



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. 79/2022 + R.G.E. 16/2023

G.E. dott. Alessandro Auletta

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO IMMOBILIARE

HIDROS POINT SRL

contro

XXXXXXXXXXXX

LOTTO UNICO

(PROSSIMA UDIENZA 03/10/2023)

Il sottoscritto ing. Flavio Toscano, con studio professionale in Teano (Ce), al viale Santa Reparata, n.54, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caserta al numero 2649, nominato Esperto Stimatore dal **G.E. dott. Alessandro Auletta** nella procedura in oggetto, in data 17 Ottobre 2022 prestava il giuramento di rito e prendeva nozione del mandato affidatogli, di seguito riportato ed esplicitato nei seguenti punti:

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà 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:

- a) 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);
- b) 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);
- c) 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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da **HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXX**



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

- 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 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.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
 promossa da **HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



CERTING
 Certificiamo le competenze professionali.

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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

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

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

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.**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da **HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



CERTING
Certifichiamo
la competenza professionale.

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.

In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:

1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso - l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

2) **fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:**

i) fabbricati realizzati nel centro urbano per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

ii) fabbricati realizzati fuori dal centro urbano, che saranno considerati regolari 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);

3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale 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. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da **HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da **HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da **HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

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 come segue:

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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da **HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXX**



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

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

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

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

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

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 03/10/2023, per il deposito della perizia in Cancelleria, con contestuale invio della copia della stessa, al debitore, ai creditori precedenti intervenuti, alle parti, a mezzo posta o e-mail, allegando all'originale della relazione di stima, attestazione di aver provveduto a tali invii. Il termine era univocamente individuato nel 03/09/2023.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 26 maggio 2023, lo scrivente in uno al Custode Giudiziario avv. Massimo Collà Ruvolo si recavano presso gli immobili oggetto di esecuzione, ubicati nel Comune di Afragola, in Via X Traversa Corso Meridionale n. 18/20.

In tale occasione, risultava presente il sig. XXXXXX, il quale occupava i locali oggetto di pignoramento, svolgendo attività di autofficina, in virtù di contratto di locazione regolarmente registrato.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da **HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

Nel corso di tale accesso, si provvedeva ad effettuare opportuna ispezione dei beni al fine di rilevare le condizioni di manutenzione degli stessi, oltre ad eseguire opportuno rilievo metrico e fotografico, in uno alla verifica circa lo stato di occupazione degli immobili staggiti.

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

RISPOSTA AI QUESITI

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da **HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E." dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto 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. Pasquale Liotti, Notaio in Caserta (CE), depositata in data 06/06/2022.

In particolare, nella preliminare fase di controllo della documentazione al fine di verificare la completezza della detta documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., è stato possibile riscontrare che, l'atto di pignoramento, notificato in data 02/03/2022 e la relativa nota di trascrizione del 06/04/2022, recavano l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato, ed in particolare la quota oggetto di pignoramento risultava essere pari a 3/5 in luogo della piena proprietà di 1/1 in titolarità dell'esecutato sig. XXXXXXXXX.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXX



Pertanto, l'On. G.E., con provvedimento del 07/11/2022, in riferimento a tale circostanza, tanto disponeva:

...OMISSIS...” letta la relazione a firma dell’ES, rilevato che nella stessa si evidenzia che “l’atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione recano l’indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell’esecutato, ed in particolare la quota oggetto di pignoramento risulta essere pari a 3/5 in luogo della piena proprietà di 1/1 in titolarità dell’esecutato sig. XXXXXXXXXX”;

considerato che:

occorre dare corso al costante orientamento della giurisprudenza secondo cui, mentre il pignoramento può colpire un diritto più ampio di quello effettivamente spettante (nel qual caso va disposta la rettifica del pignoramento e della nota di trascrizione) [da ultimo cfr. Cass. 3.4.2015, n. 6833], altrettanto non può dirsi con riferimento al caso in cui il pignoramento riguardi un diritto “minore” rispetto a quello effettivamente spettante, poiché diversamente argomentando si giungerebbe ad ammettere la possibilità di procedere, a piacimento del creditore, alla segmentazione di un diritto unitario (Cass. 4.9.1985, n. 4612);

la giustificazione di tale orientamento sta nell’esigenza di assicurare che, attraverso il pignoramento, non si addivenga alla artificiosa segmentazione di un diritto unitario (segmentazione che potrebbe avvenire solo da parte del titolare esclusivo nell’ambito della propria autonomia negoziale);

la impossibilità di procedere al frazionamento di un diritto “unitario” attraverso il pignoramento è testimoniata, in altro frangente, dall’orientamento, sempre più diffuso nella giurisprudenza di merito (v. ad es. Trib. Piacenza, 20.10.2011), che predica la nullità del primo atto dell’esecuzione laddove - nel caso in cui il debitore sia coniugato in regime di comunione dei beni (e sia l’unico soggetto obbligato verso il procedente) - lo stesso abbia colpito la quota di 1/2 del bene in comunione legale tra i coniugi, stante l’intendimento di tale forma di comunione come comunione “senza quote” (Cass. 14.3.2013, n. 6575).

Alla base di questo orientamento, seguito anche dall’intestato Tribunale, vi è la considerazione (simile, mutatis mutandis, a quella posta alla base della decisione del G.E. oggetto della presente opposizione) che non appare



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

prospettabile la possibilità per il creditore di limitare il pignoramento ad una “quota” inferiore all’intero, “dacché suddetta operazione avrebbe l’effetto di frazionare artificiosamente un cespite che è in piena proprietà (solidale, ma al 100%) del debitore” (in questi termini v., da ultimo, Trib. Napoli Nord, 21.4.2016/d., in proc. RGE n. 724/2014). si muove nel medesimo solco concettuale (la espropriazione forzata non può condurre alla creazione di diritti diversi da quelli di cui è titolare il debitore) e può quindi essere richiamata ad adiuvandum l’opinione di quella autorevole dottrina (non citabile in questa sede visto il divieto di cui all’art. 118, comma 3, disp. att. c.p.c.) secondo cui, in sede di aggiudicazione, non si può dar seguito, a fronte del pignoramento della piena proprietà di un immobile, alla offerta “composta” presentata da diversi soggetti “associati” relativa all’acquisto di diritti parziali “scorporati” da tale diritto pieno (nuda proprietà e usufrutto), dovendosi procedere alla relativa creazione da parte degli aggiudicatari in un momento distinto, e nell’esercizio della propria autonomia privata.

In definitiva va prospettata la nullità del pignoramento e va fissata ex art. 485 c.p.c. una udienza per sentire le parti in merito a quanto sopra osservato;

P.Q.M.

FISSA per la comparizione delle parti l’udienza del 20.12.2022, disponendo che gli ausiliari si astengano dal compimento di ulteriori attività, salva la persistenza degli obblighi di custodia;”...OMISSIS...

Successivamente, il Creditore Procedente provvedeva a depositare nel fascicolo telematico della procedura esecutiva recante R.G.E. 79/2022 note di trattazione scritta rappresentando che:

...OMISSIS...”precisa che in data 29/11/2022 veniva dato incarico all’Unep di Napoli Nord di eseguire la notifica dell’atto di pign.to immobiliare relativo alle seguenti unità immobiliari:

1) piena proprietà per 1/1 del locale sito in Afragola (NA) alla Via Bachelet n. 42 (già Via Veneto), censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 1327, sub 8, cat. C/1, classe 8, piano T, mq 30, rendita € 463,26;

2) piena proprietà per 1/1 del locale sito in Afragola (NA) alla Via Bachelet n. 42 (già Via Veneto), censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 1327, sub 9, cat. C/1, classe 8, piano T, mq 54, rendita € 833,87

Detto atto, tuttavia, non è ancora disponibile per il ritiro presso l’Unep in quanto si è in attesa della ricezione 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. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

cartolina di notifica ex art 140 cpc. Pertanto, non è possibile procedere all'iscrizione a ruolo della procedura esecutiva immobiliare summenzionata.

Alla luce di quanto sopra, considerato che vi è già la pendenza della lite conseguente alla notifica del nuovo pign.to immobiliare, la presente difesa chiede che il Giudice voglia disporre un mero rinvio in prosequo in quanto è esigenza della [REDACTED], assistendo connessione soggettiva e parzialmente oggettiva, chiede alla successiva udienza la riunione della presente procedura con quella che verrà successivamente iscritta a ruolo.”...OMISSIS...

Pertanto, l'On. G.E., in occasione dell'udienza del 20/12/2022 così disponeva:

...OMISSIS...”Letto il verbale che precede, presa visione degli atti del fascicolo e, in specie, delle note di trattazione scritta sopra indicate, ritenuta la necessità – visto che è già stato effettuato un “nuovo” pignoramento – di favorire la celebrazione di un simultaneus processus, avuto riguardo alla circostanza che nel presente procedimento, tra l'altro, sono già stati nominati degli ausiliari; rinvia in prosequo all'udienza del 28.3.2023, ore 10.30.”...OMISSIS...

Infine, in data 28/04/2023, veniva disposta la riunione del fascicolo recante numero R.G.E 16/2023 al procedimento R.G.E. 79/2022.

Pertanto, dallo studio della certificazione notarile sostitutiva del 22/02/2023, da ultimo depositata nel fascicolo telematico, a firma del Notaio dott. Filippo Matteo La Bella, in Fiesole (FI), si rileva quale titolo di provenienza trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 23/01/2023, un Atto di vendita a rogito del notaio Leopoldo Chiari del 09/06/1976 trascritto a Napoli 2 in data 24/06/1976 ai nn. 13854/12067, in favore dei sig.ri XXXXXXXXX, nato ad Afragola (NA) il XXXXXXXXX e XXXXXXXXX, nata ad Afragola (NA) il XXXXXXXXX, da potere dei sig.ri XXXXXXXXX, nata ad Afragola (NA) il XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, nata a Cardito (NA) il XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, nata a Cardito (NA) il XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, nata a Cardito (NA) il XXXXXXXXX.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

RGE 79/2022 + RGE 16/2023							
COMUNE DI AFRAGOLA (NA) - LOTTO UNICO							
NCEU FOG. 4 P.LLA 1327 SUB 8-9							
PROVENIENZE NEL VENTENNIO							
SOGGETTI				ATTO/DATA	NOTE		
A FAVORE	QUOTA	CONTRO	QUOTA				
1	XXXXXXXX	1/2	XXXXXXXX	1/1	ATTO DI VENDITA DEL 09/06/1976 REP. 80690/RACC. 4472 - NOTAIO LEOPOLDO CHIARI TRASCRITTO IL 24/06/1976 AI NN. 13854/12067	NCT FOG. 4 P.LLA 1327 (GIA' P.LLA 115/B)	
	XXXXXXXX	1/2	XXXXXXXX				
	TOT. QUOTE	1/1	TOT. QUOTE				1/1
	XXXXXXXX	1/6	XXXXXXXX				1/2
XXXXXXXX	1/15						
XXXXXXXX	1/15						
XXXXXXXX	1/15						
XXXXXXXX	1/15						
TOT. QUOTE	1/2	TOT. QUOTE	1/2				
3	XXXXXXXX	2/15	XXXXXXXX	2/3	DICHIAZIONE DI SUCCESSIONE N. 553 VOL. 24 ANNO 2005, TRASCRITTA IL 04/04/2006 AI NN. 22365/11881 IN MORTE DEL SIG. XXXXXXXX, NATO IL XXXXXX AD AFRAGOLA E DECEDUTO IL XXXXXX (PADRE DEL DEBITORE ESECUTATO) - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' TRASCRITTA IL 20/02/2008 AI NN. 10169/6301 ALLA SEZIONE D TANTO SI RILEVA: ...OMISSIS... "XXXXXXXXX(EREDI UNIVERSALI DEL DEFUNTO XXXXXXXX, DEFUNTO PRIMA DI PORTER ACCETTARE L'EREDITA' DELLA MOGLIE XXXXXXXX), TACITAMENTE ACCETTANO LA QUOTA DI SPETTANZA DI 5/30 SULL'UNITA' NEGOZIALE 1 E DI 1/18 SULL'UNITA' NEGOZIALE 2, NELLA QUALITA' DI TRASMISSARI DELLA DELAZIONE EX ART. 479 C.C."...OMISSIS	TRA I BENI FIGURANO: NCEU FOG. 4 P.LLA 1327 SUB 8 E SUB 9	
	XXXXXXXX	2/15					
	XXXXXXXX	2/15					
	XXXXXXXX	2/15					
	XXXXXXXX	2/15					
TOT. QUOTE	10/15 = 2/3	TOT. QUOTE	2/3				
4	XXXXXXXX	1/5	XXXXXXXX	1/5	ATTO DI COMPREVENDITA A ROGITO DEL NOTAIO VALENTINA RUBERTELLI DEL 13/02/2008 REP. 36428/8680 TRASCRITTO IL 20/02/2008 A NAPOLI 2 NN. 10170/6302	TRA I BENI FIGURANO: NCEU FOG. 4 P.LLA 1327 SUB 8 E SUB 9	
	TOT. QUOTE	1/5	TOT. QUOTE	1/5			
5	XXXXXXXX	1/5	XXXXXXXX	1/5	ATTO DI COMPREVENDITA A ROGITO DEL NOTAIO VALENTINA RUBERTELLI DEL 13/02/2008 REP. 36428/8680 TRASCRITTO IL 20/02/2008 A NAPOLI 2 NN. 10171/6303	TRA I BENI FIGURANO: NCEU FOG. 4 P.LLA 1327 SUB 8 E SUB 9	
	TOT. QUOTE	1/5	TOT. QUOTE	1/5			
6	XXXXXXXX	2/3	-	-	ATTO DI COMPREVENDITA A ROGITO DEL NOTAIO VALENTINA RUBERTELLI DEL 13/02/2008 REP. 36428/8680 TRASCRITTO IL 20/02/2008 A NAPOLI 2 NN. 10172/6304 NELLA SEZIONE D DELLA RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE SI RILEVA CHE: ...OMISSIS... "IN CONSEGUENZA DELLA PREDETTA ASSEGNAZIONE ... RIMANGONO IN COMPROPRIETA' DI XXXXXXXX IL PRIMO IN RAGIONE DI UN TERZO ED IL SECONDO IN RAGIONE DI DUE TERZI E PRECISAMENTE, IN RAPPORTO ALL'INTERO, A XXXXXXXX IN RAGIONE DI UN TERZO SUI SUB 3, 8 E 9 E DI 5/90 (PARI A 1/18 SUL SUB 6; AD XXXXXXXX: IN RAGIONE DI DUE TERZI SUI SUB 3, 8 E 9 E DI 10/90 (PARI A 2/18 SUL SUB 6. RESTA FERMA, QUANTO AL SUB 6, LA QUOTA DI: - 45/90 SPETTANTE AD XXXXXXXX IN CONSEGUENZA DELLO STRALCIO DIVISIONALE DI CUI INNANZI E - DI 30/90, PARI A 6/18 SPETTANTE A XXXXXXXX (IN AGGIUNTA A QUELLA DI CUI INNANZI) IN FORZA DI TITOLI DIVERSI DALLE SUCCESSIONI CITATE IN PREMessa."...OMISSIS...	TRA I BENI FIGURANO: NCEU FOG. 4 P.LLA 1327 SUB 8 E SUB 9	
	TOT. QUOTE	2/3	TOT. QUOTE	-			
7	XXXXXXXX	1/3	XXXXXXXX	1/3	ATTO DI COMPREVENDITA A ROGITO DEL NOTAIO VALENTINA RUBERTELLI DEL 13/02/2008 REP. 36430/8682 TRASCRITTO IL 20/02/2008 A NAPOLI 2 NN. 10174/6306	TRA I BENI FIGURANO: NCEU FOG. 4 P.LLA 1327 SUB 8 E SUB 9	
	TOT. QUOTE	1/3	TOT. QUOTE	1/3			

Tabella 1

Nella documentazione di cui sopra, risulta depositato il certificato di matrimonio del debitore eseguito con annotazioni.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo le competenze professionali.

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

- a) 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);
- b) 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);
- c) 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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
 promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
 Certificiamo
 le competenze professionali.

oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Diritti reali pignorati

I diritti reali relativi ai beni pignorati riguardano la **piena proprietà per 1000/1000**. Tali diritti sono così ugualmente indicati nell'atto di pignoramento, notificato al debitore esecutato in data 23/12/2022 e trascritto ai nn. 3607/2702 in data 23/01/2023.... *OMISSIS... "L'istante [REDACTED] [...] HA DICHLARATO a me sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Esecuzione presso il Tribunale di Napoli Nord, di voler sottoporre ad espropriazione forzata, al fine di realizzare il proprio credito, [...] i seguenti immobili di proprietà di XXXXXXXXX, con le relative accessioni, pertinenze, dipendenze e con quant'altro vi esista attualmente o vi sia in seguito introdotto, anche se non specificamente in appresso indicato e del quale lo stesso richiedente mi fornisce la descrizione:*

1) *piena proprietà per 1/1 del locale sito in Afragola (NA) alla Via Bachelet n. 42 (già Via Veneto), censito*



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da **HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXX**



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

in N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 1327, sub 8, cat. C/1, classe 8, piano T, mq 30, rendita € 463,26;

- 2) piena proprietà per 1/1 del locale sito in Afragola (NA) alla Via Bachelet n. 42 (già Via Veneto), censito in N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 1327, sub 9, cat. C/1, classe 8, piano T, mq 54, rendita € 833,87; [...]”...OMISSIS...

Per quanto attiene i titoli di acquisto trascritti in favore del debitore esecutato sig. XXXXXXXXX, si rappresenta che allo stesso gli immobili staggiti ed ubicati nel Comune di Afragola, sono pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

f **Dichiarazione di successione n. 565 vol. 7 anno 2003, trascritta il 17/05/2004 ai nn. 23571/16826 in morte della sig.ra XXXXXXXXX, nata il XXXXXXXXX ad Afragola e deceduta il XXXXXXXXX (madre del debitore esecutato) – Accettazione Tacita di eredità trascritta il 20/02/2008 ai nn. 36428/8680, da parte dei soli sig.ri XXXXXXXXX, in quanto alla data della detta accettazione del 20/02/2008 il sig. XXXXXXXXX, coniuge della *de cuius* XXXXXXXXX, risultava defunto. Tale ultima circostanza viene rappresentata nella sezione D della nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in morte proprio del sig. XXXXXXXXX, che si riporta al successivo punto 2);**

f **Dichiarazione di successione n. 553 vol. 24 anno 2005, trascritta il 04/04/2006 ai nn. 22365/11881 in morte del sig. XXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXX ad Afragola e deceduto il XXXXXXXXX (padre del debitore esecutato) – Accettazione Tacita di eredità trascritta il 20/02/2008 ai nn. 10169/6301. Alla sezione D tanto si rileva:...***OMISSIS...***"XXXXXXXXXXXXXXXXX (EREDI UNIVERSALI DEL DEFUNTO XXXXXXXXX, DEFUNTO PRIMA DI PORTER ACCETTARE L'EREDITA' DELLA MOGLIE XXXXXXXXX), TACITAMENTE ACCETTANO LA QUOTA 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. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da **HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXX**



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

SPETTANZA DI 5/30 SULL'UNITA' NEGOZIALE 1 E DI 1/18 SULL'UNITA' NEGOZILAE 2, NELLA QUALITA' DI TRASMISSARI DELLA DELAZIONE EX ART. 479 C.C.."...OMISSIS

f **Atto di Compravendita a rogito del notaio Valentina Rubertelli del 13/02/2008 rep. 36428/8680 trascritto il 20/02/2008 a Napoli 2:**

- a) **nn. 10170/6302** – XXXXXXXXX, nata ad Afragola il XXXXXXXXX, cedeva la propria quota di proprietà pari ad 1/5 (in virtù delle successioni di cui ai punti 1 e 2) al debitore esecutato XXXXXXXXX;
- b) **nn. 10171/6303** - XXXXXXXXX, nata ad Afragola il XXXXXXXXX, cedeva la propria quota di proprietà pari ad 1/5 (in virtù delle successioni di cui ai punti 1 e 2) al sig. XXXXXXXXX.
- c) **nn. 10172/6304** – al sig. XXXXXXXXX, nato ad Afragola il XXXXXXXXX, venivano assegnate unità immobiliari differenti rispetto a quelle oggetto della presente procedura esecutiva. In particolare, dalla certificazione notarile, si rileva che, nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita a rogito del medesimo notaio Rubertelli, del 13/02/2008 rep. 36428/8680 trascritto il 20/02/2008 ai nn. 10172/6304, alla sezione D tanto viene riportato:..."OMISSIS..."*IN CONSEGUENZA DELLA PREDETTA ASSEGNAZIONE I RESTANTI BENI RAPPRESENTATI DA: *APPARTAMENTO SUB 3, DESCRITTO AL PUNTO (1) DELLA LETTERA A) DELLA PREMESSA; *NEGOZIO SUB 8, DESCRITTO AL PUNTO (4) DELLA LETTERA A) DELLA PREMESSA; * NEGOZIO SUB 9, DESCRITTO AL PUNTO (5) DELLA LETTERA A) DELLA PREMESSA; * QUOTA DI 5/30 DELL'INTERO DEL DEPOSITO SUB 6, DESCRITTO AL PUNTO (6) DELLA LETTERA A) DELLA PREMESSA, RIMANGONO IN COMPROPRIETA' 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. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da **HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXX**



XXXXXXXXXX ED XXXXXXXXXXXX IL PRIMO IN RAGIONE DI UN TERZO ED IL SECONDO IN RAGIONE DI DUE TERZI E PRECISAMENTE, IN RAPPORTO ALL'INTERO, A XXXXXXXXXXXX: IN RAGIONE DI UN TERZO SUI SUB 3, 8 E 9 E DI 5/90 (PARI AD 1/18 SUL SUB 6; AD XXXXXXXXXXXX: IN RAGIONE DI DUE TERZI SUI SUB 3, 8 E 9 E DI 10/90 (PARI A 2/18 SUL SUB 6. RESTA FERMA, QUANTO AL SUB 6, LA QUOTA DI: - 45/90 SPETTANTE AD XXXXXXXXXXXX IN CONSEGUENZA DELLO STRALCIO DIVISIONALE DI CUI INNANZI E - DI 30/90, PARI A 6/18 SPETTANTE A XXXXXXXXXXXX (IN AGGIUNTA A QUELLA DI CUI INNANZI) IN FORZA DI TITOLI DIVERSI DALLE SUCCESSIONI CITATE IN PREMESSA.”...OMISSIS...

f **Atto di Compravendita a rogito del notaio Valentina Rubertelli del 13/02/2008 rep. 36430/8682 trascritto il 20/02/2008 a Napoli 2 nn. 10174/6306 – XXXXXXXXXXX, nato ad Afragola il XXXXXXXXXXX, cedeva la propria quota di proprietà pari ad 1/3 al debitore esecutato XXXXXXXXXXX.**

Si rappresenta che, i sig.ri XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX, danti causa del debitore esecutato, in data 09/06/1976, con atto di vendita a rogito del notaio Leopoldo Chiari, trascritto a Napoli 2 in data 24/06/1976 ai nn. 13854/12067, acquistavano dai sig.ri XXXXXXXXXXX, nata ad Afragola (NA) il XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, nata a Cardito (NA) il XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, nata a Cardito (NA) il XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, nata a Cardito (NA) il XXXXXXXXXXX, il bene censito al NCT del Comune di Afragola (NA) al Foglio 4 ex P.lla 115/B attuale P.lla 1327, su cui successivamente risulta essere stato edificato il complesso edilizio in cui rientrano anche gli immobili staggiti.

Tutto ciò premesso, si può concludere che i diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000 di piena proprietà dell'esecutato, corrispondono a quelli in forza dei titoli di provenienza



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
la competenza professionale.

trascritti in suo favore.

Identificazione catastale atto di pignoramento

Dalla lettura dell'atto di pignoramento si evince che, i beni oggetto di stima sono così identificati:

Immobili siti in Afragola (NA) identificati al NCEU di detto Comune come segue:

-  piena proprietà per 1/1 del locale sito in Afragola (NA) alla Via Bachelet n. 42 (già Via Veneto), censito in N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 4, particella 1327, sub 8**, cat. C/1, classe 8, piano T, mq 30, rendita € 463,26;
-  piena proprietà per 1/1 del locale sito in Afragola (NA) alla Via Bachelet n. 42 (già Via Veneto), censito in N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 4, particella 1327, sub 9**, cat. C/1, classe 8, piano T, mq 54, rendita € 833,87.

Difformità formali dei dati d'identificazione catastale LOTTO UNICO

Confrontando i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, con quelli provenienti dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, alla data del 17/10/2022, emerge che non vi sono "**difformità formali**" alla data del pignoramento medesimo.

In concreto, nell'atto di pignoramento:

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

Oltre ciò, dall'analisi della documentazione catastale estrapolata dallo scrivente mediante il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio di Napoli, è stato possibile rilevare che, le visure catastali afferenti gli immobili staggiti, alla sezione denominata “Storia



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



degli intestati dell'immobile" non riportano tutti i passaggi di proprietà interessanti i detti beni, ed in particolare i passaggi intermedi tra gli originari intestatari sig.ri XXXXXXXXX e XXXXXXXXX e l'intestatario attuale sig. XXXXXXXXX, odierno debitore esecutato.

In particolare, non vengono riportate la Dichiarazione di successione n. 565 vol. 7 anno 2003, trascritta il 17/05/2004 ai nn. 23571/16826 in morte della sig.ra XXXXXXXXX, nata il XXXXXXXXX ad Afragola e deceduta il XXXXXXXXX (madre del debitore esecutato), né la Dichiarazione di successione n. 553 vol. 24 anno 2005, trascritta il 04/04/2006 ai nn. 22365/11881 in morte del sig. XXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXX ad Afragola e deceduto il XXXXXXXXX (padre del debitore esecutato), e quindi il conseguente trasferimento dell'asse ereditario, preliminarmente a tutti gli eredi dei *de cuius*, e successivamente in capo al solo debitore esecutato sig. XXXXXXXXX.

Difformità sostanziali dei dati d'identificazione catastale LOTTO UNICO

Per quanto attiene alle "difformità sostanziali" si evidenziano le seguenti difformità della situazione di fatto rispetto ai dati di identificazione catastale:

FOG. 4 P.LLA 1327 SUB 8

 Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per omessa e/o rimozione del locale bagno ed anti-bagno, nonché omessa rappresentazione del pilastro, oltre che l'attuale fusione di fatto con l'unità immobiliare di cui al sub. 9, in ragione di una loro distinta e netta separazione.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

- f Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la presenza di un locale disimpegno e ripostiglio, oltre che la presenza di una scala che conduce ad un piano soppalcato;
- f Presenza di un vano porta di comunicazione con beni estranei a quelli oggetto di pignoramento, il quale dovrà essere successivamente all'eventuale vendita, chiuso;
- f Realizzazione di una superficie soppalcata, non presente catastalmente;
- f Attuale fusione di fatto con l'unità immobiliare di cui al sub. 8, in ragione di una loro distinta e netta separazione.

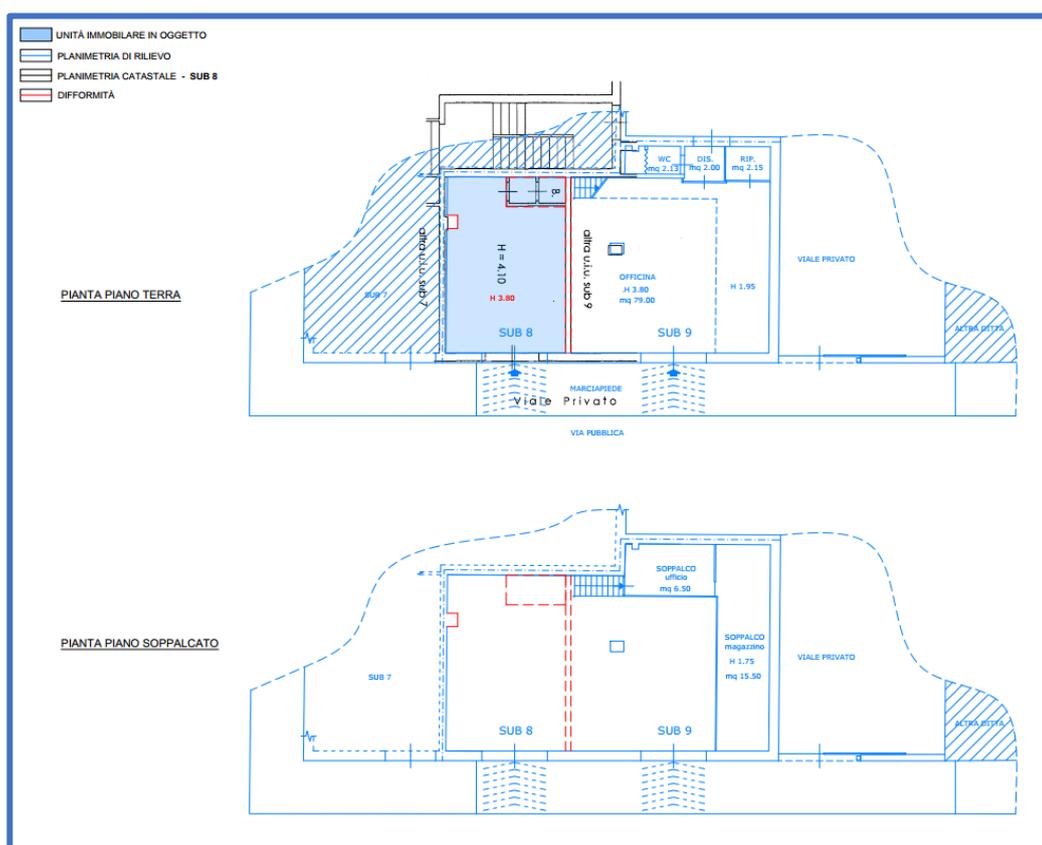


Figura 1



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. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
 promossa da HIDROS POINT S.R.L. **contro XXXXXXXXXXXX**



CERTING
 Certificiamo le competenze professionali.

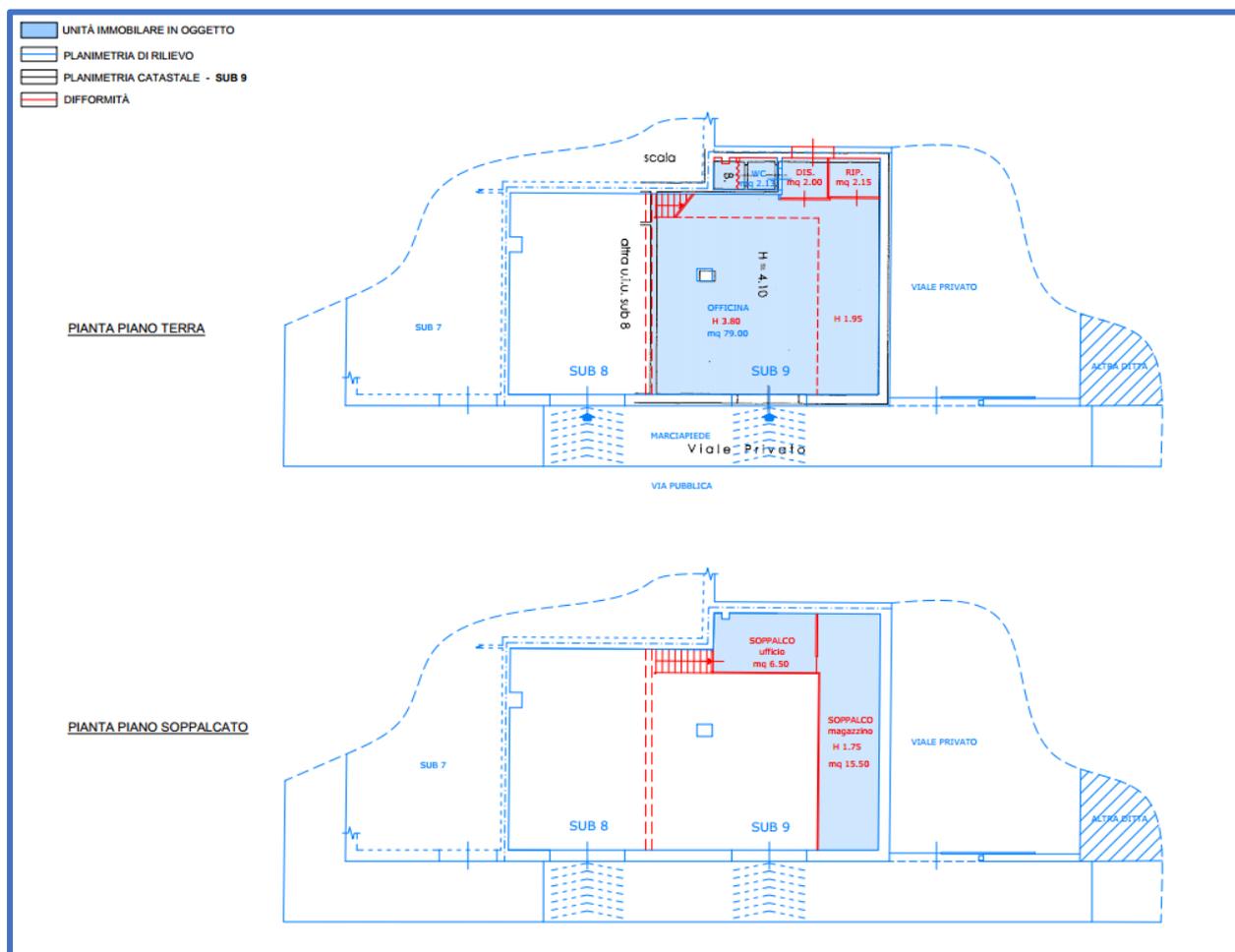


Figura 2

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. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
 promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
 Certificiamo le competenze professionali.

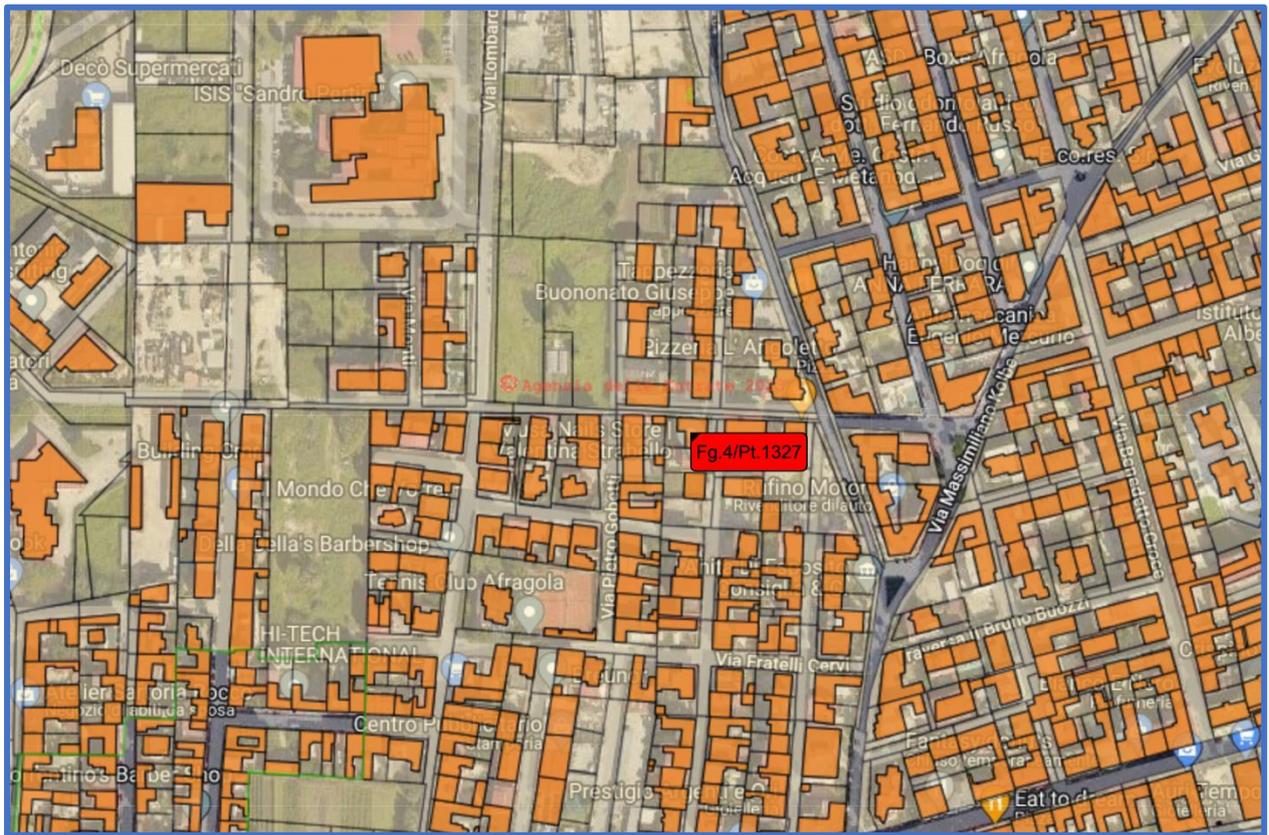


Figura 3

Espropriazione per pubblica utilità

Si rappresenta che, i beni oggetto di pignoramento non sono interessati, in tutto o in parte, 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 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. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da **HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

COMUNE DI AFRAGOLA				
ID	NORD	EST	SUD	OVEST
FOG. 4 P.LLA 1327 SUB 8	FOG. 4 P.LLA 1327 SUB 7	VANO SCALA	FOG. 4 P.LLA 1327 SUB 9	VIALE PRIVATO
FOG. 4 P.LLA 1327 SUB 9	FOG. 4 P.LLA 1327 SUB 8	VANO SCALA	ALTRA DITTA	VIALE PRIVATO

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 X Traversa Corso Meridionale.

QUESITO n. 2

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
 promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
 Certificiamo
 le competenze professionali.

Descrizione, tipologia, ubicazione, accessi del lotto

Il Lotto unico costituito per la vendita è rappresentato da due negozi, siti nel Comune di Afragola (NA), alla Via X Traversa Corso Meridionale, da cui avviene l'accesso. Gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti nel **N.C.E.U. del Comune di Afragola (NA) al:**

Foglio 4 P.lla 1327 sub 8 – Categoria C/1 - Classe 8 – Consistenza 30 mq – Superf. Catastale Tot. 32 m² – Rendita € 463.26 – Piano T;

Foglio 4 P.lla 1327 sub 9 – Categoria C/1 - Classe 8 – Consistenza 54 mq – Superf. Catastale Tot. 58 m² – Rendita € 833.87 – Piano T.

Attualmente, le due unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano costituire un unico ambiente, senza soluzione di continuità, e destinato ad officina meccanica, con presenza di servizi igienici, oltre un disimpegno ed un ripostiglio, al piano terra, nonché una superficie soppalcata a cui si giunge mediante una scala in acciaio, **Figura 4**.

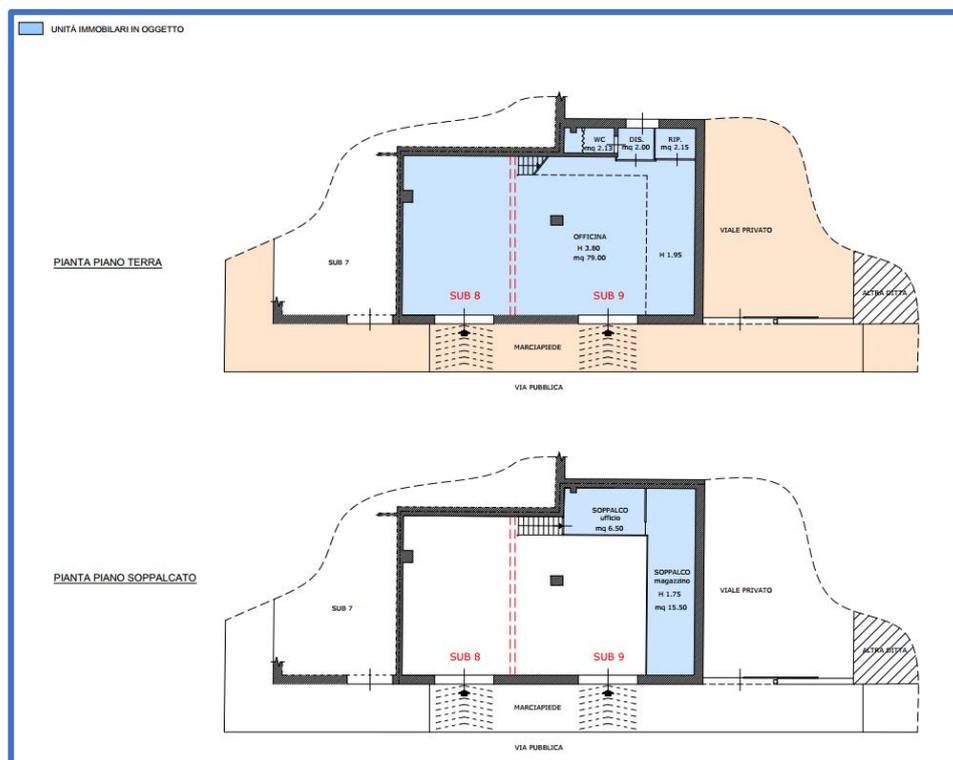


Figura 4



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da **HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXX**



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

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 20**.



Foto 1



Foto 2

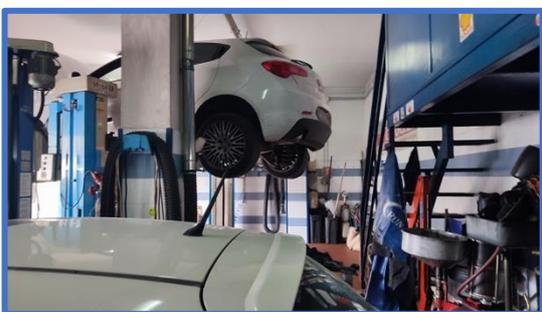


Foto 3



Foto 4

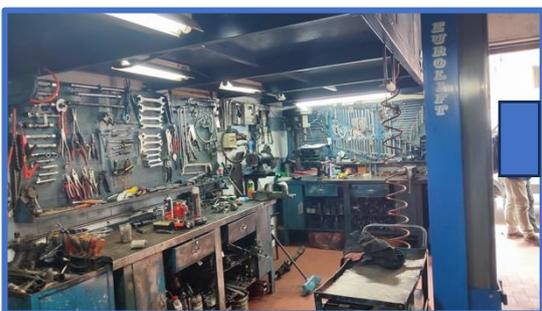


Foto 5



Foto 6



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da **HIDROS POINT S.R.L.** contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo le competenze professionali.



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

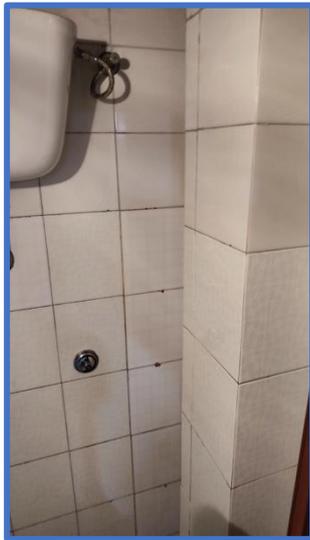


Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

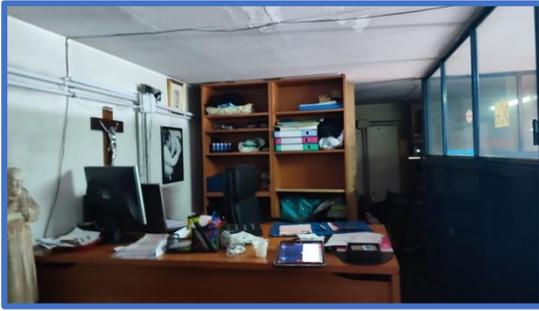


Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20

Pertinenze

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

Dotazioni Condominiali

Si riportano, di seguito, gli elementi evinti dai titoli di provenienza esaminati presso la Conservatoria dei RR.II. In particolare, dalla lettura dell'atto di compravendita del 13/02/2008 rep. 36428/8680 e rep. 36430/8682, con il quale pervenivano all'esecutato i beni di cui alla presente procedura esecutiva per la quota di 1/1, si evince quanto segue.

Atto di Compravendita del 13/02/2008 rep. 36428/8680: ... OMISSIS ...ARTICOLO 8 - PRECISAZIONI - *Le quote cedute e quella assegnata comprendono i connessi diritti, accessori, accessioni, pertinenze e servitù attive e passive, nonché la quota condominiale delle parti comuni del fabbricato del quale i beni in oggetto sono parte, così come elencate dall'articolo 1117 del Codice Civile e dai titoli di provenienza con particolare riferimento al*



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. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



cortile retrostante ed alla terrazza di copertura al primo piano, spettante, per espresso accordo delle parti, in ragione di 500/1000 alle unità abitative subb 3 e 5, da un lato e di 500/1000 all'unità abitativa sub 4, dall'altro.”...OMISSIS...

Atto di Compravendita del 13/02/2008 rep. 36430/8682: ... OMISSIS ...ARTICOLO 2 - PRECISAZIONI - *La vendita comprende i connessi diritti, accessori, accessioni, pertinenze e servitù attive e passive, nonché la quota condominiale sulle parti comuni del fabbricato di cui il cespite in oggetto è parte, così come elencate dall'articolo 1117 del Codice Civile, dal regolamento di condominio ove esistente e dai titoli di provenienza, con particolare riferimento al cortile retrostante ed alla terrazza di copertura al primo piano, spettante, per espresso accordo delle parti, in ragione di 500/1000 alle unità abitative subb 3 e 5 (attualmente di proprietà di XXXXXXXXXXXX), da un lato e di 500/1000 all'unità abitativa sub 4 (attualmente di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX), dall'altro.”...OMISSIS...*

Interclusione

L'accesso agli immobili pignorati avviene direttamente da Via X Traversa Corso Meridionale, 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.

Come arrivare ad Afragola

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da **HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

Hadid **sulla linea Roma-Napoli AV/AC** nonché terminale della costruenda ferrovia Napoli-Bari AC.

 **in auto:**

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

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

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

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e commerciali;

Principali collegamenti pubblici: Linee autobus – Stazione FS;

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

Caratteristiche di Zona

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da **HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

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

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

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

È inoltre interessata dal percorso dell'Asse Mediano, con tre uscite: Afragola ovest - Cardito, Afragola parco commerciale e Afragola est - Casalnuovo. Anche l'uscita Acerra centro corso Italia - PIP loc. Marchesa è situata in territorio di Afragola, così come lo svincolo per l'asse di supporto ivi adiacente. Nel giugno del 2017 è stata aperta l'uscita Afragola centro - stazione AV. In fase di realizzazione è, invece, lo svincolo Afragola sud sull'autostrada A16.

La città è servita da tre stazioni ferroviarie:

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

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. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da **HIDROS POINT S.R.L.** contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

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 vani principali)	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	Dimensioni tipo di posto auto: mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Tabella 5

NCEU AFRAGOLA FOGLIO 4 P.LLA 1327 SUB 8-9

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

COMUNE DI AFRAGOLA (NA) FOGLIO 4 P.LLA 1327 SUB 8-9		CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
		CALPESTABILE	COMMERCIALE	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
TERRA	OFFICINA	79,00	1,000	79,00
	W.C.	2,13	1,000	2,13
	DISIMPEGNO	2,00	1,000	2,00
	RIPOSTIGLIO	2,15	1,000	2,15
SOPPALCO	UFFICIO	6,50	1,000	6,50
	MAGAZZINO	15,50	1,000	15,50
		107,28		107,28

Tabella 6



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
 promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
 Certificiamo le competenze professionali.

Calcolo Superficie Lorda e Commerciale Lorda Raggiagliata

COMUNE DI AFRAGOLA (NA) FOGLIO 14 P.LLA 421 SUB 6		CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
		LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
TERRA	OFFICINA	88,76	1,000	88,76
	ACCESSORI	9,65	1,000	9,65
SOPPALCO	UFFICIO-MAGAZZINO	22,43	1,000	22,43
		120,84		120,84

Tabella 7

-  Superficie calpestabile: **107.28 mq**
-  Superficie commerciale: **107.28 mq**
-  Superficie lorda: **120.84 mq**
-  Superficie commerciale lorda raggiagliata: **120.84 mq**

Caratteristiche Edilizie ed Impianti

Caratteristiche Strutturali

- **Solai:** in laterocemento;
- **Strutture verticali:** in c.a in discrete condizioni, considerata la destinazione;

Componenti Edilizie

- **Infissi esterni:** serranda avvolgibile in ferro, in uno stato di manutenzione discreto;
- **Infissi interni:** in vetro e acciaio, in uno stato di manutenzione discreto;
- **Pavimentazione interna:** pavimento in piastrelle di colore chiaro;
- **Rivestimenti interni:** ceramici di colore chiaro;
- **Tramezzature interne:** blocchi forati intonacati al civile, in discreto stato.

Caratteristiche Impianti

- **Antenna TV:** assente;
- **Citofonico:** assente;
- **Elettrico:** canalizzazione esterna;
- **Idrico:** sottotraccia, da verificare il funzionamento;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

- *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 ed s.m.i.;**
-  **Attestato di prestazione energetica *A.P.E.***

Si rileva, invece, presenza del **Certificato di Agibilità n. 10/2014 del 14/02/2014, rilasciato dal Comune di Afragola relativo anche alle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.**

Inoltre, atteso che, nel corso delle operazioni peritali, non si è avuto modo di verificare in maniera puntuale il funzionamento dell'impianto elettrico, a scopo cautelativo, si stima un costo per l'eventuale minimo adeguamento elettrico pari a 10,00 €/mq SCLR, per un totale pari ad **€ 1'208,40**.

Per quanto attiene l'attestazione di certificazione energetica, non reperita in atti, si stima un costo di **€ 300,00**.

Nel corso delle operazioni peritali, lo scrivente ha avuto modo di constatare lo stato generale degli immobili e dei singoli ambienti di cui gli stessi sono costituiti. In particolare, i beni oggetto della presente relazione si presentano in uno stato di manutenzione buono, considerata la destinazione d'uso.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle di colore chiaro, così come i rivestimenti ceramici. Oltre ciò, è stato possibile riscontrare la presenza di impianto di climatizzazione consistente in uno split.

I w.c. sono stati realizzati con rivestimenti chiari.

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:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da **HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

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

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

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

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

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

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

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate 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 due negozi, siti nel Comune di Afragola (NA), alla Via X Traversa Corso Meridionale, da cui avviene l'accesso. Gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti nel **N.C.E.U. del Comune di Afragola (NA)** al:

F **Foglio 4 P.lla 1327 sub 8** – Categoria C/1 - Classe 8 – Consistenza 30 mq – Superf. Catastale

Tot. 32 m² – Rendita € 463.26 – Piano T;

F **Foglio 4 P.lla 1327 sub 9** – Categoria C/1 - Classe 8 – Consistenza 54 mq – Superf. Catastale

Tot. 58 m² – Rendita € 833.87 – Piano T.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da **HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



Coerenze:

COMUNE DI AFRAGOLA				
ID	NORD	EST	SUD	OVEST
FOG. 4 P.LLA 1327 SUB 8	FOG. 4 P.LLA 1327 SUB 7	VANO SCALA	FOG. 4 P.LLA 1327 SUB 9	VIALE PRIVATO
FOG. 4 P.LLA 1327 SUB 9	FOG. 4 P.LLA 1327 SUB 8	VANO SCALA	ALTRA DITTA	VIALE PRIVATO

Tabella 8

Così come richiesto, lo scrivente ha acquisito, per i beni pignorati, le **visure catastali storiche** aggiornate 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.

DATI CATASTALI ALL'ATTUALITA'

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

CATASTO FABBRICATI



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

Comune di AFRAGOLA (A064) (NA) Provincia di NAPOLI Catasto Fabbricati Foglio: 4 Particella: 1327 Sub.: 8					
dal 29/05/1987 al 29/05/1987 antecedente l'impianto meccanografico					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
4	1327	2	Categoria C/1a), Classe 8, Consistenza 122 m2	Impianto meccanografico del 30/06/1987	PROL.V.V.VENETO n. S.N. Piano T
dal 29/05/1987 al 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
4	1327	2	Categoria C/1a), Classe 8, Consistenza 122 m2	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 29/05/1987 in atti dal 17/05/1991 (n. P/1618/1987)	PROL.V.V.VENETO n. S.N. Piano T
dal 01/01/1992 al 07/07/2003					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
4	1327	2	Categoria C/1a), Classe 8, Consistenza 122 m2	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992	PROL.V.V.VENETO n. S.N. Piano T
dal 07/07/2003 al 15/11/2013					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
4	1327	8	Categoria C/1a), Classe 8, Consistenza 33 m2	FRAZIONAMENTO del 07/07/2003 Pratica n. 555661 in atti dal 07/07/2003 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 57957.1/2003) Annotazioni: classamento e rendita validati	PROL. VIA VITTORIO VENETO n. SC Interno B Piano T
dal 15/11/2013 al 03/10/2014					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
4	1327	8	Categoria C/1a), Classe 8, Consistenza 30 m2	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 15/11/2013 Pratica n. NA0522666 in atti dal 15/11/2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.128816.1/2013) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)	PROL. VIA VITTORIO VENETO n. SC Interno B Piano T
dal 03/10/2014					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
4	1327	8	Categoria C/1a), Classe 8, Consistenza 30 m2	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/10/2014 Pratica n. NA0373612 in atti dal 03/10/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 80327.1/2014) Annotazioni: classamento e rendita validati	VIA VENETO n. CM Piano T
dal 09/11/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
4	1327	8	Categoria C/1a), Classe 8, Consistenza 30 m2 Totale: 32 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 15/11/2013, prot. n. NA0522666	VIA VENETO n. CM Piano T

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. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di AFRAGOLA (A064)(NA) Foglio 4 Particella 1327 Sub. 2		
dal 07/07/2003 al 07/07/2003		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	Impianto meccanografico del 30/06/1987	-
XXXXXXX		-
INTESTATI - Immobile attuale - Comune di AFRAGOLA (A064)(NA) Foglio 4 Particella 1327 Sub. 8		
dal 07/07/2003 al 13/02/2008		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	FRAZIONAMENTO del 07/07/2003 Pratica n. 555661 in atti dal 07/07/2003 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 57957.1/2003)	-
XXXXXXX		-
dal 13/02/2008 al 13/02/2008		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	VOLTURA D'UFFICIO del 13/02/2008 Pubblico ufficiale RUBERTELLI VALENTI Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Repertorio n. 36428 registrato in data - COMPRAVENDITA - TR. 6303/08 - R.E. 08 Voltura n. 97992.1/2008 - Pratica n. NA1065300 in atti dal 03/12/2008	Proprieta' per 1/5 bene personale
XXXXXXX		Proprieta' per 1/5 bene personale
dal 13/02/2008 al 13/02/2008		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	VOLTURA D'UFFICIO del 13/02/2008 Pubblico ufficiale RUBERTELLI VALENTI Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Repertorio n. 36428 registrato in data - COMPRAVENDITA - TR. 6302/08 - R.E. 08 Voltura n. 97989.1/2008 - Pratica n. NA1065260 in atti dal 03/12/2008	Proprieta' per 1/5 bene personale
dal 13/02/2008 al 13/02/2008		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	VOLTURA D'UFFICIO del 13/02/2008 Pubblico ufficiale RUBERTELLI VALENTI Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Repertorio n. 36430 registrato in data - COMPRAVENDITA - TR. 6306/08 - R.E. 08 Voltura n. 97995.1/2008 - Pratica n. NA1065321 in atti dal 03/12/2008	Proprieta' per 1/3 in regime di separazione dei beni
dal 13/02/2008		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	VOLTURA D'UFFICIO del 13/02/2008 registrato in data - ISTANZA N.10439/11 RET ONERI Voltura n. 444.1/2011 - Pratica n. NA0010441 in atti dal 05/01/2011	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Tabella 10



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. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
 promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
 Certificiamo le competenze professionali.

Comune di AFRAGOLA (A064) (NA) Provincia di NAPOLI Catasto Fabbricati Foglio: 4 Particella: 1327 Sub.: 9					
dal 29/05/1987 al 29/05/1987 antecedente l'impianto meccanografico					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
4	1327	2	Categoria C/1a), Classe 8, Consistenza 122 m2	Impianto meccanografico del 30/06/1987	PROL.V.V.VENETO n. S.N. Piano T
dal 29/05/1987 al 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
4	1327	2	Categoria C/1a), Classe 8, Consistenza 122 m2	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 29/05/1987 in atti dal 17/05/1991 (n. P/1618/1987)	PROL.V.V.VENETO n. S.N. Piano T
dal 01/01/1992 al 07/07/2003					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
4	1327	2	Categoria C/1a), Classe 8, Consistenza 122 m2	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992	PROL.V.V.VENETO n. S.N. Piano T
dal 07/07/2003 al 15/11/2013					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
4	1327	9	Categoria C/1a), Classe 8, Consistenza 52 m2	FRAZIONAMENTO del 07/07/2003 Pratica n. 555661 in atti dal 07/07/2003 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 57957.1/2003) Annotazioni: classamento e rendita validati	PROL. VIA VITTORIO VENETO n. SC Interno C Piano T
dal 15/11/2013 al 03/10/2014					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
4	1327	9	Categoria C/1a), Classe 8, Consistenza 54 m2	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 15/11/2013 Pratica n. NA0522666 in atti dal 15/11/2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.128816.1/2013) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)	PROL. VIA VITTORIO VENETO n. SC Interno C Piano T
dal 03/10/2014					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
4	1327	9	Categoria C/1a), Classe 8, Consistenza 54 m2	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/10/2014 Pratica n. NA0373612 in atti dal 03/10/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 80327.1/2014) Annotazioni: classamento e rendita validati	VIA VENETO n. CM Piano T
dal 09/11/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
4	1327	9	Categoria C/1a), Classe 8, Consistenza 30 m2 Totale: 58 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 15/11/2013, prot. n. NA0522666	VIA VENETO n. CM Piano T

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. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di AFRAGOLA (A064)(NA) Foglio 4 Particella 1327 Sub. 2		
dall'impianto al 07/07/2003		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	Impianto meccanografico del 30/06/1987	-
XXXXXXX		-
INTESTATI - Immobile attuale - Comune di AFRAGOLA (A064)(NA) Foglio 4 Particella 1327 Sub. 9		
dal 07/07/2003 al 13/02/2008		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	FRAZIONAMENTO del 07/07/2003 Pratica n. 555661 in atti dal 07/07/2003 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 57957.1/2003)	-
XXXXXXX		-
dal 13/02/2008 al 13/02/2008		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	VOLTURA D'UFFICIO del 13/02/2008 Pubblico ufficiale RUBERTELLI VALENTI Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Repertorio n. 36428 registrato in data - COMPRAVENDITA - TR. 6303/08 - R.E. 08 Voltura n. 97992.1/2008 - Pratica n. NA1065300 in atti dal 03/12/2008	Proprieta' per 1/5 bene personale
XXXXXXX		Proprieta' per 1/5 bene personale
dal 13/02/2008 al 13/02/2008		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	VOLTURA D'UFFICIO del 13/02/2008 Pubblico ufficiale RUBERTELLI VALENTI Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Repertorio n. 36428 registrato in data - COMPRAVENDITA - TR. 6302/08 - R.E. 08 Voltura n. 97989.1/2008 - Pratica n. NA1065260 in atti dal 03/12/2008	Proprieta' per 1/5 bene personale
dal 13/02/2008 al 13/02/2008		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	VOLTURA D'UFFICIO del 13/02/2008 Pubblico ufficiale RUBERTELLI VALENTI Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Repertorio n. 36430 registrato in data - COMPRAVENDITA - TR. 6306/08 - R.E. 08 Voltura n. 97995.1/2008 - Pratica n. NA1065321 in atti dal 03/12/2008	Proprieta' per 1/3 in regime di separazione dei beni
dal 13/02/2008		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	VOLTURA D'UFFICIO del 13/02/2008 registrato in data - ISTANZA N.10439/11 RET ONERI Voltura n. 444.1/2011 - Pratica n. NA0010441 in atti dal 05/01/2011	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Tabella 12



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
 promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
 Certificiamo le competenze professionali.

CATASTO TERRENI

La particella **1327 del foglio 4** del Comune di Afragola (codice: A064), risulta dagli archivi presenti presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, essere le particelle al N.C.T su cui sono stati edificati gli immobili oggetto di esecuzione. Si rappresenta che, vi è collegamento tra il N.C.T e il N.C.E.U.

NCT Afragola (NA) Foglio 4 p.Ila 1327 UNITÀ IMMOBILIARE

Comune di Comune di AFRAGOLA (A064) (NA) Provincia di NAPOLI Catasto Terreni Foglio: 4 Particella: 1327					
dal'impianto al 22/12/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
4	1327	-	Redditi: dominicale Euro 11,46 Lire 22.181 agrario Euro 3,91 Lire 7.574 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 01 Superficie: 541 m2	Impianto meccanografico del 02/01/1980	-
dal 22/12/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
4	1327	-	Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 541 m2 Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1	VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/12/1992 in atti dal 16/04/1993 TM 192-87 (n. 89.48/1992)	-
INTESTATI					
dal'impianto al 22/12/1992					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXX			Impianto meccanografico del 02/01/1980		Proprieta' per 1/2
XXXXXX					Proprieta' per 1/2

Tabella 13



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

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

Dalla lettura ed analisi di:

- ✓ atto pignoramento notificato al debitore esecutato in data 23/12/2022;
- ✓ nota di trascrizione del 23/01/2023 - Presentazione n. 26 di cui ai nn. 3607/2702;
- ✓ Dichiarazione di successione n. 565 vol. 7 anno 2003, trascritta il 17/05/2004 ai nn. 23571/16826 in morte della sig.ra XXXXXXXXX, ed Accettazione Tacita di eredità trascritta il 20/02/2008 ai nn. 36428/8680;
- ✓ Dichiarazione di successione n. 553 vol. 24 anno 2005, trascritta il 04/04/2006 ai nn. 22365/11881 in morte del sig. XXXXXXXXX, ed Accettazione Tacita di eredità trascritta il 20/02/2008 ai nn. 10169/6301;
- ✓ Atto di Compravendita a rogito del notaio Valentina Rubertelli del 13/02/2008 rep. 36428/8680 trascritto il 20/02/2008 a Napoli 2 nn. 10170/6302 e nn. 10171/6303;
- ✓ Atto di Compravendita a rogito del notaio Valentina Rubertelli del 13/02/2008 rep. 36430/8682 trascritto il 20/02/2008 a Napoli 2 nn. 10174/6306;
- ✓ Atto di vendita del 09/06/1976, a rogito del notaio Leopoldo Chiari, trascritto a Napoli 2 in data 24/06/1976 ai nn. 13854/12067;

si evince la rispondenza formale dei dati catastali con le risultanze catastali attuali, ovvero che gli **immobili pignorati, siti nel Comune di Afragola (NA), sono censiti nel NCEU del medesimo comune al Fog. 4 - P.Illa 1327 – sub 8-9.**

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 23/12/2022 ed il 23/01/2023.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

CRITICITÀ

Si rappresenta che, il titolo esecutivo di cui alla procedura che occupa è rappresentato da DECRETO INGIUNTIVO N. 3006/2021 RG. 6861/2021 emesso in data 06/07/2021, REP. 4868/2021 del 05/10/2021, munito di formula esecutiva in data 19/10/2021, pertanto:

- ¶ vista la sentenza CGUE, 17.5.2022, nelle cause riunite C-693/19 e C-831/19, SPV Project;
- ¶ letta la sentenza delle Sezioni Unite (Cass. S.U. 6.4.2023, n. 9479) che a tale pronuncia europea ha inteso dare “attuazione” nel quadro dei principi processuali del nostro ordinamento;

tanto si rappresenta, al fine di consentire all’On. G.E. di disporre, eventualmente, provvedimenti in riferimento alla circostanza esposta.

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

In riferimento a tale punto, lo scrivente ha provveduto a sovrapporre la planimetria dello stato dei luoghi, rilevata nel corso delle operazioni peritali, con la planimetria catastale reperita presso l’Agenzia del Territorio di Napoli. Da tale sovrapposizione, emergono le difformità, indicate in colore rosso in **Figura 5-6**. In concreto, tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale, vi sono le seguenti difformità:

FOG. 4 P.LLA 1327 SUB 8

- ¶ Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per omessa e/o rimozione



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

del locale bagno ed anti-bagno, nonché omessa rappresentazione del pilastro, oltre che l'attuale fusione di fatto con l'unità immobiliare di cui al sub. 9, in ragione di una loro distinta e netta separazione.

FOG. 4 P.LLA 1327 SUB 9

- ¶ Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la presenza di un locale disimpegno e ripostiglio, oltre che la presenza di una scala che conduce ad un piano soppalcato;
- ¶ Presenza di un vano porta di comunicazione con beni estranei a quelli oggetto di pignoramento, il quale dovrà essere successivamente all'eventuale vendita, chiuso;
- ¶ Realizzazione di una superficie soppalcata, non presente catastalmente;
- ¶ Attuale fusione di fatto con l'unità immobiliare di cui al sub. 8, in ragione di una loro distinta e netta separazione.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

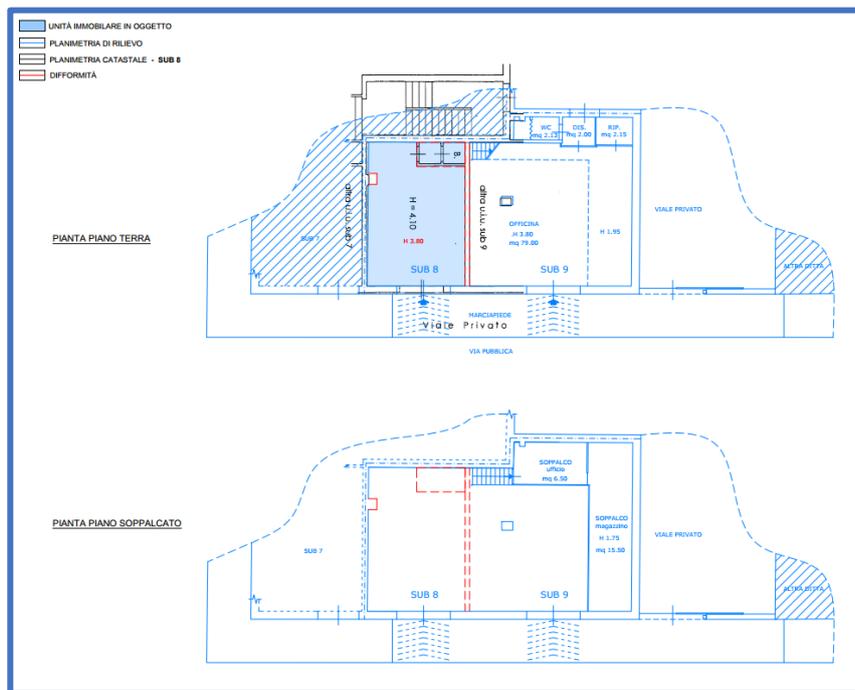


Figura 5

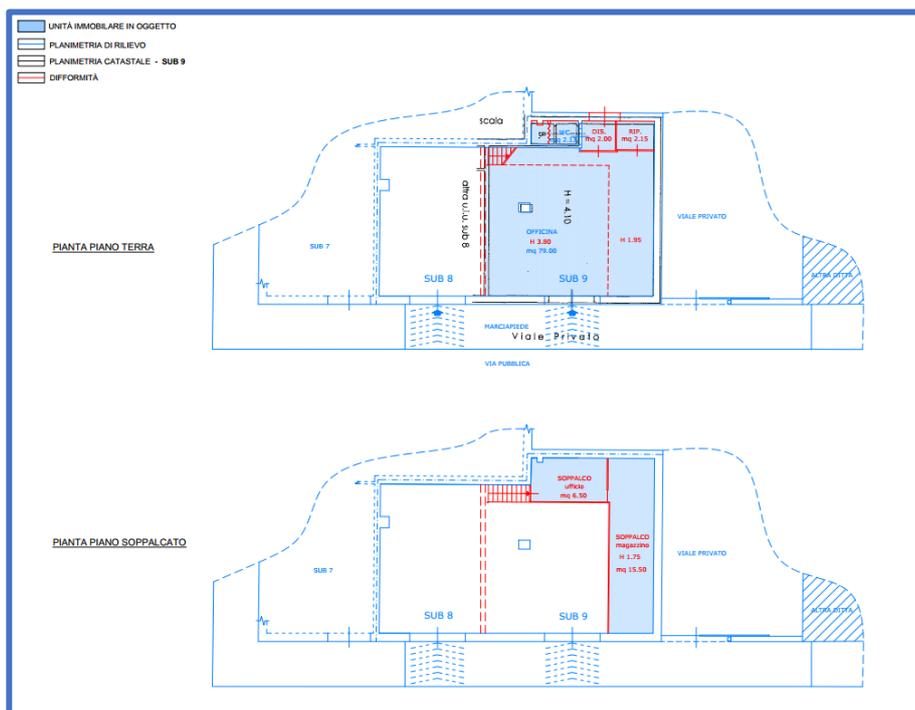


Figura 6

Per quanto attiene la quantificazione dei costi utili per l'eliminazione delle difformità riscontrate, si stima un costo utile di **€ 1'200,00**. Tale costo risulta essere riferito all'aggiornamento delle planimetrie.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
 promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
 Certificiamo le competenze professionali.

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.

PROSPETTO SINTETICO LOTTO UNICO

LOTTO UNICO: – quota di 1/1 proprietà di due locali **Negozi** ubicati in Afragola (NA) alla Via X Traversa Corso Meridionale, piano T; è composta da: un unico ambiente, senza soluzione di continuità, destinato ad officina meccanica, con presenza di servizi igienici, oltre un disimpegno ed un ripostiglio, nonché una superficie soppalcata a cui si giunge mediante una scala in acciaio; l'unità immobiliare di cui al subalterno 8 confina con Foglio 4 P.lla 1327 sub 7 a nord, con vano scala ad est, con Foglio 4 P.lla 1327 sub 9 a sud, con viale privato ad ovest; l'unità immobiliare di cui al subalterno 9 confina con Foglio 4 P.lla 1327 sub 8 a nord, con vano scala ad est, con altra ditta a sud, con viale privato ad ovest; è riportato nel **C.F. del Comune di Afragola (NA) al foglio 4, p.lla 1327 sub 8 e foglio 4, p.lla 1327 sub 9.**

Relativamente all'unità immobiliare di cui al subalterno 8, il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per omessa e/o rimozione del locale bagno ed anti-bagno, nonché omessa rappresentazione del pilastro, oltre che l'attuale fusione di fatto con l'unità immobiliare di cui al sub. 9, in ragione di una loro distinta e netta separazione.

Relativamente all'unità immobiliare di cui al subalterno 9, il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la presenza di un locale disimpegno e ripostiglio, oltre che la presenza di una scala che conduce ad un piano soppalcato; presenza di un vano porta di comunicazione con beni estranei a quelli oggetto di pignoramento, il quale dovrà essere successivamente all'eventuale vendita, chiuso; realizzazione di una superficie soppalcata, non presente catastalmente; attuale fusione di fatto con l'unità immobiliare di cui al sub. 8, in ragione di una loro distinta e netta separazione.

Vi sono i seguenti titoli edilizi: Permesso di Costruire in Sanatoria n °814 del 12/07/2011 rilasciato dal Comune di Afragola ai sensi della L. 724/94 (condono edilizio); C.I.L. del 06/12/2012 prot. n°27733, cui il bene censito quale subalterno 8 risulta essere conforme, mentre il subalterno 9 non risulta conforme ai titoli edilizi indicati, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di un locale disimpegno e ripostiglio, oltre che la realizzazione di una scala che conduce ad un piano soppalcato; realizzazione di una superficie soppalcata, difforme rispetto al titolo edilizio; attuale fusione di fatto con l'unità immobiliare di cui al sub. 8, in ragione di una loro distinta e netta separazione.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
 promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
 Certificiamo
 le competenze professionali.

Per tali opere a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria *ex artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001* ed s.m.i. relativamente alla diversa distribuzione degli spazi interni, non vi è ordinanza di demolizione del bene,
PREZZO BASE euro 58'000,00

QUESITO n. 5

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- 1) 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;
- 2) può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da **HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXX**



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

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

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

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà**.

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

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

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

In risposta al presente quesito, si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento, avvenuta con Presentazione n. 26 del 23/01/2023 - di cui ai nn. 3607/2702, 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 al debitore esecutato sig. XXXXXXXX, in virtù dei seguenti titoli:

📄 Dichiarazione di successione n. 565 vol. 7 anno 2003, trascritta il 17/05/2004 ai nn. 23571/16826 in morte della sig.ra XXXXXXXX, nata il XXXXXXXX ad Afragola e deceduta il XXXXXXXX (madre del debitore esecutato) – Accettazione Tacita di eredità trascritta il 20/02/2008 ai nn. 36428/8680, da parte dei soli sig.ri XXXXXXXX, in quanto



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

alla data della detta accettazione del 20/02/2008 il sig. XXXXXXXX, coniuge della *de cuius* XXXXXXXX, risultava defunto. Tale ultima circostanza viene rappresentata nella sezione D della nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in morte proprio del sig. XXXXXXXX, che si riporta al successivo punto 2);

f **Dichiarazione di successione n. 553 vol. 24 anno 2005, trascritta il 04/04/2006 ai nn. 22365/11881 in morte del sig. XXXXXXXX**, nato il XXXXXXXX ad Afragola e deceduto il XXXXXXXX (padre del debitore esecutato) – **Accettazione Tacita di eredità trascritta il 20/02/2008 ai nn. 10169/6301.** Alla sezione D tanto si rileva: *...OMISSIS... "XXXXXXXXX (EREDI UNIVERSALI DEL DEFUNTO XXXXX, DEFUNTO PRIMA DI PORTER ACCETTARE L'EREDITA' DELLA MOGLIE XXXXXXXX), TACITAMENTE ACCETTANO LA QUOTA DI SPETTANZA DI 5/30 SULL'UNITA' NEGOZIALE 1 E DI 1/18 SULL'UNITA' NEGOZILAE 2, NELLA QUALITA' DI TRASMISSARI DELLA DELAZIONE EX ART. 479 C.C.."...OMISSIS*

f **Atto di Compravendita a rogito del notaio Valentina Rubertelli del 13/02/2008 rep. 36428/8680 trascritto il 20/02/2008 a Napoli 2:**

a) **nn. 10170/6302** – XXXXXXXX, nata ad Afragola il XXXXXXXX, cedeva la propria quota di proprietà pari ad 1/5 (in virtù delle successioni di cui ai punti 1 e 2) al debitore esecutato XXXXXXXX: *...OMISSIS... "PARTE PRIMA PRIMA VENDITA ARTICOLO 1 - CONSENSO ED OGGETTO XXXXXX VENDE ad XXXXXXXX, che accetta =A= la quota di 1/5 (un quinto) sugli appartamenti sub 3 e 4, nonché sui negozi sub 7, 8 e 9, tutti descritti, confinati ed accatastati alla lettera a) della premessa;*

[...]

XXXXXXXX dichiara che il prezzo di cui innanzi proviene dalla vendita di suoi beni personali e, pertanto, il bene acquistato con questo atto è escluso dalla comunione legale esistente con il proprio coniuge XXXXXXXX, 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. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

norma della lettera f) dell'articolo 179 del Codice Civile. XXXXXX, all'uopo intervenuta, conferma la dichiarazione di cui innanzi e, pertanto, prende atto dell'esclusione dell'immobile acquistato con questo contratto dalla comunione legale esistente con il proprio coniuge. L'esclusione di cui innanzi sarà trascritta a norma dell'articolo 2647 del Codice Civile.”...OMISSIS...

- b) **nn. 10171/6303** - XXXXXXXX, nata ad Afragola il XXXXXXXX, cedeva la propria quota di proprietà pari ad 1/5 (in virtù delle successioni di cui ai punti 1 e 2) al sig. XXXXXXXX: *...OMISSIS...PARTE SECONDA SECONDA VENDITA ARTICOLO 3 - CONSENSO ED OGGETTO XXXXXX VENDE ad XXXXXX, che accetta =A= la quota di 1/5 (un quinto) sugli appartamenti sub 3 e 4, nonché sui negozi sub 7, 8 e 9, tutti descritti, confinati ed accatastati alla lettera a) della premessa;*

[...]

XXXXXX dichiara che il prezzo di cui innanzi proviene dalla vendita di suoi beni personali e, pertanto, il bene acquistato con questo atto è escluso dalla comunione legale esistente con il proprio coniuge XXXXXX, a norma della lettera f) dell'articolo 179 del Codice Civile.

XXXXXX, all'uopo intervenuta, conferma la dichiarazione di cui innanzi e, pertanto, prende atto dell'esclusione dell'immobile acquistato con questo contratto dalla comunione legale esistente con il proprio coniuge. L'esclusione di cui innanzi sarà trascritta a norma dell'articolo 2647 del Codice Civile.”...OMISSIS...

- c) **nn. 10172/6304** – al sig. XXXXXXXX, nato ad Afragola il XXXXXXXX, venivano assegnate unità immobiliari differenti rispetto a quelle oggetto della presente procedura esecutiva. In particolare, dalla certificazione notarile, si rileva che, nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita a rogito del medesimo notaio Rubertelli, del 13/02/2008 rep. 36428/8680 trascritto il 20/02/2008 ai nn. 10172/6304, alla sezione D tanto viene riportato: *...OMISSIS... ”IN CONSEGUENZA DELLA PREDETTA ASSEGNAZIONE I RESTANTI BENI RAPPRESENTATI DA: *APPARTAMENTO SUB 3, DESCRITTO AL PUNTO (1) 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. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da **HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXX**



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

LETTERA A) DELLA PREMESSA; * NEGOZIO SUB 8, DESCRITTO AL PUNTO (4) DELLA LETTERA A) DELLA PREMESSA; * NEGOZIO SUB 9, DESCRITTO AL PUNTO (5) DELLA LETTERA A) DELLA PREMESSA; * QUOTA DI 5/30 DELL'INTERO DEL DEPOSITO SUB 6, DESCRITTO AL PUNTO (6) DELLA LETTERA A) DELLA PREMESSA, RIMANGONO IN COMPROPRIETA' DI XXXXXX ED XXXXXX IL PRIMO IN RAGIONE DI UN TERZO ED IL SECONDO IN RAGIONE DI DUE TERZI E PRECISAMENTE, IN RAPPORTO ALL'INTERO, A XXXXXX: IN RAGIONE DI UN TERZO SUI SUB 3, 8 E 9 E DI 5/90 (PARI AD 1/18 SUL SUB 6; AD XXXXXX: IN RAGIONE DI DUE TERZI SUI SUB 3, 8 E 9 E DI 10/90 (PARI A 2/18 SUL SUB 6. RESTA FERMA, QUANTO AL SUB 6, LA QUOTA DI: - 45/90 SPETTANTE AD XXXXXX IN CONSEGUENZA DELLO STRALCIO DIVISIONALE DI CUI INNANZI E - DI 30/90, PARI A 6/18 SPETTANTE A XXXXXX (IN AGGIUNTA A QUELLA DI CUI INNANZI) IN FORZA DI TITOLI DIVERSI DALLE SUCCESSIONI CITATE IN PREMESSA.”...OMISSIS...

N.B. Si rappresenta, altresì, che dalla lettura dell'atto di compravendita sopra richiamato si rileva la presenza della seguente servitù: ...OMISSIS...”**ARTICOLO 10 – GARANZIE** *Le parti venditrici e quelle assegnanti: =A=garantiscono le parti acquirenti e quella assegnataria da ogni ipotesi di evizione, sia totale che parziale, dichiarando all'uopo che sull'immobile venduto non gravano garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramenti o da sequestri, privilegi, oneri e diritti reali o personali, che ne diminuiscano il libero godimento e la piena disponibilità, ad eccezione della della **servitù di passaggio gravante su un lembo del lotto su cui è stato edificato il fabbricato cui appartengono le unità in oggetto, costituita con il citato atto per Notaio Leopoldo CHIARI di Afragola (NA) in data 9 giugno 1976 e finalizzata alla viabilità del fabbricato medesimo e di altri ad esso circostanti;**”...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. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da **HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



f Atto di Compravendita a rogito del notaio Valentina Rubertelli del 13/02/2008 rep. 36430/8682 trascritto il 20/02/2008 a Napoli 2 nn. 10174/6306 – XXXXXXXXX, nato ad Afragola il XXXXXXXXX, cedeva la propria quota di proprietà pari ad 1/3 al debitore esecutato XXXXXXXXX:...OMISSIS..."ARTICOLO 1 - CONSENSO ED OGGETTO - XXXXXXXX VENDE ad XXXXXXXX che accetta, la quota infra precisata di piena proprietà sulle seguenti unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Afragola (NA) alla via Bachelet N. 48 e precisamente:

[...]

=C= la quota di 1/3 (un terzo) sulle unità di seguito elencate:

[...]

* negozio posto al piano TERRA, interno B composto da un unico vano.

=CONFINI=

--negozio sub 7;

--vano scala comune;

--negozio sub 9;

--viale privato.

* negozio posto al piano TERRA, interno C composto da vano commerciale e piccolo W.C.

=CONFINI=

--via Bachelet;

--viale privato;

--negozio sub 8;

--scala comune.

DATI CATASTALI

[...]

I negozi risultano invece autonomamente censiti alla medesima



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

ditta con i seguenti dati:

** foglio 4, particella 1327, sub 8, via Bachelet N. 42, piano T, cat. C1, classe 8, mq. 33, R.C.Euro 509,59;*

** foglio 4, particella 1327, sub 9, via Bachelet N. 42, piano T, cat. C1, classe 8, mq. 52, R.C.Euro 802,99*

I subalterni 8 e 9 derivano tutti dal frazionamento senza opere del subalterno 2, giusta denuncia di variazione N. 57957.1/2003, presentata all'U.T.E. di Napoli in data 7 luglio 2003 (prot. N. 555661).

Poiché XXXXXXXX risulta già titolare della quota di 2/18 sulle unità immobiliari di cui alla lettera =B= e 2/3 su quelle di cui alla lettera =C= che precede, in conseguenza del presente atto ne diventa rispettivamente comproprietario dei 9/18 e proprietario dell'intero.

ARTICOLO 2 - PRECISAZIONI - La vendita comprende i connessi diritti, accessori, accessioni, pertinenze e servitù attive e passive, nonché la quota condominiale sulle parti comuni del fabbricato di cui il cespite in oggetto è parte, così come elencate dall'articolo 1117 del Codice Civile, dal regolamento di condominio ove esistente e dai titoli di provenienza, con particolare riferimento al cortile retrostante ed alla terrazza di copertura al primo piano, spettante, per espresso accordo delle parti, in ragione di 500/1000 alle unità abitative subb 3 e 5 (attualmente di proprietà di XXXXXXXX), da un lato e di 500/1000 all'unità abitativa sub 4 (attualmente di proprietà di XXXXXXXX), dall'altro.”...OMISSIS...

Si rappresenta che, i sig.ri XXXXXXXXX e XXXXXXXXX, danti causa del debitore esecutato, in data 09/06/1976, con atto di vendita a rogito del notaio Leopoldo Chiari, trascritto a Napoli 2 in data 24/06/1976 ai nn. 13854/12067, acquistavano dai sig.ri XXXXXXXXX, nata ad Afragola (NA) il XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, nata a Cardito (NA) il XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, nata a Cardito (NA) il XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, nata a Cardito (NA) il XXXXXXXXX, il bene censito al NCT del Comune di Afragola (NA) al Foglio 4 ex P.lla 115/B attuale P.lla 1327, su cui successivamente risulta essere stato edificato il complesso edilizio in cui rientrano anche gli immobili staggiti.

In particolare, dalla lettura del detto atto, tanto si rileva:...”OMISSIS...”*Con il presente atto i sigg.ri XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXXXXXX ciascuno per i propri diritti e tutti per*



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

l'intero a mezzo del procuratore vendono e trasferiscono in favore di XXXXXXXXX e XXXXXXXXX che accettano di acquistare in comune:

= parte del fondo rustico sito in Afragola alla contrada Capodiscaccia e propriamente la zona di terreno ivi di metri quadrati cinquecentoquarantuno con un fronte di metri lineari diciassette e novanta e una profondità di metri lineari trenta e venticinque, confinante a nord con viottolo di campagna, ad est e a sud con proprietà dei venditori, ad ovest con proprietà aliena, in catasto al fol. 4 particella 115/B oggi 1327 are 5,41 RD. 135,20 RA. 16.32.

TERZO. La vendita segue nello stato di fatto e di diritto in cui il terreno si trova con ogni accessorio, accessione pertinenza, servitù attiva o passiva senza nulla i venditori riservare.

La parte acquirente lascerà una striscia di terreno di metri sei sul lato in prolungamento delle strade già esistenti in modo che le stesse vengano prolungate e su di esse avranno diritto di passaggio tutti gli acquirenti del medesimo fondo, e gli stessi venditori.

La eventuale costruzione del prolungamento delle strade resterà a cura spese e responsabilità degli acquirenti.

I venditori dichiarano espressamente che la zona di terreno venduta con il presente atto ha natura agricola [...]

I venditori infine dichiarano che sul citato terreno non vi gravano diritti di prelazione di sorta.”...OMISSIS...

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

Più precisamente, nel corso degli accertamenti effettuati, ci si è soffermati, considerando il regime patrimoniale dell'esecutato con il proprio coniuge, a verificare la reale titolarità per la quota di 1000/1000 in capo all'esecutato atteso che, risultavano essere presenti, nella provenienza dei beni, anche atti relativi a compravendite di quote dei beni staggiti, in costanza di comunione legale.

Da tali verifiche è emerso che, gli acquisti effettuati dall'esecutato relativamente alle quote



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

dei beni pignorati, precedentemente all'atto di modifica del regime patrimoniale dei coniugi, sono stati stipulati con la seguente precisazione:

...OMISSIS...” XXXXXXXX dichiara che il prezzo di cui innanzi proviene dalla vendita di suoi beni personali e, pertanto, il bene acquistato con questo atto è escluso dalla comunione legale esistente con il proprio coniuge XXXXXXXX, a norma della lettera f) dell'articolo 179 del Codice Civile. XXXXXXXX, all'uopo intervenuta, conferma la dichiarazione di cui innanzi e, pertanto, prende atto dell'esclusione dell'immobile acquistato con questo contratto dalla comunione legale esistente con il proprio coniuge. L'esclusione di cui innanzi sarà trascritta a norma dell'articolo 2647 del Codice Civile.”...OMISSIS...

Infine, relativamente alla provenienza dei beni appena descritta, si rimanda comunque il lettore ad un'analisi completa di tutti i titoli di provenienza richiamati ed allegati alla presente relazione.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

RGE 79/2022 + RGE 16/2023					
COMUNE DI AFRAGOLA (NA) - LOTTO UNICO					
NCEU FOG. 4 P.LLA 1327 SUB 8-9					
PROVENIENZE NEL VENTENNIO					
SOGGETTI				ATTO/DATA	NOTE
A FAVORE	QUOTA	CONTRO	QUOTA		
1	XXXXXXXX	1/2	XXXXXXXX	ATTO DI VENDITA DEL 09/06/1976 REP. 80690/RACC. 4472 - NOTAIO LEOPOLDO CHIARI TRASCRITTO IL 24/06/1976 AI NN. 13854/12067	NCT FOG. 4 P.LLA 1327 (GIA' P.LLA 115/B)
	XXXXXXXX	1/2	XXXXXXXX		
	TOT. QUOTE	1/1	TOT. QUOTE		
	1/2	1/1	1/1		
2	XXXXXXXX	1/6	XXXXXXXX	DICHIAZIONE DI SUCCESSIONE N. 565 VOL. 7 ANNO 2003, TRASCRITTA IL 17/05/2004 AI NN. 23571/16826 IN MORTE DELLA SIG.RA XXXXXXXX, NATA IL XXXXXX AD AFRAGOLA E DECEDUTA IL XXXXXXX (MADRE DEL DEBITORE ESECUTATO) - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' TRASCRITTA IL 20/02/2008 AI NN. 36428/8680 DA PARTE DEI SOLI SIG.RI XXXXXXXXXXXXXXXX, IN QUANTO ALLA DATA DELLA DETTA ACCETTAZIONE DEL 20/02/2008 IL SIG. XXXXXXXX, CONIUGE DELLA DE CUIUS XXXXXX, RISULTAVA DEFUNTO TALE ULTIMA CIRCOSTANZA VIENE RAPPRESENTATA NELLA SEZIONE D DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE PROPRIO DEL SIG. XXXXXXXX	TRA I BENI FIGURANO: NCEU FOG. 4 P.LLA 1327 SUB 8 E SUB 9
	XXXXXXXX	1/15			
	XXXXXXXX	1/15			
	XXXXXXXX	1/15			
	XXXXXXXX	1/15			
	TOT. QUOTE	1/2			
3	XXXXXXXX	2/15	XXXXXXXX	DICHIAZIONE DI SUCCESSIONE N. 553 VOL. 24 ANNO 2005, TRASCRITTA IL 04/04/2006 AI NN. 22365/11881 IN MORTE DEL SIG. XXXXXXXX, NATO IL XXXXXXX AD AFRAGOLA E DECEDUTO IL XXXXXXX (PADRE DEL DEBITORE ESECUTATO) - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' TRASCRITTA IL 20/02/2008 AI NN. 10169/6301 ALLA SEZIONE D TANTO SI RILEVA: ...OMISSIS... "XXXXXXXXX(EREDI UNIVERSALI DEL DEFUNTO XXXXXXXX, DEFUNTO PRIMA DI PORTER ACCETTARE L'EREDITA' DELLA MOGLIE XXXXXXXX), TACITAMENTE ACCETTANO LA QUOTA DI SPETTANZA DI 5/30 SULL'UNITA' NEGOZIALE 1 E DI 1/18 SULL'UNITA' NEGOZIALE 2, NELLA QUALITA' DI TRASMISSARI DELLA DELAZIONE EX ART. 479 C.C."...OMISSIS	TRA I BENI FIGURANO: NCEU FOG. 4 P.LLA 1327 SUB 8 E SUB 9
	XXXXXXXX	2/15			
	XXXXXXXX	2/15			
	XXXXXXXX	2/15			
	TOT. QUOTE	10/15 = 2/3			
4	XXXXXXXX	1/5	XXXXXXXX	ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DEL NOTAIO VALENTINA RUBERTELLI DEL 13/02/2008 REP. 36428/8680 TRASCRITTO IL 20/02/2008 A NAPOLI 2 NN. 10170/6302	TRA I BENI FIGURANO: NCEU FOG. 4 P.LLA 1327 SUB 8 E SUB 9
	TOT. QUOTE	1/5	TOT. QUOTE	1/5	
5	XXXXXXXX	1/5	XXXXXXXX	ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DEL NOTAIO VALENTINA RUBERTELLI DEL 13/02/2008 REP. 36428/8680 TRASCRITTO IL 20/02/2008 A NAPOLI 2 NN. 10171/6303	TRA I BENI FIGURANO: NCEU FOG. 4 P.LLA 1327 SUB 8 E SUB 9
	TOT. QUOTE	1/5	TOT. QUOTE	1/5	
6	XXXXXXXX	2/3	-	ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DEL NOTAIO VALENTINA RUBERTELLI DEL 13/02/2008 REP. 36428/8680 TRASCRITTO IL 20/02/2008 A NAPOLI 2 NN. 10172/6304 NELLA SEZIONE D DELLA RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE SI RILEVA CHE: ...OMISSIS... "IN CONSEGUENZA DELLA PREDETTA ASSEGNAZIONE ... RIMANGONO IN COMPROMIETA' DI XXXXXXXX IL PRIMO IN RAGIONE DI UN TERZO ED IL SECONDO IN RAGIONE DI DUE TERZI E PRECISAMENTE, IN RAPPORTO ALL'INTERO, A XXXXXXXX IN RAGIONE DI UN TERZO SUI SUB 3, 8 E 9 E DI 5/90 (PARI A 1/18 SUL SUB 6; AD XXXXXXXX: IN RAGIONE DI DUE TERZI SUI SUB 3, 8 E 9 E DI 10/90 (PARI A 2/18 SUL SUB 6. RESTA FERMA, QUANTO AL SUB 6, LA QUOTA DI: - 45/90 SPETTANTE AD XXXXXXXX IN CONSEGUENZA DELLO STRALCIO DIVISIONALE DI CUI INNANZI E - DI 30/90, PARI A 6/18 SPETTANTE A XXXXXXXX (IN AGGIUNTA A QUELLA DI CUI INNANZI) IN FORZA DI TITOLI DIVERSI DALLE SUCCESSIONI CITATE IN PREMessa."...OMISSIS...	TRA I BENI FIGURANO: NCEU FOG. 4 P.LLA 1327 SUB 8 E SUB 9
	TOT. QUOTE	2/3	TOT. QUOTE	-	
7	XXXXXXXX	1/3	XXXXXXXX	ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DEL NOTAIO VALENTINA RUBERTELLI DEL 13/02/2008 REP. 36430/8682 TRASCRITTO IL 20/02/2008 A NAPOLI 2 NN. 10174/6306	TRA I BENI FIGURANO: NCEU FOG. 4 P.LLA 1327 SUB 8 E SUB 9
	TOT. QUOTE	1/3	TOT. QUOTE	1/3	

Tabella 14

In **Figura 7**, si riporta uno stralcio dell'estratto di mappa catastale, con l'indicazione dell'area su cui ricadono i beni oggetto di pignoramento.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
 promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
 Certificiamo le competenze professionali.

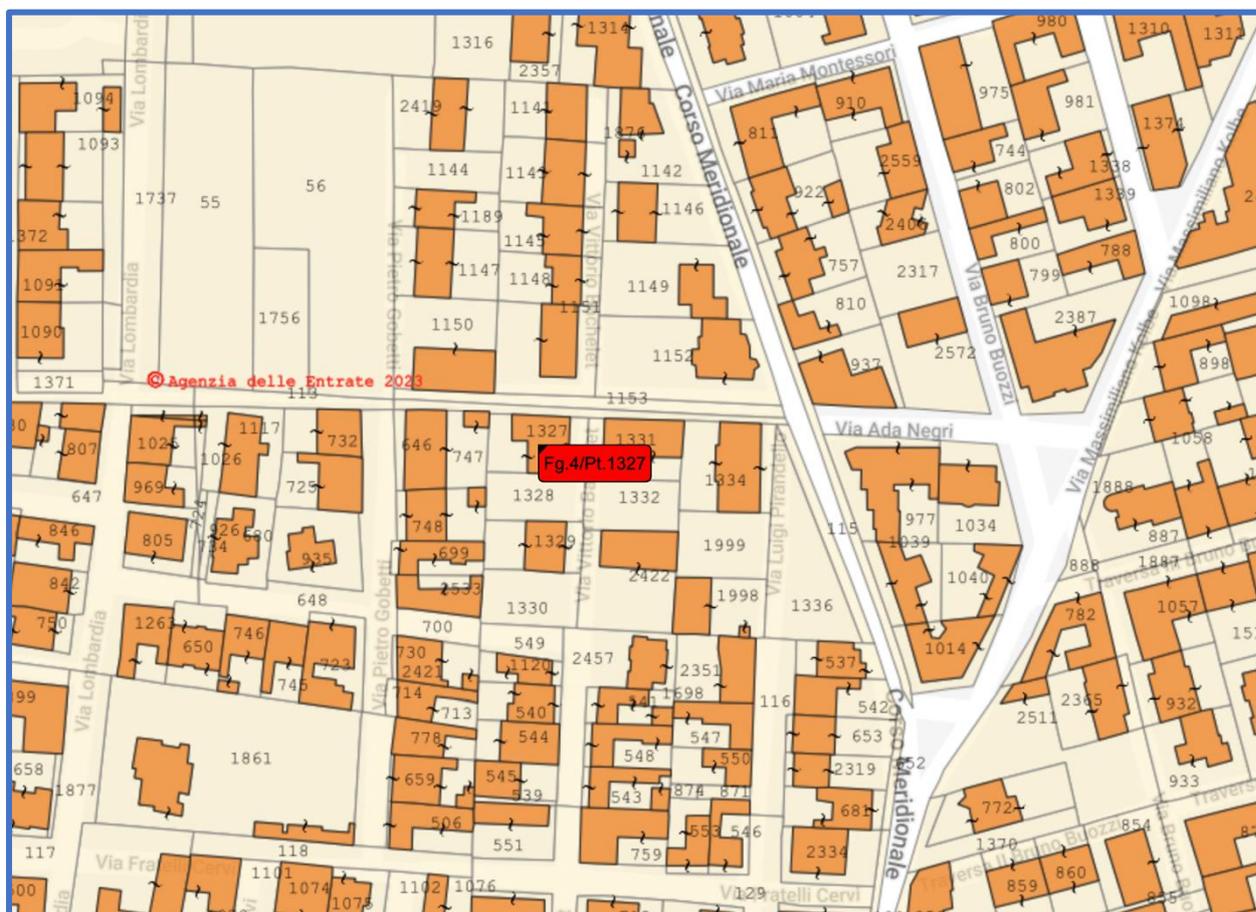


Figura 7 - Stralcio di mappa catastale con indicazione dell'area su cui ricadono i beni

QUESITO n. 6

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio,



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
 promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
 Certificiamo la competenza professionale.

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.

In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:

1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso - l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

2) **fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:**

i) fabbricati realizzati nel centro urbano per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

ii) fabbricati realizzati fuori dal centro urbano, che saranno considerati regolari 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);

3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da **HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

In particolare, dalla lettura del certificato/attestazione urbanistica rilasciato dal Comune di Afragola Prt.G. 0026655/2023 - U - 07/06/2023 (CFR: Allegato) tanto si rileva:

...*OMISSIS*... "risultano rinvenuti i seguenti atti:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da **HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



1. **Permesso di Costruire in Sanatoria n°814 del 12/07/2011** rilasciato dal Comune di Afragola ai sensi della L. 724/94 (condono edilizio), a nome dei sigg. XXXXXXXXX e XXXXXXXXX;
2. **C.I.L. del 06/12/2012 prot. n°27733** presentata dai sigg. XXXXXXXXX e XXXXXXXXX;
3. **Richiesta di Certificato di Agibilità prot. n°4460 del 23/02/2013**, presentata dai sigg. XXXXXXXXX e XXXXXXXXX;
4. **Certificato di Agibilità n° 10/2014 del 14/02/2014** rilasciato dal Comune di Afragola relativo alle unità immobiliari riportate nel N.C.E.U. al fg.4 p.lla 1327, subb. 7 / 8/9 ad uso commerciale.”...OMISSIS...

Alla luce di quanto esposto, circa la **rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo**, si evidenzia che, si procederà al confronto dei grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo, consegnato allo scrivente, ossia il Permesso di Costruire in Sanatoria n°814 del 12/07/2011, rispetto a quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali.

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

FOG. 4 P.LLA 1327 SUB 8

- f** Non si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nei grafici di cui al titolo edilizio abilitativo.

FOG. 4 P.LLA 1327 SUB 9

- f** Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nei grafici di cui al titolo edilizio abilitativo, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di un locale disimpegno e ripostiglio, oltre che la realizzazione di una scala 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. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da **HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXX**



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

conduce ad un piano soppalcato;

- ❏ Realizzazione di una superficie soppalcata, difforme rispetto al titolo edilizio;
- ❏ Attuale fusione di fatto con l'unità immobiliare di cui al sub. 8, in ragione di una loro distinta e netta separazione.

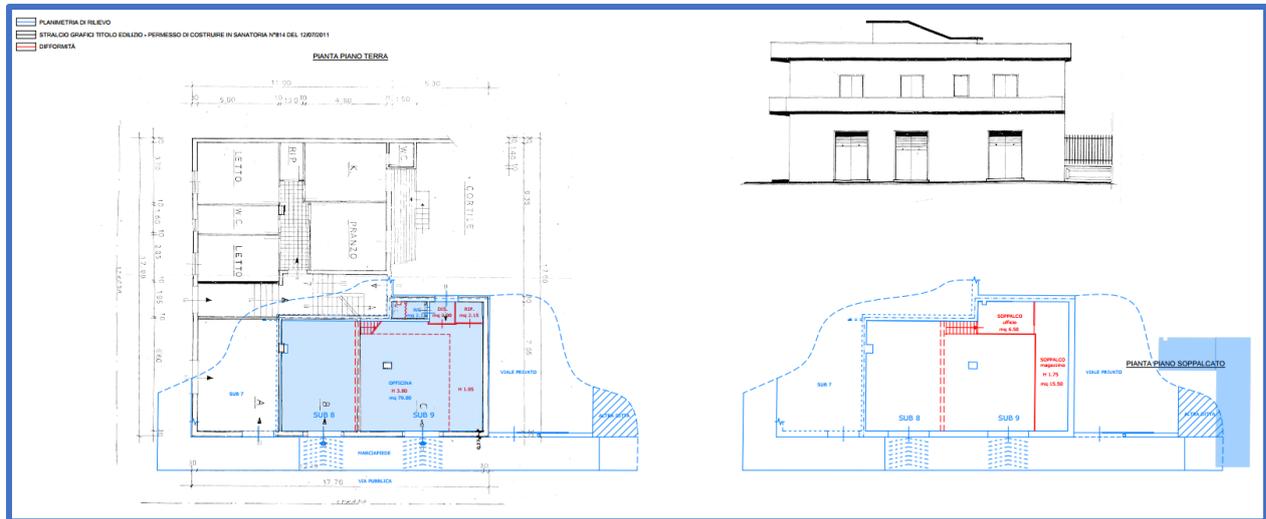


Figura 8

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXX



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 DECRETO INGIUNTIVO N. 3006/2021 RG. 6861/2021 emesso in data 06/07/2021, REP. 4868/2021 del 05/10/2021, munito di formula esecutiva in data 19/10/2021.

Per quanto esposto, atteso che, la ragione del credito risale ad un'epoca successiva al 31/3/2003, si può concludere che gli eventuali acquirenti del bene oggetto di studio non potranno usufruire di nessuna opportunità di condono.

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

Art. 36 (L) - Accertamento di conformità

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2.

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

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

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

Per quanto attiene le ulteriori difformità, anche eventualmente di natura strutturale afferenti la realizzazione del sopralco, al momento non possono essere valutate, in quanto non si hanno elementi relativi alle procedure amministrative di cui all'eventuale deposito e/o autorizzazione sismica relative a tali opere.

Pertanto, si considererà un coefficiente di abbattimento del prezzo pari al 5%.

Si rappresenta, altresì, che per gli abusi rilevati, a seguito di esplicita richiesta all'UTC del Comune di Afragola, nulla è stato comunicato in merito ad eventuali ordinanze di demolizione.

Si rileva la presenza del Certificato di Agibilità n. 10/2014 del 14/02/2014, rilasciato dal Comune di Afragola relativo anche alle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

Infine, dalla lettura del sopracitato certificato/attestazione urbanistica rilasciato dal Comune di Afragola Prt.G. 0026655/2023 - U - 07/06/2023 (CFR: Allegato) si rileva quanto segue:

...OMISSIS... "L'area su cui insistono gli immobili in questione ricade, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Afragola, in zona omogenea "H1 - attrezzature di integrazione pubbliche e di residenze". Gli immobili non risultano riconosciuti di interesse artistico, storico, archeologico, ecc. Sulla particella 1327 del fg.4 non sussistono vincoli."...OMISSIS...

QUESITO n. 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alla data di svolgimento delle operazioni peritali, gli immobili pignorati di cui al presente Lotto, risultavano essere occupati da soggetto estraneo alla presente procedura esecutiva, nella persona del sig. XXXXXXXX, nato ad Afragola (NA) il XXXXXXXX e residente in T [REDACTED]

[REDACTED] CF XXXXXXXX, in virtù di contratto di locazione commerciale, stipulato in data 03/10/2016 per un canone annuo pari ad € 4'800,00, da pagarsi in 12 rate mensili anticipate pari ad € 400,00.

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e su esplicita richiesta da parte dello scrivente, tesa ad ottenere attestazione circa l'esistenza o meno di contratti di locazioni in essere, l'Ufficio tanto ha comunicato:

...OMISSIS... "In riscontro alla richiesta del 09.03.2023, si comunica che, dai dati da Lei indicati, e da controllo in anagrafe, risulta a nome del Sig. XXXXXXXX contratto di locazione n.ro 2016/5509/3T che si invia in allegato."...OMISSIS...

Pertanto, il detto contratto risulta opponibile alla presente procedura esecutiva.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXX



METODOLOGIA DI CALCOLO DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Al fine di consentire all'On. Giudice le opportune valutazioni circa la congruità dell'importo posto quale canone di locazione, si procede di seguito alla determinazione sia del canone di locazione normale nonché dell'indennità di occupazione, facendo riferimento ai valori di locazione di cui alla tipologia Edilizia OMI – **Negozi**, corrispondente alla categoria catastale **C/1 – Negozi**, nonché alle quotazioni riportate nell'archivio del Borsino Immobiliare relativamente sempre alla categoria C/1, calcolandone il valore medio.

Valori di riferimento OMI Afragola

Valori OMI 2022/2

Comune AFRAGOLA

Zona OMI C3/Semicentrale/SEMICENTRO OVEST: CORSO GARIBALDI, CORSO VITTORIO EMANUELE, VIA AMENDO...

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.350	2.050
Abitazioni di tipo economico	Normale	940	1.450
Box	Normale	810	1.250
Capannoni tipici	Normale	400	800
Laboratori	Normale	520	1.050
Magazzini	Normale	335	680
Negozi	Normale	970	1.950
Uffici	Normale	940	1.900
Ville e villini	Normale	1.400	2.150

Figura 9 – 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. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
 promossa da **HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



CERTING
 Certificiamo le competenze professionali.

ICQ Dettagli Afragola - Foglio 4 - Parti..

Immobile
Catasto
OMI

Valori OMI 2022/2

Comune: AFRAGOLA
Zona OMI: C3/Semicentrale/SEMICENTRO OVEST: CORSO GARIBALDI, CORSO VITTORIO EMANUELE, VIA AMENDO...

Prezzo (€/mq) | **Reddito (€/mq x mese)** | Saggio annuo (=R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	4,2	6,3
Abitazioni di tipo economico	Normale	2,9	4,5
Box	Normale	3,0	4,7
Capannoni tipici	Normale	2,2	4,3
Laboratori	Normale	2,2	4,4
Magazzini	Normale	1,3	2,7
Negozi	Normale	4,9	9,8
Uffici	Normale	3,5	7,1
Ville e villini	Normale	4,3	6,6

Figura 10 – OMI Reddito

Valori Borsino Immobiliare Afragola

Uffici

Quotazioni di uffici e studi privati.

Valore minimo <i>Euro</i> 1.163	Valore medio <i>Euro</i> 1.545	Valore massimo <i>Euro</i> 1.927	Valuta questo immobile
---	--	--	--

Negozi

Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo <i>Euro</i> 962	Valore medio <i>Euro</i> 1.524	Valore massimo <i>Euro</i> 2.087	Valuta questo immobile
---	--	--	--

Figura 11 – Borsino Immobiliare Vendita



Figura 12 – Borsino Immobiliare Affitto

COMUNE DI AFRAGOLA (NA) - VIA BACHELET (GIA' VIA VENETO)												
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
NEGOZIO	970	1950	1460	962	2087	1524,50	4,9	9,8	7,35	3,48	7,47	5,48

Tabella 15

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

Di seguito, si riportano opportune tabelle riepilogative contenenti i valori delle superfici commerciali lorde ragguagliate relative alle singole unità immobiliari.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
 promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
 Certificiamo le competenze professionali.

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

COMUNE DI AFRAGOLA (NA) FOGLIO 4 P.LLA 1327 SUB 8-9		CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
		CALPESTABILE	COMMERCIALE	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
TERRA	OFFICINA	79,00	1,000	79,00
	W.C.	2,13	1,000	2,13
	DISIMPEGNO	2,00	1,000	2,00
	RIPOSTIGLIO	2,15	1,000	2,15
SOPPALCO	UFFICIO	6,50	1,000	6,50
	MAGAZZINO	15,50	1,000	15,50
		107,28		107,28

Tabella 16

Calcolo Superficie Lorda e Commerciale Lorda Raggiagliata

COMUNE DI AFRAGOLA (NA) FOGLIO 14 P.LLA 421 SUB 6		CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
		LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
TERRA	OFFICINA	88,76	1,000	88,76
	ACCESSORI	9,65	1,000	9,65
SOPPALCO	UFFICIO-MAGAZZINO	22,43	1,000	22,43
		120,84		120,84

Tabella 17

-  Superficie calpestabile: **107.28 mq**
-  Superficie commerciale: **107.28 mq**
-  Superficie lorda: **120.84 mq**
-  Superficie commerciale lorda raggiagliata: **120.84 mq**

Per tutto quanto premesso, si determinano in seguito i valori dei canoni di locazione per ciascuna unità immobiliare.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
 promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
 Certificiamo
 le competenze professionali.

FOGLIO 4 – P.LLA 1327 – SUB 8-9

Pertanto, si conclude che, la locazione mensile possa oscillare tra un **Canone_{min} = 420.52 €/mese** ed **Canone_{max} = 1'184,23 €/mese** per un valore medio pari: **Canone_{medio} = 802.38 €/mese**.

C_{min}	=	OMI min [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo min [€/mese]
		3,48		120,84	420,52
C_{max}	=	OMI max [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo max [€/mese]
		9,8		120,84	€ 1.184,23
C_{med}					Importo max [€/mese] 802,38

RIEPILOGO DEI CANONI DI LOCAZIONE DETERMINATI

Si riporta di seguito opportuna tabella di riepilogo.

NCEU COMUNE DI AFRAGOLA								
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE		
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED
4	1327	8	C/1	8	32	€ 420,52	€ 1.184,23	€ 802,38
		9	C/1	8	58			

Tabella 18

DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
 promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
 Certifichiamo
 le competenze professionali.

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

NCEU COMUNE DI AFRAGOLA										
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE			INDENNITA' MENSILE €/MESE	INDENNITA' MENSILE ARROTONDATA €/MESE
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED		
4	1327	8	C/1	8	32	€ 420,52	€ 1.184,23	€ 802,38	€ 722,14	€ 722,00
		9	C/1	8	58					

Tabella 19

QUESITO n. 8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

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

- g) 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;
- h) 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;
- i) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- j) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- k) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- l) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 6) Domande giudiziali;
- 7) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



- 8) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 9) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 10) 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:

- 5) Iscrizioni ipotecarie;
- 6) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 7) 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);
- 8) 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 quelli originanti la presente procedura espropriativa di cui alla riunione;
- b) **assenza** di trascrizioni di domande giudiziali e di pendenza di procedimenti giudiziali civili trascritti ai RR.II;
- c) **assenza** di alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) **assenza** di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- 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.

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. **contro XXXXXXXXXXXX**



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

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: Assente.

SEZIONE B

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

1) **Iscrizioni ipotecarie**

Non si è riscontrata la presenza di iscrizioni ipotecarie pregiudizievoli, a carico dei beni oggetto della presente procedura esecutiva.

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

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI						
DATA	PRES. Nr	TIPO	RP	RG	PUBBLICO UFFICIALE	DESCRIZIONE
06/04/2022	11	ATTO GIUDIZIARIO	12608	16417	ATTO GIUDIZIARIO Data 02/03/2022 Numero di repertorio 1959 Altro soggetto TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Codice fiscale 900 356 90610 Sede AVERSA (CE)	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
23/01/2023	26	ATTO GIUDIZIARIO	2702	3607	ATTO GIUDIZIARIO Data 23/12/2022 Numero di repertorio 13129 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Codice fiscale 900 356 90610 Sede AVERSA (CE)	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
16417/12608	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI		<p>██████████</p> <p>Sede GRUMO NEVANO (NA) Codice fiscale 05544601213 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 3/5</p>	XXXXXXXXXXXXXX	A064 - AFRAGOLA (NA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 1327 Subalterno 8 - 9
3607/2702	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI		<p>██████████</p> <p>Sede GRUMO NEVANO (NA) Codice fiscale 05544601213 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1</p>	XXXXXXXXXXXXXX	A064 - AFRAGOLA (NA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 1327 Subalterno 8 - 9

Tabella 21

Domanda giudiziale

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

3) Difformità urbanistico-edilizie:

FOG. 4 P.LLA 1327 SUB 8

 Non si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nei grafici di cui al titolo edilizio abilitativo.

FOG. 4 P.LLA 1327 SUB 9

 Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nei grafici di cui al titolo edilizio abilitativo, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di un locale disimpegno e ripostiglio, oltre che la realizzazione di una scala che conduce ad un piano soppalcato;

 Realizzazione di una superficie soppalcata, difforme rispetto al titolo edilizio;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo le competenze professionali.

f Attuale fusione di fatto con l'unità immobiliare di cui al sub. 8, in ragione di una loro distinta e netta separazione.

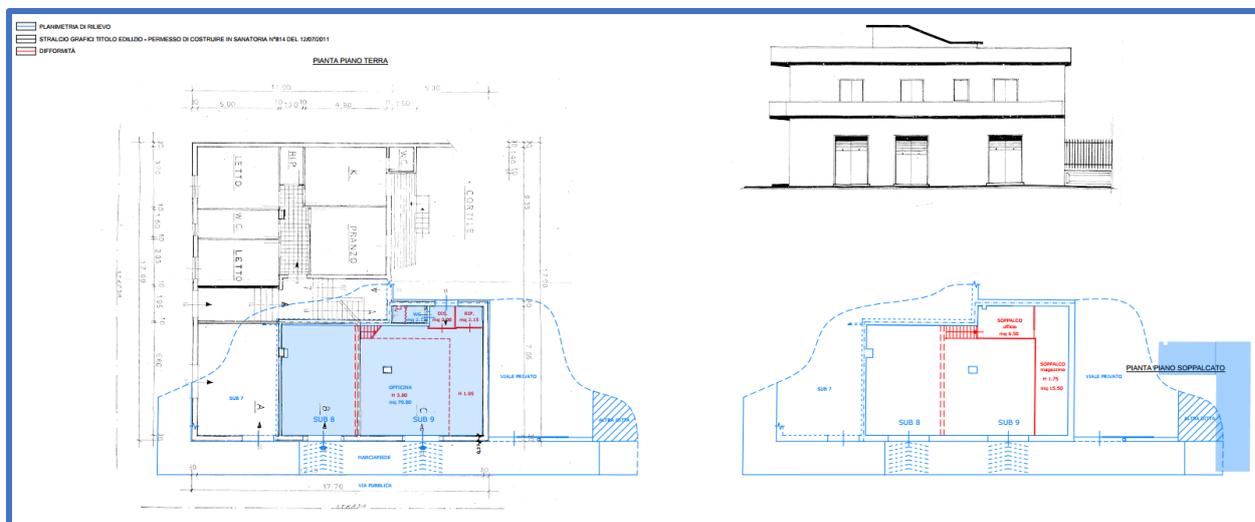


Figura 13

Dallo studio della documentazione in atti, si evince che, la data della ragione del credito risulta essere quella relativa al DECRETO INGIUNTIVO N. 3006/2021 RG. 6861/2021 emesso in data 06/07/2021, REP. 4868/2021 del 05/10/2021, munito di formula esecutiva in data 19/10/2021.

Per quanto esposto, atteso che, la ragione del credito risale ad un'epoca successiva al 31/3/2003, si può concludere che gli eventuali acquirenti del bene oggetto di studio non potranno usufruire di nessuna opportunità di condono.

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

Per quanto attiene le ulteriori difformità, anche eventualmente di natura strutturale afferenti la realizzazione del soppalco, al momento non possono essere valutate, in quanto non si hanno elementi relativi alle procedure amministrative di cui all'eventuale deposito e/o autorizzazione sismica relative a tali opere.

Pertanto, si considererà un coefficiente di abbattimento del prezzo pari al 5%.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



Si rappresenta, altresì, che per gli abusi rilevati, a seguito di esplicita richiesta all'UTC del Comune di Afragola, nulla è stato comunicato in merito ad eventuali ordinanze di demolizione.

Si rileva la presenza del Certificato di Agibilità n. 10/2014 del 14/02/2014, rilasciato dal Comune di Afragola relativo anche alle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

Infine, dalla lettura del sopracitato certificato/attestazione urbanistica rilasciato dal Comune di Afragola Prt.G. 0026655/2023 - U - 07/06/2023 (CFR: Allegato) si rileva quanto segue:

...OMISSIS... "L'area su cui insistono gli immobili in questione ricade, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Afragola, in zona omogenea "H1 - attrezzature di integrazione pubbliche e di residenze". Gli immobili non risultano riconosciuti di interesse artistico, storico, archeologico, ecc. Sulla particella 1327 del fg.4 non sussistono vincoli."...OMISSIS...

4) **Difformità Catastali:**

FOG. 4 P.LLA 1327 SUB 8

 Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per omessa e/o rimozione del locale bagno ed anti-bagno, nonché omessa rappresentazione del pilastro, oltre che l'attuale fusione di fatto con l'unità immobiliare di cui al sub. 9, in ragione di una loro distinta e netta separazione.

FOG. 4 P.LLA 1327 SUB 9

 Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la presenza di un locale disimpegno e ripostiglio, oltre che la presenza di una scala che conduce ad un piano



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

soppalcato;

-  Presenza di un vano porta di comunicazione con beni estranei a quelli oggetto di pignoramento, il quale dovrà essere successivamente all'eventuale vendita, chiuso;
-  Realizzazione di una superficie soppalcata, non presente catastalmente;
-  Attuale fusione di fatto con l'unità immobiliare di cui al sub. 8, in ragione di una loro distinta e netta separazione.

QUESITO n. 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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

Dagli accertamenti svolti presso l'UTC del Comune di Afragola, è emerso che la particella su cui insistono i beni oggetto della presente procedura non risulta ricadere su area demaniale.

QUESITO n. 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

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

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

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

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

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

Dagli accertamenti svolti presso l'UTC del Comune di Afragola, è emerso che la particella su cui



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



insistono i beni oggetto della presente procedura non risulta gravata da censo livello ed uso civico.

QUESITO n. 11

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

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

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

Il bene costituente il presente lotto, ubicato nel Comune di Afragola (NA), ed ivi censito, non fa parte di un condominio formalmente costituito.

QUESITO n. 12

Procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
la competenza professionali.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LOTTO UNICO VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criteria di stima

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da **HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXX**



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

per l'opacità del mercato, cioè, questo non è trasparente soprattutto nella formazione delle quotazioni. Un segmento è l'insieme di unità immobiliari con caratteristiche omogenee, spesso queste vengono definite dalla tipologia edilizia e dalla sua posizione, e tali due caratteristiche sono legate tra di loro profondamente, difatti, la posizione identifica una data epoca di costruzione e quindi una tipologia. L'individuazione dei segmenti passa attraverso il concetto di sostituibilità, e questo parametro cambia in ragione delle diverse componenti della domanda (abitativo, produttivi, commerciale...). La sostituibilità è un concetto di difficile interpretazione, infatti, questo concetto è legato all'utilità della persona e quest'ultima dipende dalle tendenze generazionali, a prescindere dalle caratteristiche dell'immobile stesso. La sostituibilità richiama il concetto di elasticità della domanda legata al prezzo e al reddito.

La sostituibilità deve essere stimata in modo empirico tramite la cattura dei componenti di massima probabilità, in questo frangente è di fondamentale importanza l'individuazione del segmento di appartenenza del bene per poterlo stimare in ragione dei prezzi di altri beni simili. Per l'individuazione del segmento risulta necessario seguire le seguenti linee guida:

- 1) La posizione;
- 2) Tipologia;
- 3) Il titolo di godimento, cioè l'uso del bene (libero o occupato);
- 4) La destinazione economica.

Si potrebbero, comunque, considerare altri aspetti per poter segmentare ulteriormente il mercato. Nella stima intervengono altri fattori, per esempio la natura della domanda e dell'offerta che dipende dal numero di contraenti e offerenti (concorrenziale, monopolistica...), altra caratteristica è la mobilità che è espressa nella percentuale di immobili compravenduti sul totale di un certo segmento del mercato, questo esprime l'attività o meno del mercato. Per stimare risulta necessario avere la possibilità



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

di consultare delle fonti estimative certe (dati), questo per acquisire la fondamentale conoscenza del mercato, in questo senso vi sono dei parametri che influenzano in modo netto il prezzo.

È noto dallo studio del mercato immobiliare che, il prezzo è influenzato da un certo numero di variabili, ed in ragione della loro importanza hanno la capacità di influenzare la strategia di stima.

Pertanto, la definizione e l'individuazione del segmento di mercato dell'immobile da valutare e degli immobili di confronto da rilevare sono fondamentali nel processo di valutazione.

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

La definizione coincide, sostanzialmente, sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

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

IMPORTO STIMATO

Si riferisce ad un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

Richiede che il valore di mercato si riferisca ad una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile.

IN UN'OPERAZIONE SVOLTA TRA UN VENDITORE ED UN ACQUIRENTE CONSENZIENTI ALLE NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO

Entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra.

DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE

Per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

***NELL'AMBITO DELLA QUALE ENTRAMBE LE PARTI HANNO AGITO CON
COGNIZIONI DI CAUSA, CON PRUDENZA E SENZA ALCUNA COSTRIZIONE***

Presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

In particolare, la definizione di valore di mercato assume che: non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Note sulla metodologia estimativa prevista dagli Standard

Il percorso metodologico per stimare il valore di mercato di un immobile prende il nome di procedimento di stima e rappresenta il modo con cui si conduce un'operazione estimativa per giungere alla soluzione del quesito di stima o ad un risultato.

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

- ***Il metodo del confronto di mercato*** è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.
- ***Il procedimento per capitalizzazione*** comprende i metodi di capitalizzazione del reddito,



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione.

- **Il metodo del costo** mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. È detto anche metodo del costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato.

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

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

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

MODELLO DELLA STIMA

ASSUNZIONI DI IPOTESI - CONDIZIONI DI BASE LIMITANTI

Sempre in riferimento al modello di stima che si andrà ad esporre, nonché il modello di calcolo, si rappresenta che questa sarà effettuata partendo da ben precise assunzioni afferenti le condizioni



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

macroeconomiche nell'intorno zonale in cui ricadono i beni e che ne determinano, evidentemente, il valore.

In concreto, il modello di stima che si andrà ad elaborare, andrà contestualizzato e sarà vincolato al verificarsi delle seguenti condizioni:

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

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

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

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

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

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

In particolare, dallo studio dello stock immobiliare negli intervalli temporali interrogati, a seguito di indagini di mercato tese all'acquisizione di atti reali di compravendita, con appositi sistemi telematici, si sono rilevate compravendite recenti, delle quali si sono selezionate quelle riferibili a beni considerati comparabili a quelli oggetto di stima, per le loro caratteristiche estrinseche.

In particolare, si sono considerati i seguenti titoli di proprietà,



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

- 1) **COMPARABILE A:** Atto di Compravendita del 01/12/2022 rep. 4957/racc. 3376, rogato dal notaio Federico Pellegrino, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 19 P.IIa 1521 sub 1;
- 2) **COMPARABILE B:** Atto di Compravendita del 17/06/2021 rep. 2023/racc. 1571, rogato dal notaio Maria Francesca Scognamiglio, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 5 P.IIa 1145 sub 13.

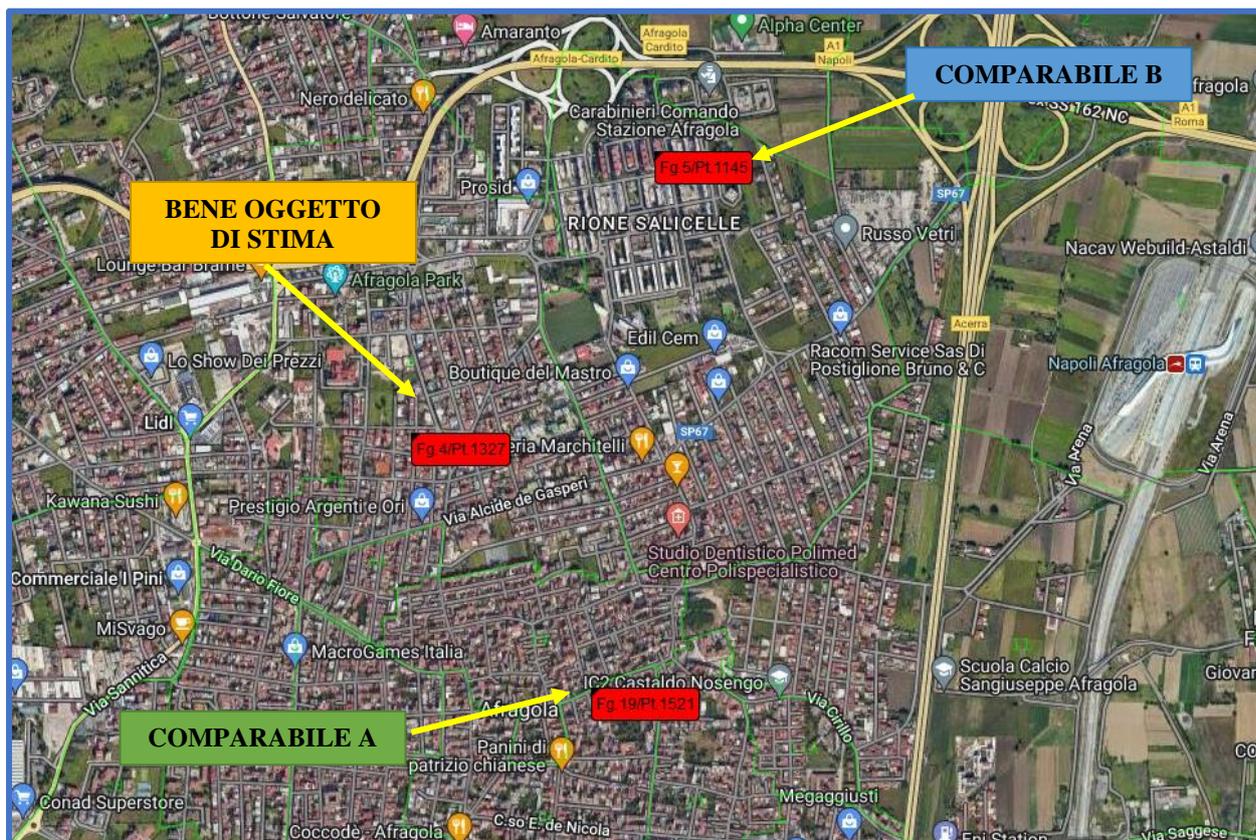


Figura 14 – Vista satellitare con indicazione del bene oggetto di stima e dei relativi comparabili



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
 promossa da **HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



CERTING
 Certificiamo
 le competenze professionali.

**STIMA DI CONFRONTO
LOTTO UNICO
NCEU AFRAGOLA (NA) Fog. 4 - P.Ila 1327 - Sub 8-9**

**MARKET COMPARISON APPROACH
Negozio / locale commerciale / fondo Via VENETO, - AFRAGOLA (NA)**

Stima a Market Comparison Approach

Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

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

Unità di misura: giorno/mese/anno;

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

Unità di misura: m²;

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

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

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

Altre caratteristiche

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

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	20.000,00	25.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	01/12/2022	17/06/2021	21/08/2023
Superficie commerciale (SUP) m ²	33,0	46,0	90,0
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	2	2	4

Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	-0,024



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

Superficie commerciale	1,000
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 2 a 3 25.000,000
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 2 a 4 25.000,000
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 3 a 4 -10.000,000

■ Rapporti di posizione

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

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

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

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 20.000,00 * 1,00 / 33,00 = 606,06 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 25.000,00 * 1,00 / 46,00 = 543,48 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 606,06 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 543,48 \text{ €/m}^2$$

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

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

$$[i(\text{DAT})] = -0,024 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 20.000,00 * (-0,024) / 12 = -40,00 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 25.000,00 * (-0,024) / 12 = -50,00 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 543,48 * 1,00 = 543,48$$

$$p_B(\text{SUP}) = 543,48 * 1,00 = 543,48$$



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
 promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
 Certificiamo le competenze professionali.

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

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

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

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(SMF)]	Modalità di stima
2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)	25.000,00	
2 (Mediocre)	4 (Discreto)	25.000,00	
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	-10.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SMF) = 25.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(SMF) = 25.000,00 \text{ €}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	-40,00	-50,00
Superficie commerciale (SUP)	543,48	543,48
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	25.000,00	25.000,00

Tabella di valutazione

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

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		20.000,00		25.000,00
Data (DAT)	(0-8)	320,00	(0-26)	1.300,00
Superficie commerciale (SUP)	(90,0-33,0)	30.978,36	(90,0-46,0)	23.913,12
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(4-2)	25.000,00	(4-2)	25.000,00
Prezzo corretto		76.298,36		75.213,12

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta $d\%$ che si calcola tra prezzo massimo (P_{max}) e il prezzo minimo (P_{min}) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(76.298,36 - 75.213,12) * 100] / 75.213,12 = 1,44\% < 5\%$.

Sintesi di stima

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

Tale valore è uguale a $(76.298,36 + 75.213,12) / 2 = 75.755,74 \text{ €}$.

Il più probabile valore di mercato del Lotto di cui alla presente relazione risulta pari ad € 75'755,74 in condizioni di libero mercato.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

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

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



di mercato. In tale scenario il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

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

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

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

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

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

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

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

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

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

f IN UN'OPERAZIONE SVOLTA TRA UN VENDITORE E UN ACQUIRENTE CONSENZIENTI ALLE NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO: entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra.

f **DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE:** per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.

f **NELL'AMBITO DELLA QUALE ENTRAMBE LE PARTI HANNO AGITO CON COGNIZIONI DI CAUSA, CON PRUDENZA E SENZA ALCUNA COSTRIZIONE:** presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla compimento.

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

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

f Decreto di trasferimento e possesso del bene. Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta. Ogni Tribunale e ogni procedura ha le sue caratteristiche, ma non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

rapidi. In sostanza, chi compra in asta non sa mai quando avrà il diritto reale di avere l'immobile a disposizione. Non sono rari i casi di aggiudicatari che sono potuti entrare nell'immobile dopo più di un anno dall'aggiudicazione, e quindi anche dal versamento dei soldi per l'acquisto;

- ¶ La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in dieci anni sul nuovo e vizi occulti per l'usato, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte del soggetto che lo deteneva;
- ¶ Nelle diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (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;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da **HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX**



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

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

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

RIEPILOGO STIMA LOTTO UNICO

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, così come riportato nella seguente tabella e pari ad € 58'000,00.



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. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

LOTTO UNICO	
Descrizione	Valore Immobile €
VALORE IMMOBILE QUOTA ASSENTITA	€ 75.755,74
RIDUZIONE PER VENDITA IN ASSENZA DELLE GARANZIE ART.2922 C.C. E DELLE CONDIZIONI DI MERCATO DI VENDITA FORZATA 15%	-€ 11.363,36
RIDUZIONE VALORE PER SANATORIA ABUSI 5%	-€ 3.787,79
COSTI PER ADEGUAMENTO CATASTALE	-€ 1.200,00
COSTO PER APE (Attestazione Prestazione Energetica)	-€ 300,00
ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO	-€ 1.208,40
TOTALE LOTTO	€ 57.896,19
TOTALE LOTTO ARROTONDATO	€ 58.000,00

Tabella 22

QUESITO n. 13

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

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

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

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore 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. Oltre ciò, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili, si rappresenta che gli stessi non risultano essere comodamente divisibili.

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.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
 promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
 Certifichiamo
 le competenze professionali.

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**.

A seguito delle istanze inoltrate all'Ufficio competente del Comune di Afragola (NA) e Casoria (NA), è stato possibile produrre la seguente documentazione.

CERTIFICATO DI MATRIMONIO PER ESTRATTO

L'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Casoria (NA), in data 30/01/2023, certificava che, il debitore esecutato sig. XXXXXXXXX, (CF XXXXXXXXXX) nato ad Afragola (NA) il XXXXXXXXX, in data XXXXXX, contraeva matrimonio con la sig.ra XXXXXXXXX, nata a Casoria (NA) il XXXXXXXXX, senza annotazioni.

Successivamente, con atto del 13/02/2008 rep. 36429/racc. 8681 in Reggio Emilia, a rogito del notaio dott.ssa Valentina Rubertelli, i coniugi sceglievano il regime della separazione dei beni.

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

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

L'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Afragola (NA), in data 26/05/2023, certificava che, il debitore esecutato sig. XXXXXXXXX, (CF XXXXXXXXX) nato ad Afragola (NA) il XXXXXXXXX, ha avuto i seguenti movimenti:

-  Comune di Afragola (NA): dal 21/05/1967 al 19/06/2015 in Via Vittorio Bachelet n. 42;
-  Comune di Fano (PU): dal 19/06/2015 al 28/07/2021;
-  Comune di Afragola (NA): dal 29/07/2021 ad oggi in Via Vittorio Bachelet n. 48.

Per ogni altro riferimento, si rimanda alla lettura del certificato di cui sopra, allegato alla presene 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. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXX



CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA

L'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Afragola (NA), in data 26/05/2023, certificava che, la famiglia del debitore esecutato sig. XXXXXXXXX, (CF XXXXXXXX) nato ad Afragola (NA) il XXXXXXXX, risulta così composta:

- 1) XXXXXXXXXX, nata il XXXXXXXXXX a XXXXXXXX (NA);
- 2) XXXXXXXXX, nato ad XXXX (NA) il XXXXXXXX;
- 3) XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX (NA) il XXXXXXXX.

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

CONCLUSIONI

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO UNICO

LOTTO UNICO: – quota di 1/1 proprietà di due locali **Negozi** ubicati in Afragola (NA) alla Via X Traversa Corso Meridionale, piano T; è composta da: un unico ambiente, senza soluzione di continuità, destinato ad officina meccanica, con presenza di servizi igienici, oltre un disimpegno ed un ripostiglio, nonché una superficie soppalcata a cui si giunge mediante una scala in acciaio; l'unità immobiliare di cui al subalterno 8 confina con Foglio 4 P.Illa 1327 sub 7 a nord, con vano scala ad est, con Foglio 4 P.Illa 1327 sub 9 a sud, con viale privato ad ovest; l'unità immobiliare di cui al subalterno 9 confina con Foglio 4 P.Illa 1327 sub 8 a nord, con vano scala ad est, con altra ditta a sud, con viale privato ad ovest; è riportato nel **C.F. del Comune di Afragola (NA) al foglio 4, p.Illa 1327 sub 8 e foglio 4, p.Illa 1327 sub 9.**

Relativamente all'unità immobiliare di cui al subalterno 8, il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per omessa e/o rimozione del locale bagno ed anti-bagno, nonché omessa rappresentazione del pilastro, oltre che l'attuale fusione di fatto con l'unità immobiliare di cui al sub. 9, in ragione di una loro distinta e netta separazione.

Relativamente all'unità immobiliare di cui al subalterno 9, il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la presenza di un locale disimpegno e ripostiglio, oltre che la presenza di una scala che conduce ad un piano soppalcato; presenza di un vano porta di comunicazione con beni estranei a quelli oggetto di pignoramento, il quale dovrà essere successivamente all'eventuale vendita, chiuso; realizzazione di una superficie soppalcata, non presente catastalmente; attuale fusione di fatto con l'unità immobiliare di cui al sub. 8, in ragione di una loro distinta e netta separazione.

Vi sono i seguenti titoli edilizi: Permesso di Costruire in Sanatoria n°814 del 12/07/2011 rilasciato dal Comune di Afragola ai sensi della L. 724/94 (condono edilizio); C.I.L. del 06/12/2012 prot. n°27733, cui il bene censito quale subalterno 8 risulta essere conforme, mentre il subalterno 9 non risulta conforme ai titoli edilizi indicati, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di un locale disimpegno e ripostiglio, oltre che la realizzazione di una scala che conduce ad un piano soppalcato; realizzazione di una superficie soppalcata, difforme rispetto al titolo edilizio; attuale fusione di fatto con



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da **HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXX**



CERTING
Certifichiamo
la competenza professionale.

l'unità immobiliare di cui al sub. 8, in ragione di una loro distinta e netta separazione.

Per tali opere a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria *ex artt.* 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. relativamente alla diversa distribuzione degli spazi interni, non vi è ordinanza di demolizione del bene,

PREZZO BASE euro 58'000,00

Teano li 29/08/2023

L'Esperto Stimatore



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

Si allega alla presente:

- 1) Verbale delle operazioni peritali;
- 2) Rilievo fotografico;
- 3) Elaborati grafici;
- 4) Ispezioni catastali;
- 5) Ispezioni ufficio RR.II:
- 6) Certificato di stato di famiglia e di residenza storico;
- 7) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- 8) Atto di Compravendita a rogito del notaio Valentina Rubertelli del 13/02/2008 rep. 36428/8680 trascritto il 20/02/2008 a Napoli 2: nn. 10170/6302 – nn. 10171/6303
- 9) Atto di Compravendita a rogito del notaio Valentina Rubertelli del 13/02/2008 rep. 36430/8682 trascritto il 20/02/2008 a Napoli 2 nn. 10174/6306
- 10) Atto di vendita del 09/06/1976, a rogito del notaio Leopoldo Chiari, trascritto a Napoli 2 in data 24/06/1976 ai nn. 13854/12067;
- 11) Titolo Abilitativo e Certificato UTC;
- 12) Comparabili
- 13) Contratto di locazione commerciale, stipulato in data 03/10/2016, n.ro 2016/5509/3T;
- 14) Copia Decreto di Fissazione Udienza *ex Art.*569 c.p.c
- 15) CD ROM (cfr.: allegato).



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 79/2022 + R.G.E. 16/2023
promossa da HIDROS POINT S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.