



Flavio Toscano
INGEGNERE

www.flaviotoscano.it

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

P. IVA 01974450619 - C.F. TSCFLV70L05B963G



CERTING

Certifichiamo
le competenze professionali.

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E 476/19 - G.E. dott.ssa Paola Caserta

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO IMMOBILIARE

PENELOPE SPV S.R.L.

Contro

XXXXXXXXXX

LOTTO UNICO

(PROSSIMA UDIENZA 13.10.2022)

Il sottoscritto ing. Flavio Toscano, con studio professionale in Teano (Ce), al viale Santa Reparata, n.54, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caserta al numero 2649, nominato Esperto Stimatore dal **G.E. dott.ssa Paola Caserta** nella procedura in oggetto, in data 23 Giugno 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 di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



(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 SOGEL.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di *atto mortis causa* l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo. Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

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

2) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

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

3) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

4) Situazioni di comproprietà.

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

5) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



altrimenti, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

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

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.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



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 agguadatore 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;

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

g) **nel caso di terreni**, verificarsi se gli stessi siano stati **percorsi dal fuoco** e, quindi, siano stati inseriti negli elenchi predisposti ai sensi della L. n. 428/1993 e di quelli successivamente redatti ai sensi della L. 353/2000 e vi gravino i **vincoli** di cui all'art. 10 della L. 353/2000.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

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

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

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **oggetto 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 **oggetto 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**),



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. [contro XXXXXXXXXXXXXXX](#)



secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto procederà alla valutazione sia dell'intero immobile che della quota

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'On. Giudice dell'Esecuzione concedeva termine fino a 30 giorni prima della prossima udienza prevista per il 13/10/2022, per il deposito della perizia in Cancelleria, con contestuale invio della copia della stessa, al debitore, ai creditori procedenti intervenuti, alle parti, a mezzo fax, posta o e-mail, allegando all'originale della relazione di stima, attestazione di aver provveduto a tali invii. Il termine era univocamente individuato nel 13/09/2022.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Unico accesso. Il giorno 9 novembre 2021 lo scrivente, in qualità di Esperto Stimatore, in uno al Custode Giudiziario avv. Lucio Basilone, si recava in Orta di Atella (CE), e precisamente presso i beni oggetto della presente procedura.

In tale occasione, risultava presente il sig. XXXXXXXXXXXXX, debitore esecutato, il quale dichiarava di occupare gli immobili staggiti, in uno al proprio coniuge sig.ra XXXXXXXXXXXXX, anch'essa esecutata.

In tale occasione, si procedeva ad effettuare gli opportuni rilievi metrici e fotografici 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. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



al fine di verificare, altresì lo stato di manutenzione degli stessi, rilevando fenomeni di condensa compatibili con l'esistenza di ponti termici.

Oltre ciò, in base alla dichiarazione resa dal debitore esecutato in fase di accesso, non risultava un condominio formalmente costituito.

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

RISPOSTA AI QUESITI

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In riferimento alla procedura di cui alla presente relazione di stima, nel fascicolo d'Ufficio, è stata riscontrata la presenza della **certificazione notarile sostitutiva** a firma del dott.ssa Maria Pantalone Balice, Notaio in Termoli (CB), depositata in data 07/11/2019, quindi entro i 60 giorni dalla data di deposito dell'istanza di vendita, avvenuto in data 11/10/2019, dalla quale si evince quanto segue.

In concreto, la certificazione notarile sostitutiva risale, nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento del 09/10/2019, ad un atto di compravendita del 11 Marzo 1999, n.ro Repertorio 28243, trascritto il 01/04/1999 nn. 7651-7652-7653/5801-5802-5803, a rogito del notaio Francesco Paolo Pelosi, a favore del sig. XXXXXXXXXXXXX, nato a Orta di Atella (CE) 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. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



XXXXXXXXXXXX in regime di comunione legale, relativamente ai beni censiti al NCT del Comune di Orta di Atella (CE) al Fog. 11 P.lla 153-254/A-254/B, da potere dei sig.ri XXXXXXXXXXXX, nato ad Orta di Atella il XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX nata ad Atella di Napoli il XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX nato ad Atella di Napoli il XXXXXXXXXXXX e sig.ra XXXXXXXXXXXX nata ad Atella di Napoli il XXXXXXXXXXXX.

A tal riguardo, si precisa che, i beni oggetto del detto atto di compravendita, censiti al NCT del Comune di Orta di Atella (CE) al Fog. 11 P.lla 153-254/A-254/B venivano soppressi in data 14/03/2000 protocollo n. 10855 in atti dal 14/03/2000 (n. 10855.1/2000), con costituzione della particella 5094 del foglio 11, quest'ultima a sua volta oggetto di frazionamento con conseguente costituzione del mappale 5099.

In data 07/05/2004, con tabella di variazione protocollo n. CE0103656 in atti dal 07/05/2004 (n. 103656.1/2004), la particella 5099 veniva sostituita dall'attuale particella 5291, su cui successivamente veniva edificato il compendio immobiliare di cui fanno parte integrante anche gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Per ogni ulteriore chiarimento circa le variazioni di natura catastale intercorse, relativamente ai beni in oggetto, sino alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 09/10/2019, si rimanda il lettore a quanto argomentato in risposta al Quesito 3.

Oltre ciò, nella documentazione di cui sopra, il creditore precedente ha allegato le visure catastali storiche degli immobili oggetto di pignoramento, sia al catasto fabbricati che al catasto terreni, ma non anche il certificato di matrimonio, con annotazioni, degli esecutati.

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



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 superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

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

Al riguardo:

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



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.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 in regime di comunione legale dei beni**. Tali diritti sono così ugualmente indicati nell'atto di pignoramento, notificato agli esecutati in data 12/09/2019 e trascritto ai nn. 33240/25521 in data 09/10/2019

OMISSIS... "Pertanto, Penelope Spv s.r.l., [...], mi ha dichiarato di voler sottoporre a pignoramento i seguenti immobili siti in Orta di Atella (CE), località Viggiano o San Donato ancora senza civico, di proprietà del sig. XXXXXXXXXXXXX, nato a Frattamaggiore il XXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX, e della sig.ra XXXXXXXXXXXXX, nata il XXXXXXXXXXXXX a Frattamaggiore (NA), C.F. XXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 ciascuno, e precisamente:

appartamento ubicato al terzo piano della scala "B", distinto dal numero interno 7 (sette), della consistenza catastale di cinque vani e mezzo; confinante con unità immobiliare distinta con il subalterno 26 (ventisei), cassa scale, affaccio su area comune, unità immobiliare distinta con il subalterno 5 (cinque), salvo se 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. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



riportato nel Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 11, particella 5291, sub 25, località Viggiano o San Donato snc, piano 3, int. 7, scala B, categoria A/2, classe 3, vani 5,5 R.C. Euro 426,08;

garage ubicato al piano seminterrato distinto dal subalterno 30 (trenta), confinante con corsia di manovra, garage subalterno 31 (trentuno), terrapieno, garage subalterno 29 (ventinove);

riportato nel Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 11, particella 5291, sub 30, località Viggiano o San Donato snc, p. S1, scala B, cat. C6, cl. 2, mq. 18, R.C. 38,11;

[...]

Tutto ciò premesso, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'U.N.E.P. presso il Tribunale di Napoli Nord

HO PIGNORATO

i beni innanzi indicati [...]”...OMISSIS...

Per quanto attiene i titoli di acquisto trascritti in favore dei debitori eseguiti, si rappresenta che, i beni di cui al NCEU del Comune di Orta di Atella (CE) foglio 11 p.la 5291 sub. 25 e sub. 30 sono a loro pervenuti, per **atto di compravendita del 21/12/2004 Repertorio n.206785**, rogato dal notaio Concetta Palermi, trascritto in data 30/12/2004 ai nn. 61400/44537, dai sig.ri XXXXXXXXXXXXX, nato ad Orta di Atella il XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX nata a Succivo il XXXXXXXXXXXXX, coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Per quanto attiene i titoli di acquisto trascritti in favore dei venditori, si rappresenta che, con **atto di vendita** per notar Antonio De Luise **del 24/05/2004 rep. 15351**, trascritto il 27/05/2004 ai nn. 20104/14550, la ditta individuale “XXXXXXXXXXXXX” con sede in Frattaminore (NA) CF: XXXXXXXXXXXXX, acquistava dai sig.ri XXXXXXXXXXXXX, nato a Frattaminore il XXXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXXX, nata a Frattaminore il XXXXXXXXXXXXX, l'intera proprietà delle unità immobiliari in Orta di Atella (CE) censite al NCEU Fog. 11 P.la 5291 sub. 7-8-9-10-11-12-13-14.

Ai sig.ri XXXXXXXXXXXXX, nato a Frattaminore il XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX,



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



nata a Frattaminore il XXXXXXXXXXXXX, i beni censiti al NCT del Comune di Orta di Atella (CE) al Fog. 11 ex P.lla 5099 sono pervenuti con **Atto di compravendita del 26 Giugno 2001 - n.ro Repertorio 46150** - Trascritto il 06/07/2001 nn. 20624/16979, a rogito del notaio Pasquale Liotti, da potere del sig. XXXXXXXXXXXXX, nato a Orta di Atella (CE) il XXXXXXXXXXXXX in regime di comunione legale.

Infine, con **Atto di compravendita del 11 Marzo 1999 - n.ro Repertorio 28243** - Trascritto il 01/04/1999 nn. 7651-7652-7653/5801-5802-5803, rogato dal notaio Francesco Paolo Pelosi, il sig. XXXXXXXXXXXXX, nato a Orta di Atella (CE) il XXXXXXXXXXXXX in regime di comunione legale, acquistava dai sig.ri XXXXXXXXXXXXX, nato ad Orta di Atella il XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX nata ad Atella di Napoli il XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX nato ad Atella di Napoli il XXXXXXXXXXXXX e sig.ra XXXXXXXXXXXXX nata ad Atella di Napoli il XXXXXXXXXXXXX, i beni di cui al NCT del Comune di Orta di Atella (CE) al Fog. 11 P.lla 153-254/A-254/B.

A tal riguardo, si precisa che, i beni oggetto del detto atto di compravendita, censiti al NCT del Comune di Orta di Atella (CE) al Fog. 11 P.lla 153-254/A-254/B venivano soppressi in data 14/03/2000 protocollo n. 10855 in atti dal 14/03/2000 (n. 10855.1/2000), con costituzione della particella 5094 del foglio 11, quest'ultima a sua volta oggetto di frazionamento con conseguente costituzione del mappale 5099.

In data 07/05/2004, con tabella di variazione protocollo n. CE0103656 in atti dal 07/05/2004 (n. 103656.1/2004), la particella 5099 veniva sostituita dall'attuale particella 5291, su cui successivamente veniva edificato il compendio immobiliare di cui fanno parte integrante anche gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Per ogni ulteriore chiarimento circa le variazioni di natura catastale intercorse, relativamente ai beni in oggetto, sino alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 09/10/2019, si rimanda 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. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



lettore a quanto argomentato in risposta al Quesito 3.

RGE 476/2019						
COMUNE DI ORTA DI ATELLA (CE)						
NCEU FOG. 11 P.LLA 5291 SUB 25-30						
IDENTIFICATIVI ORIGINARI NCEU FOG. 10 P.LLA 399 SUB 7-12-24-39-19-20-21-22-23						
PROVENIENZE NEL VENTENNIO						
	SOGGETTI				ATTO/DATA	NOTE
	A FAVORE	QUOTA	CONTRO	QUOTA		
1	XXXXXXXXXXXXXX	1/1	XXXXXXXXXX	1/2	COMPRAVENDITA DEL 21/12/2004 REP. 206785 NOTAIO CONCETTA PALERMITI TRASCritto IL 30/12/2004 AI NN. 61400/44537	ORTA DI ATELLA NCEU FOG. 11 P.LLA 5291 SUB 25-30
	XXXXXXXXXXXXXX		XXXXXXXXXX	1/2		
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1		
2	XXXXXXXXXXXXXX	1/1	XXXXXXXXXX	1/1	ATTO DI VENDITA PER NOTAR ANTONIO DE LUISE DEL 24/05/2004 REP. 15351, TRASCritto IL 27/05/2004 AI NN. 20104/14550	ORTA DI ATELLA (CE) NCEU FOG. 11 P.LLA 5291 SUB. 7-8-9-10-11-12-13-14
	XXXXXXXXXXXXXX		XXXXXXXXXX			
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1		
3	XXXXXXXXXXXXXX	1/1	XXXXXXXXXX	1/1	ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 26 GIUGNO 2001 - N.RO REPERTORIO 46150 - TRASCritto IL 06/07/2001 NN. 20624/16979	ORTA DI ATELLA (CE) NCT FOG. 11 P.LLA 5099
	XXXXXXXXXXXXXX					
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1		
4	XXXXXXXXXXXXXX	1/1	XXXXXXXXXX	1/1	ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 11 MARZO 1999 - N.RO REPERTORIO 28243 - TRASCritto IL 01/04/1999 NN. 7651-7652-7653/5801-5802-5803, ROGATO DAL NOTAIO FRANCESCO PAOLO PELOSI	ORTA DI ATELLA NCT FOG. 11 P.LLA 153-254/A-254/B
			XXXXXXXXXX			
			XXXXXXXXXX	1/1		
			XXXXXXXXXX			
TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1			

Tabella 1 – Schema sinottico riepilogativo provenienze ultraventennali

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

Identificazione catastale atto di pignoramento

Dalla lettura dell'atto di pignoramento si evince che, i beni oggetto di stima sono identificati nel NCEU del Comune di Orta di Atella (CE):

-  Appartamento ubicato al terzo piano della scala “B”, distinto dal numero interno 7 (sette), della consistenza catastale di cinque vani e mezzo; confinante con unità immobiliare distinta



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



con il subalterno 26 (ventisei), cassa scale, affaccio su area comune, unità immobiliare distinta con il subalterno 5 (cinque), salvo se altri; riportato nel Catasto Fabbricati del detto Comune al **foglio 11, particella 5291, sub 25**, località Viggiano o San Donato snc, piano 3, int. 7, scala B, categoria A/2, classe 3, vani 5,5 R.C. Euro 426,08;

garage ubicato al piano seminterrato distinto dal subalterno 30 (trenta), confinante con corsia di manovra, garage subalterno 31 (trentuno), terrapieno, garage subalterno 29 (ventinove); riportato nel Catasto Fabbricati del detto Comune al **foglio 11, particella 5291, sub 30**, località Viggiano o San Donato snc, p. S1, scala B, cat. C6, cl. 2, mq. 18, R.C. 38,11.

precisando, altresì, che gli stessi sono siti nel Comune di Orta di Atella (CE).

Difformità formali dei dati d'identificazione catastale

Confrontando i dati catastali indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, con quelli provenienti dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, alla data del 25/06/2021, 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.

Difformità sostanziali dei dati d'identificazione catastale

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



- f** Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni per la presenza di nuove tramezzature e modifica di quelle esistenti, nonché una diversa posizione di vani porta e finestra. Oltre ciò si rilevano difformità in corrispondenza dei due balconi, con variazione in termini di consistenza e modifica della sagoma, e quindi dei prospetti.
- f** Si rilevano difformità relativamente all'altezza interna del vano adibito ad ingresso – cucina, rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale.

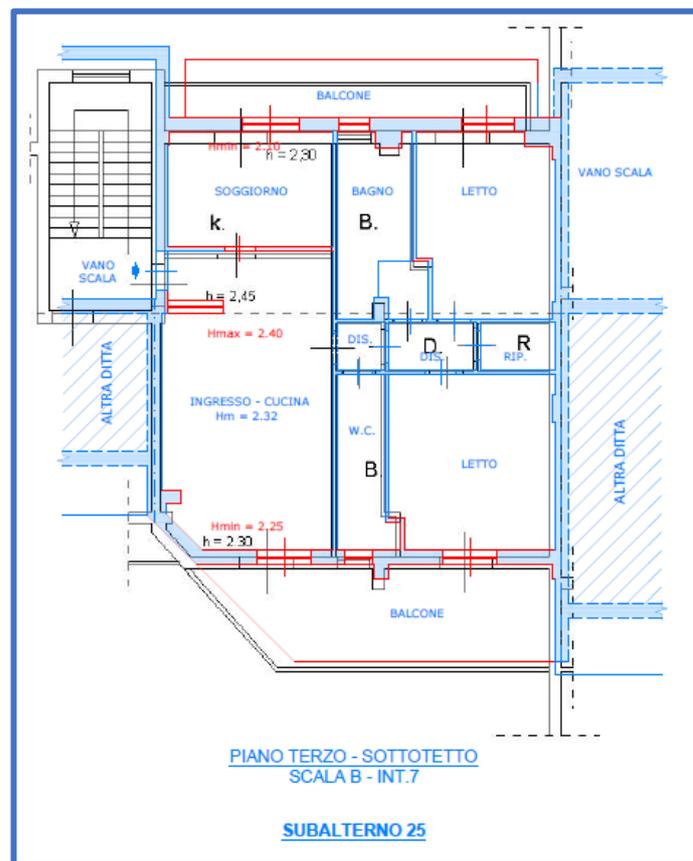


Figura 1



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. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



- Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa perimetrazione della detta unità immobiliare, di cui una porzione di 0.25 mq rientrante nella unità immobiliare adiacente.

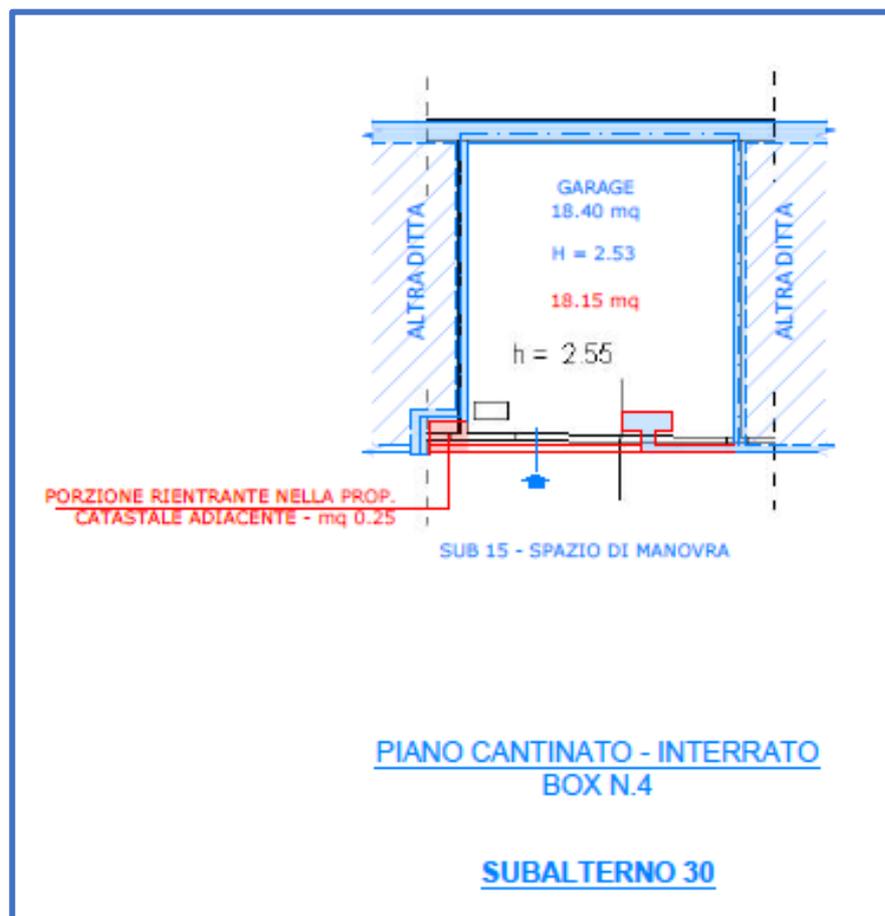


Figura 2

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 3 – Sovrapposizione foto satellitare - mappa catastale.**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



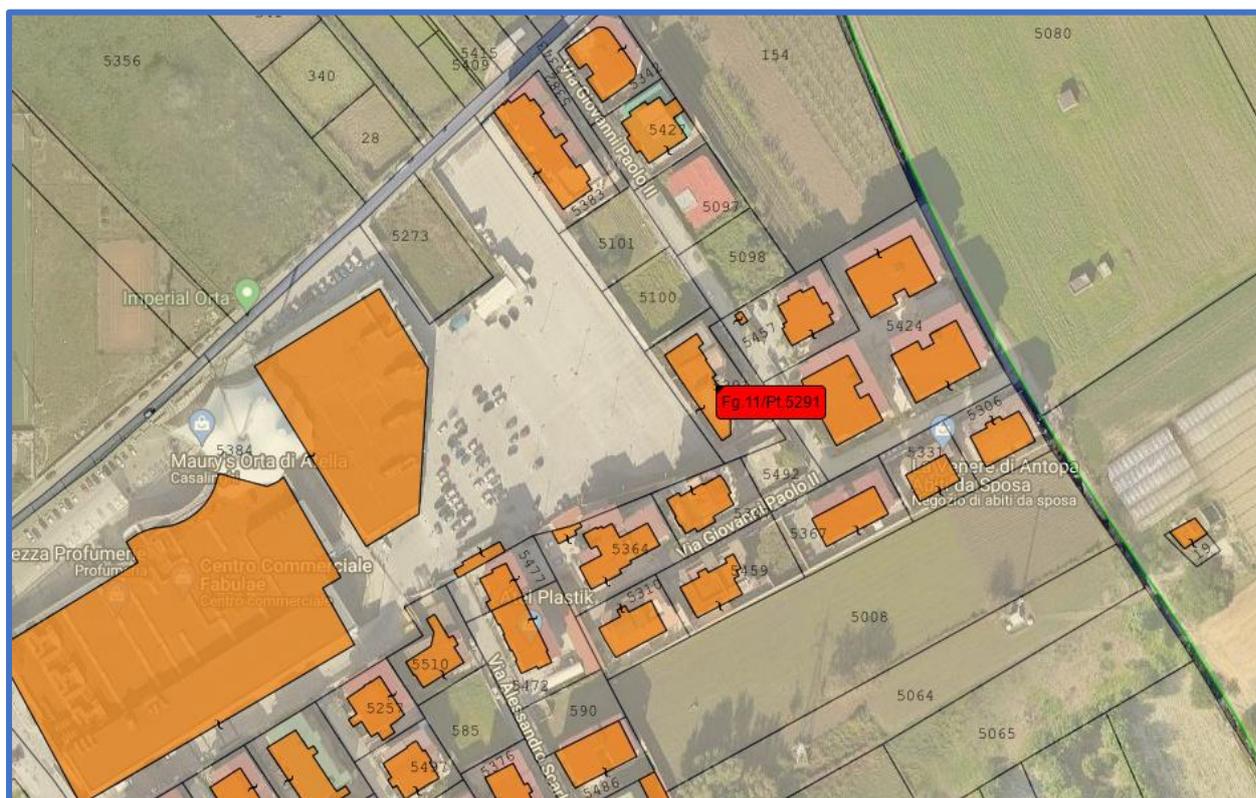


Figura 3 - Sovrapposizione foto satellitare - mappa catastale

Espropriazione per pubblica utilità

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

Formazione lotti

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

Coerenze

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



COMUNE DI ORTA DI ATELLA - LOTTO UNICO				
ID	NORD	EST	SUD	OVEST
FOG. 11 P.LLA 5291 SUB 25	FOG. 11 P.LLA 5291 SUB 5	FOG. 11 P.LLA 5291 SUB 26	ALTRA DITTA	FOG. 11 P.LLA 5291 SUB 1 (BCNC)
FOG. 11 P.LLA 5291 SUB 30	FOG. 11 P.LLA 5291 SUB 31	FOG. 11 P.LLA 5291 SUB 15 (BCNC)	FOG. 11 P.LLA 5291 SUB 29	ALTRA DITTA

Tabella 2

Servitù di passaggio

Non si evidenzia la necessità di procedere ad alcuna costituzione di servitù di passaggio per l'accesso ai beni pignorati atteso che, l'accesso agli stessi è garantito direttamente da Via Viggiano e traversa di Via Giovanni Paolo II.

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un **numero sufficiente di fotografie**. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.
Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Descrizione, tipologia, ubicazione, accessi del lotto

Il Lotto unico costituito per la vendita è rappresentato da un'abitazione di tipo civile ed un box auto, siti nel Comune di Orta di Atella (CE), alla Via Viggiano snc, da cui avviene l'accesso. Gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti nel **N.C.E.U. del Comune di Orta di Atella al:**

f **Foglio 11 P.IIa 5291 sub 25** – Categoria A/2 - Classe 5 – Consistenza 5,5 vani – Superf. Catastale Tot. 112 mq – Rendita € 426,08 – Piano 3, interno 7, scala U;

f **Foglio 11 P.IIa 5291 sub 30** – Categoria C/6 - Classe 2 – Consistenza 18 mq – Superf. Catastale Tot. 20 mq – Rendita € 38,11 – Piano S1, scala B.

L'immobile di cui al subalterno 25 è ubicato al piano terzo e risulta costituito da un ingresso – cucina, due camere da letto, due bagni, un soggiorno, due disimpegni ed un ripostiglio, nonché due balconi. Mentre l'unità immobiliare di cui al subalterno 30 risulta ubicata al piano cantinato e risulta costituita da un garage.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



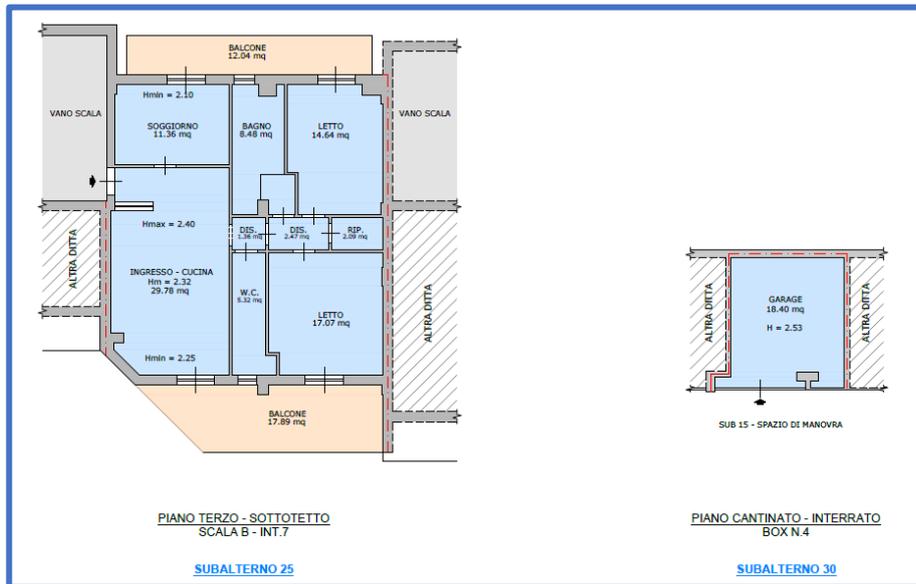


Figura 4

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 18**.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX





Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 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. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX





Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX





Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18

Pertinenze

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

Dotazioni Condominiali

Si riportano, di seguito, gli elementi evinti dai titoli di provenienza esaminati presso la Conservatoria dei RR.II, nonché acquisiti presso l'Archivio Notarile. Dalla lettura dell'atto di compravendita del 21/12/2004, con il quale perveniva agli esecutati la quota pari ad 1/1 dei beni pignorati, si evince che: ... *OMISSIS* ...

“3) La vendita comprende ogni accessione, diritto accessorio, adiacenza, dipendenza, pertinenza e servitù attiva e passiva nulla escluso ed eccettuato, trasferendosi l'unità immobiliare in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ben noto alla parte acquirente, come la stessa dichiara, riconoscendo di aver trovato, quanto acquistato, di suo pieno gradimento, ed in specie con il diritto di poter parcheggiare un'autovettura nell'area comune individuata con la p.lla 5291 sub 15 (bene comune non censibile), nonché con la proporzionale quota di comproprietà



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



delle parti e dei servizi del fabbricato da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C., con le sole limitazioni ed esclusioni appresso specificate.

Art. 4) [...] Precisa, altresì, la parte venditrice che:

- l'area di pertinenza del fabbricato (p.lla 5291 sub. 15 – bene comune non censibile) viene gravata di servitù di immissioni sotterranea di condotte e sottocondotte, nonché di attraversamento sotterraneo, in favore anche di fabbricati e/o nuove costruzioni sui fondi limitrofi, ciò senza che i condomini del fabbricato in oggetto possano eccepire aggravio di servitù e/o richiesta di indennizzi;
- la suindicata rampa di discesa (p.lla 5291 sub. 18), potrà essere utilizzata anche dai proprietari delle porzioni di piano cantinato di eventuali costruzioni a realizzarsi a confine con il fabbricato medesimo, per la discesa a piedi e con qualsiasi mezzo meccanico al piano cantinato di detta nuova costruzione; il tutto, senza che i proprietari delle porzioni immobiliari del fabbricato oggetto del presente atto possano apporre aggravio di servitù o richiesta di indennizzi; in tale ipotesi i proprietari delle porzioni di cantinato del fabbricato limitrofo parteciperanno in proporzione della rispettiva proprietà alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della rampa medesima.

La parte venditrice si riserva, altresì, il diritto di cedere ai condomini del fabbricato le aree urbane di sua proprietà (p.lla 5291 subalterni 16, 17 e 18), senza pretendere alcun corrispettivo ed i condomini saranno tenuti ad accettare tale cessione, pagando le spese dell'atto di trasferimento, in proporzione della rispettiva proprietà.”...OMISSIS...

Interclusione

L'accesso agli immobili pignorati avviene direttamente da Via Viggiano, dunque i beni non risultano essere interclusi.

Caratteristiche zona, servizi offerti, zone confinanti

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



Come arrivare ad Orta di Atella

✚ **in treno:** Stazione ferroviaria **S. Antimo – Sant’Arpino** (a circa 3 km da Orta di Atella),
Stazione ferroviaria **Frattamaggiore – Grumo** (a circa 3 km da Orta di Atella);

✚ **in auto:**

✓ *da Nord*, in Autostrada A1 – E45 da SP112 e Via Casilina/SS6. Continuare su A1/E45 fino a Caivano, e prendere l'uscita verso Caivano da SS87NC. Continuare su via Provinciale Crispano Frattamaggiore/Viale Rosa, prendendo Via Atellana e SP2 fino ad Orta di Atella;

✓ *da Sud* in **Autostrada A3 – E45**. Continuare su E45 in via Provinciale Crispano Frattamaggiore/Viale Rosa, prendendo Via Atellana e SP2 fino ad Orta di Atella e SS87 NC in direzione di SP335 verso Marcianise.

✚ **in autobus:** Autolinee **CLP - CTP**;

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

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali estive e commerciali;

Principali collegamenti pubblici: Linee autobus – Stazione FS;

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

Caratteristiche di Zona

Orta di Atella è un comune italiano, della provincia di Caserta (CE) di 27'548 abitanti (ISTAT 31/12/2020), posta ad un'altitudine di 36 m.s.l.m., con una superficie di 10,83 km², ed una densità abitativa di 2'521,79 ab./km².

Sorge nella pianura campana, storicamente appartenente alla provincia di Terra di Lavoro, e considerata una delle più grandi ed influenti cittadine dell'antichità.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



Risultano sviluppate la produzione di cereali e tabacco, oltre a piccole industrie alimentari, cartarie e calzaturiere.

Confina con i comuni di: Crispano, Frattaminore, Caivano, Succivo, Marcianise e Sant'Arpino.

Calcolo Superfici

Di seguito, sono riportate opportune tabelle, da **Tabella 6** a **Tabella 7**, contenenti i valori delle aree al metro quadro, riferite ai singoli ambienti, dai quali si determinerà la superficie commerciale dell'unità immobiliare e, successivamente, la superficie commerciale lorda ragguagliata, intesa quale superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). I coefficienti utilizzati sono quelli opportunamente determinati in relazione ai beni da stimare, **Tabella 3**, **Tabella 4** e **Tabella 5**, e raggruppati come segue:

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

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

Tabella 3



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



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

Tabella 4

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

Tabella 5

Come si avrà modo di verificare dai grafici di rilievo dei beni, in uno ai titoli edilizi analizzati, si rileva che, l'unità immobiliare di cui al subalterno 25 risulta possedere un'altezza interna netta inferiore a mt. 2.70. In concreto, il limite di altezza interna minima per i vani abitabili pari a 2,70 ml è di natura igienico sanitario, ed avendo natura e valore costituzionalmente garantito, mantiene ruolo prioritario di interesse pubblico sovrastante qualunque interesse privato.

Pertanto, alla luce di tale circostanza, nella determinazione della superficie commerciale, relativamente alla detta unità immobiliare, si applicherà un coefficiente mercantile di incidenza pari al 50%.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



Calcolo superfici calpestabile e commerciale

COMUNE DI ORTA DI ATELLA F.11 - P.11a 5291 Sub. 25-30			SUPERFICIE		
			CALPESTABILE	COMMERCIALE	
SUB	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
25	TERZO	INGRESSO - CUCINA	29,78	0,500	14,89
		SOGGIORNO	11,36	0,500	5,68
		LETTO	14,64	0,500	7,32
		LETTO	17,07	0,500	8,54
		BAGNO	8,48	0,500	4,24
		W.C.	5,32	0,500	2,66
		RIPOSTIGLIO	2,09	0,500	1,05
		DISIMPEGNO	3,83	0,500	1,92
		BALCONE	12,04	0,250	3,01
	BALCONE	17,89	0,250	4,47	
30	CANTINATO	GARAGE	18,15	0,500	9,08
			0,25	0,000	0,00
SOMMANO MQ			140,90		62,84

Tabella 6

Calcolo Superficie Lorda e Commerciale Lorda Raggiugliata

COMUNE DI ORTA DI ATELLA F.11 - P.11a 5291 Sub. 25-30			SUPERFICIE		
			LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGIUGLIATA	
SUB	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
25	TERZO	ABITAZIONE	108,33	0,500	54,17
		BALCONI	29,93	0,250	7,48
30	CANTINATO	BOX - POSTO AUTO	20,68	0,500	10,34
SOMMANO MQ			158,94		71,99

Tabella 7

-  Superficie calpestabile: **140.90 mq**;
-  Superficie commerciale: **62.84 mq**;
-  Superficie lorda: **158.94 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. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



 Superficie commerciale lorda ragguagliata: **71.99 mq.**

Caratteristiche Edilizie ed Impianti

Caratteristiche Strutturali

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

Componenti Edilizie

- **Infissi esterni:** ante a battente in metallo, in uno stato di manutenzione discreto;
- **Infissi interni:** in legno, in discreto stato di manutenzione;
- **Pareti esterne:** in laterizi;
- **Pavimentazione interna:** pavimento in piastrelle di colore chiaro, in discreto stato di manutenzione;
- **Rivestimenti interni:** rivestimenti ceramici di colori chiari, in discreto stato, solo in alcuni ambienti;
- **Tramezzature interne:** blocchi forati a una fodera intonacati al civile.

Caratteristiche Impianti

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

Certificazioni impianti e costi di adeguamento

Non si rilevano attestazioni o certificazioni relative a:

 **Conformità degli impianti installati ai sensi della legge 46/90 e successive integrazioni;**

 **Attestato di prestazione energetica A.P.E.;**

Atteso che, nel corso delle operazioni peritali non si è avuto modo di verificare in maniera puntuale



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



il funzionamento dell'impianto elettrico, a scopo cautelativo, si stima un costo per l'eventuale minimo adeguamento elettrico pari a 10,00 €/mq SCLR, per un totale pari di **€ 719,90**.

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

Nel corso delle operazioni peritali, lo scrivente ha avuto modo di constatare lo stato generale degli immobili e dei singoli ambienti di cui gli stessi sono costituiti. L'unità immobiliare di cui al subalterno 25 si presenta, complessivamente, in uno stato di manutenzione discreto, ad eccezione di fenomeni di condensa compatibili con insorti ponti termici.

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

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

Oltre ciò, l'appartamento risulta munito di impianto di citofonico e di antenna TV, riscontrando, altresì, la presenza di pannelli radianti e di climatizzatori in alcuni ambienti. Per quanto attiene l'unità immobiliare di cui al subalterno 30, posta al piano cantinato, si è rilevato uno stato di manutenzione mediocre. L'accesso alla detta unità immobiliare risulta garantita da una serranda in lamiera zincata.

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



eventuali difformità (quanto a foglio, p.la e subalterno);

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **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.

LOTTO UNICO

Il Lotto unico costituito per la vendita è rappresentato da un'abitazione di tipo civile ed un box auto, siti nel Comune di Orta di Atella (CE), alla Via Viggiano snc, da cui avviene l'accesso. Gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti nel **N.C.E.U. del Comune di Orta di Atella al:**

f **Foglio 11 P.la 5291 sub 25** – Categoria A/2 - Classe 5 – Consistenza 5,5 vani – Superf.

Catastale Tot. 112 mq – Rendita € 426,08 – Piano 3, interno 7, scala U;

f **Foglio 11 P.la 5291 sub 30** – Categoria C/6 - Classe 2 – Consistenza 18 mq – Superf.

Catastale Tot. 20 mq – Rendita € 38,11 – Piano S1, scala B.

Coerenze:

COMUNE DI ORTA DI ATELLA - LOTTO UNICO				
ID	NORD	EST	SUD	OVEST
FOG. 11 P.LLA 5291 SUB 25	FOG. 11 P.LLA 5291 SUB 5	FOG. 11 P.LLA 5291 SUB 26	ALTRA DITTA	FOG. 11 P.LLA 5291 SUB 1 (BCNC)
FOG. 11 P.LLA 5291 SUB 30	FOG. 11 P.LLA 5291 SUB 31	FOG. 11 P.LLA 5291 SUB 15 (BCNC)	FOG. 11 P.LLA 5291 SUB 29	ALTRA DITTA

Tabella 8



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



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

DATI CATASTALI ALL'ATTUALITA'

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



CATASTO FABBRICATI

Comune di ORTA DI ATELLA (Codice: G130) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 11 Particella: 5291 Sub.: 25					
Unità immobiliare dal 30/08/2016					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	5291	25	Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani Sup. Cat. Tot. 112 mq	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/08/2016 protocollo n. CE0148586 in atti dal 30/08/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 69189.1/2016)	Indirizzo VIA VIGGIANO SNC piano: 3 interno: 7 scala: U; Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) Mappali Terreni Correlati Codice Comune G130 - Sezione A - Foglio 11 - Particella 5291
Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	5291	25	Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani Sup. Cat. Tot. 112 mq	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Indirizzo , LOCALITA` VIGGIANO O SAN DONATO SNC piano: 3 interno: 7 scala: U; Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94)
Situazione dell'unità immobiliare dal 05/01/2005					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	5291	25	Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/01/2005 protocollo n. CE0002165 in atti dal 05/01/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 163.1/2005)	Indirizzo , LOCALITA` VIGGIANO O SAN DONATO SNC piano: 3 interno: 7 scala: U; Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94)
Situazione dell'unità immobiliare dal 21/12/2004					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	5291	25	Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani	VARIAZIONE del 21/12/2004 protocollo n. CE0319692 in atti dal 21/12/2004 RETTIFICA ESPOSIZIONE GRAFICA (n. 69972.1/2004)	Indirizzo , LOCALITA` VIGGIANO O SAN DONATO SNC piano: 3 interno: 7 scala: U; Annotazioni classamento proposto (D.M. 701/94)
Situazione dell'unità immobiliare dal 12/10/2004					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	5291	25	Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/10/2004 protocollo n. CE0266911 in atti dal 12/10/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 60639.1/2004)	Indirizzo , LOCALITA` VIGGIANO O SAN DONATO SNC piano: 3 interno: 7 scala: B; Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94)
Situazione dell'unità immobiliare dal 08/10/2004					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	5291	25	Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 08/10/2004 protocollo n. CE0263988 in atti dal 08/10/2004 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 59858.1/2004)	Indirizzo , LOCALITA` VIGGIANO O SAN DONATO SNC piano: 3 interno: 7 scala: B; Annotazioni classamento proposto (D.M. 701/94)
Situazione dell'unità immobiliare dal 08/10/2004					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	5291	25	in corso di costruz.	VARIAZIONE del 08/10/2004 protocollo n. CE0263979 in atti dal 08/10/2004 DIVISIONE- FUSIONE (n. 59856.1/2004)	Indirizzo , LOCALITA` VIGGIANO O SAN DONATO SNC piano: 3 interno: 7 scala: B;

Tabella 9



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



INTESTATI		
Situazione degli intestati dal 21/12/2004		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	VOLTURA D'UFFICIO del 21/12/2004 protocollo n. CE0154678 Voltura in atti dal 24/06/2005 Repertorio n.: 206785 Rogante: PALERMITI Sede: SANTA MARIA CAPUA VETERE	Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX
XXXXXXXXXX	Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 9125.1/2005)	Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/01/2005 Repertorio n.: 206785 Rogante: PALERMITI CONCETTA Sede: SANTA	Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX fino al 21/12/2004
XXXXXXXXXX	MARIA CAPUA VETERE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 44537.1/2004)	Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX fino al 21/12/2004
Situazione degli intestati dal 08/10/2004		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	VARIAZIONE del 08/10/2004 protocollo n. CE0263979 in atti dal 08/10/2004 Registrazione: DIVISIONE-FUSIONE (n. 59856.1/2004)	Proprieta` per 1/1 fino al 21/12/2004
<p>Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - foglio 11 particella 5291 subalterno 8 - foglio 11 particella 5291 subalterno 9 - foglio 11 particella 5291 subalterno 10 - foglio 11 particella 5291 subalterno 11 - foglio 11 particella 5291 subalterno 13 - foglio 11 particella 5291 subalterno 14 - foglio 11 particella 5291 subalterno 7 - foglio 11 particella 5291 subalterno 12 		

Tabella 10



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



Comune di ORTA DI ATELLA (Codice: G130) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 11 Particella: 5291 Sub.: 30					
Unità immobiliare dal 30/08/2016					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	5291	30	Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 18 mq Sup. Cat. Tot. 20 mq	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/08/2016 protocollo n. CE0148591 in atti dal 30/08/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 69194.1/2016)	Indirizzo VIA VIGGIANO SNC piano: S1 scala: B; Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) Mappali Terreni Correlati Codice Comune G130 - Sezione A - Foglio 11 - Particella 5291
Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	5291	30	Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 18 mq Sup. Cat. Tot. 20 mq	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Indirizzo , LOCALITA' VIGGIANO O SAN DONATO SNC piano: S1 scala: B; Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94)
Situazione dell'unità immobiliare dal 12/10/2004					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	5291	30	Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 18 mq	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/10/2004 protocollo n. CE0266911 in atti dal 12/10/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 60639.1/2004)05)	Indirizzo , LOCALITA' VIGGIANO O SAN DONATO SNC piano: S1 scala: B; Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94)
Situazione dell'unità immobiliare dal 08/10/2004					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	5291	30	Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 18 mq	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 08/10/2004 protocollo n. CE0263988 in atti dal 08/10/2004 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 59858.1/2004)	Indirizzo , LOCALITA' VIGGIANO O SAN DONATO SNC piano: S1 scala: B; Annotazioni classamento proposto (D.M. 701/94)
Situazione dell'unità immobiliare dal 08/10/2004					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	5291	30	in corso di costruz.	VARIAZIONE del 08/10/2004 protocollo n. CE0263979 in atti dal 08/10/2004 DIVISIONE- FUSIONE (n. 59856.1/2004)	Indirizzo , LOCALITA' VIGGIANO O SAN DONATO SNC piano: S1 scala: B;

Tabella 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. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



INTESTATI		
Situazione degli intestati dal 21/12/2004		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	VOLTURA D'UFFICIO del 21/12/2004 protocollo n. CE0154678 Voltura in atti dal 24/06/2005 Repertorio n.: 206785	Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXX
XXXXXXXXXX	Rogante: PALERMITI Sede: SANTA MARIA CAPUA VETERE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 9125.1/2005)	Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXX
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/01/2005 Repertorio n.: 206785 Rogante: PALERMITI CONCETTA Sede: SANTA	Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXX fino al 21/12/2004
XXXXXXXXXX	MARIA CAPUA VETERE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 44537.1/2004)	Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXX fino al 21/12/2004
Situazione degli intestati dal 08/10/2004		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	VARIAZIONE del 08/10/2004 protocollo n. CE0263979 in atti dal 08/10/2004 Registrazione: DIVISIONE-FUSIONE (n. 59856.1/2004)	Proprieta` per 1/1 fino al 21/12/2004
<p>Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - foglio 11 particella 5291 subalterno 8 - foglio 11 particella 5291 subalterno 9 - foglio 11 particella 5291 subalterno 10 - foglio 11 particella 5291 subalterno 11 - foglio 11 particella 5291 subalterno 13 - foglio 11 particella 5291 subalterno 14 - foglio 11 particella 5291 subalterno 7 - foglio 11 particella 5291 subalterno 12 		

Tabella 12



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



IDENTIFICATIVI CATASTALI ORIGINARI

Comune di ORTA DI ATELLA (G130) (CE) Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 7					
Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	5291	7	Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C	Variazione in soppressione del 08/10/2004, pratica n. CE0263979, in atti dal 08/10/2004 - VARIAZIONE - DIVISIONE-FUSIONE (n.59856.1/2004)	La dichiarazione di Variazione ha: costituito i seguenti immobili: Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 35, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 34, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 33, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 32, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 31, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 30 , Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 29, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 28, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 27, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 26, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 25 , Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 24, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 23, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 22, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 21, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 20, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 19, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 18, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 17, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 16, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 15 - soppresso i seguenti immobili: Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 14, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 13, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 12, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 11, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 10, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 9, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 8, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 7
dal 17/05/2004 al 08/10/2004					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	5291	7	Bene comune non censibile - Partita speciale A	COSTITUZIONE del 17/05/2004 Pratica n. CE0118145 in atti dal 17/05/2004 COSTITUZIONE (n. 1793.1/2004)	-

Tabella 13



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



Comune di ORTA DI ATELLA (G130) (CE) Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 8					
Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	5291	8	Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C	Variazione in soppressione del 08/10/2004, pratica n. CE0263979, in atti dal 08/10/2004 - VARIAZIONE - DIVISIONE-FUSIONE (n.59856.1/2004)	La dichiarazione di Variazione ha: costituito i seguenti immobili: Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 35, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 34, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 33, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 32, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 31, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 30 , Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 29, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 28, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 27, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 26, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 25 , Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 24, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 23, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 22, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 21, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 20, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 19, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 18, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 17, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 16, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 15 - soppresso i seguenti immobili: Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 14, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 13, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 12, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 11, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 10, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 9, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 8, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 7
dal 17/05/2004 al 08/10/2004					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	5291	8	Categoria F/3a), Consistenza m2	COSTITUZIONE del 17/05/2004 Pratica n. CE0118145 in atti dal 17/05/2004 COSTITUZIONE (n. 1793.1/2004)	-
INTESTATI					
dal 17/05/2004 al 24/05/2004					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX			COSTITUZIONE del 17/05/2004 Pratica n. CE0118145 in atti dal 17/05/2004 COSTITUZIONE (n. 1793.1/2004)		Proprieta' per 1/2
XXXXXXXXXX					Proprieta' per 1/2
dal 24/05/2004 al 08/10/2004					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX			Atto del 24/05/2004 Pubblico ufficiale DE LUISE ANTONIO Sede FRATTAMAGGIORE (NA) Repertorio n. 15351 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14550.1/2004 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 31/05/2004		Proprieta' per 1/1

Tabella 14



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



Comune di ORTA DI ATELLA (G130) (CE)
Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 9

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	5291	9	Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C	Variazione in soppressione del 08/10/2004, pratica n. CE0263979, in atti dal 08/10/2004 - VARIAZIONE - DIVISIONE-FUSIONE (n.59856.1/2004)	La dichiarazione di Variazione ha: costituito i seguenti immobili: Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 35, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 34, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 33, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 32, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 31, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 30 , Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 29, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 28, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 27, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 26, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 25 , Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 24, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 23, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 22, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 21, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 20, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 19, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 18, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 17, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 16, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 15 - soppresso i seguenti immobili: Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 14, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 13, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 12, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 11, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 10, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 9, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 8, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 7
dal 17/05/2004 al 08/10/2004					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	5291	9	Categoria F/3a), Consistenza m2	COSTITUZIONE del 17/05/2004 Pratica n. CE0118145 in atti dal 17/05/2004 COSTITUZIONE (n. 1793.1/2004)	-
INTESTATI					
dal 17/05/2004 al 24/05/2004					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX			COSTITUZIONE del 17/05/2004 Pratica n. CE0118145 in atti dal 17/05/2004 COSTITUZIONE (n. 1793.1/2004)		Proprieta' per 1/2
XXXXXXXX					Proprieta' per 1/2
dal 24/05/2004 al 08/10/2004					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX			Atto del 24/05/2004 Pubblico ufficiale DE LUISE ANTONIO Sede FRATTAMAGGIORE (NA) Repertorio n. 15351 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14550.1/2004 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 31/05/2004		Proprieta' per 1/1

Tabella 15



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



Comune di ORTA DI ATELLA (G130) (CE) Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 10					
Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	5291	10	Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C	Variazione in soppressione del 08/10/2004, pratica n. CE0263979, in atti dal 08/10/2004 - VARIAZIONE - DIVISIONE-FUSIONE (n.59856.1/2004)	La dichiarazione di Variazione ha: costituito i seguenti immobili: Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 35, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 34, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 33, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 32, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 31, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 30 , Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 29, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 28, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 27, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 26, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 25 , Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 24, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 23, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 22, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 21, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 20, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 19, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 18, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 17, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 16, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 15 - soppresso i seguenti immobili: Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 14, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 13, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 12, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 11, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 10, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 9, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 8, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 7
dal 17/05/2004 al 08/10/2004					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	5291	10	Categoria F/3a), Consistenza m2	COSTITUZIONE del 17/05/2004 Pratica n. CE0118145 in atti dal 17/05/2004 COSTITUZIONE (n. 1793.1/2004)	-
INTESTATI					
dal 17/05/2004 al 24/05/2004					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXX			COSTITUZIONE del 17/05/2004 Pratica n. CE0118145 in atti dal 17/05/2004 COSTITUZIONE (n. 1793.1/2004)		Proprieta' per 1/2
XXXXXXXXXXXX					Proprieta' per 1/2
dal 24/05/2004 al 08/10/2004					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXX			Atto del 24/05/2004 Pubblico ufficiale DE LUISE ANTONIO Sede FRATTAMAGGIORE (NA) Repertorio n. 15351 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14550.1/2004 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 31/05/2004		Proprieta' per 1/1

Tabella 16



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



Comune di ORTA DI ATELLA (G130) (CE) Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 11					
Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	5291	11	Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C	Variazione in soppressione del 08/10/2004, pratica n. CE0263979, in atti dal 08/10/2004 - VARIAZIONE - DIVISIONE-FUSIONE (n.59856.1/2004)	La dichiarazione di Variazione ha: costituito i seguenti immobili: Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 35, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 34, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 33, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 32, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 31, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 30 , Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 29, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 28, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 27, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 26, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 25 , Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 24, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 23, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 22, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 21, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 20, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 19, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 18, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 17, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 16, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 15 - soppresso i seguenti immobili: Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 14, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 13, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 12, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 11, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 10, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 9, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 8, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 7
dal 17/05/2004 al 08/10/2004					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	5291	11	Categoria F/3a), Consistenza m2	COSTITUZIONE del 17/05/2004 Pratica n. CE0118145 in atti dal 17/05/2004 COSTITUZIONE (n. 1793.1/2004)	-
INTESTATI					
dal 17/05/2004 al 24/05/2004					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXX			COSTITUZIONE del 17/05/2004 Pratica n. CE0118145 in atti dal 17/05/2004 COSTITUZIONE (n. 1793.1/2004)		Proprieta' per 1/2
XXXXXXXXXXXX					Proprieta' per 1/2
dal 24/05/2004 al 08/10/2004					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXX			Atto del 24/05/2004 Pubblico ufficiale DE LUISE ANTONIO Sede FRATTAMAGGIORE (NA) Repertorio n. 15351 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14550.1/2004 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 31/05/2004		Proprieta' per 1/1

Tabella 17



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



Comune di ORTA DI ATELLA (G130) (CE) Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 12					
Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	5291	12	Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C	Variazione in soppressione del 08/10/2004, pratica n. CE0263979, in atti dal 08/10/2004 - VARIAZIONE - DIVISIONE-FUSIONE (n.59856.1/2004)	La dichiarazione di Variazione ha: costituito i seguenti immobili: Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 35, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 34, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 33, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 32, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 31, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 30 , Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 29, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 28, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 27, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 26, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 25 , Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 24, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 23, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 22, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 21, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 20, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 19, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 18, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 17, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 16, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 15 - soppresso i seguenti immobili: Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 14, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 13, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 12, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 11, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 10, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 9, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 8, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 7
dal 17/05/2004 al 08/10/2004					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	5291	12	Bene comune non censibile - Partita speciale A	COSTITUZIONE del 17/05/2004 Pratica n. CE0118145 in atti dal 17/05/2004 COSTITUZIONE (n. 1793.1/2004)	-

Tabella 18



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



Comune di ORTA DI ATELLA (G130) (CE) Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 13					
Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	5291	13	Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C	Variazione in soppressione del 08/10/2004, pratica n. CE0263979, in atti dal 08/10/2004 - VARIAZIONE - DIVISIONE-FUSIONE (n.59856.1/2004)	La dichiarazione di Variazione ha: costituito i seguenti immobili: Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 35, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 34, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 33, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 32, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 31, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 30 , Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 29, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 28, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 27, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 26, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 25 , Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 24, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 23, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 22, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 21, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 20, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 19, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 18, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 17, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 16, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 15 - soppresso i seguenti immobili: Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 14, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 13, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 12, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 11, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 10, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 9, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 8, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 7
dal 17/05/2004 al 08/10/2004					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	5291	13	Categoria F/3a), Consistenza m2	COSTITUZIONE del 17/05/2004 Pratica n. CE0118145 in atti dal 17/05/2004 COSTITUZIONE (n. 1793.1/2004)	-
INTESTATI					
dal 17/05/2004 al 24/05/2004					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXX			COSTITUZIONE del 17/05/2004 Pratica n. CE0118145 in atti dal 17/05/2004 COSTITUZIONE (n. 1793.1/2004)		Proprieta' per 1/2
XXXXXXXXXXXX					Proprieta' per 1/2
dal 24/05/2004 al 08/10/2004					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXX			Atto del 24/05/2004 Pubblico ufficiale DE LUISE ANTONIO Sede FRATTAMAGGIORE (NA) Repertorio n. 15351 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14550.1/2004 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 31/05/2004		Proprieta' per 1/1

Tabella 19



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



**Comune di ORTA DI ATELLA (G130) (CE)
Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 14**

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	5291	14	Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C	Variazione in soppressione del 08/10/2004, pratica n. CE0263979, in atti dal 08/10/2004 - VARIAZIONE - DIVISIONE-FUSIONE (n.59856.1/2004)	La dichiarazione di Variazione ha: costituito i seguenti immobili: Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 35, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 34, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 33, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 32, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 31, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 30 , Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 29, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 28, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 27, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 26, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 25 , Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 24, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 23, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 22, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 21, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 20, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 19, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 18, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 17, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 16, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 15 - soppresso i seguenti immobili: Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 14, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 13, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 12, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 11, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 10, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 9, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 8, Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 7
dal 17/05/2004 al 08/10/2004					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	5291	14	Categoria F/3a), Consistenza m2	COSTITUZIONE del 17/05/2004 Pratica n. CE0118145 in atti dal 17/05/2004 COSTITUZIONE (n. 1793.1/2004)	-
INTESTATI					
dal 17/05/2004 al 24/05/2004					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX			COSTITUZIONE del 17/05/2004 Pratica n. CE0118145 in atti dal 17/05/2004 COSTITUZIONE (n. 1793.1/2004)		Proprieta' per 1/2
XXXXXXXXXX					Proprieta' per 1/2
dal 24/05/2004 al 08/10/2004					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX			Atto del 24/05/2004 Pubblico ufficiale DE LUISE ANTONIO Sede FRATTAMAGGIORE (NA) Repertorio n. 15351 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14550.1/2004 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 31/05/2004		Proprieta' per 1/1

Tabella 20



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



CATASTO TERRENI

La particella **5291 ex p.lla 5099 del foglio 11** del Comune di Orta di Atella (codice: G130A), risulta dagli archivi presenti presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta, essere la particella al N.C.T su cui sono stati edificati gli attuali immobili oggetto di esecuzione.

Si rappresenta che, vi è collegamento tra il N.C.T e il N.C.E.U.

NCT Orta di Atella (CE) Foglio 11 p.lla 5291 UNITÀ IMMOBILIARE

Comune di ORTA DI ATELLA (Codice: G130A) Sezione di ORTA DI ATELLA (Provincia di CASERTA) Catasto Terreni Foglio: 11 Particella: 5291					
Area di enti urbani e promiscui dal 07/05/2004					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	5291	-	ENTE URBANO	Tipo mappale del 07/05/2004 protocollo n. CE0103656 in atti dal 07/05/2004 (n. 103656.1/2004)	Mappali Fabbricati Correlati Codice Comune G130 - Sezione - SezUrb - Foglio 11 - Particella 5291
Situazione dell'immobile dal 07/05/2004					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	5291	-	SEMIN ARBOR. 1 SUP.CAT.TOT. 1130 MQ	Tabella di variazione del 07/05/2004 protocollo n. CE0103656 in atti dal 07/05/2004 (n. 103656.1/2004)	Annotazioni sostituisce le particelle:5099 Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 11 particella 5099
Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 14/03/2000					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	5099	-	SEMIN ARBOR. 1 SUP.CAT.TOT. 1130 MQ	FRAZIONAMENTO del 14/03/2000 protocollo n. 10855 in atti dal 14/03/2000 (n. 10855.1/2000)	Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 11 particella 5094 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 11 particella 5095 - foglio 11 particella 5096 - foglio 11 particella 5097 - foglio 11 particella 5098 - foglio 11 particella 5100 - foglio 11 particella 5101 - foglio 11 particella 5102 - foglio 11 particella 5103
Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 14/03/2000					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	5094	-	SEMIN ARBOR. 1 SUP.CAT.TOT. 7337 MQ	Tabella di variazione del 14/03/2000 protocollo n. 10855 in atti dal 14/03/2000 (n. 10855.1/2000)	Annotazioni costituita dalle particelle:153,254,533 Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 11 particella 153 - foglio 11 particella 254 - foglio 11 particella 533

Tabella 21



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



INTESTATI		
Situazione degli intestati dal 07/05/2004		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	del 07/05/2004 protocollo n. CE0103656 Variazione in atti dal 07/05/2004 Registrazione: (n. 103656.1/2004)	Proprieta` per 1/2 fino al 07/05/2004
XXXXXXXXXX		Proprieta` per 1/2 fino al 07/05/2005
Situazione degli intestati dal 26/06/2001		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	VOLTURA D'UFFICIO del 26/06/2001 protocollo n. CE0098650 Voltura in atti dal 03/05/2004 Repertorio n.: 46150 Rogante: LIOTTI Sede: CASERTA Registrazione: Sede: RETT. TRASC. N.20624/16979- 2001 (n. 4104.1/2004)	Proprieta` per 1/2 fino al 07/05/2004
XXXXXXXXXX		Proprieta` per 1/2 fino al 07/05/2005
Situazione degli intestati dal 26/06/2001		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	FRAZIONAMENTO del 14/03/2000 protocollo n. 10855 in atti dal 14/03/2000 Registrazione: (n. 10855.1/2000)	Proprieta` per 1000/1000 fino al 26/06/2001
Situazione degli intestati dal 14/03/2000		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	del 14/03/2000 protocollo n. 10855 Variazione in atti dal 14/03/2000 Registrazione: (n. 10855.1/2000)	fino al 14/03/2000

Tabella 22

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

Dalla lettura ed analisi di:

- ✓ atto di pignoramento notificato agli esecutati in data 12/09/2019;
- ✓ nota di trascrizione del 09/10/2019 - Presentazione n. 23 di cui ai nn. 33240/25521;
- ✓ atto di compravendita del 21/12/2004 Repertorio n.206785, rogato dal notaio Concetta Palermiti, trascritto in data 30/12/2004 ai nn. 61400/44537;

si evince la rispondenza formale dei dati catastali con le risultanze catastali attuali, ovvero che gli immobili pignorati, siti nel Comune di Orta di Atella (CE), sono censiti nel NCEU del medesimo comune al Fog. 11 P.IIa 5291 – sub 25-30.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



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 12/09/2019 ed il 09/10/2019.

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 difformità tra la situazione di fatto e la planimetria catastale, **Figura 5-6**.

FOG. 11 P.LLA 5291 SUB 25

- f** Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni per la presenza di nuove tramezzature e modifica di quelle esistenti, nonché una diversa posizione di vani porta e finestra. Oltre ciò si rilevano difformità in corrispondenza dei due balconi, con variazione in termini di consistenza e modifica della sagoma, e quindi dei prospetti.
- f** Si rilevano difformità relativamente all'altezza interna del vano adibito ad ingresso – cucina, rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



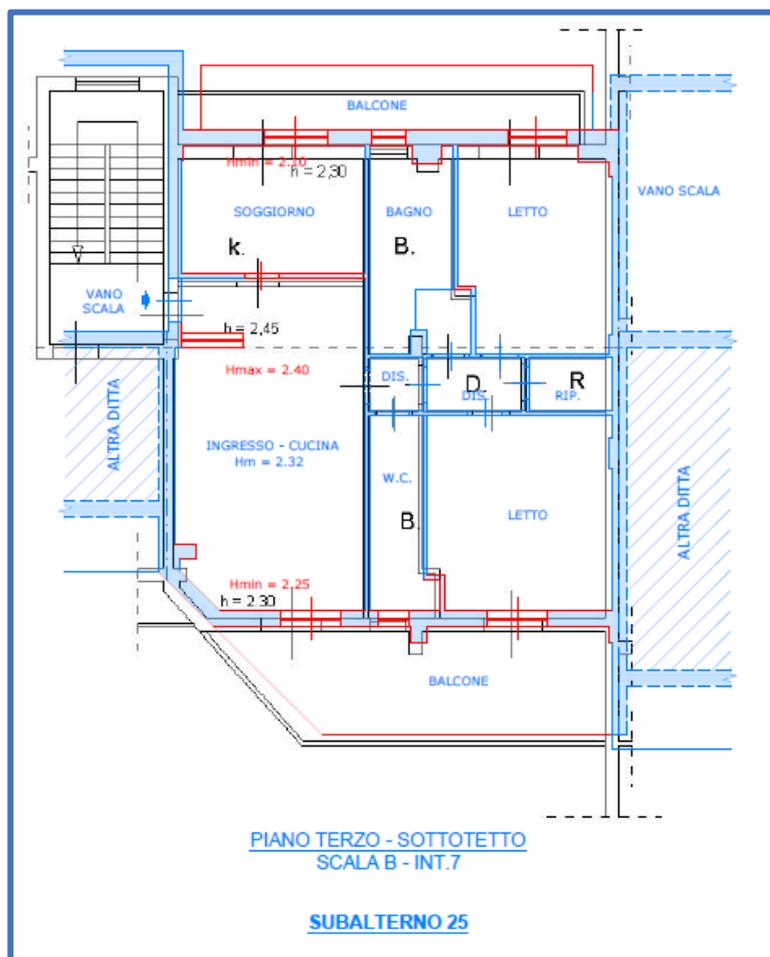


Figura 5

FOG. 11 P.LLA 5291 SUB 30

Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa perimetrazione della detta unità immobiliare, di cui una porzione di 0.25 mq rientrante nella unità immobiliare adiacente.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



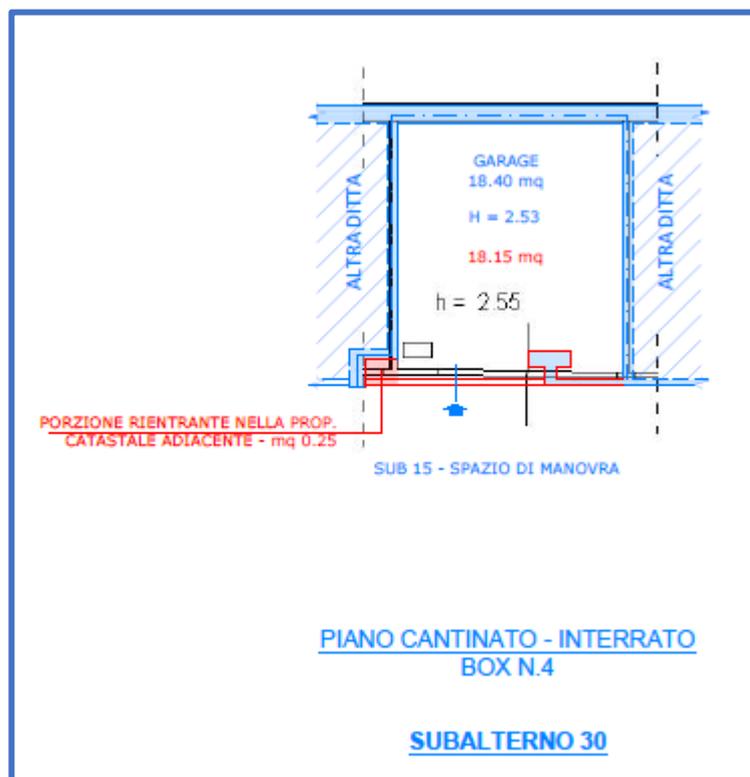


Figura 6

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

QUESITO n. 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

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

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, 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.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



PROSPETTO SINTETICO LOTTO UNICO

LOTTO UNICO: – quota di 1/1 di piena proprietà di **Abitazione di tipo civile e garage** ubicati in Orta di Atella (CE) alla Via Viggiano snc, piano terzo e seminterrato; è composta al piano terzo da: un ingresso – cucina, due camere da letto, due bagni, un soggiorno, due disimpegni ed un ripostiglio, nonché due balconi; al piano interrato, da un garage; l'unità immobiliare adibita ad abitazione confina a nord con Foglio 11 P.lla 5291 sub 5, ad est con Foglio 11 P.lla 5291 sub 26, a sud con altra ditta, ad ovest con Foglio 11 P.lla 5291 sub 1 Bene Comune Non Censibile; l'unità immobiliare adibita a garage confina a nord con Foglio 11 P.lla 5291 sub 31, ad est con Foglio 11 P.lla 5291 sub 15 Bene Comune Non Censibile, a sud con Foglio 11 P.lla 5291 sub 29, ad ovest con altra ditta; è riportato nel **C.F. del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio 11, p.lla 5291 sub 25-30**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, per quanto attiene l'unità immobiliare di cui al subalterno 25, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni per la presenza di nuove tramezzature e modifica di quelle esistenti, nonché una diversa posizione di vani porta e finestra. Oltre ciò si rilevano difformità in corrispondenza dei due balconi, con variazione in termini di consistenza e modifica della sagoma, e quindi dei prospetti. Si rilevano difformità relativamente all'altezza interna del vano adibito ad ingresso – cucina, rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale. Relativamente all'unità immobiliare quale subalterno 30, si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa perimetrazione della detta unità immobiliare, di cui una porzione di 0.25 mq rientrante nella unità immobiliare adiacente.

Si rilevano i seguenti titoli edilizi: Permesso di Costruire n. 37 del 28/11/2003 (pratica edilizia n. 289 anno 2003); Permesso di Costruire n. 67 del 05/12/2003 in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01; D.I.A. prot. 4054 del 21/04/2004; D.I.A. prot. 8483 del 15/04/2009, relativa a beni non rientranti nella procedura che occupa; D.I.A. prot. 8484 del 15/04/2009, relativa a beni non rientranti nella procedura che occupa.

Con atto di annullamento in autotutela prot. 18493 del 21.09.2014, i detti titoli edilizi, a meno del Permesso di Costruire n. 67/2003, venivano annullati. Quest'ultimo titolo edilizio, ossia il P.di.C. 67/2003, non risulta legittimante l'intervento edilizio, atteso che, afferisce alla sanatoria di una quota modestissima di opere rientranti nell'intero edificato.

Pertanto, non si è avuto la possibilità di poter effettuare alcuna verifica puntuale sulle tipologie di abuso, atteso che, ad oggi, per quanto potuto accertare l'intero complesso edilizio è privo di titolo edilizio legittimante.

Non si è riscontrata alcuna ordinanza di demolizione.

Non si sono rilevate certificazioni relative alla dichiarazione di abitabilità ed usabilità.

PREZZO BASE euro 24'000,000

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all’inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

Qualora l’atto individuato abbia parimenti natura di *atto mortis causa* l’esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo. Qualora l’ispezione non sia in grado di condurre all’individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l’esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

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

2) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

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

3) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

4) Situazioni di comproprietà.

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

5) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l’atto di acquisto del bene in capo all’esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



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. 23 del 09/10/2019 - di cui ai nn. 33240/25521, 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 i beni oggetto di esecuzione immobiliare, sono pervenuti in capo ai debitori eseguiti per **atto di compravendita del 21/12/2004 Repertorio n.206785**, rogato dal notaio Concetta Palermi, trascritto in data 30/12/2004 ai nn. 61400/44537, dai sig.ri XXXXXXXXXXXXX, nato ad Orta di Atella il XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX nata a Succivo il XXXXXXXXXXXXX, coniugi in regime di comunione legale dei beni: *...OMISSIS...”essa XXXXXXXXXXXXX [...] nella sua qualità di titolare della ditta individuale “XXXXXXXXXXXXXXXX” corrente in Frattaminore (NA) al Viale S.Anna n. 46 [...] acquistò, con atto a rogito del Notaio Antonio de Luise del 24.5.2004, repertorio n. 15352, [...] trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 27.5.2004 ai nn. 20104/14550, la piena proprietà della porzione di fabbricato, ancora allo stato rustico, unitamente a piccole aree scoperte, sita in Comune di Orta di Atella (CE) alla località “Viggiano o S. Donato”, individuata in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 11 particelle: 5291 sub 7 (bene comune non censibile); 5291 sub 8 P.T.; 5291 sub 9 P.1°; 5291 sub 10 P.2°; 5291 sub 11 P.3°; 5291 sub 12 (bene comune non censibile); 5291 sub 13, P.S1; 5291 sub 14, P.S1;*

-CHE detta porzione di fabbricato, allo stato rustico, era stata realizzata in virtù del permesso di costruire n. 37 del 28.11.2003 (pratica edilizia n. 289 anno 2003) e successiva variante D.I.A. del 21.4.2004, prot. n. 4054;

-CHE la sottoscritta signora XXXXXXXXXXXXX (quale titolare della suindicata Ditta Individuale “XXXXXXXXXXXXXXXX”), in forza del succitato permesso di costruire, della D.I.A. sopra riportata, nonché della Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata al Comune di Orta di Atella in data 22.7.2004, prot. n. 8466,



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



ha ultimato il fabbricato de quo nei suoi singoli elementi;

[...]

Art. 2°= I coniugi signori XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX vendono e trasferiscono in favore dei coniugi XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, che accettano ed acquistano, in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato innanzi descritto sito in Comune di Orta di Atella (CE) alla località Viggiano o San Donato ancora senza civico, e precisamente:

- *appartamento ubicato al terzo piano della scala "B", distinto col numero interno 7 (sette), della consistenza catastale di cinque vani e mezzo, confinante con unità immobiliare distinta con il subalterno 26 (ventisei), cassa scala, affaccio su area comune, unità immobiliare distinta con il subalterno 5 (cinque), salvo se altri; riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 11, p.lla 5291 sub. 25, Località Viggiano o San Donato snc, piano 3, interno 7, scala B, Cat. A/2, cl. 3, vani 5,5, RC. Euro 426,08;*
- *garage ubicato al piano seminterrato distinto dal subalterno 30 (trenta), confinante con corsia di manovra, garage subalterno 31 (trentuno), terrapieno, garage subalterno 29 (ventinove); riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 11, p.lla 5291 sub. 30, località Viggiano o San Donato snc, piano S1, scala B, Cat. C/6, cl. 2, mq. 18, RC. Euro 38,11.*

3) La vendita comprende ogni accessione, diritto accessorio, adiacenza, dipendenza, pertinenza e servitù attiva e passiva nulla escluso ed eccettuato, trasferendosi l'unità immobiliare in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ben noto alla parte acquirente, come la stessa dichiara, riconoscendo di aver trovato, quanto acquistato, di suo pieno gradimento, ed in specie con il diritto di poter parcheggiare un'autovettura nell'area comune individuata con la p.lla 5291 sub 15 (bene comune non censibile), nonché con la proporzionale quota di comproprietà delle parti e dei servizi del fabbricato da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C., con le sole limitazioni ed esclusioni appresso specificate.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



Art. 4) [...] Precisa, altresì, la parte venditrice che:

- *l'area di pertinenza del fabbricato (p.lla 5291 sub. 15 – bene comune non censibile) viene gravata di servitù di immissioni sotterranea di condotte e sottocondotte, nonché di attraversamento sotterraneo, in favore anche di fabbricati e/o nuove costruzioni sui fondi limitrofi, ciò senza che i condomini del fabbricato in oggetto possano eccepire aggravio di servitù e/o richiesta di indennizzi;*
- *la suindicata rampa di discesa (p.lla 5291 sub. 18), potrà essere utilizzata anche dai proprietari delle porzioni di piano cantinato di eventuali costruzioni a realizzarsi a confine con il fabbricato medesimo, per la discesa a piedi e con qualsiasi mezzo meccanico al piano cantinato di detta nuova costruzione; il tutto, senza che i proprietari delle porzioni immobiliari del fabbricato oggetto del presente atto possano apporre aggravio di servitù o richiesta di indennizzi; in tale ipotesi i proprietari delle porzioni di cantinato del fabbricato limitrofo parteciperanno in proporzione della rispettiva proprietà alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della rampa medesima.*

La parte venditrice si riserva, altresì, il diritto di cedere ai condomini del fabbricato le aree urbane di sua proprietà (p.lla 5291 subalterni 16, 17 e 18), senza pretendere alcun corrispettivo ed i condomini saranno tenuti ad accettare tale cessione, pagando le spese dell'atto di trasferimento, in proporzione della rispettiva proprietà.”...OMISSIS...

Per quanto attiene i titoli di acquisto trascritti in favore dei venditori, si rappresenta che, con **atto di vendita** per notar Antonio De Luise **del 24/05/2004 rep. 15351**, trascritto il 27/05/2004 ai nn. 20104/14550, la ditta individuale “XXXXXXXXXXXXXXXX” con sede in Frattaminore (NA) CF: XXXXXXXXXXXXXXXX, acquistava dai sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Frattaminore il XXXXXXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Frattaminore il XXXXXXXXXXXXXXXX, l'intera proprietà delle unità immobiliari in Orta di Atella (CE) censite al NCEU Fog. 11 P.lla 5291 sub. 7-8-9-10-11-12-13-14:...OMISSIS...”*Art. 1) I Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per i propri diritti ed entrambi solidalmente per l'intero, vendono alla ditta individuale*



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



“XXXXXXXXXXXXXXXX” che come in epigrafe rappresentata acquista, la piena proprietà del seguente immobile facente parte del fabbricato sito in Orta di Atella alla località “Viaggiano o San Donato” e precisamente:

- *la porzione sita sul lato sud dell'intero destinata a costituire la scala “B”; detta porzione, attualmente allo stato rustico, [...] ha una superficie a piano di mq 200 (duecento) circa e confina, unitamente a piccole aree scoperte con: restante porzione del fabbricato a nord e successivamente, proseguendo in senso orario, strada di accesso, proprietà XXXXXX e Proprietà XXXXXXX;*

in catasto: foglio 11, località Viggiano o S. Donato n. snc, scala B, particelle:

- *5291/7, bene comune non censibile;*
- *5291/8, p.T;*
- *5291/9, p.1;*
- *5291/10, p.2;*
- *5291/11, p.3;*
- *5291/12, bene comune non censibile;*
- *5291/13, p.S1;*
- *5291/14, p.S1.*

La parte venditrice sotto la propria personale responsabilità dichiara e garantisce ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive disposizioni di modifica, che l'immobile in oggetto, in uno all'intero fabbricato di cui è parte, è stato costruito in virtù del permesso di costruire n. 37 del 28.11.2003 (pratica edilizia n. 289 anno 2003) e successiva denuncia di inizio attività in variante al permesso di costruire del 21.4.2004 prot.n.4054;

La parte venditrice dichiara e garantisce, altresì, che quanto oggetto del presente atto non ha subito alcuna modifica di struttura o di destinazione comportante l'obbligo di richiedere preventiva autorizzazione amministrativa né altre modifiche suscettibili o meno di sanatoria in virtù della citata legge 47/1985 e successive disposizioni di modifica.

Art. 2) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui quanto alienato si trova, con tutte le accessioni,



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



pertinenze, servitù attive e passive, parti comuni e comunque così come pervenuto ad essa parte venditrice per averlo costruito, tra maggiore consistenza, su una zona di terreno acquistata con atto per notar Liotti del 26.6.2001 trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 6.7.2001 ai nn. 20624/16979.”...OMISSIS...

Ai sig.ri XXXXXXXXXXXXX, nato a Frattaminore il XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX, nata a Frattaminore il XXXXXXXXXXXXX, i beni censiti al NCT del Comune di Orta di Atella (CE) al Fog. 11 P.lla 5099 sono pervenuti con **Atto di compravendita del 26 Giugno 2001 - n.ro Repertorio 46150** - Trascritto il 06/07/2001 nn. 20624/16979, a rogito del notaio Pasquale Liotti, da potere del sig. XXXXXXXXXXXXX, nato a Orta di Atella (CE) il XXXXXXXXXXXXX in regime di comunione legale.

Infine, con **Atto di compravendita del 11 Marzo 1999 - n.ro Repertorio 28243** - Trascritto il 01/04/1999 nn. 7651-7652-7653/5801-5802-5803, rogato dal notaio Francesco Paolo Pelosi, il sig. XXXXXXXXXXXXX, nato a Orta di Atella (CE) il XXXXXXXXXXXXX in regime di comunione legale, acquistava dai sig.ri XXXXXXXXXXXXX, nato ad Orta di Atella il XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX nata ad Atella di Napoli il XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX nato ad Atella di Napoli il XXXXXXXXXXXXX e sig.ra XXXXXXXXXXXXX nata ad Atella di Napoli il XXXXXXXXXXXXX, i beni di cui al NCT del Comune di Orta di Atella (CE) al Fog. 11 P.lla 153-254/A-254/B.

Ai fini di una più completa disamina di quanto rappresentato circa la provenienza ultraventennale dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, si rimanda il lettore ad analizzare gli atti notarili di riferimento, allegati alla presente.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



RGE 476/2019
COMUNE DI ORTA DI ATELLA (CE)
NCEU FOG. 11 P.LLA 5291 SUB 25-30
IDENTIFICATIVI ORIGINARI NCEU FOG. 10 P.LLA 399 SUB 7-12-24-39-19-20-21-22-23

PROVENIENZE NEL VENTENNIO						
	SOGGETTI				ATTO/DATA	NOTE
	A FAVORE	QUOTA	CONTRO	QUOTA		
1	XXXXXXXXXXXX	1/1	XXXXXXX	1/2	COMPRAVENDITA DEL 21/12/2004 REP. 206785 NOTAIO CONCETTA PALERMITI TRASCritto IL 30/12/2004 AI NN. 61400/44537	ORTA DI ATELLA NCEU FOG. 11 P.LLA 5291 SUB 25-30
	XXXXXXXXXXXX		XXXXXXX	1/2		
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1		
2	XXXXXXXXXXXX	1/1	XXXXXXX	1/1	ATTO DI VENDITA PER NOTAR ANTONIO DE LUISE DEL 24/05/2004 REP. 15351, TRASCritto IL 27/05/2004 AI NN. 20104/14550	ORTA DI ATELLA (CE) NCEU FOG. 11 P.LLA 5291 SUB. 7-8-9-10-11-12-13-14
	XXXXXXXXXXXX		XXXXXXX			
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1		
3	XXXXXXXXXXXX	1/1	XXXXXXX	1/1	ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 26 GIUGNO 2001 - N.RO REPERTORIO 46150 - TRASCritto IL 06/07/2001 NN. 20624/16979	ORTA DI ATELLA (CE) NCT FOG. 11 P.LLA 5099
	XXXXXXXXXXXX		XXXXXXX			
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1		
4	XXXXXXXXXXXX	1/1	XXXXXXX	1/1	ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 11 MARZO 1999 - N.RO REPERTORIO 28243 - TRASCritto IL 01/04/1999 NN. 7651-7652-7653/5801-5802-5803, ROGATO DAL NOTAIO FRANCESCO PAOLO PELOSI	ORTA DI ATELLA NCT FOG. 11 P.LLA 153-254/A-254/B
			XXXXXXX			
			XXXXXXX	1/1		
			XXXXXXX			
TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1			

Tabella 23 – Schema sinottico riepilogativo provenienze ultraventennali

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

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. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

altrimenti, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

Al fine di fornire risposta compiuta al presente quesito, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare all'Ufficio Tecnico del Comune di Orta di Atella (CE), relativamente ai beni pignorati e agli esecutati e/o aventi causa, istanza tesa al rilascio in copia dell'opportuna documentazione urbanistica di cui alla edificazione.

Relativamente alla detta documentazione urbanistica, dalla lettura della certificazione rilasciata dall'UTC del Comune di Orta di Atella (CE) in data 27/06/2022 prot. 0013504, si rilevano i seguenti titoli edilizi:



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



- f** **Permesso di Costruire n. 37 del 28/11/2003 (pratica edilizia n. 289 anno 2003)**, in ditta ai sig.ri XXXXXXXXXXXXX, nato a Frattaminore (NA) il XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX;
- f** **Permesso di Costruire n. 67 del 05/12/2003 in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01**, in ditta ai sig.ri XXXXXXXXXXXXX, nato a Frattaminore (NA) il XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX;
- f** **D.I.A. prot. 4054 del 21/04/2004**, in ditta ai sig.ri XXXXXXXXXXXXX, nato a Frattaminore (NA) il XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX;
- f** **D.I.A. prot. 8483 del 15/04/2009, relativa a beni non rientranti nella procedura che occupa**, in ditta al sig. XXXXXXXX, nato a Napoli (NA) il XXXXXXXX;
- f** **D.I.A. prot. 8484 del 15/04/2009, relativa a beni non rientranti nella procedura che occupa**, in ditta alla sig.ra XXXXXXXX, nato a Napoli (NA) il XXXXXXXX.

Oltre ciò, al punto 3 della detta certificazione urbanistica, tanto si evince: *...OMISSIS... "3. In atti a codesto ufficio, per i titoli abilitativi P.d.C. n° 37 del 28.11.2003, D.I.A. prot. n°4054 del 21.04.2004, D.I.A. prot. n°8483 del 15.04.2009, D.I.A. prot. n°8484 del 15.04.2009, risulta esserci atto di annullamento in autotutela prot. 18493 del 21.09.2014;*

4. L'area urbana su cui insiste il fabbricato sito in questo Comune e censito in N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio 11 Particella 5291, ricade:

Per la variante al P.R.G. approvata con Del. di C.C. n. 45 del 06/09/2001, in zona "C2 – ZONA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE ESTENSIVA", normata dall'art. 25 delle N.T.A.;

Per il P.U.C. adottato con Deliberazione della Commissione Straordinaria n. 94 del 06/11/2021, in zona "B1 – URBANIZZAZIONE RECENTE SATURA", normata dall'art. 46 delle N.T.A.;"...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. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



Orbene, relativamente a quanto certificato ed attestato dall'UTC del Comune di Orta di Atella (CE) in ordine alla storia urbanistica afferente gli immobili oggetto della procedura esecutiva che occupa, in uno alla documentazione consegnata allo scrivente, risulta necessario rappresentare quanto segue.

In particolare, volendo procedere seguendo l'ordine cronologico degli eventi, tenendo conto della documentazione urbanistica rilasciata in copia allo scrivente, si rappresenta che, in data 28/11/2003 veniva rilasciato il Permesso di Costruire n. 37 (pratica edilizia n. 289 anno 2003) in ditta ai sig.ri XXXXXXXXXXXXX, nato a Frattaminore (NA) il XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX, nata a Frattaminore il XXXXXXXXXXXXX, ed afferente la realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni in Località Viggiano, e successivo Permesso di Costruire n. 67 del 05/12/2003 in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 (pratica edilizia n. 338 anno 2003).

In data 19/02/2004 al numero prot. 2004.0142623 veniva effettuata la comunicazione di avvenuto deposito e restituzione di un esemplare del progetto, di cui al Permesso di Costruire n. 37/2003, presso il Settore Provinciale Genio Civile di Caserta.

Relativamente a tale documentazione urbanistica di cui al Permesso di Costruire n. 37/2003 e Permesso di Costruire n. 67/2003, lo scrivente ne ha acquisito copia, in uno agli elaborati grafici di riferimento.

In data 21/04/2004 veniva presentata Denuncia di Inizio Attività prot. 4054, sempre in ditta ai sig.ri XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX, in variante al Permesso di Costruire n. 37/2003 ai sensi dell'art. 22 comma 3 del D.P.R. 380/01.

In particolare, dalla lettura della Relazione Tecnica Asseverata di cui alla detta D.I.A. prot. 4054/2004, acquisita dallo scrivente in uno al grafico denominato Tavola Unica ad essa allegata, si rileva quanto segue: *...OMISSIS... "L'intervento di progetto, in variante all'originario permesso di costruire [...] prevede in sostanza:*



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



- 1- *l'arretramento del solaio di copertura del piano secondo e del terzo piano lungo il lato est prospiciente l'elettrodotto (linea elettrica Fratta – S. Giuseppe) per una dimensione pari a mt. 1.20;*
- 2- *il ridimensionamento del locale sottotetto posto a sud dell'immobile al fine di creare un maggiore distacco tra il corpo di fabbrica e il sopradetto elettrodotto e avrà dimensione pari a mt. 1.20 dal lato est (come meglio evidente nell'allegato grafico); il solaio inclinato di copertura del sottotetto medesimo sposterà oltre la linea di compagno per una misura pari a cm. 5;*
- 3- *l'ampliamento a livello sottostrada del locale cantinato con nuova conformazione della rampa di accesso al locale stesso.*

Gli arretramenti si rendono necessari per consentire affinché la distanza tra l'edificio in oggetto e la linea esterna dell'elettrodotto sia pari almeno a mt. 5 o superiore alla stessa misura (così come viene evidenziato nella tavola n. 1 allegata).”...OMISSIS...

Oltre ciò, sempre dalla documentazione rilasciata in copia, in fase di accesso agli atti presso l'UTC del Comune di Orta di Atella, è stato possibile rilevare la presenza di due sentenze: la prima, emessa in data 05/05/2011, di cui al numero R.G. 02484/2011 – Ricorso n. 06300/2009; la seconda, emessa in data 02/07/2019, di cui al numero R.G. 07463/2019 – Ricorso n. 06300/2009.

Per quanto attiene la Sentenza n. 02484/2011, la stessa aveva ad oggetto il ricorso R.G. 6300 del 2009 proposto dai sig.ri XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX, i quali impugnavano, chiedendone l'annullamento, previa sospensione, del provvedimento del 21/09/2009 prot. 18493, con il quale il Responsabile del Settore Politiche del Territorio del Comune di Orta di Atella aveva annullato il Permesso di Costruire n. 37 del 28/11/2003 (pratica edilizia n. 289 anno 2003), la D.I.A. prot. 4054 del 21/04/2004, la D.I.A. prot. 8483 del 15/04/2009 e la D.I.A. prot. 8484 del 15/04/2009, nonché tutti gli atti preordinati, connessi e consequenziali, tra cui la comunicazione di avvio del procedimento prot. 14828 del 06/07/2009 e la nota del 16/09/2009



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



prot. 1040. Con la sentenza che occupa, veniva respinto il ricorso proposto, confermando, pertanto, l'annullamento dei titoli edilizi appena richiamati.

Alcun riferimento si rileva per quanto attiene il Permesso di Costruire n. 67/03.

La successiva Sentenza n. 07463/2019 aveva ad oggetto il ricorso in appello R.G. 6398 del 2011 proposto sempre dai sig.ri XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX, XXXXX e XXXXXX, avverso la sentenza n. 02484/2011, appello respinto, confermando, pertanto, l'annullamento dei titoli edilizi Permesso di Costruire n. 37 del 28/11/2003 (pratica edilizia n. 289 anno 2003), la D.I.A. prot. 4054 del 21/04/2004, la D.I.A. prot. 8483 del 15/04/2009 e la D.I.A. prot. 8484 del 15/04/2009, nonché tutti gli atti preordinati, connessi e consequenziali.

Anche in tal caso, alcun riferimento si rileva per quanto attiene il Permesso di Costruire n. 67/03.

Si evidenzia che, dallo studio della documentazione prodotta dall'UTC del Comune di Orta di Atella, relativamente a tale ultimo titolo edilizio, si rileva che, questo afferisce la sanatoria di opere relative all'edificazione del fabbricato di cui al Permesso di Costruire 37/2003.

In concreto, tale titolo edilizio in sanatoria risultava essere teso all'ottenimento di un Permesso di Costruire relativamente alle seguenti opere:

- scavo di sbancamento dell'area di sedime per una profondità di mt. 3.00 ;
- piastra di fondazione, posta ad una profondità di mt. 3.00 circa dalla quota di sedime, dello spessore cm. 70 con annesse travi di collegamento;
- realizzazione di parte delle pareti perimetrali a contenimento dello scavo per una altezza di mt. 2.60 e solo montaggio dell'armatura e dei casseri dei pilastri.

Pertanto, ai fini di una valutazione circa la legittimità urbanistica del compendio immobiliare in cui ricadono anche quelli oggetto di esecuzione, si può ritenere che, essendo stato annullato il P. di C. 37/2003, il connesso P. di C. in sanatoria 67/2003 non risulta utile alla legittimazione dell'edificazione del complesso edilizio in cui ricadono i beni staggiti, atteso che, la sanatoria



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



risultava essere tesa non all'intero compendio immobiliare, ma esclusivamente a parte di questo e, pertanto, i beni si ritengono essere stati edificati in assenza di titolo edilizio.

Ulteriore circostanza da evidenziare, si rileva dalla lettura dell'atto di compravendita del 21/12/2004 Repertorio n.206785, rogato dal notaio Concetta Palermiti, trascritto in data 30/12/2004 ai nn. 61400/44537, ove, nella premessa al rogito notarile, si evince quanto segue:...*OMISSIS*...*essa XXXXXXXXXXXXXXXX [...] nella sua qualità di titolare della ditta individuale "XXXXXXXXXXXXXXXXX" corrente in Frattaminore (NA) al Viale S. Anna n. 46 [...] acquistò, con atto a rogito del Notaio Antonio de Luise del 24.5.2004, repertorio n. 15352, [...] trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 27.5.2004 ai nn. 20104/14550, la piena proprietà della porzione di fabbricato, ancora allo stato rustico, unitamente a piccole aree scoperte, sita in Comune di Orta di Atella (CE) alla località "Viggiano o S. Donato", individuata in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 11 particelle: 5291 sub 7 (bene comune non censibile); 5291 sub 8 P.T.; 5291 sub 9 P.1°; 5291 sub 10 P.2°; 5291 sub 11 P.3°; 5291 sub 12 (bene comune non censibile); 5291 sub 13, P.S1; 5291 sub 14, P.S1;*

-CHE detta porzione di fabbricato, allo stato rustico, era stata realizzata in virtù del permesso di costruire n. 37 del 28.11.2003 (pratica edilizia n. 289 anno 2003) e successiva variante D.I.A. del 21.4.2004, prot. n. 4054;

-CHE la sottoscritta signora XXXXXXXXXXXXXXXX (quale titolare della suindicata Ditta Individuale "XXXXXXXXXXXXXXXXX"), in forza del succitato permesso di costruire, della D.I.A. sopra riportata, nonché della Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata al Comune di Orta di Atella in data 22.7.2004, prot. n. 8466, ha ultimato il fabbricato de quo nei suoi singoli elementi;"...OMISSIS...

In dettaglio, oltre i titoli edilizi già analizzati precedentemente ed acquisiti dallo scrivente, viene menzionata una ulteriore D.I.A. prot. 8466/04 del 22/07/2004.

Relativamente a tale ultimo titolo, l'UTC del Comune di Orta di Atella ha prodotto copia della



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



comunicazione inviata al Comando Stazione Carabinieri di Orta di Atella in data 01/07/2013 con cui il Dirigente dell'Area Tecnica rappresentava che agli atti dell'Ufficio numerose DIA relative agli anni 2003-2006 non risultavano più reperibili.

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

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

Dallo studio della documentazione in atti, si evince che, la data della ragione del credito risulta essere quella relativa al **Mutuo Ipotecario erogabile in un'unica soluzione del 28/05/2008 rep. 62306/racc. 23121, stipulato con la Banca per la Casa S.p.A., poi Unicredit S.p.A., creditore procedente della presente procedura esecutiva.**

Per quanto esposto, atteso che, la ragione del credito risale al 28/05/2008, si può concludere che gli eventuali acquirenti del bene oggetto di studio non potranno usufruire di nessuna opportunità di condono.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



Infine, per quanto esposto in precedenza, si evidenzia che, non avendo rilevato alcun titolo edilizio valido ai fini dell'edificazione del complesso edilizio in cui ricadono anche quelli oggetto della presente procedura esecutiva, non si è avuta la possibilità di poter effettuare alcuna verifica puntuale sulle tipologie di abuso, atteso che, ad oggi, per quanto potuto accertare l'intero complesso edilizio è privo di titolo edilizio legittimante.

Di tale circostanza se ne terrà inevitabilmente conto in fase di elaborazione della stima del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione.

Si rappresenta, altresì, che dalla documentazione messa a disposizione dall'UTC non si è riscontrata alcuna ordinanza di demolizione.

Non si sono rilevate certificazioni relative alla **dichiarazione di abitabilità ed usabilità**.

QUESITO n. 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Alla data di svolgimento delle operazioni peritali, l'immobile pignorato risultava essere occupato dai debitori esecutati.

METODOLOGIA DI CALCOLO DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

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

Valori di riferimento OMI Orta di Atella (CE)



Figura 7 – OMI Vendita



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX





Figura 8 – OMI Affitto

Valori Borsino Immobiliare Orta di Atella (CE)

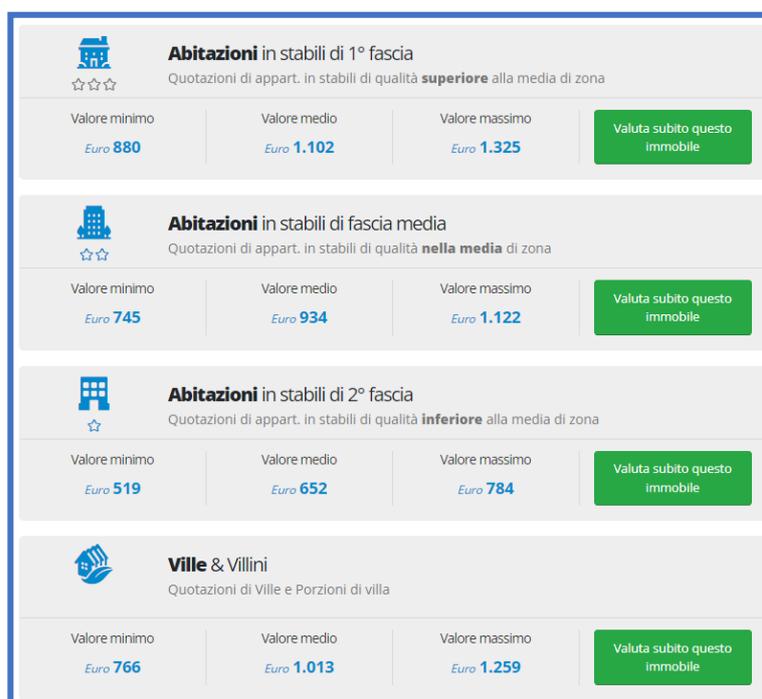


Figura 9 – Borsino Immobiliare Vendita



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. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



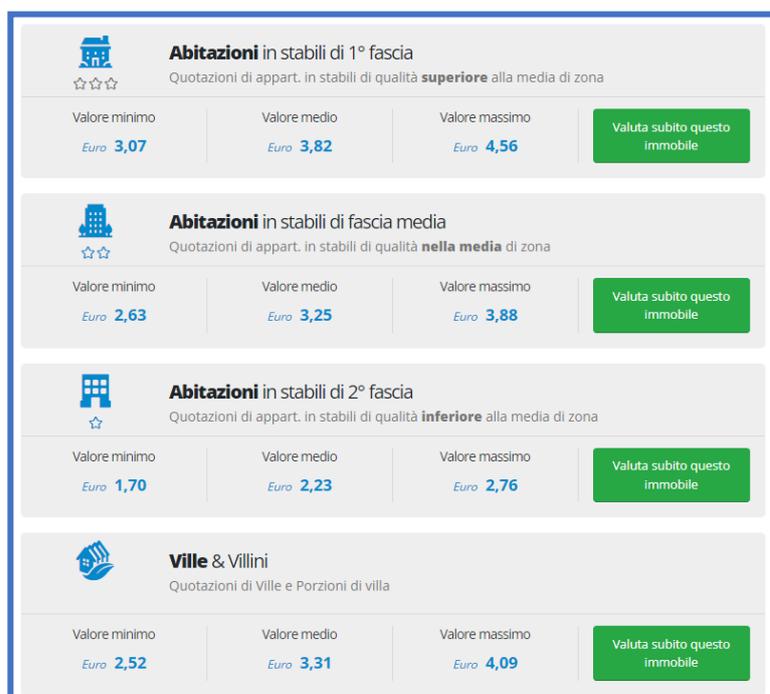


Figura 10 – Borsino Immobiliare Affitto

COMUNE DÌ ORTA DI ATELLA (CE) - VIA VIAGGIANO												
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	810	1200	1005	745	1122	933,50	2,5	3,7	3,1	2,63	3,88	3,26

Tabella 24

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



Calcolo superfici calpestabile e commerciale

COMUNE DI ORTA DI ATELLA F.11 - P.11a 5291 Sub. 25-30			SUPERFICIE		
			CALPESTABILE	COMMERCIALE	
SUB	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
25	TERZO	INGRESSO - CUCINA	29,78	0,500	14,89
		SOGGIORNO	11,36	0,500	5,68
		LETTO	14,64	0,500	7,32
		LETTO	17,07	0,500	8,54
		BAGNO	8,48	0,500	4,24
		W.C.	5,32	0,500	2,66
		RIPOSTIGLIO	2,09	0,500	1,05
		DISIMPEGNO	3,83	0,500	1,92
		BALCONE	12,04	0,250	3,01
	BALCONE	17,89	0,250	4,47	
30	CANTINATO	GARAGE	18,15	0,500	9,08
			0,25	0,000	0,00
SOMMANO MQ			140,90		62,84

Tabella 25

Calcolo Superficie Lorda e Commerciale Lorda Raggiagliata

COMUNE DI ORTA DI ATELLA F.11 - P.11a 5291 Sub. 25-30			SUPERFICIE		
			LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
SUB	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
25	TERZO	ABITAZIONE	108,33	0,500	54,17
		BALCONI	29,93	0,250	7,48
30	CANTINATO	BOX - POSTO AUTO	20,68	0,500	10,34
SOMMANO MQ			158,94		71,99

Tabella 26

-  Superficie calpestabile: **140.90 mq;**
-  Superficie commerciale: **62.84 mq;**
-  Superficie lorda: **158.94 mq;**
-  Superficie commerciale lorda raggiagliata: **71.99 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. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



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

FOGLIO 11 – P.LLA 5291 – SUB 25-30

Pertanto, si conclude che, per gli immobili in oggetto, la locazione mensile possa oscillare tra un **Canone** $_{min} = 179.98 \text{ €/mese}$ ed **Canone** $_{max} = 279.32 \text{ €/mese}$ per un valore medio pari: **Canone** $_{medio} = 229.65 \text{ €/mese}$.

C_{min}	=	OMI _{min} [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo _{min} [€/mese]
		2,5		71,99	179,98
C_{max}	=	OMI _{max} [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo _{max} [€/mese]
		3,88		71,99	€ 279,32
C_{med}					Importo _{max} [€/mese] 229,65

RIEPILOGO DEI CANONI DI LOCAZIONE DETERMINATI

Si riporta di seguito opportuna tabella di riepilogo.

NCEU COMUNE DI ORTA DI ATELLA								
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE		
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED
11	5291	25	A/2	3	112 mq	€ 179,98	€ 279,32	€ 229,65
		30	C/6	2	20 mq			

Tabella 27



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

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

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

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

NCEU COMUNE DI ORTA DI ATELLA										
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE			INDENNITA' MENSILE €/MESE	INDENNITA' MENSILE ARROTONDATA €/MESE
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED		
11	5291	25	A/2	3	112 mq	€ 179,98	€ 279,32	€ 229,65	€ 206,69	€ 207,00
		30	C/6	2	20 mq					

Tabella 28

QUESITO n. 8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

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

- 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).



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

- a) **assenza** di trascrizioni di pignoramenti precedenti, diverse da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b) **assenza** di trascrizioni di domande giudiziali e di pendenza di procedimenti giudiziari civili trascritti ai RR.II;



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



- 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 dei beni pignorati.

Oltre ciò, dalla lettura della certificazione urbanistica rilasciata dal Comune di Orta di Atella (CE) in data 27/06/2022 al prot. 0013504, si rileva che, il fabbricato censito al NCEU del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio 11 p.lla 5291, in cui rientrano anche i beni oggetto della presente procedura esecutiva, risulta ricadere nella fascia del tracciato elettrodotto AT esistente e fascia di rispetto (D.M. 29/05/2008).

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

SEZIONE A

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Domande giudiziali: **Nessuna;**
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Nessuno;**
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **Nessuna;**
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **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. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



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
30/12/2004	345	Iscrizione	Atto Notarile Pubblico	12096	61402	ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 21/12/2004 Numero di repertorio 206786 Notaio PALERMITI CONCETTA Codice fiscale PLR CCT 53E68 E932 B Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)	IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Tabella 29

ISCRIZIONI IPOTECARIE - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
61402/12096	IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	170.000,00 €	XXXXXXXXXXXXX X	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	G130 - ORTA DI ATELLA (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 25-30

Tabella 30

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

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI							
DATA	PRES. Nr	TIPO		RP	RG	PUBBLICO UFFICIALE	DESCRIZIONE
09/10/2019	23	Trascrizione	Atto Giudiziario	25521	33240	ATTO GIUDIZIARIO Data 12/09/2019 Numero di repertorio 9627 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Codice fiscale 900 356 90610 Sede NAPOLI (NA)	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Tabella 31



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
33240/25521	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	-	PENELOPE SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04934510266 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	G130 - ORTA DI ATELLA (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 11 Particella 5291 Subalterno 25-30

Tabella 32

Domanda giudiziale

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

3) Difformità urbanistico - edilizie:

Per quanto esposto in precedenza in risposta al Quesito 6, si evidenzia che, non avendo rilevato alcun titolo edilizio valido ai fini dell'edificazione del complesso edilizio in cui ricadono anche quelli oggetto della presente procedura esecutiva, non si è avuto la possibilità di poter effettuare alcuna verifica puntuale sulle tipologie di abuso, atteso che, ad oggi, per quanto potuto accertare l'intero complesso edilizio è privo di titolo edilizio legittimante.

Di tale circostanza se ne terrà inevitabilmente conto in fase di elaborazione della stima del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione.

Si rappresenta, altresì, che dalla documentazione messa a disposizione dall'UTC non si è riscontrata alcuna ordinanza di demolizione.

Non si sono rilevate certificazioni relative alla **dichiarazione di abitabilità ed usabilità**.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



4) **Difformità Catastali:**

FOG. 11 P.LLA 5291 SUB 25

- ¶ Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni per la presenza di nuove tramezzature e modifica di quelle esistenti, nonché una diversa posizione di vani porta e finestra. Oltre ciò si rilevano difformità in corrispondenza dei due balconi, con variazione in termini di consistenza e modifica della sagoma, e quindi dei prospetti.
- ¶ Si rilevano difformità relativamente all'altezza interna del vano adibito ad ingresso – cucina, rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale.

FOG. 11 P.LLA 5291 SUB 30

- ¶ Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa perimetrazione della detta unità immobiliare, di cui una porzione di 0.25 mq rientrante nella unità immobiliare adiacente.

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

QUESITO n. 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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

Dagli accertamenti svolti presso l'UTC del Comune di Orta di Atella (CE), è emerso che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



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 relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

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

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

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 non fanno parte di alcun condominio formalmente costituito così come si rileva dal verbale di accesso ai beni.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



Procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede 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. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



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

LOTTO UNICO VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criteria di stima

Circa il criterio di stima da adottare per la valutazione delle unità immobiliari in oggetto, attese le criticità urbanistiche evidenziate ed in particolare il provvedimento del 21/09/2009 prot. 18493, con il quale il Responsabile del Settore Politiche del Territorio del Comune di Orta di Atella aveva annullato il Permesso di Costruire n. 37 del 28/11/2003 (pratica edilizia n. 289 anno 2003), la D.I.A. prot. 4054 del 21/04/2004, la D.I.A. prot. 8483 del 15/04/2009 e la D.I.A. prot. 8484 del 15/04/2009, nonché tutti gli atti preordinati, connessi e consequenziali, tra cui la comunicazione di avvio del procedimento prot. 14828 del 06/07/2009 e la nota del 16/09/2009 prot. 1040, di cui alla edificazione del complesso immobiliare, in cui ricadono anche i beni oggetto della presente consulenza, si ritiene utilizzare quale criterio di stima quello del VALORE IN USO, evidenziando che, ad oggi, dalla documentazione urbanistica fornita allo scrivente dall'UTC del Comune di Orta di Atella, non si è rilevata alcuna ordinanza di demolizione.

Il valore in uso (*value in use*) consiste nel valore attuale dei flussi di cassa futuri attesi che scaturiscono dall'utilizzo continuativo del bene immobiliare e dalla sua alienazione al termine della vita economica, quest'ultimo, nel caso di studio, considerato nullo.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



Il concetto di valore in uso è basato sulla valutazione soggettiva, non derivante dal mercato, dell'utilizzazione economica di un bene immobile oggetto di valutazione. Tale valore esprime il valore di un bene rispetto ad un dato uso per uno specifico utilizzatore.

Per quanto attiene il periodo da considerare quale base di calcolo, si ritiene poter ipotizzare un periodo di uso pari a 15 anni.

Tanto premesso, relativamente alla determinazione del valore del bene secondo tale criterio estimativo, si rappresenta che, l'analisi del flusso di cassa scontato (DCFA) riguarda lo studio dei flussi di cassa immobiliari in condizioni particolari o complesse, che non sono immediatamente riconducibili al metodo della capitalizzazione del reddito.

La stima del DCFA comprende la stima dei valori di mercato, dei redditi, degli interessi e dei diritti immobiliari durevoli, ma limitati temporalmente.

La ricerca del valore di mercato tramite la DCFA è legata alla natura ed alla composizione dei ricavi e dei costi del flusso di cassa, i quali devono essere coerenti con le evidenze e le aspettative di mercato.

La DCFA comprende una casistica molto ampia ed eterogenea, potendo essere riferita a immobili, diritti, imprese, ecc.

I flussi di cassa di queste fonti di reddito sono caratterizzati dalla durata limitata ad un certo numero di anni, entro i quali si suppone esauriscano la loro redditività, talvolta senza un valore di rivendita o recupero finale.

Tanto premesso, si suppone che, il valore dei beni oggetto di stima coincida con l'accumulazione iniziale di annualità costanti anticipate limitate, la cui relazione è la seguente:

$$S_0 = aq \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

a = reddito annuale;



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



q = coefficiente di anticipazione;

n = numero di anni;

r = saggio;

Pertanto, nel caso che occupa, il valore del reddito annuale a sarà determinato sulla base dei valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferiti alla zona in cui ricadono gli immobili oggetto di stima, considerando la superficie commerciale lorda ragguagliata, già determinata in precedenza, e pari a 71,99 mq.

$$a = 12 * (\text{€/mq} * \text{mese} (2,5+3,7)/2) * 71,99 = \text{€/anno } 2'678,03$$

Per quanto attiene il saggio r questo viene considerato pari al 4,00% (valore arrotondato per eccesso), **Figura 14**.

Il termine $\frac{q^n - 1}{rq^n}$ si rileva dalle Tavole Finanziarie ed è pari a 11,1184, in corrispondenza di un valore n pari a 15 anni, mentre il coefficiente di anticipazione q è pari a 1,040.

Alla luce di quanto esposto, il valore dei beni oggetto della presente relazione, risulta essere pari a:

$$S_0 = 2'678,03 * 1,04 * 11.1184$$

$$S_0 = \text{€ } 30'966,43 \text{ arrotondato € } 31'000,00$$



Valori OMI 2021/2			
Immobile	Comune		
Catasto	Zona OMI B6/Centrale/CENTRO URBANO		
OMI	Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)
Comune	Tipologia edilizia	Stato	Min Max
Sezione censuaria	Abitazioni civili	Normale	810 1.200
Posizione	Negozi	Normale	750 1.500
	Ville e villini	Normale	900 1.250

Figura 11 – OMI Vendita



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX





Figura 12 – OMI Affitto



Figura 13 – OMI Saggio

Si precisa che, i costi per l'eventuale futura demolizione, nonché la determinazione del valore del suolo, nel caso che occupa, non risulta possibile atteso che, i beni oggetto di esecuzione fanno parte di un compendio immobiliare di maggiore consistenza, e pertanto, non sono noti tutti i parametri utili ai fini della determinazione di tali quotizzazioni. Pertanto, tale circostanza va considerata dagli eventuali futuri acquirenti quale elemento incognito.

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



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

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

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

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

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

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

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

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

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia: "Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



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.

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

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

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



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 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.

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



- ¶ La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in dieci anni sul nuovo e vizi occulti per l'usato, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte del soggetto che lo deteneva;
- ¶ Nelle diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (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;
- ¶ Una diminuzione del prezzo pari ad alcuni rilanci minimi in aumento del prezzo base d'asta, perché, in caso contrario, se il valore a base d'asta è pari a quello di mercato, anche un solo rilancio porta l'aggiudicatario a pagare l'immobile ad un prezzo superiore al valore di mercato;
- ¶ La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione, nella vendita all'asta, il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo. La pubblicizzazione degli immobili in vendita è effettuata solo tramite qualche rivista specialistica o via internet (su siti specifici). Normalmente non è fatta anche su riviste generiche o giornali, o con avvisi o locandine o con l'intervento di agenti immobiliari, preposti alla vendita;
- ¶ Difficoltà a visionare l'immobile. Questo punto è uno dei più importanti e probabilmente il più evidente. Spesso, infatti (anche se la situazione è migliorata) risulta difficile visionare l'immobile oggetto d'asta;
- ¶ Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato, per aumentare la platea di possibili acquirenti, conseguente ad una innata diffidenza, seppur ingiustificata, del comune cittadino ad un mondo che non conosce,



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



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 LOTTO UNICO

LOTTO UNICO	
<i>Descrizione</i>	<i>Valore Immobile €</i>
VALORE IMMOBILE	€ 31.000,00
RIDUZIONE PER VENDITA IN ASSENZA DELLE GARANZIE ART.2922 C.C. E DELLE CONDIZIONI DI MERCATO DI VENDITA FORZATA 15%	-€ 4.650,00
RIDUZIONE VALORE PER SANATORIA ABUSI	€ -
COSTI PER ADEGUAMENTO CATASTALE	-€ 800,00
COSTO PER APE (Attestazione Prestazione Energetica)	-€ 500,00
ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO	-€ 719,90
TOTALE LOTTO	€ 24.330,10
TOTALE LOTTO UNICO ARROTONDATO	€ 24.000,00

Tabella 33

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 € 24'000,00.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



QUESITO n. 13

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto procederà alla valutazione sia dell'intero immobile che della quota

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

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

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

QUESITO n. 14

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

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

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

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

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

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

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

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

In riferimento alle certificazioni richieste al presente quesito, si evidenzia che, dopo le indagini svolte nel Comune di residenza dei debitori esecutati sig.ri XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX, in Orta di Atella (CE), è stato possibile produrre tale documentazione.

REGIME PATRIMONIALE

Gli esecutati sig. XXXXXXXXXXXXX, nato a Frattamaggiore (NA) in data XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX, nata a Frattamaggiore (NA) in data XXXXXXXXXXXXX, come da



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



certificazione rilasciata dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Frattamaggiore (NA), risultano di stato civile coniugati, in regime di comunione legale dei beni, dal 24/03/1988.

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

STATO DI FAMIGLIA – COMUNE DI ORTA DI ATELLA (CE)

L'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Orta di Atella (CE), in data 26/08/2022 certificava che, nel registro della popolazione risulta iscritto lo stato di famiglia dei sig.ri XXXXXXXXXXX, con abitazione in Via Giovanni Paolo II al numero 10, così costituita:

🏠 XXXXXXXXXXX Intestatario scheda

nato il XXXXXXXX a FRATTAMAGGIORE

Coniugato con XXXXXXXXXXXXXXX

🏠 XXXXXXXXXXX Moglie

nata il XXXXXXXX a FRATTAMAGGIORE

Coniugata con XXXXXXXXXXXXXXX

🏠 XXXXXXXXXXX Figlia

nata il XXXXXXXX a AVERSA

Coniugata con XXXXXXXX

🏠 XXXXXXXX Nipote

nato il XXXXXXXX a FRATTAMAGGIORE Celibe

🏠 XXXXXXXX Nipote

nata il XXXXXXXX a NAPOLI Nubile

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX



RESIDENZA STORICO – COMUNE DI ORTA DI ATELLA (CE)

L'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Orta di Atella (CE), in data 26/08/2022 certificava che, i sig.ri XXXXXXXXXXXX/XXXXXXXXXXXX, hanno avuto le seguenti residenze:

-  Immigrato da FRATTAMAGGIORE(NA) dal 15-06-2005 Prat. n. XXXXXXX;
-  Domicili nel Comune:
 - 1) VIA GIOVANNI PAOLO II / SNC dal 15-06-2005 fino al 04-02-2011 Prat. n. XXXXX;
 - 2) VIA GIOVANNI PAOLO II Nr. 10 Int. 10 dal 04-02-2011 a tutt'oggi Prat. n. XXXXXX.

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

CONCLUSIONI

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO UNICO

LOTTO UNICO: – quota di 1/1 di piena proprietà di **Abitazione di tipo civile e garage** ubicati in Orta di Atella (CE) alla Via Viggiano snc, piano terzo e seminterrato; è composta al piano terzo da: un ingresso – cucina, due camere da letto, due bagni, un soggiorno, due disimpegni ed un ripostiglio, nonché due balconi; al piano interrato, da un garage; l'unità immobiliare adibita ad abitazione confina a nord con Foglio 11 P.lla 5291 sub 5, ad est con Foglio 11 P.lla 5291 sub 26, a sud con altra ditta, ad ovest con Foglio 11 P.lla 5291 sub 1 Bene Comune Non Censibile; l'unità immobiliare adibita a garage confina a nord con Foglio 11 P.lla 5291 sub 31, ad est con Foglio 11 P.lla 5291 sub 15 Bene Comune Non Censibile, a sud con Foglio 11 P.lla 5291 sub 29, ad ovest con altra ditta; è riportato nel **C.F. del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio 11, p.lla 5291 sub 25-30**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, per quanto attiene l'unità immobiliare di cui al subalterno 25, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni per la presenza di nuove tramezzature e modifica di quelle esistenti, nonché una diversa posizione di vani porta e finestra. Oltre ciò si rilevano difformità in corrispondenza dei due balconi, con variazione in termini di consistenza e modifica della sagoma, e quindi dei prospetti. Si rilevano difformità relativamente all'altezza interna del vano adibito ad ingresso – cucina, rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale. Relativamente all'unità immobiliare quale subalterno 30, si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa perimetrazione della detta unità immobiliare, di cui una porzione di 0.25 mq rientrante nella unità immobiliare adiacente.

Si rilevano i seguenti titoli edilizi: Permesso di Costruire n. 37 del 28/11/2003 (pratica edilizia n. 289 anno 2003); Permesso di Costruire n. 67 del 05/12/2003 in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01; D.I.A. prot. 4054 del 21/04/2004; D.I.A. prot. 8483 del 15/04/2009, relativa a beni non rientranti nella procedura che occupa; D.I.A. prot. 8484 del 15/04/2009, relativa a beni non rientranti nella procedura che occupa.

Con atto di annullamento in autotutela prot. 18493 del 21.09.2014, i detti titoli edilizi, a meno del



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



Permesso di Costruire n. 67/2003, venivano annullati. Quest'ultimo titolo edilizio, ossia il P.di.C. 67/2003, non risulta legittimante l'intervento edilizio, atteso che, afferisce alla sanatoria di una quota modestissima di opere rientranti nell'intero edificato.

Pertanto, non si è avuto la possibilità di poter effettuare alcuna verifica puntuale sulle tipologie di abuso, atteso che, ad oggi, per quanto potuto accertare l'intero complesso edilizio è privo di titolo edilizio legittimante.

Non si è riscontrata alcuna ordinanza di demolizione.

Non si sono rilevate certificazioni relative alla dichiarazione di abitabilità ed usabilità.

PREZZO BASE euro 24'000,000

Teano li 13/09/2022

L'Esperto Stimatore



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

Si allega alla presente:

- 1) Verbale delle operazioni peritali;
- 2) Rilievo fotografico;
- 3) Elaborati grafici;
- 4) Ispezioni catastali;
- 5) Ispezioni ufficio RR.II;
- 6) Certificato di Residenza Storico e Stato di Famiglia;
- 7) Estratto per riassunto degli atti di matrimonio;
- 8) Atto di compravendita del 21/12/2004 Repertorio n.206785, rogato dal notaio Concetta Palermi, trascritto in data 30/12/2004 ai nn. 61400/44537;
- 9) Atto di vendita per notar Antonio De Luise del 24/05/2004 rep. 15351, trascritto il 27/05/2004 ai nn. 20104/14550;
- 10) Nota di Trascrizione atto di compravendita del 26 Giugno 2001 - n.ro Repertorio 46150 - Trascritto il 06/07/2001 nn. 20624/16979, a rogito del notaio Pasquale Liotti;
- 11) Atto di compravendita del 11 Marzo 1999 - n.ro Repertorio 28243 - Trascritto il 01/04/1999 nn. 7651-7652-7653/5801-5802-5803, rogato dal notaio Francesco Paolo Pelosi;
- 12) Documentazione urbanistica e Certificato UTC Comune di Orta di Atella;
- 13) Copia Decreto di Fissazione Udienza ex Art.569 c.p.c



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 476/19 promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXX

