



Flavio Toscano  
INGEGNERE

www.flaviotoscano.it

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

P. IVA 01974450619 - C.F. TSCFLV70L05B963G



## TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

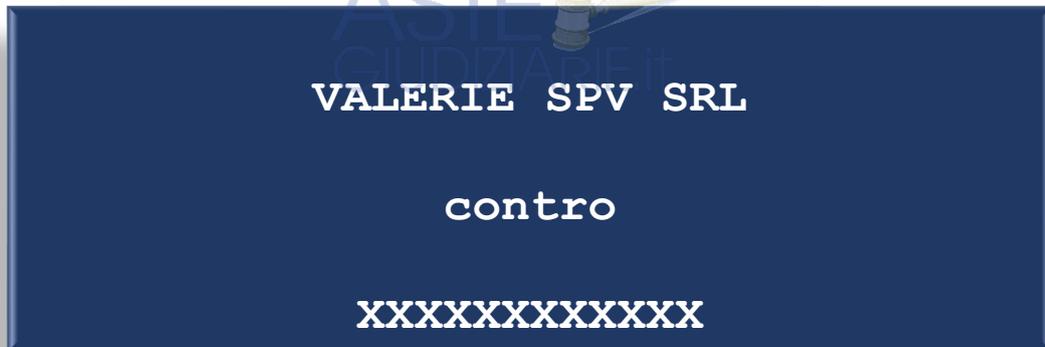


UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 99/2020 - G.E. dott.ssa Linda Catagna

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO IMMOBILIARE



LOTTO UNICO



(PROSSIMA UDIENZA 19/05/2022)

## PREMESSA

Il sottoscritto ing. Flavio Toscano, con studio professionale in Teano (Ce), al viale Santa Reparata, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caserta con il numero 2649, nominato Esperto Stimatore dal G.E. **dott.ssa Linda Catagna** nella procedura in oggetto, in data 27 maggio 2021 prestava il giuramento di rito e prendeva nozione del mandato affidatogli, di seguito riportato ed esplicitato nei seguenti punti:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX**



stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



ordine a \_\_\_\_\_ ); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_ ) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ ( per il terreno );  
PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_ ;  
**LOTTO n. 2** : ecc.

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX**



### **Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX**



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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX**



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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

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



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX**



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX**



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

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

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

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

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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

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

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

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri



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

*Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX*



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX**



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in



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

*Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX*



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

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

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

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

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

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

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

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

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

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 2 Luglio 2021 lo scrivente, in uno al custode giudiziario dott. Alessandro Parise, si recavano in Macerata Campania (CE), alla Via Santo Stefano Vico I n. 1, e precisamente presso gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

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

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

In particolare, la debitrice esecutata dichiarava di occupare l'immobile censito al NCEU Fog. 9 P.lla 5023 sub 4, in uno alla propria figlia, mentre le ulteriori unità immobiliari, oggetto di pignoramento, ed in particolare i beni di cui al NCEU Fog. 9 P.lla 5023 sub 2 e sub 5 non risultavano occupate.



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

*Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXXX*



Ritenendo di dover procedere con ulteriori rilievi sia metrici che fotografici, lo scrivente fissava quale data per il successivo accesso il giorno 09/07/2021.

In tale ultima data, lo scrivente si recava nuovamente presso gli immobili staggiti, in presenza della debitrice esecutata sig.ra XXXXXXXX.

In tale occasione, si provvedeva ad ultimare tutti i necessari rilievi relativamente al bene censito al NCEU Fog. 9 P.la 5023 sub 2 nonché NCT Fog. 9 P.la 389.

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

## RISPOSTA AI QUESITI

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

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati: **CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

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

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

oppure:

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

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

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

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

- 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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



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

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

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

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

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

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

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

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" – NO ATTI AL G.E., nel caso di esito positivo del controllo;

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

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

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

In riferimento alla procedura di cui alla presente relazione di stima, nel fascicolo d'Ufficio, è stata riscontrata la presenza della **certificazione notarile sostitutiva** a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone (PA), depositata in data 15/12/2020, dalla quale si evince che tale certificazione riporta quale titolo anteventennale un **atto di donazione del 29/03/1994** a rogito del notaio Pasquale Liotti, **Repertorio numero 28713 Raccolta numero 7269**, con il quale il sig.



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX**



XXXXXXXX, nato a Macerata Campania il giorno XXXXXXXX, riceveva in donazione, per la quota di 1/1 di nuda proprietà, i beni oggetto della presente procedura dal sig. XXXXXXXX nato a Macerata Campania il giorno XXXXXXXX, il quale si riservava il diritto di usufrutto vita natural durante.

Successivamente, avveniva il decesso del sig. XXXXXXXX in data XXXXXXXX, con conseguente consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà in capo al sig. XXXXXXXX.

In data XXXXXXXX avveniva il decesso di quest'ultimo, giusta dichiarazione di successione in morte registrata a Caserta al n. 1747/9990/13 e trascritta il 24/12/2013 ai nn. 50022/31876, in seguito alla quale i beni oggetto della presente procedura esecutiva pervenivano, per la quota di 1/2 ciascuno, alla debitrice esecutata sig.ra XXXXXXXX ed al coniuge superstite del *de cuius* sig.ra XXXXXXXX, con successiva accettazione tacita di eredità trascritta il 11/02/2014 ai nn. 10003/3813.

**Si precisa, altresì, che nella certificazione notarile sostitutiva non viene menzionato l'avvenuto decesso della sig.ra XXXXXXXX, madre della debitrice esecutata, avvenuto in data XXXXXXXX, in seguito al quale, la debitrice esecutata accettava l'eredità con beneficio di inventario della *de cuius*, con atto rogato dal notaio Pasquale Liotti in data 10/05/2017 rep. 78000/racc. 25173, trascritto in data 06/06/2017 ai nn. 18896/14480.**

Quindi, si può affermare che, per la quota di 1/2 dei beni oggetto di pignoramento pervenuti alla esecutata a seguito del decesso del sig. XXXXXXXX, vi è continuità delle trascrizioni e nulla si osserva in termini di criticità.

Per quanto attiene la quota di 1/2 alla stessa pervenuta in morte della madre sig.ra XXXXXXXX, si evidenzia che, la detta quota, così come detto in precedenza, è stata accettata dall'esecutata con il beneficio dell'inventario e, pertanto, essendo i beni oggi pignorati coincidere con quelli ricevuti per successione, l'accettazione di eredità con beneficio dell'inventario, a parere dello scrivente, non osta alla prosecuzione della procedura, fatte salve diverse valutazioni da parte dell'On. G.E.



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX**



LOTTO UNICO

17 di 146

A tal riguardo, però, risulta necessario evidenziare ulteriore criticità meritevole di approfondimento. In particolare, per quanto attiene la quota di 1/2 di proprietà della sig.ra XXXXXXXXX, sulla stessa risulta una trascrizione di vincolo di destinazione ai sensi dell'art. 2645 ter c.c. con atto rogato dal Notaio Gianluigi Ferone in data 31/03/2015.

Con detto atto, la sig.ra XXXXXXXXX destinava i beni immobili di sua proprietà, tra i quali figurano anche i beni oggetto di esecuzione, per la cura e l'assistenza della sig.ra XXXXXXXXX, debitrice esecutata, costituendo, pertanto, un vincolo di destinazione per la realizzazione di interesse meritevole di tutela ai sensi dell'articolo 2645-ter del codice civile destinandolo a far fronte ai bisogni della debitrice esecutata, vincolando la piena proprietà degli immobili di sua proprietà, con durata pari alla vita del beneficiario. In particolare, dalla lettura del sopradetto atto notarile tanto si evince:...*OMISSIS*..."

*PREMETTE = I = che la sig.ra XXXXXXXXX, di seguito anche denominata, nel prosieguo del presente atto, per brevità, "conferente", è intenzionata, ai sensi dell'art. 2645-ter del codice civile, a destinare i beni immobili di sua proprietà, per le quote ed i diritti di seguiti precisati, per il seguente fine meritevole di tutela ai sensi dell'articolo 1322, secondo comma, del codice civile, e precisamente per la cura e l'assistenza, della signora XXXXXXXXX, nata a Caserta il XXXXXXXXX, domiciliata, anche fiscalmente, in Macerata Campania alla Via Santo Stefano - Vico I n. 1, codice fiscale XXXXXXXXX, la quale si trova in condizioni di salute molto precarie, che necessita della costante presenza di persone che la aiutino nello svolgimento delle sue esigenze di vita quotidiane, nonchè necessita di cure mediche non in grado di pagare personalmente.*

*= II = XXXXXXXXX è persona disabile in quanto affetta da tumore spinale e che ha subito un delicato intervento di rimozione di neurinoma T10-T12 con laminectomia, XXXXXXXXX, in considerazione della condizione di XXXXXXXXX e dei rapporti di parentela che intercorrono fra essi, volendo assicurare a XXXXXXXXX una esistenza dignitosa o comunque fornita di stabilità, come non le sarebbe consentito dalla propria condizione di disabilità e dalla propria situazione economica, intende destinare, per il periodo di tempo in seguito stabilito, gli immobili di sua*



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXXX**



LOTTO UNICO

18 di 146

proprietà, infra meglio descritti a vantaggio di XXXXXXXXX per il soddisfacimento dei bisogni di quest'ultima, fermo restando inalterato ogni obbligo posto a suo carico dalla legge e, in particolare, il dovere giuridico di provvedere puntualmente a mantenere, istruire ed educare la prole, volendo con il presente atto assicurare a XXXXXXXXX, per ogni evenienza della vita, la possibilità di fruire di redditi propri ovvero di una abitazione adeguata alle proprie esigenze. Tutto ciò premesso da formare parte integrante e sostanziale del presente atto si stipula e conviene quanto segue:

#### Articolo 1 - CONSENSO ED IMMOBILE

XXXXXXXXX COSTITUISCE per i motivi già esposti nelle premesse, un vincolo di destinazione per la realizzazione di interesse meritevole di tutela ai sensi dell'articolo 2645-ter del codice civile destinandolo a far fronte ai bisogni, sempre di cui in premessa ed in prosieguo meglio precisati, di XXXXXXXXX all'uopo vincolando la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari, per le quote di seguito indicate e precisamente:

- a) Diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo) su appartamento facente parte del fabbricato in Macerata Campania alla Via Santo Stefano - Vico I - n. 1, posto al piano terra avente consistenza pari a 8 (otto) vani catastali e confinante con strada pubblica, con proprietà XXXXXXXXX e con proprietà XXXXXXXXX, salvo altri e come meglio in mappa ed in fatto e riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Macerata Campania, in ditta "XXXXXXXXX, XXXXXXXXX", foglio 9, particella 5023, subalterno 4, Vico I di Via Santo Stefano 1, piano T, categoria A/3, classe 2, vani 8, Rendita catastale euro 413,17;
- b) Diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo) su appartamento ad uso ufficio facente parte del fabbricato in Macerata Campania alla Via Santo Stefano - Vico I - n. 1, posto al piano terra avente consistenza pari a 2,5 (due virgola cinque) vani catastali e confinante con strada pubblica, con proprietà XXXXXXXXX e con proprietà XXXXXXXXX, salvo altri e come meglio in mappa ed in fatto e riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Macerata Campania, in ditta "XXXXXXXXX, XXXXXXXXX", foglio 9, particella 5023, subalterno 5, Vico I di Via Santo Stefano 1, piano T, categoria A/10, classe 1, vani 2,5, Rendita catastale euro 484,18;
- c) Diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo) su appartamento facente parte del fabbricato in Macerata Campania alla Via Santo Stefano - Vico I n. 1, posto al primo piano avente consistenza pari a 7 (sette) vani 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. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXXX



LOTTO UNICO

19 di 146

e confinante con strada pubblica, con proprietà XXXXXXXXX e con proprietà XXXXXXXXX, salvo altri e come meglio in mappa ed in fatto e riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Macerata Campania, in ditta "XXXXXXXXX, XXXXXXXXX", foglio 9, particella 5023, subalterno 2, Vico I di Via Santo Stefano 1, piano 1, categoria A/3, classe 2, vani 7, Rendita catastale euro 361,52;

[...]

b) Diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo) su appezzamento di terreno posto in Macerata Campania, alla Via Santo Stefano esteso complessivamente 11 (undici) are e 58 (cinquantotto) centiare, nel suo insieme confinante con strada pubblica, con proprietà XXXXXXXXX e con proprietà XXXXXXXXX, salvo altri e come meglio in mappa ed in fatto e riportato al Catasto Terreni del Comune di Macerata Campania, in ditta "XXXXXXXXX, XXXXXXXXX", foglio 9, particella 389, are 11.58, qualità Agrumeto, classe U, Reddito Dominicale euro 34,69, Reddito Agrario euro 1,50;

[...]

La costituzione del presente vincolo di destinazione non comporta trasferimento di proprietà, nè costituzione di diritto reale. In quanto il presente atto non determina alcun trasferimento, costituzione o scioglimento di diritti reali, ma soltanto l'istituzione di un vincolo di destinazione, la conferente dichiara e precisa che non si applicano al presente atto le disposizioni di cui all'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52 come integrato e modificato dal D.L. n. 78 del 31 maggio 2010, convertito nella legge n. 122 del 30 luglio 2010.

#### Articolo 2 - PRECISAZIONI

Le porzioni immobiliari in parola vengono vincolate con tutti i connessi diritti, gli accessori, servitù attive e passive, le accessioni e le pertinenze, nonchè la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art. 1117 c.c., dall'elaborato di accertamento della proprietà immobiliare urbana al quale le parti fanno espresso riferimento per l'individuazione dei beni comuni non censibili afferenti alle singole unità immobiliari oggetto del presente atto, dal regolamento di condominio, di ciascun fabbricato di rispettiva spettanza, ove, naturalmente, esistente, e dai rispettivi titoli di provenienza.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXXX



LOTTO UNICO

20 di 146

*Gli immobili vengono vincolati nello stato di fatto, di manutenzione e di conservazione in cui si trovano. In relazione alla porzione immobiliare oggetto del presente atto, la conferente, precisa che, a norma dell'art. 6 del D.Lgs. n. 192 del 2005, ai fini del presente atto, le porzioni immobiliari in parola, aventi destinazione abitativa o commerciale, non devono essere dotate dell'attestato di certificazione energetica ai sensi del paragrafo 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica approvate con D.M. 26 giugno 2009, trattandosi non di atto di trasferimento a titolo oneroso, ma di atto istitutivo di vincolo di destinazione con finalità di segregazione e destinazione ad uno scopo determinato di cui al presente atto.*

### *Articolo 3 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE*

*La sig.ra XXXXXXXXX, in quanto detta costituzione di vincolo di destinazione non comporta alcun trasferimento di proprietà, precisa, in relazione al terreno già sopra descritto, che non deve essere allegato al presente atto alcun certificato di destinazione urbanistica, ed, in relazione ai fabbricati, che non deve essere resa alcuna dichiarazione ai sensi delle vigenti norme in materia edilizia ed urbanistica ed, in particolare, ai sensi dell'articolo 46 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380.*

### *Articolo 4 - CLAUSOLA DI INCREMENTO, REGOLAMENTAZIONE DEL VINCOLO ED INDIVIDUAZIONE DELL'INTERESSE MERITEVOLE DI TUTELA E DEI BENEFICIARI*

*L'interesse alla cui realizzazione è diretta la costituzione del vincolo di destinazione è riferibile a XXXXXXXXX. Con la costituzione del presente vincolo di destinazione la costituente intendone realizzare l'interesse di assicurare a XXXXXXXXX, persona disabile, per quanto consentitogli dalla sua condizione, una esistenza sorretta da dignità, autonomia personale e sociale e di vita relazionale, eliminando o riducendo, ove possibile e nei limiti in cui è consentito dalla condizione di XXXXXXXXX, gli ostacoli che possono limitare la sua dignità come persona e frapporsi alla piena attuazione della sua personalità in campo relazionale e lavorativo, interesse meritevole di tutela da parte dell'ordinamento in quanto rinviene la sua ragione nell'attività di assistenza, sostegno e cura delle persone disabili, valore che trova il suo fondamento nel principio di solidarietà sociale che rappresenta uno dei valori fondanti l'ordinamento giuridico, solennemente riconosciuto e garantito dalla Costituzione, in ispecie dall'art. 2, e che costituisce,*



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXXX**



anche per l'indubbia sua rilevanza morale, uno dei modelli fondamentali dell'azione positiva e responsabile degli individui, nonchè di consentire alla propria figlia XXXXXXXXX, per ogni evenienza della vita il necessario sostentamento, onde consentirle la piena attuazione della sua personalità in campo relazionale e lavorativo, interesse meritevole di tutela da parte dell'ordinamento in quanto rinviene la sua ragione nel dovere genitoriale di curare, assistere e tutelare moralmente e materialmente i propri figli, dando attuazione all'obbligo giuridico di provvedere al mantenimento, istruzione ed educazione della prole e trovando altresì fondamento, oltre che nel riconoscimento che l'art. 29 della Costituzione dà ai diritti della famiglia, nel principio di solidarietà dei rapporti affettivi, che costituisce un obbligo morale posto alla base dell'azione positiva e responsabile degli individui.

La conferente si riserva di incrementare, con apposito atto dispositivo, in forma pubblica, il compendio trasferito. La titolarità della porzione immobiliare vincolata resta alla conferente mentre i frutti saranno impiegati esclusivamente a far fronte ai bisogni di XXXXXXXXX. Il compimento degli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, nonchè la stipula dei contratti con i quali si concedono e si acquistano diritti personali di godimento e la rappresentanza in giudizio per le relative azioni restano alla conferente.

La porzione immobiliare oggetto del presente atto potrà essere trasferita, in tutto o in parte, per atto tra vivi o mortis causa, fermi restando gli effetti prodotti dalla trascrizione del vincolo ai sensi dell'art. 2645 ter c.c.-. In caso di trasferimento mortis causa, gli eredi della Conferente subentreranno, **con vincolo di indivisibilità, nelle obbligazioni assunte dalla Conferente stesso col presente atto.**

In caso di trasferimento per atto tra vivi, la Conferente o i suoi eredi rimarranno solidalmente responsabili, con vincolo di indivisibilità fra gli eredi, delle obbligazioni assunte col presente atto dalla Conferente in caso di inadempimento alle stesse da parte degli aventi causa, ai quali siano state eventualmente trasferite. La porzione immobiliare costituita in vincolo potrà, quindi, per espressa volontà della conferente essere alienata, ipotecata o comunque ulteriormente vincolata senza bisogno di alcuna autorizzazione giudiziale. Il presente vincolo avrà durata pari alla vita dei beneficiari decadendo solo al momento del decesso dell'ultimo tra essi.

La porzione immobiliare oggetto del presente vincolo sarà suscettibile di azioni esecutive solo nei limiti fissati dall'art.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXXX



2645 ter c.c., salvo il disposto dell'art. 2915 c.c. e, quindi, solo per debiti contratti per lo scopo della destinazione; l'Immobile, con la trascrizione del vincolo, diviene quindi, agli effetti di legge, separato dal restante patrimonio della Conferente. La porzione immobiliare oggetto di destinazione ed i relativi frutti, nonchè le pertinenze e gli eventuali ampliamenti ed accessioni, saranno amministrati e dovranno essere impiegati dalla stessa conferente fino allo scioglimento del vincolo per la realizzazione del fine di destinazione e per il conseguimento dello scopo cui sono destinati.

#### Articolo 5 - POSSESSO - DURATA DEL VINCOLO - CAUSE DI SCIOGLIMENTO - RITRASFERIMENTO

Tutti gli effetti del presente atto si producono a far data da oggi. Il vincolo di destinazione come sopra disposto, permarrà per tutta la durata della vita della beneficiaria; esso si estinguerà, pertanto allo scadere del suddetto termine o per le altre cause previste dalla Legge ed altresì, per le seguenti cause:

- perimento della porzione immobiliare vincolata,
- sopravvenuta insufficienza dei beni all'attuazione dello scopo,
- impossibilità di realizzazione dello scopo a qualsiasi fatto imputabile.

Dell'avvenuta estinzione del presente vincolo di destinazione verrà data pubblicità mediante apposito atto al quale la comparente si obbliga sin d'ora ad intervenire.

#### Articolo 6 - GARANZIE

La conferente presta garanzia:

- in ordine alla legittimità formale e sostanziale dei titoli di provenienza;
- in ordine ad ogni ipotesi di evizione, sia totale sia parziale, dichiarando che sui cespiti in oggetto non gravano garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramenti e da sequestri, privilegi, oneri e diritti reali o personali che ne diminuiscano il pieno godimento e la libera disponibilità, fatta unicamente eccezione per l'ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 3 giugno 2011 ai nn. 15816/2570 per euro 748.896,07 (settecentoquarantottomilaottocentonovantasei virgola zero sette) a favore di SPEMITALE S.P.A. con sede in Frosinone; "...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. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



In riferimento a tale circostanza, dovranno essere risolti i conflitti che, eventualmente, si creano tra la trascrizione del pignoramento e l'esistenza della trascrizione del vincolo di destinazione ai sensi dell'art. 2645 ter c.c.

Si ricorda, ancor prima di prospettare la questione che, la trascrizione dell'atto di vincolo di destinazione di beni ai sensi dell'art. 2645-ter c.c. risale al 27/04/2015 - Registro Particolare 9245 Registro Generale 11935 quindi, **antecedente alla trascrizione dell'atto di pignoramento** di cui alla presente procedura esecutiva, del 12/06/2020 nn. 15278/11410.

Detto ciò, e ritornando ai conflitti che possono determinarsi, si richiamano, di seguito, i possibili scenari:

- 1) conflitti tra proprietario dei beni vincolati e creditore pignorante (per debiti non riguardanti lo scopo di destinazione): ai sensi dell'art. 2915, comma 1, prevale chi prima ha trascritto (il vincolo di destinazione o il pignoramento);
- 2) conflitti tra proprietario dei beni vincolati e creditore pignorante (per debiti riguardanti lo scopo di destinazione): ai sensi dell'art. 2645-ter c.c., prevale sempre il creditore pignorante;
- 3) **conflitti tra creditore pignorante (per debiti non riguardanti lo scopo di destinazione) e aventi causa dal proprietario dei beni vincolati: ai sensi dell'art. 2645-ter c.c., se è stato trascritto il vincolo di destinazione prima del pignoramento, prevale comunque l'avente causa; in caso contrario, prevale chi prima ha trascritto (il pignoramento o l'atto di acquisto).**

Si evidenzia, infine, che dallo studio delle ispezioni ipotecarie, è emersa l'esistenza di una azione giudiziaria trascritta il 26/05/2020 ai nn. 13300/9954, proposta dalla Curatela del Fallimento XXXXXXXX FALL. XXXX, tesa ad ottenere la revocatoria dell'atto di costituzione del vincolo di destinazione.



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX**



Da informazioni acquisite, il detto giudizio pende presso il Tribunale di Santa Maria C.V. rubricato al numero di ruolo R.G. 3125/2019 - G.U. dott.ssa XXXXXXXXXX – prossima udienza 05/07/2022.

Resta evidente che, solo l'On. Giudice potrà qualificare la fattispecie propria della procedura che occupa e valutare le eventuali ripercussioni dell'esistenza della trascrizione di vincolo di destinazione in questione sulla definizione delle quote di beni che potranno, effettivamente, essere oggetto di esecuzione.

Di seguito, si riporta uno schema sinottico contenente la ricostruzione delle provenienze dei beni nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura.

RGE 99/2020						
COMUNE DI MACERATA CAMPANIA (CE) - LOTTO UNICO						
NCEU FOG. 9 P.LLA 5023 SUB 2-4-5						
NCT FOG. 9 P.LLA 389						
PROVENIENZE NEL VENTENNIO						
	A FAVORE	QUOTA	CONTRO	QUOTA	ATTO/DATA	NOTE
1	XXXXXX	1/1	XXXXX	1/1	ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO ROGATO DAL NOTAIO PASQUALE LIOTTI DEL 10/05/2017 REP. 78000/RACC. 25173 TRASCRITTO IL 06/06/2017 AI NN. 18896/14480	SUCCESSIONE IN MORTE DELLA SIG.RA XXXXXXXXX DEL XXXXXXX
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1		
2	XXXXXX	1/2	XXXXX	1/2	ATTO DI DESTINAZIONE DI BENI PER LA REALIZZAZIONE DI INTERESSE MERITEVOLE DI TUTELA AI SENSI DELL'ARTICOLO 2645-TER DEL CODICE CIVILE DEL 31/03/2015 REP. 1213/RACC. 890 TRASCRITTO IL 27/04/2015 NN. 11935/9245	TRA GLI ALTRI BENI FIGURANO ANCHE QUELLI OGGETTO DI ESECUZIONE FORZATA: NCEU MACERATA CAMPANIA FOG. 9 P.LLA 5023 SUB 2-4-5 ED NCT FOG. 9 P.LLA 389
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1		
3	XXXXXX	1/2	XXXXX	1/1	CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE DEL 23/10/2013 REP. 1747/9990/13 TRASCRITTO IL 24/12/2013 AI NN. 50022/31876 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DEL 10/02/2014 REP. 3057/2097 TRASCRITTA IN DATA 11/02/2014 AI NN. 10003/3813	NCEU MACERATA CAMPANIA FOG. 9 P.LLA 5023 SUB 2-4-5 ED NCT FOG. 9 P.LLA 389
	XXXXXX	1/2				
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1		
4	XXXXXX	1/1 USUFRUTTO	XXXXX	1/1 USUFRUTTO	SUCCESSIONE IN MORTE DEL SIG. IODICE CLEMENTE DEL 01/05/1994 CON CONSOLIDAMENTO DELL'USUFRUTTO ALLA NUDA PROPRIETA'	NCEU MACERATA CAMPANIA FOG. 9 P.LLA 192-497-498 ED NCT FOG. 9 P.LLA 389
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1		
5	XXXXXX	1/1 NUDA PROPRIETA'	XXXXX	1/1 NUDA PROPRIETA' CON RISERVA DI USUFRUTTO	ATTO DI DONAZIONE DEL 29/03/1994 REP. 28713 TRASCRITTO IL 20/04/1994 AI NN. 10955/9257 ROGATO DAL NOTAIO PASQUALE LIOTTI	NCEU MACERATA CAMPANIA FOG. 9 P.LLA 192-497-498 ED NCT FOG. 9 P.LLA 389
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1		

### Prospetto 1 - Ricostruzione provenienze ultraventennale

Nella documentazione di cui sopra, risulta la seguente ulteriore documentazione:

	Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce) fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it <b>Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX</b>	
25 di 146		
<b>LOTTO UNICO</b>		

**1 Atto di Intervento in Procedura Esecutiva Immobiliare per la Curatela Fallimento**

XXXXXXXXXX, nata a Napoli il XXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXX, in qualità di titolare dell'omonima farmacia, con sede in Francolise alla Via del Purgatorio, snc, P. IVA: XXXXXXXXXX (FALL. XXXXXXXXXX), in persona del curatore p.t., dott.ssa XXXXXXXXXX, rappresentata e di-fesa dall'avv. XXXXXXXXXX;

**1 Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. quale Intesa Sanpaolo S.p.A. (già Intesa BCI**

spa), con sede legale in Milano alla Piazza San Carlo n. 156, in virtù di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 01/02/2002 rogato dal notaio Pasquale Liotti rep. 48244, iscrizione del 07/02/2002 nn. 3306/351;

**1 Certificato di stato civile della debitrice eseguita.**

**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 eseguitato (anche ai fini della stima);

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

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

Al riguardo:

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXXX



l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

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

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

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

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

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

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

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



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX**



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

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

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

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

### Diritti reali pignorati

I diritti reali relativi ai beni pignorati riguardano la **piena proprietà per 1000/1000**. Tali diritti sono così ugualmente indicati nell'atto di pignoramento, notificato all'esecutata in data 05/03/2020 e trascritto ai nn. 15278/11410 in data 12/06/2020 .... *OMISSIS...* *Tutto ciò premesso, CHIEDE Che L'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere sottoponga a pignoramento la quota di 1/1 della piena proprietà della signora XXXXXXXXX, dei beni siti in Macerata Campania (CE) alla via Vico I di Via Santo Stefano n. 1 per i diritti a se spettanti e precisamente:*

- 1) *porzione di fabbricato a destinazione abitativa posta al piano terra, composta da vani 8, riportata in C.F. al foglio 9, p.la 5023, sub. 4; piano T, cat. A/3, cl. 2, vani 8;*
- 2) *porzione di fabbricato a destinazione ufficio posta al piano terra, composta da vani 2,5, riportata in C.F. al foglio 9, p.la 5023, sub. 5; piano T, cat. A/10, cl. 1, vani 2,5;*
- 3) *porzione di fabbricato a destinazione abitativa posta al piano primo, composta da vani 7, riportata in C.F. al foglio 9, p.la 5023, sub. 2; piano 1, cat. A/3, cl. 2, vani 7;*
- 4) *giardino di pertinenza dell'estensione di mq 1158 in catasto terreni al Foglio 9, p.la 389; agrumeto di classe*



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX**



unica, per are 11,58.

[...]

Io Sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Esecuzioni e Notifiche presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere ricevuta la richiesta che precede, visti il contratto di mutuo ipotecario rep. n. 3057, racc. n. 2097 e l'atto di precetto notificato in data 08.01.2020, ho pignorato gli immobili sopra descritti [...]”...OMISSIS...

Si precisa che, gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, sono pervenuti alla debitrice esecutata sig.ra XXXXXXXXX, per la quota di piena proprietà per 500/1000 in virtù di **Accettazione di Eredità con beneficio di inventario, rogato dal Notaio Pasquale Liotti del 10/05/2017 rep. 78000/racc. 25173**, trascritto il 06/06/2017 ai nn. 18896/14480, da potere della sig.ra XXXXXXXXX, nata a Napoli il XXXXXXXXXe deceduta il XXXXXXXXX, senza lasciare disposizioni di ultima volontà.

Prima del decesso della *de cuius* XXXXXXXXX, veniva stipulato **Atto di Destinazione di Beni per la realizzazione di interesse meritevole di tutela ai sensi dell'articolo 2645-ter del codice civile, in data 31/03/2015 rep. 1213/racc. 980**, a rogito del notaio Gianluigi Ferone, trascritto in data 27/04/2015 ai nn. 11935/9245, mediante il quale la sig.ra XXXXXXXXX destinava i beni immobili di sua proprietà, tra i quali figurano anche i beni oggetto di esecuzione, per la cura e l'assistenza della sig.ra XXXXXXXXX, debitrice esecutata, costituendo, pertanto, un vincolo di destinazione per la realizzazione di interesse meritevole di tutela ai sensi dell'articolo 2645-ter del codice civile destinandolo a far fronte ai bisogni della debitrice esecutata, vincolando la piena proprietà degli immobili di sua proprietà, con durata pari alla vita del beneficiario.

Alle sig.re XXXXXXXXX e XXXXXXXXX i beni risultavano essere pervenuti, per la quota di 1/2 ciascuno, in virtù di **successione del 23/10/2013 rep. 1747/9990/13**, trascritto il 24/12/2013 ai nn. 50022/31876 in morte del sig. XXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXX a Macerata Campania (CE) e deceduto in data XXXXXXXXX, e successiva **Accettazione Tacita di Eredità del 10/02/2014 rep.**



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXXX**



3057/2097 trascritta in data 11/02/2014 ai nn. 10003/3813.

Infine, al sig. XXXXXXXXX i beni in oggetto erano pervenuti in virtù di **Atto di Donazione del 29/03/1994 rep. 28713**, rogato dal notaio Pasquale Liotti, trascritto in data 20/04/1994 ai nn. 10955/9257, da potere del sig. XXXXXXXXX, per la quota di 1/1 di nuda proprietà.

**Con il successivo decesso del sig. XXXXXXXXX, avvenuto in data XXXXXXXXX, si verificava il consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà, in capo al sig. XXXXXXXXX.**

**Tanto premesso, si può concludere che i diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000 di piena proprietà dell'esecutata, corrispondono a quelli in forza dei titoli di provenienza trascritti in suo favore, richiamando, comunque il lettore alle criticità precedentemente esposte in riferimento all'atto di vincolo di destinazione sulla quota di 1/2.**

#### Identificazione catastale atto di pignoramento

Dalla lettura dell'atto di pignoramento si evince che, i beni oggetto di stima sono identificati nel **catasto del Comune di Macerata Campania (CE):**

- f** porzione di fabbricato a destinazione abitativa posta al piano terra, composta da vani 8, riportata in **C.F. al foglio 9, p.lla 5023, sub. 4**; piano T, cat. A/3, cl. 2, vani 8;
- f** porzione di fabbricato a destinazione ufficio posta al piano terra, composta da vani 2,5, riportata in **C.F. al foglio 9, p.lla 5023, sub. 5**; piano T, cat. A/10, cl. 1, vani 2,5;
- f** porzione di fabbricato a destinazione abitativa posta al piano primo, composta da vani 7, riportata in **C.F. al foglio 9, p.lla 5023, sub. 2**; piano 1, cat. A/3, cl. 2, vani 7;
- f** giardino di pertinenza dell'estensione di mq 1158 in **catasto terreni al Foglio 9, p.lla 389**; agrumeto di classe unica, per are 11,58;

precisando, altresì, che gli stessi sono siti nel Comune di Macerata Campania (CE).

#### Diffornità formali dei dati d'identificazione catastale



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXXX**



LOTTO UNICO

30 di 146

Confrontando i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, con quelli provenienti dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, alla data del 27/05/2021, emerge che non vi sono "difformità formali" alla data del pignoramento medesimo.



In concreto, nell'atto di pignoramento:

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



**A tal riguardo, risulta necessario evidenziare che, i beni oggetto della presente relazione, alla data di visura per immobile mediante il sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio di Caserta, risultano ancora intestati, per la quota di 500/1000 di proprietà, alla sig.ra XXXXXXXX, nata a Napoli il XXXXXXXX e deceduta il XXXXXXXX (Accettazione di Eredità con beneficio di inventario, rogato dal Notaio Pasquale Liotti del 10/05/2017 rep. 78000/racc. 25173, trascritto il 06/06/2017 ai nn. 18896/14480).**

**Pertanto, risulterà necessario procedere con la rettifica dell'intestazione catastale, in capo alla sola debitrice esecutata sig.ra XXXXXXXX, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.**

#### **Difformità sostanziali dei dati d'identificazione catastale**

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

**FOG. 9 P.LLA 5023 SUB 2**

#### **Piano Primo – 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. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX**



**LOTTO UNICO**

31 di 146

- Si rilevano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con formazione di nuovi vani;
- Diversa sagoma dell'impianto planimetrico dei beni;
- Diversa consistenza dei beni;
- Diversa posizione dei vani porta e finestra nonché esistenza di nuove aperture non riportate in planimetria catastale;
- Parte dei beni ricadono sulla particella 389 del Foglio 9 Nuovo Catasto Terreni.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**FOG. 9 P.LLA 5023 SUB 4**

### Piano Terra – Figura 2

- Si rilevano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con formazione di nuovi vani;
- Diversa sagoma dell'impianto planimetrico dei beni;
- Diversa consistenza dei beni;
- Diversa posizione dei vani porta e finestra nonché esistenza di nuove aperture non riportate in planimetria catastale;
- Parte dei beni ricadono sulla particella 389 del Foglio 9 Nuovo Catasto Terreni.

**FOG. 9 P.LLA 5023 SUB 5**

### Piano Terra – Figura 3

- Si rilevano modeste difformità relative a particolari costruttivi così come rilevati.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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

*Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX*



**✚ Piano Secondo Sottotetto – Figura 4**

- Tale porzione di unità immobiliare posta al piano secondo sottotetto non risulta essere censita catastalmente e pertanto priva di planimetria catastale di riferimento.

NCT FOG. 9 P.LLA 389

**✚ Piano Terra – Figura 5**

Oltre le difformità già evidenziate relativamente ai beni di cui al NCEU Fog. 9 P.la 5023 sub 4 e sub 2, che di fatto sconfinano sulla particella 389, si rileva che, quest'ultima risulta essere, in parte edificata ed occupata da costruzioni, non censite in catasto e pertanto completamente difformi dal punto di vista catastale, **Figura 5**.

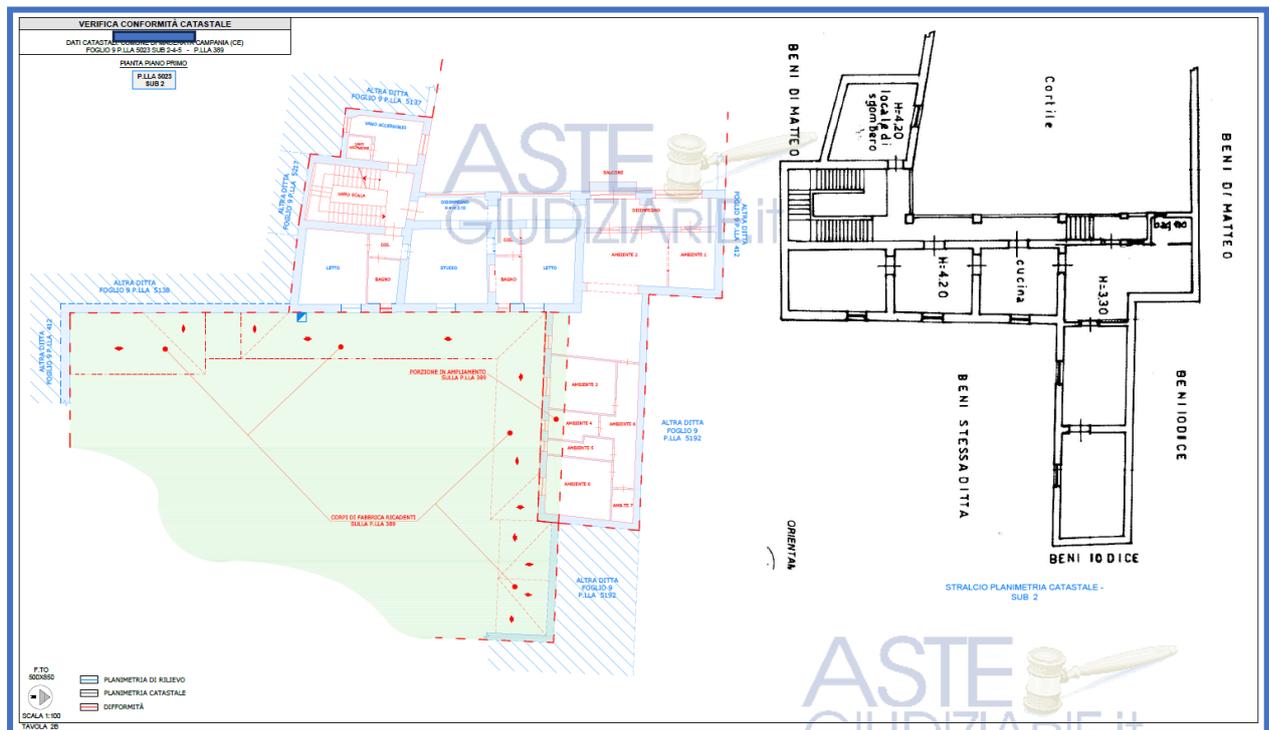


Figura 1



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. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX





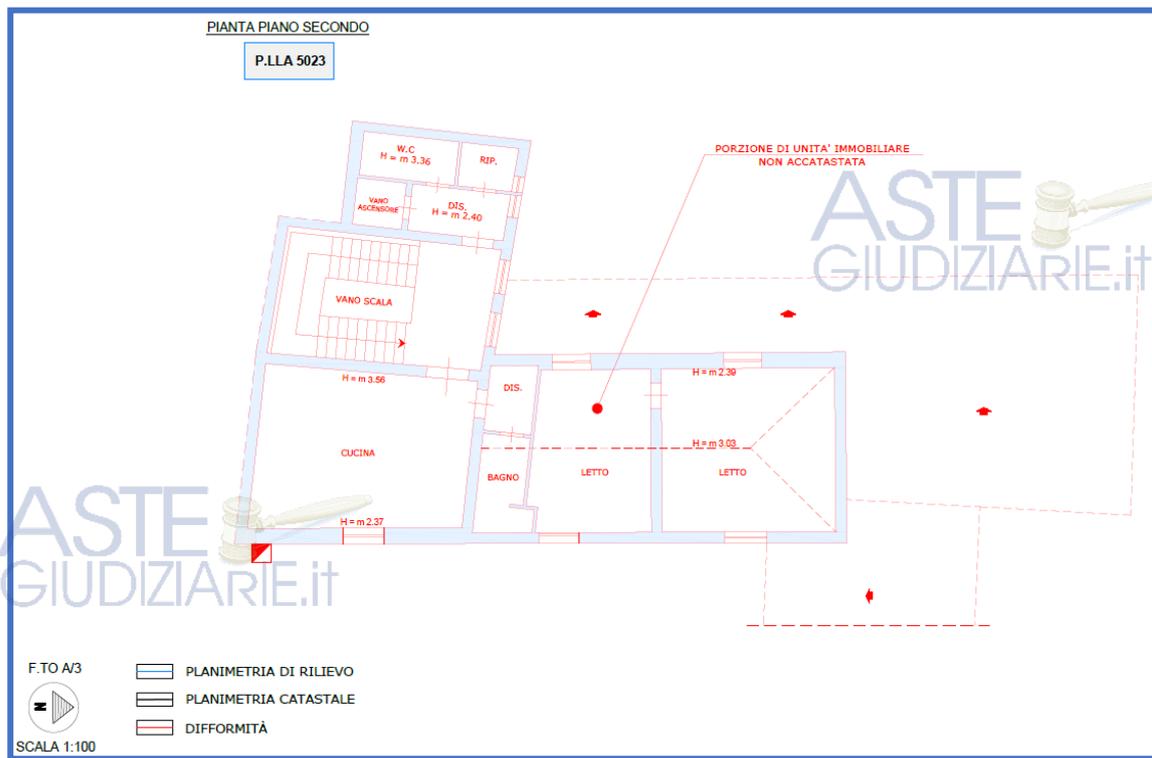


Figura 4

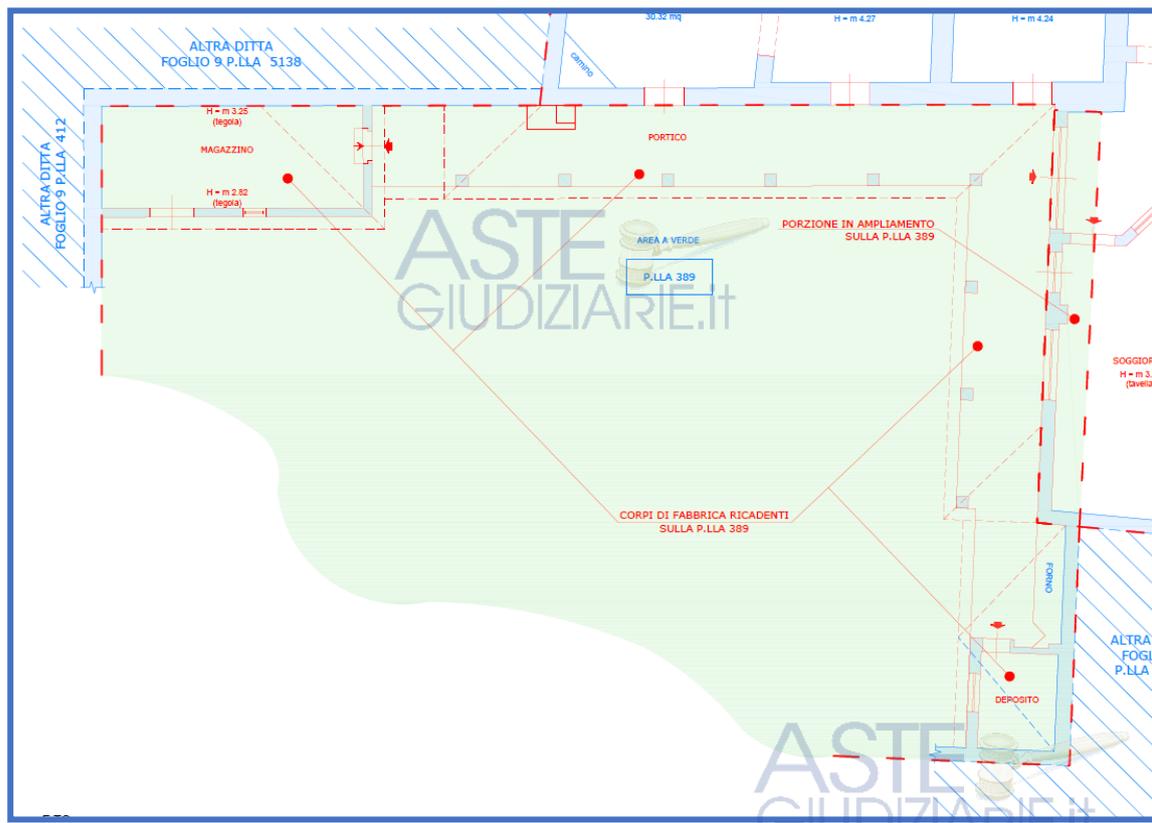


Figura 5



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. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



## 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 6 – Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare.**

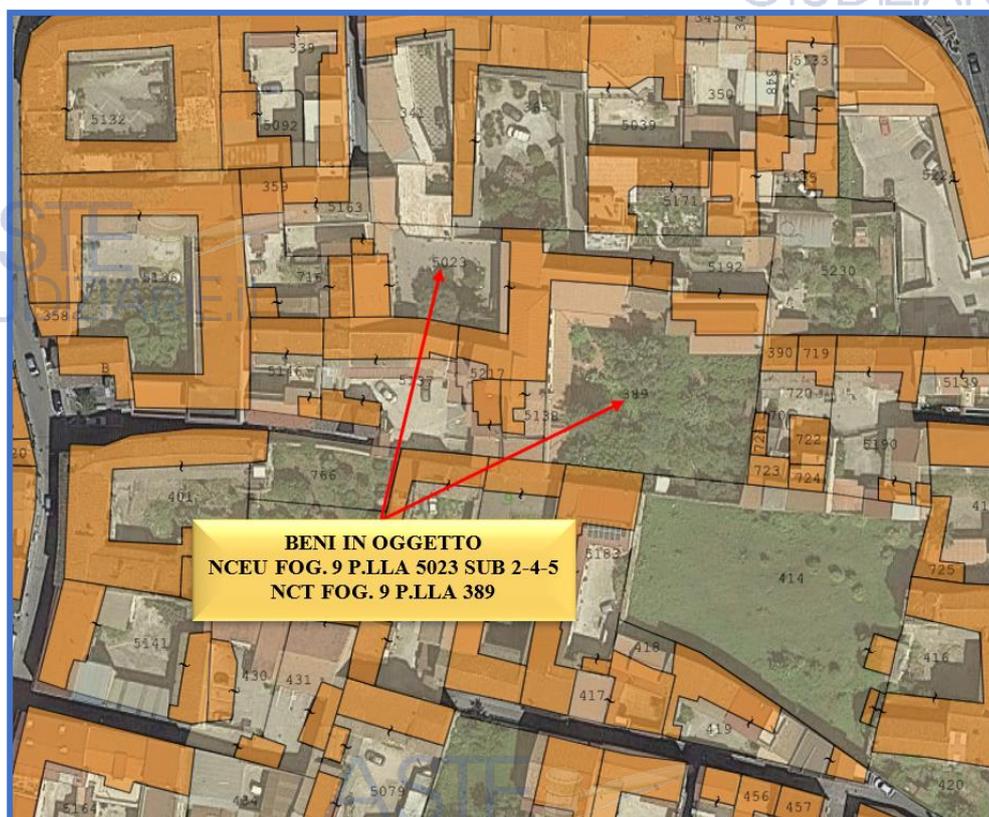


Figura 6 - Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare

## Espropriazione per pubblica utilità

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

## Formazione lotti

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



## Coerenze

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

COMUNE DI MACERATA CAMPANIA				
ID	NORD	EST	SUD	OVEST
FOG. 9 P.LLA 5023 SUB 2	FOG. 9 P.LLA 341-365	FOG. 9 P.LLA 5192-389	FOG. 9 P.LLA 5138-5217-5137	FOG. 9 P.LLA 716-5163
FOG. 9 P.LLA 5023 SUB 4	FOG. 9 P.LLA 341-365	FOG. 9 P.LLA 5192-389	FOG. 9 P.LLA 5138-5217-5137	FOG. 9 P.LLA 716-5163
FOG. 9 P.LLA 5023 SUB 5	FOG. 9 P.LLA 341-365	FOG. 9 P.LLA 5192-389	FOG. 9 P.LLA 5138-5217-5137	FOG. 9 P.LLA 716-5163
FOG. 9 P.LLA 389	FOG. 9 P.LLA 5192	FOG. 9 P.LLA 390-720-770-721-723	FOG. 9 P.LLA 414-5183-412	FOG. 9 P.LLA 5138-5023

Tabella 1

## Servitù di passaggio

Relativamente al punto che occupa, si rappresenta che, attualmente, l'accesso ai beni pignorati è garantito dalla via pubblica Vicolo I di Via Santo Stefano, mediante il passaggio su porzione di particella 341 del Foglio 9, non rientrante tra i beni staggiti, così come si evince dalla **Figura 7** che segue, raffigurante, in maniera qualitativa, la sovrapposizione tra la mappa catastale e la vista satellitare, con indicazione delle particelle catastali di interesse.

Pertanto, al fine di poter garantire l'accesso ai beni oggetto della presente relazione, risulterà necessario procedere alla costituzione di una servitù di passaggio a carico del fondo servente quale Fog. 9 P.la 341, con applicazione, sul valore del bene che si andrà a determinare, di un coefficiente riduttivo pari al **2%**, al fine di tener conto di tale criticità.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



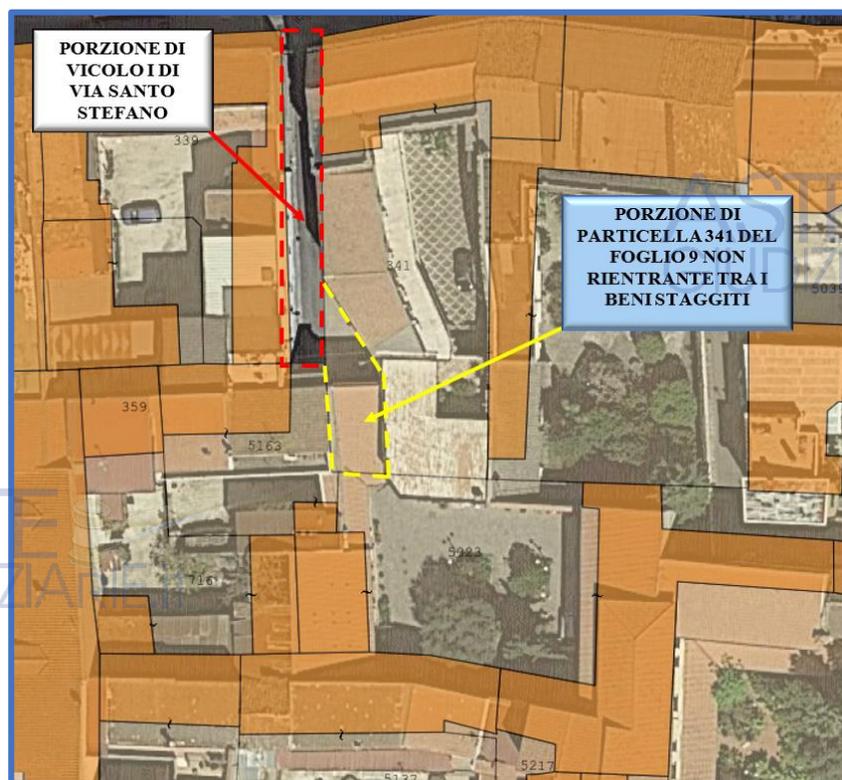


Figura 7

**QUESITO n. 2**

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

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

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

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

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



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX**



Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

Il Lotto Unico costituito per la vendita è rappresentato da due abitazioni di tipo economico, un ufficio oltre un fondo di terreno di qualità agrumeto ad essi attiguo, il tutto sito in Macerata Campania (CE), al Vicolo I di Via Santo Stefano n. 1, avente accesso dalla via medesima. Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così censiti nel **Comune di Macerata Campania**:

-  NCEU Fog. 9 - P.lla 5023 - Sub 2 – Cat. A/3 – Classe 2 – Consistenza 7 vani – Vicolo I di Via Santo Stefano n. 1 – Piano 1;
-  NCEU Fog. 9 - P.lla 5023 - Sub 4 – Cat. A/3 – Classe 2 – Consistenza 8 vani – Vicolo I di Via Santo Stefano n. 1 – Piano Terra;
-  NCEU Fog. 9 - P.lla 5023 - Sub 5 – Cat. A/10 – Classe 1 – Consistenza 2,5 vani – Vicolo I di Via Santo Stefano n. 1 – Piano Terra;
-  NCT Fog. 9 - P.lla 389 – Qualità Agrumeto Classe U - Superficie 1158 mq.

L'unità immobiliare censita al sub 2, posta al piano primo, risulta costituita da: numero 8 ambienti, un balcone, due camere da letto, due bagni, tre disimpegni, uno studio ed un vano accessorio.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



L'unità immobiliare censita al sub 4, posta al piano terra, risulta costituita da: un garage, un portico, una cucina, due soggiorni, un disimpegno, due w.c., un vano scala, un vano ascensore, un locale tecnico, una corte.

Altresì, l'unità immobiliare censita al sub 5, posta al piano terra, risulta costituita da: due vani adibiti a studio, due w.c. ed una rampa.

Oltre ciò, insistono sulla particella 389 una porzione di portico e di soggiorno rientranti nell'unità immobiliare distinta al sub. 4, un portico, un magazzino, un deposito, ed un'area destinata a verde.

Infine, si evidenzia l'esistenza di una quota di immobile non censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Macerata Campania e costituente il sottotetto, attualmente reso abitabile, consistente in due vani disimpegno, due camere da letto, una cucina, un ripostiglio ed un w.c.

In particolare, la detta quota di beni risulta essere accessibile dalla scala che serve sia i beni censiti al NCEU al Fog.9 P.la 5023 sub. 4, ubicati al piano terra, sia il sub. 2 posto al piano primo, questi ultimi oggetto di esecuzione.

Più nel dettaglio, si ritiene che, il detto sottotetto, a parere dello scrivente, e fatte salve diverse valutazioni da parte dell'On. G.E., debba essere qualificato quale pertinenza dei beni staggiti e quindi rientrare nella procedura esecutiva che occupa.

In concreto, il sottotetto di cui trattasi risulta accessibile da una scala appartenente ai beni di cui al sub. 4 e sub. 2, pertanto, il detto sottotetto è legato agli ulteriori beni da un rapporto di destinazione duraturo.

Tale destinazione scaturisce, solitamente, dalle caratteristiche strutturali e funzionali proprie degli anzidetti beni, tali da risultare l'uno oggettivamente accessorio dell'altro.

Oltre ciò, si evidenzia la circostanza che, il sottotetto di cui trattasi non risulta essere accatastato e, pertanto, non costituisce un'unità immobiliare autonoma. Inoltre, nel corso delle operazioni peritali, è stato verificato, nonché dichiarato dall'esecutata, che il sottotetto oggi destinato ad abitazione, è



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX**



servito, in uno agli ulteriori beni pignorati, da un'unica fornitura elettrica, di gas metano nonché idrica da acquedotto comunale.

A tal fine, si ricorda che, si considera unità immobiliare ogni parte di immobile che, nello stato di fatto in cui si trova, è di per sé stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio, circostanza non attribuibile al sottotetto di cui trattasi, atteso che, come precedentemente esposto, attualmente, non risulta costituire una unità immobiliare autonoma, in quanto non accatastata.

Per quanto esposto, si ritiene poter considerare il sottotetto quale pertinenza dei beni principali e, quindi, rientrante nella presente procedura esecutiva, il tutto fatto salvo diversa determinazione da parte dell'On. G.E.

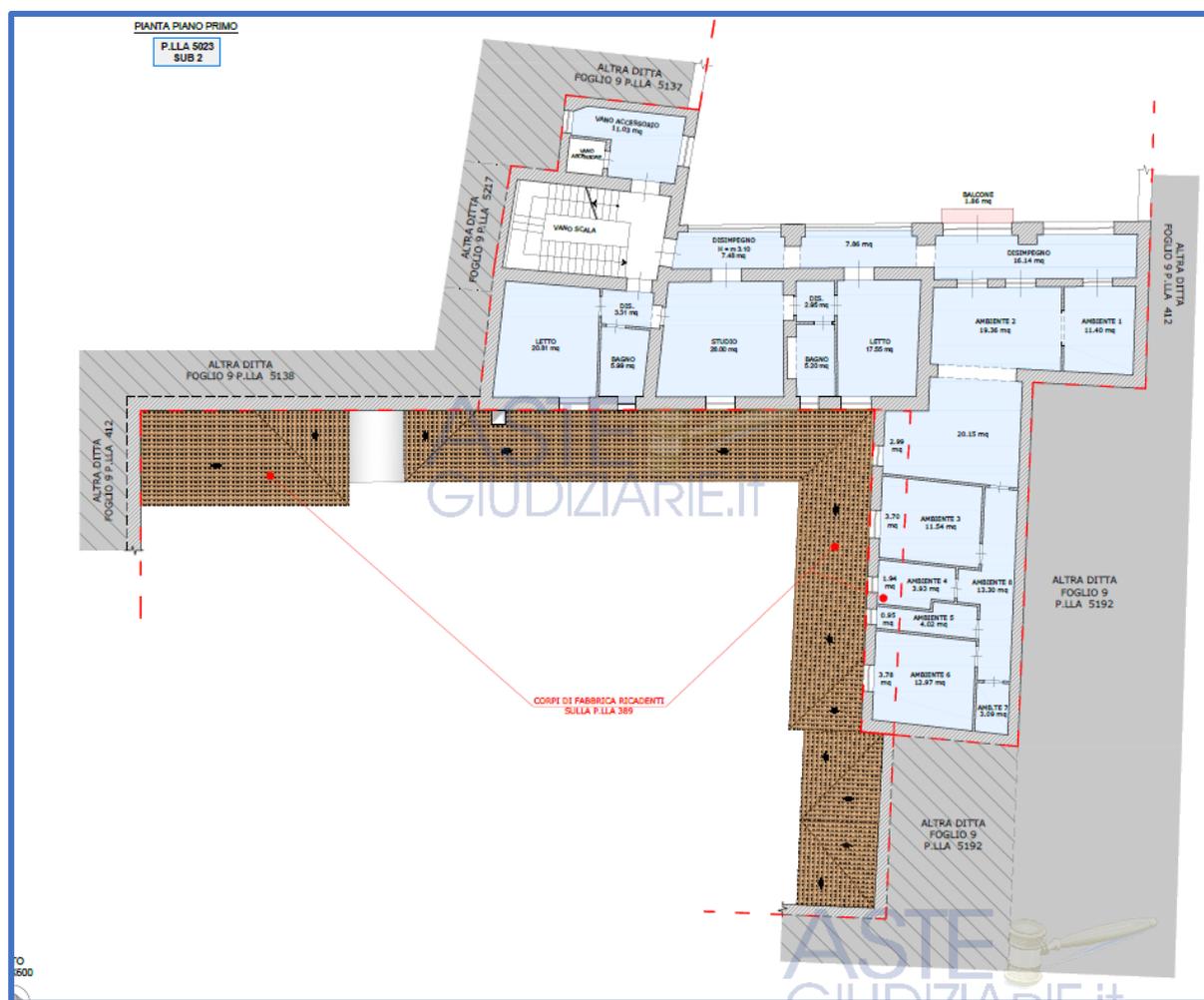


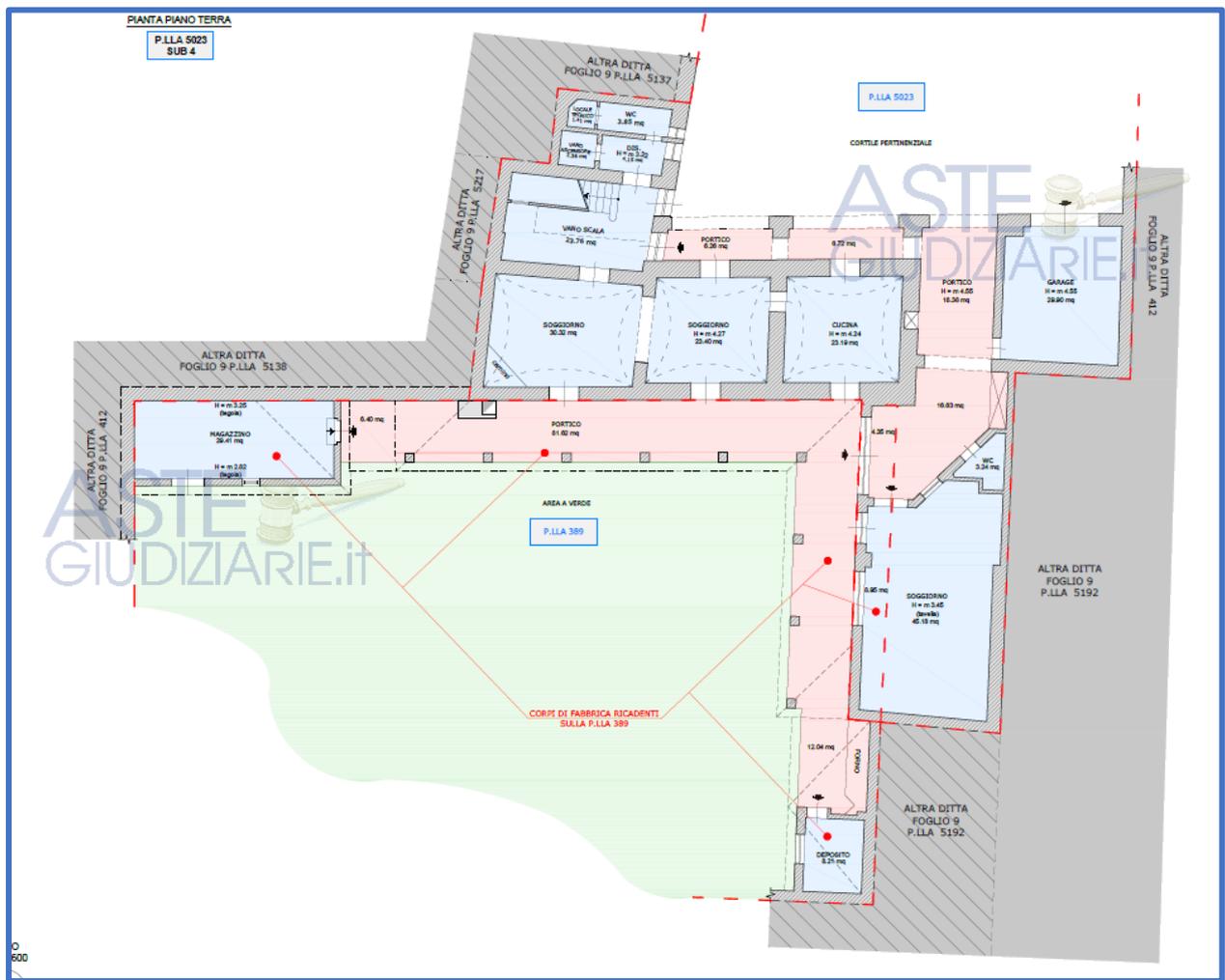
Figura 8



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. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX





ASTE GIUDIZIARIE.it  
Figura 9

ASTE GIUDIZIARIE.it



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



LOTTO UNICO

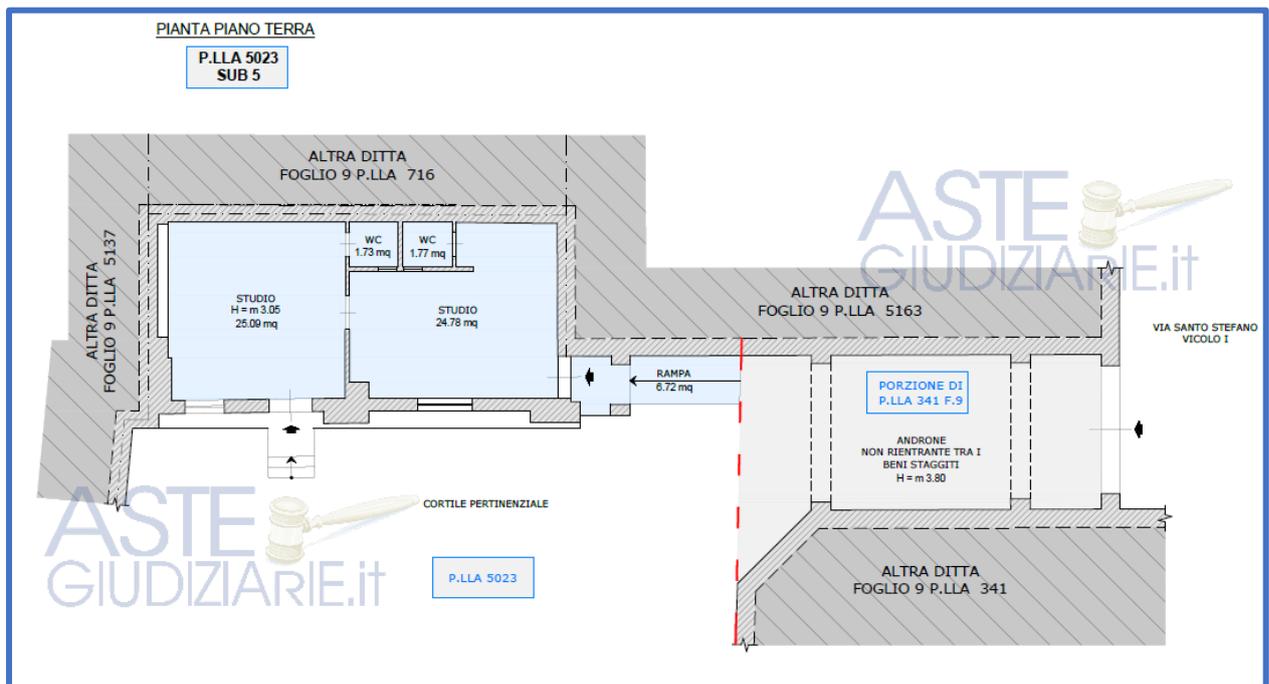


Figura 10

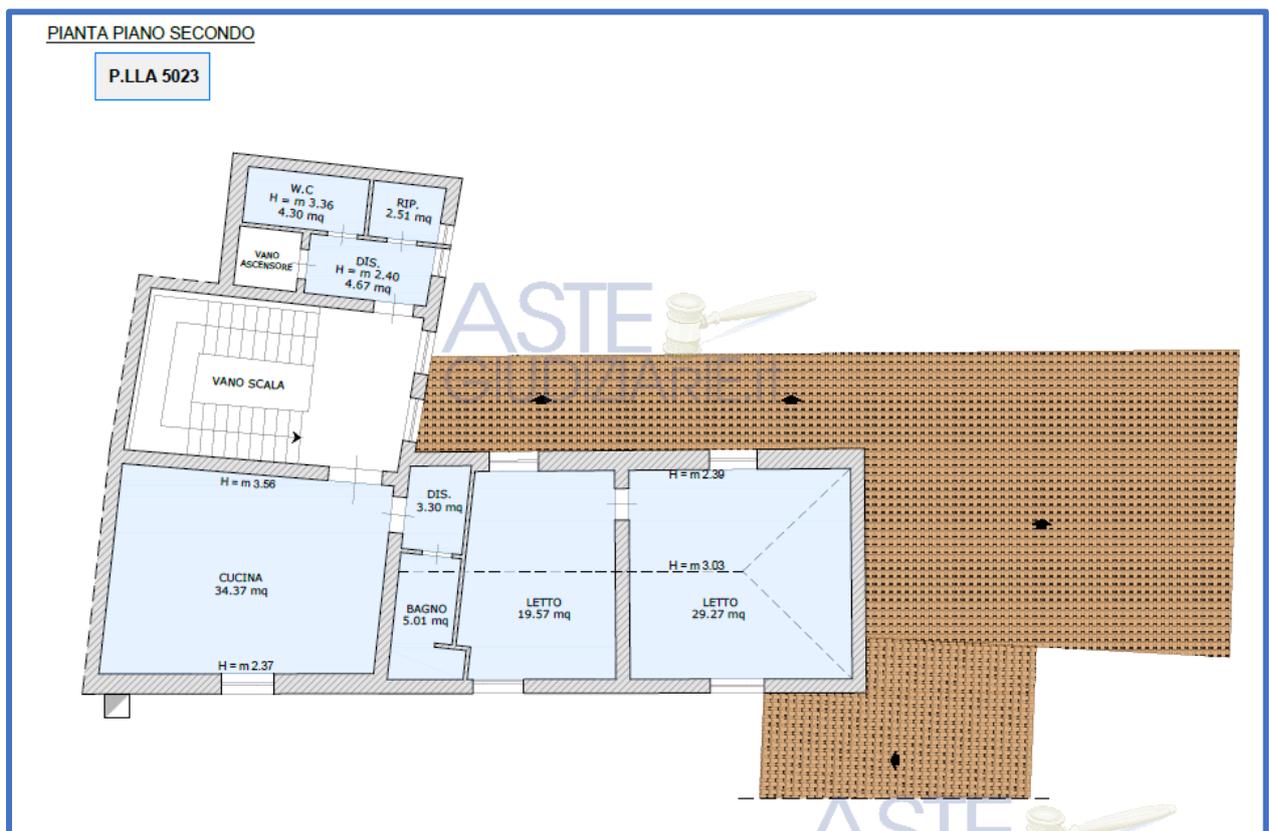


Figura 11



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



CERTING  
Certificano la competenza professionale.

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 32**.



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. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



LOTTO UNICO

44 di 146

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



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



LOTTO UNICO

45 di 146

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



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14

ASTE GIUDIZIARIE.it



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



LOTTO UNICO



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT  
Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



CERTING  
Certificano  
in completezza professionale

LOTTO UNICO

47 di 146

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



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26

ASTE GIUDIZIARIE.it



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



CERTING  
Certificano la competenza professionale

LOTTO UNICO



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



Certificano  
in competenza professionale

## Pertinenze

Relativamente ai beni oggetto della presente relazione, per quanto esposto in precedenza, si ritiene che vi sia quale pertinenza ai beni pignorati, oltre quelle presenti nelle planimetrie catastali, il sottotetto oggi destinato ad abitazione, fatte salve diverse determinazioni in merito da parte dell'On. G.E.

## Dotazioni Condominiali

Si riportano, di seguito, gli elementi evinti dai titoli di provenienza esaminati presso la Conservatoria dei RR.II. In particolare, dalla lettura dell'atto di Destinazione di Beni per la realizzazione di interesse meritevole di tutela ai sensi dell'articolo 2645-ter del codice civile, del 31/03/2015 rep. 1213/racc. 980, a rogito del notaio Gianluigi Ferone, trascritto in data 27/04/2015 ai nn. 11935/9245, mediante il quale la sig.ra XXXXXXXXX destinava i beni immobili di sua proprietà, tra i quali figurano anche i beni oggetto di esecuzione, per la cura e l'assistenza della sig.ra XXXXXXXXX, debitrice esecutata, si evince che ... *OMISSIS* ... "Articolo 2 – **PRECISAZIONI** Le porzioni immobiliari in parola vengono vincolate con tutti i connessi diritti, gli accessori, servitù attive e passive, le accessioni e le pertinenze, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art. 1117 c.c., dall'elaborato di accertamento della proprietà immobiliare urbana al quale le parti fanno espresso riferimento per l'individuazione dei beni comuni non censibili afferenti alle singole unità immobiliari oggetto del presente atto, dal regolamento di condominio, di ciascun fabbricato di rispettiva spettanza, ove, naturalmente, esistente, e dai rispettivi titoli di provenienza. Gli immobili vengono vincolati nello stato di fatto, di manutenzione e di conservazione in cui si trovano." ...*OMISSIS*...

## Interclusione

Relativamente al punto che occupa, si rappresenta che, attualmente, l'accesso ai beni pignorati è garantito dalla via pubblica Vicolo I di Via Santo Stefano, mediante il passaggio su porzione di particella 341 del Foglio 9, non rientrante tra i beni staggiti, così come evidenziato in precedenza in

### Figura 5.

Pertanto, i beni staggiti risultano essere interclusi rispetto alla via pubblica, in quanto il loro accesso da questa è interrotto dalla presenza del bene di cui al Foglio 9 P.lla 341, non oggetto di pignoramento.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXXX



## Caratteristiche zona, servizi offerti, zone confinanti

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

## Come arrivare a Macerata Campania

✚ **in treno:** Stazione ferroviaria **Santa Maria C.V.** - Stazione ferroviaria **Recale** - Stazione ferroviaria **Marcianise**;

✚ **in auto:**

✓ *da Nord*, Svolta leggermente a destra e prendi Via Casilina/SS6. Mantieni la destra per restare su Via Casilina/SS6. Alla rotonda, prendi la 2<sup>a</sup> uscita e rimani su Via Casilina/SS6.

Prendi lo svincolo per Pastorano/Milano/Napoli. Mantieni la destra al bivio, segui le indicazioni per E45/Napoli ed entra in A1/E45. Prendi l'uscita verso Caserta Nord. Svolta a destra e prendi Via Caduti sul Lavoro. Svolta a destra e prendi Via Nazionale Appia/SS7.

Svolta a sinistra e prendi Via Fornaci. Continua su Via S. Lorenzo. Svolta a destra e prendi Via Albana. Continua su Via Giuseppe Mazzini. Svolta a destra e prendi Corso Umberto I;

✓ *da Sud* Svolta a sinistra allo svincolo per A3. Continua su A3. Prendi l'uscita per A1/E45 verso Caserta/Roma/Avellino/Bari/Tangenziale/Aeroporto. Prendi l'uscita verso Caserta Nord. Svolta a destra e prendi Via Caduti sul Lavoro. Svolta a destra e prendi Via Nazionale Appia/SS7. Svolta a sinistra e prendi Via Fornaci. Continua su Via S. Lorenzo. Svolta a destra e prendi Via Albana. Continua su Via Giuseppe Mazzini. Svolta a destra e prendi Corso Umberto I

✚ **in autobus:** CLP – Linea 3 Caserta FS – Recale – Capodrise – Marcianise – Portico – Macerata – Santa Maria C.V.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



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

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

**Principali collegamenti pubblici:** Linee autobus;

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



### Caratteristiche di Zona

Macerata Campania è un comune italiano di 10'031 abitanti della provincia di Caserta (CE), posta ad un'altitudine di 34 m.s.l.m., con una superficie di 7.63 Km<sup>2</sup>, ed una densità abitativa di 1'314,68/Km<sup>2</sup>. Il Comune di Macerata Campania è localizzato a 6 km ad ovest da Caserta e a 30 km a nord da Napoli. Sorge nella bassa valle del fiume Volturno, a sud di quest'ultimo e a nord dei Regi Lagni, nella vasta Pianura Campana, chiusa a nord est dalla catena dei Monti Tifatini, nei pressi dei canali di bonifica dell'antico fiume Clanio costituiti dal Lagno Gorgone, Lagno Vecchio e Lagno di Sant'Andrea.

Il Comune, situato logisticamente nel triangolo Caserta - Santa Maria Capua Vetere - Marcianise, confina con: Casagiove, Casapulla, Curti, Marcianise, Portico di Caserta, Recale e Santa Maria Capua Vetere.

Macerata Campania è ben collegata e distante circa 1 km con il tratto della Via Nazionale Appia che collega Santa Maria Capua Vetere a Caserta, lungo il quale si trova il casello autostradale "Caserta Nord" dell'Autostrada A1 - E45 e l'accesso alla Variante di Caserta SS 700 che attraversa i comuni di Maddaloni, Caserta, Casagiove, San Prisco e Santa Maria Capua Vetere.

L'economia del comune si fonda essenzialmente sull'agricoltura (tabacco, ortofrutta, allevamenti bufalini), anche se nell'ultimo trentennio sono cresciute le attività secondarie a livello artigianale.

### Calcolo Superfici

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



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX**



LOTTO UNICO

52 di 146

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

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

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

**Tabella 2**

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

**Tabella 3**



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX**



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

Tabella 4

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

In concreto, le porzioni di unità immobiliare che risultano essere difformi dal punto di vista urbanistico, non verranno computate per il calcolo delle superfici atteso che, così come di seguito si andrà a dettagliare, vista la zona ove ricadono i beni, non vi sarà possibilità di ottenere sanatoria per gli abusi rilevati e, pertanto, si ritiene che i costi di demolizione e ripristino dello stato legittimo possano compensarsi con il valore d'uso.

Oltre ciò, l'unità immobiliare distinta con il subalterno 5, la quale risulta avere quale destinazione catastale la categoria A/10 - Uffici, presenta caratteristiche costruttive tali da poter assimilare la detta unità immobiliare ad una civile abitazione.

Fatta tale doverosa precisazione, si riporta di seguito il calcolo delle superfici.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



**LOTTO UNICO**  
**NCEU Macerata Campania (CE) Fog. 9 - P.lla 5023 - Sub 2 - 4 - 5**  
**UNITÀ IMMOBILIARE**

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

COMUNE DI MACERATA CAMPANIA			SUPERFICIE CALPESTABILE	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA		
FOGLIO 9 P.LLA 5023 SUB 2-4-5 FOGLIO 9 P.LLA 389				Coeff	AMBIENTI ABITABILI mq	AMBIENTI IN CORSO DI COSTRUZIONE mq
UNITA' IMMOBILIARE	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq			
P.LLA 5023 SUB 5	TERRA	STUDIO	25,09	1,000	25,09	-
		STUDIO	24,78	1,000	24,78	-
		W.C.	1,73	1,000	1,73	-
		W.C.	1,77	1,000	1,77	-
		RAMPA	6,72	0,350	2,35	-
P.LLA 5023 SUB 4	TERRA	GARAGE	29,90	0,500	14,95	-
		PORTICO	25,00	0,350	8,75	-
			22,99	0,100	2,30	-
		CUCINA	23,19	1,000	23,19	-
		SOGGIORNO	23,40	1,000	23,40	-
			30,32	1,000	30,32	-
		VANO SCALA	23,76	1,000	23,76	-
		VANO ASCENSORE	2,36	1,000	2,36	-
		LOCALE TECNICO	1,41	0,350	0,49	-
		DISIMPEGNO	4,15	1,000	4,15	-
		W.C.	3,85	1,000	3,85	-
		W.C.	3,24	1,000	3,24	-
		SOGGIORNO	45,18	1,000	45,18	-
	25,00	0,100	2,50	-		
	378,50	0,020	7,57	-		
P.LLA 389	TERRA	PORZIONE DI PORTICO	4,35	0,350	1,52	-
		PORZIONE DI SOGGIORNO	8,95	1,000	8,95	-
		PORTICO	25,00	0,350	8,75	-
			75,06	0,100	7,51	-
		MAGAZZINO	29,41	0,200	5,88	-
		DEPOSITO	8,21	0,200	1,64	-
	25,00	0,100	2,50	-		
	962,60	0,020	19,25	-		
<b>SOMMANO AL PIANO TERRA</b>			<b>1840,92</b>		<b>307,74</b>	<b>0,00</b>
P.LLA 5023 SUB 2	PRIMO	VANO ACCESSORIO	11,03	0,350	3,861	-
		DISIMPEGNO	31,48	1,000	31,480	-
		BALCONE	1,86	0,250	0,465	-
		LETTO	20,81	1,000	20,810	-
		DISIMPEGNO	3,31	1,000	3,310	-
		BAGNO	5,99	1,000	5,990	-
		STUDIO	26,00	1,000	26,000	-
		DISIMPEGNO	2,95	1,000	2,950	-
		BAGNO	5,20	1,000	5,200	-
		LETTO	17,55	1,000	17,550	-
		AMBIENTE 1	11,40	1,000		11,40
		AMBIENTE 2	19,36	1,000		19,36
		AMBIENTE 3	20,15	1,000		20,15
		AMBIENTE 4	11,54	1,000		11,54
		AMBIENTE 5	3,93	1,000		3,93
		AMBIENTE 6	4,02	1,000		4,02
AMBIENTE 7	12,97	1,000		12,97		
AMBIENTE 8	3,09	1,000		3,09		
AMBIENTE 9	13,30	1,000		13,30		
P.LLA 389	PRIMO	PORZIONE AMBIENTE 2	2,99	0,350		1,05
		PORZIONE AMBIENTE 3	3,70	1,000		3,70
		PORZIONE AMBIENTE 4	1,94	0,350		0,68
		PORZIONE AMBIENTE 5	0,95	0,100		0,10
		PORZIONE AMBIENTE 6	3,78	0,200		0,76
<b>SOMMANO AL PIANO PRIMO</b>			<b>239,30</b>		<b>117,62</b>	<b>106,04</b>
P.LLA 5023 UNITA' IMM. NON ACCATATA	SECONDO	W.C.	4,30	1,000	4,300	-
		DISIMPEGNO	4,67	1,000	4,670	-
		RIP.	2,51	1,000	2,510	-
		CUCINA	34,37	1,000	34,370	-
		DISIMPEGNO	3,30	1,000	3,300	-
		BAGNO	5,01	1,000	5,010	-
		LETTO	19,57	1,000	19,570	-
LETTO	29,27	1,000	29,270	-		
<b>SOMMANO AL PIANO SECONDO</b>			<b>103,00</b>		<b>103,00</b>	<b>0,00</b>

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. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



## Calcolo superfici lorda e commerciale lorda ragguagliata

COMUNE DI MACERATA CAMPANIA FOGLIO 9 P.LLA 5023 SUB 2-4-5 FOGLIO 9 P.LLA 389			SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA			SUPERFICIE AI FINI ESTIMATIVI	
UNITA' IMMOBILIARE	PIANO	DESTINAZIONE		Sup. mq	Coeff	AMBIENTI ABITABILI mq	AMBIENTI IN CORSO DI COSTRUZIONE mq	DIFFORMITA' ' SANABILI mq
P.LLA 5023 SUB 5	TERRA	STUDIO	67,60	1,000	67,60	-	67,60	
		RAMPA	7,03	0,350	2,46	-	2,46	
P.LLA 5023 SUB 4	TERRA	GARAGE	37,80	0,500	18,90	-	18,90	
		PORTICO	25,00	0,350	8,75	-	8,75	
			37,35	0,100	3,74	-	3,74	
		ABITAZIONE	154,20	1,000	154,20	-	154,20	
		ABITAZIONE	59,36	1,000	59,36	-	59,36	
		CORTE	25,00	0,100	2,50	-	2,50	
			378,50	0,020	7,57	-	7,57	
P.LLA 389	TERRA	PORZIONE DI PORTICO	6,22	0,350	2,18	-		2,18
		PORZIONE DI SOGGIORNO	14,10	1,000	14,10	-		14,10
		PORTICO	25,00	0,350	8,75	-		8,75
			78,77	0,100	7,88	-		7,88
		MAGAZZINO	36,20	0,200	7,24	-		7,24
		DEPOSITO	12,13	0,200	2,43	-		2,43
		AREA A VERDE	25,00	0,100	2,50	-	2,50	
			962,60	0,020	19,25	-	19,25	
SOMMANO AL PIANO TERRA			1951,86		389,40	0,00	346,83	42,57
P.LLA 5023 SUB 2	PRIMO	VANO ACCESSORIO	17,70	0,350	6,195	-	6,20	
		ABITAZIONE	158,10	1,000	158,10	-	158,10	
		ABITAZIONE	122,80	1,000		122,80	122,80	
P.LLA 389	PRIMO	PORZIONE ABITAZIONE	21,10	1,000		21,10		21,10
SOMMANO AL PIANO PRIMO			319,70		164,30	143,90	287,10	21,10
P.LLA 5023 UNITA' IMM.	SECONDO	SOTTOTETTO ABITATIVO	18,85	1,000	18,850	-		18,85
		SOTTOTETTO ABITATIVO	115,70	1,000	115,700	-		115,70
SOMMANO AL PIANO SECONDO			134,55		134,55	0,00	0,00	134,55

Tabella 6

- 📏 Superficie calpestabile: **2'183.22 mq;**
- 📏 Superficie commerciale: **634.39 mq;**
- 📏 Superficie Lorda: **2'406.11 mq;**
- 📏 Superficie Commerciale Lorda Ragguagliata: **832.14 mq;**
- 📏 Superficie ai fini estimativi: **633.92 mq.**

### Caratteristiche Edilizie ed Impianti

#### 🔧 Caratteristiche Strutturali

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

#### 🔧 Componenti Edilizie

- **Infissi esterni:** anta a battente, in ferro, con grate in ferro, in uno stato di manutenzione discreto;



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



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

#### **Caratteristiche Impianti**

- *Antenna TV*: presente;
- *Citofonico*: presente;
- *Elettrico*: presente;
- *Idrico*: presente;
- *Riscaldamento*: presente.
- *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;**
-  **Dichiarazione di agibilità di cui all'art. 24 D.P.R. 6/6/2001 n.380;**
-  **Attestato di prestazione energetica *A.P.E.***

Atteso che, nel corso delle operazioni peritali non si è avuto modo di verificare in maniera puntuale il funzionamento dell'impianto elettrico, a scopo cautelativo, si stima un costo per l'eventuale minimo adeguamento elettrico pari a 10,00 €/mq SCLR, per un totale pari a **€ 6'339,20**.

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



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX**



Nel corso delle operazioni peritali, lo scrivente ha avuto modo di constatare lo stato generale degli immobili e dei singoli ambienti di cui gli stessi sono costituiti, riscontrando, in via generale, uno stato di manutenzione discreto. In particolare, dal rilievo fotografico precedentemente riportato, si può rilevare che, l'unità immobiliare censita al NCEU Fog. 9 P.lla 5023 sub 2, risulta in parte ultimata ed in parte ancora in corso di costruzione.

Per quanto attiene l'unità immobiliare di cui al sub 4, la stessa si presenta in buone condizioni di manutenzione, mentre l'unità immobiliare distinta con il sub 5 risulta essere adibita a studio medico, al momento, in disuso. Lo stesso si presenta in buone condizioni, a meno della ordinaria manutenzione.

### 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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



G.E. per le determinazioni sul prosieguo;

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

Il Lotto Unico costituito per la vendita è rappresentato da due abitazioni di tipo economico, un ufficio oltre un fondo di terreno di qualità agrumeto ad essi attiguo, il tutto sito in Macerata Campania (CE), al Vicolo I di Via Santo Stefano n. 1, avente accesso dalla via medesima. Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così censiti nel **Comune di Macerata Campania**:

- 📄 NCEU Fog. 9 - P.lla 5023 - Sub 2 – Cat. A/3 – Classe 2 – Consistenza 7 vani – Vicolo I di Via Santo Stefano n. 1 – Piano 1;
- 📄 NCEU Fog. 9 - P.lla 5023 - Sub 4 – Cat. A/3 – Classe 2 – Consistenza 8 vani – Vicolo I di Via Santo Stefano n. 1 – Piano Terra;
- 📄 NCEU Fog. 9 - P.lla 5023 - Sub 5 – Cat. A/10 – Classe 1 – Consistenza 2,5 vani – Vicolo I di Via Santo Stefano n. 1 – Piano Terra;
- 📄 NCT Fog. 9 - P.lla 389 – Qualità Agrumeto Classe U - Superficie 1158 mq.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



COMUNE DI MACERATA CAMPANIA				
ID	NORD	EST	SUD	OVEST
FOG. 9 P.LLA 5023 SUB 2	FOG. 9 P.LLA 341-365	FOG. 9 P.LLA 5192-389	FOG. 9 P.LLA 5138-5217-5137	FOG. 9 P.LLA 716-5163
FOG. 9 P.LLA 5023 SUB 4	FOG. 9 P.LLA 341-365	FOG. 9 P.LLA 5192-389	FOG. 9 P.LLA 5138-5217-5137	FOG. 9 P.LLA 716-5163
FOG. 9 P.LLA 5023 SUB 5	FOG. 9 P.LLA 341-365	FOG. 9 P.LLA 5192-389	FOG. 9 P.LLA 5138-5217-5137	FOG. 9 P.LLA 716-5163
FOG. 9 P.LLA 389	FOG. 9 P.LLA 5192	FOG. 9 P.LLA 390-720-770-721-723	FOG. 9 P.LLA 414-5183-412	FOG. 9 P.LLA 5138-5023

Tabella 7

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

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

#### 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. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



LOTTO UNICO

60 di 146

## CATASTO FABBRICATI

### NCEU Macerata Campania (CE) Fog. 9 - P.Ila 5023 - Sub 2 UNITÀ IMMOBILIARE

Comune di MACERATA CAMPANIA ( Codice: E784) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 9 Particella: 5023 Sub.: 2					
Unità immobiliare dal 09/11/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
9	5023	2	CAT. A/3 CLASSE 2 CONSISTENZA 7 VANI SUP. CAT. TOT. 182 MQ	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie.	Indirizzo VICOLO I DI VIA SANTO STEFANO n. 1 piano: 1; Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) Mappali Terreni Correlati Codice Comune E784 - Sezione - Foglio 9 - Particella 5023
Situazione dell'unità immobiliare dal 26/05/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
9	5023	2	CAT. A/3 CLASSE 2 CONSISTENZA 7 VANI	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/05/2015 protocollo n. CE0107081 in atti dal 26/05/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 39327.1/2015)	Indirizzo , VICOLO I DI VIA SANTO STEFANO n. 1 piano: 1; Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)
Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2011					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
9	5023	2	CAT. A/3 CLASSE 2 CONSISTENZA 7 VANI	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 protocollo n. CE0461243 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 35847.1/2011)	Indirizzo , VICOLO I DI VIA SANTO STEFANO n. 1 piano: 1; Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)
Situazione dell'unità immobiliare dal 12/02/2001					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
9	5023	2	CAT. A/3 CLASSE 2 CONSISTENZA 7 VANI	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/02/2001 protocollo n. 39923 in atti dal 12/02/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1681.1/2001)	Indirizzo , VICOLO I DI VIA SANTO STEFANO n. 1 piano: 1; Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94)
Situazione dell'unità immobiliare dal 11/12/2000					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
9	5023	2	CAT. A/3 CLASSE 2 CONSISTENZA 7 VANI	VARIAZIONE del 11/12/2000 protocollo n. 242009 in atti dal 11/12/2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI- AMPLIAMENTO (n. 8839.1/2000)	Indirizzo , VIA S.STEFANO VICO 1 n. 1 piano: 1; Annotazioni classamento proposto (D.M. 701/94)
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
9	192 497 498		CAT. A/6 CLASSE 3 CONSISTENZA 8 VANI	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	Indirizzo , VIA SANTO STEFANO n. 2 piano: T-1;
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
9	192 497 498		CAT. A/6 CLASSE 3 CONSISTENZA 8 VANI	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Indirizzo , VIA SANTO STEFANO n. 2 piano: T-1;

Tabella 8



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX**



LOTTO UNICO

INTESTATI		
Situazione degli intestati dal 10/06/2013		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/06/2013 protocollo n. CE0260407 in atti dal 16/12/2013 Rogante: NAPOLITANO Sede: MACERATA CAMPANIA Registrazione: UU Sede: CASERTA Volume: 9990 n: 1747 del 23/10/2013 SUCCESSIONE DI XXXXXXX (n. 22041.1/2013)	Proprieta` per 500/1000
XXXXXXX		Proprieta` per 500/1000
Situazione degli intestati dal 11/12/2000		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	VARIAZIONE del 11/12/2000 protocollo n. 242009 in atti dal 11/12/2000 Registrazione: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-AMPLIAMENTO (n. 8839.1/2000)	Proprieta` per 1000/1000 fino al 10/06/2013
Situazione degli intestati dal 01/05/1994		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/05/1994 protocollo n. 169572 in atti dal 28/09/2000 Registrazione: Sede: CONS. D'USUF. (n. 827.1/2000)	Proprieta` per 1000/1000 fino al 11/12/2000
Situazione degli intestati dal 29/03/1994		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/03/1994 Voltura in atti dal 11/03/1997 Repertorio n.: 28713 Rogante: P. LIOTTI Sede: CASERTA Registrazione: DONAZIONE ACCETTATA (n. 7622.1/1994))	NUDO PROPRIETARIO PER 1000/1000 fino al 01/05/1994
XXXXXXX		Usufrutto per 1000/1000 fino al 01/05/1994
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	Impianto meccanografico del 30/06/1987	fino al 29/03/1994

Tabella 9

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



LOTTO UNICO

62 di 146

**NCEU Macerata Campania (CE) Fog. 9 - P.lla 5023 - Sub 4  
UNITÀ IMMOBILIARE**

Comune di MACERATA CAMPANIA ( Codice: E784) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 9 Particella: 5023 Sub.: 4					
Unità immobiliare dal 09/11/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
9	5023	4	CAT. A/3 CLASSE 2 CONSISTENZA 8 VANI SUP. CAT. TOT. 242 MQ	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Indirizzo VICOLO I DI VIA SANTO STEFANO n. 1 piano: T; Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) Mappali Terreni Correlati Codice Comune E784 - Sezione - Foglio 9 - Particella 5023
Situazione dell'unità immobiliare dal 26/05/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
9	5023	4	CAT. A/3 CLASSE 2 CONSISTENZA 8 VANI	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/05/2015 protocollo n. CE0107082 in atti dal 26/05/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 39328.1/2015)	Indirizzo VICOLO I DI VIA SANTO STEFANO n. 1 piano: T; Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) Mappali Terreni Correlati Codice Comune E784 - Sezione - Foglio 9 - Particella 5023
Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2011					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
9	5023	4	CAT. A/3 CLASSE 2 CONSISTENZA 8 VANI	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 protocollo n. CE0461243 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 35847.1/2011)	Indirizzo , VICOLO I DI VIA SANTO STEFANO n. 1 piano: T; Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)
Situazione dell'unità immobiliare dal 08/07/2005					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
9	5023	4	CAT. A/3 CLASSE 2 CONSISTENZA 8 VANI	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/07/2005 protocollo n. CE0167411 in atti dal 08/07/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 41841.1/2005)	Indirizzo , VICOLO I DI VIA SANTO STEFANO n. 1 piano: T; Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)
Situazione dell'unità immobiliare dal 04/07/2005					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
9	5023	4	CAT. A/3 CLASSE 2 CONSISTENZA 8 VANI	DIVISIONE del 04/07/2005 protocollo n. CE0161304 in atti dal 04/07/2005 DIVISIONE (n. 39192.1/2005)	Indirizzo , VICOLO I DI VIA SANTO STEFANO n. 1 piano: T; Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/02/2001					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
9	5023	1	CAT. A/3 CLASSE 2 CONSISTENZA 8,5 VANI	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/02/2001 protocollo n. 39923 in atti dal 12/02/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1681.1/2001)	Indirizzo , VICOLO I DI VIA SANTO STEFANO n. 1 piano: T; Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94)
Situazione dell'unità immobiliare dal 11/12/2000					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
9	5023	1	CAT. A/3 CLASSE 2 CONSISTENZA 8,5 VANI	VARIAZIONE del 11/12/2000 protocollo n. 242009 in atti dal 11/12/2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI- AMPLIAMENTO (n. 8839.1/2000)	Indirizzo , VICOLO I DI VIA SANTO STEFANO n. 1 piano: T; Annotazioni classamento proposto (D.M. 701/94)
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
9	192 497 498		CAT. A/6 CLASSE 3 CONSISTENZA 8 VANI	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	Indirizzo , VIA SANTO STEFANO n. 2 piano: T-1;
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
9	192 497 498		CAT. A/6 CLASSE 3 CONSISTENZA 8 VANI	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Indirizzo , VIA SANTO STEFANO n. 2 piano: T-1;

**Tabella 10**



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX**



**LOTTO UNICO**

INTESTATI		
Situazione degli intestati dal 10/06/2013		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXX	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/06/2013 protocollo n. CE0260407 in atti dal 16/12/2013 Rogante: NAPOLITANO Sede: MACERATA CAMPANIA Registrazione: UU Sede: CASERTA Volume: 9990 n: 1747 del 23/10/2013 SUCCESSIONE DI XXXXXX (n. 22041.1/2013)	Proprieta` per 500/1000
XXXXXX		Proprieta` per 500/1000
Situazione degli intestati dal 04/07/2005		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXX	DIVISIONE del 04/07/2005 protocollo n. CE0161304 in atti dal 04/07/2005 Registrazione: DIVISIONE (n. 39192.1/2005)	Proprieta` per 1000/1000 fino al 10/06/2013
Situazione degli intestati dal 11/12/2000		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXX	VARIAZIONE del 11/12/2000 protocollo n. 242009 in atti dal 11/12/2000 Registrazione: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-AMPLIAMENTO (n. 8839.1/2000)	Proprieta` per 1000/1000 fino al 10/06/2013
Situazione degli intestati dal 01/05/1994		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXX	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/05/1994 protocollo n. 169572 in atti dal 28/09/2000 Registrazione: Sede: CONS. D'USUF. (n. 827.1/2000)	Proprieta` per 1000/1000 fino al 11/12/2000
Situazione degli intestati dal 29/03/1994		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXX	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/03/1994 Voltura in atti dal 11/03/1997 Repertorio n.: 28713 Rogante: P. LIOTTI Sede: CASERTA Registrazione: DONAZIONE ACCETTATA (n. 7622.1/1994)	NUDO PROPRIETARIO PER 1000/1000 fino al 01/05/1994
XXXXXX		Usufrutto per 1000/1000 fino al 01/05/1994
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXX	Impianto meccanografico del 30/06/1987	fino al 29/03/1994

Tabella 11

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



LOTTO UNICO

64 di 146

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

**NCEU Macerata Campania (CE) Fog. 9 - P.Ila 5023 - Sub 5  
UNITÀ IMMOBILIARE**

Comune di MACERATA CAMPANIA ( Codice: E784) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 9 Particella: 5023 Sub.: 5					
Unità immobiliare dal 09/11/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
9	5023	5	CAT. A/10 CLASSE 1 CONSISTENZA 2,5 VANI SUP. CAT. TOT. 73 MQ	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Indirizzo VICOLO I DI VIA SANTO STEFANO n. 1 piano: T; Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) Mappali Terreni Correlati Codice Comune E784 - Sezione - Foglio 9 - Particella 5023
Situazione dell'unità immobiliare dal 26/05/2015					
9	5023	5	CAT. A/10 CLASSE 1 CONSISTENZA 2,5 VANI	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/05/2015 protocollo n. CE0107082 in atti dal 26/05/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 39328.1/2015)	Indirizzo VICOLO I DI VIA SANTO STEFANO n. 1 piano: T; Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) Mappali Terreni Correlati Codice Comune E784 - Sezione - Foglio 9 - Particella 5023
Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2011					
9	5023	5	CAT. A/10 CLASSE 1 CONSISTENZA 2,5 VANI	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 protocollo n. CE0461243 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 35847.1/2011)	Indirizzo , VICOLO I DI VIA SANTO STEFANO n. 1 piano: T; Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)
Situazione dell'unità immobiliare dal 08/07/2005					
9	5023	5	CAT. A/10 CLASSE 1 CONSISTENZA 2,5 VANI	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/07/2005 protocollo n. CE0167411 in atti dal 08/07/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 41840.1/2005)	Indirizzo , VICOLO I DI VIA SANTO STEFANO n. 1 piano: T; Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)
Situazione dell'unità immobiliare dal 04/07/2005					
9	5023	5	CAT. A/10 CLASSE 1 CONSISTENZA 2,5 VANI	DIVISIONE del 04/07/2005 protocollo n. CE0161304 in atti dal 04/07/2005 DIVISIONE (n. 39192.1/2005)	Indirizzo , VICOLO I DI VIA SANTO STEFANO n. 1 piano: T; Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)
Situazione dell'unità immobiliare dal 04/07/2005					
9	5023	3	CAT. A/3 CLASSE 2 CONSISTENZA 2,5 VANI	DIVISIONE del 04/07/2005 protocollo n. CE0161304 in atti dal 04/07/2005 DIVISIONE (n. 39192.1/2005)	Indirizzo , VICOLO I DI VIA SANTO STEFANO n. 1 piano: T; Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/02/2001					
9	5023	1	CAT. A/3 CLASSE 2 CONSISTENZA 8,5 VANI	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/02/2001 protocollo n. 39923 in atti dal 12/02/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1681.1/2001)	Indirizzo , VICOLO I DI VIA SANTO STEFANO n. 1 piano: T; Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94)
Situazione dell'unità immobiliare dal 11/12/2000					
9	5023	1	CAT. A/3 CLASSE 2 CONSISTENZA 8,5 VANI	VARIAZIONE del 11/12/2000 protocollo n. 242009 in atti dal 11/12/2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI. AMPLIAMENTO (n. 8839.1/2000)	Indirizzo , VICOLO I DI VIA SANTO STEFANO n. 1 piano: T; Annotazioni classamento proposto (D.M. 701/94)
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992					
9	192 497 498		CAT. A/6 CLASSE 3 CONSISTENZA 8 VANI	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	Indirizzo , VIA SANTO STEFANO n. 2 piano: T-1;
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico					
9	192 497 498		CAT. A/6 CLASSE 3 CONSISTENZA 8 VANI	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Indirizzo , VIA SANTO STEFANO n. 2 piano: T-1;

**Tabella 12**



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX**



**LOTTO UNICO**

INTESTATI		
Situazione degli intestati dal 10/06/2013		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXX	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/06/2013 protocollo n. CE0260407 in atti dal 16/12/2013 Rogante: NAPOLITANO Sede: MACERATA CAMPANIA Registrazione: UU Sede: CASERTA Volume: 9990 n: 1747 del 23/10/2013 SUCCESIONE DI XXXXXX (n. 22041.1/2013)	Proprieta` per 500/1000
XXXXXX		Proprieta` per 500/1000
Situazione degli intestati dal 04/07/2005		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXX	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 04/07/2005 protocollo n. CE0161315 in atti dal 04/07/2005 Registrazione: ABITAZIONE-UFFICIO (n. 39200.1/2005)	Proprieta` per 1000/1000 fino al 10/06/2013
Situazione degli intestati dal 04/07/2005		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXX	DIVISIONE del 04/07/2005 protocollo n. CE0161304 in atti dal 04/07/2005 Registrazione: DIVISIONE (n. 39192.1/2005)	Proprieta` per 1000/1000 fino al 10/06/2013
Situazione degli intestati dal 11/12/2000		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXX	VARIAZIONE del 11/12/2000 protocollo n. 242009 in atti dal 11/12/2000 Registrazione: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-AMPLIAMENTO (n. 8839.1/2000)	Proprieta` per 1000/1000 fino al 10/06/2013
Situazione degli intestati dal 01/05/1994		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXX	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/05/1994 protocollo n. 169572 in atti dal 28/09/2000 Registrazione: Sede: CONS. D'USUF. (n. 827.1/2000)	Proprieta` per 1000/1000 fino al 11/12/2000
Situazione degli intestati dal 29/03/1994		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXX	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/03/1994 Voltura in atti dal 11/03/1997 Repertorio n.: 28713 Rogante: P. LIOTTI Sede: CASERTA Registrazione: DONAZIONE ACCETTATA (n. 7622.1/1994)	NUDO PROPRIETARIO PER 1000/1000 fino al 01/05/1994
XXXXXX		Usufrutto per 1000/1000 fino al 01/05/1994
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXX	Impianto meccanografico del 30/06/1987	fino al 29/03/1994

Tabella 13

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



LOTTO UNICO

66 di 146

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

## CATASTO TERRENI

La particella **5023 (ex P.IIa 192-497-498) del foglio 9** del Comune di Macerata Campania (codice: E784), risulta dagli archivi presenti presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta, essere la particella al N.C.T su cui sono stati successivamente edificati gli immobili oggetto di esecuzione. Si rappresenta che, vi è collegamento tra il N.C.T e il N.C.E.U.

Si riportano, di seguito, le variazioni intervenute:

### NCT Comune di Macerata Campania (CE)

Fog. 9 – P.IIa 5023

### UNITÀ IMMOBILIARE

Comune di MACERATA CAMPANIA ( Codice: E784) Provincia di CASERTA Catasto Terreni Foglio: 9 Particella: 5023					
Dall'impianto meccanografico del 26/03/1985 al 08/11/2000					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
9	364	-	Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 802 m2	Impianto meccanografico del 26/03/1985	-
dal 08/11/2000 al 08/11/2000					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
9	364	-	SOPPRESSO	Variazione del 08/11/2000 Pratica n. 193489 in atti dal 08/11/2000 (n. 193489.1/2000) Annotazioni: e' sostituita dalle particelle:5023	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: MACERATA CAMPANIA (E784) (CE) Foglio 9 Particella 5023
Dal 08/11/2000					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
9	5023	-	Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 802 m2	Variazione del 08/11/2000 Pratica n. 193489 in atti dal 08/11/2000 (n. 193489.1/2000) Annotazioni: sostituisce le particelle:364 Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: MACERATA CAMPANIA (E784) (CE) Foglio 9 Particella 364	Tipo Mappale del 08/11/2000 Pratica n. 193489 in atti dal 08/11/2000 (n. 193489.1/2000)

**Tabella 14**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



LOTTO UNICO

67 di 146

## IDENTIFICATIVI CATASTALI ORIGINARI

Comune di MACERATA CAMPANIA ( Codice: E784) Provincia di CASERTA Catasto Terreni Foglio: 9 Particella: 192					
Dall'impianto meccanografico del 26/03/1985 al 15/03/2007					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
9	192	-	Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 48 m2	Variazione in soppressione del 15/03/2007, pratica n. CE0145319, in atti dal 15/03/2007 - VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE - ALLINEAMENTO MAPPE(n.25557.1/2007)	La dichiarazione di Variazione identificativi per allineamento mappe ha: Comune: MACERATA CAMPANIA (E784) (CE) - costituito i seguenti immobili: Foglio 9 Particella 5115 - soppresso i seguenti immobili: Foglio 9 Particella 188, Foglio 9 Particella 190, Foglio 9 Particella 191, Foglio 9 Particella 192, Foglio 9 Particella 193, Foglio 9 Particella 639
dal 15/03/2007 al 15/03/2007					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
9	192	-	SOPPRESSO	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 15/03/2007 Pratica n. CE0145319 in atti dal 15/03/2007 ALLINEAMENTO MAPPE (n. 25557.1/2007)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: MACERATA CAMPANIA (E784) (CE) Foglio 9 Particella 190 Foglio 9 Particella 191 Foglio 9 Particella 639 Foglio 9 Particella 193 Foglio 9 Particella 188 Foglio 9 Particella 5115

**Tabella 15**

Comune di MACERATA CAMPANIA ( Codice: E784) Provincia di CASERTA Catasto Terreni Foglio: 9 Particella: 497					
Dall'impianto meccanografico del 26/03/1985 al 14/08/2007					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
9	497	-	Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 30 m2	Impianto meccanografico del 26/03/1985	-
dal 14/08/2007 al 14/08/2007					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
9	497	-	SOPPRESSO	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 14/08/2007 Pratica n. CE0379635 in atti dal 14/08/2007 ALLINEAMENTO MAPPE (n. 36885.1/2007)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: MACERATA CAMPANIA (E784) (CE) Foglio 9 Particella 496 Foglio 9 Particella 498 Foglio 9 Particella 5180

**Tabella 16**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX**



**LOTTO UNICO**

68 di 146

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

Comune di MACERATA CAMPANIA ( Codice: E784) Provincia di CASERTA Catasto Terreni Foglio: 9 Particella: 498					
Dall'impianto meccanografico del 26/03/1985 al 14/08/2007					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
9	497	-	Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 30 m2	Impianto meccanografico del 26/03/1985	
dal 14/08/2007 al 14/08/2007					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
9	497	-	SOPPRESSO	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 14/08/2007 Pratica n. CE0379635 in atti dal 14/08/2007 ALLINEAMENTO MAPPE (n. 36885.1/2007)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: MACERATA CAMPANIA (E784) (CE) Foglio 9 Particella 496 Foglio 9 Particella 5180 Foglio 9 Particella 497

Tabella 17

**NCT Comune di Macerata Campania (CE)  
Fog. 9 – P.la 389  
UNITÀ IMMOBILIARE**

Comune di MACERATA CAMPANIA ( Codice: E784) Provincia di CASERTA Catasto Terreni Foglio: 9 Particella: 389					
Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
9	389	-	AGRUMETO U SUP. CAT. TOT. 1158 MQ	Impianto meccanografico del 26/03/1985	-

Tabella 18

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



LOTTO UNICO

69 di 146

INTESTATI		
Situazione degli intestati dal 10/06/2013		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXX	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/06/2013 protocollo n. CE0260407 in atti dal 16/12/2013 Rogante: NAPOLITANO Sede: MACERATA CAMPANIA	Proprieta` per 500/1000
XXXX	Registrazione: UU Sede: CASERTA Volume: 9990 n: 1747 del 23/10/2013 SUCCESSIONE DI XXXXXXXX (n. 22041.2/2013)	Proprieta` per 500/1000
Situazione degli intestati dal 01/05/1994		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXX	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/05/1994 protocollo n. 00167830 in atti dal 28/09/2000 Registrazione: Sede: CONS. D`USUF. (n. 2208.1/2000)	Proprieta` per 1000/1000 fino al 10/06/2013
Situazione degli intestati dal 29/03/1994		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXX	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/03/1994 Trascrizione in atti dal 27/11/1999 Repertorio n.: 28713 Rogante: LIOTTI PASQUALE Sede: CASERTA	NUDO PROPRIETARIO PER 1000/1000 fino al 01/05/1994
XXXX	Registrazione: (n. 9257.1/1994)	Usufrutto per 1000/1000 fino al 01/05/1994
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXX	Impianto meccanografico del 30/06/1987	fino al 29/03/1994

Tabella 19

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

Dalla lettura ed analisi di:

- ✓ nota di trascrizione del 12/06/2020 - Presentazione n. 44 di cui ai nn. 15278/11410;
- ✓ Accettazione di Eredità con beneficio di inventario, rogato dal Notaio Pasquale Liotti del 10/05/2017 rep. 78000/racc. 25173, trascritto il 06/06/2017 ai nn. 18896/14480;
- ✓ Atto di Destinazione di Beni per la realizzazione di interesse meritevole di tutela ai sensi dell'articolo 2645-ter del codice civile, in data 31/03/2015 rep. 1213/racc. 980, a rogito del notaio Gianluigi Ferone, trascritto in data 27/04/2015 ai nn. 11935/9245;
- ✓ Atto di Donazione del 29/03/1994 rep. 28713, rogato dal notaio Pasquale Liotti, trascritto in data 20/04/1994 ai nn. 10955/9257;



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



LOTTO UNICO

70 di 146

si evince la rispondenza formale dei dati catastali con le risultanze catastali attuali, ovvero che gli **immobili pignorati, siti nel Comune di Macerata Campania (CE), sono censiti nel NCEU del medesimo comune al Fog. 9 - P.Illa 5023 - Sub. 2-4-5 ed NCT Fog. 9 P.Illa 389.**

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 05/03/2020 ed il 12/06/2020.

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

In riferimento a tale punto, lo scrivente ha provveduto a sovrapporre la planimetria dello stato dei luoghi, rilevata nel corso delle operazioni peritali, con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Caserta. Da tale sovrapposizione, emergono le difformità, indicate in colore rosso in **Figura 12-16**. In concreto, tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale, vi sono le seguenti difformità:

#### **FOG. 9 P.LLA 5023 SUB 2**

##### **✚ Piano Primo – Figura 12**

- Si rilevano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con formazione di nuovi vani;
- Diversa sagoma dell'impianto planimetrico dei beni;
- Diversa consistenza dei beni;
- Diversa posizione dei vani porta e finestra nonché esistenza di nuove aperture non riportate in planimetria catastale;
- Parte dei beni ricadono sulla particella 389 del Foglio 9 Nuovo Catasto Terreni.



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX**



## FOG. 9 P.LLA 5023 SUB 4

### Piano Terra – Figura 13

- Si rilevano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con formazione di nuovi vani;
- Diversa sagoma dell'impianto planimetrico dei beni;
- Diversa consistenza dei beni;
- Diversa posizione dei vani porta e finestra nonché esistenza di nuove aperture non riportate in planimetria catastale;
- Parte dei beni ricadono sulla particella 389 del Foglio 9 Nuovo Catasto Terreni.

## FOG. 9 P.LLA 5023 SUB 5

### Piano Terra – Figura 14

- Si rilevano modeste difformità relative a particolari costruttivi così come rilevati.

## FOG. 9 P.LLA 5023 PIANO SOTTOTETTO

### Piano Secondo Sottotetto – Figura 15

- Tale porzione di unità immobiliare posta al piano secondo sottotetto non risulta essere censita catastalmente e pertanto priva di planimetria catastale di riferimento.

## NCT FOG. 9 P.LLA 389

### Piano Terra – Figura 16

Oltre le difformità già evidenziate relativamente ai beni di cui al NCEU Fog. 9 P.lla 5023 sub 4 e sub



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



2, che di fatto sconfinano sulla particella 389, si rileva che, quest'ultima risulta essere, in parte edificata ed occupata da costruzioni, non censite in catasto e pertanto completamente difformi dal punto di vista catastale.

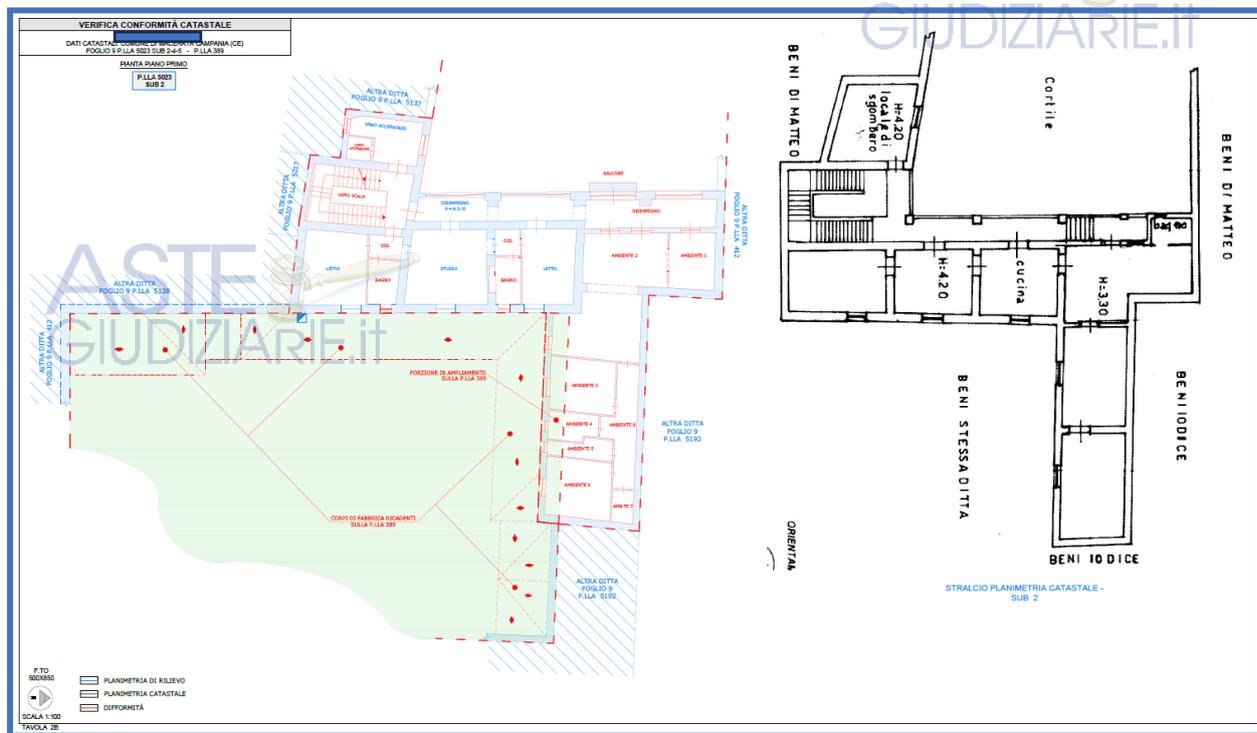


Figura 12



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. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



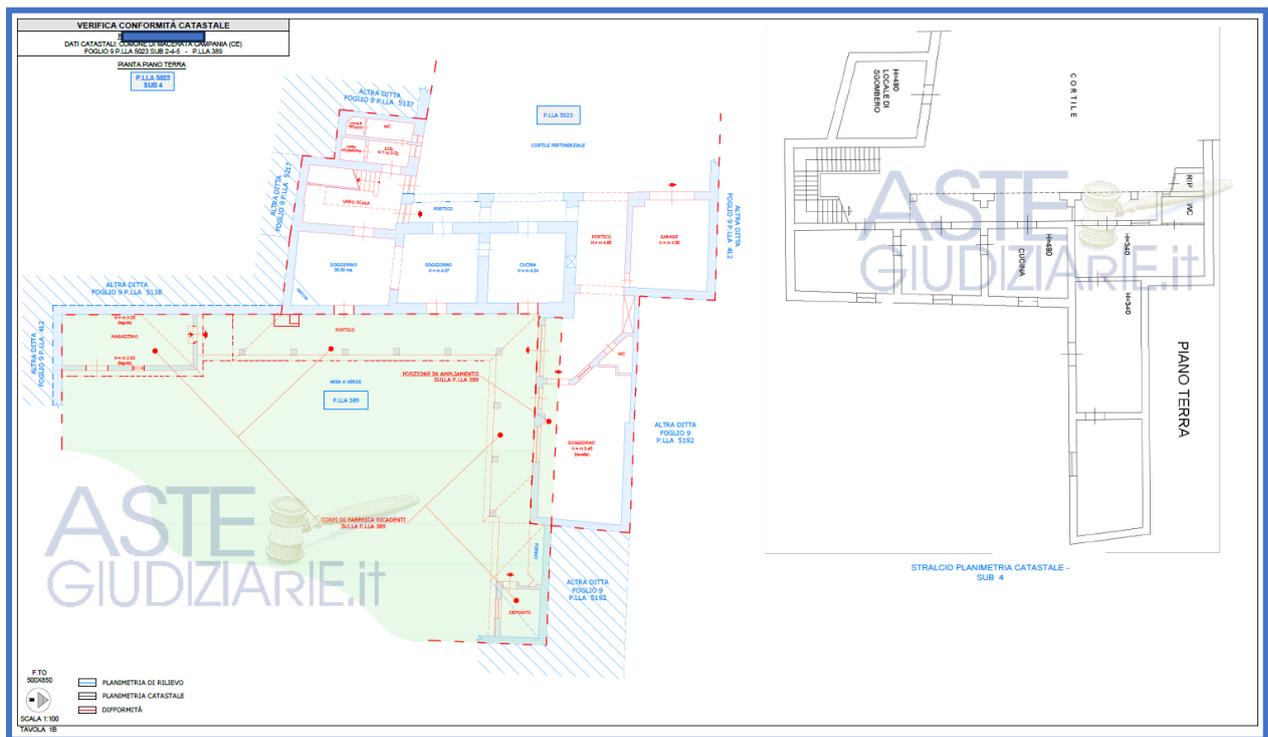


Figura 13

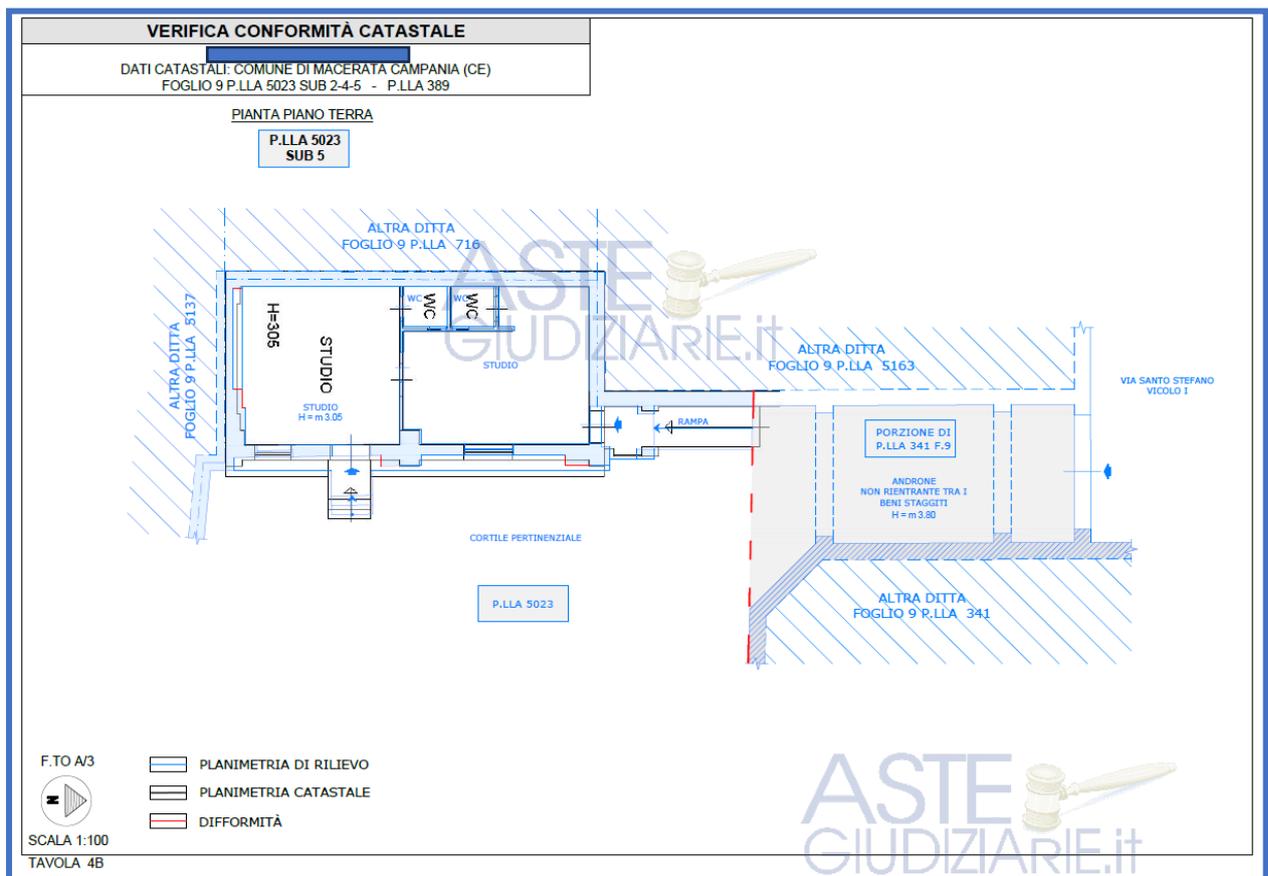


Figura 14

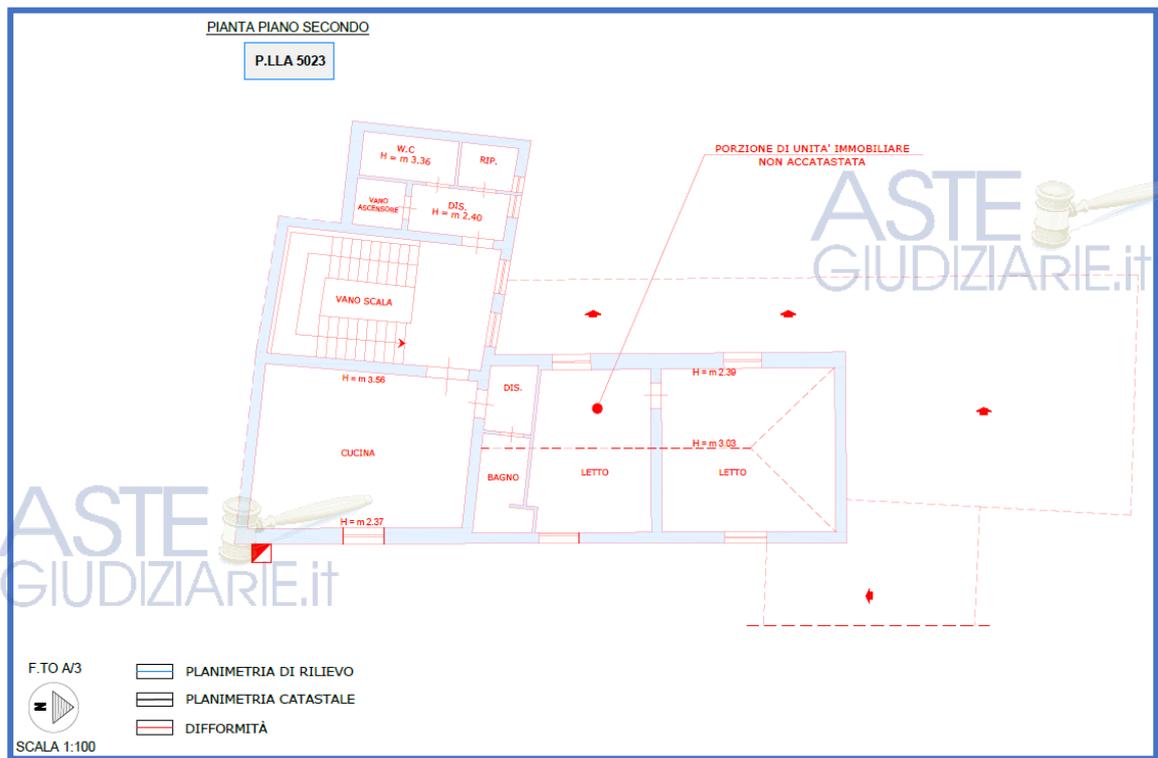


Figura 15

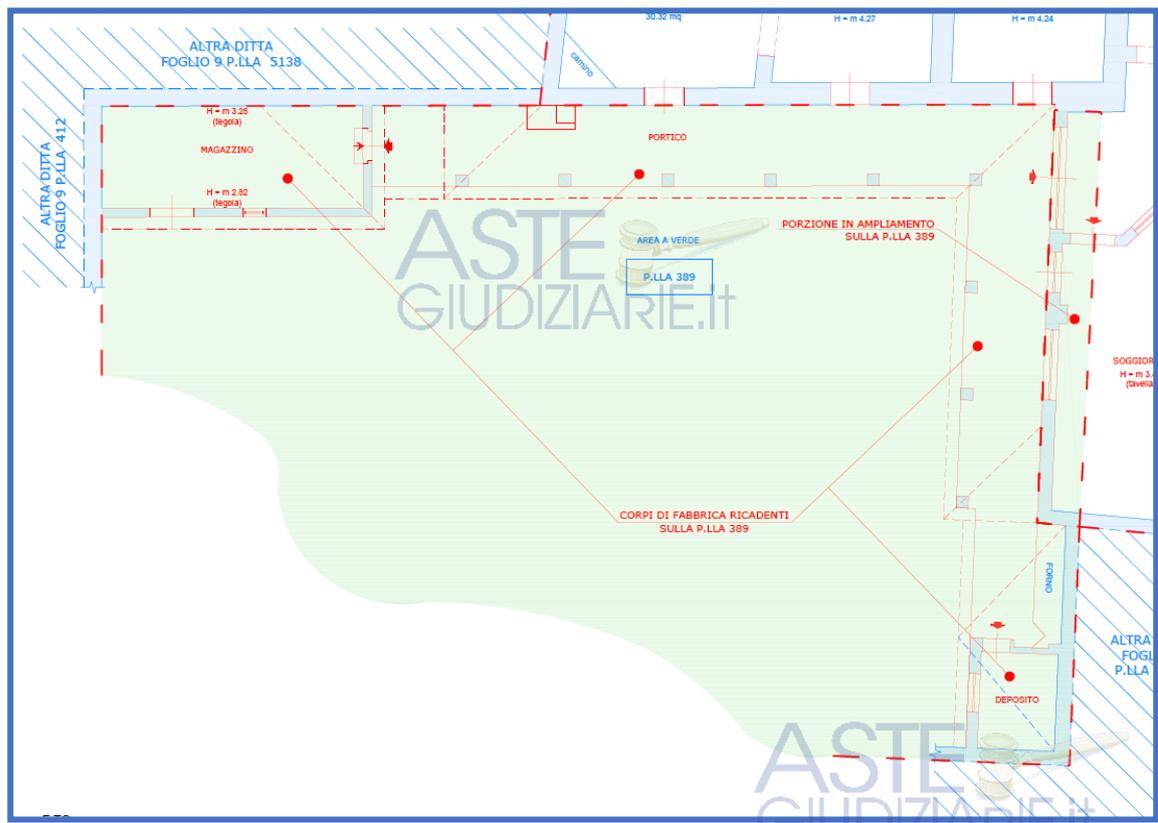


Figura 16



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. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



CERTING  
Certificano la competenza professionale.

Per quanto attiene la quantificazione dei costi utili per l'eliminazione delle difformità riscontrate, si stima un costo utile complessivo di € 7'000,00. Tale costo risulta essere riferito all'aggiornamento delle planimetrie.

QUESITO n. 4

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

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

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

**LOTTO n. 2 :** ecc.

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

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

**LOTTO UNICO:** – piena ed intera proprietà di **Abitazione di tipo economico** ubicato in Macerata Campania (CE) al Vicolo I di Via Santo Stefano, piano 1; è composto da: numero 8 ambienti, un balcone, due camere da letto, due bagni, tre disimpegni, uno studio ed un vano accessorio, oltre una quota di immobile, attualmente non censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, costituente il sottotetto, reso abitabile; confina con Foglio 9 P.lla 341 e 365 a nord, con Foglio 9 P.lla 5192 e 389 ad est, con Foglio 9 P.lla 5138-5217-5137 a sud, con Foglio 9 P.lla 716-5163 ad ovest; è riportato nel C.F. del Comune di **Macerata Campania (CE) al foglio 9, p.lla 5023, sub 2**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, per difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con formazione di nuovi vani; diversa sagoma dell'impianto planimetrico dei beni; diversa consistenza dei beni; diversa posizione dei vani porta e finestra nonché esistenza di nuove aperture non riportate in planimetria catastale; parte dei beni ricadono sulla particella 389 del Foglio 9 Nuovo Catasto Terreni; per quanto attiene il piano sottotetto, tale porzione di unità immobiliare posta al piano secondo sottotetto non risulta essere censita catastalmente e pertanto priva di planimetria catastale di riferimento; si è rilevata la presenza della Concessione Edilizia n. 21/01 del 11/06/2001 (pratica 5v13/2001), afferente "Lavori di recupero e ristrutturazione ad un fabbricato esistente", nonché del Certificato di Agibilità n. 2/06 rilasciato in data



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



14/09/2006, afferente le unità immobiliari censite al NCEU Fog. 9 P.IIa 5023 ex sub 3 (all'attualità sub 5) e sub 4. Rispetto al detto titolo edilizio abilitativo, i beni non sono conformi, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con formazione di nuovi vani; diversa sagoma dell'impianto planimetrico dei beni e quindi conformazione di nuova superficie e volumetria non assentita; diversa consistenza dei beni; diversa posizione dei vani porta e finestra nonché esistenza di nuove aperture non riportate nei grafici di progetto; parte dei beni ricadono sulla particella 389 del Foglio 9 Nuovo Catasto Terreni. Relativamente al piano secondo sottotetto, tale porzione di unità immobiliare posta al piano secondo sottotetto, oggi è destinata ad abitazione, contrariamente alla destinazione assentita quale mero sottotetto, atteso che nei grafici di progetto non viene riportata alcuna planimetria afferente il piano sottotetto, bensì solo la pianta copertura, anche se nell'elaborato Sezione A-A' risulta rappresentato; inoltre, si rileva una diversa articolazione architettonica delle falde di copertura con formazione di maggiore volumetria e superficie sottostante;

a parere dell'esperto stimatore, gli abusi di cui sopra, potranno essere sanati, ai soli fini della nuova distribuzione degli spazi interni, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. Pertanto, per le difformità che hanno determinato aumento di superficie e volumetria, non si potrà ottenere sanatoria, visto che gli immobili ricadono in zona A1 – Centro Storico (nucleo primitivo).

non risulta ordine di demolizione del bene.

– piena ed intera proprietà di **Abitazione di tipo economico** ubicato in Macerata Campania (CE) al Vicolo I di Via Santo Stefano, piano terra; è composto da: un garage, un portico, una cucina, due soggiorni, un disimpegno, due w.c., un vano scala, un vano ascensore, un locale tecnico, una corte; confina con Foglio 9 P.IIa 341 e 365 a nord, con Foglio 9 P.IIa 5192 e 389 ad est, con Foglio 9 P.IIa 5138-5217-5137 a sud, con Foglio 9 P.IIa 716-5163 ad ovest; è riportato nel C.F. del Comune di **Macerata Campania (CE) al foglio 9, p.IIa 5023, sub 4**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con formazione di nuovi vani; diversa sagoma dell'impianto planimetrico dei beni; diversa consistenza dei beni; diversa posizione dei vani porta e finestra nonché esistenza di nuove aperture non riportate in planimetria catastale; parte dei beni ricadono sulla particella 389 del Foglio 9 Nuovo Catasto Terreni; si è rilevata la presenza della Concessione Edilizia n. 21/01 del 11/06/2001 (pratica 5v13/2001), afferente “Lavori di recupero e ristrutturazione ad un fabbricato esistente”, nonché del Certificato di Agibilità n. 2/06 rilasciato in data 14/09/2006, afferente le unità immobiliari censite al NCEU Fog. 9 P.IIa 5023 ex sub 3 (all'attualità sub 5) e sub 4. Rispetto al detto titolo edilizio abilitativo, i beni non sono conformi, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con formazione di nuovi vani; diversa sagoma dell'impianto planimetrico dei beni e quindi conformazione di nuova superficie e volumetria non assentita; diversa consistenza dei beni; diversa posizione dei vani porta e finestra nonché esistenza di nuove aperture non riportate nei grafici di progetto; parte dei beni ricadono sulla particella 389 del Foglio 9 Nuovo Catasto Terreni;

a parere dell'esperto stimatore, gli abusi di cui sopra, potranno essere sanati, ai soli fini della nuova distribuzione degli spazi interni, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. Pertanto, per le difformità che hanno determinato aumento di superficie e volumetria, non si potrà ottenere sanatoria, visto che gli immobili ricadono in zona A1 – Centro Storico (nucleo primitivo).

non risulta ordine di demolizione del bene.

– piena ed intera proprietà di **Ufficio** ubicato in Macerata Campania (CE) al Vicolo I di Via Santo Stefano, piano terra; è composto da: due vani adibiti a studio, due w.c. ed una rampa; confina con Foglio 9 P.IIa 341 e 365 a nord, con Foglio 9 P.IIa 5192 e 389 ad est, con Foglio 9 P.IIa 5138-5217-5137 a sud, con Foglio 9 P.IIa 716-5163 ad ovest; è riportato nel C.F. del Comune di **Macerata Campania (CE) al foglio 9, p.IIa 5023, sub 5**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, per modeste difformità relative a particolari costruttivi così come rilevati; vi è la presenza della Concessione Edilizia n. 21/01 del 11/06/2001 (pratica 5v13/2001), afferente “Lavori di recupero e ristrutturazione ad un fabbricato esistente”, nonché del Certificato di Agibilità n. 2/06 rilasciato in data 14/09/2006, afferente le unità immobiliari censite al NCEU Fog. 9 P.IIa 5023 ex sub 3 (all'attualità sub 5) e sub 4. Rispetto al detto titolo edilizio abilitativo, i beni non sono conformi, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con presenza di vani in posizione difforme al titolo edilizio oltre una diversa posizione dell'accesso ai beni, nonché



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



modifiche della sagoma;

a parere dell'esperto stimatore, gli abusi di cui sopra, potranno essere sanati, ai soli fini della nuova distribuzione degli spazi interni, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. Pertanto, per le difformità che hanno determinato aumento di superficie e volumetria, non si potrà ottenere sanatoria, visto che gli immobili ricadono in zona A1 – Centro Storico (nucleo primitivo).

non risulta ordine di demolizione del bene.

– piena ed intera proprietà di **Terreno Agrumeto** ubicato in Macerata Campania (CE) al Vicolo I di Via Santo Stefano; confina con Fog. 9 P.lla 5192 a nord, con Fog. 9 P.lla 390-720-770-721-723 ad est, con Fog. 9 P.lla 414-5183-412 a sud, con Fog. 9 P.lla 5138-5023 ad ovest; è riportato nel C.T. del Comune di **Macerata Campania (CE) al foglio 9, p.lla 389.**

Sia dal punto di vista catastale che urbanistico, si rilevano difformità relativamente alla particella 389, in quanto quest'ultima risulta essere, in parte edificata ed occupata da costruzioni. Le stesse non sono censite in catasto e pertanto completamente difformi dal punto di vista catastale, mentre dal punto di vista urbanistico, in parte, le dette costruzioni risultano difformi rispetto ai grafici di progetto, ed in parte risultano essere completamente abusive.

Si rappresenta che i beni ricadono in Zona Sc (Sc “Zona omogenea verde pubblico, attrezzato e sport”, territorio inedificabile destinato a verde pubblico e alla realizzazione di spazi pubblici per il gioco e lo sport);

a parere dell'esperto stimatore, le opere difformi, insistenti sulla P.lla 389 del Foglio 9, che hanno determinato superficie e volumetria non potranno essere sanate in quanto incompatibili con la destinazione urbanistica dell'area su cui ricadono.

**PREZZO BASE QUOTA 1000/1000 euro 489'000,00**

**PREZZO BASE QUOTA 500/1000 euro 244'500,00**

#### 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



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX**



corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

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

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

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

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

#### **Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX**



(comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.  
6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.  
Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

In risposta al presente quesito, si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento, avvenuta con Presentazione n. 44 del 12/06/2020 - di cui ai nn. 15278/11410, procedendo a ritroso fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni, alla trascrizione del pignoramento.

Orbene, dalla consultazione degli archivi presso la Conservatoria dei RR.II., è emerso che gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, sono pervenuti alla debitrice esecutata sig.ra XXXXXXXX, per la quota di piena proprietà per 500/1000 in virtù di **Accettazione di Eredità con beneficio di inventario, rogato dal Notaio Pasquale Liotti del 10/05/2017 rep. 78000/racc. 25173**, trascritto il 06/06/2017 ai nn. 18896/14480, da potere della sig.ra XXXXXXXX, nata a Napoli il XXXXXXXX e deceduta il XXXXXXXX, senza lasciare disposizioni di ultima volontà.

Prima del decesso della *de cuius* XXXXXXXX, veniva stipulato **Atto di Destinazione di Beni per la realizzazione di interesse meritevole di tutela ai sensi dell'articolo 2645-ter del codice civile, in data 31/03/2015 rep. 1213/racc. 980**, a rogito del notaio Gianluigi Ferone, trascritto in data 27/04/2015 ai nn. 11935/9245, mediante il quale la sig.ra XXXXXXXX destinava i beni immobili di sua proprietà, tra i quali figurano anche i beni oggetto di esecuzione, per la cura e l'assistenza della sig.ra XXXXXXXX, debitrice esecutata, costituendo, pertanto, un vincolo di destinazione per la realizzazione di interesse meritevole di tutela ai sensi dell'articolo 2645-ter del codice civile destinandolo a far fronte ai bisogni della debitrice esecutata, vincolando la piena proprietà degli immobili di sua proprietà, con durata pari alla vita del beneficiario. In particolare, dalla lettura del sopradetto atto notarile tanto si evince:...*OMISSIS*..."

*PREMETTE = I = che la sig.ra XXXXXXXX, di seguito anche denominata, nel prosieguo del presente atto, per*



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX**



brevità, "conferente", è intenzionata, ai sensi dell'art. 2645-ter del codice civile, a destinare i beni immobili di sua proprietà, per le quote ed i diritti di seguiti precisati, per il seguente fine meritevole di tutela ai sensi dell'articolo 1322, secondo comma, del codice civile, e precisamente per la cura e l'assistenza, della signora XXXXXXXXX, nata a Caserta il XXXXXXXXX, domiciliata, anche fiscalmente, in Macerata Campania alla Via Santo Stefano - Vico I n. 1, codice fiscale XXXXXXXXX, la quale si trova in condizioni di salute molto precarie, che necessita della costante presenza di persone che la aiutino nello svolgimento delle sue esigenze di vita quotidiane, nonchè necessita di cure mediche non in grado di pagare personalmente.

= II = XXXXXXXXX è persona disabile in quanto affetta da tumore spinale e che ha subito un delicato intervento di rimozione di neurinoma T10-T12 con laminectomia, XXXXXXXXX, in considerazione della condizione di XXXXXXXXX e dei rapporti di parentela che intercorrono fra essi, volendo assicurare a XXXXXXXXX una esistenza dignitosa o comunque fornita di stabilità, come non le sarebbe consentito dalla propria condizione di disabilità e dalla propria situazione economica, intende destinare, per il periodo di tempo in seguito stabilito, gli immobili di sua proprietà, infra meglio descritti a vantaggio di XXXXXXXXX per il soddisfacimento dei bisogni di quest'ultima, fermo restando inalterato ogni obbligo posto a suo carico dalla legge e, in particolare, il dovere giuridico di provvedere puntualmente a mantenere, istruire ed educare la prole, volendo con il presente atto assicurare a XXXXXXXXX, per ogni evenienza della vita, la possibilità di fruire di redditi propri ovvero di una abitazione adeguata alle proprie esigenze. Tutto ciò premesso da formare parte integrante e sostanziale del presente atto si stipula e conviene quanto segue:

#### Articolo 1 - CONSENSO ED IMMOBILE

XXXXXXXXX COSTITUISCE per i motivi già esposti nelle premesse, un vincolo di destinazione per la realizzazione di interesse meritevole di tutela ai sensi dell'articolo 2645-ter del codice civile destinandolo a far fronte ai bisogni, sempre di cui in premessa ed in prosieguo meglio precisati, di XXXXXXXXX all'uopo vincolando la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari, per le quote di seguito indicate e precisamente:

a) Diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo) su appartamento facente parte del fabbricato in Macerata Campania alla Via Santo Stefano - Vico I - n. 1, posto al piano terra avente consistenza pari a 8 (otto) vani 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. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXXX



e confinante con strada pubblica, con proprietà XXXXXXXXX e con proprietà XXXXXXXXX, salvo altri e come meglio in mappa ed in fatto e riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Macerata Campania, in ditta "XXXXXXXXXX, XXXXXXXXX", foglio 9, particella 5023, subalterno 4, Vico I di Via Santo Stefano 1, piano T, categoria A/3, classe 2, vani 8, Rendita catastale euro 413,17;

b) Diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo) su appartamento ad uso ufficio facente parte del fabbricato in Macerata Campania alla Via Santo Stefano - Vico I - n. 1, posto al piano terra avente consistenza pari a 2,5 (due virgola cinque) vani catastali e confinante con strada pubblica, con proprietà XXXXXXXXX e con proprietà XXXXXXXXX, salvo altri e come meglio in mappa ed in fatto e riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Macerata Campania, in ditta "XXXXXXXXXX, XXXXXXXXX", foglio 9, particella 5023, subalterno 5, Vico I di Via Santo Stefano 1, piano T, categoria A/10, classe 1, vani 2,5, Rendita catastale euro 484,18;

c) Diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo) su appartamento facente parte del fabbricato in Macerata Campania alla Via Santo Stefano - Vico I n. 1, posto al primo piano avente consistenza pari a 7 (sette) vani catastali e confinante con strada pubblica, con proprietà XXXXXXXXX e con proprietà XXXXXXXXX, salvo altri e come meglio in mappa ed in fatto e riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Macerata Campania, in ditta "XXXXXXXXXX, XXXXXXXXX", foglio 9, particella 5023, subalterno 2, Vico I di Via Santo Stefano 1, piano 1, categoria A/3, classe 2, vani 7, Rendita catastale euro 361,52;

[...]

b) Diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo) su appezzamento di terreno posto in Macerata Campania, alla Via Santo Stefano esteso complessivamente 11 (undici) are e 58 (cinquantotto) centiare, nel suo insieme confinante con strada pubblica, con proprietà XXXXXXXXX e con proprietà XXXXXXXXX, salvo altri e come meglio in mappa ed in fatto e riportato al Catasto Terreni del Comune di Macerata Campania, in ditta "XXXXXXXXXX, XXXXXXXXX", foglio 9, particella 389, are 11.58, qualità Agrumeto, classe U, Reddito Dominicale euro 34,69, Reddito Agrario euro 1,50;

[...]



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXXX



LOTTO UNICO

82 di 146

*La costituzione del presente vincolo di destinazione non comporta trasferimento di proprietà, nè costituzione di diritto reale. In quanto il presente atto non determina alcun trasferimento, costituzione o scioglimento di diritti reali, ma soltanto l'istituzione di un vincolo di destinazione, la conferente dichiara e precisa che non si applicano al presente atto le disposizioni di cui all'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52 come integrato e modificato dal D.L. n. 78 del 31 maggio 2010, convertito nella legge n. 122 del 30 luglio 2010.*

#### *Articolo 2 - PRECISAZIONI*

*Le porzioni immobiliari in parola vengono vincolate con tutti i connessi diritti, gli accessori, servitù attive e passive, le accessioni e le pertinenze, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art. 1117 c.c., dall'elaborato di accertamento della proprietà immobiliare urbana al quale le parti fanno espresso riferimento per l'individuazione dei beni comuni non censibili afferenti alle singole unità immobiliari oggetto del presente atto, dal regolamento di condominio, di ciascun fabbricato di rispettiva spettanza, ove, naturalmente, esistente, e dai rispettivi titoli di provenienza.*

*Gli immobili vengono vincolati nello stato di fatto, di manutenzione e di conservazione in cui si trovano. In relazione alla porzione immobiliare oggetto del presente atto, la conferente, precisa che, a norma dell'art. 6 del D.Lgs. n. 192 del 2005, ai fini del presente atto, le porzioni immobiliari in parola, aventi destinazione abitativa o commerciale, non devono essere dotate dell'attestato di certificazione energetica ai sensi del paragrafo 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica approvate con D.M. 26 giugno 2009, trattandosi non di atto di trasferimento a titolo oneroso, ma di atto istitutivo di vincolo di destinazione con finalità di segregazione e destinazione ad uno scopo determinato di cui al presente atto.*

#### *Articolo 3 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE*

*La sig.ra XXXXXXXXX, in quanto detta costituzione di vincolo di destinazione non comporta alcun trasferimento di proprietà, precisa, in relazione al terreno già sopra descritto, che non deve essere allegato al presente atto alcun certificato di destinazione urbanistica, ed, in relazione ai fabbricati, che non deve essere resa alcuna dichiarazione ai sensi delle vigenti norme in materia edilizia ed urbanistica ed, in particolare, ai sensi dell'articolo 46 del D.P.R. 6/6/2001 n.*



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX**



*Articolo 4 - CLAUSOLA DI INCREMENTO, REGOLAMENTAZIONE DEL VINCOLO ED INDIVIDUAZIONE DELL'INTERESSE MERITEVOLE DI TUTELA E DEL BENEFICIARI*

*L'interesse alla cui realizzazione è diretta la costituzione del vincolo di destinazione è riferibile a XXXXXXXXX.*

*Con la costituzione del presente vincolo di destinazione la costituente intendone realizzare l'interesse di assicurare a XXXXXXXXX, persona disabile, per quanto consentitogli dalla sua condizione, una esistenza sorretta da dignità, autonomia personale e sociale e di vita relazionale, eliminando o riducendo, ove possibile e nei limiti in cui è consentito dalla condizione di XXXXXXXXX, gli ostacoli che possono limitare la sua dignità come persona e frapporsi alla piena attuazione della sua personalità in campo relazionale e lavorativo, interesse meritevole di tutela da parte dell'ordinamento in quanto rinviene la sua ragione nell'attività di assistenza, sostegno e cura delle persone disabili, valore che trova il suo fondamento nel principio di solidarietà sociale che rappresenta uno dei valori fondanti l'ordinamento giuridico, solennemente riconosciuto e garantito dalla Costituzione, in ispecie dall'art. 2, e che costituisce, anche per l'indubbia sua rilevanza morale, uno dei modelli fondamentali dell'azione positiva e responsabile degli individui, nonchè di consentire alla propria figlia XXXXXXXXX, per ogni evenienza della vita il necessario sostentamento, onde consentirle la piena attuazione della sua personalità in campo relazionale e lavorativo, interesse meritevole di tutela da parte dell'ordinamento in quanto rinviene la sua ragione nel dovere genitoriale di curare, assistere e tutelare moralmente e materialmente i propri figli, dando attuazione all'obbligo giuridico di provvedere al mantenimento, istruzione ed educazione della prole e trovando altresì fondamento, oltre che nel riconoscimento che l'art. 29 della Costituzione dà ai diritti della famiglia, nel principio di solidarietà dei rapporti affettivi, che costituisce un obbligo morale posto alla base dell'azione positiva e responsabile degli individui.*

*La conferente si riserva di incrementare, con apposito atto dispositivo, in forma pubblica, il compendio trasferito. La titolarità della porzione immobiliare vincolata resta alla conferente mentre i frutti saranno impiegati esclusivamente a far fronte ai bisogni di XXXXXXXXX. Il compimento degli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, nonchè la stipula dei contratti con i quali si concedono e si acquistano diritti personali di godimento e la rappresentanza in giudizio*



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXXX**



*per le relative azioni restano alla conferente.*

*La porzione immobiliare oggetto del presente atto potrà essere trasferita, in tutto o in parte, per atto tra vivi o mortis causa, fermi restando gli effetti prodotti dalla trascrizione del vincolo ai sensi dell'art. 2645 ter c.c.-. In caso di trasferimento mortis causa, gli eredi della Conferente subentreranno, con vincolo di indivisibilità, nelle obbligazioni assunte dalla Conferente stesso col presente atto.*

*In caso di trasferimento per atto tra vivi, la Conferente o i suoi eredi rimarranno solidalmente responsabili, con vincolo di indivisibilità fra gli eredi, delle obbligazioni assunte col presente atto dalla Conferente in caso di inadempimento alle stesse da parte degli aventi causa, ai quali siano state eventualmente trasferite. La porzione immobiliare costituita in vincolo potrà, quindi, per espressa volontà della conferente essere alienata, ipotecata o comunque ulteriormente vincolata senza bisogno di alcuna autorizzazione giudiziale. Il presente vincolo avrà durata pari alla vita dei beneficiari decadendo solo al momento del decesso dell'ultimo tra essi.*

*La porzione immobiliare oggetto del presente vincolo sarà suscettibile di azioni esecutive solo nei limiti fissati dall'art. 2645 ter c.c., salvo il disposto dell'art. 2915 c.c. e, quindi, solo per debiti contratti per lo scopo della destinazione; l'Immobile, con la trascrizione del vincolo, diviene quindi, agli effetti di legge, separato dal restante patrimonio della Conferente. La porzione immobiliare oggetto di destinazione ed i relativi frutti, nonchè le pertinenze e gli eventuali ampliamenti ed accessioni, saranno amministrati e dovranno essere impiegati dalla stessa conferente fino allo scioglimento del vincolo per la realizzazione del fine di destinazione e per il conseguimento dello scopo cui sono destinati.*

**Articolo 5 - POSSESSO - DURATA DEL VINCOLO - CAUSE DI SCIOGLIMENTO - RITRASFERIMENTO**

*Tutti gli effetti del presente atto si producono a far data da oggi. Il vincolo di destinazione come sopra disposto, permarrà per tutta la durata della vita della beneficiaria; esso si estinguerà, pertanto allo scadere del suddetto termine o per le altre cause previste dalla Legge ed altresì, per le seguenti cause:*

- perimento della porzione immobiliare vincolata,*
- sopravvenuta insufficienza dei beni all'attuazione dello scopo,*



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX**



**LOTTO UNICO**

85 di 146

- impossibilità di realizzazione dello scopo a qualsiasi fatto imputabile.

Dell'avvenuta estinzione del presente vincolo di destinazione verrà data pubblicità mediante apposito atto al quale la comparente si obbliga sin d'ora ad intervenire.

Articolo 6 - GARANZIE

La conferente presta garanzia:

- in ordine alla legittimità formale e sostanziale dei titoli di provenienza;

- in ordine ad ogni ipotesi di evizione, sia totale sia parziale, dichiarando che sui cespiti in oggetto non gravano garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramenti e da sequestri, privilegi, oneri e diritti reali o personali che ne diminuiscano il pieno godimento e la libera disponibilità, fatta unicamente eccezione per l'ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 3 giugno 2011 ai nn. 15816/2570 per euro 748.896,07 (settecentoquarantottomilaottocentonovantasei virgola zero sette) a favore di SPEMITALE S.P.A. con sede in Frosinone;”...OMISSIS...

Alle sig.re XXXXXXXXX e XXXXXXXXX i beni risultavano essere pervenuti, per la quota di 1/2 ciascuno, in virtù di **Certificato di denuncia di successione del 23/10/2013 rep. 1747/9990/13**, trascritto il 24/12/2013 ai nn. 50022/31876 in morte del sig. XXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXX a Macerata Campania (CE) e deceduto in data XXXXXXXXX, e successiva **Accettazione Tacita di Eredità del 10/02/2014 rep. 3057/2097** trascritta in data 11/02/2014 ai nn. 10003/3813.

Infine, al sig. XXXXXXXXX i beni in oggetto erano pervenuti in virtù di **Atto di Donazione del 29/03/1994 rep. 28713**, rogato dal notaio Pasquale Liotti, trascritto in data 20/04/1994 ai nn. 10955/9257, da potere del sig. XXXXXXXXX, per la quota di 1/1 di nuda proprietà:”...OMISSIS...”**ARTICOLO 1** Il signor XXXXXXXXX, riservando l'usufrutto vita natural durante a proprio favore, dona al signor XXXXXXXXX, che accetta, l'intero piccolo fabbricato sito in Macerata Campania, alla via S.Stefano, Vico I° n.1, composto da piano terra e primo piano con relativi accessori per un totale di 8 vani catastali con annesso attiguo giardino della superficie catastale di are 11 e centiare 58; il tutto confinante con



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXXX



LOTTO UNICO

86 di 146

beni XXXXX, beni XXXXX, beni XXXXXXXXX e detto Vico I di via S.Stefano; - il fabbricato risulta così censito al N.C.E.U.: partita 367, foglio 9, mappali numero 192-497-498, categoria A/6, classe 3, vani 8, R.C.L. 384.000; - il giardino risulta così censito al N.C.T.: partita 1350, Foglio 9, mappale numero 389, agrumeto di cl. U, di are 11 e centiare 58, R.D.L. 67.164, R.A.L. 2.895.



#### ARTICOLO 2

A.) Relativamente al fabbricato la parte donante, ammonita da me Notaio, ai sensi della Legge n.15/1968, sulle responsabilità penali in caso di dichiarazioni false o mendaci, sotto la sua personale responsabilità, con riferimento all'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, dichiara che la edificazione dell'immobile oggetto del presente atto è stata iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967.

B.) Relativamente al giardino, per la convenzione di cui sopra, ai sensi dell'ultimo comma dell'art.18 Legge 47/1985, non si allega alcun certificato di destinazione urbanistica, in quanto trattasi di donazione tra parenti in linea retta.

[...]

#### ARTICOLO 4

Quanto in oggetto è donato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, con ogni servitù attiva e passiva se e come esiste.

[...]



#### ARTICOLO 10

Ai fini della provenienza la parte donante dichiara che quanto in oggetto era pervenuto in virtù di successione al proprio genitore XXXXXXXXX, deceduto nell'anno 1933, e successivo atto di divisione per notaio Giovanni Battista Orsi del giorno 8 giugno 1949, reg.to a Capua il 23 detti al n.1436/I/134 e trascritto a S.Maria C.V. il 6 febbraio 1952 al n.2749).”...OMISSIS...

**Con il successivo decesso del sig. XXXXXXXXX, avvenuto in data XXXXXXXXX, si verificava il consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà, in capo al sig. XXXXXXXXX.**

**Tanto premesso, si può concludere che i diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000 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. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXXX



LOTTO UNICO

87 di 146

piena proprietà dell'esecutata, corrispondono a quelli in forza dei titoli di provenienza trascritti in suo favore, richiamando, comunque il lettore alle criticità precedentemente esposte in riferimento all'atto di vincolo di destinazione sulla quota di 1/2.

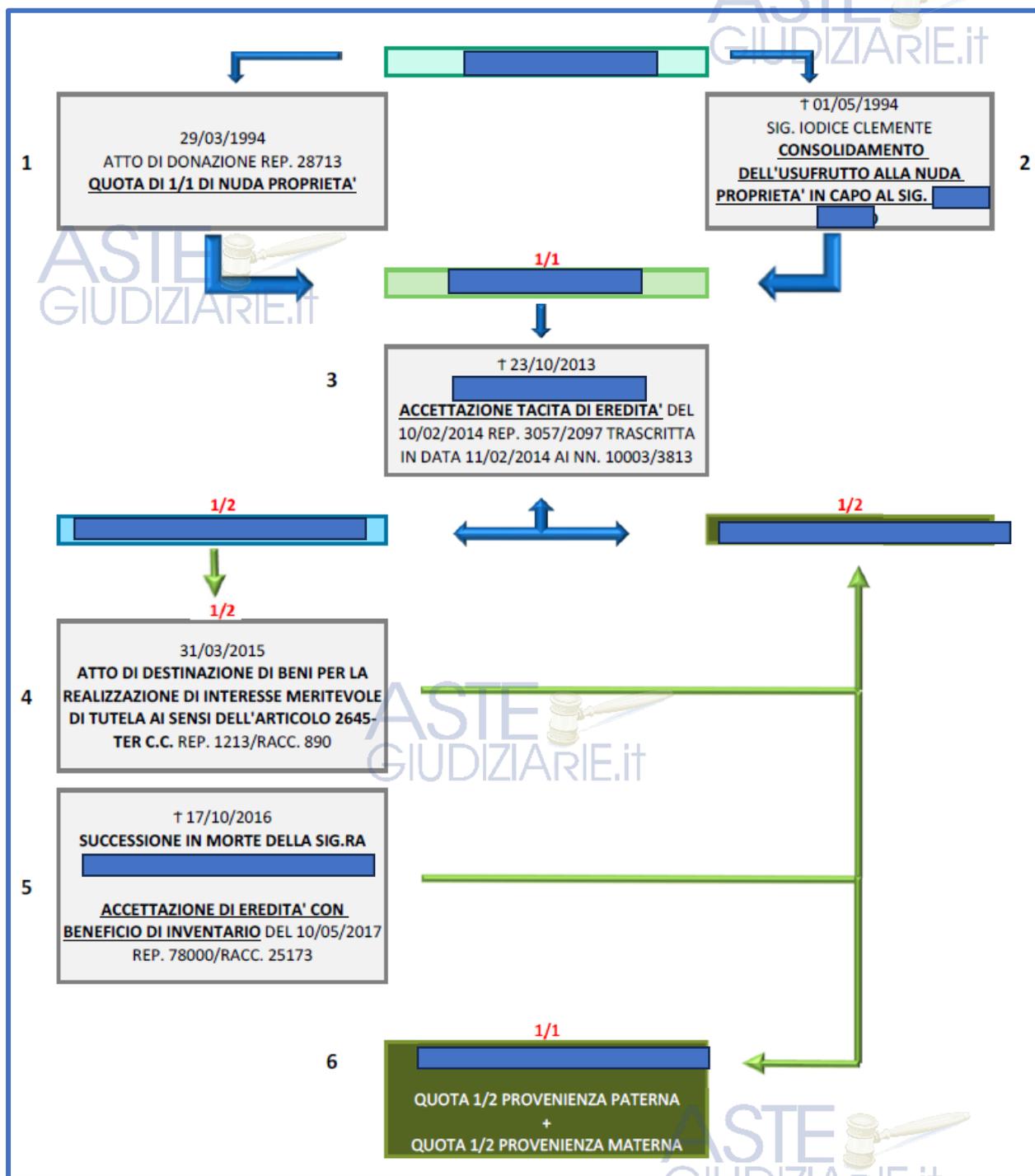


Figura 17



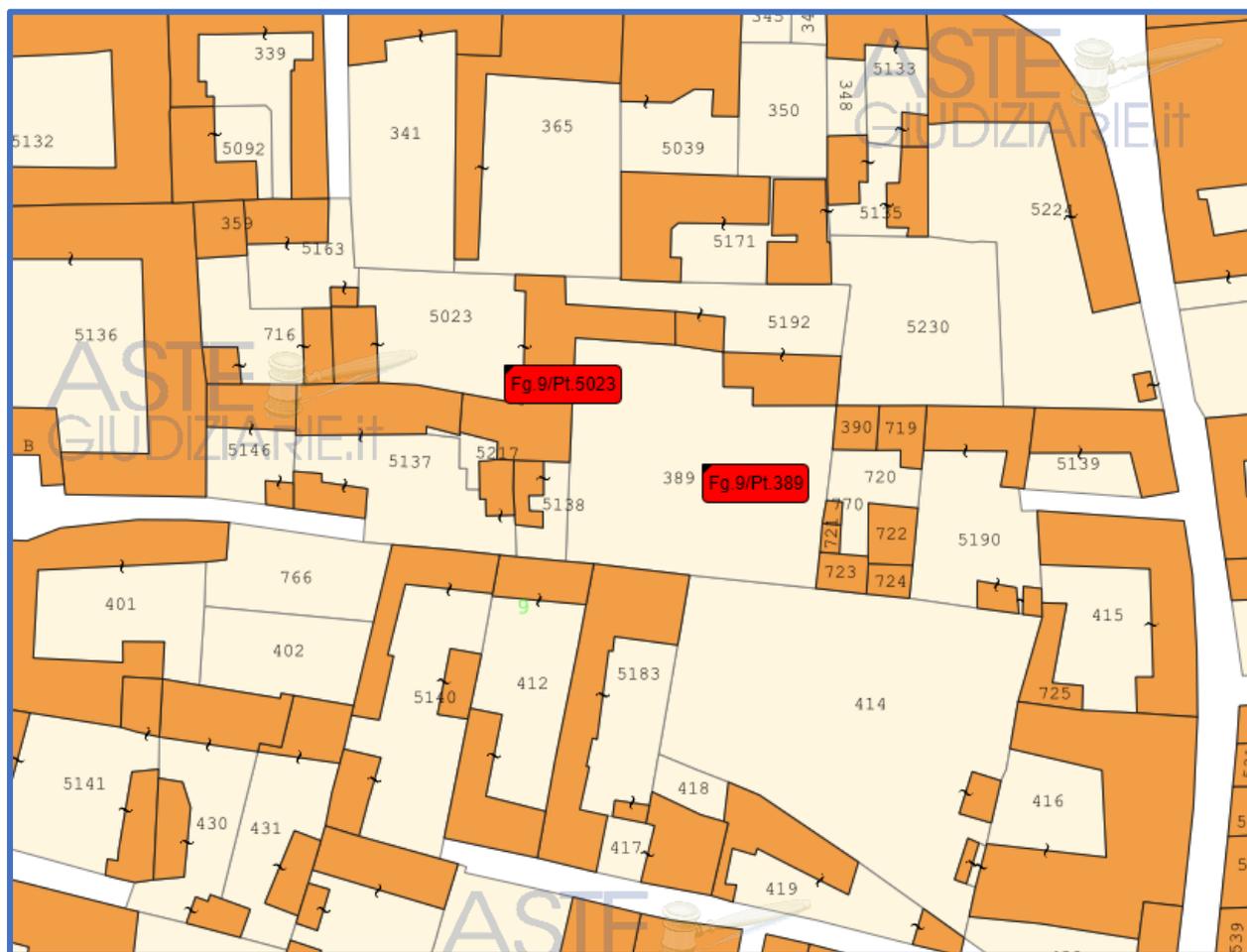
Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



In **Figura 18**, si riporta uno stralcio dell'estratto di mappa catastale, con l'indicazione dell'area su cui ricade l'immobile pignorato.



**Figura 18 - Stralcio estratto di mappa catastale con indicazione dell'area su cui ricade il fabbricato**

### QUESITO n. 6

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a**



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX**



ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

iv.**artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

v.**art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

vi.**art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



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

A seguito dell'istanza inoltrata all'UTC del Comune di Macerata Campania, il Responsabile del detto Ufficio consegnava allo scrivente la seguente documentazione:

**f** **Concessione Edilizia n. 21/01 del 11/06/2001 (pratica 5v13/2001)**, in ditta al sig. XXXXXXXX, nato a Macerata Campania il XXXXXXXX, afferente *“Lavori di recupero e ristrutturazione ad un fabbricato esistente”*;

**f** **Certificato di Agibilità n. 2/06 rilasciato in data 14/09/2006**, afferente le unità immobiliari censite al NCEU Fog. 9 P.la 5023 ex sub 3 (all'attualità sub 5) e sub 4.

Alla luce di quanto esposto, circa la **rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo**, si evidenzia che, si procederà al confronto dei grafici allegati ai titoli abilitativi, consegnati allo scrivente, ossia la **Concessione Edilizia n. 21/01 del 11/06/2001 (pratica 5v13/2001)**, rispetto a quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali.

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



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX**



### Piano Primo – Figura 19

- Si rilevano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con formazione di nuovi vani;
- Diversa sagoma dell'impianto planimetrico dei beni e quindi conformazione di nuova superficie e volumetria non assentita;
- Diversa consistenza dei beni;
- Diversa posizione dei vani porta e finestra nonché esistenza di nuove aperture non riportate nei grafici di progetto;
- Parte dei beni ricadono sulla particella 389 del Foglio 9 Nuovo Catasto Terreni.

### Piano Terra – Figura 20

- Si rilevano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con formazione di nuovi vani;
- Diversa sagoma dell'impianto planimetrico dei beni e quindi conformazione di nuova superficie e volumetria non assentita;
- Diversa consistenza dei beni;
- Diversa posizione dei vani porta e finestra nonché esistenza di nuove aperture non riportate nei grafici di progetto;
- Parte dei beni ricadono sulla particella 389 del Foglio 9 Nuovo Catasto Terreni.



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

*Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX*



### Piano Terra – Figura 21

- Si rilevano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con presenza di vani in posizione difforme al titolo edilizio oltre una diversa posizione dell'accesso ai beni, nonché modifiche della sagoma.

### Piano Secondo Sottotetto – Figura 22

- Tale porzione di unità immobiliare posta al piano secondo sottotetto, oggi è destinata ad abitazione, contrariamente alla destinazione assentita quale mero sottotetto, atteso che nei grafici di progetto non viene riportata alcuna planimetria afferente il piano sottotetto, bensì solo la pianta copertura, anche se nell'elaborato Sezione A-A' risulta rappresentato;
- Diversa articolazione architettonica delle falde di copertura con formazione di maggiore volumetria e superficie sottostante.

### Piano Terra – Figura 23

Oltre le difformità già evidenziate relativamente ai beni di cui al NCEU Fog. 9 P.la 5023 sub 4 e sub 2, che di fatto sconfinano sulla particella 389, si rileva che, quest'ultima risulta essere, in parte edificata ed occupata da costruzioni, in parte difformi rispetto a quanto indicato in progetto ed in parte completamente abusive.



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

*Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX*



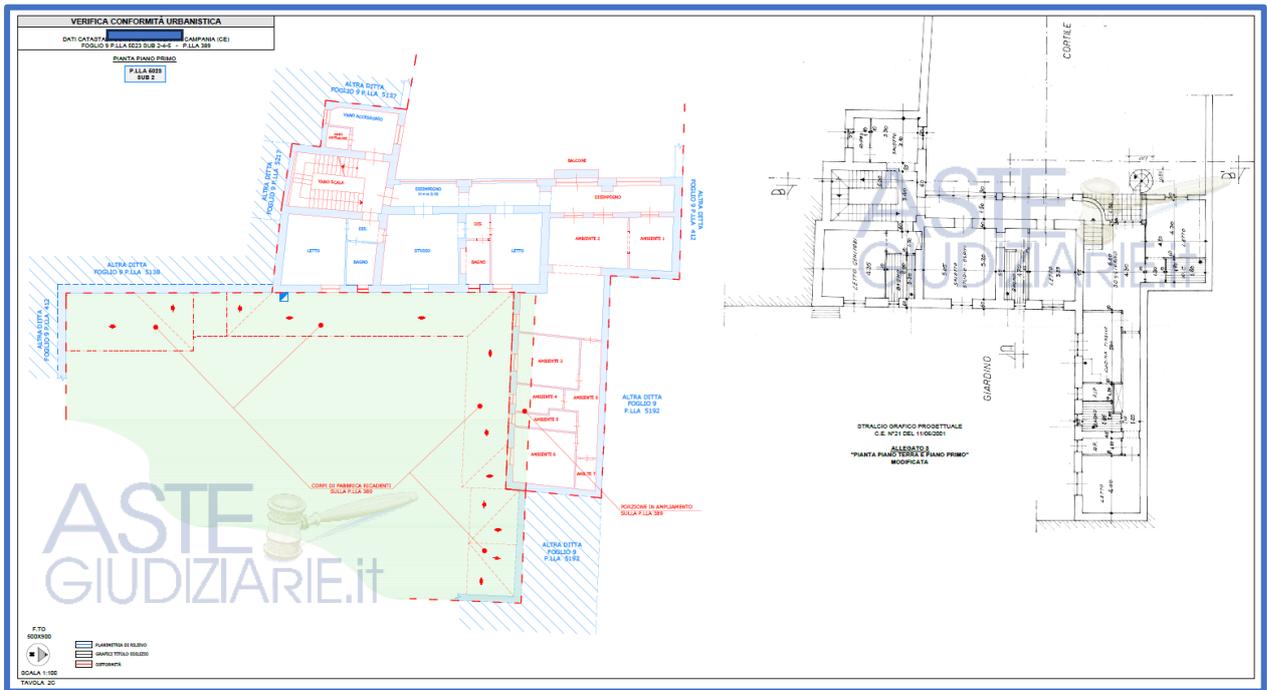


Figura 19

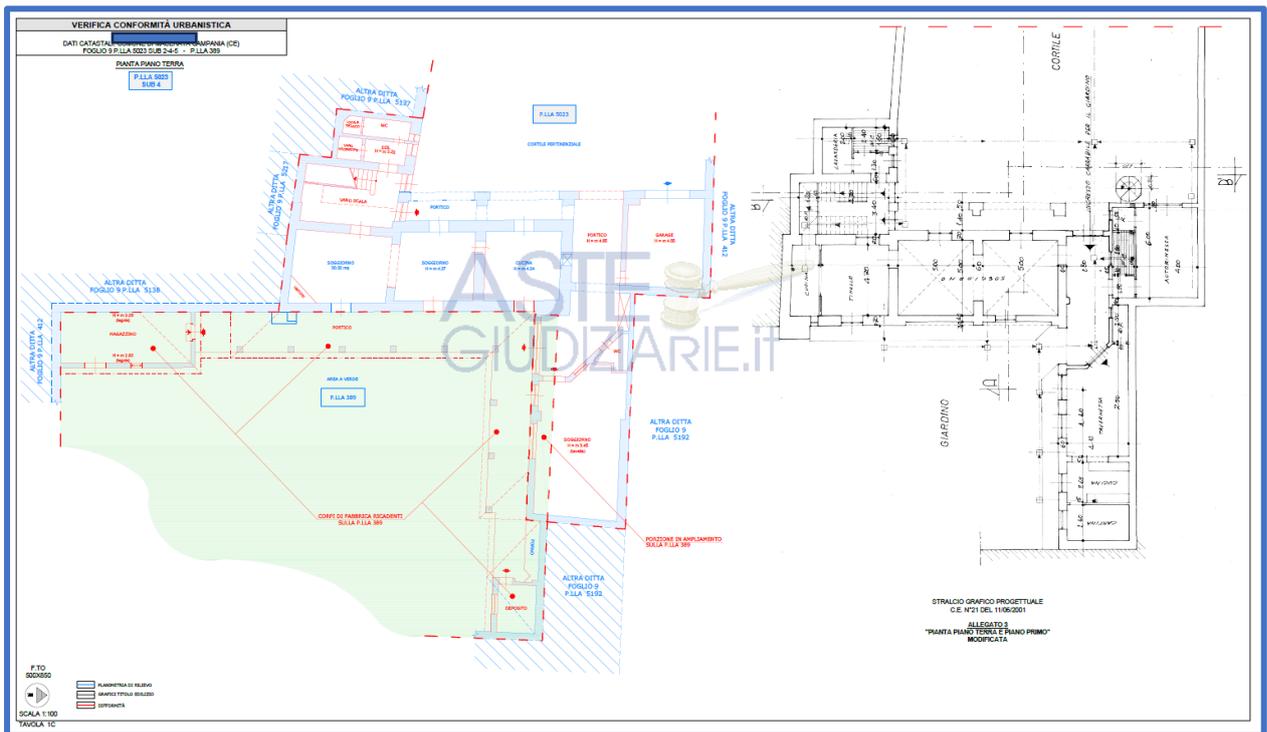


Figura 20



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. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



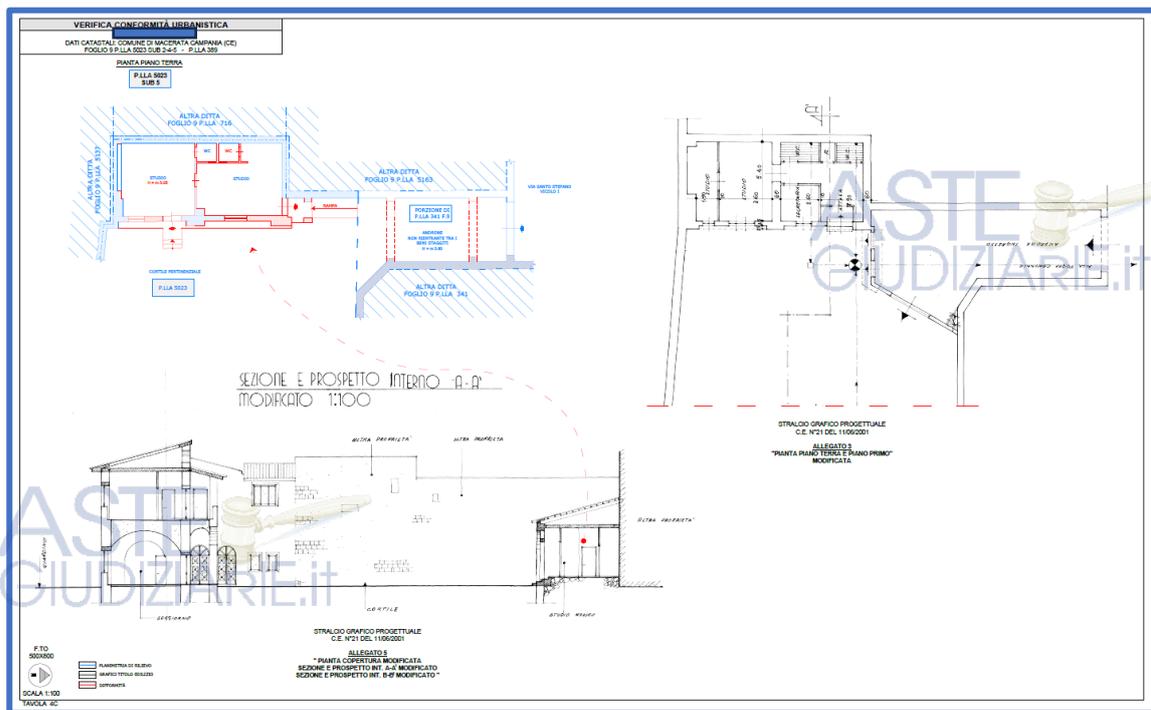


Figura 21

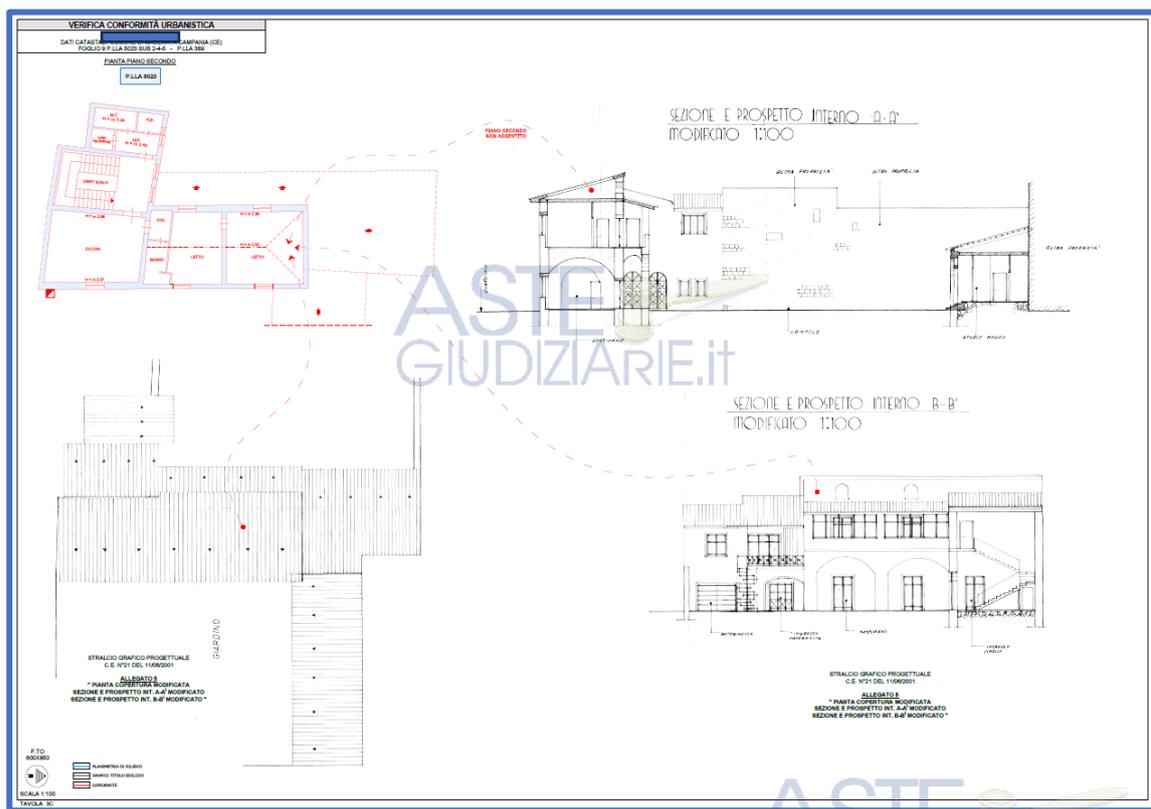


Figura 22

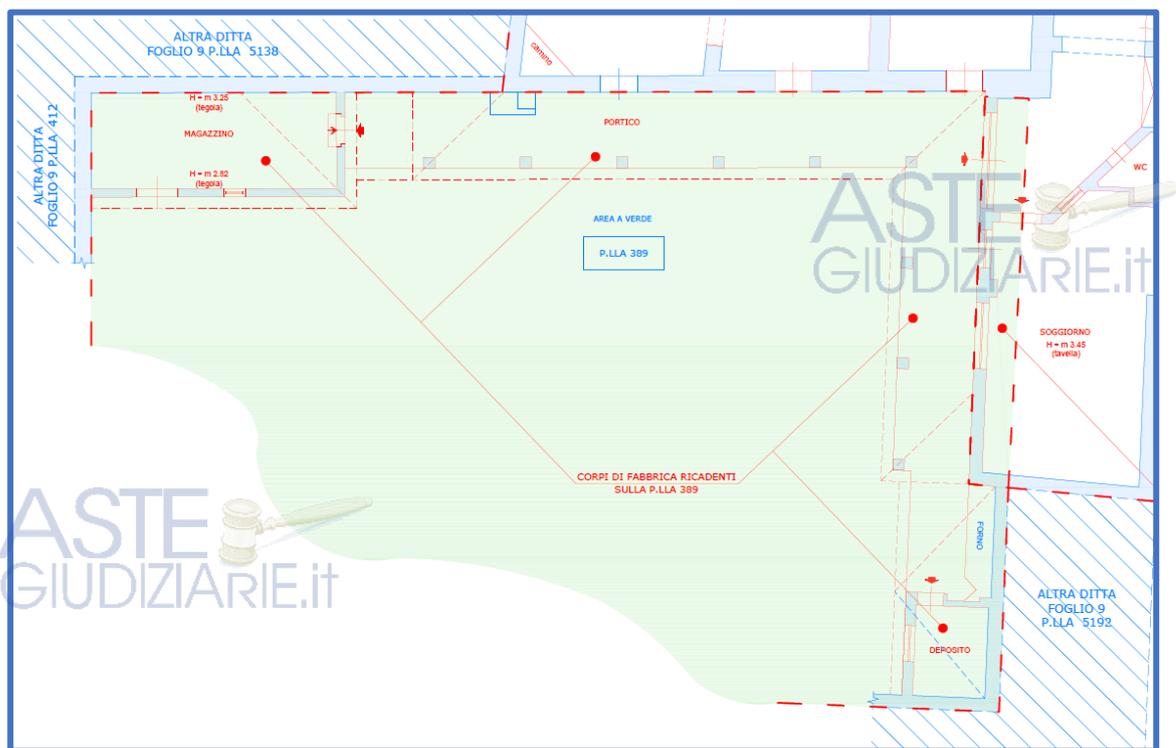


Figura 23

Prima ancora di valutare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i relativi costi, occorre determinare, preliminarmente, le ragioni del credito relative alla procedura di cui trattasi, in uno con la data di ultimazione dei lavori, da cui l'abuso. Tanto contribuirà ad individuare l'eventuale normativa di riferimento utile ai fini della possibilità di condonare gli abusi presenti sugli immobili. A tal proposito si ricorda che, se le ragioni di credito per cui si interviene e procede sono precedenti alla legge 47/85 e l'abuso è stato commesso prima dell'1 ottobre 1983, potrà essere presentata domanda di sanatoria ai sensi di tale legge; se le ragioni di credito sono successive alla legge 47/85, ma precedenti all'entrata in vigore dell'art.39 legge 724/94 e l'abuso è stato commesso prima del 31/12/93 si ritiene possa essere presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85 come modificata dall'art.39 legge 724/94, con il limite per i fabbricati "ex novo" di 750 mc . Per gli abusi successivi al 31/3/2003 è consentito solo l'accertamento di conformità di cui all'art.36 del T.U. (ex art.13 legge 47/85):



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX**



Dallo studio della documentazione in atti, si evince che, la data della ragione del credito risulta essere quella relativa ad un Contratto di Mutuo Ipotecario, **stipulato in data 10/02/2014 con la Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza (in seguito Credit Agricole Cariparma S.p.A.), all'attualità VALERIE SPV s.r.l. creditore procedente della presente procedura esecutiva.** Per quanto esposto, atteso che, la ragione del credito risale al 10/02/2014, si può concludere che gli eventuali acquirenti del bene oggetto di studio non potranno usufruire di nessuna opportunità di condono.

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

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

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

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

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

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

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

1. La realizzazione di interventi 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.



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX**



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

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

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

Per quanto attiene le ulteriori difformità riscontrate, si evidenzia che, l'area su cui ricadono i beni censiti al NCEU Fog. 9 P.Illa 5023, così come si evince dall'attestazione urbanistica rilasciata dall'UTC del Comune di Macerata Campania, risulta ricadere in zona A1 "Centro Storico (nucleo primitivo)", secondo il vigente P.R.G.

In particolare, come si ha modo di rilevare dallo studio delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., in tali aree, da assoggettare a Piano di Recupero, gli interventi sono rivolti alla tutela e conservazione del patrimonio edilizio e degli spazi verdi esistenti, al recupero sociale e di volumi da destinare ad attività socio-culturali, nonché alla riorganizzazione degli spazi, per la riqualificazione complessiva della zona.

Si richiamano, di seguito, le prescrizioni attuative in previste Zona A1:



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

*Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX*



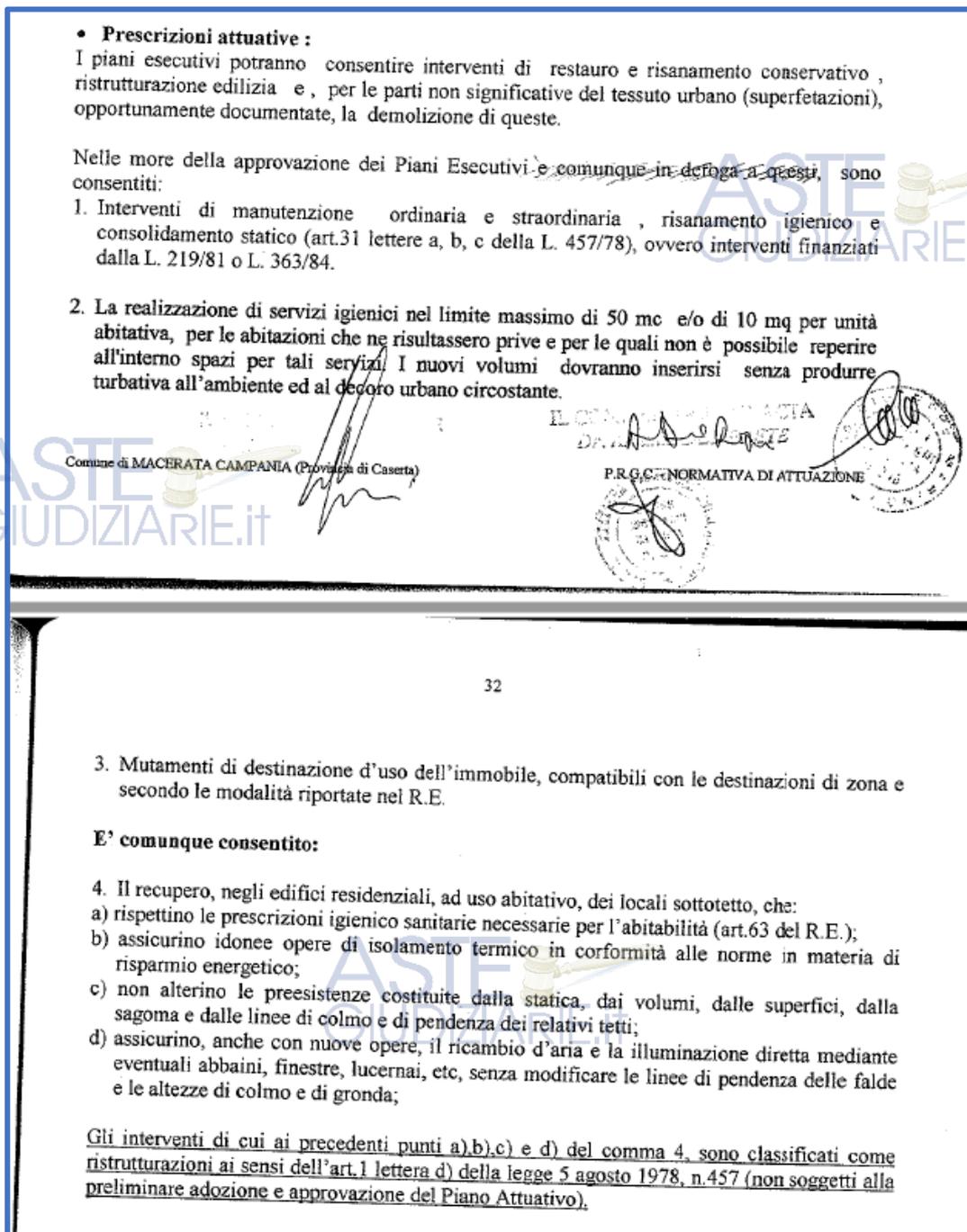


Figura 24 – Stralcio NTA del P.R.G. del Comune di Macerata Campania

Pertanto, per le difformità che hanno determinato aumento di superficie e volumetria, non si potrà ottenere sanatoria, visto che gli immobili ricadono in zona A1 – Centro Storico (nucleo primitivo).

Relativamente al terreno riportato al NCT Fog. 9 P.lla 389, questo, così come certificato dal Comune di Macerata Campania, ricade in zona Sc *“Zona omogenea verde pubblico, attrezzato e sport”*, territorio *inedificabile destinato a verde pubblico e alla realizzazione di spazi pubblici per il gioco e lo sport [...]*.

Alla luce di quanto rilevato, le opere difformi, insistenti sulla P.lla 389 del Foglio 9, che hanno determinato superficie e volumetria, non potranno essere sanate in quanto incompatibili con la destinazione urbanistica dell'area su cui ricadono.

Per quanto attiene i costi per la demolizione e rimessa in pristino dei luoghi, tanto da rendere questi conformi allo stato legittimo, così come detto in precedenza, di tale circostanza, si è già tenuto conto nel calcolo delle superfici da porre a base di stima, tanto che le superfici delle quote di beni abusive non sono state computate ai fini estimativi, il tutto consentirà di compensare il detto costo di demolizione con il valore d'uso degli stessi.

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

#### QUESITO n. 7

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

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

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

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

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

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

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla 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. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



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 censito quale subalterno 4 risultava essere occupato dalla debitrice esecutata, in uno alla propria figlia, mentre le ulteriori unità immobiliari, oggetto di pignoramento, ed in particolare i beni di cui al NCEU Fog. 9 P.lla 5023 sub 2 e sub 5 non risultavano occupate.

## METODOLOGIA DI CALCOLO DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



**LOTTO UNICO**  
**NCEU Macerata Campania (CE) Fog. 9 - P.lla 5023 - Sub 2 - 4 - 5**  
**UNITÀ IMMOBILIARE**

**Calcolo superfici calpestabile e commerciale**

COMUNE DI MACERATA CAMPANIA			SUPERFICIE CALPESTABILE	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA		
FOGLIO 9 P.LLA 5023 SUB 2-4-5 FOGLIO 9 P.LLA 389				Coeff	AMBIENTI ABITABILI mq	AMBIENTI IN CORSO DI COSTRUZIONE mq
UNITA' IMMOBILIARE	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq			
P.LLA 5023 SUB 5	TERRA	STUDIO	25,09	1,000	25,09	-
		STUDIO	24,78	1,000	24,78	-
		W.C.	1,73	1,000	1,73	-
		W.C.	1,77	1,000	1,77	-
		RAMPA	6,72	0,350	2,35	-
P.LLA 5023 SUB 4	TERRA	GARAGE	29,90	0,500	14,95	-
		PORTICO	25,00	0,350	8,75	-
			22,99	0,100	2,30	-
		CUCINA	23,19	1,000	23,19	-
		SOGGIORNO	23,40	1,000	23,40	-
			30,32	1,000	30,32	-
		VANO SCALA	23,76	1,000	23,76	-
		VANO ASCENSORE	2,36	1,000	2,36	-
		LOCALE TECNICO	1,41	0,350	0,49	-
		DISIMPEGNO	4,15	1,000	4,15	-
		W.C.	3,85	1,000	3,85	-
		W.C.	3,24	1,000	3,24	-
		SOGGIORNO	45,18	1,000	45,18	-
	25,00	0,100	2,50	-		
	378,50	0,020	7,57	-		
P.LLA 389	TERRA	PORZIONE DI PORTICO	4,35	0,350	1,52	-
		PORZIONE DI SOGGIORNO	8,95	1,000	8,95	-
		PORTICO	25,00	0,350	8,75	-
			75,06	0,100	7,51	-
		MAGAZZINO	29,41	0,200	5,88	-
		DEPOSITO	8,21	0,200	1,64	-
	25,00	0,100	2,50	-		
	962,60	0,020	19,25	-		
<b>SOMMANO AL PIANO TERRA</b>			<b>1840,92</b>		<b>307,74</b>	<b>0,00</b>
P.LLA 5023 SUB 2	PRIMO	VANO ACCESSORIO	11,03	0,350	3,861	-
		DISIMPEGNO	31,48	1,000	31,480	-
		BALCONE	1,86	0,250	0,465	-
		LETTO	20,81	1,000	20,810	-
		DISIMPEGNO	3,31	1,000	3,310	-
		BAGNO	5,99	1,000	5,990	-
		STUDIO	26,00	1,000	26,000	-
		DISIMPEGNO	2,95	1,000	2,950	-
		BAGNO	5,20	1,000	5,200	-
		LETTO	17,55	1,000	17,550	-
		AMBIENTE 1	11,40	1,000		11,40
		AMBIENTE 2	19,36	1,000		19,36
		AMBIENTE 3	20,15	1,000		20,15
		AMBIENTE 4	11,54	1,000		11,54
		AMBIENTE 5	3,93	1,000		3,93
		AMBIENTE 6	4,02	1,000		4,02
AMBIENTE 7	12,97	1,000		12,97		
AMBIENTE 8	3,09	1,000		3,09		
AMBIENTE 9	13,30	1,000		13,30		
P.LLA 389	PRIMO	PORZIONE AMBIENTE 2	2,99	0,350		1,05
		PORZIONE AMBIENTE 3	3,70	1,000		3,70
		PORZIONE AMBIENTE 4	1,94	0,350		0,68
		PORZIONE AMBIENTE 5	0,95	0,100		0,10
		PORZIONE AMBIENTE 6	3,78	0,200		0,76
<b>SOMMANO AL PIANO PRIMO</b>			<b>239,30</b>		<b>117,62</b>	<b>106,04</b>
P.LLA 5023 UNITA' IMM. NON ACCATATA	SECONDO	W.C.	4,30	1,000	4,300	-
		DISIMPEGNO	4,67	1,000	4,670	-
		RIP.	2,51	1,000	2,510	-
		CUCINA	34,37	1,000	34,370	-
		DISIMPEGNO	3,30	1,000	3,300	-
		BAGNO	5,01	1,000	5,010	-
		LETTO	19,57	1,000	19,570	-
LETTO	29,27	1,000	29,270	-		
<b>SOMMANO AL PIANO SECONDO</b>			<b>103,00</b>		<b>103,00</b>	<b>0,00</b>

Tabella 20



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX**



## Calcolo superfici lorda e commerciale lorda ragguagliata

COMUNE DI MACERATA CAMPANIA FOGLIO 9 P.LLA 5023 SUB 2-4-5 FOGLIO 9 P.LLA 389			SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA			SUPERFICIE AI FINI ESTIMATIVI	
UNITA' IMMOBILIARE	PIANO	DESTINAZIONE		Coef	AMBIENTI ABITABILI mq	AMBIENTI IN CORSO DI COSTRUZIONE mq	DIFFORMITA' 'SANABILI CON OPERE mq	DIFFORMITA' 'NON SANABILI mq
P.LLA 5023 SUB 5	TERRA	STUDIO	67,60	1,000	67,60	-	67,60	
		RAMPA	7,03	0,350	2,46	-	2,46	
P.LLA 5023 SUB 4	TERRA	GARAGE	37,80	0,500	18,90	-	18,90	
		PORTICO	25,00	0,350	8,75	-	8,75	
			37,35	0,100	3,74	-	3,74	
		ABITAZIONE	154,20	1,000	154,20	-	154,20	
		ABITAZIONE	59,36	1,000	59,36	-	59,36	
P.LLA 389	TERRA	CORTE	25,00	0,100	2,50	-	2,50	
			378,50	0,020	7,57	-	7,57	
		PORZIONE DI PORTICO	6,22	0,350	2,18	-		2,18
		PORZIONE DI SOGGIORNO	14,10	1,000	14,10	-		14,10
		PORTICO	25,00	0,350	8,75	-		8,75
			78,77	0,100	7,88	-		7,88
		MAGAZZINO	36,20	0,200	7,24	-		7,24
DEPOSITO	12,13	0,200	2,43	-		2,43		
	25,00	0,100	2,50	-	2,50			
		AREA A VERDE	962,60	0,020	19,25	-	19,25	
SOMMANO AL PIANO TERRA			1951,86		389,40	0,00	346,83	42,57
P.LLA 5023 SUB 2	PRIMO	VANO ACCESSORIO	17,70	0,350	6,195	-	6,20	
		ABITAZIONE	158,10	1,000	158,10	-	158,10	
		ABITAZIONE	122,80	1,000		122,80	122,80	
P.LLA 389	PRIMO	PORZIONE ABITAZIONE	21,10	1,000		21,10		21,10
SOMMANO AL PIANO PRIMO			319,70		164,30	143,90	287,10	21,10
P.LLA 5023 UNITA' IMM.	SECONDO	SOTTOTETTO ABITATIVO	18,85	1,000	18,850	-		18,85
		SOTTOTETTO ABITATIVO	115,70	1,000	115,700	-		115,70
SOMMANO AL PIANO SECONDO			134,55		134,55	0,00	0,00	134,55

Tabella 21

- Superficie calpestabile: **2'183.22 mq;**
- Superficie commerciale: **634.39 mq;**
- Superficie Lorda: **2'406.11 mq;**
- Superficie Commerciale Lorda Ragguagliata: **832.14 mq;**
- Superficie ai fini estimativi: **633.92 mq.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



LOTTO UNICO

104 di 146

## Valori di riferimento OMI Macerata Campania



Figura 25 – OMI Prezzo €/mq

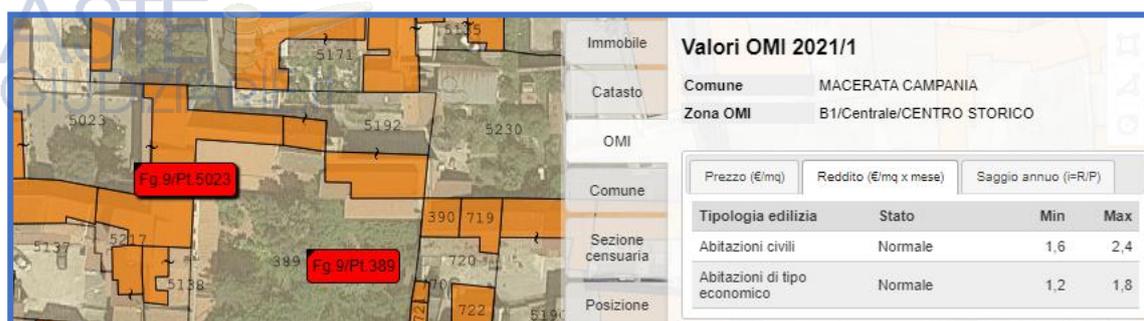


Figura 26 – OMI Reddito €/mq\*mese

## Valori Borsino Immobiliare Macerata Campania

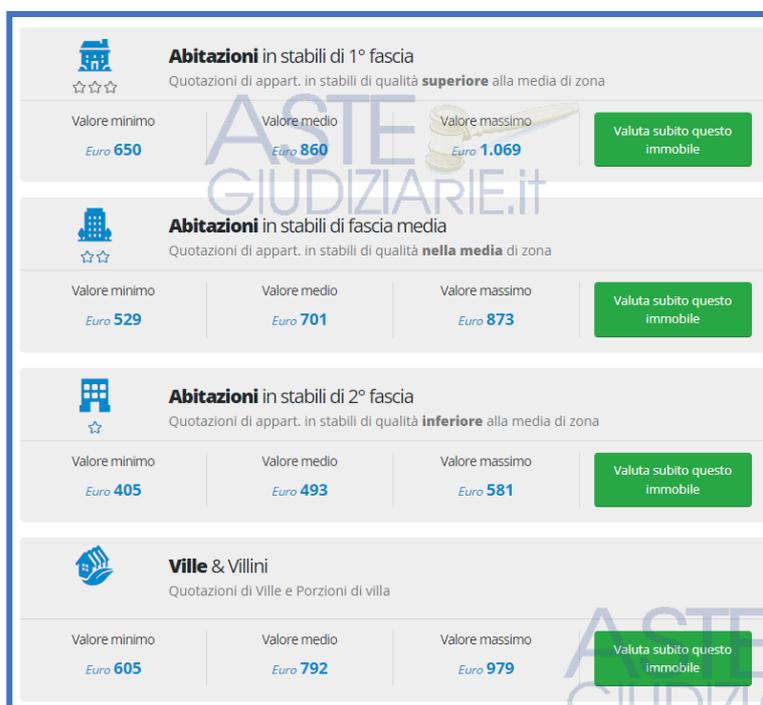


Figura 27 – Borsino Immobiliare Vendita



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. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



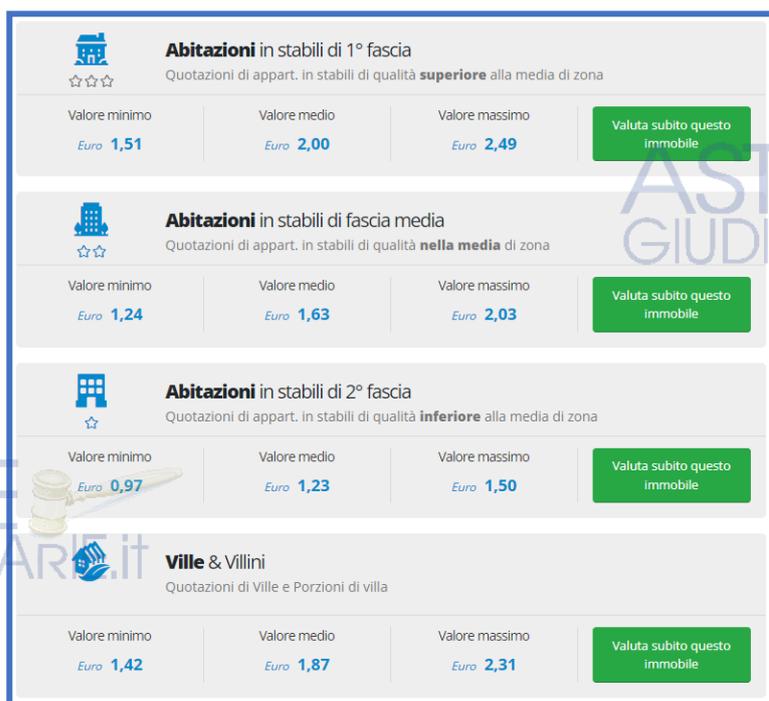


Figura 28 – Borsino Immobiliare Affitto

COMUNE DI MACERATA CAMPANIA (CE) - VIA SANTO STEFANO												
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	700	1050	875	650	1069	859,50	1,6	2,4	2	1,51	2,49	2,00

Tabella 22

**FOGLIO 9 – P.LLA 5023 – SUB 2-4-5**

Pertanto, si conclude che, per l'immobile in oggetto, la locazione mensile possa oscillare tra un **Canone<sub>min</sub> = 957.22 €/mese** ed **Canone<sub>max</sub> = 1'578.46 €/mese** per un valore medio pari: **Canone<sub>medio</sub> = 1'267.84 €/mese**.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



<b>C min</b>	=	OMI min [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo min [€/mese]
		1,51		633,92	<b>957,22</b>
<b>C max</b>	=	OMI max [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo max [€/mese]
		2,49		633,92	<b>€ 1.578,46</b>
<b>C med</b>					Importo max [€/mese] <b>1267,84</b>

## RIEPILOGO DEI CANONI DI LOCAZIONE DETERMINATI

Si riporta di seguito opportuna tabella di riepilogo.

LOTTO UNICO - NCEU COMUNE DI MACERATA CAMPANIA								
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE		
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED
9	5023	2	A/3	2	182	€ 957,22	€ 1.578,46	€ 1.267,84
		4	A/3	2	242			
		5	A/10	1	73			

Tabella 23

## DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



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:

LOTTO UNICO - NCEU COMUNE DI MACERATA CAMPANIA										
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE			INDENNITA' MENSILE €/MESE	INDENNITA' MENSILE ARROTONDATA €/MESE
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED		
9	5023	2	A/3	2	182	€ 957,22	€ 1.578,46	€ 1.267,84	€ 1.141,06	€ 1.141,00
		4	A/3	2	242					
		5	A/10	1	73					

Tabella 24

## 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.

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

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

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

- a) **assenza** di trascrizioni di pignoramenti precedenti, diverse da quello originante la presente procedura espropriativa, e di altre procedure esecutive pendenti;
- b) **assenza** di trascrizioni di domande giudiziali e di pendenza di procedimenti giudiziali civili;
- c) **assenza** di alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) **assenza** di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) **assenza** di regolamento condominiale;
- f) **assenza** di atti impositivi di servitù risultanti dai RR.II.

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



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX**



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

## SEZIONE A

### Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Domande giudiziali: *Nota di Trascrizione del 26/05/2020 nn. 13300/9954 relativa ad una Domanda Giudiziale del 27/03/2019 rep. 7131 – Descrizione Revoca atti soggetti a trascrizione;*
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: *Nessuno;*
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: *Nessuna;*
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: *Nessuno;*
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: *Nessuno.*



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

*Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX*



## SEZIONE B

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

### 1) Iscrizioni ipotecarie



ISCRIZIONI IPOTECARIE							
DATA	PRES. Nr		TIPO	RP	RG	PUBBLICO UFFICIALE	DESCRIZIONE
07/02/2002	62	Iscrizione	Atto Notarile Pubblico	351	3306	ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 01/02/2002 Numero di repertorio 48244 Notaio LIOTTI PASQUALE Codice fiscale LTT PQL 48A29 D789 D Sede CASERTA	IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
10/12/2003	195	Iscrizione	ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO	7145	40887	ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO Data 01/12/2003 Numero di repertorio 1598/2003 Pubblico ufficiale o Autorità emittente SERV. RISC. TRIB. GEST LINE SPA COMM. GOV. Codice fiscale 078 430 60638 Sede CASERTA	IPOTECA LEGALE Derivante da 300 GARANZIA DI CREDITO TRIBUTARIO EX ART. 77 D.P.R. 602/73 ANNOTAZIONE presentata il 13/01/2014 Servizio di P.I. di CASERTA-SMCV Registro particolare n. 777 Registro generale n. 1816 Tipo di atto: 0803 - <b>CANCELLAZIONE TOTALE</b>
27/01/2004	124	Iscrizione	Atto Notarile Pubblico	133	3591	ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 07/03/2002 Numero di repertorio 48590 Notaio PASQUALE LIOTTI Codice fiscale LTT PQL 48A29 D789 D Sede CASERTA	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE Descrizione 809 EROGAZIONE PARZIALE Altri dati Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 351 del 07/02/2002
11/02/2014	296	Iscrizione	Atto Notarile Pubblico	289	10004	ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 10/02/2014 Numero di repertorio 3057/2097 Notaio BUONO LUCIA Codice fiscale BNU LCU 68B69 F839 H Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)	IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Tabella 25



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX**



LOTTO UNICO

111 di 146

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

ISCRIZIONI IPOTECARIE - DETTAGLI -					
RG/RF	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
3306/351	IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO	309.873,00 €	XXXXXX	XXXXXXXXXX	FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 5023 Subalterno 1 - 2 Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 389
40887/7145	IPOTECA LEGALE Derivante da 300 GARANZIA DI CREDITO TRIBUTARIO EX ART. 77 D.P.R. 602/73 ANNOTAZIONE presentata il 13/01/2014 Servizio di P.I. di CASERTA-SMCV Registro particolare n. 777 Registro generale n. 1816 Tipo di atto: 0803 - <b>CANCELLAZIONE TOTALE</b>	4.097,94 €	XXXXXX	XXXXXXXXXX	TRA GLI ALTRI BENI FIGURANO: E784 - MACERATA CAMPANIA (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 498-497-192  Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 389
3591/133	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE Descrizione 809 EROGAZIONE PARZIALE Altri dati Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 351 del 07/02/2002	-	XXXXXX	XXXXXXXXXX	FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 5023 Subalterno 1 - 2  Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 389
10004/289	IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO	€ 474.300,00	XXXXXX	XXXXXXXXXX	E784 - MACERATA CAMPANIA (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 5023 Subalterno 4-5-2  Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 389

Tabella 26  
ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



LOTTO UNICO

112 di 146

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

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

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI						
DATA	PRES. Nr	TIPO	RP	RG	PUBBLICO UFFICIALE	DESCRIZIONE
15/06/2016	8	ATTO GIUDIZIARIO	14330	19479	ATTO GIUDIZIARIO Data 23/03/2016 Numero di repertorio 22/2016 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale 800 117 50611 Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)	SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
26/05/2020	11	DOMANDA GIUDIZIALE	9954	13300	DOMANDA GIUDIZIALE Data 27/03/2019 Numero di repertorio 7131 Autorità emittente TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Codice fiscale 800 117 50611 Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)	REVOCA ATTI SOGETTI A TRASCRIZIONE
12/06/2020	44	ATTO GIUDIZIARIO	11410	15278	ATTO GIUDIZIARIO Data 05/03/2020 Numero di repertorio 2978 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Codice fiscale 800 116 90619 Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Tabella 27

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
19479/14330	SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO	-	XXXXXXX	XXXXXXX	TRA GLI ALTRI BENI, FIGURANO: E784 - MACERATA CAMPANIA (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 5023 Subalterno 4-5-2  Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 389
13300/9954	REVOCA ATTI SOGETTI A TRASCRIZIONE	-	XXXXXXX	XXXXXXX	TRA GLI ALTRI BENI, FIGURANO: E784 - MACERATA CAMPANIA (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 5023 Subalterno 4-5-2  Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 389
15278/11410	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	-	XXXXXXX	XXXXXXX	E784 - MACERATA CAMPANIA (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 5023 Subalterno 4-5-2  Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 389

Tabella 28

### Domanda giudiziale

Si è riscontrata la **presenza** di trascrizioni di domande giudiziali e di pendenza di procedimenti giudiziali civili trascritti presso i RR.II: **Nota di Trascrizione del 26/05/2020 nn. 13300/9954**



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



LOTTO UNICO

113 di 146

relativa ad una Domanda Giudiziale del 27/03/2019 rep. 7131 – Descrizione Revoca atti soggetti a trascrizione.

3) **Difformità urbanistico - edilizie:**

FOG. 9 P.LLA 5023 SUB 2

 **Piano Primo**

- Si rilevano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con formazione di nuovi vani;
- Diversa sagoma dell'impianto planimetrico dei beni e quindi conformazione di nuova superficie e volumetria non assentita;
- Diversa consistenza dei beni;
- Diversa posizione dei vani porta e finestra nonché esistenza di nuove aperture non riportate nei grafici di progetto;
- Parte dei beni ricadono sulla particella 389 del Foglio 9 Nuovo Catasto Terreni.

FOG. 9 P.LLA 5023 SUB 4

 **Piano Terra**

- Si rilevano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con formazione di nuovi vani;
- Diversa sagoma dell'impianto planimetrico dei beni e quindi conformazione di nuova superficie e volumetria non assentita;
- Diversa consistenza dei beni;
- Diversa posizione dei vani porta e finestra nonché esistenza di nuove aperture non



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

*Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX*



LOTTO UNICO

114 di 146

riportate nei grafici di progetto;

- Parte dei beni ricadono sulla particella 389 del Foglio 9 Nuovo Catasto Terreni.

## FOG. 9 P.LLA 5023 SUB 5

### Piano Terra

- Si rilevano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con presenza di vani in posizione difforme al titolo edilizio oltre una diversa posizione dell'accesso ai beni, nonché modifiche della sagoma.

## FOG. 9 P.LLA 5023 PIANO SOTTOTETTO

### Piano Secondo Sottotetto

- Tale porzione di unità immobiliare posta al piano secondo sottotetto, oggi è destinata ad abitazione, contrariamente alla destinazione assentita quale mero sottotetto, atteso che nei grafici di progetto non viene riportata alcuna planimetria afferente il piano sottotetto, bensì solo la pianta copertura, anche se nell'elaborato Sezione A-A' risulta rappresentato;
- Diversa articolazione architettonica delle falde di copertura con formazione di maggiore volumetria e superficie sottostante.

## NCT FOG. 9 P.LLA 389

### Piano Terra

Oltre le difformità già evidenziate relativamente ai beni di cui al NCEU Fog. 9 P.la 5023 sub 4 e sub 2, che di fatto sconfinano sulla particella 389, si rileva che, quest'ultima risulta essere, in parte edificata



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

*Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX*



ed occupata da costruzioni, in parte difformi rispetto a quanto indicato in progetto ed in parte completamente abusive.

Dallo studio della documentazione in atti, si evince che, la data della ragione del credito risulta essere quella relativa ad un Contratto di Mutuo Ipotecario, **stipulato in data 10/02/2014 con la Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza (in seguito Credit Agricole Cariparma S.p.A.), all'attualità VALERIE SPV s.r.l. creditore procedente della presente procedura esecutiva.** Per quanto esposto, atteso che, la ragione del credito risale al 10/02/2014, si può concludere che gli eventuali acquirenti del bene oggetto di studio non potranno usufruire di nessuna opportunità di condono.

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

Per quanto attiene le ulteriori difformità riscontrate, si evidenzia che, l'area su cui ricadono i beni in oggetto, così come si evince dall'attestazione urbanistica rilasciata dall'UTC del Comune di Macerata Campania, risulta ricadere in zona A1 "Centro Storico (nucleo primitivo)", secondo il vigente P.R.G. In particolare, come si ha modo di rilevare dallo studio delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., in tali aree, da assoggettare a Piano di Recupero, gli interventi sono rivolti alla tutela e conservazione del patrimonio edilizio e degli spazi verdi esistenti, al recupero sociale e di volumi da destinare ad attività socio-culturali, nonché alla riorganizzazione degli spazi, per la riqualificazione complessiva della zona.

Si richiamano, di seguito, le prescrizioni attuative in previste Zona A1:



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX**



• **Prescrizioni attuative :**

I piani esecutivi potranno consentire interventi di restauro e risanamento conservativo , ristrutturazione edilizia e , per le parti non significative del tessuto urbano (superfettazioni), opportunamente documentate, la demolizione di queste.

Nelle more della approvazione dei Piani Esecutivi e comunque in defoga a questi, sono consentiti:

1. Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria , risanamento igienico e consolidamento statico (art.31 lettere a, b, c della L. 457/78), ovvero interventi finanziati dalla L. 219/81 o L. 363/84.
2. La realizzazione di servizi igienici nel limite massimo di 50 mc e/o di 10 mq per unità abitativa, per le abitazioni che ne risultassero prive e per le quali non è possibile reperire all'interno spazi per tali servizi. I nuovi volumi dovranno inserirsi senza produrre turbativa all'ambiente ed al decoro urbano circostante.

ASTE GIUDIZIARIE.it  
Comune di MACERATA CAMPANIA (Provincia di Caserta)

IL CAPOGRUPPO DEL PIANO  
D. P. M. A. S. T. E.

P.R.G. CON NORMATIVA DI ATTUAZIONE

32

3. Mutamenti di destinazione d'uso dell'immobile, compatibili con le destinazioni di zona e secondo le modalità riportate nel R.E.

**E' comunque consentito:**

4. Il recupero, negli edifici residenziali, ad uso abitativo, dei locali sottotetto, che:
  - a) rispettino le prescrizioni igienico sanitarie necessarie per l'abitabilità (art.63 del R.E.);
  - b) assicurino idonee opere di isolamento termico in conformità alle norme in materia di risparmio energetico;
  - c) non alterino le preesistenze costituite dalla statica, dai volumi, dalle superfici, dalla sagoma e dalle linee di colmo e di pendenza dei relativi tetti;
  - d) assicurino, anche con nuove opere, il ricambio d'aria e la illuminazione diretta mediante eventuali abbaini, finestre, lucernai, etc, senza modificare le linee di pendenza delle falde e le altezze di colmo e di gronda;

Gli interventi di cui ai precedenti punti a),b),c) e d) del comma 4, sono classificati come ristrutturazioni ai sensi dell'art.1 lettera d) della legge 5 agosto 1978, n.457 (non soggetti alla preliminare adozione e approvazione del Piano Attuativo).

Figura 29 – Stralcio NTA del P.R.G. del Comune di Macerata Campania



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



Pertanto, per le difformità che hanno determinato aumento di superficie e volumetria, non si potrà ottenere sanatoria, visto che gli immobili ricadono in zona A1 – Centro Storico (nucleo primitivo).

Relativamente al terreno riportato al NCT Fog. 9 P.lla 389, questo, così come certificato dal Comune di Macerata Campania, ricade in zona Sc *“Zona omogenea verde pubblico, attrezzato e sport”, territorio inedificabile destinato a verde pubblico e alla realizzazione di spazi pubblici per il gioco e lo sport [...]*.

Alla luce di quanto rilevato, le opere difformi, insistenti sulla P.lla 389 del Foglio 9, che hanno determinato superficie e volumetria non potranno essere sanate in quanto incompatibili con la destinazione urbanistica dell’area su cui ricadono.

Per quanto attiene i costi per la demolizione e rimessa in pristino dei luoghi, tanto da rendere questi conformi allo stato legittimo, così come detto in precedenza, di tale circostanza, si è già tenuto conto nel calcolo delle superfici da porre a base di stima, tanto che le superfici delle quote di beni abusive non sono state computate ai fini estimativi, il tutto consentirà di compensare il detto costo di demolizione con il valore d’uso degli stessi.

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

#### 4) **Difformità Catastali:**

#### **FOG. 9 P.LLA 5023 SUB 2**

##### **Piano Primo**

- Si rilevano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con formazione di nuovi vani;
- Diversa sagoma dell’impianto planimetrico dei beni;
- Diversa consistenza dei beni;
- Diversa posizione dei vani porta e finestra nonché esistenza di nuove aperture non



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX**



riportate in planimetria catastale;

- Parte dei beni ricadono sulla particella 389 del Foglio 9 Nuovo Catasto Terreni.

#### FOG. 9 P.LLA 5023 SUB 4



##### Piano Terra

- Si rilevano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con formazione di nuovi vani;
- Diversa sagoma dell'impianto planimetrico dei beni;
- Diversa consistenza dei beni;
- Diversa posizione dei vani porta e finestra nonché esistenza di nuove aperture non riportate in planimetria catastale;
- Parte dei beni ricadono sulla particella 389 del Foglio 9 Nuovo Catasto Terreni.



#### FOG. 9 P.LLA 5023 SUB 5

##### Piano Terra

- Si rilevano modeste difformità relative a particolari costruttivi così come rilevati.



#### FOG. 9 P.LLA 5023 PIANO SOTTOTETTO

##### Piano Secondo Sottotetto

- Tale porzione di unità immobiliare posta al piano secondo sottotetto non risulta essere censita catastalmente e pertanto priva di planimetria catastale di riferimento.



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

*Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX*



 **Piano Terra**

Oltre le difformità già evidenziate relativamente ai beni di cui al NCEU Fog. 9 P.lla 5023 sub 4 e sub 2, che di fatto sconfinano sulla particella 389, si rileva che, quest'ultima risulta essere, in parte edificata ed occupata da costruzioni, non censite in catasto e pertanto completamente difformi dal punto di vista catastale.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dagli accertamenti svolti presso l'UTC del Comune di Macerata Campania (CE), è emerso che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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

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

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

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



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

*Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX*



relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

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

Dagli accertamenti svolti presso l'UTC del Comune di Macerata Campania, è emerso che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico (CFR: Certificato allegato).

#### QUESITO n. 11

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

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

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

I beni costituenti il presente lotto, ubicati nel Comune di Macerata Campania (CE) ed ivi censiti non fanno parte di alcun condominio formalmente costituito.

#### QUESITO n. 12

##### **Procedere alla valutazione dei beni.**

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

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità 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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli 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



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

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX**



(rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO

### Criteri di stima

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

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

Un segmento è l'insieme di unità immobiliari con caratteristiche omogenee, spesso queste vengono definite dalla tipologia edilizia e dalla sua posizione, e tali due caratteristiche sono legate tra di loro profondamente, difatti, la posizione identifica una data epoca di costruzione e quindi una tipologia. L'individuazione dei segmenti passa attraverso il concetto di sostituibilità, e questo parametro cambia in ragione delle diverse componenti della domanda (abitativo, produttivi, commerciale...). La sostituibilità è un concetto di difficile interpretazione, infatti, questo concetto è legato all'utilità della persona e quest'ultima dipende dalle tendenze generazionali, a prescindere dalle caratteristiche dell'immobile stesso. La sostituibilità richiama il concetto di elasticità della domanda legata al prezzo e al reddito.

La sostituibilità deve essere stimata in modo empirico tramite la cattura dei componenti di massima probabilità, in questo frangente è di fondamentale importanza l'individuazione del segmento di



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

*Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX*



appartenenza del bene per poterlo stimare in ragione dei prezzi di altri beni simili. Per l'individuazione del segmento risulta necessario seguire le seguenti linee guida:

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

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

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

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

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

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

La definizione coincide, sostanzialmente, sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX**



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. 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.



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX**



## ***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 alla soluzione del quesito di stima o ad un risultato.



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX**



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. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX**



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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



è verificato che, dette indagini hanno fornito dati relativi a beni con caratteristiche similari a quello oggetto della presente relazione.

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

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

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

- 1) **COMPARABILE A:** Atto di Compravendita del 31/10/2020 rep. 40661/racc. 22073, rogato dal notaio Domenico Iodice, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 2 P.lla 6143 sub 5-16;
- 2) **COMPARABILE B:** Atto di Compravendita del 12/11/2020 rep. 2281/racc. 1685, rogato dal notaio Leopoldo Ivo Golia, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 9 P.lla 269 SUB 8-7.
- 3) **COMPARABILE C:** Atto di Compravendita del 28/12/2021 rep. 7409/racc. 5741, rogato dal notaio Onofrio Di Caprio, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 9 P.lla 5001 sub 25-5, (escluso dalla stima per incomparabilità).



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

*Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX*



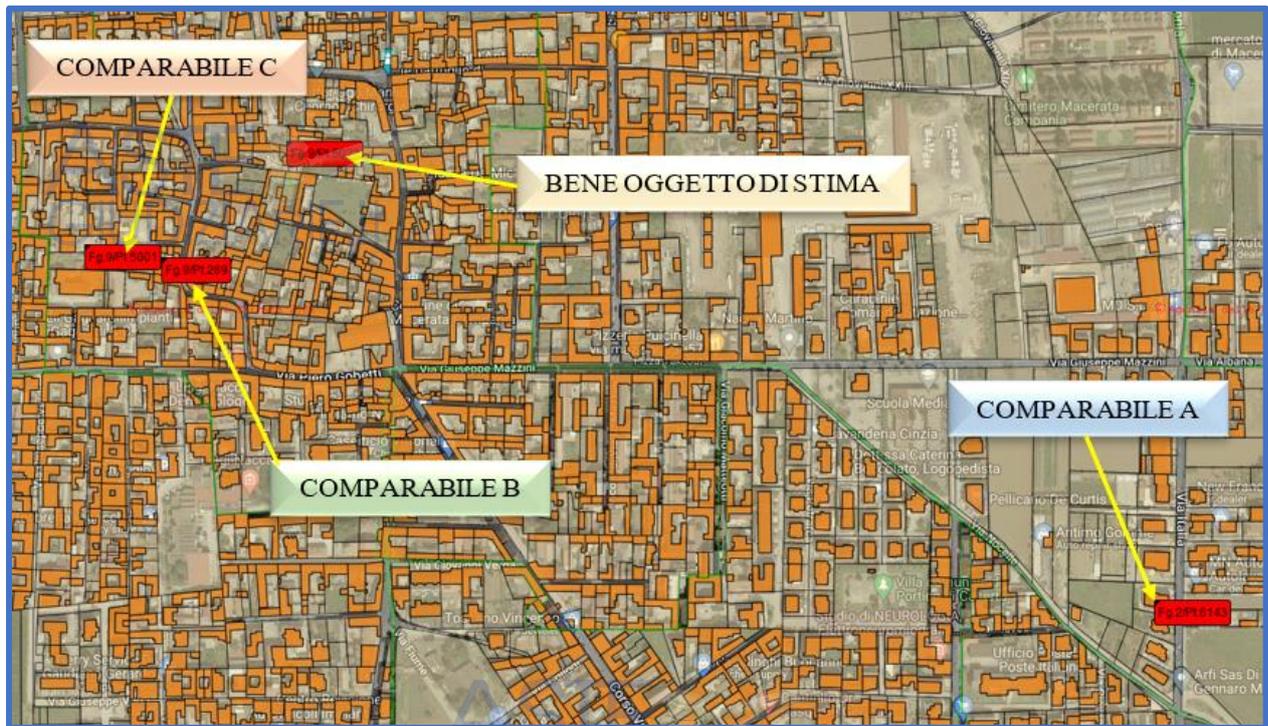


Figura 30 – Sovrapposizione mappa catastale con vista satellitare ed indicazione dei beni comparabili

**STIMA DI CONFRONTO**  
**LOTTO UNICO**  
**NCEU MACERATA CAMPANIA (CE) Fog. 9 - P.Ila 5023 - Sub 2-4-5 e**  
**NCT Fog. 9 P.Ila 389**

■ **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 perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ **Tabella dei dati**

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	140.000,00	163.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	30/10/2020	12/11/2020	13/04/2022
Superficie commerciale (SUP) m <sup>2</sup>	115,4	159,2	633,9
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	3	4	4

■ **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. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 2 a 4 8.000,000
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 3 a 4 5.000,000

### ■ Rapporti di posizione

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

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

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

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

$$p_i(S1) = 140.000,00 * 1,00 / 115,40 = 1.213,17 \text{ €/m}^2$$

$$p_i(S1) = 163.000,00 * 1,00 / 159,20 = 1.023,87 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.213,17 €/m<sup>2</sup>

Prezzo medio minimo Superficie principale = 1.023,87 €/m<sup>2</sup>

### ■ Analisi dei prezzi marginali

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_v(\text{DAT}) = 140.000,00 * (0,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese}$$

$$p_v(\text{DAT}) = 163.000,00 * (0,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese}$$

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_v(\text{SUP}) = 1.023,87 * 1,00 = 1.023,87$$

$$p_v(\text{SUP}) = 1.023,87 * 1,00 = 1.023,87$$

#### 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)	4 (Discreto)	8.000,00	
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	5.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

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

$$p_v(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



LOTTO UNICO

132 di 146

### ■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	0,00	0,00
Superficie commerciale (SUP)	1.023,87	1.023,87
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)		140.000,00		163.000,00
Data (DAT)	(0-18)	0,00	(0-17)	0,00
Superficie commerciale (SUP)	(633,9-115,4)	530.876,60	(633,9-159,2)	486.031,10
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(4-3)	5.000,00	(4-4)	0,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>675.876,63</b>		<b>649.031,09</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  $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(675.876,63 - 649.031,09) * 100] / 649.031,09 = 4,14\% < 5\%$ .

### ■ 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  $(675.876,63 + 649.031,09) / 2 = 662.453,84$  €.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente procedura esecutiva, considerato allo stato ultimato ed in condizioni normali, risulta pari ad € 662'453,84, per un valore unitario €/mq 1'045,01.

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

In realtà, per tale valore si dovrà, preliminarmente, effettuare le dovute correzioni connesse allo stato dei lavori eseguiti sugli immobili, ed in particolare per quanto attiene il subalterno 2. Infine, si procederà con ulteriori adeguamenti onde provvedere a correggere il valore determinato tanto da considerare i costi per gli adeguamenti urbanistici e regolarizzazione 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. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



## CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI LIBERO MERCATO

### COEFFICIENTI CORRETTIVI FUNZIONE DELL'AVANZAMENTO DEI LAVORI

In riferimento a tali coefficienti, si precisa che, sono state costituite, a tal fine, due categorie secondo la seguente griglia di valutazione:

CATEGORIE	
A	COMPLETATE CON BUONE RIFINITURE
B	IN CORSO DI COMPLETAMENTO

In riferimento a tali categorie, sono state definite le seguenti tabelle in cui, in funzione dell'avanzamento dei lavori, per i diversi corpi d'opera eseguiti o mancanti, relativamente ai beni oggetto di stima, si sono determinati i coefficienti ricercati ed utilizzati nella tabella generale di stima.

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA AVANZAMENTO LAVORI TIPO A		
Codice	Descrizione	Incidenza
1	Scavi e rinterrì	3,02%
2	Opere in c.a.	20,44%
3	Sottofondo	7,59%
4	Isolamento e impermeabilizzazioni	1,83%
5	Murature e tavolati	22,84%
6	Intonaci e tinteggiature	9,69%
7	Canne e fognature	1,84%
8	Rivestimenti e zoccolini	4,12%
9	Serramenti	7,51%
10	Opere in ferro	1,50%
11	Copertura e lattonerie	5,44%
12	Impianto di riscaldamento	4,14%
13	Impianto idrosanitario	5,44%
14	Impianto elettrico	4,12%
15	Altri Impianti	0,48%
<b>Costo Totale</b>		<b>100%</b>



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA AVANZAMENTO LAVORI TIPO B		
Codice	Descrizione	Incidenza
1	Scavi e rinterrì	0,00%
2	Opere in c.a.	0,00%
3	Sottofondo	0,00%
4	Isolamento e impermeabilizzazioni	0,00%
5	Murature e tavolati	0,00%
6	Intonaci e tinteggiature	3,00%
7	Canne e fognature	0,00%
8	Rivestimenti e zoccolini	2,00%
9	Serramenti	3,00%
10	Opere in ferro	0,00%
11	Copertura e lattonerie	0,00%
12	Impianto di riscaldamento	2,00%
13	Impianto idrosanitario	2,00%
14	Impianto elettrico	2,00%
15	Altri Impianti	0,00%
<b>Costo Totale</b>		<b>14%</b>

Si rappresenta che, l'unità immobiliare censita al NCEU Fog. 9 P.lla 5023 sub 2, risulta in parte ultimata ed in parte ancora in corso di costruzione.

In particolare, come si avrà modo di verificare nelle tabelle afferenti il calcolo delle superfici da porre a base della stima, la superficie relativa all'unità immobiliare costituente il subalterno 2 che risulta ancora da ultimare risulta essere pari a 122,80 mq.

Pertanto, atteso che, dalla precedente stima il valore €/mq dei beni, nell'ipotesi che questi siano completamente ultimati, risulta essere pari ad €/mq 1'045,01, si procederà alla determinazione del valore finale dei beni, correggendo la stima, individuando due distinti valori:

- ▣ il primo relativo alla quota di immobile considerato ultimato;
- ▣ il secondo relativo alla quota di mq 122,80 con un valore ridotto del 14% ossia della percentuale relativa alle opere ancora da ultimare.

Alla luce di quanto prospettato, si ha:

▣  $\text{mq } 511,12 * \text{€/mq } 1'045,01 = \text{€ } 534'125,51;$

▣  $\text{mq } 122,80 * \text{€/mq } 898,72 = \text{€ } 110'362,82;$



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



per un valore complessivo di € 644'488,33.

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

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

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

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

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



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

*Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX*



LOTTO UNICO

136 di 146

nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In tale scenario il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

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

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



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

*Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX*



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

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

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

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

- f** **IMPORTO STIMATO:** si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;
- f** **ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE:** richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, perché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può essere scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;
- f** **IN UN'OPERAZIONE SVOLTA TRA UN VENDITORE E UN ACQUIRENTE CONSENZIENTI ALLE NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO:** entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

**f** **DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE:** per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

**f** **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 detrando 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.

**f** 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



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

*Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX*



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;

**f** 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;

**f** Nelle diverse indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/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;

**f** 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;

**f** 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;

**f** 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;



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

*Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX*



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

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

#### RIEPILOGO STIMA

<b>LOTTO UNICO</b>	
<i>Descrizione</i>	<i>Valore Immobile</i> €
<b>VALORE LOTTO UNICO</b>	€ 644.488,33
<b>RIDUZIONE PER VENDITA IN ASSENZA DELLE GARANZIE ART.2922 C.C. E DELLE CONDIZIONI DI MERCATO DI VENDITA FORZATA 15%</b>	-€ 96.673,25
<b>RIDUZIONE VALORE PER ADEMPIMENTI CONNESSI ALLA PRESENZA DI ABUSI 5%</b>	-€ 32.224,42
<b>COSTI PER ADEGUAMENTO CATASTALE</b>	-€ 7.000,00
<b>COSTO PER APE ( Attestazione Prestazione Energetica)</b>	-€ 500,00
<b>COSTO ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO</b>	-€ 6.339,20
<b>COSTITUZIONE DI SERVITU' DI PASSAGGIO 2%</b>	-€ 12.889,77
<b>TOTALE LOTTO</b>	€ 488.861,70
<b>TOTALE LOTTO UNICO ARROTONDATO</b>	€ <b>489.000,00</b>

Tabella 29



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



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 € 489'000,00 per la quota di 1000/1000.

Nel caso in cui l'On. G.E. ritenesse che, l'esistenza della costituzione di vincolo di destinazione ai sensi dell'art. 2645 ter c.c., incida sulla quota di 500/1000, si riporta di seguito anche il valore di stima pari alla sola quota residuale di 500/1000 per un valore pari ad € 244'500,00.

#### QUESITO n. 13

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

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

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

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

Il pignoramento oggetto della presente procedura non ha ad oggetto una quota indivisa, bensì la piena proprietà dei beni.

#### QUESITO n. 14

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

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

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

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

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

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



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

In riferimento alle certificazioni richieste al presente quesito, si evidenzia che, dopo le indagini svolte nel comune di residenza della sig.ra XXXXXXXXX, in Macerata Campania (CE), è stato possibile produrre tale documentazione.

### **REGIME PATRIMONIALE**

L'esecutata sig.ra XXXXXXXXX, nata a Caserta il XXXXXXXX, come da certificazione rilasciata dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Macerata Campania (CE) in data 28 maggio 2021, risulta di stato civile libero.

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

### **CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO – COMUNE DI MACERATA CAMPANIA**

L'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Macerata Campania (CE), in data 29/09/2021 certificava che, l'esecutata XXXXXXXXX è residente in detto comune dal 04/10/2010, per immigrazione dal Comune di XXXXXXXXX.

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

### **CONCLUSIONI**

### **SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO UNICO**

**LOTTO UNICO:** – piena ed intera proprietà di **Abitazione di tipo economico** ubicato in Macerata Campania (CE) al Vicolo I di Via Santo Stefano, piano 1; è composto da: numero 8 ambienti, un balcone, due camere da letto, due bagni, tre disimpegni, uno studio ed un vano accessorio, oltre una quota di immobile, attualmente non censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, costituente il sottotetto, reso abitabile; confina con Foglio 9 P.lla 341 e 365 a nord, con Foglio 9 P.lla 5192 e 389 ad est, con Foglio 9 P.lla 5138-5217-5137 a sud, con Foglio 9 P.lla 716-5163 ad ovest; è riportato nel C.F. del Comune di **Macerata Campania (CE) al foglio 9, p.lla 5023, sub 2**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, per difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con



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

*Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX*



formazione di nuovi vani; diversa sagoma dell'impianto planimetrico dei beni; diversa consistenza dei beni; diversa posizione dei vani porta e finestra nonché esistenza di nuove aperture non riportate in planimetria catastale; parte dei beni ricadono sulla particella 389 del Foglio 9 Nuovo Catasto Terreni; per quanto attiene il piano sottotetto, tale porzione di unità immobiliare posta al piano secondo sottotetto non risulta essere censita catastalmente e pertanto priva di planimetria catastale di riferimento; si è rilevata la presenza della Concessione Edilizia n. 21/01 del 11/06/2001 (pratica 5v13/2001), afferente "Lavori di recupero e ristrutturazione ad un fabbricato esistente", nonché del Certificato di Agibilità n. 2/06 rilasciato in data 14/09/2006, afferente le unità immobiliari censite al NCEU Fog. 9 P.IIa 5023 ex sub 3 (all'attualità sub 5) e sub 4. Rispetto al detto titolo edilizio abilitativo, i beni non sono conformi, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con formazione di nuovi vani; diversa sagoma dell'impianto planimetrico dei beni e quindi conformazione di nuova superficie e volumetria non assentita; diversa consistenza dei beni; diversa posizione dei vani porta e finestra nonché esistenza di nuove aperture non riportate nei grafici di progetto; parte dei beni ricadono sulla particella 389 del Foglio 9 Nuovo Catasto Terreni. Relativamente al piano secondo sottotetto, tale porzione di unità immobiliare posta al piano secondo sottotetto, oggi è destinata ad abitazione, contrariamente alla destinazione assentita quale mero sottotetto, atteso che nei grafici di progetto non viene riportata alcuna planimetria afferente il piano sottotetto, bensì solo la pianta copertura, anche se nell'elaborato Sezione A-A' risulta rappresentato; inoltre, si rileva una diversa articolazione architettonica delle falde di copertura con formazione di maggiore volumetria e superficie sottostante;

a parere dell'esperto stimatore, gli abusi di cui sopra, potranno essere sanati, ai soli fini della nuova distribuzione degli spazi interni, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. Pertanto, per le difformità che hanno determinato aumento di superficie e volumetria, non si potrà ottenere sanatoria, visto che gli immobili ricadono in zona A1 – Centro Storico (nucleo primitivo).

non risulta ordine di demolizione del bene.

– piena ed intera proprietà di **Abitazione di tipo economico** ubicato in Macerata Campania (CE) al Vicolo I di Via Santo Stefano, piano terra; è composto da: un garage, un portico, una cucina, due soggiorni, un disimpegno, due w.c., un vano scala, un vano ascensore, un locale tecnico, una corte; confina con Foglio 9 P.IIa 341 e 365 a nord, con Foglio 9 P.IIa 5192 e 389 ad est, con Foglio 9 P.IIa 5138-5217-5137 a sud, con Foglio 9 P.IIa 716-5163 ad ovest; è riportato nel C.F. del Comune di **Macerata Campania (CE) al foglio 9, p.IIa 5023, sub 4**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con formazione di nuovi vani; diversa sagoma dell'impianto planimetrico dei beni; diversa consistenza dei beni; diversa posizione dei vani porta e finestra nonché esistenza di nuove aperture non riportate in planimetria catastale; parte dei beni ricadono sulla particella 389 del Foglio 9 Nuovo Catasto Terreni; si è rilevata la presenza della Concessione Edilizia n. 21/01 del 11/06/2001 (pratica 5v13/2001), afferente "Lavori di recupero e ristrutturazione ad un fabbricato esistente", nonché del Certificato di Agibilità n. 2/06 rilasciato in data 14/09/2006, afferente le unità immobiliari censite al NCEU Fog. 9 P.IIa 5023 ex sub 3 (all'attualità sub 5) e sub 4. Rispetto al detto titolo edilizio abilitativo, i beni non sono conformi, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con formazione di nuovi vani; diversa sagoma dell'impianto planimetrico dei beni e quindi conformazione di nuova superficie e volumetria non assentita; diversa consistenza dei beni; diversa posizione dei vani porta e finestra nonché esistenza di nuove aperture non riportate nei grafici di progetto; parte dei beni ricadono sulla particella 389 del Foglio 9 Nuovo Catasto Terreni;

a parere dell'esperto stimatore, gli abusi di cui sopra, potranno essere sanati, ai soli fini della nuova distribuzione degli spazi interni, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. Pertanto, per le difformità che hanno determinato aumento di superficie e volumetria, non si potrà ottenere sanatoria, visto che gli immobili ricadono in zona A1 – Centro Storico (nucleo primitivo).

non risulta ordine di demolizione del bene.

– piena ed intera proprietà di **Ufficio** ubicato in Macerata Campania (CE) al Vicolo I di Via Santo Stefano, piano terra; è composto da: due vani adibiti a studio, due w.c. ed una rampa; confina con Foglio 9 P.IIa 341 e 365 a nord, con Foglio 9 P.IIa 5192 e 389 ad est, con Foglio 9 P.IIa 5138-5217-5137 a sud, con Foglio 9 P.IIa 716-5163 ad ovest; è riportato nel C.F. del Comune di **Macerata Campania (CE) al foglio 9, p.IIa**



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



**5023, sub 5;** il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, per modeste difformità relative a particolari costruttivi così come rilevati; vi è la presenza della Concessione Edilizia n. 21/01 del 11/06/2001 (pratica 5v13/2001), afferente “Lavori di recupero e ristrutturazione ad un fabbricato esistente”, nonché del Certificato di Agibilità n. 2/06 rilasciato in data 14/09/2006, afferente le unità immobiliari censite al NCEU Fog. 9 P.Illa 5023 ex sub 3 (all’attualità sub 5) e sub 4. Rispetto al detto titolo edilizio abilitativo, i beni non sono conformi, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con presenza di vani in posizione difforme al titolo edilizio oltre una diversa posizione dell’accesso ai beni, nonché modifiche della sagoma;

a parere dell’esperto stimatore, gli abusi di cui sopra, potranno essere sanati, ai soli fini della nuova distribuzione degli spazi interni, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. Pertanto, per le difformità che hanno determinato aumento di superficie e volumetria, non si potrà ottenere sanatoria, visto che gli immobili ricadono in zona A1 – Centro Storico (nucleo primitivo).

non risulta ordine di demolizione del bene.

– piena ed intera proprietà di **Terreno Agrumeto** ubicato in Macerata Campania (CE) al Vicolo I di Via Santo Stefano; confina con Fog. 9 P.Illa 5192 a nord, con Fog. 9 P.Illa 390-720-770-721-723 ad est, con Fog. 9 P.Illa 414-5183-412 a sud, con Fog. 9 P.Illa 5138-5023 ad ovest; è riportato nel C.T. del Comune di **Macerata Campania (CE) al foglio 9, p.Illa 389.**

Sia dal punto di vista catastale che urbanistico, si rilevano difformità relativamente alla particella 389, in quanto quest’ultima risulta essere, in parte edificata ed occupata da costruzioni. Le stesse non sono censite in catasto e pertanto completamente difformi dal punto di vista catastale, mentre dal punto di vista urbanistico, in parte, le dette costruzioni risultano difformi rispetto ai grafici di progetto, ed in parte risultano essere completamente abusive.

Si rappresenta che i beni ricadono in Zona Sc (Sc “Zona omogenea verde pubblico, attrezzato e sport”, territorio inedificabile destinato a verde pubblico e alla realizzazione di spazi pubblici per il gioco e lo sport);

a parere dell’esperto stimatore, le opere difformi, insistenti sulla P.Illa 389 del Foglio 9, che hanno determinato superficie e volumetria non potranno essere sanate in quanto incompatibili con la destinazione urbanistica dell’area su cui ricadono.

**PREZZO BASE QUOTA 1000/1000 euro 489'000,00**

**PREZZO BASE QUOTA 500/1000 euro 244'500,00**

Teano li 14/04/2022

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX



LOTTO UNICO

145 di 146

3. Elaborati grafici;
4. Ispezioni catastali;
5. Ispezioni ufficio RR.II:
6. Certificato di Stato di civile e residenza storico;
7. Atto di Destinazione di Beni per la realizzazione di interesse meritevole di tutela ai sensi dell'articolo 2645-ter del codice civile, in data 31/03/2015 rep. 1213/racc. 980, a rogito del notaio Gianluigi Ferone, trascritto in data 27/04/2015 ai nn. 11935/9245;
8. Atto di Donazione del 29/03/1994 rep. 28713, rogato dal notaio Pasquale Liotti, trascritto in data 20/04/1994 ai nn. 10955/9257;
9. Titolo abilitativo e Certificati UTC;
10. Comparabili;
11. Copia Decreto di Fissazione Udienza ex Art.569 c.p.c
12. Richiesta Onorario.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2020 promossa da VALERIE SPV SRL contro XXXXXXXX**



LOTTO UNICO

146 di 146