



Tribunale di Napoli Nord
III^a Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari



III.ma Signora G.E.
Dott.ssa Lorella Triglione



OGGETTO: XXX | XXX
(R.G.E. N° 68 | 2025)



Contenuto del Fascicolo:

- 1) Relazione tecnica
- 2) Istanza di liquidazione
- 3) Allegati



L'Esperto
dante specchia architetto



dante specchia architetto





INDICE



Premessa.....	3
Descrizione delle Operazioni Peritali	13
Risposte ai Quesiti.....	14
Quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	14
Quesito n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	17
Quesito n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	23
Quesito n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.	27
Quesito n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	28
Quesito n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	29
Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	34
Quesito n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	34
Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	38
Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	38
Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	39
Quesito n. 12: procedere alla valutazione dell'immobile.	39
Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gl'immobili pignorati per la sola quota.	41





In adempimento all'incarico affidatomi dalla S.V. Ill.ma Le rimetto la presente relazione di consulenza riguardante l'immobile oggetto di pignoramento.

Premessa

Con Decreto del 28/04/2025 il G.E. Dott.ssa Lorella Triglione nominava il sottoscritto Arch. Dante Specchia, n° 739 dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta, quale Esperto per la vertenza in atto tra la società **XXX** contro il Sig. **XXX**. L'Esperto in data 30/04/2025, effettuava il giuramento di rito che depositava con modalità telematica, ed il G.E. Dott.ssa Lorella Triglione mi affidava il mandato consistente nei seguenti quesiti ed esplicitati nella presente relazione:

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

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;



dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casagiove - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

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



indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, 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 all'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 accorpate ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
 - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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 all'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;

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casagiove - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono**

(**sanatoria c.d. speciale**), precisando:

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

- artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
- art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
- art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casagiove - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

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

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 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 giudiziali 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

l'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.

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casagiove - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia 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 PERSONALI ESPERIENZE, 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;

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casagiove - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

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

- 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'Esperto ha controllato, preliminarmente, la documentazione relativa al bene immobile secondo quanto previsto dall'ex art 567 c.p.c. per verificarne la completezza.

Tale verifica, trasmessa in Cancelleria, con modalità telematica, in data 19/05/2025, ha dato esito Positivo, quindi la documentazione era **Completa**.

Descrizione delle Operazioni Peritali

Il sottoscritto Esperto, dopo un attento studio del fascicolo prodotto dallo Studio Legale dell'**Avv. Roberto Esposito**, che rappresenta la società **XXX**, il giorno 29 Maggio 2025 alle ore 16:00, ha dato inizio, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Giuseppe Massimino Lauri, alle operazioni peritali presso il luogo oggetto della vertenza, sito in Mugnano di Napoli (NA) – alla Via dei Fiori N° 47. Al sopralluogo era presente l'esecutato, il Sig. **XXX**,

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casagiove - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

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

il quale non si opponeva all'accesso e consentiva il regolare svolgimento delle operazioni peritali presso l'immobile staggito, dichiarando che lo stesso è nella sua completa disponibilità.

Durante il sopralluogo si è proceduto nell'ordine ad effettuare:

- l'identificazione del bene immobile elencato nell'atto di pignoramento immobiliare, sito in Mugnano di Napoli (NA) – alla Via dei Fiori N° 47, notificato ad istanza dell'**Avv.**

Roberto Esposito al Sig. **XXX**, il 12/02/2025 – Rep. 1222, trascritto presso l'Agenzia delle

Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 13/03/2025 - R.G. 12328 – R.P. 9468;

- il rilievo metrico dell'unità immobiliare staggita;

- il rilievo fotografico (allegato) e la relazione sintetica annotata su fogli di minuta, in merito allo stato di conservazione dell'immobile, di seguito riportato;

- una verifica in merito alla consistenza catastale del bene oggetto di pignoramento.

Risposte ai Quesiti

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

Il bene elencato nell'atto di pignoramento immobiliare notificato ad istanza dell'**Avv.**

Roberto Esposito al Sig. **XXX**, è costituito da:

Comune di Mugnano di Napoli (NA):

1) **NCEU - Fgl 02 - Particella 39 - Sub 102 - Categoria A/2, Cons. 3 vani;**

Da indagini svolte dal sottoscritto Esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Ufficio Territorio – Servizi Catastali, si è riscontrato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ha i seguenti identificativi catastali:

NCEU – Comune di Mugnano di Napoli (NA) (Codice F799) – Provincia di Napoli

- Foglio **02** – Particella **39** – Sub **102**– Via dei Fiori 47 - Scala U - Interno 3 – piano 1;

Intestatari:

XXX nata a Marano di Napoli (NA) il XXX - C.F. XXX –Usufrutto;

XXX nato a Mugnano di Napoli (NA) il XXX - C.F. XXX –Usufrutto;

XXX nato a Mugnano di Napoli (NA) il XXX- C.F. XXX –Proprietà;

Tali identificativi catastali, corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento del 12 Febbraio 2025, anche se bisogna segnalare che per l'unità immobiliare Sub **102** al

piano I° sono state riscontrate due **“difformità formali”** dei dati di identificazione catastale e della destinazione d'uso, relativamente alla situazione dello stato di fatto indicato nella visura catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Ufficio

Territorio – Servizi Catastali:

- **SI** è riscontrato la mancata voltura dei diritti reali dell'immobile staggito, in quanto sono ancora presenti in visura i nominativi di due intestatari deceduti;
- **SI** è riscontrato una diversa destinazione d'uso dell'immobile staggito rispetto alla categoria catastale indicata in visura;

L'Esperto, in merito a tali difformità, fornirà una descrizione esaustiva nella risposta al quesito n° 3.



Sovrapposizione - Foto Satellitare - Mappa Catastale - Via dei Fiori 47– Mugnano di Napoli (NA) - Vista la consistenza del bene pignorato, situato nel Comune di Mugnano di Napoli (NA), si individua un **Unico Lotto** e di conseguenza verrà fornita una valutazione dell'intero con la descrizione dello stesso, riportando gli estremi di identificazione e la giusta valutazione.

E' dunque possibile formare un **UNICO LOTTO** costituito da:

LOTTO UNICO

Mugnano di Napoli (NA)–

Unità Immobiliare - Sub 102- Piano I°

Unità Immobiliare - Sub 102- Piano I° confinante:

a Nord con Via dei Fiori, ad est con il vano scala in comune, a Sud con l'unità immobiliare residenziale Sub **101**, ad ovest con il fabbricato P.Illa **300**;

Riportata al N.C.E.U. del Comune di Mugnano di Napoli (NA) (Codice F799) – Provincia di Napoli;

Foglio **02** – Particella **39** - Sub**102** – Via dei Fiori 47 – Scala U - Interno 3 – piano 1;

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

Il bene immobile indicato nell'atto di pignoramento è situato nel Comune di Mugnano di Napoli (NA), si procede pertanto all'individuazione del **Lotto Unico**.

LOTTO UNICO

Il **Lotto Unico** è costituito da:

- unità immobiliare residenziale (adibita a studio privato) Sub **102**;

situato nel Comune di Mugnano di Napoli (NA) – Via dei Fiori 47 – Scala U - Interno 3 – piano 1. L'unità immobiliare residenziale (adibita a studio privato) staggita è parte

integrante di un edificio residenziale con tipologia edilizia a blocco che si articola su due livelli fuori terra ed uno interrato, i cui accessi pedonali avvengono direttamente

sia da Via dei Fiori che da Via Meucci mentre quelli carrabili avvengono esclusivamente

da Via Meucci. L'edificio è ubicato in zona semicentrale ai margini del centro storico del Comune di Mugnano di Napoli (NA), lungo l'arteria stradale che da Mugnano di

Napoli (NA) conduce a Calvizzano (NA), il cui contesto urbano è composto da corpi di fabbrica contigui, che conferiscono all'area urbana un carattere residenziale intensivo.

L'intero territorio comunale è dotato delle infrastrutture primarie ed il patrimonio edilizio è caratterizzato dall'alternanza, di edifici “storici” di notevole valore architettonico ed

artistico, situati nel centro storico e di edifici “contemporanei” che sono il risultato di una

semplice iterazione di aggregazioni spontanee di manufatti privi di particolari connotazioni architettoniche, situati nelle zone di espansione.

L'unità immobiliare residenziale (adibita a studio privato) oggetto di pignoramento, costituita catastalmente dal Sub **102**, è situato al piano primo, di un fabbricato residenziale, i cui confini, indicati nell'atto di pignoramento, sono i seguenti: ...*"con restante proprietà di XXX e/o aventi causa, detta via (Via dei Fiori), cassa scala, salvo altri"...*

L'Esperto, durante il sopralluogo del 29/05/2025 ha rilevato i confini attuali, pertanto, l'unità immobiliare residenziale (adibita a studio privato) costituita catastalmente dal Sub **102**, confina:

Unità Immobiliare Residenziale (adibita a studio privato) – Sub 102 - Piano I°:

a Nord con Via dei Fiori, ad est con il vano scala in comune, a Sud con l'unità immobiliare residenziale Sub **101**, ad ovest con il fabbricato P.Illa **300**;

Unità Immobiliare Residenziale (adibita a studio privato) - Sub 102 - Piano I°

- Stanza 1 = **25,50** mq;

- Stanza 2 = **23,60** mq;

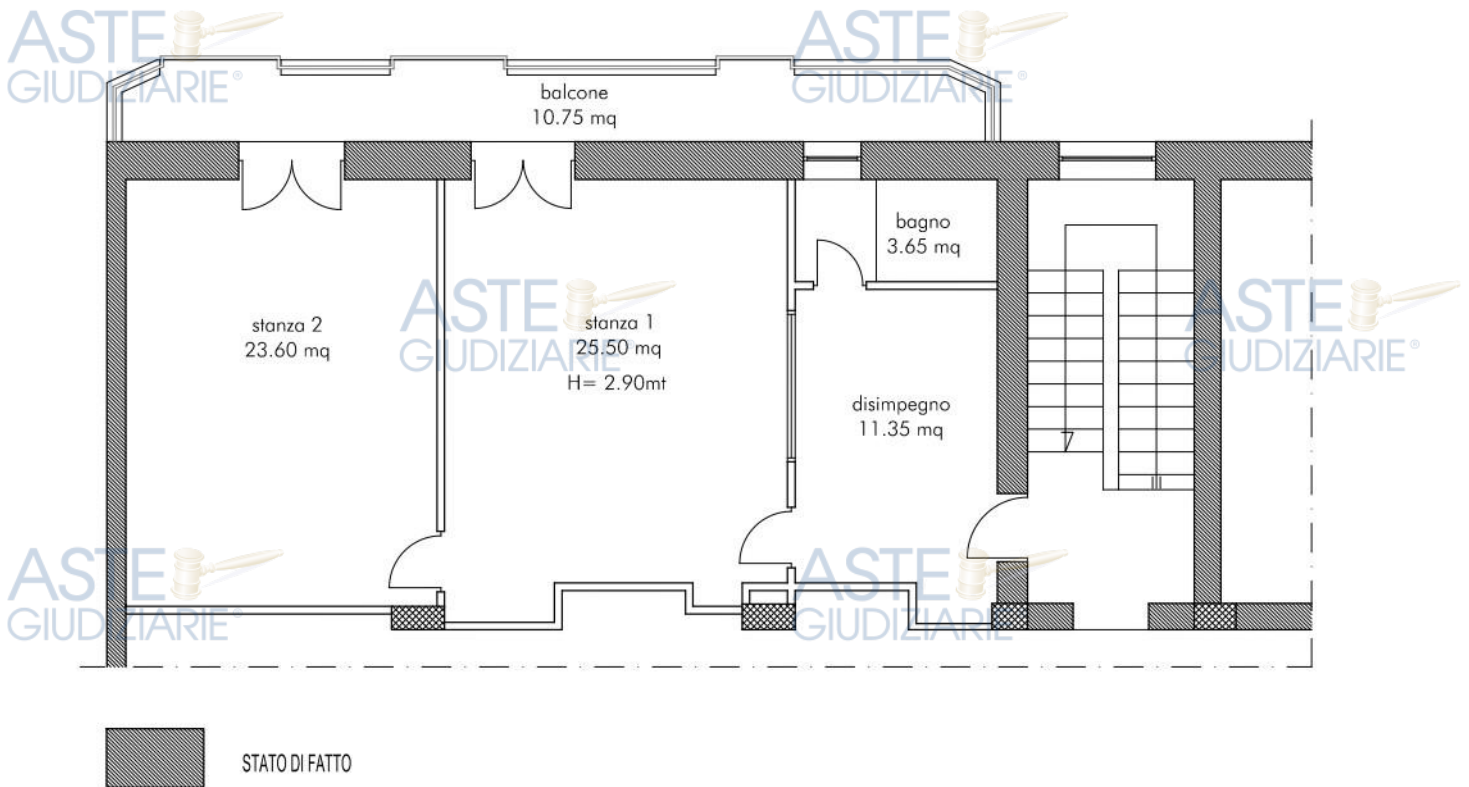
- Disimpegno = **11,35** mq;

- Bagno = **03,65** mq;

Totale Superficie Utile Residenziale = **64,10** mq;

- Balcone = **10,75** mq

Totale Superficie Utile **NON** Residenziale = **10,75** mq;



Stato di Fatto – Piano Primo – Unità Immobiliare Residenziale (adibita a studio privato) Sub 102

In merito allo stato di conservazione dell'unità immobiliare residenziale (adibita a studio privato), appartenente alla palazzina con tipologia edilizia a blocco avente ordinari caratteri architettonici ed ambientali, che si articola complessivamente su due livelli fuori terra ed uno al piano interrato, si relaziona quanto segue. All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare staggità, così come dichiarato dal Sig. **XXX** (esecutato), risultava essere nella sua completa disponibilità. Per quanto riguarda la struttura portante del fabbricato, contenente l'unità immobiliare staggità, essa è costituita da: struttura portante mista costituita da muratura in pietra di tufo con pilastri e travi in cls armato, orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento, la copertura è piana a terrazzo praticabile, la scala è in calcestruzzo armato, in definitiva le condizioni statiche sono ottime.

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casagiove - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

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

Gli ambienti dell'unità immobiliare residenziale (adibita a studio privato) oggetto di pignoramento situata al piano primo hanno un buon stato di conservazione, salubrità e benessere, in particolare si ha:

Unità Immobiliare Residenziale (adibita ad ufficio) - Piano I° - Sub 102



Vista esterna 1



Vista esterna 2



Vista esterna 3



Vista esterna 4

- **Stanza 1:** ambiente unico con altezza utile pari a **2.90** mt, pavimento in ceramica smaltata lucida di colore chiaro, di forma quadrangolare, con inserti di colore verde, di forma quadrata ed esagonale, rivestimento pareti con idropittura di colore giallo e conclusa da cornice in gesso di colore bianco, rivestimento del solaio con idropittura di colore bianco ed in parte con controsoffittatura in cartongesso ed idropittura di colore bianco e verde, infisso interno in legno massello e vetro traslucido, infisso esterno in pvc con vetrocamera e persiane in pvc;

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casagiove - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

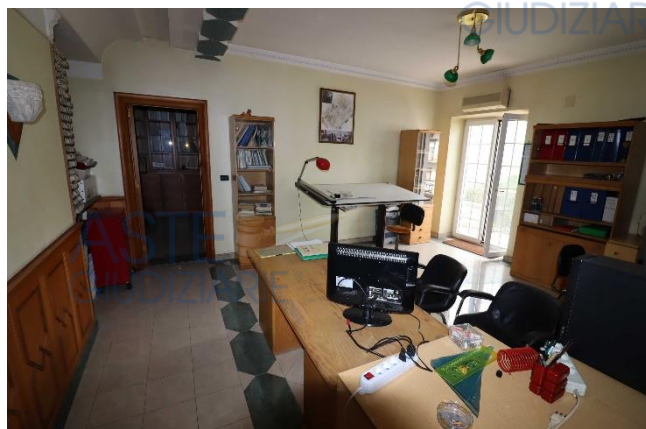
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Stanza 1



Stanza 1

- **Stanza 2:** ambiente unico con altezza utile pari a **2.90** mt, pavimento in ceramica smaltata lucida di colore chiaro, di forma quadrangolare, con inserti di colore verde, di forma quadrata ed esagonale, rivestimento pareti con idropittura di colore giallo e conclusa da cornice in gesso di colore bianco, rivestimento del solaio con idropittura di colore bianco ed in parte con controsoffittatura in cartongesso ed idropittura di colore bianco e verde, infisso interno in legno massello e vetro traslucido, infisso esterno in pvc con vetrocamera e persiane in pvc;



dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casagiovane - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

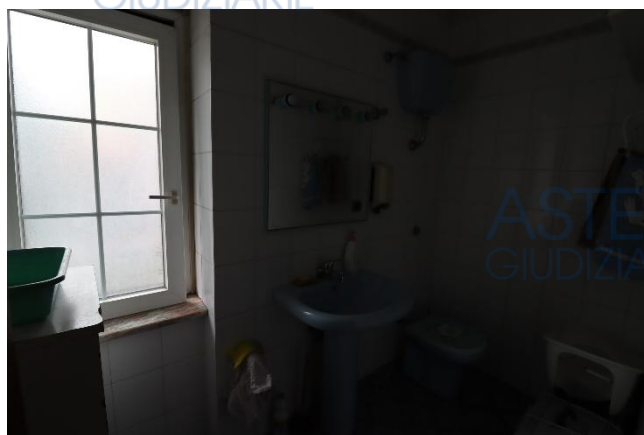
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stanza 2

Stanza 2

- **disimpegno**: ambiente unico con altezza utile pari a **2.90** mt, pavimento in ceramica smaltata lucida di colore chiaro, di forma quadrangolare, con inserti di colore verde, di forma esagonale, rivestimento pareti aventi una parte con boiserie in legno seguita da idropittura di colore giallo e conclusa da modanature in cartongesso ed idropittura di colore bianco, rivestimento del solaio con controsoffittatura in cartongesso ed idropittura di colore bianco, infisso esterno costituito da portoncino d'ingresso blindato rivestito con pannelli in legno;

- **bagno**: ambiente unico con altezza utile pari a **2.90** mt, pavimento in ceramica smaltata lucida di colore verde, di medio formato quadrangolare, rivestimento pareti con piastrelle di ceramica smaltata lucida di colore bianco, di medio formato quadrangolare, rivestimento del soffitto con intonaco civile ed idropittura di colore bianco, infisso interno in legno massello e vetro traslucido, infisso esterno in pvc con vetrocamera e persiane in pvc, l'arredo è composto da lavandino e water, in ceramica di colore celeste;



Disimpegno

Bagno

- L'unità immobiliare residenziale (adibita a studio privato) NON è dotata di impianto di riscaldamento, soltanto le stanze 1-2 sono dotate di climatizzatore con sistema a pompa di calore;

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casagiove - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

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

- L'impianto idrico – sanitario dell'unità immobiliare residenziale (adibita a studio privato) è funzionante, ma non vi è acqua calda;

- L'impianto elettrico dell'unità immobiliare residenziale è funzionante ed è adeguato alle vigenti norme previste dal D.M. 37/08 (ex Legge 46/90);

In merito all'impianto tipologico e distributivo dell'unità immobiliare residenziale staggita (adibita a studio privato), si può affermare che tutti gli ambienti sono disimpegnati tra loro e godono di un'ottima illuminazione ed areazione diretta.

Per quanto riguarda l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), dell'unità immobiliare residenziale staggita (adibita a studio privato), si precisa che esso NON è allegato all'Atto di Donazione redatto dal Notaio Avv. Raffaele Orsi di Santa Maria C.V. (CE) il 29/12/1990, in quanto all'epoca non era previsto (art. 6 D.L. n° 63/2013). Pertanto si prevede la redazione di una certificazione A.P.E. relativamente all'unità immobiliare residenziale staggita (adibita a studio privato), con un costo pari ad **€ 300,00**.

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

Da indagini svolte dal sottoscritto Esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Ufficio Territorio – Servizi Catastali, è stato possibile, mediante l'acquisizione della mappa di impianto del 1895 e delle visure storiche(allegate), effettuare la ricostruzione della storia catastale del bene oggetto di pignoramento, situato in **Mugnano di Napoli (NA)**, pertanto si riportano di seguito tutti i passaggi intervenuti dall'impianto della P.IIIa del C.T. all'attuale P.IIIa del N.C.E.U.. Il lotto di terreno, già edificato, identificato al N.C.T. con il Foglio **02** e la P.IIIa **39**, dove è ubicato il bene immobile oggetto di pignoramento, ovvero, l'unità immobiliare **residenziale** (adibita a studio privato) -N.C.E.U. - P.IIIa **39**- Sub **102** situata in **Mugnano di Napoli (NA)** – Via dei Fiori N° 47 – Scala U -Interno 3 – piano I°,

deriva dalle originarie particelle di terreno distinte al Catasto Terreni - **Impianto** del **1895** del Comune di **Mugnano di Napoli (NA)** - al Foglio **02** – Particelle **39 - 44**.



Sovrapposizione della mappa catastale con la mappa impianto terreni 1895

Nel corso degli anni sono state rilevate le seguenti variazioni al Catasto Terreni a partire dall'impianto meccanografico del 22/11/1972:

C.T. - P.Illa 39

- la P.Illa **39** di estensione pari a **00ha 05a 84ca**, viene iscritta all'impianto meccanografico del C.T. il 22/11/1972;

- la P.Illa **39** di estensione pari a **00ha 05a 84ca**, subisce una variazione d'ufficio, in quanto particella interessata da immobile urbano non regolarizzato ai sensi del D.L.

78/2010, pratica N° NA0053861 del 28/01/2012 – istanza (n.496.1/2012) in atti dal 28/01/2012 e diventa **Ente Urbano**;

- la P.Illa **44** di estensione NON riportata in visura, viene iscritta all'impianto meccanografico del C.T. il 22/11/1972 e viene **Soppressa**;

N.C.E.U. – P.Illa 39 - Sub 102

- la P.Illa **30 – Sub 795 – Cat. A/2** (Abitazione di Civile) – intestata a XXX nata a Mugnano di Napoli (NA) il XXX – C.F. XXX, diritto di Usufrutto, XXX nato a Mugnano di Napoli (NA) il XXX – C.F. XXX, diritto di Usufrutto, XXX nato a Mugnano di Napoli (NA) il XXX – C.F. XXX, diritto di Proprietà, con nota di variazione n. 6329.1/2000 del 15/03/2000 viene modificata la toponomastica, viene attribuito il foglio, la particella e viene rettificata la consistenza al N.C.E.U.;

- la P.Illa **30 – Sub 795 – Cat. A/2** (Abitazione di Civile) – intestata a XXX nata a Mugnano di Napoli (NA) il XXX – C.F. XXX, diritto di Usufrutto, XXX nato a Mugnano di Napoli (NA) il XXX – C.F. XXX, diritto di Usufrutto, XXX nato a Mugnano di Napoli (NA) il XXX – C.F. XXX, diritto di Proprietà, in data 09/11/2015 vengono inseriti i dati di superficie pari a 76 mq;

Si precisa la rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento del 10/02/2025 – Rep. N° 1222, nella nota di trascrizione del 13/03/2025 – R.G. 12328 – R.P. 9468, mentre nell'Atto di Donazione del 29/12/1990- Rep. 16802 - rogato dal Notaio Avv. Raffaele Orsi di S. Maria C.V. (CE) e trascritto a Napoli 2 il 28/01/1991 al N° 5904 del Reg. Gen. ed al N° 5293 del Reg. Part. viene indicato soltanto il foglio **2**, la particella **39**, in virtù della denuncia di variazione mod. 44/N prot. B/8544 del 18/09/1987.

L'Esperto, in sede di sopralluogo ha rilevato le seguenti “**difformità formali**”:

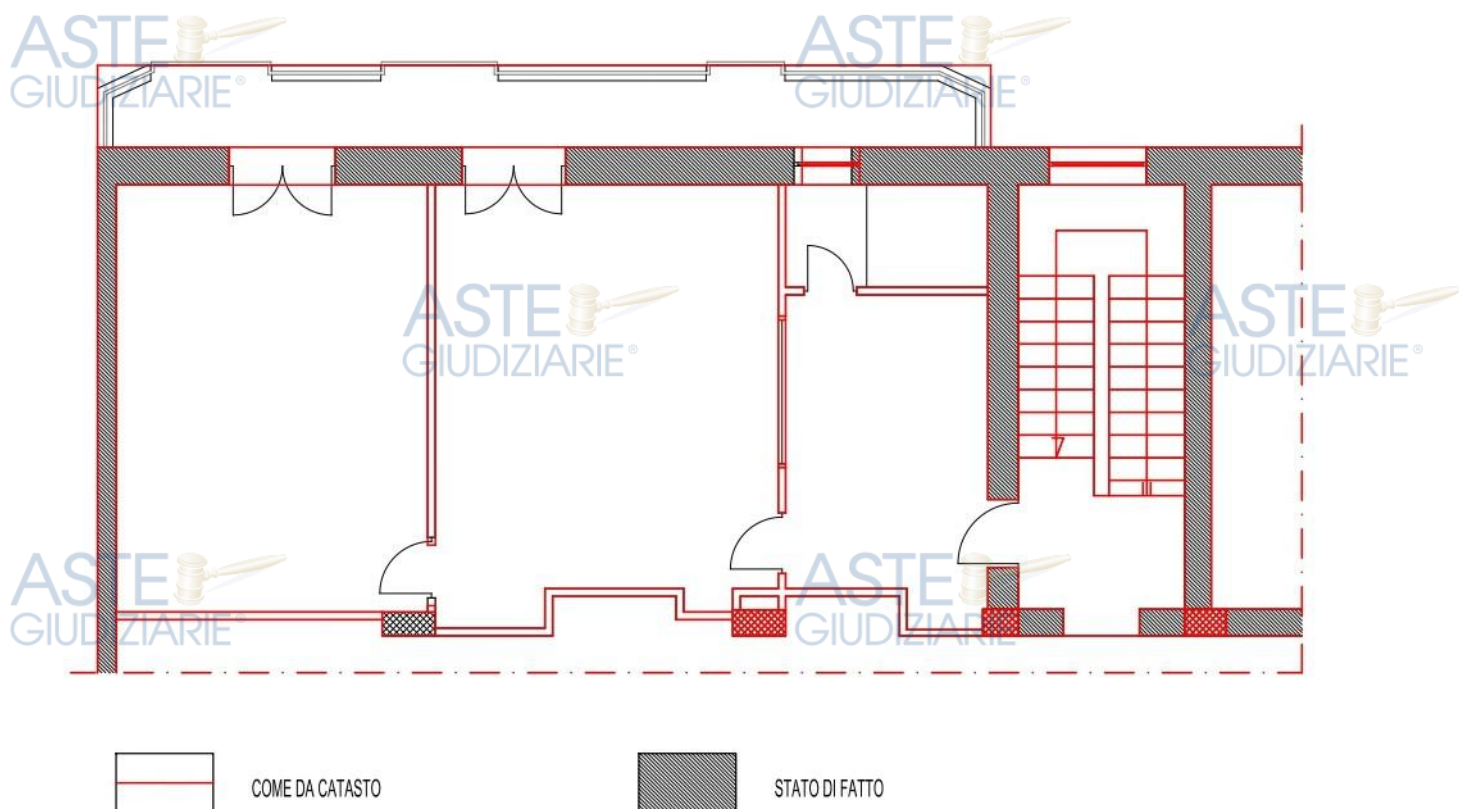
- **SI** è riscontrato la mancata voltura dei diritti reali di Usufrutto dell'immobile staggito, intestati a XXX ed a XXX, ancora presenti in visura ma deceduti;

- **SI** è riscontrato una diversa destinazione d'uso dell'immobile staggito rispetto alla categoria catastale **A2** (Abitazioni di tipo Civile) indicata in visura, in luogo di quella reale constatata in sede di sopralluogo che risulta essere di studio privato;

In relazione alle “**difformità formali**” sopra citate, si specifica che:

- la prima è irrilevante in quanto in caso di aggiudicazione ad altro soggetto NON avrà più luogo di esistere ed anche perché dal **01/01/2025**, grazie al Decreto Legislativo n. **139/2024**, le volture catastali per la riunione dell'usufrutto saranno automatizzate;

- la seconda, qualora l'aggiudicatario volesse mantenere la destinazione d'uso di Studio Privato dovrebbe presentare all'Agenzia delle Entrate di Napoli – Ufficio Territorio – Servizi Catastali una variazione catastale per ottenere la categoria **A/10** (Uffici e Studi Privati) compatibile anche con la disciplina e le norme urbanistiche vigenti sul territorio, qualora l'aggiudicatario volesse mantenere la categoria catastale **A2** (Abitazioni di tipo Civile) dovrebbe adeguare l'immobile alla tipologia residenziale mediante la realizzazione di una cucina e successivamente presentare una all'Agenzia delle Entrate di Napoli – Ufficio Territorio – Servizi Catastali una variazione catastale per diversa disposizione degli spazi interni, compatibile anche con la disciplina e le norme urbanistiche vigenti sul territorio.



Sovrapposizione - Stato di Fatto Unità Immobiliare Residenziale (adibita a studio privato) al piano I°
con la pianta catastale del Sub 102

Quesito n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.

LOTTO UNICO: 1/1 dei diritti di Proprietà dell'unità immobiliare residenziale (adibita a studio privato) Sub 102 sita in Mugnano di Napoli (NA) – Via dei Fiori 47 – Scala U – Interno 3 – piano I°.

L'unità immobiliare residenziale (adibita a studio privato) Sub 102 è costituita dai seguenti ambienti:

P.I°: stanza 1, stanza 2, disimpegno, bagno.

L'unità immobiliare residenziale (adibita a studio privato) Sub 102 al piano primo confina a Nord con Via dei Fiori, ad est con il vano scala in comune, a Sud con l'unità immobiliare residenziale Sub 101, ad ovest con il fabbricato P.IIIa 300. Il descritto stato dei luoghi dell'unità immobiliare residenziale al piano secondo corrisponde alla consistenza catastale indicata nella scheda planimetrica.

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casagione - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

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

L'unità immobiliare residenziale (adibita a studio privato) Sub 102, è stata realizzata con le seguenti autorizzazioni amministrative: Licenza Edilizia del 27/12/1967 e Concessione Edilizia N° 52/87 del 07/04/1988, di cui NON E' conforme lo stato dei luoghi. In merito alla difformità rilevata è possibile ottenere Sanatoria Ordinaria ai sensi dell'art. 34-bis comma 2 del D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii.. NON è stato rilasciato il certificato di Agibilità relativo al fabbricato contenente l'unità immobiliare residenziale (adibita a studio privato) in quanto NON richiesto dagli aventi diritto.

PREZZO BASE € 101.000,00

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

Per quanto riguarda i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato costituito dall'unità immobiliare residenziale (adibita a studio privato) Sub **102**, situata in **Mugnano di Napoli (NA)**, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento ed a ritroso il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento del **13/03/2025**, dalle indagini effettuate dal sottoscritto Esperto presso l'Archivio Notarile di

S. Maria C.V. (CE) si è riscontrato quanto segue:

- il bene staggito **Sub102**, costituito dall'unità immobiliare residenziale (adibita a studio privato) è pervenuto al Sig. **XXX** nato a Mugnano di Napoli (NA) il XXX – C.F. XXX, Nuda Proprietà **1/1**, in virtù dell'Atto di **Donazione** (allegato + NT) rogato dal Notaio Avv. Raffaele Orsi in S. Maria C.V. (NA) il **20/12/1990** - Repertorio N° **16802**- Raccolta N° **8356**, registrato a Caserta il **18/01/1991** al N° **1331**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, il **28/01/1991** al N° **5904** del Reg. Gen. ed al N° **5293** del Reg. Part., contro i Sig.ri **XXX** Mugnano di Napoli (NA) il 13/02/1920 – C.F. XXX, Usufrutto **1/2**, **XXX** Marano di Napoli (NA) il XXX – C.F. XXX, Usufrutto **1/2**;

Si precisa che in data **19/09/2015** a causa del decesso della Sig.ra XXX, vedova di XXX deceduto il **18/02/2005** (certificati di morte allegati), è avvenuto il consolidamento dell'Usufrutto a favore di XXX con diritto di Proprietà **1/1**.

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

Per quanto riguarda la conformità edilizia e urbanistica del bene oggetto di esproprio, dalle indagini svolte presso il Settore 6° - Area Urbanistica e Patrimonio del Comune di Mugnano di Napoli (NA), richiesta del 27/05/2025 mediante Posta Elettronica Certificata – Prot. N° 0019111 del 10/01/2025 (ricevuta allegata), si è verificato che:

- l'unità immobiliare residenziale (adibita a studio privato) Sub**102** sita in Via dei Fiori 47 – Scala U – Interno 3 – piano 1°, è stata realizzata con le seguenti autorizzazioni amministrative:
 - **Licenza Edilizia** del **27/12/1967**;
 - **Concessione Edilizia N° 52/87** del **07/04/1988**;

L'Esperto, ha acquisito presso il Settore 6° - Area Urbanistica e Patrimonio del Comune di Mugnano di Napoli (NA) i grafici di progetto relativi alle autorizzazioni amministrative sopra citate, e dalla disamina della documentazione ha verificato che l'unità immobiliare staggiata Sub **102** rilevata nel corso del sopralluogo effettuato il 29/05/2025, **NON** è conforme agli elaborati grafici di progetto (allegati) riguardanti l'ultima autorizzazione amministrativa, ovvero, la **Concessione Edilizia N° 52/87** del **07/04/1988**, in quanto è stata riscontrata una "lieve" difformità di seguito descritta:

- **VI** è una diversa distribuzione degli ambienti interni, in particolare, dai grafici di progetto l'ingresso al bagno avviene dall'attuale stanza 1 mentre in sede di sopralluogo si è verificato che l'ingresso al bagno avviene dal disimpegno;

Ugnano di Nap  ASTE GIUDIZIARIE
no Regolatore G



In merito alla
ASTE
GIUDIZIARIE®
sanatoria ord

attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 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 di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonchè ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. **Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'art.32."**

Per quanto riguarda la determinazione della data dell'abuso, così come risulta dalla **Concessione Edilizia N° 52/87 del 07/04/1988**, dalla documentazione catastale (visura + pianta allegata) relativa alla costituzione del Sub **102** avvenuta il **15/03/2000 - N° 6329.1/2000** e dall'atto di donazione del **29/12/1990 Rep. N° 16802**, dove si dichiara la piena conformità urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento, si deduce che:

- la difformità inerente la diversa distribuzione degli ambienti interni, ovvero, dai grafici di progetto l'ingresso al bagno avviene dall'attuale stanza 1 mentre in sede di sopralluogo si è verificato che l'ingresso al bagno avviene dal disimpegno;

è stata realizzata in data successiva al **07/04/1988** e prima del **15/03/2000**.

Quindi per la determinazione della conformità urbanistica al momento dell'abuso, inerenti le difformità sopra elencate, si è fatto riferimento allo strumento urbanistico in vigore, ovvero, il P.R.G. - Piano Regolatore Generale - con le relative N.T.A. - Norme Tecniche di Attuazione.

Dalla disamina del PRG, vigente, si è rilevato che la particella catastale, Foglio **02** – P.IIa **39** del N.C.T. dove è ubicato l'immobile pignorato, ricade nella **Zona Omogenea "B** –

Residenziale di Completamento" dove è prevista l'edificazione con Indice di Fabbricabilità Fondiario pari ad **1,80** mc/mq.

I parametri urbanistici di tale zona omogenea sono i seguenti:

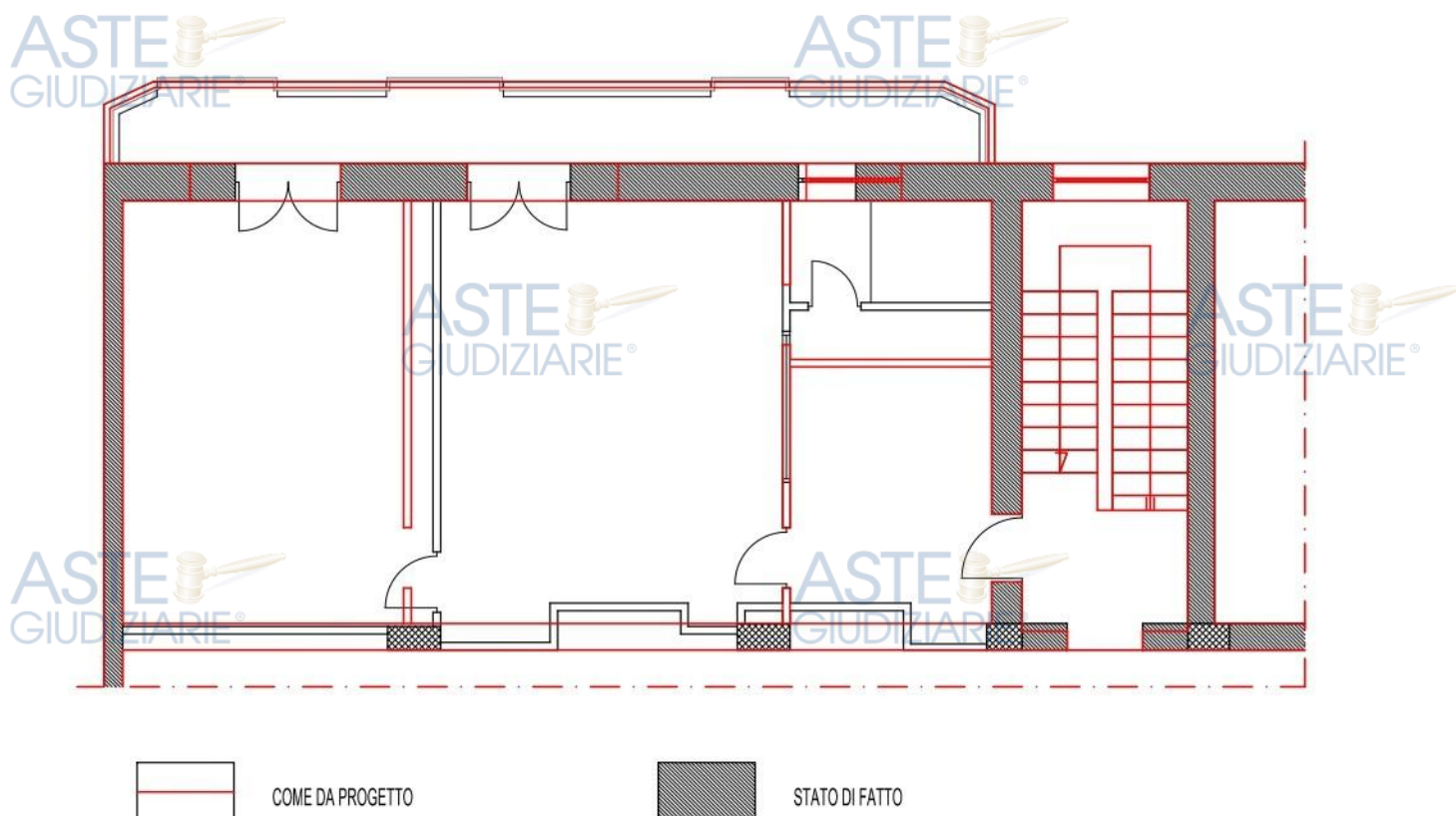
- altezza dei fabbricati **Hmax=15,00** mt;
- distanza tra fabbricati **Hmax/Distanza=1**;
- distanza minima dal confine **5,00** mt;

Pertanto, dalla verifica degli elaborati grafici allegati alla **Concessione Edilizia N° 52/87** del **07/04/1988** si è constatato che:

- per la difformità inerente la diversa distribuzione degli ambienti interni, ovvero, dai grafici di progetto l'ingresso al bagno avviene dall'attuale stanza 1 mentre in sede di sopralluogo si è verificato che l'ingresso al bagno avviene dal disimpegno, **E'** possibile ottenere la Sanatoria ai sensi dell'art. 34-bis comma 2 del D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii., in quanto trattasi di difformità riferite ad opere interne.

Per quanto riguarda la determinazione della conformità urbanistica riferita all'attualità, si segnala che attualmente vige sul territorio comunale di Mugnano di Napoli (NA) ancora il P.R.G. - Piano Regolatore Generale - con le relative N.T.A. - Norme Tecniche di Attuazione. In definitiva, non essendo mutati i parametri urbanistici, la difformità sopra rilevata, **E' Conforme** allo strumento urbanistico, PRG, vigente, all'attualità.

Pertanto, **E' Verificato l'Accertamento di Conformità** ai sensi dell'art. 34-bis comma 2 del D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii. per la difformità rilevata in sede di sopralluogo e sopra citata.



Sovrapposizione dello Stato di Fatto dell'Unità Immobiliare Residenziale (adibita a studio privato)
Sub 102 con il Progetto – Pianta 1° Piano

In merito ai parametri urbanistici dell'area in cui ricade il fabbricato contenente l'unità immobiliare residenziale (adibita a studio privato) oggetto di pignoramento, in virtù di quanto attestato dal Settore 6° - Area Urbanistica e Patrimonio del Comune di Mugnano di Napoli (NA) (Certificato di Destinazione Urbanistica allegato), si può affermare che:

- a) la particella di terreno dove è situato il fabbricato contenente l'unità immobiliare residenziale (adibita a studio privato) staggità, ricade nella **Zona Omogenea "B – Residenziale di completamento"**, del vigente P.R.G. - Piano Regolatore Generale - con le relative N.T.A. - Norme Tecniche di Attuazione;

- a) la particella di terreno dove è situato il fabbricato contenente l'unità immobiliare residenziale (adibita a studio privato) staggita, **NON** è soggetta a vincolo archeologico;
- b) la particella di terreno dove è situato il fabbricato contenente l'unità immobiliare residenziale (adibita a studio privato) staggita, **NON** è soggetta a vincolo ambientale-paesaggistico;
- c) la particella di terreno dove è situato il fabbricato contenente l'unità immobiliare residenziale (adibita a studio privato) staggita, **NON** è soggetta a vincolo idrogeologico;
- d) la particella di terreno dove è situato il fabbricato contenente l'unità immobiliare residenziale (adibita a studio privato) staggita, **NON** è di proprietà demaniale, **NON** è soggetta ad usi civici o livello;

Dalle ulteriori verifiche fatte presso il Settore 6° - Area Urbanistica e Patrimonio del Comune di Mugnano di Napoli (NA) si è verificato che:

- 5) **NON** è stato rilasciato il certificato di Agibilità relativo sia all'intero fabbricato che all'unità immobiliare residenziale (adibita a studio privato) staggita, in quanto **NON** richiesta dagli aventi diritto;

Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Relativamente allo **stato di possesso** dell'immobile oggetto di esproprio costituito dall'unità immobiliare residenziale (adibita a studio privato) Sub **102**, si può affermare che all'atto del sopralluogo, effettuato il giorno 29 Maggio 2025 alle ore 16.00, presente il Sig. **XXX**, esecutato, l'immobile risultava essere nella sua completa disponibilità.

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

- a) Dalle verifiche periodiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale

di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 si è appurato che

NON VI È altra procedura esecutiva relativa al medesimo bene pignorato;

b) **NON** vi è procedimento giudiziale civile relativo ai medesimi beni pignorati.

c) **NON** vi è provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.

d) **NON** vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici.

e) L'immobile pignorato è situato nel Comune di Mugnano di Napoli (NA) alla **Via dei**

Fiori N° 47, in sede di sopralluogo si è verificato che **NON** vi è alcuna organizzazione condominiale.

f) **NON** vi sono **Atti** impositivi di servitù sul lotto di terreno dove è situato il fabbricato per civili abitazioni, contenente le unità immobiliari residenziale (adibita a studio privato) oggetto di pignoramento;

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

1) **Domande Giudiziali:**

NON vi è Domanda Giudiziale riguardante l'unità immobiliare residenziale (adibita a studio privato) staggita.

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: **NESSUNA**

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **NESSUNO.**

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

1) Iscrizioni Ipotecarie:

- **San Paolo Banco di Napoli spa** - Napoli – C.F. 04485191219 (Diritti di Proprietà **1/1**) - **Ipoteca Volontaria** (NI allegata) derivante da **Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario** di cui al **Contratto** del 14/06/2005 - Rep. 77114 - 40867 - Iscrizione del 17/06/2005 - R.G. 33154 - R.P. 10444 – contro **XXX** - nato a Mugnano di Napoli (NA) il **XXX** - C.F. **XXX** - (Nuda Proprietà **1/1**) e **XXX** - nata a Marano di Napoli (NA) il **XXX** - C.F. **XXX** - (Usufrutto **1/1** - Terzo datore di Ipoteca), riferita all'immobile identificato al N.C.E.U. – Foglio **02** – P.lle **39** - Sub **102** - Procedura **R.G.E. 68/2025 - In Corso**;

- **Tribunale di Napoli Nord - Aversa (CE)** - C.F. 90035690610 - **Atto Giudiziario – Ipoteca Giudiziale** (NI allegata) derivante da **Decreto Ingiuntivo** del 12/06/2024 - Rep. 1654/2024 - Iscrizione dell'11/07/2024 - R.G. 35552 - R.P. 4694 – a favore di **XXX** - nato a Mugnano di Napoli (NA) il **XXX** - C.F. **XXX** - (Proprietà **1/1**) e di **XXX** - nata a Mugnano di Napoli (NA) il **XXX** - C.F. **XXX** - (Proprietà **1/1**) contro **XXX** - nato a Mugnano di Napoli (NA) il **XXX** - C.F. **XXX** - (Proprietà **1/1**), riferita agli immobili identificati al N.C.E.U. – Foglio **02** – P.lle **39** – Sub 101 - **102** - Procedura **R.G.E. 68/2025**

- **In Corso**;

- 2) **San Paolo Banco di Napoli spa** - Napoli – C.F. 04485191219 (Diritti di Proprietà **1/1**) - **Ipoteca in Rinnovazione** (NI allegata) derivante da Ipoteca Volontaria **Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario** di cui al **Contratto** del 14/06/2005 - Rep. 77114-40867 Iscrizione del 06/05/2025 - R.G. 22652 - R.P. 3515 – contro **XXX** - nato a Mugnano di Napoli (NA) il **XXX** - C.F. **XXX** - (Nuda Proprietà **1/1**) e **XXX** - nata a Marano di Napoli (NA) il **XXX** - C.F. **XXX** - (Usufrutto **1/1** - Terzo datore di Ipoteca), riferita all'immobile identificato al N.C.E.U. – Foglio **02** – P.lle **39** - Sub **102** - Procedura **R.G.E. 68/2025 - In Corso**;

- 3) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Tribunale di Napoli Nord – Atto Esecutivo – Verbale di Pignoramento Immobiliare (NT allegata) del **12/02/2025** – Rep. N° **1222** – Trascritto il **13/03/2025** R.G. N° **12328** – R.P. N° **9468** – per l'immobile identificato al N.C.E.U. – Foglio **02** – P.IIa **39** – Sub **102** - a favore di **XXX** - sede legale Conegliano (TV) - C.F. XXX - (Diritti di Proprietà **1/1**) - contro **XXX** - nato a Mugnano di Napoli (NA) il XXX - C.F. XXX - (Proprietà **1/1**) – Procedura **R.G.E. 68/2025 – In Corso**;

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): per la difformità riscontrata, già descritta nella risposta al Quesito N° 6, **E'** possibile ottenere la Sanatoria Ordinaria ai sensi dell'art. 34-bis – comma 2 – D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii., mediante C.I.L.A., dall'eventuale aggiudicatario.

L'Esperto in sede di valutazione effettuerà una decurtazione percentuale che sarà detratta nella determinazione del prezzo a base d'asta.

L'Esperto, ai fini della eventuale aggiudicazione del Lotto Unico di vendita, fornisce il costo relativo alla redazione dell'**A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica**, limitatamente all'unità immobiliare residenziale Sub **102 = € 300,00**.

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 le difformità riscontrate, già descritte nella risposta al Quesito N° 3, **E'** possibile ottenere la regolarizzazione dall'eventuale aggiudicatario.

L'Esperto in sede di valutazione effettuerà una decurtazione percentuale che sarà detratta nella determinazione del prezzo a base d'asta.

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

L'Esperto da indagini svolte presso il Settore 6° - Area Urbanistica e Patrimonio del Comune di Mugnano di Napoli (NA) e dalle verifiche effettuate sul sito internet "SID – Il Portale del Mare - Sistema Informativo del Demanio Marittimo" del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili, ha verificato che il terreno contraddistinto al Foglio **02** con la P.Illa **39**, sul quale è stato edificato il fabbricato dove è situata l'unità immobiliare residenziale (adibita a studio privato) staggita, **NON** ricade su suolo demaniale.

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

Dalle verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Napoli – Servizio Catastale, mediante l'acquisizione della Visura Storica si evince che:

- le particelle di terreno, situate nel Comune di Mugnano di Napoli (NA), dalla quale scaturisce l'attuale area dove è situato il fabbricato contenente l'unità immobiliare residenziale (adibita a studio privato), sono le P.Ille **39 - 44** del Foglio **02** iscritte al Catasto Impianto Terreni del Comune di Mugnano di Napoli (NA);

L'Esperto, da documentazione in suo possesso derivante da precedenti procedure di esecuzioni immobiliari svolte sul territorio del Comune di Mugnano di Napoli (NA), ha appurato che:

- gli atti d'ufficio ed in particolare la nota N° 12791 del 01/05/1915, citata nel Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 05/03/1928, relativo al Comune di Mugnano di Napoli (NA);

- la copia della visura storica allegata;

- l'art. 2 della Legge n. 241/1990;

certificano che nel Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli Usi Civici in Napoli del 05/03/1928, relativo al Comune di Mugnano di Napoli (NA), **NON VI SONO** terreni gravati da Usi Civici (certificato allegato);

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

Il fabbricato contenente l'unità immobiliare residenziale (adibita a studio privato) Sub **102**, ricade nel Comune di Mugnano di Napoli (NA) alla Via dei Fiori 47, in sede di sopralluogo si è verificato che **NON** vi è alcuna organizzazione condominiale.

Quesito n. 12: procedere alla valutazione dell'immobile.

Lotto Unico – Mugnano di Napoli (NA) –

Unità Immobiliare Residenziale Sub 102 (adibita a studio privato).

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare residenziale (adibita a studio privato), **1/1** diritti di proprietà, costituita catastalmente dal Sub **102**, si è adottato il metodo di stima per confronto diretto o comparazione di cespiti simili presenti in zona, in condizioni ordinarie ed in regime di libera compravendita. Il parametro tecnico impiegato per la stima è fornito dai metri quadrati di superficie, pertanto, considerata l'ubicazione e la tipologia degli immobili, da informazioni assunte sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate – OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare – II° Semestre 2024, si è stabilito che per la zona C/1 (Semicentrale-Centro Settentrionale) del Comune di Mugnano di Napoli (NA) per immobili destinati ad Abitazioni di tipo Civile (Categoria **A/2**), in condizioni normali, il Valore di Mercato è compreso tra € **1200,00 - € 1800,00 x mq.**

Ciò posto, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare residenziale (adibita a studio privato), quale (consistenza dei vani, luminosità, panoramicità, orientamento, vetustà, stato di conservazione, grado di finitura ed efficienza degli impianti), della posizione ottimale rispetto alle vie di comunicazione autostradale ed aeroportuale, della lieve difformità urbanistica rilevata del cespite pignorato Sub **102**, quindi **E'** è possibile ottenere sia la Sanatoria Ordinaria ai sensi dell'art. 34-bis – comma 2 – D.P.R. 380/2001 s.m.i., si è determinato un Valore di Mercato pari ad € **1500,00** x mq.

Pertanto si ottiene il seguente Valore di Mercato per l'unità immobiliare residenziale (adibita a studio privato) Sub **102**:

Unità Immobiliare Residenziale (adibita a studio privato) - Sub 102

VM1 = Superficie Commerciale Residenza x €/mq;

Vm1 = Superficie Utile Netta + (tramezzi + muri perimetrali) Piano I°;

(64,10 mq + 09,90 mq) = 74,00 mq x €1500,00 = € 111.000,00

Vm2 = Superficie Pertinenza Esclusiva (balcone) x (0,30 fino 25,00 mq – 0,10 parte eccedente) x €/mq;

Vm2 = (10,75mq x 0,30) = 03,25 mq x € 1300,00/mq = € 4875,00

VM = Vm1+Vm2 = € 111.000,00 + € 4875,00 = € 115.875,00

Al Valore di Mercato ottenuto va effettuata la seguente detrazione:

- Onere per redazione Attestato di Prestazione Energetica Sub **102** = **€ 300,00**;

- **VMT = VM – Oneri**, quindi si ottiene:

- **VMT = € 115.875,00 - € 300,00 = € 115.575,00**;

L'Esperto, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato e considerate le "lievi" difformità urbanistiche e

catastali, applica una riduzione del Valore di Mercato Totale determinato pari al **12,5%**, pertanto si ha:

$$\text{VMT} = \text{€ } 115.575,00 \times 0.125 = \text{€ } 101.128,12;$$

la cui cifra arrotondata fornisce il seguente valore:

$$\text{VMT} = \text{€ } 101.000,00;$$

Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gl'immobili pignorati per la sola quota.

Il presente pignoramento **NON** ha ad oggetto una quota indivisa.

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 relazione alla **residenza anagrafica** del debitore esecutato XXX alla data del pignoramento, a quella attuale ed alla certificazione di **stato civile**, il sottoscritto Esperto ha acquisito presso l'Ufficio Anagrafe e dello Stato Civile del Comune di Mugnano di Napoli (NA) le seguenti informazioni:

- dal certificato di Residenza Storico (allegato) del Comune di Mugnano di Napoli (NA), relativo al Sig. XXX, si evince che sia alla data del pignoramento, il 15/02/2025, che alla data attuale, risulta essere residente in Mugnano di Napoli (NA) alla Via dei Fiori 47;
- dal certificato di Stato Civile (allegato), acquisito presso il Comune di Mugnano di Napoli (NA), relativo al Sig. XXX, risulta che ha contratto matrimonio in Mugnano di Napoli (NA) il 31/07/1991 con la Sig.ra XXX nata a Marano di Napoli (NA) il XXX, in regime di separazione legale dei beni nei loro rapporti patrimoniali.

Il sottoscritto Esperto del Giudice ritiene di aver portato a termine l'incarico affidatogli, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o ulteriore indagine e ringrazia la S.V. per la fiducia accordatagli.

Con Osservanza.

Casagiove lì, 18/07/2025

L'Esperto

dante specchia architetto