

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE
196/2025 RGE

PROCEDIMENTO	n. 196.2025 RGE
CREDITORE PROCEDENTE	BARCLAYS BANK IRELAND PLC
DEBITORI ESECUTATI	OMISSIS
ELABORATO	RELAZIONE CTU
GIUDICE ESECUTORE	Dott. ssa Antonella Paone
CTU	Arch. Donatella Parlato
LUOGO E DATA	Napoli, 19.01.2025

DONATELLA PARLATO – ARCHITETTO – donatella.parlato@archiworldpec.it

Via Camillo de Nardis, 10 - 80127 – Napoli

Mobile 3383438557



INDICE

PREMESSA.....	3
1. QUESITI	3
INDAGINI PERITALI.....	20
2. RELAZIONE	21
2.1 <u>QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.</u>	23
2.2 <u>QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.</u>	27
2.4 <u>QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.</u>	42
2.5 <u>QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.</u>	42
2.6 <u>QUESITO n. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.</u>	43
2.7 <u>QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.</u>	43
2.8 <u>QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.</u>	44
2.9 <u>QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.</u>	44
2.10 <u>QUESITO n. 10: fornire ogni altra informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.</u>	44
2.11 <u>QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.</u>	44
2.12 <u>QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.</u>	46
2.13 <u>QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.</u>	46



PREMESSA

Il giudice dell'esecuzione immobiliare dott.ssa Antonella Paone ha conferito incarico, previo giuramento effettuato per via telematica, alla sottoscritta arch. Donatella Parlato, iscritta all'Albo degli architetti della Provincia di Napoli con il n. 7469, di consulente tecnico di ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare 196/2025 R.G.E. promossa da BARCLAYS BANK IRELAND PLC contro OMISSIS.

In quella sede, il G.E. ha formulato i quesiti più innanzi riportati e ha invitato la sottoscritta a trasmettere l'elaborato peritale alle parti e a depositare lo stesso nel termine indicato nella nota d'incarico, ovvero entro 30 giorni antecedenti l'udienza fissata per il 16.12.2025.

La procedura ha subito una sospensione in data 22.09.2025. In data 1 ottobre veniva comunicata ai delegati, a mezzo pec, la ripresa delle operazioni peritali e fissato, in accordo con il custode giudiziario, l'accesso al bene pignorato per la data del 20.10.2025. Considerato il protrarsi dei tempi, la scrivente ha richiesto una proroga per la consegna del proprio elaborato.

La nuova data di udienza è stata fissata per il 24.02.2026.

1. QUESITI

CONTROLLO PRELIMINARE:

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Sempre in via preliminare, l'Esperto stimatore verificherà l'applicabilità o meno dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 l. n. 178/2020 e, in caso affermativo, relazionerà al G.E.

Al riguardo si evidenzia che il Tribunale ha più volte prestato adesione alla tesi per cui la disciplina in questione *“chiara nel limitare solo alle «società» che hanno realizzato gli immobili in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata la necessità della previa*



formale comunicazione al Comune e all'Ente erogatore del finanziamento. I soggetti che possono assumere, infatti, l'iniziativa di far valere la nullità rilevabile d'ufficio sono identificati, oltre che nelle parti e negli organi «avvisati» (Comune ed Ente erogatore), nell'inquilino detentore, prenotatario o socio, vale a dire tutti soggetti inscindibilmente legati con la società che ha realizzato l'intervento edilizio. Del resto, ancora, il riferimento non è semplicemente alla società, bensì alla «società soggetta alla procedura esecutiva». Il dato testuale non sembra superabile diversamente. Peraltro, le stesse Sezioni Unite, come sopra evidenziato, hanno sottolineato che la soluzione adottata è conforme «ad una politica del diritto volta a garantire il diritto alla casa, facilitando l'acquisizione di alloggi a prezzi contenuti (grazie al concorso del contributo pubblico), ai ceti meno abbienti: e non certo quella di consentire successive operazioni speculative di rivendita a prezzo di mercato». Ebbene, la garanzia di non consentire operazioni speculative, da un lato, è data dalla stessa natura dell'espropriazione forzata e, dall'altro lato, temperata dalla necessità per l'aggiudicatario di procedere, comunque, alla rimozione del vincolo, qualora intenda rivendere l'immobile senza rispettarlo. Il legislatore ha evidentemente inteso limitare la «sanzione» della nullità alle sole procedure promosse nei confronti della società che ha beneficiato, anche solo in parte, del finanziamento pubblico, tenuta, in ragione della convenzione stipulata, a rispettare la finalità sociale dell'intervento edilizio. Rispetto ad essa è comprensibile il particolare regime di nullità per l'ipotesi di mancato rispetto dell'onere di avvisare gli enti interessati, meno rispetto a soggetti (eventuali esecutati) successivi acquirenti degli immobili, rispetto ai quali le ragioni creditorie possono essere le più diverse, non più legate ai finanziamenti iniziali, ottenuti al fine di edificare in edilizia agevolata o convenzionata”;

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

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

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

Al riguardo:

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



prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe) o 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), ed 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.la e sub catastali.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione



del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;



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

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto



corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

QUESITO n. 5: 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).

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), specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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



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

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

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

QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene di ogni tipo e natura**, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, **sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti.**

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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



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

Tra questi si segnalano:

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

QUESITO n. 8: 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. 9: 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. 10: 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. 11: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed



oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della quota.

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

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



QUESITO n. 13: 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.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari.

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



INDAGINI PERITALI

La sottoscritta, in esito al mandato ricevuto, ha effettuato le operazioni di seguito riportate in ordine cronologico:

12.08.2025: indagini presso il N.C.E.U. volte ad acquisire la visura catastale storica e la planimetria aggiornata del bene sottoposto a pignoramento nonché l'estratto di mappa al fine dell'individuazione del bene;

9-10-14-24/09/2025: ricerca presso i comuni di Mugnano di Napoli, Villaricca, Torre del Greco dei certificati di residenza storici relativi ai debitori nonché dell'estratto di matrimonio con annotazioni;

20.10.2025: accesso all'immobile pignorato come da convocazione del custode giudiziario, avv. Salvatore Cerreto;

21.11.2025 – 15.12.2025 - 13.01.2026: istanza al Comune di Mugnano di Napoli volta ad acquisire quanto relativo alla legittimità edilizia ed urbanistica del bene immobile;

12.08.2025: visure ipotecarie relative all'immobile pignorato e ai debitori;

13.08.2025 – 18.11.2025: istanza all'Archivio Notarile di Napoli e all'Archivio di Santa Maria Capua Vetere per l'acquisizione dell'atto di proprietà col quale il debitore è entrato in possesso del bene pignorato nonché dell'atto ultraventennale;

21.11.2025: istanza inoltrata alla Soprintendenza per i beni culturali volta alla verifica della esistenza di vincoli per l'area in cui ricade l'immobile. Alla istanza si ha avuto riscontro in data 16.12.2025.



2. RELAZIONE

Il cespite pignorato, è sito in Mugnano di Napoli, comune della città Metropolitana di Napoli posto nella zona Nord, in via Torre n. 29 già n. 41. Questo consiste in una unità immobiliare composta da piano terra, piano primo, piano secondo e terzo oltre lastrico solare. Il cespite pignorato fa parte di un fabbricato, con corte centrale comune, che consta di due livelli fuori terra oltre il piano terra/seminterrato e alcune mansarde. Il bene è riportato al N.C.E.U. del Comune di Mugnano di Napoli con i seguenti dati: foglio 3, p.lla 1319, sub 2, cat. A/2; è sottoposto a esecuzione forzata per l'intero in virtù di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Napoli Nord in Aversa n. 4384/2025 di repertorio, emesso in data 9 maggio 2025 trascritto a Napoli 2 in data 12 giugno 2025 ai nn. 29606/22807 a favore di MILTONIA MORTAGE FINANCE SRL con sede a Milano, C.F. 12936690960 e contro i signori OMISSIS.

CONTROLLO PRELIMINARE:

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

In esito al mandato ricevuto si è verificato che agli atti è presente la certificazione notarile sostitutiva per Notaio Marina Galbusera con studio in Brugherio (MB), via Angelo Cazzaniga, 37 (cfr. all. 1).

La certificazione notarile riporta gli estremi dell'atto di compravendita col quale il cespite è entrato in possesso dei debitori e rimanda, inoltre, alla ulteriore provenienza.

Nel dettaglio risulta che OMISSIS sono divenuti proprietari del cespite sottoposto a pignoramento con:

- Atto di compravendita in data 5 aprile 2007 n. 168456/29179 di repertorio del Notaio OMISSIS trascritto presso il competente Ufficio del Territorio, Ufficio Provinciale di Napoli 2, in data 12 aprile 2007 ai nn. 27854/13814 da potere di OMISSIS.
- La sottoscritta si è procurata, presso l'Archivio Notarile di Napoli, copia dell'atto con cui i debitori sono entrati in possesso del bene pignorato nonché, presso l'Archivio di Santa Maria Capua Vetere, copia dell'atto ultraventennale: Atto per Notaio OMISSIS, (cfr. all.2).

Dalla lettura dell'Atto per Notaio Monda è risultata quale ulteriore provenienza:

- Atto di rettifica e compravendita per Notaio OMISSIS del 1 aprile 2005 Rep. N. 7023/2188 registrato all'Agenzia delle Entrate di Ischia in data 4 aprile 2005 al n. 321/1T e trascritto a Napoli 2 il 5 aprile 2005 ai nn. 17136/10037 ed ai nn. 17137/10038;
- Atto di donazione per Notaio OMISSIS di Aversa del 16.10.1959 Rep. N. 3057/1556 (registrato ad Aversa il 24.10.1959 al n. 1079 e trascritto a Napoli il 5.11.1959 ai nn. 38798/28530).

Nell'atto per Notaio OMISSIS è riportato che *"il fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto del presente atto è stato edificato sul suolo derivato dalla demolizione del preesistente fabbricato ed area annessa (riportato al catasto fabbricato con la particella 115, sub 1-2-3-4 del foglio 3) pervenuto alla parte venditrice per acquisto fattone dal signor Cirino Nicola (nato a Sant'Antimo il 26.02.1944) giusto atto di rettifica e compravendita per Notaio OMISSIS del 1.04.2005."*

Nello stesso atto è specificato che la costruzione del vecchio fabbricato è stata realizzata



anteriormente al 1° settembre 1967 (tale circostanza è confermata dalla lettura dell'Atto per Notaio OMISSIS del 16.10.1959 ove si riporta quale ulteriore provenienza l'atto per Notaio OMISSIS del 26.02.1934) e che i lavori di demolizione del predetto preesistente fabbricato e costruzione del fabbricato di cui è porzione l'unità oggetto del presente atto, sono stati debitamente autorizzati con D.I.A. presentata al Comune di Mugnano di Napoli in data 27.07.2005 prot. N. 12221 pratica n. 78/05 e successiva comunicazione per integrazione documenti protocollata dal predetto comune in data 11.10.2005 prot. N. 2005 0016511.

Nella certificazione notarile sono altresì riportati i dati catastali attuali e storici che sono confermati dalla lettura della visura catastale storica (cfr. all. 1-3):

- APPARTAMENTO censito al Catasto fabbricati del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 3, particella 1319, subalterno 2, via Torre n. 41 (oggi il civico risulta essere il n. 29) – zona censuaria unica – categoria A/2 – classe 3 – vani 6,5, superficie catastale totale mq. 101 – rendita catastale euro 553,90.

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare una visura catastale storica al fine di verificare la completezza di quanto riportato nella certificazione notarile.

Dalla visura catastale storica risulta che i dati catastali identificativi dei cespiti sono invariati e che corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare consentendo l'univoca identificazione del cespite (cfr. all. 3).

Si fa notare che nella visura catastale storica l'immobile è identificato al civico 41 mentre attualmente il civico è il n. 29.

La sottoscritta, infine, ha eseguito le visure ipotecarie relative all'immobile pignorato e ai debitori, dalle quali risultano le medesime formalità riportate nella certificazione notarile ipocatastale.

Nel dettaglio:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, il giorno 12 aprile 2007 ai nn. 27855/9159 a favore di MACQUARIE BANK LIMITED con sede in Milano, C.F. 04896320969. Domicilio ipotecario eletto in Milano, via Nizzoli n. 6/8 e contro i sigg. OMISSIS a garanzia di mutuo concluso con atto in data 5 aprile 2007 n. 168457/29180 di Repertorio a rogito del Notaio OMISSIS della durata di anni 30, ipoteca iscritta per la complessiva somma di euro 340.000,00 di cui euro 170.000,00 per capitale. Si precisa che detta ipoteca risulta annotata di erogazione a saldo in data 23.07.2007 ai nn. 53725/9267 a seguito di atto in data 15 giugno 2007 n. 168965/29508 di repertorio del Notaio OMISSIS;
- PIGNORAMENTO dell'Ufficiale Giudiziario di Napoli Nord in Aversa n. 4384/2025 di repertorio in data 9 maggio 2025 trascritto a Napoli 2 in data 12 giugno 2025 ai n.ri 29606/22807 a favore di MILTONIOA MORTGAGE FINANCE SRL con sede in Milano, C.F. 12936690960 e contro i signori OMISSIS.

Dall'atto di acquisto dei beni pignorati per Notaio OMISSIS risulta che i debitori hanno acquistato il bene pignorato in regime di comunione dei beni.

La sottoscritta si è procurata presso il Comune di Torre del Greco copia dell'estratto di



matrimonio con annotazioni dal quale risulta che OMISSIS hanno contratto matrimonio in data 30.12.1998. Non sono presenti annotazioni (cfr. all. 13).

In riferimento all'applicabilità o meno dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 l. n. 178/2020, dall'analisi della documentazione, si evidenzia che non ci si trova in presenza di un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

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

Il bene immobile oggetto di pignoramento consiste in un appartamento distribuito su più livelli. Questo:

- **è sito in Mugnano di Napoli alla via Torre n. 29 già civico 41;**
- **è censito al N.C.E.U.** del Comune di Mugnano di Napoli (NA), foglio 3, part. 1319, sub 2;
- **è di proprietà di OMISSIS** ai quali è pervenuto in forza del seguente titolo (cfr. all. 2):

✓ Atto di compravendita in data 5 aprile 2007 n. 168456/29179 di repertorio del Notaio OMISSIS trascritto presso il competente Ufficio del Territorio, Ufficio Provinciale di Napoli 2, in data 12 aprile 2007 ai nn. 27854/13814 da potere di OMISSIS.

Il diritto di proprietà contenuto nel pignoramento corrisponde a quanto riportato nell'atto di compravendita per Notaio OMISSIS e nella visura catastale aggiornata riferita al bene pignorato.

Il bene è sottoposto a esecuzione forzata per l'intero in virtù di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Napoli Nord in Aversa n. 4384/2025 di repertorio emesso in data 9 maggio 2025 trascritto a Napoli 2 in data 12 giugno 2025 ai nn. 29606/22807 a favore di MILTONIA MORTGAGE FINANCE SRL con sede a Milano, C.F. 12936690960.

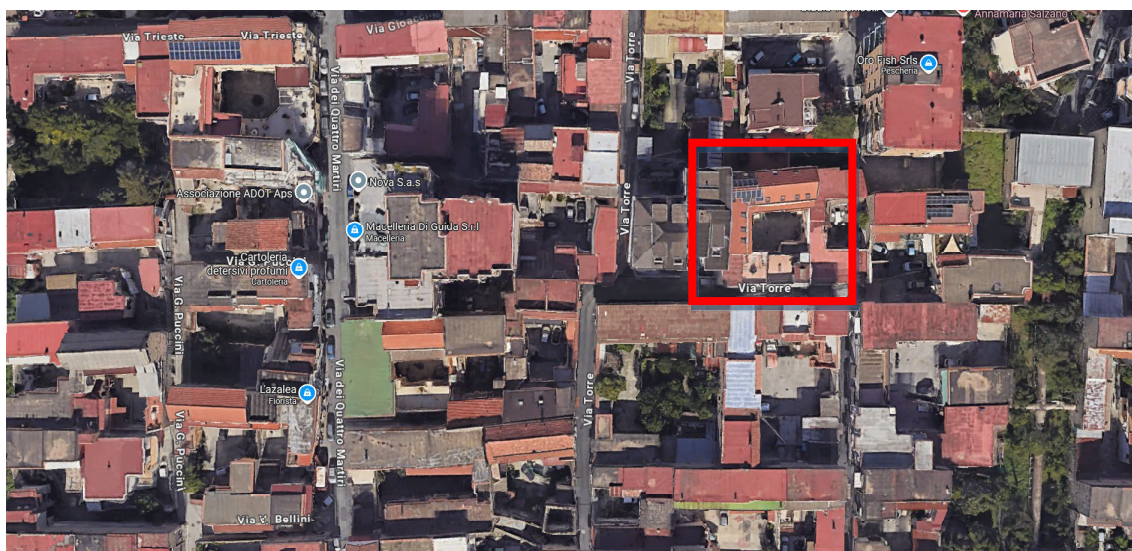
Il bene, come risultante dall'atto di pignoramento, è così identificato: Comune di Mugnano di Napoli, via Torre n. 29 già civico 41, al NCEU di detto comune al foglio 3, part. 1319, sub. 2.

Sempre dalla lettura degli atti di provenienza si apprende che i lavori di demolizione dell'originario fabbricato e ricostruzione del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare pignorata, sono stati autorizzati con D.I.A. presentata al Comune di Mugnano di Napoli in data 27.07.2005 prot. N. 12221 pratica n. 78/05 e successiva comunicazione per integrazione documenti protocollata in data 11.10.2005 prot. N. 2005 0016511. Dalla lettura dell'Atto di provenienza per Notaio OMISSIS è riportato che *"il fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto del presente atto è stato edificato sul suolo derivato dalla demolizione del preesistente fabbricato ed area annessa (riportato al catasto fabbricato con la particella 115, sub 1-2-3-4 del foglio 3) pervenuto alla parte venditrice per acquisto fattone dal signor OMISSIS giusto atto di rettifica e compravendita per Notaio OMISSIS del 1.04.2005."*

Nell'atto di provenienza per Notaio OMISSIS del 16.10.1959 si riporta quale ulteriore provenienza l'atto per Notaio OMISSIS recante data del 26.02.1934 che dimostra che il bene è stato edificato in epoca antecedente l'entrata in vigore delle leggi urbanistiche.



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE E GOOGLE MAPS



Dagli accertamenti eseguiti dalla scrivente presso il N.C.E.U. del Comune di Mugnano di Napoli, la planimetria del bene pignorato è risultata reperibile.

Nel corso del sopralluogo si è verificato che lo stato dei luoghi è conforme a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, ha un ingresso dalla strada tramite un



cancello in ferro che conduce alla corte comune. Dalla corte si accede al primo piano catastale, in un disimpegno dal quale tramite il vano scala si scende al piano terra ove è collocato un locale deposito (che ha accesso dalla corte anche tramite una rampa carrabile) una camera e un w.c. Tali locali sono corredati di finestre alte. Dallo stesso disimpegno, sempre tramite il vano scala, si accede al secondo piano composto da due camere, di cui una con cabina armadio ricavata sotto la rampa di scale che conduce al piano superiore, e un bagno. La stessa scala conduce al piano terzo costituito da un ambiente giorno con angolo cottura e accesso diretto al terrazzo a livello. Completa la proprietà il lastrico solare. L'immobile era al momento del sopralluogo disabitato e in mediocre stato conservativo.

L'edificio di cui fa parte il bene pignorato è di due livelli fuori terra, oltre il piano terra/seminterrato ove sono i box auto/depositi, e oltre il piano mansarda che è presente solo in alcune parti (la verticale relativa al bene pignorato è priva di mansarda ma termina con il piano terzo: soggiorno e terrazzo a livello).

Esternamente è rifinito ad intonaco tinteggiato di colore grigio e beige.

Gli ambienti dell'appartamento pignorato presentano pavimenti e rivestimenti differenti a seconda della loro funzione. Il box adibito a deposito ha pavimento in ceramica, mentre l'ambiente ad esso adiacente ha pavimento in gres lucido di colore beige e il bagno in mattonelle ceramiche di colore beige e verde tipo mosaico.

Ai piani superiori le camere da letto sono rifinite con pavimento in gres effetto legno mentre i bagni e la cucina sono rifiniti con pavimenti e rivestimenti in ceramica. Le pareti delle camere sono tinteggiate di vari colori. Il vano scala presenta alzate e pedate in marmo chiaro e pareti rifinite ad intonaco tinteggiato.

Il terrazzo a livello al quale si accede dal soggiorno cucina ha lo stesso pavimento presente nel deposito. Come detto l'immobile non è abitato ed in mediocre stato conservativo. Sono presenti segni di muffa e condensa in alcuni ambienti e lungo le scale e presenza di infiltrazioni e umidità.

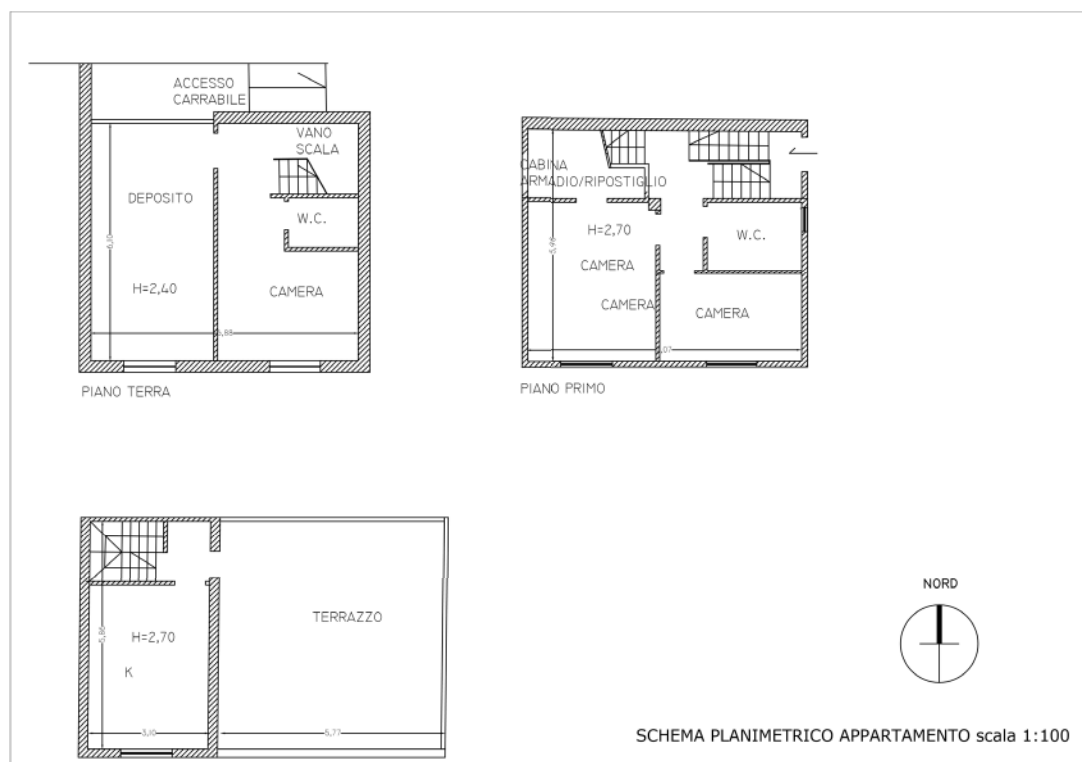
Gli infissi sono in alluminio color legno con vetro camera, sono corredati di persiane alla napoletana in ferro di color marrone; le porte interne sono realizzate in legno e vetro. E' presente l'impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio. La proprietaria, che ha consentito l'accesso ai luoghi, ha dichiarato che tutti i contratti delle forniture sono stati sospesi a meno di quello dell'acqua.

Per il fabbricato non è stato costituito alcun condominio.



PLANIMETRIA CATASTALE E PLANIMETRIA DI RILIEVO





Il bene è costituito da un unico subalterno. L'individuazione del bene con un unico subalterno insieme alla sua conformazione consente la vendita in un unico lotto.

Il bene confina con via Torre a Nord, con cortile comune a ovest e con altre proprietà sugli altri lati.

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

Lotto UNICO: Unità immobiliare sita in Mugnano di Napoli alla via Torre n. 29 già civico 41, censita al N.C.E.U. del Comune di Mugnano di Napoli, al foglio 3, part. 1319, sub. 2.

La scrivente ha eseguito il sopralluogo ai beni oggetto di relazione in data 20.10.2025 come da convocazione del custode giudiziario, OMISSIS.

Il bene fa parte di un piccolo fabbricato costituito da una corte comune sulla quale si affaccia una palazzina di due piani fuori terra oltre il seminterrato e, solo in parte, corredato di mansarde. Privo di particolare pregio architettonico è in discrete condizioni di manutenzione e decoro.





VIA TORRE N. 29 GIA' 41



INTERNO CORTILE CON INDICAZIONE DELL'ACCESSO AL BENE PIGNORATO



PORTONCINO DI INGRESSO E ACCESSO CARRABILE





ACCESSO CARRABILE



CORTILE CONDOMINIALE

Dalla strada si accede al cortile comune tramite un arco con un cancello in ferro. Entrati nel cortile il bene pignorato si trova subito sulla sinistra del cancello di ingresso ed ha accesso indipendente direttamente dalla corte.





VANO SCALA



ACCESSO TRAMITE LA RAMPA CARRABILE DAL CORTILE





LOCALE DEPOSITO AL PIANO TERRA



STANZA ADIACENTE AL DEPOSITO





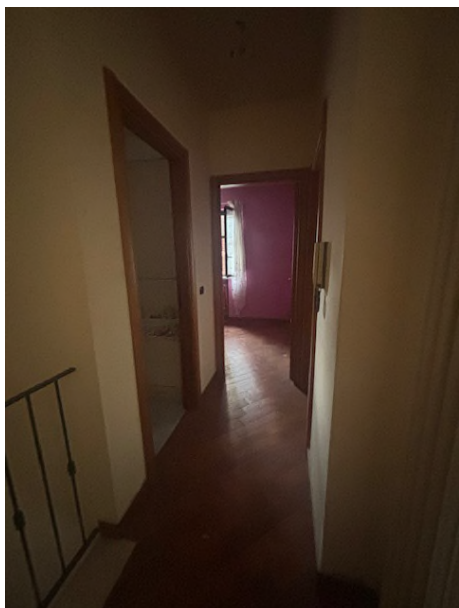
W.C.

Superata la porta si accede all'ingresso posto al piano primo catastale dal quale tramite il vano scala si scende al piano terra costituito da un locale deposito, una stanza e un locale w.c. corredati di finestre alte.



Dal disimpegno di ingresso lo stesso vano scala conduce al piano secondo catastale ove un piccolo corridoio conduce alle due camere con un bagno e un piccolo ripostiglio.



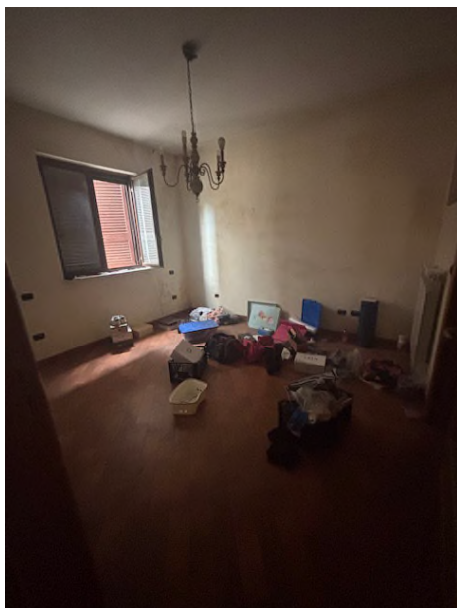


CORRIDOIO



CAMERA



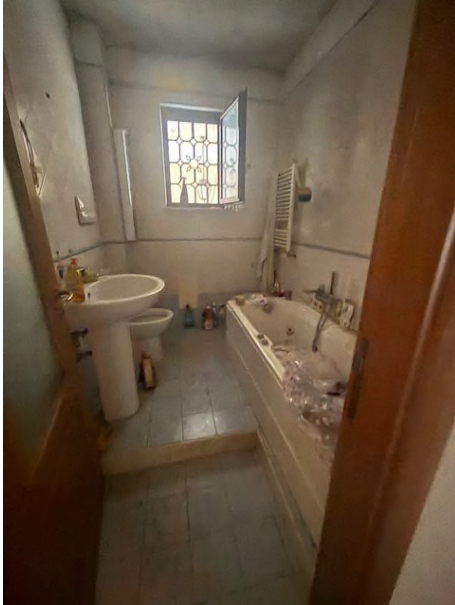


CAMERA



RIPOSTIGLIO/CABINA ARMADIO





W.C.

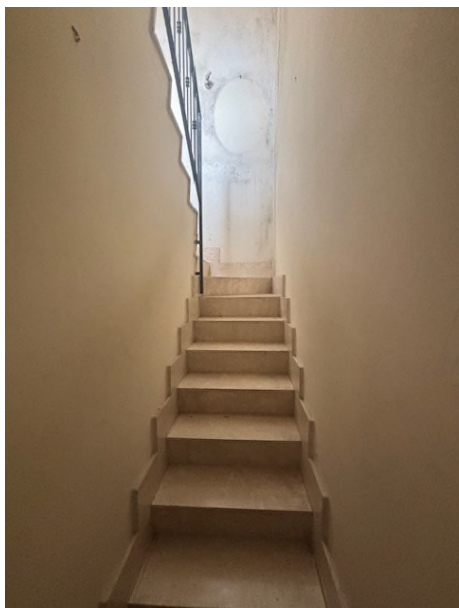


DISIMPEGNO – VISTA VERSO LA PORTA DI INGRESSO

Infine, al piano superiore, piano terzo catastale, è collocato il soggiorno con la predisposizione per l'angolo cottura e con annesso il terrazzo a livello.

Al di sopra del soggiorno completa la proprietà il lastrico solare non accessibile.





TRATTO DI SCALA CHE CONDUCE ALL'ULTIMO LIVELLO



SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA





VANO SCALA



TERRAZZO





TERRAZZO

Le finiture degli ambienti sono in mediocre stato di manutenzione.

Si evidenziano presenza di condensa e di umidità.

I pavimenti e i rivestimenti degli ambienti sono in ceramica e/o gres porcellanato, le pareti intonacate e tinteggiate, le porte in legno e vetro, gli infissi esterni in alluminio color legno con vetro camera con persiane napoletane di colore marrone. Sono presenti l'impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio.

L'immobile non è dotato di attestazione di prestazione energetica.

Al momento dell'accesso il bene risultava non abitato e le utenze staccate a meno dell'acqua.

Di seguito si riportano sinteticamente le caratteristiche dell'appartamento, la superficie netta e quella commerciale.

Tabella A1. Caratteristiche appartamento

pavimentazione locali principali	Gres/ceramica
pavimentazione bagni	Piastrelle ceramiche
rivestimento bagni	Piastrelle ceramiche
finitura pareti locali principali	pittura
infissi esterni	infissi in alluminio color legno persiane alla napoletana in ferro
Infissi interni	porte in legno e vetro



Tabella B. Dati dimensionali

altezza interna appartamento		m	2,70/2,40
a. superficie vani principali PI		mq	91.62
b superficie terrazzo	mq 25,00 x 0,30 mq 11,29 x 0,10	mq	8,63
superficie commerciale		mq	100,25

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

I beni pignorati consistono in una unità immobiliare costituita di tre livelli, con accesso da corte comune, sita in Mugnano di Napoli in via Torre n. 29 già civico 41.

LOTTO UNICO: unità immobiliare ad uso residenziale censita al N.C.E.U. del Comune di Mugnano in Campania con i seguenti dati:

FG. 3, P.LLA 1319, SUB 2, PIANO T-1-2-3, CATG. A/2, CLASSE 3, VANI 6,5.

La sottoscritta ha effettuato visura catastale storica aggiornata relativa al bene pignorato dalla quale emerge che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nel titolo di proprietà corrispondono a quelli attuali dal che scaturisce l'univoca identificazione del bene (cfr. all. 3).

La sottoscritta ha inoltrato richiesta tramite il sistema informatico SISTER al fine di ottenere anche la relativa planimetria catastale.

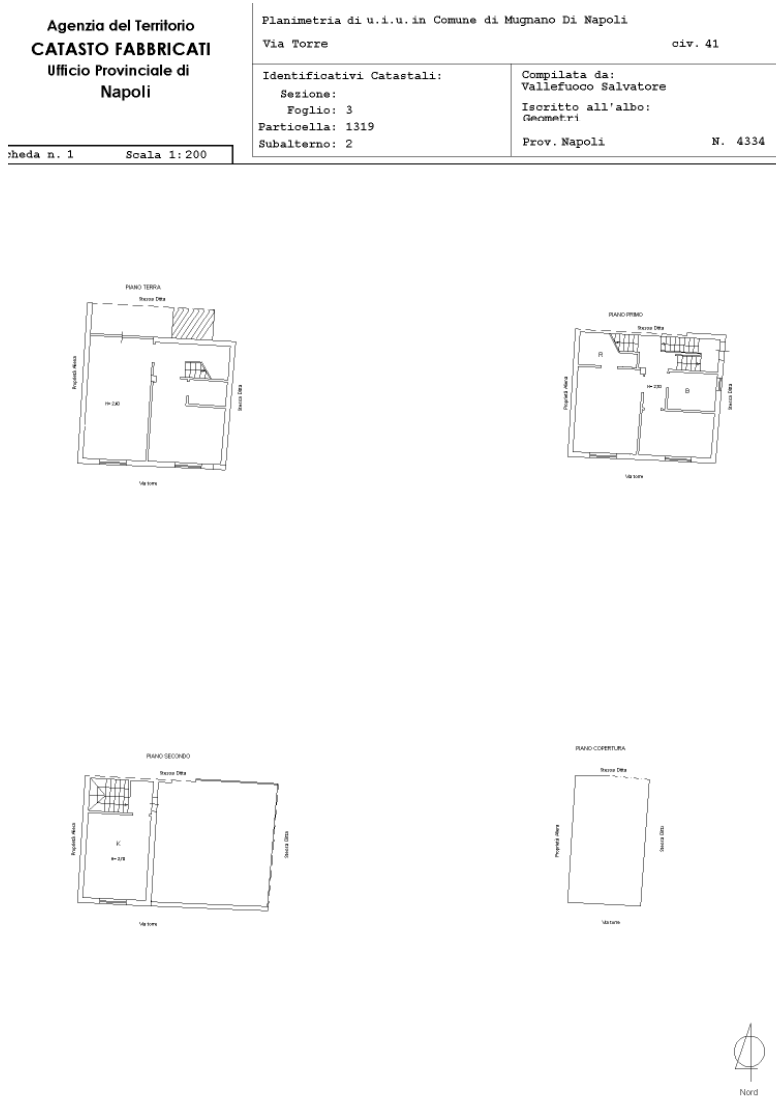
Dalla lettura degli atti di provenienza si è appreso che il corpo originario, in luogo del quale è stato realizzato il fabbricato attuale, di cui è parte il bene pignorato è antecedente al 1934 come si rileva dalla lettura dell'atto per Notaio OMISSIS del 16.10.1959 nel quale si riporta quale ulteriore provenienza l'atto per Notaio OMISSIS recante data del 26.02.1934. Ciò dimostra che il bene, nella sua originaria consistenza, è stato edificato in epoca antecedente l'entrata in vigore delle leggi urbanistiche. Sempre dalla lettura degli atti di provenienza si apprende che i lavori di demolizione dell'originario fabbricato e costruzione del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare pignorata, sono stati autorizzati con D.I.A. presentata al Comune di Mugnano di Napoli in data 27.07.2005 prot. N. 12221 pratica n. 78/05 e successiva comunicazione per integrazione documenti protocollata in data 11.10.2005 prot. N. 2005 0016511.

Dall'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Mugnano di Napoli si è ottenuta copia dei grafici allegati alla DIA con la quale è stato riedificato il piccolo fabbricato di cui è parte il bene pignorato. Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici si è rilevato che la consistenza dell'appartamento in esame corrisponde a quanto rappresentato sui grafici a meno di una diversa distribuzione interna del piano seminterrato. Nella planimetria allegata alla DIA, infatti, invece del locale deposito/box, della camera e del bagno rilevati al piano seminterrato è

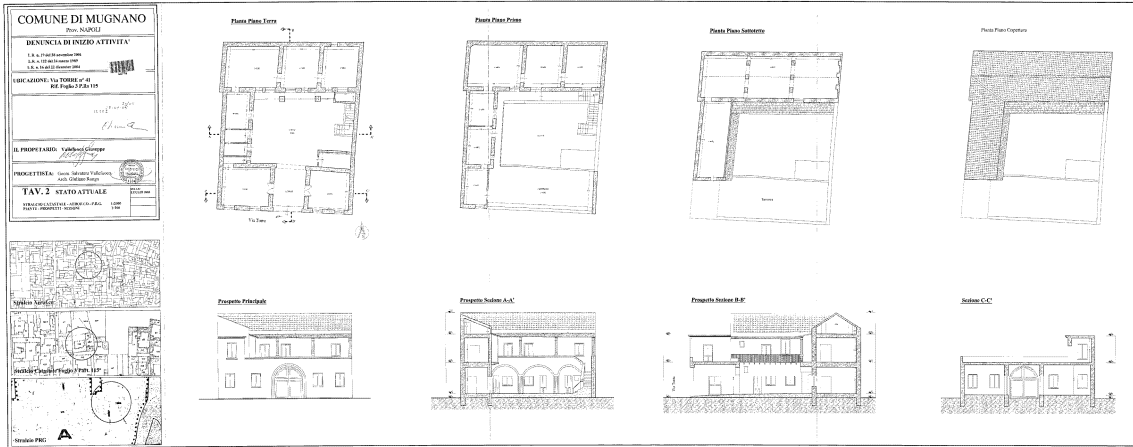


rapresentato un unico grade locale destinato a box auto. Lo stato attuale dei luoghi è, invece, totalmente corrispondente a quanto è rappresentato sulla planimetria catastale recante data 2007, pertanto successiva alla pratica DIA. Tale piccola difformità potrebbe, pertanto, essere stata realizzata all'epoca della costruzione e far parte della integrazione alla DIA consegnata al Comune di cui la scrivente non ha ricevuto documentazione.

PLANIMETRIA CATASTALE E PLANIMETRIA DI RILIEVO



GRAFICI ALLEGATI ALLA DIA



SCHEMA PLANIMETRICO DI RILIEVO



2.4 QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Il bene proprietà degli esecutati, OMISSIS consiste in una unità immobiliare distribuita su tre livelli ed individuata dai seguenti dati catastali:

Comune di Mugnano di Napoli, fg. 3, p.la 1319, sub 2.

L'immobile è pervenuto ai debitori con:

- Atto di compravendita in data 5 aprile 2007 n. 168456/29179 di repertorio del Notaio OMISSIS trascritto presso il competente Ufficio del Territorio, Ufficio Provinciale di Napoli 2, in data 12 aprile 2007 ai nn. 27854/13814 da potere di OMISSIS.

2.5 QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Dal CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ottenuto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mugnano in Campania risulta che la particella 1319 del foglio 3 ricada in ZONA A -centro storico.

Tale area è compresa tra quelle di "RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO A" individuate nel grafico allegato al "Piano Urbanistico Attuativo della zona A del vigente PRG (approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 47 dell'11.03.2008), giusto Decreto Sindacale prot. N. 7318 dell'1.04.2008 (cfr. all. 8).

Come detto in precedenza dalla lettura degli atti di provenienza si è appreso che il corpo originario, in luogo del quale è stato realizzato il fabbricato attuale di cui è parte il bene pignorato, è antecedente al 1934 come si rileva dalla lettura dell'atto per Notaio Mattia Coppola OMISSIS del 16.10.1959 nel quale si riporta quale ulteriore provenienza l'atto per Notaio OMISSIS recante data del 26.02.1934. Ciò dimostra che il bene, nella sua originaria consistenza, è stato edificato in epoca antecedente l'entrata in vigore delle leggi urbanistiche. Sempre dalla lettura degli atti di provenienza si apprende che i lavori di demolizione dell'originario fabbricato e costruzione del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare pignorata, sono stati autorizzati con D.I.A. presentata al Comune di Mugnano di Napoli in data 27.07.2005 prot. N. 12221 pratica n. 78/05 e successiva comunicazione per integrazione documenti protocollata in data 11.10.2005 prot. N. 2005 0016511.

Dall'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Mugnano di Napoli si è ottenuta copia dei grafici allegati alla DIA con la quale è stato riedificato il piccolo fabbricato di cui è parte il bene pignorato. Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici si è rilevato che la consistenza dell'appartamento in esame corrisponde a quanto rappresentato sui grafici a meno di una diversa distribuzione interna del piano seminterrato. Nella planimetria allegata alla DIA, infatti, invece del locale deposito/box, della camera e del bagno rilevati al piano seminterrato è rappresentato un unico grade locale destinato a box auto. Lo stato attuale dei luoghi è, invece, totalmente corrispondente a quanto è rappresentato sulla planimetria catastale recante data 2007, pertanto successiva alla pratica DIA. Tale piccola difformità potrebbe, pertanto, essere stata realizzata all'epoca della costruzione e far parte della integrazione alla DIA consegnata al Comune di cui la scrivente non ha ricevuto documentazione.

Per sanare la diversa distribuzione interna del piano seminterrato, qualora necessario, si potrà



consegnare una istanza di CILA IN SANATORIA al Comune di Mugnano ai sensi dell'art. 6 bis del Dpr 380/2001.

Per la presentazione della CILA IN SANATORIA si stima un esborso economico di € 3.000,00 tra oneri, sanzione amministrativa e spese tecniche.

La sottoscritta, infine, ha inoltrato istanza alla Soprintendenza per i beni culturali al fine di sapere se sull'area in cui il bene ricade insistono vincoli – prot. N. 27102-A del 24.11.2025.

Dalla certificazione ottenuta risulta che: l'immobile pignorato non risulta sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse storico artistico, né archeologico, ai sensi del D.Lgs 42/2004 n. 42; non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004 n. 42 Parte Terza dedicata ai beni Paesaggistici.

Restano salve le disposizioni dell'art. 12 del D.Lgs 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o persona giuridica privata senza fine di lucro ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuto e restano, altresì, salve le disposizioni dei cui all'art. 142 (cfr. all. 9).

2.6 QUESITO n. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà dei debitori, OMISSIS e consiste in una unità immobiliare distribuita su tre livelli individuata dai seguenti dati catastali:

Comune di Mugnano di Napoli, fg. 3, p.lla 1319, sub 2.

L'immobile è pervenuto ai debitori con:

- Atto di compravendita in data 5 aprile 2007 n. 168456/29179 di repertorio del Notaio OMISSIS trascritto presso il competente Ufficio del Territorio, Ufficio Provinciale di Napoli 2, in data 12 aprile 2007 ai nn. 27854/13814 da potere di OMISSIS. Al momento del sopralluogo il bene risultava non abitato.

2.7 QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dall'analisi della documentazione reperita presso il catasto, dalla lettura delle visure ipotecarie relative al debitore nonché agli immobili non risultano:

- Trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- La pendenza di altre procedure esecutive;
- Trascrizioni di domande giudiziali;
- Pendenza di di procedimenti giudiziali civili;
- Assegnazione di casa coniugale.

La sottoscritta ha inoltrato istanza alla Soprintendenza per i beni culturali al fine di verificare l'esistenza, per gli immobili pignorati di vincoli di natura storico-artistica.

Dalla certificazione ottenuta l'immobile pignorato non risulta sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse storico artistico, né archeologico, ai sensi del D.Lgs 42/2004 n. 42; non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004 n. 42 Parte Terza dedicata ai beni Paesaggistici.

Risultano inoltre:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, il giorno 12 aprile 2007 ai nn. 27855/9159 a favore di MACQUARIE BANK LIMITED



con sede in Milano, C.F. 04896320969. Domicilio ipotecario eletto in Milano, via nizzoli n. 6/8 e contro i sigg. OMISSIS a garanzia di mutuo concluso con atto in data 5 aprile 2007 n. 168457/29180 di Repertorio a rogito del Notaio Monda OMISSIS della durata di anni 30, ipoteca iscritta per la complessiva somma di euro 340.000,00 di cui euro 170.000,00 per capitale. Si precisa che detta ipoteca risulta annotata di erogazione a saldo in data 23.07.2007 ai nn. 53725/9267 a seguito di atto in data 15 giugno 2007 n. 168965/29508 di repertorio del Notaio OMISSIS;

- PIGNORAMENTO dell'Ufficiale Giudiziario di Napoli Nord in Aversa n. 4384/2025 di repertorio in data 9 maggio 2025 trascritto a Napoli 2 in data 12 giugno 2025 ai n.ri 29606/22807 a favore di MILTONIOA MORTGAGE FINANCE SRL con sede in Milano, C.F. 12936690960 e contro i signori OMISSIS.

Dall'atto di acquisto dei beni pignorati per Notaio OMISSIS risulta che i debitori hanno acquistato il bene pignorato in regime di comunione dei beni.

La sottoscritta si è procurata presso il Comune di Torre del Greco copia dell'estratto di matrimonio con annotazioni dal quale risulta che OMISSIS hanno contratto matrimonio in data 30.12.1998. Non sono presenti annotazioni (cfr. all. 12)

2.8 QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

2.9 QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

La sottoscritta dalla documentazione reperita presso l'Ufficio della regione Campania – Usi Civici ha verificato che non ci sono per nel Comune di Mugnano in Campania terreni gravati da usi civici.

Non risulta dalla documentazione reperita l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo (cfr. all. 10).

2.10 QUESITO n. 10: fornire ogni altra informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

In sede di sopralluogo si è appreso che per il fabbricato di cui è parte il bene pignorato non è stato costituito alcun Condominio.

2.11 QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

Per determinare il valore degli immobili, la sottoscritta ha proceduto a calcolare la superficie commerciale, rifacendosi alle Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare redatte dall'Agenzia del Territorio nel rispetto del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662.

Tale decreto assume il metro quadro di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Il valore dell'immobile è calcolato in riferimento alla superficie commerciale e alla superficie utile.

La superficie commerciale è pari alla somma:



della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box etc.).

Il rilevamento dei vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

In assenza di pertinenze la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Per i coefficienti di omogeneizzazione ci si riferisce ai seguenti parametri:

balconi, terrazzi e similari se comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30% fino a mq. 25 e del 10% per la quota eccedente, soffitte computate nella misura del 50%, qualora comunicanti con i vani principali, nella misura del 25% qualora non comunicanti; depositi e cantine non abitabili computati nella misura del 20%, giardini nella misura del 18%.

Tabella B. Dati dimensionali

altezza interna appartamento	m	2,70/2,40
a. superficie vani principali PI	mq	91.62
b superficie terrazzo	mq 25,00 x 0,30 mq 11,29 x 0,10	mq 8,63
superficie commerciale	mq	100,25

Tenute in considerazione le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare ed estrinseche del contesto nel quale questa si inserisce, per individuare il più probabile valore di mercato la sottoscritta ha proceduto con una stima sintetico-comparativa riferendosi al valore di mercato che beni di caratteristiche analoghe a quelle del cespite da stimare hanno ottenuto in libere trattative di compravendita.

A tal fine si è proceduto a:

- condurre in sito apposite indagini, presso operatori del settore immobiliare e consultati i dati riportati nelle pubblicazioni specializzate con riferimento alle quotazioni del Comune di Mugnano di Napoli;
- rilevare le quotazioni parametriche dell'Agenzia del Territorio, anno 2025 semestre I, per gli immobili a destinazione residenziale;

Dalle indagini espletate risulta:

INDAGINI DI MERCATO	min 750,00 €	max 1.417,00 €
BORSINO IMMOBILIARE	min. 1.126.00 €	max 1.872,00 €
O.M.I. abitazioni civili	min. 1.200,00 €	max 1.850,00 €



Abitazioni di tipo economico min 810,00 € max 1.250,00 €

In relazione alla superficie calcolata al fine di ottenere la superficie commerciale si applicano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

- per la superficie relativa al terrazzo a livello nella misura del 30% fino a mq. 25 e del 10% per la quota eccedente;

In relazione al valore medio a metro quadro desunto, al fine di ottenere il prezzo a base d'asta, si applicano i coefficienti correttivi:

- per riduzione garanzia per vizi – 0,15
- per stato dell'immobile, obsolescenza e adeguamento impiantistico 0,20

Per quanto fin qui esposto è stato individuato il più probabile valore di mercato dell'appartamento in esame in € 1.250,00/mq.

Il valore del bene si è ottenuto applicando alla superficie commerciale la quotazione in precedenza dedotta, e, pertanto, risulta:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 1.250,00 \times 100,25 \text{ mq} = \text{€ } 125.312,50 \\ & \text{€ } 125.312,50 \times 0,85 \times 0,80 = \text{€ } 85.212,50 \end{aligned}$$

PREZZO A BASE D'ASTA € 85.500,00 IN CIFRA TONDA

2.12 QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

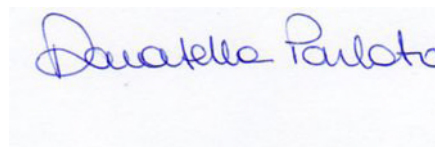
L'immobile è pignorato per l'intero.

2.13 QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

La sottoscritta ha inoltrato al Comune di Mugnano la richiesta per ottenere il certificato di residenza storico relativo ai debitori (cfr. all. 12). Analogamente si è reperito l'estratto di matrimonio con annotazioni presso il Comune di Torre del Greco (cfr. all. 12).

Napoli, 19.01.2026

Il CTU
arch. Donatella Parlato



3. ALLEGATI

- 1 Certificazione notarile - Pignoramento
- 2 Atti di proprietà
- 3 Documentazione catastale
- 4 Visure ipotecarie
- 5 Verbale di accesso
- 6 Rilievo fotografico
- 7 Rilievo metrico
- 8 Comune di Mugnano in Campania
- 9 Soprintendenza
- 10 Usi civici
- 11 Quotazioni parametriche
- 12 Certificato di residenza e di matrimonio

