



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 244/2020 - G.E. dott. Alessandro Auletta

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO IMMOBILIARE

UBI BANCA S.P.A.

Contro

SPES SOC. COOP. A R.L.

LOTTO UNICO

(PROSSIMA UDIENZA 16/11/2021)



PREMESSA

Il sottoscritto ing. Flavio Toscano, con studio professionale in Teano (Ce), al viale Santa Reparata, n.54, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caserta al numero 2649, nominato Esperto Stimatore dal **G.E. dott. Alessandro Auletta** nella procedura in oggetto, in data 8 Marzo 2021 prestava il giuramento di rito e prendeva nozione del mandato affidatogli, di seguito riportato ed esplicitato nei seguenti punti:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. **contro SPES SOC. COOP. A R.L.**



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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. **contro SPES SOC. COOP. A R.L.**



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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



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

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**

- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. ____ ; concessione edilizia n. ____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____ ; DIA n. ____ ; ecc.);

- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. **contro SPES SOC. COOP. A R.L.**



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);

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- 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:



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. **contro SPES SOC. COOP. A R.L.**



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



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

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

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

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in 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 16/11/2021, per il deposito della perizia in Cancelleria, con contestuale invio della copia della stessa, al debitore, ai creditori procedenti intervenuti, alle parti, a mezzo fax, posta o e-mail, allegando all'originale della relazione di stima, attestazione di aver provveduto a tali invii. Il termine era univocamente individuato nel 16/10/2021.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Unico accesso. Il giorno 12 aprile 2021 lo scrivente, in qualità di Esperto Stimatore, in uno al Custode Giudiziario dott. Gennaro Carotenuto, si recava in Succivo (CE), e precisamente presso i



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



beni oggetto della presente procedura.

In tale occasione, risultava presente il rappresentante legale della società debitrice esecutata, nella persona del sig. Mundo Giacomo, il quale consentiva l'accesso ai beni staggiti.

In tale occasione, si procedeva ad effettuare gli opportuni rilievi metrici e fotografici dell'immobile, al fine di verificare, altresì lo stato di manutenzione dello stesso.

In particolare, si riscontrava la presenza di fenomeni infiltrativi, provenienti dalle aree esterne oltre che assenza di manutenzione ordinaria.

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

RISPOSTA AI QUESITI

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

- 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.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato 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. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



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 inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

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

In riferimento alla procedura di cui alla presente relazione di stima, nel fascicolo d'Ufficio, è stata riscontrata la presenza della **certificazione notarile sostitutiva** a firma del dott. Avv. Marco Galletti, Notaio in Perugia (PG), depositata in data 29/09/2020, quindi entro i 60 giorni dalla data di deposito dell'istanza di vendita del 12/08/2020, dalla quale si evince quanto segue.

In concreto, la certificazione notarile sostitutiva risale ad un **atto di compravendita del 11/01/1990**, a rogito del Notaio Carlo Tafuri, trascritto il 23/01/1990 ai nn. Registro generale n. 2479/Registro particolare n. 2231, a favore della società Spes Soc. Coop. a r.l., debitrice esecutata, per la quota di 474/1000, e la società Little Succivo s.r.l. per la quota di 526/1000, contro la sig.ra Duchessa Diana Maria Rosaria, nata a Napoli il 22/11/1902, relativamente al fondo di terreno in Succivo, alla località Teverolaccio dell'estensione catastale complessiva di ha 2.02.25, e precisamente,



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. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



foglio 6 p.lla 507 (già 11/b) di estensione ha 1.38.07, e p.lla 11/f (nata dal frazionamento della p.lla 11/c) di estensione are 64.18.

Successivamente, solo con **Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 03/10/2003 repertorio 82854 - Divisione**, rogato dal notaio Fiordiliso Gennaro, la società debitrice esecutata diventava piena proprietaria dell'appezzamento di terreno di natura edificatoria in Succivo alla località Teverolaccio identificato in Catasto con l'attuale particella 5570 (ex 5360) del foglio 6.

In data **19 novembre 2001 al rep. 47/01**, con **atto di convenzione** rogato dal segretario comunale, il Comune di Succivo assegnava - allora per quando ne avrebbe acquisito la proprietà- alla SPES SOCIETÀ Cooperativa la piena proprietà di una distinta zona di suolo ubicata nel Piano di Edilizia Economica e Popolare approvato ai sensi della legge 18.4.1962 n.167 e della legge 22.10.1971 n.865, individuata come lotto "Y+A2", comparto "B", di 4.172 (quattromilacentosettantadue) metri quadrati, nella planimetria allegata alla delibera di c.c. n.34 del 30 settembre 2001.

Tanto premesso, la SPES SOCIETÀ Cooperativa, con **atto per notaio P. Liotti del giorno 10/09/2009, rep.71038/20201**, trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 23/09/2009 ai nn.41008/26622, cedeva al Comune di Succivo la piena ed esclusiva proprietà dell'appezzamento di terreno censito al foglio 6, particella 5570 (ex 5360), are 41.72 ed, a sua volta, il Comune di Succivo, per effetto della convenzione del 2001 e della cessione effettuata con l'atto per notaio Liotti, riconosceva consolidata in capo alla SPES SOCIETÀ Cooperativa la piena proprietà del lotto ad essa assegnato, e precisamente quello individuato come lotto "Y+A2" (comparto "B") formato dalla particella 5570 del foglio 6, della estensione catastale di 41 are e 72 ca.

Pertanto, alla luce di quanto esposto, è stato possibile verificare che, la certificazione notarile risale, nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento del 11/08/2020, ad un titolo derivativo *inter vivos*, ed in particolare trattasi dell'atto di compravendita del 11/01/1990, a rogito del Notaio Carlo Tafuri, trascritto il 23/01/1990 ai nn. Registro generale



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



n. 2479/Registro particolare n. 2231, atteso che, in tale atto, compare anche la società Little Succivo, la quale, successivamente, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 03/10/2003 repertorio 82854 - Divisione, rogato dal notaio Fiordiliso Gennaro, cedeva alla società debitrice eseguita la propria quota di spettanza tanto che la società SPES.COOP. a.r.l. diventava piena proprietaria dell'appezzamento di terreno di natura edificatoria in Succivo alla località Teverolaccio identificato in Catasto con l'attuale particella 5570 (ex 5360) del foglio 6.

Oltre ciò, nella documentazione di cui sopra, il creditore procedente non ha allegato le visure catastali degli immobili oggetto di pignoramento, né il certificato camerale della società eseguita, ma esclusivamente la mappa catastale relativa al foglio su cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento.

QUESITO n. 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

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

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

Al riguardo:

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



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 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.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Diritti reali pignorati

I diritti reali relativi ai beni pignorati riguardano la **piena proprietà per 1000/1000**. Tali diritti sono così ugualmente indicati nell'atto di pignoramento, notificato all'esecutata in data 22/07/2020 e trascritto ai nn. 23858/18174 in data 11/08/2020 *OMISSIS...* "Tanto premesso, la Ubi Banca S.p.a., come innanzi domiciliata, rappresentato e difesa, intende sottoporre a pignoramento il sottoindicato

BENE IMMOBILE PER LA QUOTA DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA IN CAPO A SPES SOCIETÀ COOPERATIVA a r.l.:

1) SUCCIVO (CE) NCEU FOGLIO 6 PARTICELLA 5570 SUB 43 (A/7);

con ogni accessorio, accessione, inerenza, dipendenza, pertinenza, servitù, nulla escluso o eccettuato. [...]

Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'UNEP presso il Tribunale di Napoli Nord [...] HO PIGNORATO l'immobile descritto innanzi dal procuratore della parte creditrice, che qui si abbia integralmente riportato e trascritto, con ogni accessorio, accessione, inerenza, dipendenza, pertinenza, servitù, nulla escluso o eccettuato."...OMISSIS...

Per quanto attiene i titoli di acquisto trascritti in favore della debitrice esecutata, si rappresenta che, la società Spes Soc. Coop. a r.l., per la quota di 474/1000, e la società Little Succivo s.r.l. per la quota di 526/1000 acquistavano dalla sig.ra Duchessa Diana Maria Rosaria, nata a Napoli il 22/11/1902 il fondo di terreno in Succivo, alla località Teverolaccio dell'estensione catastale complessiva di ha 2.02.25, e precisamente, foglio 6 p.lla 507 (già 11/b) di estensione ha 1.38.07, e p.lla 11/f (nata dal frazionamento della p.lla 11/c) di estensione are 64.18, con un **atto di compravendita del 11/01/1990**, a rogito del Notaio Carlo Tafuri, trascritto il 23/01/1990 ai nn. Registro generale n. 2479/Registro particolare n. 2231.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



Con successiva **Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 03/10/2003 repertorio 82854 - Divisione**, rogato dal notaio Fiordiliso Gennaro, la società debitrice esecutata diventava piena proprietaria dell'appezzamento di terreno di natura edificatoria in Succivo alla località Teverolaccio identificato in Catasto con l'attuale particella 5570 (ex 5360) del foglio 6.

In data **19 novembre 2001 al rep. 47/01**, con **atto di convenzione** rogato dal segretario comunale, il Comune di Succivo assegnava - allora per quando ne avrebbe acquisito la proprietà- alla SPES SOCIETÀ Cooperativa la piena proprietà di una distinta zona di suolo ubicata nel Piano di Edilizia Economica e Popolare approvato ai sensi della legge 18.4.1962 n.167 e della legge 22.10.1971 n.865, individuata come lotto "Y+A2", comparto "B", di 4.172 (quattromilacentosettantadue) metri quadrati, nella planimetria allegata alla delibera di c.c. n.34 del 30 settembre 2001.

Infine, con **atto per notaio P. Liotti del giorno 10/09/2009, rep.71038/20201**, trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 23/09/2009 ai nn.41008/26622, la SPES SOCIETÀ Cooperativa cedeva al Comune di Succivo la piena ed esclusiva proprietà dell'appezzamento di terreno censito al foglio 6, particella 5570 (ex 5360), are 41.72 ed, a sua volta, il Comune di Succivo, per effetto della convenzione del 2001 e della cessione effettuata con l'atto per notaio Liotti, riconosceva consolidata in capo alla SPES SOCIETÀ Cooperativa la piena proprietà del lotto ad essa assegnato, e precisamente quello individuato come lotto "Y+A2" (comparto "B") formato dalla particella 5570 del foglio 6, della estensione catastale di 41 are e 72 ca.

Tanto premesso, si può concludere che, i diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000 di piena proprietà dell'esecutata, corrispondono a quelli in forza dei titoli di provenienza trascritti in suo favore, richiamando, comunque, quanto rappresentato al precedente quadro

A.

Identificazione catastale atto di pignoramento

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



NCEU del Comune di Succivo (CE):

- ▣ Bene Immobile per la quota di 1/1 della piena proprietà in capo a SPES Società Cooperativa a r.l. nel Comune di Succivo (CE) - **NCEU Foglio 6 Particella 5570 Sub 43 (A/7)**.

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

Difformità formali dei dati d'identificazione catastale

Confrontando i dati catastali indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, con quelli provenienti dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, alla data del 10/03/2021, emerge che non vi sono "**difformità formali**" alla data del pignoramento medesimo.

In concreto, nell'atto di pignoramento:

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

Difformità sostanziali dei dati d'identificazione catastale

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

FOG. 6 P.LLA 5570 SUB 43

Piano Seminterrato:

- ▣ Si rileva una lieve difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale relativamente alla dimensione dell'apertura al vano garage, **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. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



Piano Terra:

-  Si rilevano lievi difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale relativamente alla traslazione rigida delle finestre, in corrispondenza del bagno e del vano scala, con affaccio sull'aiuola. Si rileva, altresì, una modifica dei gradini di accesso al balcone di ingresso in direzione ovest, **Figura 1**;

Piano Primo:

-  Si rilevano lievi difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale relativamente alla traslazione rigida delle finestre, in corrispondenza del bagno e del vano scala, oltre una traslazione rigida della tramezzatura del bagno, con modifica di consistenza dello stesso. Infine, in corrispondenza di un vano letto, si rileva la presenza di un pilastro non rappresentato catastalmente, **Figura 2**;

Piano Secondo:

-  Si rilevano lievi difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale relativamente alla traslazione rigida del vano porta, tra il sottotetto ed il disimpegno, oltre alla lieve traslazione rigida della tramezzatura del bagno. Inoltre, in corrispondenza del sottotetto in direzione ovest, si rileva la presenza di un pilastro o canna fumaria non rappresentato catastalmente. Infine, si rileva una variazione in termini di altezza dei vani, rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali, **Figura 2**;



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



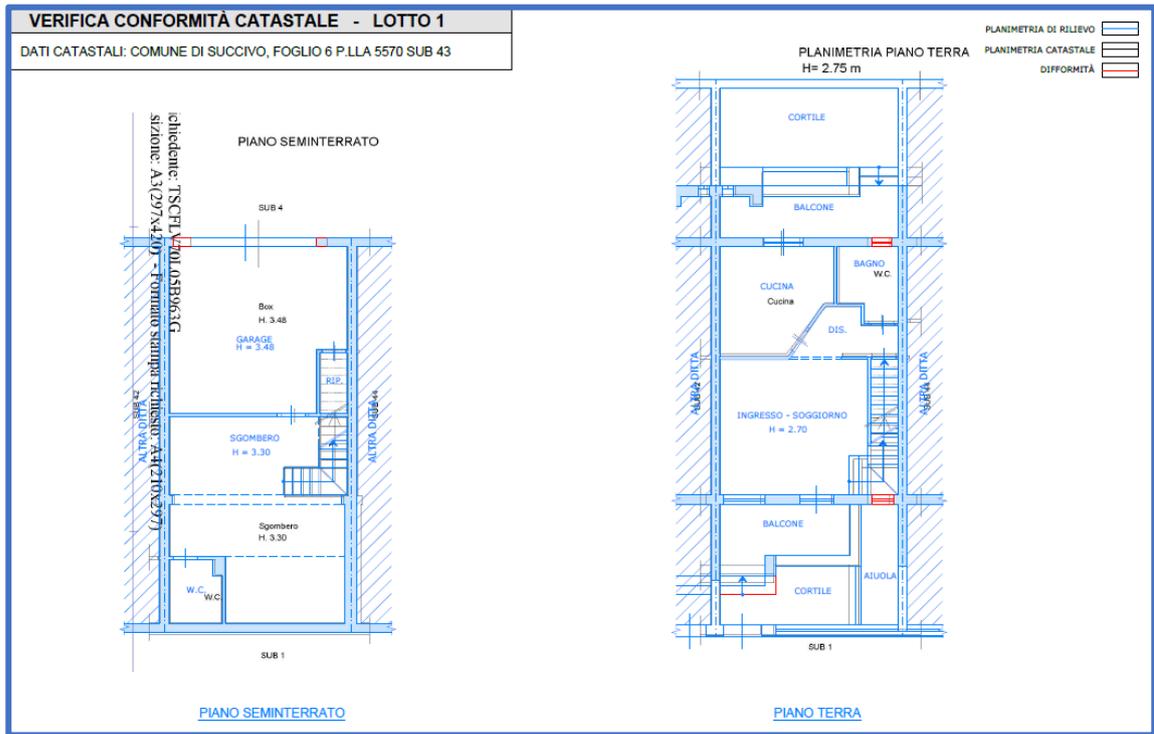


Figura 1

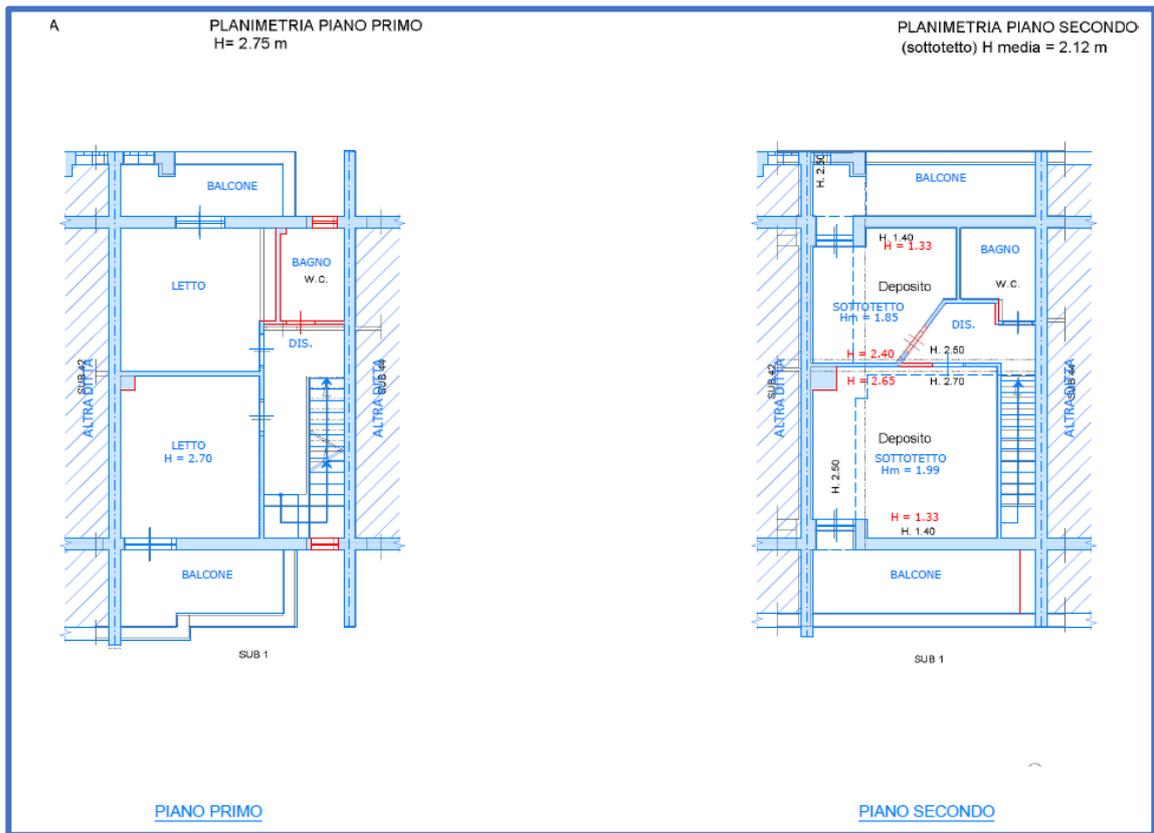


Figura 2



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



Sovrapposizione mappe catastali con ortofoto/foto satellitari

Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto della presente relazione, ed allegata a questa, si riporta, qui di seguito, una sovrapposizione, qualitativa, della foto satellitare con la mappa catastale,

Figura 2 – Sovrapposizione foto satellitare - mappa catastale.

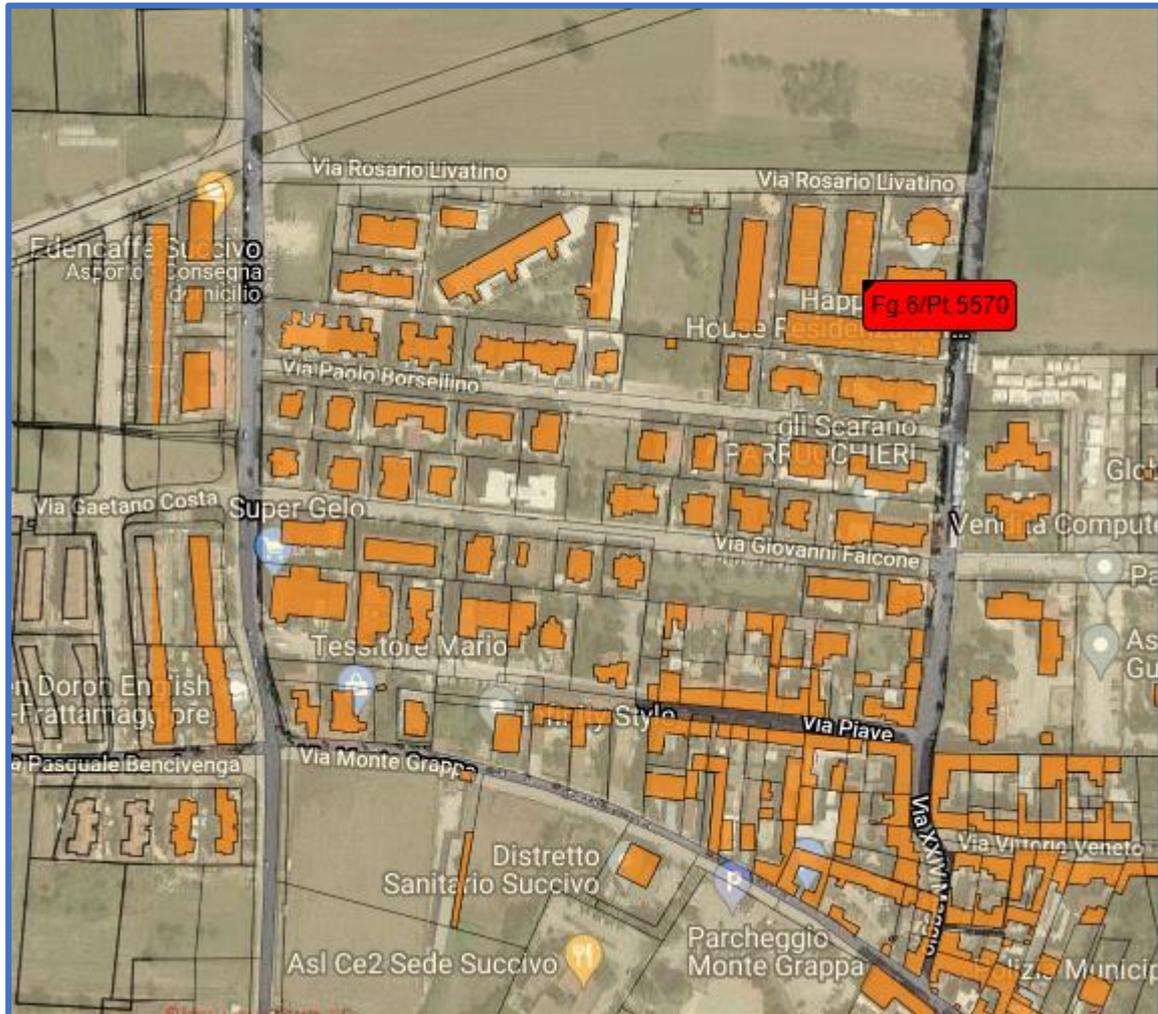


Figura 3 - Sovrapposizione foto satellitare - mappa catastale

Espropriazione per pubblica utilità

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

RR.II.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



Formazione lotti

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

Coerenze

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

Fog. 6 P.la 5570 sub 43

-  nord: Fog. 6 P.la 5570 sub 42;
-  est: BCNC ai sub 42,43,44,45,46,47;
-  sud: Fog. 6 P.la 5570 sub 44;
-  ovest: Fog. 6 P.la 5570 sub 1 BCNC.

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 Rosario Livatino nonché da Via XXIV Maggio attraversando un cortile comune.

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



costi necessari al loro adeguamento.

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Descrizione, tipologia, ubicazione, accessi del lotto

Il Lotto unico costituito per la vendita è rappresentato, catastalmente, da un'abitazione in villini sito nel Comune di Succivo (CE), alla Via Masseria Teverolaccio Snc, con accesso da Via Rosario Livatino nonché da Via XXIV Maggio attraversando un cortile comune. Gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti nel **N.C.E.U. del Comune di Succivo al:**

Foglio 6 P.IIIa 5570 sub 43 – Categoria A/7 - Classe U – Consistenza 6 vani – Superf.

Catastale Tot. 162 m² – Rendita € 604,25 – Piano S1-T-1-2.

L'immobile in oggetto si sviluppa su quattro livelli, di cui uno seminterrato e risulta così costituito:

- Foglio 6 P.IIIa 5570 sub 43** **Piano seminterrato:** un garage, un ripostiglio, un vano adibito a sgombero, ed un w.c.;
- Foglio 6 P.IIIa 5570 sub 43** **Piano Terra:** un ingresso-soggiorno, un disimpegno, un bagno, una cucina, due balconi, due cortili e due aiuole;
- Foglio 6 P.IIIa 5570 sub 43** **Piano Primo:** due camere da letto, un bagno, un disimpegno e due balconi;
- Foglio 6 P.IIIa 5570 sub 43** **Piano Secondo:** due sottotetti, un bagno, un disimpegno e due balconi.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



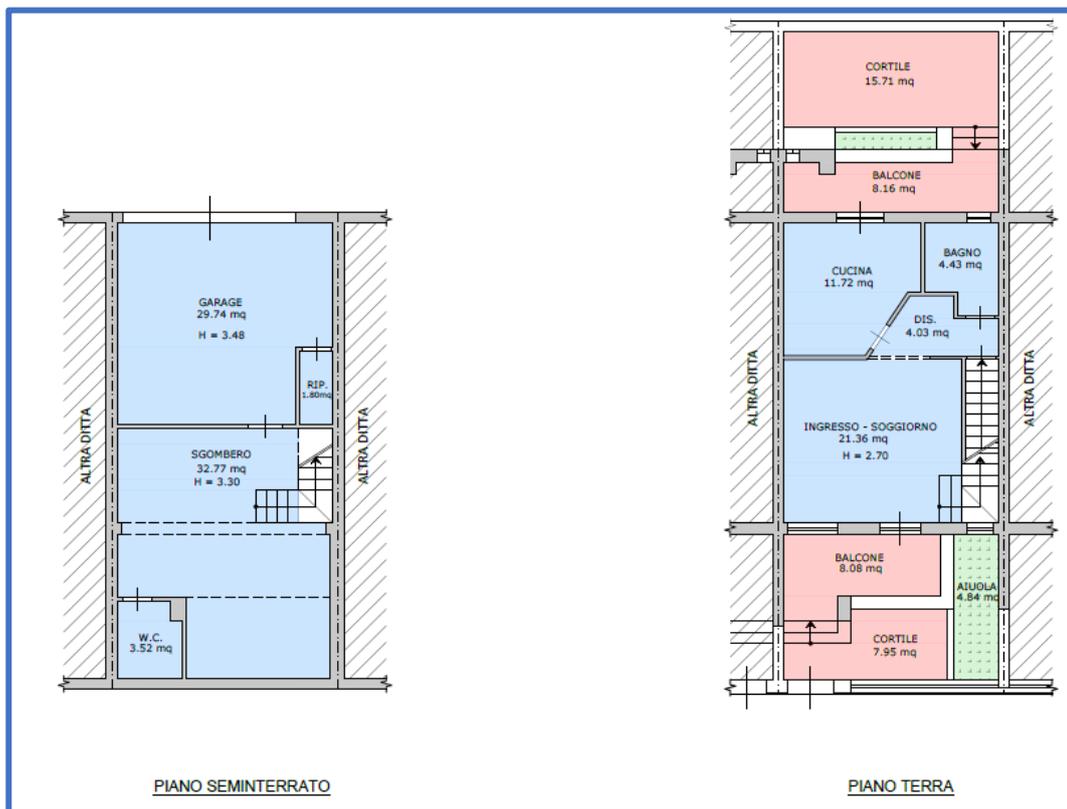


Figura 4

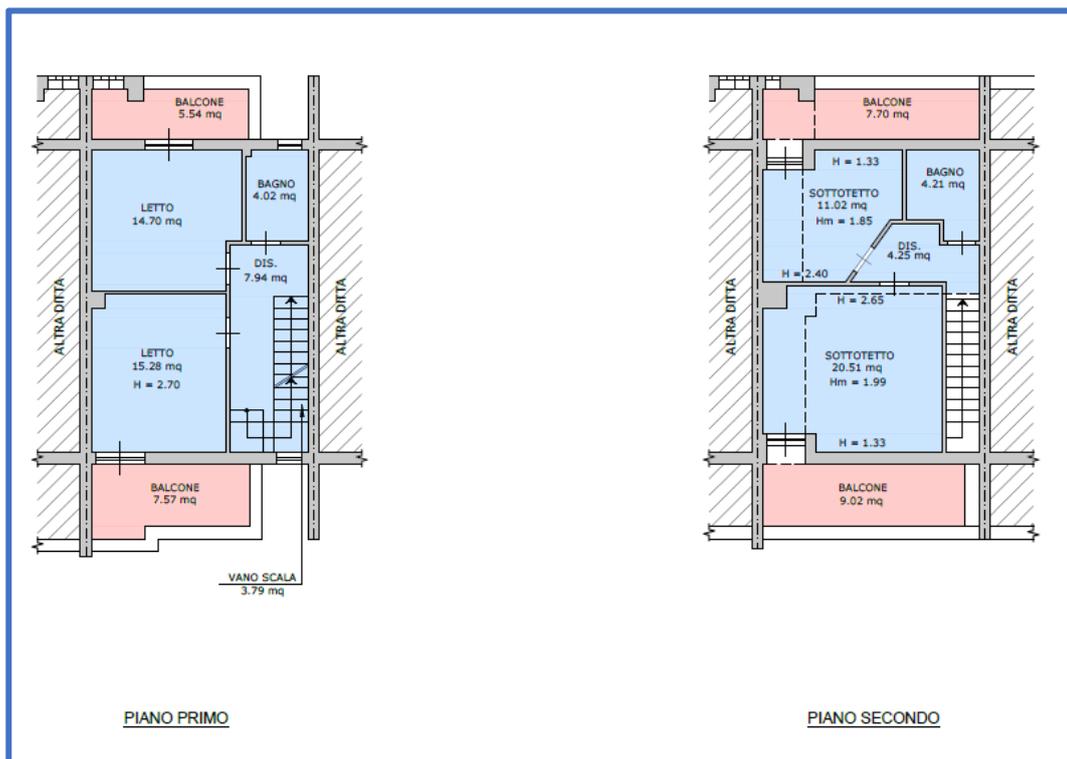


Figura 5



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



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 42**.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 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. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.





Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



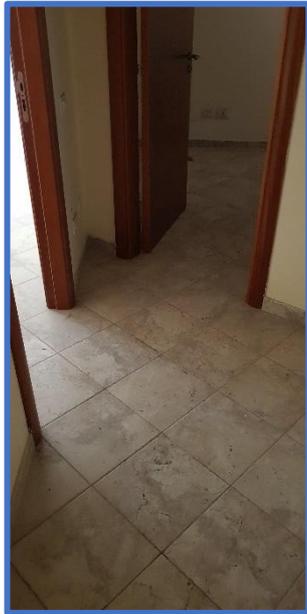


Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.





Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



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. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.





Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.





Foto 27

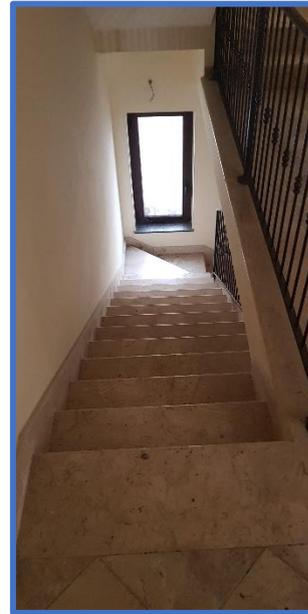


Foto 28



Foto 29



Foto 30



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.





Foto 31



Foto 32



Foto 33



Foto 34



Foto 35



Foto 36

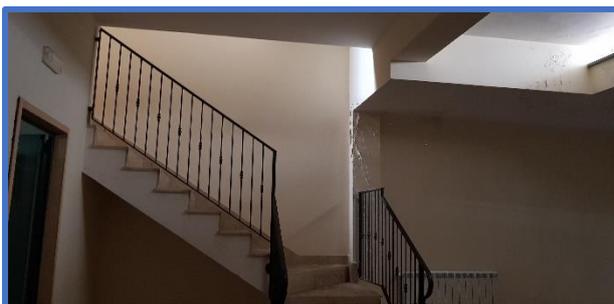


Foto 37

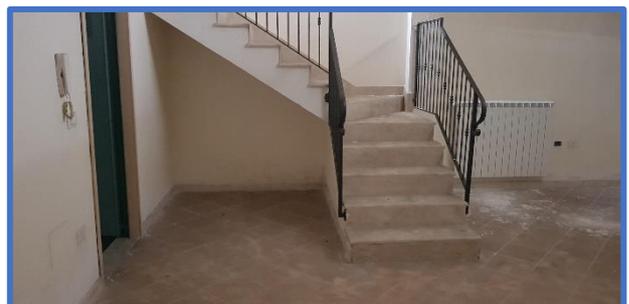


Foto 38



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.





Foto 39



Foto 40



Foto 41



Foto 42

Pertinenze

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

Dotazioni Condominiali

Si riportano, di seguito, gli elementi evinti dai titoli di provenienza esaminati presso la Conservatoria dei RR.II, nonché acquisiti presso l'Archivio Notarile. Dalla lettura dell'**atto di divisione del 03/10/2003 rep. 82854/racc. 14037**, a rogito del Notaio Gennaro Fiordiliso, trascritto il 03/11/2003 ai nn. Registro generale n. 36225/Registro particolare n. 27655, con il quale perveniva all'esecutata la quota pari ad 1/1 dei beni pignorati, si evince che: ... *OMISSIS* ...

“ART. 3) La divisione segue nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con ogni accessione, accessorio, dipendenze e pertinenze, servitù attive e/o passive, nulla escluso e/o eccettuato, così come dai condividenti si ha diritto di possedere giusta i titoli in premessa citati.”...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. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



Interclusione

L'accesso agli immobili pignorati avviene direttamente da Via Rosario Livatino nonché da Via XXIV Maggio attraversando un cortile comune, 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 a Succivo

in treno:

 **S. Antimo - S. Arpino**, Via G. Marconi Piazzale Fs - Stazioni a Sant'Antimo

 **Frattamaggiore-Grumo**, Piazza Crispino - Stazioni a Frattamaggiore

 **Aversa**, Piazza Mazzini - Stazioni a Aversa

 **Acerra**, Piazza Russo-Spena - Stazioni a Acerra

 **Casoria**, Piazza Dante - Stazioni a Casoria

in auto:

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

✓ *da Sud* Prendi A30 e SS7bis fino a Orta di Atella. Prendi l'uscita Succivo da SS7bis. Prendi Via Astragata e Via Eugenio Perrotta in direzione di Via Roma a Succivo

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

 in aereo: Aeroporto di Napoli Capodichino.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e commerciali;



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



Principali collegamenti pubblici: Linee autobus;

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

Caratteristiche di Zona

Succivo è un comune italiano, della provincia di Caserta, di 8.560 (ISTAT 31/10/2018), posto ad un'altitudine di 35 m.s.l.m., con una superficie di 7,21 km² ed una densità abitativa di 1'187,24 ab./km².

Situato nell'agro atellano, a sud-est dell'agro aversano, a due passi dall'antica città di Atella. Il comune è composto dal solo capoluogo, del cui territorio è però parte integrante anche il borgo medievale di Teverolaccio.

A vocazione quasi esclusivamente agricola nel primo dopoguerra, viene poi investito negli anni settanta/ottanta dal boom economico e speculativo consentendo la nascita di imprese edili che assorbono e formano operai e tecnici. Negli stessi anni lo sviluppo della provincia viene caratterizzato da insediamenti industriali ex novo.

Calcolo Superfici

Di seguito, sono riportate opportune tabelle, da **Tabella 4** a **Tabella 5**, 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 mezzera 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 1**, **Tabella 2** e **Tabella 3**, e raggruppati come segue:

- **Superfici Principali**
- **Superfici di Ornamento**



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



- 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 1

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 2

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

Tabella 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. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



Calcolo superfici calpestabile e commerciale

COMUNE DI SUCCIVO F. 6 P.LLA 5570 SUB 43		SUPERFICIE		
		CALPESTABILE	COMMERCIALE	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
SEMINTERRATO	GARAGE	29,74	0,500	14,87
	SGOMBERO	32,77	0,350	11,47
	W.C.	3,52	1,000	3,52
	RIP.	1,80	0,200	0,36
TERRA	INGRESSO-SOGGIORNO	21,36	1,000	21,36
	DIS.	4,03	1,000	4,03
	CUCINA	11,72	1,000	11,72
	BAGNO	4,43	1,000	4,43
	BALCONE	8,08	0,250	2,02
	BALCONE	8,16	0,250	2,04
	CORTILE	7,95	0,100	0,80
	CORTILE	15,71	0,100	1,57
	AIUOLA	4,84	0,100	0,48
PRIMO	LETTO	15,28	1,000	15,28
	LETTO	14,70	1,000	14,70
	DIS.	7,94	1,000	7,94
	BAGNO	4,02	1,000	4,02
	VANO SCALA	3,79	1,000	3,79
	BALCONE	7,57	0,250	1,89
	BALCONE	5,54	0,250	1,39
SECONDO	DIS.	4,25	0,350	1,49
	SOTTOTETTO	11,02	0,350	3,86
	BAGNO	4,21	0,350	1,47
	SOTTOTETTO	20,51	0,350	7,18
	BALCONE	9,02	0,250	2,26
	BALCONE	7,70	0,200	1,54
SOMMANO mq		269,66		145,47

Tabella 4



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



Calcolo Superficie Lorda e Commerciale Lorda Raggiagliata

COMUNE DI SUCCIVO F. 6 P.LLA 5570 SUB 43		SUPERFICIE		
		LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
SEMINTERRATO	SUPERFICI ACCESSORIE	79,38	0,350	27,78
TERRA	PORZIONE ABITATIVA	48,39	1,000	48,39
	BALCONE	10,24	0,250	2,56
	BALCONE	10,40	0,250	2,60
	CORTILE	10,43	0,100	1,04
	CORTILE	21,32	0,100	2,13
	AIUOLA	6,00	0,100	0,60
PRIMO	PORZIONE ABITATIVA	53,37	1,000	53,37
	BALCONE	10,24	0,250	2,56
	BALCONE	7,99	0,250	2,00
SECONDO	SOTTOTETTO	48,54	0,350	16,99
	BALCONE	12,32	0,250	3,08
	BALCONE	10,37	0,200	2,07
SOMMANO mq		328,99		165,18

Tabella 5

 Superficie calpestabile: **269.66 mq**

 Superficie commerciale: **145.47 mq**

 Superficie lorda: **328.99 mq**

 Superficie commerciale lorda raggiagliata: **165.18 mq**

Caratteristiche Edilizie ed Impianti

Caratteristiche Strutturali

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

Componenti Edilizie

- **Infissi esterni:** ante a battente con persiane oscuranti in acciaio, in uno stato di manutenzione discreto;
- **Infissi interni:** in legno, in discreto stato di manutenzione;
- **Pareti esterne:** in laterizi;



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



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

Caratteristiche Impianti

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

Certificazioni impianti e costi di adeguamento

Non si rilevano attestazioni o certificazioni relative a:

-  **Conformità degli impianti installati ai sensi della legge 46/90 e successive integrazioni;**
-  **Attestato di prestazione energetica *A.P.E.*;**

Atteso che, nel corso delle operazioni peritali non si è avuto modo di verificare in maniera puntuale il funzionamento dell'impianto elettrico, a scopo cautelativo, si stima un costo per l'eventuale minimo adeguamento elettrico pari a 10,00 €/mq SCLR, per un totale pari di **€ 1'651,80**.

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

Nel corso delle operazioni peritali, lo scrivente ha avuto modo di constatare lo stato generale degli immobili e dei singoli ambienti di cui gli stessi sono costituiti. Le unità immobiliari in oggetto si presentano, complessivamente, in discrete condizioni, ad eccezione di alcuni fenomeni infiltrativi in alcuni ambienti costituenti l'unità immobiliare, nonché assenza di manutenzione ordinaria.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



La pavimentazione è realizzata con piastrelle di colore chiaro, così come i rivestimenti ceramici.

Gli infissi interni sono in legno.

Oltre ciò, l'unità immobiliare risulta munita di impianto citofonico e di antenna TV, riscontrando, altresì, la presenza di pannelli radianti.

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.la 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.la del C.T. alla p.la 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.la e subalterno);

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



LOTTO UNICO

Il Lotto unico costituito per la vendita è rappresentato, catastalmente, da un'abitazione in villini sito nel Comune di Succivo (CE), alla Via Masseria Teverolaccio Snc, con accesso da Via Rosario Livatino nonché da Via XXIV Maggio attraversando un cortile comune. Gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti nel **N.C.E.U. del Comune di Succivo al:**

f **Foglio 6 P.lla 5570 sub 43** – Categoria A/7 - Classe U – Consistenza 6 vani – Superf. Catastale Tot. 162 m² – Rendita € 604,25 – Piano S1-T-1-2.

Coerenze:

Fog. 6 P.lla 5570 sub 43

- f** nord: Fog. 6 P.lla 5570 sub 42;
- f** est: BCNC ai sub 42,43,44,45,46,47;
- f** sud: Fog. 6 P.lla 5570 sub 44;
- f** ovest: Fog. 6 P.lla 5570 sub 1 BCNC.

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

DATI CATASTALI ALL'ATTUALITA'

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



CATASTO FABBRICATI

ABITAZIONE IN VILLINI NCEU Succivo (CE) Foglio 6, p.lla 5570 sub 43 UNITÀ IMMOBILIARE

Comune di SUCCIVO (Codice: I993) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 6 Particella: 5570 Sub.: 43					
Unità immobiliare dal 29/12/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
6	5570	43	CAT. A/7 CLASSE U CONSISTENZA 6 VANI SUP.CAT.TOT. 162 MQ	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/12/2015 protocollo n. CE0247272 in atti dal 29/12/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 103685.1/2015)	Indirizzo VIA MASSERIA TEVEROLACCIO SNC piano: S1-T-1-2; Notifica effettuata con prot. n. CE0513131/2009 del 13/11/09 Mappali Terreni Correlati Codice Comune 1993 - Sezione - Foglio 6 - Particella 5570
Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015					
6	5570	43	CAT. A/7 CLASSE U CONSISTENZA 6 VANI SUP.CAT.TOT. 162 MQ	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Indirizzo VIA MASSERIA TEVEROLACCIO SNC piano: S1-T-1-2; Notifica effettuata con prot. n. CE0513131/2009 del 13/11/09 Annotazioni di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
Situazione dell'unità immobiliare dal 10/11/2009					
6	5570	43	CAT. A/7 CLASSE U CONSISTENZA 6 VANI	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/11/2009 protocollo n. CE0506405 in atti dal 10/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27813.1/2009)	Indirizzo VIA MASSERIA TEVEROLACCIO SNC piano: S1-T-1-2; Notifica effettuata con prot. n. CE0513131/2009 del 13/11/09 Annotazioni di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
Situazione dell'unità immobiliare dal 25/03/2009					
6	5570	43	CAT. A/2 CLASSE 3 CONSISTENZA 6 VANI	VARIAZIONE del 25/03/2009 protocollo n. CE0143775 in atti dal 25/03/2009 RETTIFICA ERRATA ESPOSIZIONE GRAFICA (n. 5160.1/2009)	Indirizzo VIA MASSERIA TEVEROLACCIO SNC piano: S1-T-1-2; Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)
Situazione dell'unità immobiliare dal 14/10/2008					
6	5570	43	CAT. A/2 CLASSE 3 CONSISTENZA 6 VANI	COSTITUZIONE del 14/10/2008 protocollo n. CE0460821 in atti dal 14/10/2008 COSTITUZIONE (n. 3938.1/2008)	Indirizzo VIA MASSERIA TEVEROLACCIO SNC piano: S1-T-1-2; Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)
INTESTATI					
Situazione degli intestati dal 14/10/2008					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
SPES SOC. COOP. A.R.L. con sede in SUCCIVO 01652790617			COSTITUZIONE del 14/10/2008 protocollo n. CE0460821 in atti dal 14/10/2008 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3938.1/2008)		Proprieta' per 1000/1000

Tabella 6

CATASTO TERRENI

La particella **5570 (ex p.lla 5360)** del foglio **6** del Comune di Succivo (codice: I993), risulta dagli archivi presenti presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta, essere la particella al N.C.T su cui sono



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



stati edificati gli attuali immobili oggetto di esecuzione.

In particolare, si rappresenta che, gli immobili oggetto di pignoramento rientrano in un fabbricato di maggiore consistenza, il tutto censito al Fog. 6 P.IIIA 5570 del Comune di Succivo (CE).

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

NCT Succivo (CE) Foglio 6, p.IIIA 5570 UNITÀ IMMOBILIARE

Comune di SUCCIVO (Codice: I993) Provincia di CASERTA Catasto Terreni Foglio: 6 Particella: 5570					
Area di enti urbani e promiscui dal 09/05/2008					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
6	5570		ENTE URBANO SUPERFICIE 4172 MQ	Tipo mappale del 09/05/2008 protocollo n. CE0191945 in atti dal 09/05/2008 (n. 191945.1/2008)	Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 6 particella 5360 Mappali Fabbricati Correlati Codice Comune I993 - Sezione - SezUrb - Foglio 6 - Particella 5570
Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 18/10/2002					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
6	5360		SEMIN ARBOR 1 SUPERFICIE 4172 MQ	FRAZIONAMENTO del 18/10/2002 protocollo n. 137444 in atti dal 18/10/2002 (n. 3527.1/2002)	Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 6 particella 5354 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 6 particella 5355 - foglio 6 particella 5356 - foglio 6 particella 5357 - foglio 6 particella 5358 - foglio 6 particella 5359 - foglio 6 particella 5361 - foglio 6 particella 5362 - foglio 6 particella 5363 - foglio 6 particella 5364 - foglio 6 particella 5365 - foglio 6 particella 5366 - foglio 6 particella 5367 - foglio 6 particella 5368 - foglio 6 particella 5369 - foglio 6 particella 5370 - foglio 6 particella 5371
Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 18/10/2002					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
6	5354		SEMIN ARBOR 1 SUPERFICIE 20225 MQ	Tabella di variazione del 18/10/2002 protocollo n. 137444 in atti dal 18/10/2002 (n. 3527.1/2002)	Annotazioni comprende le particelle: 507,552 Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 6 particella 507 - foglio 6 particella 552
INTESTATI					
Situazione degli intestati dal 03/10/2003					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
SPES SOC. COOP. A.R.L. con sede in SUCCIVO 01652790617			VOLTURA D'UFFICIO del 03/10/2003 protocollo n. CE0166053 Voltura in atti dal 07/06/2006 Repertorio n.: 82854 Rogante: FIORDILISO Sede: SESSA AURUNCA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 45105.1/2006)		Proprietà per 1/1 fino al 09/05/2008
Situazione degli intestati dal 18/10/2002					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
SPES SOC. COOP. A.R.L. con sede in SUCCIVO 01652790617			ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/10/2003 Trascrizione in atti dal 06/11/2003 Repertorio n.: 82854 Rogante: FIORDILISO GENNARO Sede: SESSA AURUNCA Registrazione: Sede: DIVISIONE (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 27655.1/2003)		Proprietà per 1/1 fino al 03/10/2003
Situazione degli intestati dal 18/10/2002					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
ISPES SOC. COOP. A.R.L. con sede in SUCCIVO 01652790617			FRAZIONAMENTO del 18/10/2002 protocollo n. 137444 in atti dal 18/10/2002 Registrazione: (n. 3527.1/2002)		Proprietà per 474/1000 fino al 03/10/2003
LITTLE SUCCIVO SOC. COOP. A.R.L. con sede in SUCCIVO 00939550612					Proprietà per 526/1000 fino al 03/10/2003

Tabella 7



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



PRECEDENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI

Comune di SUCCIVO (Codice: I993) Provincia di CASERTA Catasto Terreni Foglio: 6 Particella: 5360					
Numero di mappa soppresso dal 09/05/2008					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
6	5360		SOPPRESSO	Tipo mappale del 09/05/2008 protocollo n. CE0191945 in atti dal 09/05/2008 (n. 191945.1/2008)	La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: - foglio 6 particella 5570
Situazione dell'immobile dal 18/10/2002					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
6	5360		SEMIN ARBOR 1 SUPERFICIE 4172 MQ	FRAZIONAMENTO del 18/10/2002 protocollo n. 137444 in atti dal 18/10/2002 (n. 3527.1/2002)	Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 6 particella 5354 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 6 particella 5355 - foglio 6 particella 5356 - foglio 6 particella 5357 - foglio 6 particella 5358 - foglio 6 particella 5359 - foglio 6 particella 5361 - foglio 6 particella 5362 - foglio 6 particella 5363 - foglio 6 particella 5364 - foglio 6 particella 5365 - foglio 6 particella 5366 - foglio 6 particella 5367 - foglio 6 particella 5368 - foglio 6 particella 5369 - foglio 6 particella 5370 - foglio 6 particella 5371
Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 18/10/2002					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
6	5354		SEMIN ARBOR 1 SUPERFICIE 20225 MQ	Tabella di variazione del 18/10/2002 protocollo n. 137444 in atti dal 18/10/2002 (n. 3527.1/2002)	Annotazioni comprende le particelle:507,552 Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 6 particella 507 - foglio 6 particella 552
INTESTATI					
Situazione degli intestati dal 03/10/2003					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
SPES SOC. COOP. A.R.L. con sede in SUCCIVO 01652790617			VOLTURA D'UFFICIO del 03/10/2003 protocollo n. CE0166053 Voltura in atti dal 07/06/2006 Repertorio n.: 82854 Rogante: FIORDILISO Sede: SESSA AURUNCA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 45105.1/2006)		Proprieta' per 1/1 fino al 09/05/2008
Situazione degli intestati dal 18/10/2002					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
SPES SOC. COOP. A.R.L. con sede in SUCCIVO 01652790617			ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/10/2003 Trascrizione in atti dal 06/11/2003 Repertorio n.: 82854 Rogante: FIORDILISO GENNARO Sede: SESSA AURUNCA Registrazione: Sede: DIVISIONE (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 27655.1/2003)		Proprieta' per 1/1 fino al 03/10/2003
Situazione degli intestati dal 18/10/2002					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
ISPES SOC. COOP. A.R.L. con sede in SUCCIVO 01652790617			FRAZIONAMENTO del 18/10/2002 protocollo n. 137444 in atti dal 18/10/2002 Registrazione: (n. 3527.1/2002)		Proprieta' per 474/1000 fino al 03/10/2003
LITTLE SUCCIVO SOC. COOP. A.R.L. con sede in SUCCIVO 00939550612					Proprieta' per 526/1000 fino al 03/10/2003

Tabella 8



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



Comune di SUCCIVO (Codice: 1993) Provincia di CASERTA Catasto Terreni Foglio: 6 Particella: 5354					
Numero di mappa soppresso dal 18/10/2002					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
6	5354		SOPPRESSO	FRAZIONAMENTO del 18/10/2002 protocollo n. 137444 in atti dal 18/10/2002 (n. 3527.1/2002)	La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: - foglio 6 particella 5355 - foglio 6 particella 5356 - foglio 6 particella 5357 - foglio 6 particella 5358 - foglio 6 particella 5359 - foglio 6 particella 5360 - foglio 6 particella 5361 - foglio 6 particella 5362 - foglio 6 particella 5363 - foglio 6 particella 5364 - foglio 6 particella 5365 - foglio 6 particella 5366 - foglio 6 particella 5367 - foglio 6 particella 5368 - foglio 6 particella 5369 - foglio 6 particella 5370 - foglio 6 particella 5371
Situazione dell'immobile dal 18/10/2002					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
6	5354		SEMIN ARBOR 1 SUPERFICIE 20225 MQ	Tabella di variazione del 18/10/2002 protocollo n. 137444 in atti dal 18/10/2002 (n. 3527.1/2002)	Annotazioni comprende le particelle:507,552 Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 6 particella 507 - foglio 6 particella 552
INTESTATI					
Situazione degli intestati dal 18/10/2002					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
ISPES SOC. COOP. A.R.L. con sede in SUCCIVO 01652790617			del 18/10/2002 protocollo n. 137444 Variazione in atti dal 18/10/2002 Registrazione: (n. 3527.1/2002)		Proprieta` per 474/1000 fino al 03/10/2003
LITTLE SUCCIVO SOC. COOP. A.R.L. con sede in SUCCIVO 00939550612					Proprieta` per 526/1000 fino al 03/10/2003

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. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



Comune di SUCCIVO (Codice: 1993) Provincia di CASERTA Catasto Terreni Foglio: 6 Particella: 507					
Numero di mappa soppresso dal 18/10/2002					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
6	507		SOPPRESSO	Tabella di variazione del 18/10/2002 protocollo n. 137444 in atti dal 18/10/2002 (n. 3527.1/2002)	Annotazioni e' sostituita dalle particelle:5354 La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: - foglio 6 particella 552 - foglio 6 particella 5354
Situazione dell'Immobile dal 06/11/1989					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
6	507		SEMIN ARBOR 1 SUPERFICIE 13807 MQ	FRAZIONAMENTO del 06/11/1989 in atti dal 18/02/1994 (n. 470.1/1989)	Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 6 particella 11
Situazione dell'immobile che ha originato il precedente relativa ad atto del 10/02/1983 (antecedente all' impianto meccanografico)					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
6	11		SEMIN ARBOR 1 SUPERFICIE 35703 MQ	FRAZIONAMENTO del 10/02/1983 in atti dal 18/02/1994 (n. 3.1/1983)	Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 6 particella 548 - foglio 6 particella 551
Situazione dell'Immobile relativa ad atto del 24/09/1982 (antecedente all' impianto meccanografico)					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
6	11		SEMIN ARBOR 1 SUPERFICIE 78370 MQ	FRAZIONAMENTO del 24/09/1982 in atti dal 18/02/1994 (n. 8.1/1982)	Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 6 particella 549 - foglio 6 particella 550
Situazione dell'Immobile relativa ad atto del 02/03/1981 (antecedente all' impianto meccanografico)					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
6	11		SEMIN ARBOR 1 SUPERFICIE 121240 MQ	FRAZIONAMENTO del 02/03/1981 in atti dal 18/02/1994 (n. 2.1/1981)	Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 6 particella 348
Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
6	11		SEMIN ARBOR 1 SUPERFICIE 127000 MQ	Impianto meccanografico del 26/03/1985	-
INTESTATI					
Situazione degli intestati dal 11/01/1990					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
ISPES SOC. COOP. A.R.L. con sede in SUCCIVO 01652790617			ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/1990 protocollo n. 245776 Voltura in atti dal 20/09/2002 Repertorio n.: 167270 Rogante: TAFURI Sede: NAPOLI Registrazione: UR		Proprieta` per 474/1000 fino al 18/10/2002
LITTLE SUCCIVO SOC. COOP. A.R.L. con sede in SUCCIVO 00939550612			Sede: NAPOLI Volume: 1835 n: 34 del 31/01/1990 COMPRAVENDITA (n. 239873.1/2002)		Proprieta` per 526/1000 fino al 18/10/2002
Situazione degli intestati dal 11/01/1990					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
DIANA Maria;ROSARIA FU ALFREDO			FRAZIONAMENTO del 06/11/1989 in atti dal 18/02/1994 Registrazione: (n. 470.1/1989)		Proprieta` per 1000/1000 fino al 11/01/1990
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
DIANA Maria;ROSARIA FU ALFREDO			Impianto meccanografico del 26/03/1985		fino al 16/12/1991

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. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



Comune di SUCCIVO (Codice: 1993) Provincia di CASERTA Catasto Terreni Foglio: 6 Particella: 552					
Numero di mappa soppresso dal 18/10/2002					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
6	552		SOPPRESSO	Tabella di variazione del 18/10/2002 protocollo n. 137444 in atti dal 18/10/2002 (n. 3527.1/2002)	Annotazioni e' sostituita dalle particelle:5354 La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: - foglio 6 particella 507 - foglio 6 particella 5354
Situazione dell'Immobile relativa ad atto del 23/06/1983 (antecedente all' impianto meccanografico)					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
6	552		SEMIN ARBOR 1 SUPERFICIE 6418 MQ	FRAZIONAMENTO del 23/06/1983 in atti dal 08/01/1996 (n. 12.1/1983)	Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 6 particella 550
Situazione dell'immobile che ha originato il precedente relativa ad atto del 24/09/1982 (antecedente all' impianto meccanografico)					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
6	550		SEMIN ARBOR 1 SUPERFICIE 15005 MQ	FRAZIONAMENTO del 24/09/1982 in atti dal 18/02/1994 (n. 8.1/1982)	Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 6 particella 11 - foglio 6 particella 549
Situazione dell'Immobile relativa ad atto del 02/03/1981 (antecedente all' impianto meccanografico)					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
6	11		SEMIN ARBOR 1 SUPERFICIE 121240 MQ	FRAZIONAMENTO del 02/03/1981 in atti dal 18/02/1994 (n. 2.1/1981)	Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 6 particella 348
Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
6	11		SEMIN ARBOR 1 SUPERFICIE 127000 MQ	Impianto meccanografico del 26/03/1985	-
INTESTATI					
Situazione degli intestati dal 11/01/1990					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
ISPES SOC. COOP. A.R.L. con sede in SUCCIVO 01652790617			ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/1990 protocollo n. 245776 Voltura in atti dal 20/09/2002 Repertorio n.: 167270 Rogante: TAFURI Sede: NAPOLI Registrazione: UR Sede: NAPOLI Volume: 1835 n: 34 del 31/01/1990 COMPRAVENDITA (n. 239873.1/2002)		Proprieta' per 474/1000 fino al 18/10/2002
LITTLE SUCCIVO SOC. COOP. A.R.L. con sede in SUCCIVO 00939550612					Proprieta' per 526/1000 fino al 18/10/2002
Situazione degli intestati relativa ad atto del 23/06/1983 (antecedente all'impianto meccanografico)					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
DIANA Maria;ROSARIA FU ALFREDO			FRAZIONAMENTO del 23/06/1983 in atti dal 08/01/1996 Registrazione: (n. 12.1/1983)		Proprieta' per 1000/1000 fino al 11/01/1990
Situazione degli intestati relativa ad atto del 24/09/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
DIANA Maria;ROSARIA FU ALFREDO			FRAZIONAMENTO del 24/09/1982 in atti dal 18/02/1994 Registrazione: (n. 8.1/1982)		fino al 08/07/1983
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
DIANA Maria;ROSARIA FU ALFREDO			Impianto meccanografico del 26/03/1985		fino al 16/12/1991

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. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



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

Dalla lettura ed analisi di:

- ✓ atto di pignoramento notificato all'esecutata in data 22/07/2020 rep. 4597/2020;
- ✓ nota di trascrizione del 11/08/2020 - Presentazione n. 7 di cui ai nn. 23858/18174;
- ✓ **atto di compravendita del 11/01/1990**, a rogito del Notaio Carlo Tafuri, trascritto il 23/01/1990 ai nn. Registro generale n. 2479/Registro particolare n. 2231, a favore della società Spes Soc. Coop. a r.l., per la quota di 474/1000, e della società Little Succivo s.r.l. per la quota di 526/1000, contro la sig.ra Duchessa Diana Maria Rosaria, nata a Napoli il 22/11/1902, relativamente al fondo di terreno in Succivo, alla località Teverolaccio dell'estensione catastale complessiva di ha 2.02.25, e precisamente, foglio 6 p.lla 507 (già 11/b) di estensione ha 1.38.07, e p.lla 11/f (nata dal frazionamento della p.lla 11/c) di estensione are 64.18;
- ✓ **Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 03/10/2003 repertorio 82854 - Divisione**, rogato dal notaio Fiordiliso Gennaro, con la quale la società debitrice esecutata diventava piena proprietaria dell'appezzamento di terreno di natura edificatoria in Succivo alla località Teverolaccio identificato in Catasto con l'attuale particella 5570 (ex 5360) del foglio 6.

si evince la rispondenza formale dei dati catastali con le risultanze catastali attuali, ovvero che gli **immobili pignorati, siti nel Comune di Succivo (CE), sono censiti nel NCEU del medesimo comune al Fog. 6 P.lla 5570 – sub 43.**



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



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 22/07/2020 ed il 11/08/2020.

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

In riferimento a tale punto, lo scrivente ha provveduto a sovrapporre la planimetria dello stato dei luoghi, rilevata nel corso delle operazioni peritali, con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Caserta. Da tale sovrapposizione, emergono difformità tra la situazione di fatto e la planimetria catastale, **Figura 5, Figura 6.**

FOG. 6 P.LLA 5570 SUB 43

Piano Seminterrato:

 Si rileva una lieve difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale relativamente alla dimensione dell'apertura al vano garage, **Figura 6;**

Piano Terra:

 Si rilevano lievi difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale relativamente alla traslazione rigida delle finestre, in corrispondenza del bagno e del vano scala, con affaccio sull'aiuola. Si rileva, altresì, una modifica dei gradini di accesso al balcone di ingresso in direzione ovest, **Figura 6;**

Piano Primo:

 Si rilevano lievi difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale relativamente alla traslazione rigida delle finestre, in corrispondenza del bagno e del vano scala, oltre una traslazione rigida della tramezzatura del bagno, con modifica 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. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



consistenza dello stesso. Infine, in corrispondenza di un vano letto, si rileva la presenza di un pilastro non rappresentato catastalmente, **Figura 7**;

Piano Secondo:

Si rilevano lievi difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale relativamente alla traslazione rigida del vano porta, tra il sottotetto ed il disimpegno, oltre alla lieve traslazione rigida della tramezzatura del bagno. Inoltre, in corrispondenza del sottotetto in direzione ovest, si rileva la presenza di un pilastro o canna fumaria non rappresentato catastalmente. Infine, si rileva una variazione in termini di altezza dei vani, rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali, **Figura 7**;

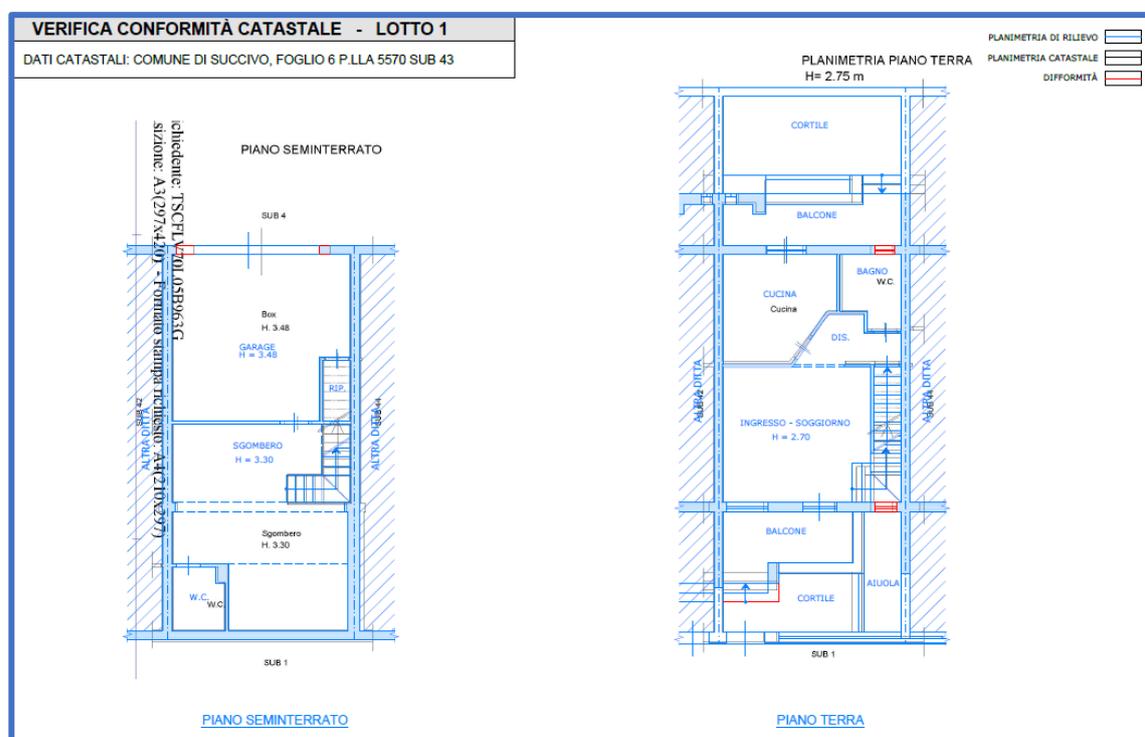


Figura 6



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



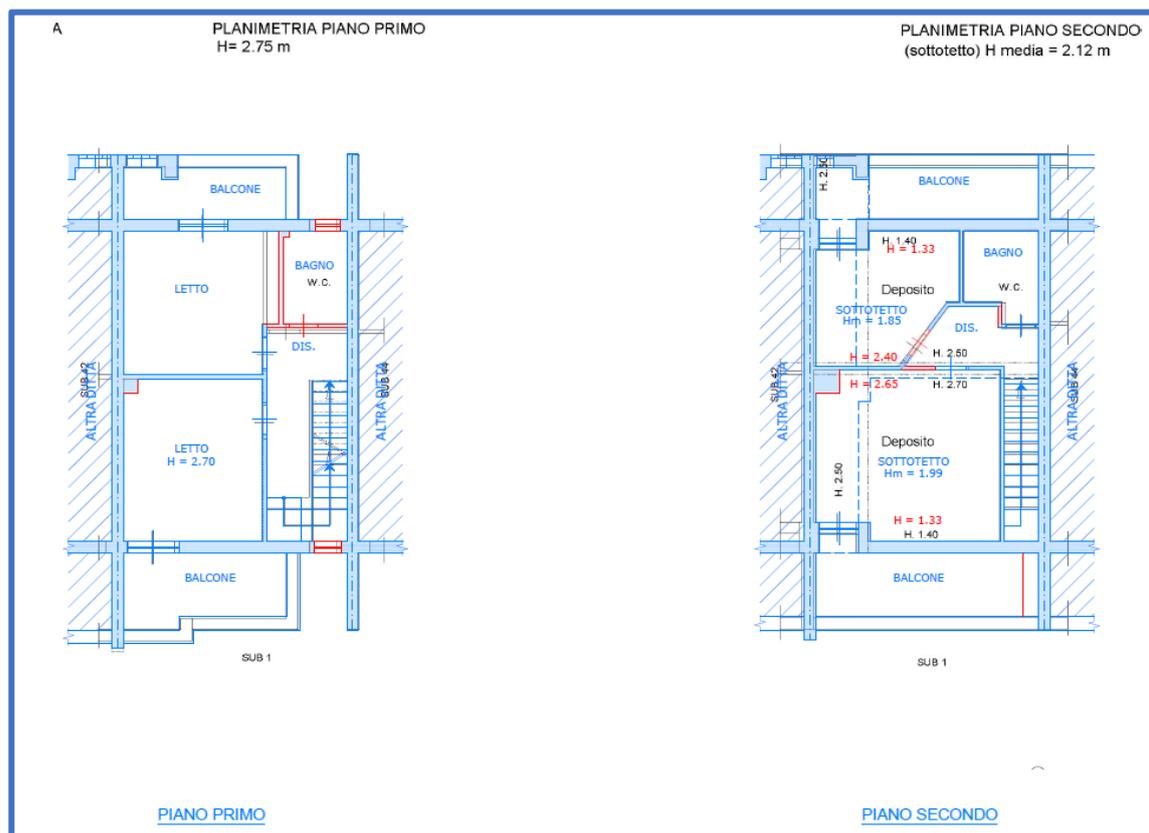


Figura 7

Per quanto attiene la quantificazione dei costi utili per l'eliminazione delle difformità riscontrate, si stima un costo utile complessivo di € 800,00. Tale costo risulta essere riferito all'aggiornamento delle planimetrie.

QUESITO n. 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. **contro SPES SOC. COOP. A R.L.**



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

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

PROSPETTO SINTETICO LOTTO UNICO

LOTTO UNICO: – quota di 1/1 di piena proprietà di **Abitazione in villini** ubicata in Succivo (CE) alla Via Masseria Teverolaccio snc, con accesso da Via Rosario Livatino nonché da Via XXIV Maggio attraversando un cortile comune; è composta al piano seminterrato da: un garage, un ripostiglio, un vano adibito a sgombero, ed un w.c.; al piano terra da: un ingresso-soggiorno, un disimpegno, un bagno, una cucina, due balconi, due cortili e due aiuole; al piano primo da: due camere da letto, un bagno, un disimpegno e due balconi; al piano secondo da: due sottotetti, un bagno, un disimpegno e due balconi; confina con Fog. 6 P.lla 5570 sub 44 a sud, con Fog. 6 P.lla 5570 sub 42 a nord, con Fog. 6 P.lla 5570 sub 1 BCNC ad ovest, con BCNC ai sub 42,43,44,45,46,47 ad est; è riportato nel **C.F. del Comune di Succivo (CE) al foglio 6, p.lla 5570 sub 43**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, per le seguenti difformità: al Piano Seminterrato: Si rileva una lieve difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale relativamente alla dimensione dell'apertura al vano garage; al Piano Terra: Si rilevano lievi difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale relativamente alla traslazione rigida delle finestre, in corrispondenza del bagno e del vano scala, con affaccio sull'aiuola, oltre una traslazione rigida del muro perimetrale del balcone, in direzione ovest, con modifica di consistenza dello stesso; al Piano Primo: Si rilevano lievi difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale relativamente alla traslazione rigida delle finestre, in corrispondenza del bagno e del vano scala, oltre una traslazione rigida della tramezzatura del bagno, con modifica di consistenza dello stesso. Infine, in corrispondenza di un vano letto, si rileva la presenza di un pilastro non rappresentato catastalmente; al Piano Secondo: Si rilevano lievi difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale relativamente alla traslazione rigida del vano porta, tra il sottotetto ed il disimpegno, oltre alla lieve traslazione rigida della tramezzatura del bagno. Inoltre, in corrispondenza del sottotetto in direzione ovest, si rileva la presenza di un pilastro non rappresentato catastalmente. Infine, si rileva una variazione in termini di altezza dei vani, rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali; vi è Permesso di Costruire n. 28/03 del 28/07/2003, rilasciato dal Comune di Succivo alla Cooperativa Edilizia SPES a r.l. rappresentata dal sig. Giacomo Mundo, per la realizzazione di n. 18 alloggi e n. 6 Villette a schiera, e successiva Variante n. 44/05 del 06/07/2005 per "Modifiche Sottotetto", cui i beni non sono conformi, in ordine alle seguenti difformità: al Piano Seminterrato: Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale relativamente ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di tramezzature non riportate nei grafici di progetto, con conseguente creazione dei vani sgombero e ripostiglio. Si rileva, inoltre, una lieve traslazione rigida della tramezzatura relativa al w.c.; al Piano Terra: Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nel titolo edilizio di riferimento, relativamente alla traslazione rigida del muro perimetrale del bagno, con modifica di consistenza e quindi di superficie. Oltre ciò, si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni per la realizzazione di una tramezzatura tra il vano cucina e disimpegno, in difformità a quanto riportato nei grafici di progetto. Si rileva, altresì, una traslazione rigida del muro perimetrale del balcone in direzione ovest, con modifica di consistenza e quindi di superficie, nonché lievi difformità relative alle posizioni dei vani porta e finestra; al Piano Primo: Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nel titolo edilizio di riferimento, relativamente alla traslazione rigida della tramezzatura del bagno, con modifica di consistenza dello stesso e quindi di superficie. Oltre ciò, si rileva la creazione di un pilastro in corrispondenza di un vano letto ed uno in corrispondenza del balcone, non rappresentati nei grafici edilizi. Infine, in corrispondenza del vano scala, si rileva una diversa posizione della finestra; al Piano Secondo: Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nel titolo edilizio di riferimento, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



interni, per la realizzazione di tramezzature non riportate nel titolo edilizio, in uno alla realizzazione dei vani porta e finestra in posizione differente, in uno alla creazione di pilastri non presenti nei grafici di progetto; 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., per la diversa distribuzione degli spazi interni; non risulta ordine di demolizione del bene,

PREZZO BASE euro 193'000,000

QUESITO n. 5

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- 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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. **contro SPES SOC. COOP. A R.L.**



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.

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. 7 del 11/08/2020 - di cui ai nn. 23858/18174, 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., per quanto attiene i titoli di acquisto trascritti in favore della debitrice esecutata, si rappresenta che, la società Spes Soc. Coop. a r.l., per la quota di 474/1000, e la società Little Succivo s.r.l. per la quota di 526/1000 acquistavano dalla sig.ra Duchessa Diana Maria Rosaria, nata a Napoli il 22/11/1902 il fondo di terreno in Succivo, alla località Teverolaccio dell'estensione catastale complessiva di ha 2.02.25, e precisamente, foglio 6 p.lla 507 (già 11/b) di estensione ha 1.38.07, e p.lla 11/f (nata dal



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



frazionamento della p.lla 11/c) di estensione are 64.18, con un **atto di compravendita del 11/01/1990**, a rogito del Notaio Carlo Tafuri, trascritto il 23/01/1990 ai nn. Registro generale n. 2479/Registro particolare n. 2231:...OMISSIS..."*La Duchessa Diana Maria Rosa vende l'appezzamento di terreno in SUCCIVO (Caserta) alla località "Teverolaccio"; [...] a favore delle parti acquirenti sottoindicate che accettano ed acquistano nelle seguenti quote astratte:*

- La "Little Succivo a r.l." per il 52,57% (cinquantadue per cinquantasette per cento);

- La "Spes Soc. Coop. a r.l." per il 47,43 % (quarantasette virgola quarantatre per cento).

La vendita comprende ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza, dipendenza, comunione. Essa viene eseguita a corpo con riferimento allo stato di fatto in cui la consistenza immobiliare si trova come pervenuta."...OMISSIS...

Con successiva **Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 03/10/2003 repertorio 82854 - Divisione**, rogato dal notaio Fiordiliso Gennaro, la società debitrice esecutata diventava piena proprietaria dell'appezzamento di terreno di natura edificatoria in Succivo alla località Teverolaccio identificato in Catasto con l'attuale particella 5570 (ex 5360) del foglio 6: ...OMISSIS..."**PREMESSO:** *-che le dette Società: "SPES – SOC. COOP. A R.L." e "LITTLE SUCCIVO – SOC. COOP. EDILIZIA A R.L." sono comproprietarie in ragione dei diritti di seguito precisati, della zona di terreno di natura non agricola sita in SUCCIVO (CE), alla località "Teverolaccio", estesa complessivamente circa are novanta e centiare ottanta (are 90,80); confinante nel suo insieme con beni Coop. Anthea, via Teverolaccio, strada di piano, aventi causa da Lampitelli, stessa ditta e futuri standards comunali; individuata in catasto al foglio 6, con le particelle:*

**5360, di are 41.72, RD E. 127.12, RA E. 48.48;*

**5357, di are 49.08, RD E. 149.55, RA E. 57.03;*

-che la detta zona di terreno era loro pervenuta giusta atto per Notaio Carlo Tafuri di Napoli dell'11 gennaio 1990, registrato in Napoli il 31 gennaio 1990 al n. 1835 e trascritto in Santa Maria C.V. in data 23 gennaio 1990 ai nn. 2479/2231;



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



-che le dette zone di terreno si appartengono alla Società: "SPES – SOC. COOP. A R.L." in ragione del 47.43% ed alla Società: "LITTLE SUCCIVO – SOC. COOP. EDILIZIA A R.L." in ragione del 52.57%;

-che le sottoscritte parti intendono uscire dallo stato di comunione relativamente al cespite sopra descritto;

tanto premesso si conviene e si stipula quanto segue:

[...]

ART. 2) Con tutti gli obblighi di legge si attribuisce alla società: "SPES – SOC. COOP. A R.L.", che come sopra rappresentata accetta, la quota così formata:

-zona di terreno di natura edificatoria, rientrante nell'area "C 167", come si evince dall'allegando certificato di destinazione urbanistica, estesa complessivamente circa mq. 4.172 (quattromilacentosettantadue); confinante con beni Coop. Anthea, via Teverolaccio, strada di piano, aventi causa da Lampitelli e restante proprietà dei condividenti; individuata in catasto al foglio 6, particella 5360, di are 41.72, seminativo arborato di I, [...].

Con tutti gli obblighi di legge si attribuisce alla Società: "LITTLE SUCCIVO – SOC. COOP. EDILIZIA A R.L.", che come sopra rappresentata accetta, la quota così formata:

-zona di terreno di natura edificatoria, rientrante nell'area "C 167", come si evince dall'allegando certificato di destinazione urbanistica, estesa complessivamente circa mq. 4.908 (quattromilanovecentootto); confinante con restante proprietà dei condividenti per due lati, aventi causa da Lampitelli, futuri standards comunali e strada di piano; individuata in catasto al foglio 6, particella 5357, di are 49.08, seminativo arborato di I, [...].

STATO DEI TRASFERIMENTI

ART. 3) La divisione segue nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con ogni accessione, accessorio, dipendenze e pertinenze, servitù attive e/o passive, nulla escluso e/o eccettuato, così come dai condividenti si ha diritto di possedere giusta i titoli in premessa citati."...OMISSIS...

Pertanto, alla luce di quanto esposto, è stato possibile verificare che, la certificazione notarile risale, nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento del 11/08/2020, ad un titolo derivativo *inter vivos*, ed in particolare trattasi dell'atto di compravendita del



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



11/01/1990, a rogito del Notaio Carlo Tafuri, trascritto il 23/01/1990 ai nn. Registro generale n. 2479/Registro particolare n. 2231, atteso che, in tale atto, compare anche la società Little Succivo, la quale, successivamente, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 03/10/2003 repertorio 82854 - Divisione, rogato dal notaio Fiordiliso Gennaro, cedeva alla società debitrice eseguita la propria quota di spettanza tanto che la società SPES.COOP. a.r.l. diventava piena proprietaria dell'appezzamento di terreno di natura edificatoria in Succivo alla località Teverolaccio identificato in Catasto con l'attuale particella 5570 (ex 5360) del foglio 6.

In data 19 novembre 2001 al rep. 47/01, con atto di convenzione rogato dal segretario comunale, il Comune di Succivo assegnava - allora per quando ne avrebbe acquisito la proprietà- alla SPES SOCIETÀ Cooperativa la piena proprietà di una distinta zona di suolo ubicata nel Piano di Edilizia Economica e Popolare approvato ai sensi della legge 18.4.1962 n.167 e della legge 22.10.1971 n.865, individuata come lotto "Y+A2", comparto "B", di 4.172 (quattromilacentosettantadue) metri quadrati, nella planimetria allegata alla delibera di c.c. n.34 del 30 settembre 2001, ovvero l'area su cui insiste il fabbricato di maggiore consistenza, di cui fa parte anche l'immobile staggito.

Infine, con atto per notaio P. Liotti del giorno 10/09/2009, rep.71038/20201, trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 23/09/2009 ai nn.41008/26622, la SPES SOCIETÀ Cooperativa cedeva al Comune di Succivo la piena ed esclusiva proprietà dell'appezzamento di terreno censito al foglio 6, particella 5570 (ex 5360), are 41.72 ed, a sua volta, il Comune di Succivo, per effetto della convenzione del 2001 e della cessione effettuata con l'atto per notaio Liotti, riconosceva consolidata in capo alla SPES SOCIETÀ Cooperativa la piena proprietà del lotto ad essa assegnato, e precisamente quello individuato come lotto "Y+A2" (comparto "B") formato dalla particella 5570 del foglio 6, della estensione catastale di 41 are e 72 ca.

Pertanto, si può concludere che i diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000 di piena



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



proprietà dell'esecutata, corrispondono a quelli in forza dei titoli di provenienza trascritti in suo favore.

In **Figura 8**, si riporta uno stralcio dell'estratto di mappa catastale, con l'indicazione dell'area su cui ricadono i fondi pignorati.

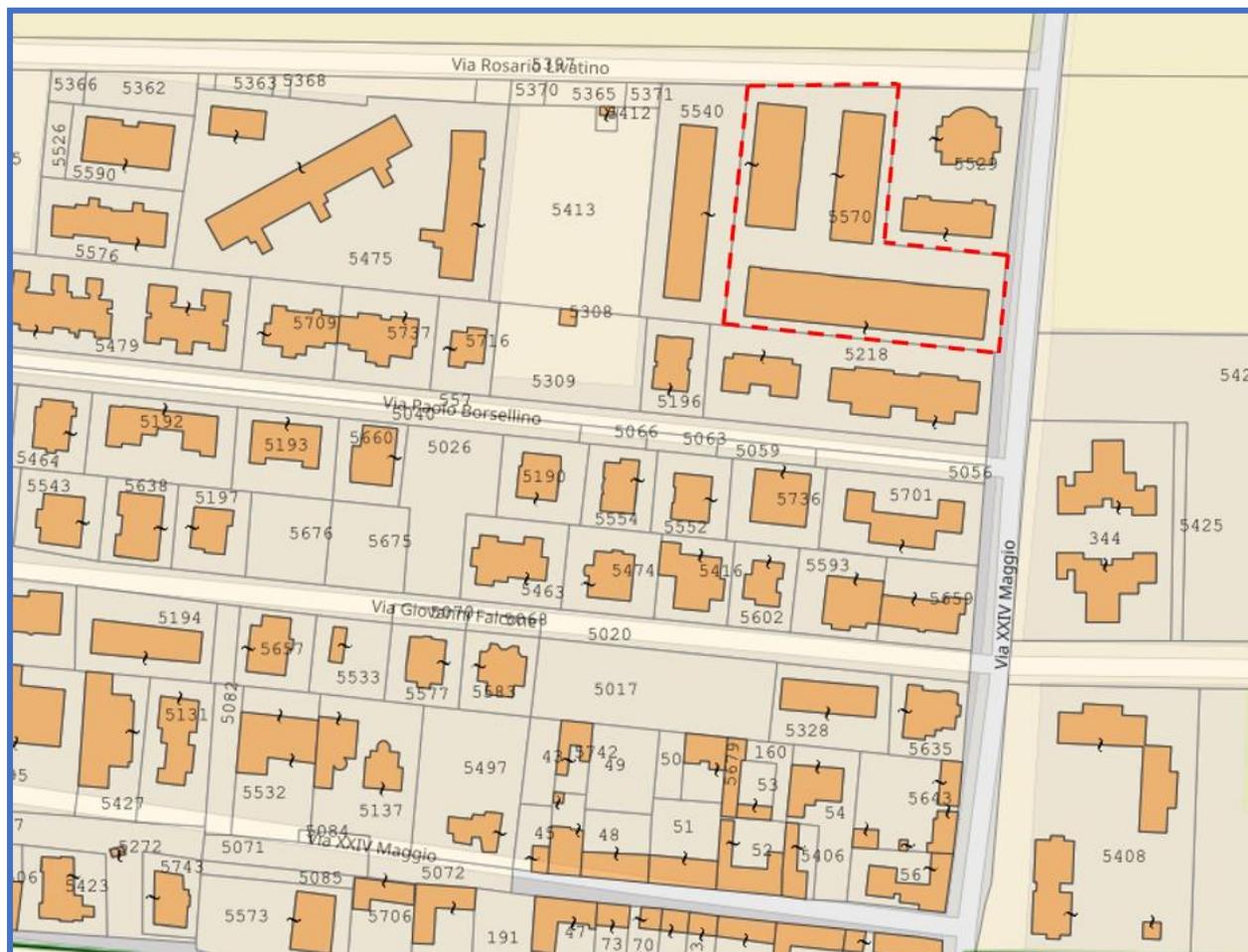


Figura 8 - Stralcio di mappa catastale con indicazione dell'area su cui ricadono i beni

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.**

All riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale 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. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

3) **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);

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

iii) **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;

iv) **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:



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



- 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.

Al fine di fornire risposta compiuta al presente quesito, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare all'Ufficio Tecnico del Comune di Succivo (CE), relativamente ai beni pignorati ed alla debitrice esecutata, il rilascio dell'opportuna documentazione urbanistica, da cui risulta quanto segue.

Gli immobili in oggetto sono stati realizzati in virtù di **Permesso di Costruire n. 28/03 del 28/07/2003**, rilasciato dal Comune di Succivo alla Cooperativa Edilizia SPES a r.l. rappresentata dal



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



sig. Giacomo Mundo, per la realizzazione di n. 18 alloggi e n. 6 Villette a schiera, e successiva
Variante n. 44/05 del 06/07/2005 per “Modifiche Sottotetto”.

Oltre ciò, allegati alla documentazione urbanistica rilasciata, si rilevano i seguenti atti:

-  Atto di Costituzione di Società Cooperativa a Responsabilità Limitata del 19/05/1986 rep. 36287/racc. 7701, a rogito del notaio Vincenzo Di Caprio, afferente la costituzione della società SPES Soc. Coop. a r.l.;
-  Verbale di ultimazione dei lavori protocollato in data 13/10/2008 n. 107360;
-  Verbale di visita n. 1 per accertamento ultimazione dei lavori del 08/05/2008;
-  Comunicazione di avvenuto deposito e restituzione di un esemplare del progetto art. 2 della L.R. 9/83 trasmesso dalla Regione Campania – Settore Provinciale del Genio Civile di Caserta del 15/09/2004 prot. 2004.0715238;
-  Richiesta di attestato di localizzazione e certificato di inizio lavori, protocollati al Comune di Succivo in data 12/09/2006 al n. 005745;
-  Convenzione per assegnazione suoli in piano di edilizia economica e popolare del 19/11/2001 rogato dal Segretario Comunale di Succivo dott.ssa Maria Della Ventura.

Alla luce di quanto esposto, circa la **rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo**, si evidenzia che si procederà al confronto dei grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo, consegnato allo scrivente, ossia la **Variante n. 44/05 del 06/07/2005**.

In particolare, da tale analisi sono emerse alcune **difformità e/o modifiche** rispetto a quanto assentito con il suddetto titolo abilitativo. A tal proposito, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare una sovrapposizione dello stato reale dei luoghi con gli elaborati di progetto di cui ai titoli abilitativi di cui sopra (CFR CD allegato).

Si riportano, di seguito, le difformità riscontrate.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



Piano Seminterrato:

 Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale relativamente ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di tramezzature non riportate nei grafici di progetto, con conseguente creazione dei vani sgombero e ripostiglio. Si rileva, inoltre, una lieve traslazione rigida della tramezzatura relativa al w.c., **Figura 9**;

Piano Terra:

 Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nel titolo edilizio di riferimento, relativamente alla traslazione rigida del muro perimetrale del bagno, con modifica di consistenza e quindi di superficie. Oltre ciò, si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni per la realizzazione di una tramezzatura tra il vano cucina e disimpegno, in difformità a quanto riportato nei grafici di progetto. Si rileva, altresì, una modifica dei gradini di accesso al balcone di ingresso in direzione ovest, nonché lievi difformità relative alle posizioni dei vani porta e finestra, **Figura 9**;

Piano Primo:

 Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nel titolo edilizio di riferimento, relativamente alla traslazione rigida della tramezzatura del bagno, con modifica di consistenza dello stesso e quindi di superficie. Oltre ciò, si rileva la creazione di un pilastro/canna fumaria in corrispondenza di un vano letto ed uno in corrispondenza del balcone, non rappresentati nei grafici edilizi. Infine, in corrispondenza del vano scala, si rileva una diversa posizione della finestra, **Figura 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. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



Piano Secondo:

- ▣ Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nel titolo edilizio di riferimento, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di tramezzature non riportate nel titolo edilizio, in uno alla realizzazione dei vani porta e finestra in posizione differente, nonché la creazione di pilastri/canna fumaria non presenti nei grafici di progetto,

Figura 10.

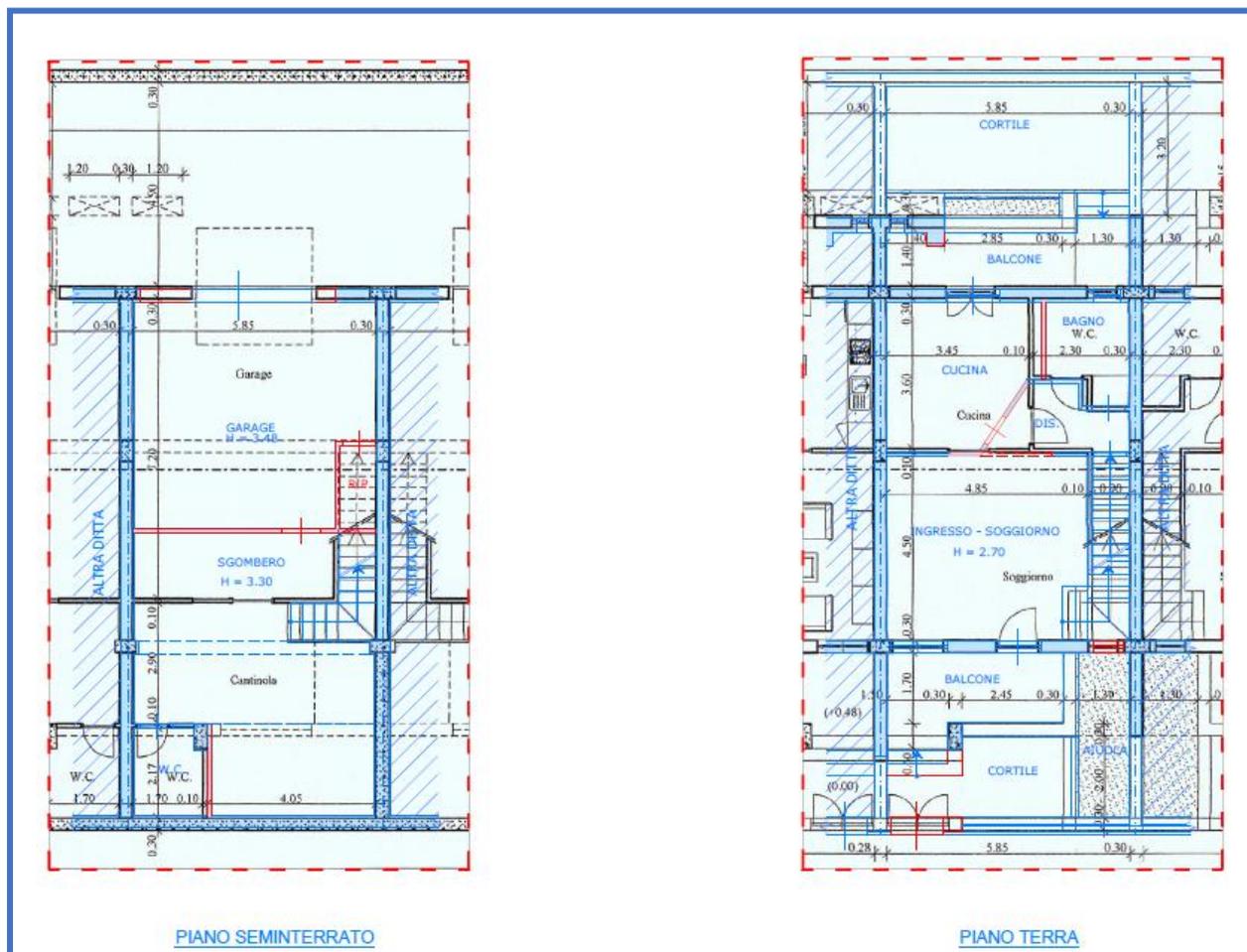


Figura 9



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



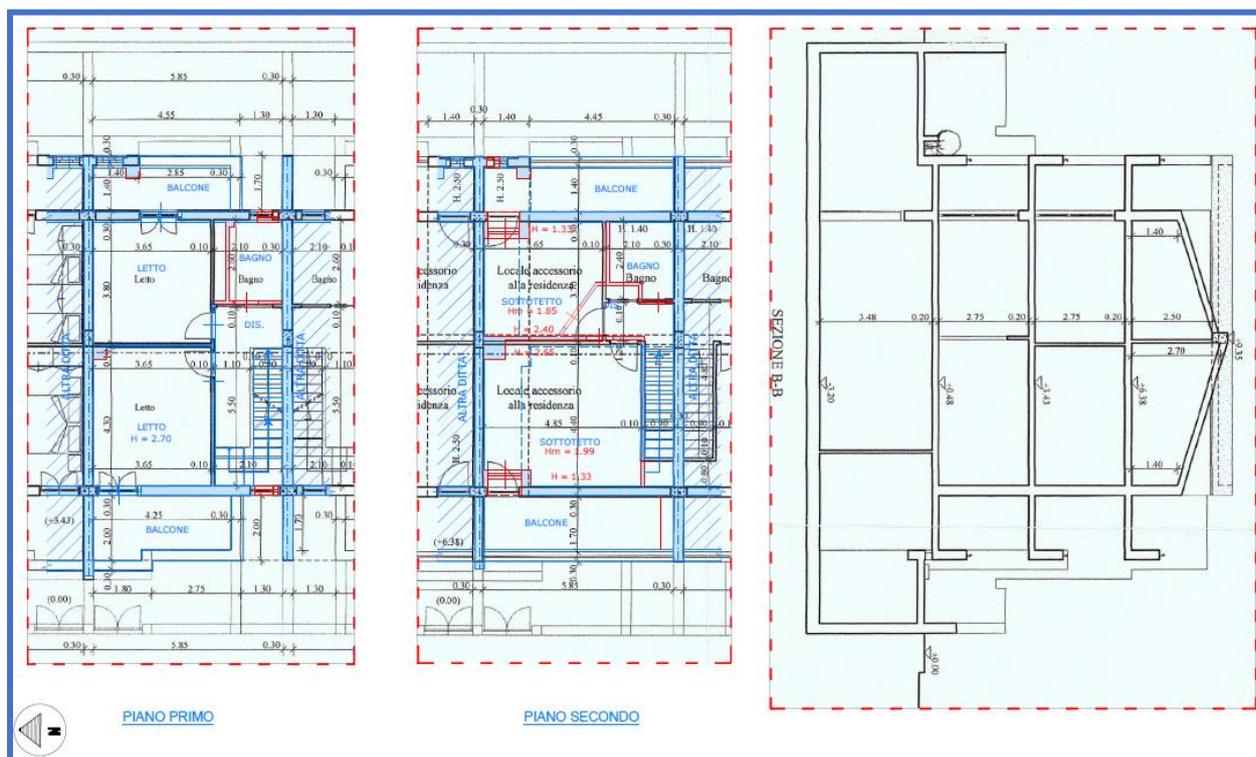


Figura 10

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. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



successivi al 31/3/2003 è consentito solo l'accertamento di conformità di cui all'art.36 del T.U. (ex art.13 legge 47/85):

Dallo studio della documentazione in atti, si evince che, la data della ragione del credito risulta essere quella relativa al **Mutuo Fondiario del 23/07/2004 rep. 85560/racc. 14584, stipulato con la Banca Popolare di Ancona S.p.A., oggi UBI Banca S.p.A., creditore procedente della presente procedura esecutiva, munito di formula esecutiva in data 06/08/2004.**

Per quanto esposto, atteso che, la ragione del credito risale al 23/07/2004, 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.



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. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



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

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

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

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

Per quanto attiene ai costi per la sanatoria delle difformità si stima un costo comprensivo di oneri e spese tecniche pari ad € 5'000,00.

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

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

QUESITO n. 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

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

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

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

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

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

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

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile**



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

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

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

Alla data di svolgimento delle operazioni peritali, l'immobile pignorato risultava essere libero.

METODOLOGIA DI CALCOLO DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Per quanto attiene l'indennità di occupazione, si procederà, di seguito, alla sua determinazione, facendo riferimento ai valori di locazione di cui alla tipologia Edilizia OMI – **Abitazione in villini**, corrispondente alla categoria catastale **A/7 – Abitazione in villini**, nonché alle quotazioni riportate nell'archivio del Borsino Immobiliare relativamente sempre alla categoria A/7, calcolandone il valore medio.

Valori di riferimento OMI Succivo

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	850	1250	L	2,8	3,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	950	1300	L	3	4	L
Ville e Villini	Normale	1000	1400	L	3	4	L

Stampa Legenda

Figura 11 – OMI



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



Valori Borsino Immobiliare Succivo

 ☆☆☆	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			Valuta subito questo immobile
Valore minimo <i>Euro</i> 933,72	Valore medio <i>Euro</i> 1.159,62	Valore massimo <i>Euro</i> 1.385,52		
 ☆☆	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			Valuta subito questo immobile
Valore minimo <i>Euro</i> 793,73	Valore medio <i>Euro</i> 989,62	Valore massimo <i>Euro</i> 1.185,52		
 ☆	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			Valuta subito questo immobile
Valore minimo <i>Euro</i> 588,70	Valore medio <i>Euro</i> 710,50	Valore massimo <i>Euro</i> 832,30		
	Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa			Valuta subito questo immobile
Valore minimo <i>Euro</i> 864,44	Valore medio <i>Euro</i> 1.078,30	Valore massimo <i>Euro</i> 1.292,15		

Figura 12 – Borsino Immobiliare Vendita

 ☆☆☆	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			Valuta subito questo immobile
Valore minimo <i>Euro</i> 2,91	Valore medio <i>Euro</i> 3,61	Valore massimo <i>Euro</i> 4,32		
 ☆☆	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			Valuta subito questo immobile
Valore minimo <i>Euro</i> 2,52	Valore medio <i>Euro</i> 3,12	Valore massimo <i>Euro</i> 3,71		
 ☆	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			Valuta subito questo immobile
Valore minimo <i>Euro</i> 1,62	Valore medio <i>Euro</i> 2,13	Valore massimo <i>Euro</i> 2,64		
	Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa			Valuta subito questo immobile
Valore minimo <i>Euro</i> 2,58	Valore medio <i>Euro</i> 3,23	Valore massimo <i>Euro</i> 3,88		

Figura 13 – Borsino Immobiliare Affitto

COMUNE DI SUCCIVO (CE) - VIA MASSERIA TEVEROLACCIO - VIA LIVATINO - VIA BORSELLINO												
DESCRIZIONE	QUOTAZIONE OMI			QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE			VALORE CANONE DI LOCAZIONE OMI €/MQ*MESE			VALORE CANONE DI LOCAZIONE BORSINO IMMOBILIARE €/MQ*MESE		
	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED
ABITAZIONE IN VILLINI	1000	1400	1200	864,44	1292,15	1078,30	3	4	3,5	2,58	3,88	3,23

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. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



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

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

NCEU SUCCIVO FOGLIO 6 P.LLA 5570 SUB 43

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

COMUNE DI SUCCIVO F. 6 P.LLA 5570 SUB 43		SUPERFICIE		
		CALPESTABILE	COMMERCIALE	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
SEMINTERRATO	GARAGE	29,74	0,500	14,87
	SGOMBERO	32,77	0,350	11,47
	W.C.	3,52	1,000	3,52
	RIP.	1,80	0,200	0,36
TERRA	INGRESSO-SOGGIORNO	21,36	1,000	21,36
	DIS.	4,03	1,000	4,03
	CUCINA	11,72	1,000	11,72
	BAGNO	4,43	1,000	4,43
	BALCONE	8,08	0,250	2,02
	BALCONE	8,16	0,250	2,04
	CORTILE	7,95	0,100	0,80
	CORTILE	15,71	0,100	1,57
PRIMO	AIUOLA	4,84	0,100	0,48
	LETTO	15,28	1,000	15,28
	LETTO	14,70	1,000	14,70
	DIS.	7,94	1,000	7,94
	BAGNO	4,02	1,000	4,02
	VANO SCALA	3,79	1,000	3,79
	BALCONE	7,57	0,250	1,89
BALCONE	5,54	0,250	1,39	
SECONDO	DIS.	4,25	0,350	1,49
	SOTTOTETTO	11,02	0,350	3,86
	BAGNO	4,21	0,350	1,47
	SOTTOTETTO	20,51	0,350	7,18
	BALCONE	9,02	0,250	2,26
	BALCONE	7,70	0,200	1,54
SOMMANO mq		269,66		145,47

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. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



Calcolo Superficie Lorda e Commerciale Lorda Raggiagliata

COMUNE DI SUCCIVO F. 6 P.LLA 5570 SUB 43		SUPERFICIE		
		LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
SEMINTERRATO	SUPERFICI ACCESSORIE	79,38	0,350	27,78
TERRA	PORZIONE ABITATIVA	48,39	1,000	48,39
	BALCONE	10,24	0,250	2,56
	BALCONE	10,40	0,250	2,60
	CORTILE	10,43	0,100	1,04
	CORTILE	21,32	0,100	2,13
	AIUOLA	6,00	0,100	0,60
PRIMO	PORZIONE ABITATIVA	53,37	1,000	53,37
	BALCONE	10,24	0,250	2,56
	BALCONE	7,99	0,250	2,00
SECONDO	SOTTOTETTO	48,54	0,350	16,99
	BALCONE	12,32	0,250	3,08
	BALCONE	10,37	0,200	2,07
SOMMANO mq		328,99		165,18

Tabella 14

-  Superficie calpestabile: **269.66 mq**
-  Superficie commerciale: **145.47 mq**
-  Superficie lorda: **328.99 mq**
-  Superficie commerciale lorda raggiagliata: **165.18 mq**

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

FOGLIO 6 – P.LLA 5570 – SUB 43

Pertanto, si conclude che, per gli immobili in oggetto, la locazione mensile possa oscillare tra un **Canone_{min} = 426.16 €/mese** ed **Canone_{max} = 660.72 €/mese** per un valore medio pari: **Canone_{medio} = 543.44 €/mese**.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



C min	=	OMI min [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo min [€/mese]
		2,58		165,18	426,16
C max	=	OMI max [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo max [€/mese]
		4		165,18	€ 660,72
C med					Importo max [€/mese] 543,44

RIEPILOGO DEI CANONI DI LOCAZIONE DETERMINATI

Si riporta di seguito opportuna tabella di riepilogo.

NCEU COMUNE DI SUCCIVO								
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE		
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED
6	5570	43	A/7	U	6 VANI	€ 426,16	€ 660,72	€ 543,44

Tabella 15

DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

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

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



NCEU COMUNE DI SUCCIVO										
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE			INDENNITA' MENSILE €/MESE	INDENNITA' MENSILE ARROTONDATA €/MESE
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED		
6	5570	43	A/7	U	6 VANI	€ 426,16	€ 660,72	€ 543,44	€ 489,10	€ 489,00

Tabella 16

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;
- 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:



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. **contro SPES SOC. COOP. A R.L.**



- 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 quello originante la presente procedura espropriativa;
- b) **presenza** di trascrizioni di domande giudiziali e di pendenza di procedimenti giudiziali civili trascritti ai RR.II.: **Nota di trascrizione del 18/10/2010 ai nn. 39114/26672 relativa ad una Domanda Giudiziale - Esecuzione in forma specifica del 14/10/2010 rep. 2314 emessa da parte del Tribunale di Santa Maria C.V. gravante sul terreno censito al NCT del Comune di Succivo al Foglio 6 P.IIIa 5570, a favore del sig. Merolese Alfonso, nato il 25/11/1957 a SUCCIVO (CE) e contro la società SPES soc. coop. a r.l.;**
- 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 trascritto;
- 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. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



SEZIONE A

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Domande giudiziali: Nota di trascrizione del 18/10/2010 ai nn. 39114/26672 relativa ad una Domanda Giudiziale - Esecuzione in forma specifica del 14/10/2010 rep. 2314 emessa da parte del Tribunale di Santa Maria C.V. gravante sul terreno censito al NCT del Comune di Succivo al Foglio 6 P.lla 5570, a favore del sig. Merolese Alfonso, nato il 25/11/1957 a SUCCIVO (CE) e contro la società SPES soc. coop. a r.l.;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Nessuno;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: Nessuna;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: Nessuno;



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



SEZIONE B

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

1) Iscrizioni ipotecarie

ISCRIZIONI IPOTECARIE							
DATA	PRES. Nr	TIPO		RP	RG	PUBBLICO UFFICIALE	DESCRIZIONE
26/07/2004	154	Iscrizione	Atto Notarile Pubblico	6199	30390	ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 23/07/2004 Numero di repertorio 85560 Notaio FIORDILISO GENNARO Sede SESSA AURUNCA	IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO
29/10/2009	98	Annotazione	Atto Notarile Pubblico	6419	46082	ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 20/10/2009 Numero di repertorio 71206/20304 Notaio LIOTTI PASQUALE Sede CASERTA (CE)	ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE Descrizione 810 FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 6199 del 26/07/2004

Tabella 17

ISCRIZIONI IPOTECARIE - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVOREDI	CONTRO	Immobili
30390/6199	IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO	€ 2.595.000,00	BANCA POPOLARE DI ANCONA - SOCIETA' PER AZIONI Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 00078240421 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	SPES - SOC. COOP. A R.L. Sede SUCCIVO (CE) Codice fiscale 01652790617 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	Comune 1993 - SUCCIVO (CE) Catasto TERRENI Foglio 6 Particella 5360 Subalterno - Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI Consistenza 41 are 72 centiare COSTRUZIONE Indirizzo LOCALITA' TEVEROLACCIO
46082/6419	ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE Descrizione 810 FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 6199 del 26/07/2004	-	BANCA POPOLARE DI ANCONA - SOCIETA' PER AZIONI Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 00078240421 Relativamente a TUTTE le unità negoziali	SPES - SOC. COOP. A R.L. Sede SUCCIVO (CE) Codice fiscale 01652790617 Relativamente a TUTTE le unità negoziali	TRA LE ALTRE Unità negoziale n. 15 Immobile n. 1 Comune 1993 - SUCCIVO (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 6 Particella 5570 Subalterno 43 Natura A2 Consistenza 6 vani Indirizzo TEVEROLACCIO N. civico - Capitale € 110.000,00 Ipoteca € 165.000,0

Tabella 18



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. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



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

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI							
DATA	PRES. Nr	TIPO		RP	RG	PUBBLICO UFFICIALE	DESCRIZIONE
23/09/2009	244	Trascrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	26622	41008	ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 10/09/2009 Numero di repertorio 71038/20201 Notaio LIOTTI PASQUALE Codice fiscale LTT PQL 48A29 D789 D Sede CASERTA (CE)	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
24/09/2009	52	Trascrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	26680	41110	ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO Data 19/11/2001 Numero di repertorio 47/2001 Pubblico ufficiale MARIA DELLA VENTURA SEGRETARIO COMUNALE Codice fiscale 810 006 70612 Sede SUCCIVO (CE)	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
18/10/2010	148	Trascrizione	DOMANDA GIUDIZIALE	26672	39114	DOMANDA GIUDIZIALE Data 14/10/2010 Numero di repertorio 2314 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI S.MARIA C.V. SEZ. DIST. DI AVRESA Codice fiscale 800 117 50611 Sede AVERSA (CE)	DOMANDA GIUDIZIALE Descrizione 512 ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA
11/08/2020	7	Trascrizione	ATTO GIUDIZIARIO	18174	23858	ATTO GIUDIZIARIO Data 22/07/2020 Numero di repertorio 4597/2020 Pubblico ufficiale U.N.E.P. C/O IL TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Codice fiscale 900 357 60611 Sede AVERSA (CE)	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Tabella 19

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
41008/26622	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO	-	ACQUIRENTE COMUNE DI SUCCIVO Sede SUCCIVO (CE) Codice fiscale 81000670612 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	VENDITORE SPES SOCIETA' COOPERATIVA Sede SUCCIVO (CE) Codice fiscale 01652790617 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	Comune 1993 - SUCCIVO (CE) Catasto TERRENI Foglio 6 Particella 5570 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 41 are 72 centiare Indirizzo LOCALITA' TEVEROLACCIO
41110/26680	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO	-	SPES SOCIETA' COOPERATIVA Sede SUCCIVO (CE) Codice fiscale 01652790617 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	COMUNE DI SUCCIVO Sede SUCCIVO (CE) Codice fiscale 81000670612 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	Comune 1993 - SUCCIVO (CE) Catasto TERRENI Foglio 6 Particella 5570 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 41 are 72 centiare Indirizzo LOCALITA' TEVEROLACCIO
39114/26672	DOMANDA GIUDIZIALE Descrizione 512 ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA	-	MEROLESE Nome ALFONSO Nato il 25/11/1957 a SUCCIVO (CE) Sesso M Codice fiscale MRL LNS 57S25 1993 Y	SPES SOCIETA' COOPERATIVA Sede SUCCIVO (CE) Codice fiscale 01652790617	Comune 1993 - SUCCIVO (CE) Catasto TERRENI Foglio 6 Particella 5570 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 41 are 72 centiare Indirizzo LOCALITA' TEVEROLACCIO
23858/18174	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	-	UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI Sede BERGAMO (BG) Codice fiscale 03053920165 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	SPES SOC. COOP. A R.L. Sede SUCCIVO (CE) Codice fiscale 01652790617 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	Comune 1993 - SUCCIVO (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 6 Particella 5570 Subalterno 43 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 6 vani Indirizzo VIA MASSERIA TEVEROLACCIO N. civico - Interno SNC

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. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



Domanda giudiziale

Si è riscontrata la presenza di Nota di trascrizione del 18/10/2010 ai nn. 39114/26672 relativa ad una Domanda Giudiziale - Esecuzione in forma specifica del 14/10/2010 rep. 2314 emessa da parte del Tribunale di Santa Maria C.V. gravante sul terreno censito al NCT del Comune di Succivo al Foglio 6 P.lla 5570, a favore del sig. Merolese Alfonso, nato il 25/11/1957 a SUCCIVO (CE) e contro la società SPES soc. coop. a r.l.

3) Difformità urbanistico - edilizie:

FOG. 6 P.LLA 5570 SUB 43

Piano Seminterrato:

f Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale relativamente ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di tramezzature non riportate nei grafici di progetto, con conseguente creazione dei vani sgombero e ripostiglio. Si rileva, inoltre, una lieve traslazione rigida della tramezzatura relativa al w.c.;

Piano Terra:

f Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nel titolo edilizio di riferimento, relativamente alla traslazione rigida del muro perimetrale del bagno, con modifica di consistenza e quindi di superficie. Oltre ciò, si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni per la realizzazione di una tramezzatura tra il vano cucina e disimpegno, in difformità a quanto riportato nei grafici di progetto. Si rileva, altresì, una modifica dei gradini di accesso



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



al balcone di ingresso in direzione ovest, nonché lievi difformità relative alle posizioni dei vani porta e finestra;

Piano Primo:

f Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nel titolo edilizio di riferimento, relativamente alla traslazione rigida della tramezzatura del bagno, con modifica di consistenza dello stesso e quindi di superficie. Oltre ciò, si rileva la creazione di un pilastro/canna fumaria in corrispondenza di un vano letto ed uno in corrispondenza del balcone, non rappresentati nei grafici edilizi. Infine, in corrispondenza del vano scala, si rileva una diversa posizione della finestra;

Piano Secondo:

f Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nel titolo edilizio di riferimento, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di tramezzature non riportate nel titolo edilizio, in uno alla realizzazione dei vani porta e finestra in posizione differente, nonché la creazione di pilastri/canna fumaria non presenti nei grafici di progetto.

Dallo studio della documentazione in atti, si evince che, la data della ragione del credito risulta essere quella relativa al **Mutuo Fondiario del 23/07/2004 rep. 85560/racc. 14584, stipulato con la Banca Popolare di Ancona S.p.A., oggi UBI Banca S.p.A., creditore procedente della presente procedura esecutiva, munito di formula esecutiva in data 06/08/2004.**

Per quanto esposto, atteso che, la ragione del credito risale al 23/07/2004, 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.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



Per quanto attiene ai costi per la sanatoria delle difformità si stima un costo comprensivo di oneri e spese tecniche pari ad € 5'000,00.

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

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

4) Difformità Catastali:

FOG. 6 P.LLA 5570 SUB 43

Piano Seminterrato:

- Si rileva una lieve difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale relativamente alla dimensione dell'apertura al vano garage;

Piano Terra:

- Si rilevano lievi difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale relativamente alla traslazione rigida delle finestre, in corrispondenza del bagno e del vano scala, con affaccio sull'aiuola. Si rileva, altresì, una modifica dei gradini di accesso al balcone di ingresso in direzione ovest;

Piano Primo:

- Si rilevano lievi difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale relativamente alla traslazione rigida delle finestre, in corrispondenza del bagno e del vano scala, oltre una traslazione rigida della tramezzatura del bagno, con modifica di consistenza dello stesso. Infine, in corrispondenza di un vano letto, si rileva la presenza di un pilastro non rappresentato catastalmente;

Piano Secondo:



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



f Si rilevano lievi difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale relativamente alla traslazione rigida del vano porta, tra il sottotetto ed il disimpegno, oltre alla lieve traslazione rigida della tramezzatura del bagno. Inoltre, in corrispondenza del sottotetto in direzione ovest, si rileva la presenza di un pilastro o canna fumaria non rappresentato catastalmente. Infine, si rileva una variazione in termini di altezza dei vani, rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali.

QUESITO n. 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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

Dagli accertamenti svolti presso l'UTC del Comune di Succivo (CE), è emerso che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO n. 10

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

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

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

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

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



Dagli accertamenti ordinari svolti presso l'Agenda del Territorio mediante accertamenti meccanografici, è emerso che il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO n. 11

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

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

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

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

Di seguito, si procede ad evidenziare le morosità relative alla debitrice esecutata Società Spes relativamente al bene staggito, di sua proprietà, censito al NCEU del Comune di Succivo (CE) al Foglio 6 P.lla 5570 sub 43, riportate nel seguente schema riepilogativo:



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



Villetta : N 2

Proprietario: Coop Spes

Conduttore : Merolese

- Conguaglio Esercizio al 31/01/2018	=	€.	1.132,61
- Quota ordinaria da Febbaio 2018 a Giugno 2019	=	€.	493,00
- Quota ordinaria Luglio 2019	=	€.	29,00
- Quota ordinaria Agosto 2019	=	€.	29,00
- Quota ordinaria Settembre 2019	=	€.	29,00
- Quota ordinaria Ottobre 2019	=	€.	29,00
- Quota ordinaria Novembre 2019	=	€.	29,00
- Quota ordinaria Dicembre 2019	=	€.	29,00
- Quota ordinaria Gennaio 2020	=	€.	29,00
- Quota ordinaria Febbraio 2020	=	€.	29,00
- Quota ordinaria Marzo 2020	=	€.	29,00
- Quota ordinaria Aprile 2020	=	€.	29,00
- Quota ordinaria Maggio 2020	=	€.	29,00
- Quota ordinaria Giugno 2020	=	€.	29,00
- Quota ordinaria Luglio 2020	=	€.	29,00
- Quota ordinaria Agosto 2020	=	€.	29,00
- Quota ordinaria Settembre 2020	=	€.	29,00
- Quota ordinaria Ottobre 2020	=	€.	29,00
- Quota ordinaria Novembre 2020	=	€.	29,00
- Quota straordinaria Espurgo e Deblattizzazione 2020	=	€.	40,50
- Quota straordinaria Giardinaggio 2020	=	€.	30,50
- Quota ordinaria Dicembre 2020	=	€.	29,00
- Quota ordinaria Gennaio 2021	=	€.	29,00
- Quota ordinaria Febbraio 2021	=	€.	29,00
- Quota ordinaria Marzo 2021	=	€.	42,00
- Quota ordinaria Aprile 2021	=	€.	42,00
- Quota ordinaria Maggio 2021	=	€.	42,00
- Quota ordinaria Giugno 2021	=	€.	42,00
- Quota ordinaria Luglio 2021	=	€.	42,00
- Quota ordinaria Agosto 2021	=	€.	42,00
- Quota ordinaria Settembre 2021	=	€.	42,00
- Quota ordinaria Ottobre 2021	=	€.	42,00
			<hr/>
Totale da Versare	=	€.	2.612,61



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. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



Procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



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 per l'opacità del mercato, cioè, questo non è trasparente soprattutto nella formazione delle quotazioni. Un segmento è l'insieme di unità immobiliari con caratteristiche omogenee, spesso queste vengono definite dalla tipologia edilizia e dalla sua posizione, e tali due caratteristiche sono legate tra di loro profondamente, difatti, la posizione identifica una data epoca di costruzione e quindi una tipologia. L'individuazione dei segmenti passa attraverso il concetto di sostituibilità, e questo parametro cambia in ragione delle diverse componenti della domanda (abitativo, produttivi, commerciale...). La sostituibilità è un concetto di difficile interpretazione, infatti, questo concetto è



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



legato all'utilità della persona e quest'ultima dipende dalle tendenze generazionali, a prescindere dalle caratteristiche dell'immobile stesso. La sostituibilità richiama il concetto di elasticità della domanda legata al prezzo e al reddito.

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

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

Si potrebbero, comunque, considerare altri aspetti per poter segmentare ulteriormente il mercato.

Nella stima intervengono altri fattori, per esempio la natura della domanda e dell'offerta che dipende dal numero di contraenti e offerenti (concorrenziale, monopolistica...), altra caratteristica è la mobilità che è espressa nella percentuale di immobili compravenduti sul totale di un certo segmento del mercato, questo esprime l'attività o meno del mercato. Per stimare risulta necessario avere la possibilità di consultare delle fonti estimative certe (dati), questo per acquisire la fondamentale conoscenza del mercato, in questo senso vi sono dei parametri che influenzano in modo netto il prezzo.

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

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

Secondo l'International Valuation Standards: *“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un*



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. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione'.

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

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

IMPORTO STIMATO

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

ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



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

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

DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



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

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

Note sulla metodologia estimativa prevista dagli Standard

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

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

- **Il metodo del confronto di mercato** è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.
- **Il procedimento per capitalizzazione** comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione.
- **Il metodo del costo** mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



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 macroeconomiche nell'intorno zonale in cui ricadono i beni e che ne determinano, evidentemente, 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. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



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.

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



- 1) **COMPARABILE 1:** Atto di Compravendita del 24/06/2021 rep. 71116/racc. 27234, rogato dal notaio Pasquale Cante, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 5 P.lla 5289 sub 2 e sub 25;
- 2) **COMPARABILE 2:** Atto di Compravendita del 16/07/2020 rep. 16259/racc. 10160, rogato dal notaio Pietro Di Nocera, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 6 P.lla 5424 sub 14;
- 3) **COMPARABILE 3:** Atto di Compravendita del 12/04/2021 rep. 7125/racc. 4784, rogato dal notaio Gaetano Giuliano, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 5 P.lla 5289 sub 4 e sub 16.

Dai processi estimativi applicati, il bene di cui al Comparabile 1 è risultato avere caratteristiche tali da non consentirne un corretto confronto con il bene oggetto della presente relazione, e, pertanto, lo stesso è stato escluso dalla elaborazione della stima che di seguito si prospetta.



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.





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

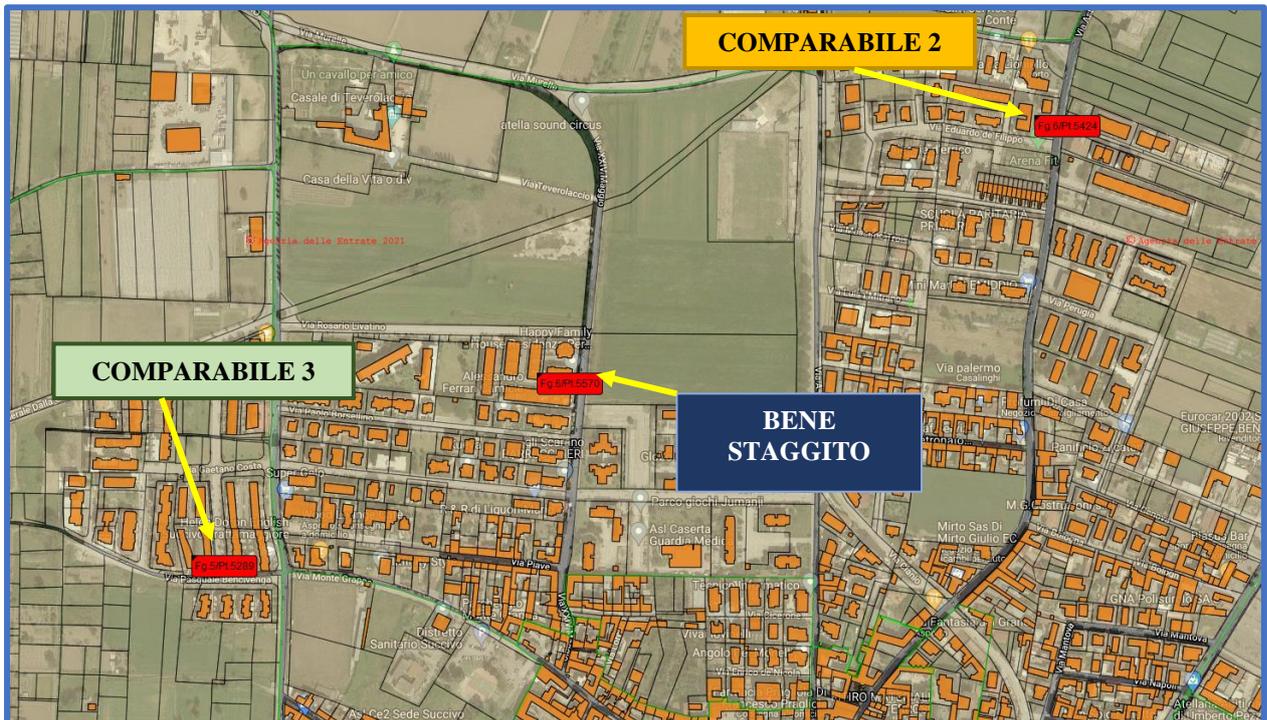


Figura 15



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



**STIMA DI CONFRONTO
LOTTO UNICO
NCEU SUCCIVO (CE) Fog. 6 - P.Ila 5570 - Sub 43**

■ **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 Villino, 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) €	250.000,00	265.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	16/06/2020	12/04/2021	08/10/2021
Superficie commerciale (SUP) m ²	173,0	174,7	162,0
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	3	4	3

■ **Tabella indici/rapporti mercantili**

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie commerciale	1,000



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



Rapporti di posizione

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

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

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

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

$$p_A(S1) = 250.000,00 * 1,00 / 173,00 = 1.445,09 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 265.000,00 * 1,00 / 174,70 = 1.516,89 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.516,89 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 1.445,09 €/m²

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 250.000,00 * (0,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 265.000,00 * (0,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 1.445,09 * 1,00 = 1.445,09$$

$$p_B(\text{SUP}) = 1.445,09 * 1,00 = 1.445,09$$

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

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

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
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	2.500,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{SMF}) = 2.500,00 \text{ €}$$



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	0,00	0,00
Superficie commerciale (SUP)	1.445,09	1.445,09
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	0,00	2.500,00

■ 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)		250.000,00		265.000,00
Data (DAT)	(0-16)	0,00	(0-6)	0,00
Superficie commerciale (SUP)	(162,0-173,0)	-15.895,99	(162,0-174,7)	-18.352,64
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(3-3)	0,00	(3-4)	-2.500,00
Prezzo corretto		234.104,01		244.147,36

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 $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(244.147,36 - 234.104,01) * 100] / 234.104,01 = 4,29\% < 5\%$.

■ 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 $(234.104,01 + 244.147,36) / 2 = 239.125,68$ €.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente procedura esecutiva, in regime di libero mercato, risulta essere pari ad € 239'125,68.

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

Si rappresenta che, il valore sopra stimato risulta essere quello relativo ad un mercato di riferimento inteso quale "Libero Mercato", ed in condizioni di perfetta commerciabilità del bene, quindi in assenza di elementi ostativi alla vendita quali ad esempio la presenza di abusi non sanati o non



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



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

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

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



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

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

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

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

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

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

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



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 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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



magari acuita dall'aspetto psicologico che subentra nel sentirsi partecipe di una attività di esproprio forzoso di persone cadute in rovina, a volte per cause non loro.

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

RIEPILOGO STIMA LOTTO UNICO

LOTTO UNICO	
<i>Descrizione</i>	<i>Valore Immobile €</i>
VALORE IMMOBILE	€ 239.125,68
RIDUZIONE PER VENDITA IN ASSENZA DELLE GARANZIE ART.2922 C.C. E DELLE CONDIZIONI DI MERCATO DI VENDITA FORZATA 15%	-€ 35.868,85
RIDUZIONE VALORE PER SANATORIA ABUSI	-€ 5.000,00
COSTI PER ADEGUAMENTO CATASTALE	-€ 800,00
COSTO PER APE (Attestazione Prestazione Energetica)	-€ 500,00
ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO	-€ 1.651,80
MOROSITA' CONDOMINIALI	-€ 2.612,61
TOTALE LOTTO	€ 192.692,42
TOTALE LOTTO UNICO ARROTONDATO	€ 193.000,00

Tabella 21

Per quanto esposto lo scrivente propone all'On. G.E. un prezzo base d'asta, corretto ai sensi dell'art. 568 così come disposto dal D.L. n.83 del 27/06/2015, pari ad € 193'000,00.

QUESITO n. 13

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



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



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, ma bensì la piena proprietà dell'unità immobiliare. Oltre ciò, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, si rappresenta che lo stesso non risulta essere comodamente divisibile.

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**.

Oltre ciò, si rappresenta che, dopo le indagini svolte presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Caserta, è stato possibile produrre la seguente documentazione.

CERTIFICATO CAMERA DI COMMERCIO

La società esecutata Spes Soc. Coop. a r.l., con sede legale in Succivo (CE) alla Via XXIV Maggio 43, risulta formalmente costituita alla data del 19/05/1986, con iscrizione effettuata il 02/03/1987, come risulta dal Certificato della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Caserta. La suddetta società ha per oggetto l'assegnazione a soci di case di abitazione e relative



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. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



pertinenze, alle condizioni migliori rispetto a quelle di mercato, in proprietà, in locazione, o in godimento, anche con patto di futura assegnazione o riscatto.

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

CONCLUSIONI

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO UNICO

LOTTO UNICO: – quota di 1/1 di piena proprietà di **Abitazione in villini** ubicata in Succivo (CE) alla Via Masseria Teverolaccio snc, con accesso da Via Rosario Livatino nonché da Via XXIV Maggio attraversando un cortile comune; è composta al piano seminterrato da: un garage, un ripostiglio, un vano adibito a sgombero, ed un w.c.; al piano terra da: un ingresso-soggiorno, un disimpegno, un bagno, una cucina, due balconi, due cortili e due aiuole; al piano primo da: due camere da letto, un bagno, un disimpegno e due balconi; al piano secondo da: due sottotetti, un bagno, un disimpegno e due balconi; confina con Fog. 6 P.lla 5570 sub 44 a sud, con Fog. 6 P.lla 5570 sub 42 a nord, con Fog. 6 P.lla 5570 sub 1 BCNC ad ovest, con BCNC ai sub 42,43,44,45,46,47 ad est; è riportato nel **C.F. del Comune di Succivo (CE) al foglio 6, p.lla 5570 sub 43**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, per le seguenti difformità: al Piano Seminterrato: Si rileva una lieve difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale relativamente alla dimensione dell'apertura al vano garage; al Piano Terra: Si rilevano lievi difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale relativamente alla traslazione rigida delle finestre, in corrispondenza del bagno e del vano scala, con affaccio sull'aiuola, oltre una traslazione rigida del muro perimetrale del balcone, in direzione ovest, con modifica di consistenza dello stesso; al Piano Primo: Si rilevano lievi difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale relativamente alla traslazione rigida delle finestre, in corrispondenza del bagno e del vano scala, oltre una traslazione rigida della tramezzatura del bagno, con modifica di consistenza dello stesso. Infine, in corrispondenza di un vano letto, si rileva la presenza di un pilastro non rappresentato catastalmente; al Piano Secondo: Si rilevano lievi difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale relativamente alla traslazione rigida del vano porta, tra il sottotetto ed il disimpegno, oltre alla lieve traslazione rigida della tramezzatura del bagno. Inoltre, in corrispondenza del sottotetto in direzione ovest, si rileva la presenza di un pilastro non rappresentato catastalmente. Infine, si rileva una variazione in termini di altezza dei vani, rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali; vi è Permesso di Costruire n. 28/03 del 28/07/2003, rilasciato dal Comune di Succivo alla Cooperativa Edilizia SPES a r.l. rappresentata dal sig. Giacomo Mundo, per la realizzazione di n. 18 alloggi e n. 6 Villette a schiera, e successiva Variante n. 44/05 del 06/07/2005 per "Modifiche Sottotetto", cui i beni non sono conformi, in ordine alle seguenti difformità: al Piano Seminterrato: Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale relativamente ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di tramezzature non riportate nei grafici di progetto, con conseguente creazione dei vani sgombero e ripostiglio. Si rileva, inoltre, una lieve traslazione rigida della tramezzatura relativa al w.c.; al Piano Terra: Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nel titolo edilizio di riferimento, relativamente alla traslazione rigida del muro perimetrale del bagno, con modifica di consistenza e quindi di superficie. Oltre ciò, si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni per la realizzazione di una tramezzatura tra il vano cucina e disimpegno, in difformità a quanto riportato nei grafici di progetto. Si rileva, altresì, una traslazione rigida del muro perimetrale del balcone in direzione ovest, con modifica di consistenza e quindi di



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. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



superficie, nonché lievi difformità relative alle posizioni dei vani porta e finestra; al Piano Primo: Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nel titolo edilizio di riferimento, relativamente alla traslazione rigida della tramezzatura del bagno, con modifica di consistenza dello stesso e quindi di superficie. Oltre ciò, si rileva la creazione di un pilastro in corrispondenza di un vano letto ed uno in corrispondenza del balcone, non rappresentati nei grafici edilizi. Infine, in corrispondenza del vano scala, si rileva una diversa posizione della finestra; al Piano Secondo: Difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nel titolo edilizio di riferimento, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di tramezzature non riportate nel titolo edilizio, in uno alla realizzazione dei vani porta e finestra in posizione differente, in uno alla creazione di pilastri non presenti nei grafici di progetto; 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., per la diversa distribuzione degli spazi interni; non risulta ordine di demolizione del bene,

PREZZO BASE euro 193'000,000

Teano li 11/10/2021

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 della Camera di Commercio;
- 7) Atto di compravendita del 11/01/1990, a rogito del Notaio Carlo Tafuri, trascritto il 23/01/1990 ai nn. Registro generale n. 2479/Registro particolare n. 2231;
- 8) Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 03/10/2003 repertorio 82854 - Divisione, rogato dal notaio Fiordiliso Gennaro, trascritto il 03/11/2003 ai nn. 36225/27655;
- 9) Titolo Abilitativo;
- 10) Certificato UTC Comune di Succivo;
- 11) Comparabili;
- 12) Attestazione spese condominiali;
- 13) Copia Decreto di Fissazione Udienza ex Art.569 c.p.c
- 14) Richiesta Onorario;
- 15) CD ROM (cfr.: allegato).



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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2020 promossa da UBI BANCA S.P.A. contro SPES SOC. COOP. A R.L.



CERTING
Certificazioni
in competenza professionale

