certificazioni relative alla **dichiarazione di agibilità di cui all'art. 24 D.P.R. 6/6/2001 n.380.**

#### 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.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



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;

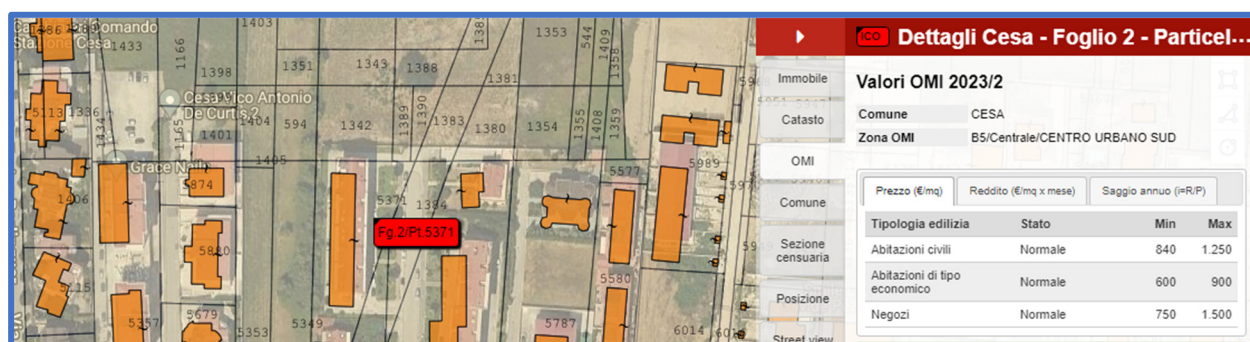
in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: 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 debitore esecutato in uno al proprio nucleo familiare, costituito dal coniuge sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, dai figli XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, nonché dai genitori sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX.

## 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 Cesa (CE)



Dettagli Cesa - Foglio 2 - Particel...

Immobile Valori OMI 2023/2

Comune CESA

Catasto

Zona OMI B5/Centrale/CENTRO URBANO SUD

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	840	1.250
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	900
Negozi	Normale	750	1.500

Figura 15 – OMI 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. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXX



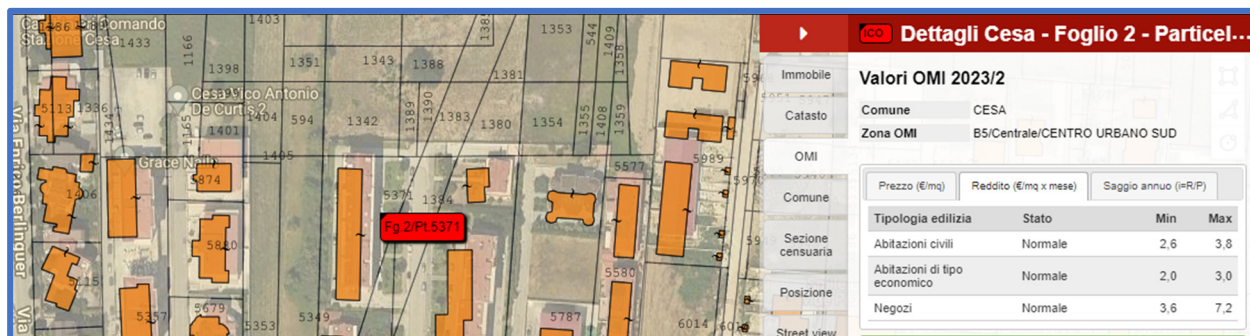


Figura 16 – OMI Affitto

**Valori Borsino Immobiliare Cesa (CE)**

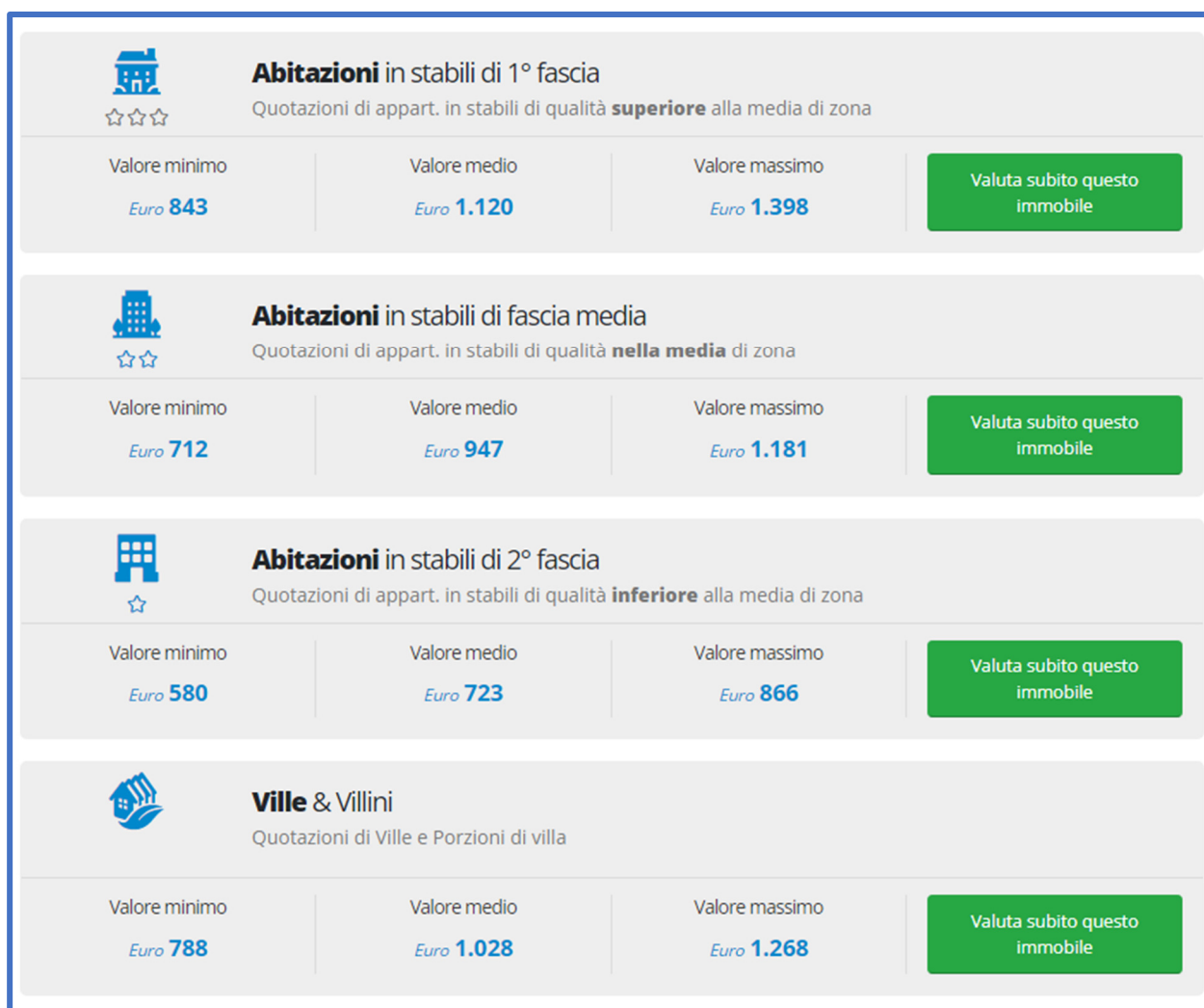


Figura 17 – Borsino Immobiliare Vendita



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. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



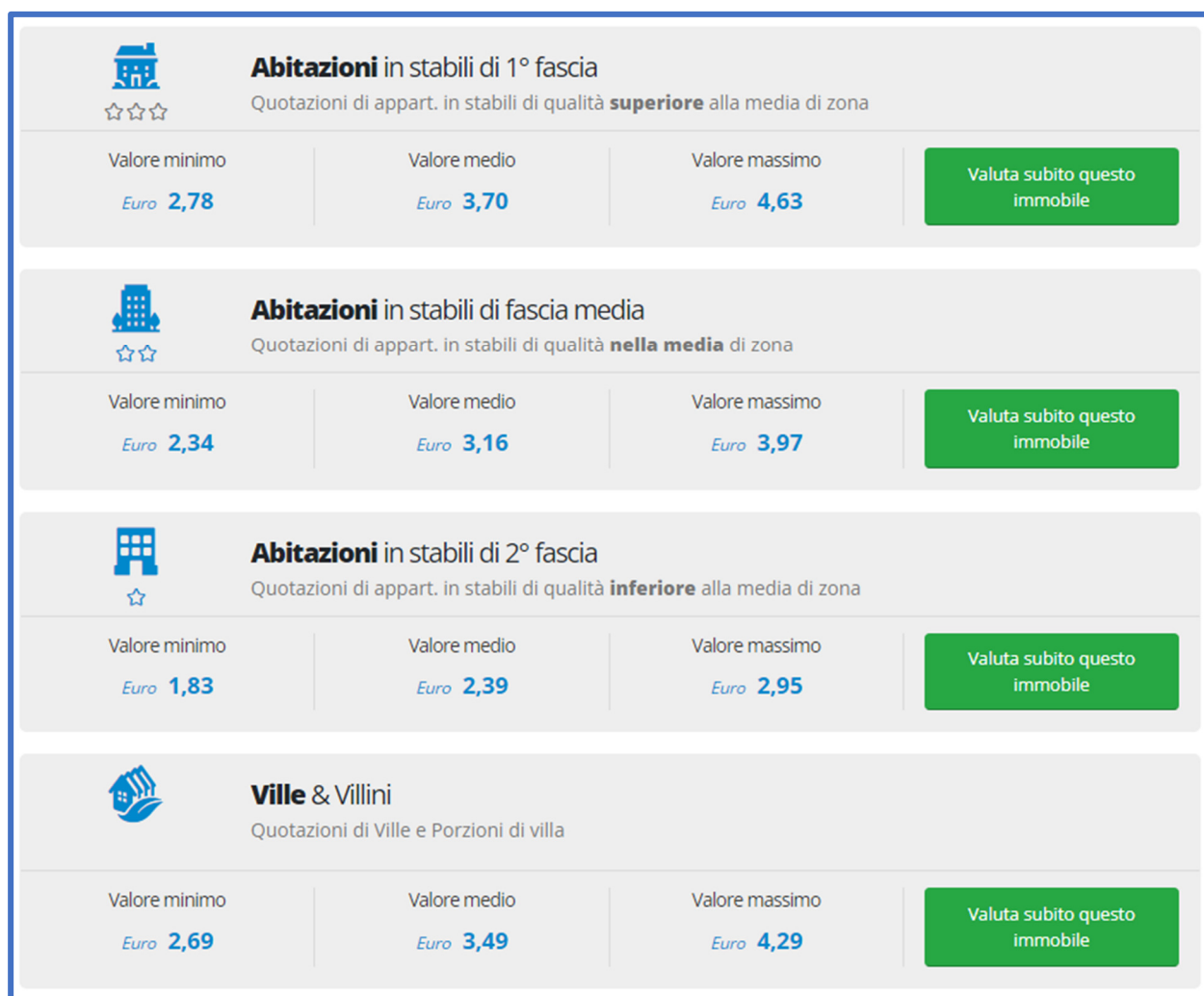


Figura 18 – Borsino Immobiliare Affitto

COMUNE DI CESA (CE) - VIA GIACOMO MATTEOTTI												
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	840	1250	1045	712	1181	946,50	2,6	3,8	3,2	2,34	3,97	3,16

Tabella 23

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.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX





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 FOG. 2 P.LLA 5371 SUB 53**

**Calcolo superfici calpestabile e commerciale**

COMUNE DI CESA (CE) FOGLIO 2 P.LLA 5371 SUB 53		CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
		CALPESTABILE	COMMERCIALE		
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq	
INTERRATO	CUCINA-SOGGIORNO (CANTINA)	77,66	0,350	27,18	
	BAGNO (RIP.)	3,73	0,350	1,31	
	DISPENSA/CANTINA	28,00	0,350	9,80	
	DISPENSA	4,83	0,350	1,69	
RIALZATO	INGRESSO-SOGGIORNO	33,00	1,000	33,00	
	CUCINA	14,11	1,000	14,11	
	BAGNO	5,05	1,000	5,05	
	TERRAZZO	18,93	0,350	6,63	
	TERRAZZO	16,70	0,350	5,85	
	TERRAZZO	33,26	0,350	11,64	
	CORTE	20,75	0,100	2,08	
	RAMPA (P.LLA 5371)		25,00	0,100	2,50
			17,20	0,020	0,34
	RAMPA (P.LLA 1528/5392)	63,15		0,00	
	SCALA ESTERNA (P.LLA 5371)	3,85	0,250	0,96	
	SCALA ESTERNA (P.LLA 1528/5392)	4,40		0,00	
	AREA A VERDE P.LLA 5371)	21,60	0,100	2,16	
	AREA A VERDE P.LLA 1528/5392)	58,67		0,00	
	AREA PAVIMENTATA (P.LLA 5371)	15,55	0,100	1,56	
AREA PAVIMENTATA (P.LLA 1528/5392)	29,75		0,00		
TETTOIA (P.LLA 1528/5392)	2,15		0,00		
PRIMO	CAMERA	24,46	1,000	24,46	
	CAMERA	14,10	1,000	14,10	
	SCALA	8,34	1,000	8,34	
	BAGNO	6,11	1,000	6,11	
	BAGNO	5,05	1,000	5,05	
	BALCONE	14,20	0,250	3,55	
SOTTOTETTO	CAMERA	20,23	1,000	20,23	
	CAMERA	11,50	1,000	11,50	
	DISIMPEGNO	2,27	1,000	2,27	
	RIPOSTIGLIO	0,80	1,000	0,80	
	BAGNO	5,47	1,000	5,47	
	BALCONE	21,95	0,250	5,49	
	BALCONE	21,85	0,250	5,46	
		653,67		238,68	

Tabella 24



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





Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



## Calcolo Superficie Lorda e Commerciale Lorda Raggiagliata

COMUNE DI CESA (CE) FOGLIO 2 P.LLA 5371 SUB 53		CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
		LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA		
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq	
INTERRATO	UNITÀ PERTINENZA (CANTINA)	142,63	0,350	49,92	
RIALZATO	UNITA' ABITATIVA	62,18	1,000	62,18	
	TERRAZZO	18,93	0,350	6,63	
	TERRAZZO	16,70	0,350	5,85	
	TERRAZZO	33,26	0,350	11,64	
	CORTE	20,75	0,100	2,08	
	RAMPA (P.LLA 5371)		25,00	0,100	2,50
			17,20	0,020	0,34
	RAMPA (P.LLA 1528/5392)	63,15		0,00	
	SCALA ESTERNA (P.LLA 5371)	3,85	0,250	0,96	
	SCALA ESTERNA (P.LLA 1528/5392)	4,40		0,00	
	AREA A VERDE P.LLA 5371)	21,60	0,100	2,16	
	AREA A VERDE P.LLA 1528/5392)	58,67		0,00	
	AREA PAVIMENTATA (P.LLA 5371)	15,55	0,100	1,56	
AREA PAVIMENTATA (P.LLA 1528/5392)	29,75		0,00		
TETTOIA (P.LLA 1528/5392)	2,15		0,00		
PRIMO	UNITA' ABITATIVA	68,90	1,000	68,90	
	BALCONE	14,20	0,250	3,55	
SOTTOTETTO	UNITA' ABITATIVA (hmax 2,74 hmin 1,50)	46,70	1,000	46,70	
	BALCONE	21,95	0,250	5,49	
	BALCONE	21,85	0,250	5,46	
		709,37		275,91	

Tabella 25

-  Superficie calpestabile: **653.67 mq**;
-  Superficie commerciale: **238.68 mq**;
-  Superficie lorda: **709.37 mq**;
-  Superficie commerciale lorda raggiagliata: **275.91 mq**.

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



## FOGLIO 2 – P.LLA 5371 – SUB 53

Pertanto, si conclude che, per gli immobili in oggetto, la locazione mensile possa oscillare tra un **Canone<sub>min</sub> = 645.63 €/mese** ed **Canone<sub>max</sub> = 1'095.36 €/mese** per un valore medio pari: **Canone<sub>medio</sub> = 870.50 €/mese**.

<b>C<sub>min</sub></b>	=	OMI min [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo min [€/mese]
		2,34		275,91	<b>645,63</b>
<b>C<sub>max</sub></b>	=	OMI max [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo max [€/mese]
		3,97		275,91	<b>€ 1.095,36</b>
<b>C<sub>med</sub></b>					Importo max [€/mese] <b>870,50</b>

## RIEPILOGO DEI CANONI DI LOCAZIONE DETERMINATI

Si riporta di seguito opportuna tabella di riepilogo.

NCEU COMUNE DI CESA								
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE		
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED
2	5371	53	A/7	U	233 mq	€ 645,63	€ 1.095,36	€ 870,50

Tabella 26

## 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:



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



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

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

NCEU COMUNE DI CESA										
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE			INDENNITA' MENSILE €/MESE	INDENNITA' MENSILE ARROTONDATA €/MESE
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED		
2	5371	53	A/7	U	233 mq	€ 645,63	€ 1.095,36	€ 870,50	€ 783,45	€ 784,00

Tabella 27

### QUESITO n. 8

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

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

- 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 giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).  
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- 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.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



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

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

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

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

- a) **assenza** di trascrizioni di pignoramenti precedenti, diverse da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b) **assenza** di trascrizioni di domande giudiziali e di pendenza di procedimenti giudiziari civili trascritti ai RR.II;
- c) **assenza** di alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) **assenza** di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) **assenza** di regolamento condominiale;



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



f) **PRESENZA** di atti impositivi di servitù risultanti dai RR.II.: **Nota di Trascrizione del 09/03/2000 nn. 6293/5022** relativa ad un **ATTO NOTARILE PUBBLICO** del **18/02/2000** Numero di repertorio **30358** - Notaio **PELOSI FRANCESCO PAOLO** per **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO** di servitù di **passaggio gravante sui fondi dominanti censiti al NCT Foglio 2 P.IIe 1342-1343-1344-1345-1346-1380-1381-584-1387-1388-1389-1390**, e su fondi serventi censiti al NCT Foglio **2 P.IIe 1379-571-1391** ovvero sugli originari mappali da cui è derivata l'attuale particella **5371** su cui risulta essere stato edificato anche l'immobile oggetto di esecuzione, a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXX Sede XXXXXXXX (XX) Codice fiscale XXXXXXXXX** per il diritto di **SERVITU' DI PASSAGGIO E SOTTOSERVIZI** per la quota di **1/1** e contro **XXXXXXXXXXXXXXXXX Sede XXXXX (XX) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX** per il diritto di **SERVITU' DI PASSAGGIO E SOTTOSERVIZI** per la quota di **1/1**.

**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.

## **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,



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX**



ecc.), anche di natura condominiale: **Nota di Trascrizione del 09/03/2000 nn. 6293/5022** relativa ad un **ATTO NOTARILE PUBBLICO** del 18/02/2000 Numero di repertorio 30358 - Notaio **PELOSI FRANCESCO PAOLO** per **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO** di servitù di passaggio gravante sui fondi dominanti censiti al NCT Foglio 2 P.lle 1342-1343-1344-1345-1346-1380-1381-584-1387-1388-1389-1390, e su fondi serventi censiti al NCT Foglio 2 P.lle 1379-571-1391 ovvero sugli originari mappali da cui è derivata l'attuale particella 5371 su cui risulta essere stato edificato anche l'immobile oggetto di esecuzione, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXX Sede XXXXX (XX) Codice fiscale XXXXXXXX per il diritto di SERVITU' DI PASSAGGIO E SOTTOSERVIZI per la quota di 1/1 e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Sede XXXXX (XX) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di SERVITU' DI PASSAGGIO E SOTTOSERVIZI per la quota di 1/1.

## 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
16/04/2018	158	Iscrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	1390	13563	ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 13/04/2018 Numero di repertorio 1839/1334 Notaio COPPOLA FRANCESCO Codice fiscale CPP FNC 68E03 F839 H Sede NAPOLI (NA)	POTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

**Tabella 28**



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX**



ISCRIZIONI IPOTECARIE - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
13563/1390	POTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO	175.000,00 €	CREDITORE IPOTECARIO Denominazione o ragione sociale UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA Sede BERGAMO (BG) Codice fiscale 03053920165 Domicilio ipotecario eletto BERGAMO - PIAZZA V. VENETO 8 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	XXXXXXXXXX	C561 - CESA (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 2 Particella 5371 Subalterno 4-3

Tabella 29

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

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI							
DATA	PRES. Nr	TIPO		RP	RG	PUBBLICO UFFICIALE	DESCRIZIONE
09/03/2000	54	Trascrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	5022	6293	ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 18/02/2000 Numero di repertorio 30358 Notaio PELOSI FRANCESCO PAOLO Codice fiscale PLS FNC 50E03 A512 X Sede SUCCIVO (CE)	ATTO TRA VIVI Descrizione 122 COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
22/02/2023	1	Trascrizione	Atto Giudiziaro	5634	7342	ATTO GIUDIZIARIO Data 03/02/2023 Numero di repertorio 1144/2023 Autorità emittente TRIBUNALE DI NAPOLI Codice fiscale 900 356 90610 Sede AVERSA (CE)	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Tabella 30

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
6293/5022	ATTO TRA VIVI Descrizione 122 COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO	-	SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A R.L. S.CESARIO MARTIRE Sede CESA (CE) Codice fiscale 00343210618 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di SERVITU' DI PASSAGGIO E SOTTOSERVIZI Per la quota di 1/1	XXXXXXXX	FONDO DOMINANTE C561 - CESA (CE) Catasto TERRENI Foglio 2 Particella 1342-1343-1344-1345-1346-1380-1381-584-1387-1388-1389- 1390  FONDO SERVENTE C561 - CESA (CE) Catasto TERRENI Foglio 2 Particella 1379-571-1391
7342/5634	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	-	FONDAZIONE S.GIUSEPPE MOSCATI Sede NAPOLI (NA) Codice fiscale 94096780633 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	XXXXXXXX	C561 - CESA (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 2 Particella 5371 Subalterno 53

Tabella 31



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXX







## 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. 2 P.LLA 5371 SUB 53

#### Piano Seminterrato:

-  Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto di cui alla SCIA protocollo 591 del 26/01/2021, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni con modifica della destinazione d'uso, nonché diversa posizione dei vani finestra, oltre che presenza di un vano w.c. ed ampliamento della consistenza dei beni relativamente all'ambiente cucina-soggiorno;
-  Si rileva una diversa altezza interna degli ambienti;

#### Piano Rialzato:

-  Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto di cui alla SCIA protocollo 591 del 26/01/2021, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni con opere di fusione tra l'ex locale ripostiglio con l'attuale bagno, e lieve modifica di consistenza;
-  Difformità in corrispondenza della corte, lato ovest, per la presenza di una scala nonché di ulteriori opere su questa incidenti;
-  Per quanto riguarda il lato che volge verso est, si fa rilevare che, parte dei beni indicati alla particella 5371 ricadono invece sulla particella 1528 nonché sulla particella 5392, entrambe 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. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



soggetti terzi, estranei alla presente procedura.

**CRITICITA':** Tale ultima circostanza determina che, l'accesso ai beni staggiti, ad oggi, avviene attraversando beni di proprietà terza, i cui diritti di passaggio non si rilevano dagli atti esaminati, e pertanto, di tale circostanza se ne terrà conto, inevitabilmente, quale elemento incidente sul valore di stima.

#### **Piano Primo:**

**ft** Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni per ampliamento di alcuni dei vani segnatamente del già indicato bagno e dell'ulteriore servizio igienico realizzato in ragione del precedente ripostiglio, oltre che la presenza di una tettoia non presente in planimetria catastale;

#### **Piano Sottotetto:**

**ft** Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni con presenza di un vano ripostiglio, nonché di tramezzature in corrispondenza del disimpegno, oltre una diversa altezza minima interna rispetto a quella riportata nel grafico progettuale di cui alla SCIA protocollo 591 del 26/01/2021.

Dallo studio della documentazione in atti, si evince che, la data della ragione del credito risulta essere quella relativa ad un **TITOLO CAMBIARIO - Cambiale emessa a Napoli (NA), il 16.03.2022, per l'importo di € 75.000,00 – scadenza 30.05.2022** – a favore della FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI con domiciliazione c/o XXXXXXXXXXX, alla via Giacomo Matteotti n. 29/S, in CAP 81030, Cesa (CE) – Debitore: XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, via Giacomo Matteotti n. 29/S, Cesa (CE).



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXXXX**



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

Gli abusi di cui sopra, potranno essere sanati, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i., fatto salvo parere da parte dell'Assemblea Condominiale, atteso che, parte delle opere da sanare incidono sull'aspetto architettonico dell'intero compendio immobiliare.

Per quanto attiene le ulteriori difformità riscontrate, si evidenzia che, i beni pignorati rientrano in un complesso edilizio di maggiore consistenza. Tale circostanza determina che lo scrivente risulta impossibilitato ad effettuare una pedissequa verifica circa la sanabilità delle difformità riscontrate atteso che tale prassi deve tener conto dell'intero compendio immobiliare di cui fanno parte anche i beni staggiti.

Alla luce di quanto fin ora esposto, si evidenzia che, l'incertezza circa la reale possibilità di sanare gli abusi riscontrati verrà considerata, ai fini estimativi, applicando una percentuale di deprezzamento del valore dei beni pari al 5%.

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

Infine, dalla lettura dell'attestazione urbanistica rilasciata dall'UTC del Comune di Cesa in data 08/03/2024, a seguito di istanza avanzata dallo scrivente, si rileva che, l'area in cui insiste il compendio immobiliare di maggiore consistenza in cui rientra anche l'immobile staggito non ricade su area demaniale, e non risulta la presenza di censo livello uso civico.

Oltre ciò, il Responsabile dell'Area Tecnica ha attestato che l'immobile in oggetto non è stato riconosciuto di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico e non costituisce bene culturale o paesaggistico ex art. 2 D.Lgs 42/2004, anche ai fini della eventuale instaurazione del procedimento di prelazione ai sensi degli art. 6 ss. e 173, né esistono procedimenti sanzionatori edilizi nei confronti del debitore esecutato quale soggetto proprietario.



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX**





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

Non si sono rilevate attestazioni o certificazioni relative alla **dichiarazione di agibilità di cui all'art. 24 D.P.R. 6/6/2001 n.380.**




#### 4) **Difformità Catastali:**

#### **FOG. 2 P.LLA 5371 SUB 53**

##### **Piano Seminterrato:**

-  Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni con modifica della destinazione d'uso, nonché diversa posizione dei vani finestra, oltre che presenza di un vano w.c. ed ampliamento della consistenza dei beni relativamente all'ambiente cucina-soggiorno;
-  Si rileva una diversa altezza interna degli ambienti;

##### **Piano Rialzato:**

-  Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni con opere di fusione tra l'ex locale ripostiglio con l'attuale bagno, e lieve modifica di consistenza;
-  Difformità in corrispondenza della corte, lato ovest, per la presenza di una scala nonché di ulteriori opere su questa incidenti;
-  Per quanto riguarda il lato che volge verso est, si rileva che, da una sovrapposizione tra il rilievo dello stato dei luoghi con la mappa catastale, emerge che, parte dei beni indicati alla particella 5371 ricadono invece sulla particella 1528 nonché sulla particella 5392, entrambe di soggetti terzi, estranei alla presente 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. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



**CRITICITA':** Tale ultima circostanza determina che, l'accesso ai beni staggiati, ad oggi, avviene attraversando beni di proprietà terza, i cui diritti di passaggio non si rilevano dagli atti esaminati, e pertanto, di tale circostanza se ne terrà conto, inevitabilmente, quale elemento incidente sul valore di stima.

#### **Piano Primo:**

**ft** Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni per ampliamento di alcuni dei vani segnatamente del già indicato bagno e dell'ulteriore servizio igienico realizzato in ragione del precedente ripostiglio, oltre che la presenza di una tettoia non presente in planimetria catastale;

#### **Piano Sottotetto:**

**ft** Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni con presenza di un vano ripostiglio, nonché di tramezzature in corrispondenza del disimpegno, oltre una diversa altezza minima interna rispetto a quella riportata in planimetria catastale;

Per quanto attiene ai costi necessari al fine dell'aggiornamento della planimetria catastale si stima un importo pari ad **€ 1'200,00**.

### **ALTRI VINCOLI**

Di seguito si riportano gli estremi degli atti contenenti elementi che potrebbero riverberarsi sui futuri acquirenti dei beni oggetto di stima:

**ft** In data **17/07/1998** veniva stipulato **Atto d'obbligo unilaterale, di durata trentennale, relativo alla concessione per intervento di edilizia abitativa convenzionata ai sensi dell'art. 8 della legge 28/01/1977 n. 10**, redatto sulla scorta della convenzione tipo di cui



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX**



alla Delibera del Consiglio Regionale della Campania n. 119/1 del 28/07/1977, tra la  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXX alla via Michelangelo n. 40 ed il Comune di  
Cesa (CE).

Il detto atto, considerata la durata trentennale, determina effetti che, come detto, potrebbero riverberarsi sugli eventuali futuri acquirenti, e pertanto, si invita il lettore ad una pedissequa lettura del detto atto d'obbligo unilaterale così da prendere piena contezza di quanto in esso contenuto.

#### 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 Cesa (CE), è emerso che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale (CFR: Attestazione urbanistica del 08/03/2024).

#### 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.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXX



Dalla lettura dell'attestazione urbanistica rilasciata dall'UTC del Comune di Cesa (CE) in data 08/03/2024, 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 perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

I beni costituenti il presente lotto fanno parte di un condominio formalmente costituito, denominato "Condominio XXXXXXXXXXXXXXXX", di cui, in allegato alla presente relazione di stima, si riportano tutte le documentazioni relative alle spese di natura condominiale.

Di seguito, si procede ad evidenziare le morosità relative al debitore esecutato sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nonché a riportare quanto certificato circa le ulteriori spese condominiali, invitando, comunque il lettore ad un'analisi integrale della detta certificazione.

...OMISSIS...

*"Spese fisse annue di gestione del Condominio o di manutenzione; le spese di gestione ordinaria approvate nell'ultimo bilancio preventivo sono di circa 228,00, a cui aggiungere ulteriori oneri per i consumi idrici e le esigenze straordinarie.*

*Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia; VEDI ALLEGATA DISTINTA DEGLI INSOLUTI.*

*Spese condominiali scadute ed insolute alla data della presente richiesta; VEDI ALLEGATA DISTINTA DEGLI INSOLUTI.*

*Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente richiesta; VEDI*



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



*ALLEGATA DISTINTA DEGLI INSOLUTI.*

*Altre spese; alla prossima riunione utile saranno posti in discussione i lavori straordinari afferenti: la recinzione del parco; il cancello carrabile di accesso; e l'impianto elettrico.*

*Eventuali cause in corso del condominio; sono in corso diversi contenziosi con il comune di Cesa per le bollette acqua emesse dallo stesso ente*

*Quote Millesimali. millesimi 33,200*

*ALTRE INFORMAZIONI:*

*La presente liberatoria è emessa salvo conguaglio del periodo consuntivo non ancora approvato e di tutte le circostanze non prevedibili alla data di emissione della presente certificazione. Tra le circostanze non prevedibili si segnala l'esito dei contenziosi in corso con il comune di Cesa per le bollette acqua, da cui potrebbe derivare una soccombenza con la conseguente esazione di bollette."...OMISSIS...*



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



**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX**



CERTIFICAZIONE DI DEBENZA AL: 2-ago-2024

<b>SUPERCONDOMINIO PARCO [REDACTED] - CESA</b>				
VIA MATTEOTTI, 29/31 81030 CESA (CE)				
<i>coordinate bancarie condominio</i>				
Intestatario: CONDOMINIO PARCO [REDACTED]				
IBAN: [REDACTED]				
Sig./Sig.ra	[REDACTED]			
c.f.	[REDACTED]			
indirizzo	[REDACTED]			
gestione:	ordinaria	anno:	2019	saldo 2019
rata da:		a rata:		APPROVAZIONE 30-09-2021
importo	€/cad.	7,39	→ tot.	€ 7,39
gestione:	ordinaria	anno:	2020	saldo 2020
rata da:		a rata:		APPROVAZIONE 30-09-2021
importo	€/cad.	24,72	→ tot.	€ 24,72
gestione:	ordinaria	anno:	2024	quota BIMESTRALE mag - ago 2024
rata da:	1	a rata:	2	APPROVAZIONE 30-09-2021
importo	€/cad.	38,00	→ tot.	€ 76,00
gestione:	saldo	anno:		ex amm.re Gaurino Flavio
rata da:		a rata:		delib ass 30-09-2021
importo	€/cad.	176,63	→ tot.	€ 176,63
gestione:	acqua	anno:	2021	Acqua 2021
rata da:		a rata:		da accreditare su conto acqua
importo	€/cad.	153,51	→ tot.	€ 153,51
gestione:	acqua	anno:	2022	Acqua 2022
rata da:		a rata:		da accreditare su conto acqua
importo	€/cad.	195,39	→ tot.	€ 195,39
gestione:		anno:		
rata da:		a rata:		
importo	€/cad.		→ tot.	€ 0,00
gestione:		anno:		
rata da:		a rata:		
importo	€/cad.		→ tot.	€ 0,00
gestione:		anno:		
rata da:		a rata:		
importo	€/cad.		→ tot.	€ 0,00
gestione:		anno:		
rata da:		a rata:		
importo	€/cad.		→ tot.	€ 0,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 633,64</b>

NB: I SUDDETTI IMPOSTI SONO AL NETTO DEI CONGUAGLI NON ANCORA APPROVATI, DI EVENTUALI PROCEDURE A RECUPERO FORZOSO GIÀ IN CORSO NONCHÉ ESCLUSO OGNI ALTRO ONERE DI CONTRIBUENZA NON SPECIFICATO NELLA PRESENTE COMUNICAZIONE. L'ENTE DI GESTIONE CONDOMINIALE SI RISERVA DI INOLTARE EVENTUALE SEPARATO SOLLECITO.



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



**CERTING**  
Certificazioni  
in competenza professionale

**Procedere alla valutazione dei beni.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



- 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

### Criteria di stima

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

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

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

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



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX**



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 guidaXXXXXXXXXXXXX:

- 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.

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”*.



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



**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX**

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 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.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



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.

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



alla soluzione del quesito di stima o ad un risultato.

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

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

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

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



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX**





**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 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.



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX**





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:

- 1) **COMPARABILE A:** Atto di Compravendita del 14/07/2022 rep. 3358/racc. 2796, rogato dal notaio Giorgio Sorbo, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 2 P.IIa 5183 sub 4;
- 2) **COMPARABILE B:** Atto di Compravendita del 28/02/2023 rep. 68756/racc. 22626, rogato dal notaio Vincenzo Pulcini, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 2 P.IIa 5357 sub 10-48;

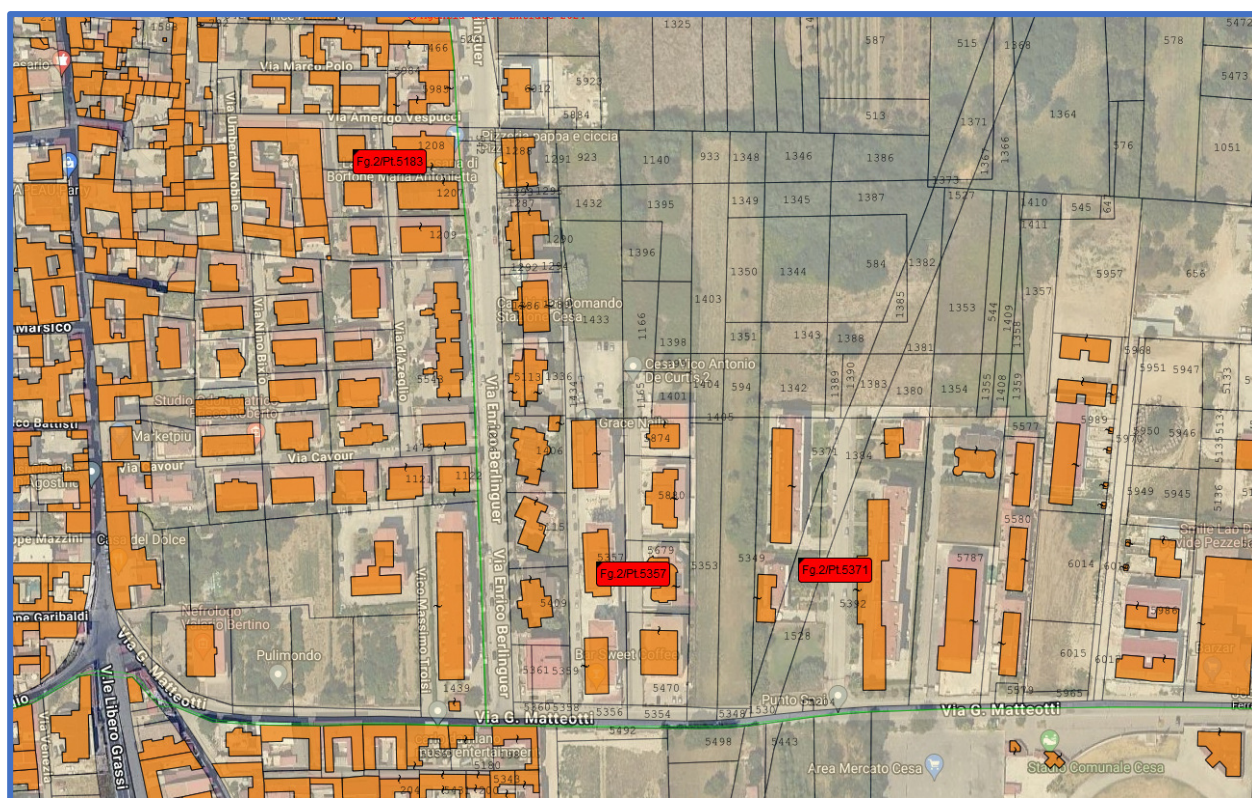


Figura 19 – Vista satellitare con indicazione del bene oggetto di stima e dei relativi comparabili



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. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



# STIMA DI CONFRONTO LOTTO UNICO NCEU CESA (CE) Fog. 2 - P.IIa 5371 - Sub 53

## ■ Stima a Market Comparison Approach

### ■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

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

Unità di misura: giorno/mese/anno;

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

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

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

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

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

### ■ Altre caratteristiche

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

### ■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	145.000,00	177.500,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	14/07/2022	28/02/2023	02/08/2024
Superficie commerciale (SUP) m <sup>2</sup>	134,0	149,2	233,0
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
Superficie commerciale	1,000



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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



### ■ Rapporti di posizione

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

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

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

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

$$p_A(S1) = 145.000,00 * 1,00 / 134,00 = 1.082,09 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 177.500,00 * 1,00 / 149,20 = 1.189,68 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.189,68 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.082,09 \text{ €/m}^2$$

### ■ 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.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 145.000,00 * (0,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 177.500,00 * (0,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese}$$

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

[i(SUP)] = 1,00 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 1.082,09 * 1,00 = 1.082,09$$

$$p_B(\text{SUP}) = 1.082,09 * 1,00 = 1.082,09$$

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

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

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

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

$$p_B(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



### ■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	0,00	0,00
Superficie commerciale (SUP)	1.082,09	1.082,09
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	5.000,00	0,00

### ■ Tabella di valutazione

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

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		145.000,00		177.500,00
Data (DAT)	(0-25)	0,00	(0-18)	0,00
Superficie commerciale (SUP)	(233,0-134,0)	107.126,90	(233,0-149,2)	90.679,14
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(3-2)	5.000,00	(3-3)	0,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>257.126,91</b>		<b>268.179,14</b>

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a  $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(268.179,14 - 257.126,91) * 100] / 257.126,91 = 4,30\% < 5\%$ .

### ■ 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  $(257.126,91 + 268.179,14) / 2 = 262.653,03$  €.

Il più probabile valore di mercato del Lotto di cui alla presente relazione risulta pari ad € 262'653,03 in condizioni di libero mercato.

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti ed il bene oggetto di stima. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e in un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

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

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

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

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







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



**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI 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 del valore di mercato assume essenzialmente che:

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

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

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



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX**



Le definizioni sono state richiamate anche dall'ABI: "Linee guidaXXXXXXXXXXXXXXXXX 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.

**ft** **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.

**ft** **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.

**ft** **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.

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.

**ft** **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.

**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.

**ft** 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;

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



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX**





- ft 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;
- ft 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;
- ft 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;
- ft 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;
- ft 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,



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



**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX**

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

### RIEPILOGO STIMA LOTTO UNICO

<b>LOTTO UNICO</b>	
<i>Descrizione</i>	<i>Valore Immobile €</i>
<b>VALORE IMMOBILE</b>	€ 262.653,03
<b>RIDUZIONE PER VENDITA IN ASSENZA DELLE GARANZIE ART.2922 C.C. E DELLE CONDIZIONI DI MERCATO DI VENDITA FORZATA 15%</b>	-€ 39.397,95
<b>RIDUZIONE VALORE PER DIFFORMITA' URBANISTICHE ED EVENTUALI LIMITAZIONI AL NORMALE ACCESSO AI BENI 5%</b>	-€ 13.132,65
<b>COSTI PER ADEGUAMENTO CATASTALE</b>	-€ 1.200,00
<b>COSTO PER APE (Attestazione Prestazione Energetica)</b>	-€ 500,00
<b>ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO</b>	-€ 2.759,10
<b>MOROSITA' CONDOMINIALI</b>	-€ 633,64
<b>TOTALE LOTTO</b>	€ 205.029,68
<b>TOTALE LOTTO UNICO ARROTONDATO</b>	€ 205.000,00

Tabella 32

Per quanto esposto lo scrivente propone all'On. G.E. un prezzo base d'asta, corretto ai sensi dell'art. 568 così come disposto dal D.L. n.83 del 27/06/2015, pari ad € 205'000,00.

### 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).



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



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

Il pignoramento oggetto della presente procedura non ha ad oggetto una quota indivisa, ma 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.

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

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

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

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

In riferimento alle certificazioni richieste al presente quesito, si evidenzia che, dopo le indagini svolte nel Comune di residenza del debitore esecutato sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, in Cesa (CE), è stato possibile produrre tale documentazione.

#### **REGIME PATRIMONIALE**

L'esecutato sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato ad XXXXX (XX) in data XXXXXXXXXXXXXXXX, come da certificazione rilasciata dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Cesa (CE) in data 07/03/2024, risulta aver contratto matrimonio in XXXX (XXXX) in data XXXX, con la sig.ra XXXXXXXX, nata a XXXX (XXXXX) il XXXXXXXX, senza annotazioni a margine.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXX



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

## **STATO DI FAMIGLIA – COMUNE DI CESA (CE)**

L'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Cesa (CE), in data 07/03/2024 certificava che, nel registro della popolazione risulta iscritto lo stato di famiglia del sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, con abitazione in Via Giacomo Matteotti n. 29/S, così costituita:

### **COMUNE DI CESA**

#### **Certificato di Stato di famiglia**

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;  
Visti i dati registrati dal COMUNE DI CESA

**Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE**

All'indirizzo VIA GIACOMO MATTEOTTI N. 29 /S  
Comune CESA (CE)

Risulta iscritta la seguente famiglia:



1 / 2



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX





Protocollo ANPR: 16716201



Data 07/03/2024



L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI CESA  
D'Orazio Michelina

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:  
PROCESSUALE (certificati da produrre nel procedimento) - art. 18 DPR 30.5.2002, n. 115 e  
Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n. 70/E

Riscossi Euro 0,00 per diritti di segreteria

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

## RESIDENZA STORICO – COMUNE DI CESA (CE)

L'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Cesa (CE), in data 07/03/2024 certificava che, il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, è residente nel Comune di Cesa (CE) alla Via Giacomo Matteotti n. 29/S dal 13/11/2018.

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 in villini** ubicata in Cesa (CE) alla Via Giacomo Matteotti n. 29, piano seminterrato, rialzato, primo e secondo; è composta da: piano seminterrato:



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



cucina-soggiorno, bagno, dispensa/cantina, ulteriore dispensa e corte; piano rialzato: ingresso-soggiorno, cucina, bagno, due terrazzi, corte, area verde, rampa, tettoia; piano primo: due camere, due bagni, un balcone, una tettoia; piano sottotetto: due camere, un bagno e due balconi; l'unità immobiliare confina a nord con cortile e Foglio 2 P.lla 5371 sub 6, ad est con Foglio 2 P.lla 1528, a sud con Foglio 2 P.lla 5371 sub 2, ad ovest con Foglio 2 P.lla 5349; è riportato nel C.F. del **Comune di Cesa (CE)** al **foglio 2, p.lla 5371 sub 53**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine a:

**Piano Seminterrato:** Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni con modifica della destinazione d'uso, nonché diversa posizione dei vani finestra, oltre che presenza di un vano w.c. ed ampliamento della consistenza dei beni relativamente all'ambiente cucina-soggiorno; Si rileva una diversa altezza interna degli ambienti; **Piano Rialzato:** Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni con opere di fusione tra l'ex locale ripostiglio con l'attuale bagno, e lieve modifica di consistenza; Difformità in corrispondenza della corte, lato ovest, per la presenza di una scala nonché di ulteriori opere su questa incidenti; Per quanto riguarda il lato che volge verso est, si rileva che, da una sovrapposizione tra il rilievo dello stato dei luoghi con la mappa catastale, emerge che, parte dei beni indicati alla particella 5371 ricadono invece sulla particella 1528 nonché sulla particella 5392, entrambe di soggetti terzi, estranei alla presente procedura; **Piano Primo:** Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni per ampliamento di alcuni dei vani segnatamente del già indicato bagno e dell'ulteriore servizio igienico realizzato in ragione del precedente ripostiglio, oltre che la presenza di una tettoia non presente in planimetria catastale; **Piano Sottotetto:** Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni con presenza di un vano ripostiglio, nonché di tramezzature in corrispondenza del disimpegno, oltre una diversa altezza minima interna rispetto a quella riportata in planimetria catastale; Si rilevano i seguenti titoli edilizi: Concessione Edilizia n. 7/98, Permesso di Costruire in Sanatoria n. 09/2006, SCIA protocollo 591 del 26/01/2021, e rispetto a tale ultimo titolo edilizio abilitativo, i beni non risultano conformi in ordine a: **Piano Seminterrato:** Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto di cui alla SCIA protocollo 591 del 26/01/2021, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni con modifica della destinazione d'uso, nonché diversa posizione dei vani finestra, oltre che presenza di un vano w.c. ed ampliamento della consistenza dei beni relativamente all'ambiente cucina-soggiorno; Si rileva una diversa altezza interna degli ambienti; **Piano Rialzato:** Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto di cui alla SCIA protocollo 591 del 26/01/2021, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni con opere di fusione tra l'ex locale ripostiglio con l'attuale bagno, e lieve modifica di consistenza; Difformità in corrispondenza della corte, lato ovest, per la presenza di una scala nonché di ulteriori opere su questa incidenti; Per quanto riguarda il lato che volge verso est, si fa rilevare che, parte dei beni indicati alla particella 5371 ricadono invece sulla particella 1528 nonché sulla particella 5392, entrambe di soggetti terzi, estranei alla presente procedura; **Piano Primo:** Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni per ampliamento di alcuni dei vani segnatamente del già indicato bagno e dell'ulteriore servizio igienico realizzato in ragione del precedente ripostiglio, oltre che la presenza di una tettoia non presente in planimetria catastale; **Piano Sottotetto:** Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni con presenza di un vano ripostiglio, nonché di tramezzature in corrispondenza del disimpegno, oltre una diversa altezza minima interna rispetto a quella riportata nel grafico progettuale di cui alla SCIA protocollo 591 del 26/01/2021.

Si rileva presenza di Atto d'obbligo unilaterale, di durata trentennale, del 17/07/1998 relativo alla concessione per intervento di edilizia abitativa convenzionata ai sensi dell'art. 8 della legge 28/01/1977 n. 10, redatto sulla scorta della convenzione tipo di cui alla Delibera del Consiglio Regionale della Campania n. 119/1 del 28/07/1977, tra la società cooperativa costruttrice ed il Comune di Cesa (CE).

Per tali opere a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria ex artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX



ed s.m.i., solo per quanto riguarda le difformità relative alla diversa distribuzione interna, fatto salvo parere da parte dell'Assemblea Condominiale, atteso che, parte delle opere da sanare incidono sull'aspetto architettonico dell'intero compendio immobiliare.

Non si è riscontrata alcuna ordinanza di demolizione.

**PREZZO BASE euro 205'000,00**

Teano li 05/08/2024

L'Esperto Stimatore



\* \* \* \* \*

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

Si allega alla presente:

- 1) Verbale delle operazioni peritali;
- 2) Rilievo fotografico;
- 3) Elaborati grafici;
- 4) Ispezioni catastali;
- 5) Ispezioni ufficio RR.II:
- 6) Certificato di Residenza Storico e Stato di Famiglia;
- 7) Estratto per riassunto degli atti di matrimonio;
- 8) Atto di Assegnazione a Socio di Cooperativa Edilizia del 11 Giugno 2002 - n.ro Repertorio 35022 - Trascritto il 14/06/2002 nn. 17194/13563;
- 9) Documentazione urbanistica e Certificato UTC Comune di Cesa;
- 10) Comparabili;
- 11) Attestazione spese condominiali;
- 12) Copia Decreto di Fissazione Udienza ex Art.569 c.p



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



Esecuzione Immobiliare R.G.E. 78/2023 promossa da FONDAZIONE S. GIUSEPPE MOSCATI contro XXXXXXXXX