

	<p style="text-align: center;">TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD Terza Sezione Civile</p> <p style="text-align: center;">PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 104/2025 R.G. Esec.</p>
	<p style="text-align: center;">RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 104/2025</p>
	<p>Creditore procedente: Pasquale XXXXXX Debitore esecutato: XXXXXX XXXXXX Creditore intervenuto:</p> <p style="text-align: center;">GIUDICE DELL'ESECUZIONE <i>Dott.ssa Annamaria BUFFARDO</i></p> <p><i>Frignano (CE), 25 Novembre 2025</i></p> <p>CUSTODE GIUDIZIARIO ESPERTO DEL GIUDICE <i>Dott. Carlo D'ABBRUNZO</i> <i>Arch. Mario NIRO</i></p>

INDICE DEGLI ARGOMENTI

A) PREMessa E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'	pag. 3
B) DOCUMENTAZIONE ACQUISITA ED ORGANIZZAZIONE RELAZIONE PERITALE	pag. 3
C) DATI IMMOBILE	pag. 5
D) CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI	pag. 5
E) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 6
F) CONTROLLO PRELIMINARE	pag. 7
G) RISPOSTE AI QUESITI	
- QUESITO n° 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento	pag. 8
- QUESITO n° 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	pag. 9
- QUESITO n° 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	pag. 14
- QUESITO n° 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	pag. 16
- QUESITO n° 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	pag. 16
- QUESITO n° 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	pag. 17
- QUESITO n° 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	pag. 24
- QUESITO n° 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 24
- QUESITO n° 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale	pag. 25
- QUESITO n° 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	pag. 25
- QUESITO n° 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	pag. 25
- QUESITO n° 12: procedere alla valutazione dei beni	pag. 26
- QUESITO n° 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	pag. 30
- QUESITO n° 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	pag. 31
H) ALLEGATI	pag. 32

A) **PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA**

Il sottoscritto arch. Mario NIRO, con studio in Frignano (CE) alla Via Alveo Anna Rosa n° 11, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Caserta al n° 2488 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale Ordinario di Napoli Nord con n° 149 (già n° 670), in data 21/05/2025 viene nominato **Esperto Stimatore** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Ordinario di Napoli Nord, *dott.ssa Annamaria BUFFARDO*, nella **Procedura Esecutiva Immobiliare n° 104/2025 R.G. Esec.**; procedura promossa da Pasquale SILVESTRE (C.F.: SLV PQL 89S21 F839 Z, nato a Napoli - NA - il 21/11/1989, residente a Casandrino - NA - alla Via Domenico Caiazza n° 3) contro XXXXXX XXXXXX (C.F.: XXXXXX, nata a Napoli - NA - il 24/11/1971, residente a Frattamaggiore - NA - alla Via Miseno n° 40).

In data 25/05/2025, il sottoscritto presta giuramento mediante sottoscrizione e successivo deposito, avvenuto in via telematica, di atto di accettazione dell'incarico e dichiara di non versare in alcuna situazione d'incompatibilità, in relazione all'incarico affidato.

Nel decreto di nomina del sottoscritto, quale esperto stimatore per la procedura in oggetto, si richiede di verificare la completezza della documentazione depositata di cui all'ex art. 567 c.p.c., di acquisire il certificato di stato civile del debitore esecutato e il certificato di matrimonio, di provvedere alla redazione della relazione di stima, sulla base dei quesiti formulati nelle linee guida del decreto di nomina. I quesiti di cui sopra sono i seguenti:

- 1) *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*
- 2) *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*
- 3) *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*
- 4) *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*
- 5) *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*
- 6) *verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
- 7) *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*
- 8) *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*
- 9) *verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale;*
- 10) *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*
- 11) *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*
- 12) *procedere alla valutazione dei beni;*
- 13) *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;*
- 14) *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime matrimoniale in caso di matrimonio.*

3

B) **DOCUMENTAZIONE ACQUISITA ED ORGANIZZAZIONE RELAZIONE PERITALE**

Ciò doverosamente premesso, l'esperto del giudice, in seguito al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

analizzava e produceva la seguente documentazione riportata in allegati:

CARTELLA

ALLEGATO 0.1: decreto di nomina dell'esperto stimatore, con contestuale fissazione dell'udienza (ex art. 569 c.p.c.) per la determinazione delle modalità di vendita;

ALLEGATO 0.2: accettazione incarico e linee guida/quesiti per l'esperto stimatore nella redazione dell'elaborato peritale;

ALLEGATO 0.3: modulo di controllo documentazione per la verifica della completezza della documentazione depositata (ex art. 567 c.p.c.) dal creditore procedente;

ALLEGATO 0.4: stato di possesso dell'immobile oggetto di pignoramento;

ALLEGATO 0.5: certificazione notariale sostitutiva depositata dal creditore procedente;

ALLEGATO 0.6: foglio informativo da consegnare al debitore al momento dell'accesso.

Tribunale Ordinario di Napoli Nord – Terza Sezione Civile

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 104/2025

N.B.: tra i documenti raccolti ed inclusi nella presente cartella, per ragioni di sintesi, non sono stati inseriti quanto già presente nel fascicolo della procedura esecutiva, regolarmente depositato in cancelleria del Tribunale di Napoli Nord.

CARTELLA 1

ALLEGATO 1.1: invio comunicazione della data di sopralluogo (13/06/2025 ore 15:00) e contestuale inizio delle operazioni peritali al debitore esecutato, a mezzo raccomandata A/R, ed al legale del creditore procedente, a mezzo di posta elettronica certificata PEC;

ALLEGATO 1.2: ricevuta d'invio della raccomandata A/R e della posta elettronica certificata PEC, inerenti la comunicazione d'inizio operazioni peritali e data di sopralluogo;

ALLEGATO 1.3: verbale di 1° sopralluogo del 13 Giugno 2025;

ALLEGATO 1.4: invio comunicazione della data di secondo sopralluogo (18/06/2025 ore 09:30) al legale del creditore procedente, a mezzo di posta elettronica certificata PEC;

ALLEGATO 1.5: ricevuta d'invio della posta elettronica certificata PEC, inerenti la comunicazione d'inizio operazioni peritali e data di sopralluogo;

ALLEGATO 1.6: verbale di 2° sopralluogo del 18 Giugno 2025;

ALLEGATO 1.7: ricevuta d'invio della relazione tecnica di stima (con relativi allegati), a mezzo PEC, ai rappresentanti legali del creditore procedente e del debitore esecutato.

CARTELLA 2

ALLEGATO 2.1: sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale con la foto satellitare dell'area in cui è presente il fabbricato che include l'immobile pignorato;

ALLEGATO 2.2: rilievo fotografico eseguito il giorno del sopralluogo (18 Giugno 2025);

ALLEGATO 2.3: planimetria dello stato reale dei luoghi, rilievo metrico eseguito il giorno del sopralluogo (18 Giugno 2025);

ALLEGATO 2.4: visura catastale, attuale e storica, relativa all'immobile oggetto di pignoramento;

ALLEGATO 2.5: planimetria catastale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare;

ALLEGATO 2.6: elenco immobili fabbricati;

ALLEGATO 2.7: visura e planimetria catastale storica delle unità immobiliari preesistenti catastalmente soppresse ovvero delle unità immobiliari dalla cui fusione si è generato l'attuale immobile oggetto di pignoramento;

ALLEGATO 2.8: visura catastale storica del terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui insiste l'immobile pignorato;

ALLEGATO 2.9: estratto di mappa catastale attuale;

ALLEGATO 2.10.1: mappa catastale originale di impianto (dell'anno 1895/96) con relativo estratto di mappa;

ALLEGATO 2.10.2: mappa catastale originale di impianto (aggiornamento dell'anno 1955 - come da D.M. 15/06/1955 pubblicato in G.U. n° 194 del 24/08/1955) con relativo estratto di mappa;

ALLEGATO 2.11: planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità (stato di fatto/catastale);

ALLEGATO 2.12: atto di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato;

ALLEGATO 2.13: ispezioni ipotecarie condotte presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2;

ALLEGATO 2.14: certificato di destinazione urbanistica rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Frattamaggiore, a firma del responsabile del settore tecnico;

ALLEGATO 2.15: certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Frattamaggiore, a firma del responsabile del settore IV, riguardante i titoli edilizi autorizzativi rilasciati ed i vincoli gravanti: sull'immobile, l'area di sedime e l'area vasta al contorno;

ALLEGATO 2.16: titoli edilizi autorizzativi (A.E. n° 9690 del 02 Maggio 1985, A.E. n° 13422 del 19 Giugno 1985, C.E. n° 3200 del 06 Novembre 1990 e C.E. n° 10054 del 31 Maggio 2001) e grafici di progetto;

ALLEGATO 2.17: planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità (stato di fatto/progetto);

ALLEGATO 2.18: delibera di Consiglio Comunale per determinazione del contributo di costruzione e delibera di Giunta Comunale per definizione diritti di segreteria ed istruttoria;

ALLEGATO 2.19: certificato di matrimonio per estratto;

ALLEGATO 2.20: certificato stato di famiglia;

ALLEGATO 2.21: certificato di residenza storico del debitore esecutato e dei componenti del proprio nucleo familiare.

C) DATI IMMOBILE

L'immobile oggetto di pignoramento, parte integrante di un fabbricato promiscuo, destinato ad un uso principalmente residenziale, è allocato nel Comune di Frattamaggiore (NA) alla Via Miseno n° 40 ed è attualmente identificato catastalmente nel modo seguente:

Destinazione d'uso	Comune	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Indirizzo
abitazione	Frattamaggiore (NA) (codice: D789)	5	446	103	A/2	Via Miseno n° 68 (Scala: U - Piano: T)

D) CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

21 Maggio 2025: decreto di nomina quale esperto stimatore in merito all'esecuzione immobiliare n° 104/2025 R.G. Esec. e contestuale formulazione dei quesiti;

5

25 Maggio 2025: giuramento mediante sottoscrizione, con successivo deposito, dell'atto di accettazione dell'incarico e dichiarazione di assenza di incompatibilità in relazione all'incarico affidato;

04 Giugno 2025: invio comunicazione della data di sopralluogo e del contestuale inizio operazioni peritali (13 Giugno 2025, ore 15:00), a mezzo PEC, al legale del creditore procedente. Richiesta, all'Archivio Notariale Distrettuale di Napoli, a mezzo e-mail ordinaria, copia dell'atto di compravendita del bene oggetto di pignoramento in favore del soggetto esecutato;

10 Giugno 2025: invio, a mezzo PEC, al legale del creditore procedente, della fattura di acconto relativa all'onorario professionale. Acquisizione, presso l'Archivio Notariale Distrettuale di Napoli, di copia dell'atto di compravendita del bene pignorato in favore del debitore esecutato. Acquisizione, mediante il servizio telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate, delle visure catastali storiche dell'immobile, della planimetria catastale dell'immobile, visura catastale storica ed estratto di mappa del terreno su cui è stato edificato il fabbricato che include l'immobile pignorato. Richiesta (a mezzo PEC - prot. n° 16943 del 11/06/2025), all'Ufficio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Frattamaggiore, di accesso agli atti ed estrazione copia dei Titoli Abilitativi rilasciati (con relativi grafici di progetto), del Certificato di Agibilità, del Certificato di Destinazione Urbanistica, etc.;

13 Giugno 2025: inefficace sopralluogo all'immobile oggetto di pignoramento, così come comunicato con Raccomandata A/R del 28 Maggio c.a. e PEC del 04 Giugno c.a., a causa dell'assenza del debitore esecutato. Acquisizione, mediante il servizio telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate, di ulteriori visure catastali storiche per immobile. Invio comunicazione della nuova data di sopralluogo (18 Giugno 2025, ore 09:30), tramite posta elettronica certificata, al legale del creditore procedente;

17 Giugno 2025: acquisizione, mediante il servizio telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate, delle ispezioni ipotecarie nonché di ulteriori planimetrie catastali storiche dell'immobile pignorato;

18 Giugno 2025: nuovo sopralluogo e contestuale rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto di pignoramento. Richiesta ed acquisizione, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Frattamaggiore, dei seguenti certificati: stato civile, stato di famiglia e residenza storico anagrafico (esecutato ed occupanti immobile). Deposito, nel fascicolo telematico della procedura, del "Modulo controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c." verifica completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e comunicazione dello stato di possesso dell'immobile. Richiesta (a

mezzo PEC), al Settore Servizi Demografici del Comune di Napoli, del certificato di matrimonio, con annotazioni a margine, del debitore esecutato;

24 Giugno 2025: acquisizione, a mezzo PEC, dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Napoli, del certificato di matrimonio, con annotazioni a margine, del debitore esecutato;

25 Giugno 2025: consultazione, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frattamaggiore, dei titoli edilizi rilasciati (L.E., P.d.C., S.C.I.A., etc.) e della relativa documentazione tecnica allegata (relazioni tecniche, grafici di progetto, etc.). Acquisizione, dall'Ufficio Concessioni Edilizie del Comune di Frattamaggiore, del Certificato di Destinazione Urbanistica;

30 Giugno 2025: istanza (a mezzo PEC - prot. n° 140614 del 01/07/2025), all'Agenzia delle Entrate – Ufficio/Direzione di Napoli, di richiesta di accesso ai documenti amministrativi (planimetrie catastali pregresse e modello D.O.C.F.A. n° di variazione 11121 dell'anno 2001) relative all'immobile oggetto di pignoramento;

14 Luglio 2025: consultazione, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frattamaggiore, dei titoli edilizi rilasciati (L.E., P.d.C., S.C.I.A., etc.) e della relativa documentazione tecnica allegata (relazioni tecniche, grafici di progetto, etc.). Acquisizione, dall'Ufficio Concessioni Edilizie del Comune di Frattamaggiore, della certificazione relativa agli emessi titoli edilizi autorizzativi attinenti l'immobile oggetto di pignoramento;

16 Luglio 2025: consultazione e richiesta-acquisizione copie, all'Ufficio Tecnico del Comune di Frattamaggiore, dei titoli abilitativi edilizi rilasciati (L.E., C.E., P.d.C., S.C.I.A., etc.) e della relativa documentazione tecnica allegata (relazioni tecniche, grafici di progetto, etc.);

23 Luglio 2025: accoglimento, dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, della richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi (istanza con prot. n° 140614 del 01/07/2025);

11 Agosto 2025: nuova istanza (a mezzo PEC - prot. n° 170457 del 12/08/2025) all'Agenzia delle Entrate – Ufficio/Direzione di Napoli di richiesta di accesso ai documenti amministrativi (modello D.O.C.F.A. n° di variazione 11121 dell'anno 2001) relative all'immobile oggetto di pignoramento;

20 Agosto 2025: acquisizione, dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, dei documenti amministrativi (planimetrie catastali pregresse) richiesti con istanza - prot. n° 140614 del 01/07/2025;

30 Settembre 2025: comunicazione, dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, in merito alla richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi (modello D.O.C.F.A. n° di variazione 11121 dell'anno 2001 - istanza prot. n° 170457 del 12/08/2025), che le attività di ricerca per rinvenire i documenti richiesti non hanno dato esito positivo;

01 Novembre 2025: acquisizione, mediante il servizio telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate, di ulteriori ispezioni ipotecarie;

02 Novembre 2025: acquisizione, mediante il servizio telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate, della mappa catastale originale di impianto (anno 1895/96);

04 Novembre 2025: ricognizione, presso le agenzie immobiliari operanti sul territorio del Comune di Frattamaggiore, delle informazioni riguardanti l'andamento del mercato immobiliare locale. Inoltre sollecito, al funzionario dell'Ufficio Tecnico del Comune di Frattamaggiore, al fine di ottenere la certificazione richiesta;

05 Novembre 2025: acquisizione, mediante il servizio telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate, di ulteriori ispezioni ipotecarie;

07 Novembre 2025: acquisizione, presso l'Agenzia delle Entrate - Uffici Provinciali di Napoli - Servizi Catastali, della mappa catastale originale di impianto aggiornata all'anno 1955;

12 Novembre 2025: acquisizione, a mezzo PEC, dall'Ufficio Tecnico del Comune di Frattamaggiore, della certificazione, a firma del dirigente del Settore IV (Gestione del territorio – Suap – Politiche Ambientali), inerente i vincoli (ambientali, paesaggistici, etc.) gravanti sull'immobile pignorato e/o sull'area in cui lo stesso insiste;

26 Novembre 2025: invio della relazione tecnica di stima e relativi allegati, a mezzo PEC, al legale del creditore precedente e del debitore esecutato. Deposito in cancelleria della relazione tecnica di stima con relativi allegati, nonché la stessa senza riferimenti ai dati personali dell'esecutato e di tutti gli altri terzi estranei alla procedura espropriativa.

E) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, dopo aver esaminato gli atti, fissa, di comune accordo con il Custode Giudiziario (dott. Carlo D'Abbrunzo), per le ore 15:00 del giorno 13 Giugno 2025, presso l'immobile oggetto di pignoramento, contestualmente al sopralluogo, l'inizio delle operazioni peritali; così come debitamente comunicato il 04 Giugno 2025 al legale del creditore precedente, a mezzo PEC, ed il 28 Maggio e 11 Giugno c.a. al debitore esecutato, con raccomandata A/R (v. all. 1.1 e 1.2).

Alle ore 15:00 del 13 Giugno c.a., presso il luogo di causa, così come indicato e comunicato nelle modalità di cui sopra, oltre al sottoscritto ed al Custode Giudiziario non erano presenti, sebbene convocate, alcuna delle parti in causa. Alle ore 15:25 circa, dopo aver atteso inutilmente l'arrivo dei convocati, gli ausiliari del Giudice, dopo aver redatto apposito verbale (**v. all. 1.3**), sospendono le operazioni peritali e rinviando le stesse a data da destinarsi.

Nei giorni a seguire, il lavoro prosegue acquisendo e formulando richiesta di ottenimento, presso i competenti Uffici (Conservatoria dei Registri Immobiliari, Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, Ufficio Tecnico del Comune di Frattamaggiore, Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Frattamaggiore e Napoli, Archivio Notariale di Napoli, etc.), delle copie degli atti e documenti necessari alla stesura della relazione tecnica di stima. Si consegue in tal modo: le visure catastali e le relative planimetrie, le ispezioni ipotecarie, i titoli edilizi abilitativi con gli allegati grafici di progetto, le certificazioni varie (certificato di residenza storico, certificato di destinazione urbanistica, etc.), l'atto di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato, etc..

Visti gli esiti del primo sopralluogo, durante il quale si riscontrava l'assenza dei convocati (in primis quella del debitore esecutato) e la conseguente impossibilità di dare avvio alle operazioni peritali, gli ausiliari del Giudice si attivano per rintracciare il debitore esecutato così da fissare una nuova data di sopralluogo. L'esecutato, rintracciato a distanza di qualche giorno dalla prevista data di sopralluogo, giustifica la sua assenza alla fissata data d'inizio operazioni peritali alla mancata ricezione della comunicazione. Si provvede, quindi, a stabilire una nuova data di sopralluogo, preventivamente concordata con il debitore esecutato, per il giorno 18 Giugno 2025 alle ore 09:30 presso l'immobile oggetto di pignoramento (sito in Frattamaggiore - NA – alla Via Miseno n. 40); data ed ora debitamente comunicata, il giorno 13 Giugno 2025, a mezzo PEC, anche al legale del creditore procedente (**v. all. 1.4 e 1.5**).

Il giorno 18 Giugno 2025 gli ausiliari del G.E., nell'ora e nei luoghi concordati con le parti, XXXXXXNo seguito alle operazioni peritali. Alle ore 10:00 sono presenti, oltre agli ausiliari del G.E., la sig.ra XXXXXX XXXXXXI, debitore esecutato, ed il sig. Mario CAPORALE, coniuge dell'esecutato.

Nel corso del sopralluogo, dopo aver fatto lettura ai presenti dei quesiti posti al sottoscritto dal Giudice dell'Esecuzione e consegnato la scheda informativa al debitore esecutato (**v. all. 0.6**), viene effettuato rilievo metrico e fotografico completo del bene oggetto di pignoramento, nonché rilievo fotografico delle caratteristiche/condizioni generali del fabbricato in cui l'immobile stesso insiste.

Alle ore 11:20 circa gli ausiliari del Giudice sospendono le operazioni peritali, dichiarandole ultimate, riservandosi di poter ritornare sui luoghi di causa, in caso di necessità, durante l'elaborazione dei dati rilevati. Al termine viene redatto il relativo verbale e, dopo averne dato lettura ai presenti, viene sottoscritto dagli stessi (**v. all. 1.6**).

7

F) CONTROLLO PRELIMINARE: verifica completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha verificato, prima di ogni altra operazione, la completezza della documentazione (ex art. 567 c.p.c.) depositata dal creditore procedente, relativa al bene oggetto di pignoramento. Il relativo "Modulo di Controllo" è stato depositato telematicamente in cancelleria in data 18 Giugno 2025 con la dicitura "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E." (**v. all. 0.3**).

Dall'esame dei documenti presenti nel fascicolo, risulta depositata dal creditore procedente la seguente documentazione:

- a) certificazione notariale sostitutiva (v. all. 0.5). L'anzidetta certificazione è completa, essa risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;

Non risulta depositato in atti da parte del creditore procedente:

- a) estratto catastale attuale e storico. Ciò premesso va precisato comunque che nella certificazione notariale sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati;
- b) certificato di stato civile o certificato di matrimonio.

In merito allo stato civile del debitore esecutato è possibile affermare, in base alla documentazione acquisita (Certificato di matrimonio con annotazioni a margine, rilasciato dal Comune in cui è stato celebrato il matrimonio), che lo stesso è coniugato dal 07 Giugno 1997 e che con atto del 20 Settembre 2000 (n° di rep. 97045 del dott. Giuseppe Di Transo, Notaio in Napoli) i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

G) RISPOSTE AI QUESITI**Risposta al Quesito n. 1****Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

In merito alla prima parte del quesito, **diritti reali pignorati**, si afferma che il bene immobile pignorato è nella piena proprietà (per la quota di 1/1) della sig.ra XXXXXX XXXXXX, nata a Napoli (NA) il 24 Novembre 1971. Si afferma inoltre che il diritto reale, indicato nell'atto di pignoramento, corrisponde a quello riportato nell'atto di compravendita trascritto in favore dell'esecutato.

In risposta alla seconda parte del quesito, **beni pignorati**, si afferma che l'immobile oggetto di pignoramento, così come rilevato dall'atto di pignoramento, è censito al catasto fabbricati del Comune di Frattamaggiore nel modo seguente:

Destinazione d'uso	Comune	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
appartamento	Frattamaggiore (NA) (codice: D789)	5	446	103	A/2	4 vani	Via Miseno n. 68 (Scala: U - Piano: T)

A seguito delle verifiche condotte, è possibile affermare che **non sussistono "difformità formali"** dei dati di identificazione catastale; i dati indicati nell'atto di pignoramento non risultano essere diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento.

In fase di sopralluogo è stata riscontrata l'**esistenza di "difformità sostanziali"** rispetto ai dati di identificazione catastale; lo stato di fatto presenta, rispetto alla planimetria catastale, lievi difformità, consistenti nel prolungamento della preesistente parete di separazione tra gli ambienti ingresso e studio/ufficio; trasformazione che di fatto definisce una più marcata separazione tra i preesistenti suddetti ambienti.

Al fine di consentire l'esatta individuazione del fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento, segue la **sovrapposizione della foto satellitare** dell'area in cui è allocato l'edificio con il relativo **estratto di mappa catastale (v. all. 2.1)**.



Sovrapposizione estratto di mappa catastale con foto satellitare

Riguardo al bene oggetto di pignoramento **non sussistono** procedure di **espropriazione per pubblica utilità**.

Volendo assicurare la maggiore appetibilità sul mercato del bene oggetto di pignoramento, e soprattutto considerate le caratteristiche dello stesso, si è ritenuto di non operare nessuna divisione del bene in questione, procedendo pertanto, ai fini della vendita, alla **formazione di un lotto unico**. A seguire si indicano i dati catastali degli immobili confinanti.

INDICAZIONE DEI CONFINI

l'immobile confina a:

NORD	con immobile censito al C.F. al foglio 5, p.lla 424
EST	con immobile censito al C.F. al foglio 5, p.lla 449
SUD	con cortile e vano scala comuni
OVEST	con immobile censito al C.F. al foglio 5, p.lla 443

Risposta al Quesito n. 2

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

Il Comune di Frattamaggiore è collocato nella pianura campana (nota anche come *ager Campanus* o *Campania felix*), nella zona nord-orientale del capoluogo di regione, a circa 15 Km dalla città di Napoli. Il territorio cittadino è caratterizzato da un'orografia prevalentemente pianeggiante. La cittadina di Frattamaggiore è comodamente e rapidamente raggiungibile dai comuni dell'area partenopea, grazie alla presenza d'importanti assi stradali a scorrimento veloce, come la Strada Statale 87 NC (che attraversa e collega i comuni dell'hinterland nord di Napoli) e la SP ex Strada Statale 162 NC (arteria che, oltre a costituire una linea tangenziale dell'entroterra a nord di Napoli, permette il collegamento ad altri assi viari interni e alla rete autostradale italiana). Il centro abitato è servito dalla stazione ferroviaria di Frattamaggiore-Grumo Nevano, posta sulla linea ferroviaria Roma-Napoli via Formia. Lo spostamento di persone e/o merci nell'ambito regionale-nazionale-extranazionale è garantito, oltre che dalla rete stradale statale e autostradale, dall'Aeroporto Internazionale di Napoli Capodichino e dal Porto/Stazione Marittima di Napoli, infrastrutture distanti pochi chilometri dalla cittadina frattese.

Le particolari peculiarità caratterizzanti la cittadina frattese (caratteristiche territoriali, "strategica" collocazione geografica nel panorama regionale, dotazione di un'articolata rete infrastrutturale, etc.) hanno favorito-guidato la radicale trasformazione del suo sistema socio-economico. L'originaria e prevalente economia di tipo agricolo è divenuta negli anni, favorita anche dalla nascita dell'agglomerato industriale, un'economia a forte vocazione industriale/artigianale/commerciale.

L'area in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento è una zona del Comune di Frattamaggiore principalmente destinata ad uso residenziale, parte integrante del centro storico. La zona, scarsamente servita dai mezzi pubblici, è caratterizzata da un traffico principalmente locale, con una scarsa dotazione di parcheggi. Insufficiente è da considerarsi la presenza di servizi pubblici (Scuole Statali, spazi verdi, etc.) mentre la presenza dei servizi privati (negozi al dettaglio, punti di ristorazione, etc.) è da valutarsi come appena sufficiente.

Buona parte delle aree limitrofe alla zona in esame sono anch'esse a vocazione residenziale-commerciale.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, parte integrante di un fabbricato per civile abitazione, sito in **Frattamaggiore (NA) al civico 40 di Via Miseno**, è ubicato **al piano rialzato** del suddetto stabile. A seguire un'immagine satellitare dell'area in cui sorge il fabbricato.



Inquadramento area di interesse

Il fabbricato che comprende l'immobile oggetto di pignoramento, si affaccia con il prospetto principale su Via Miseno mentre con le facciate secondarie sul cortile interno. Lo stabile, data la sua conformazione, può definirsi della **tipologia a corte**. L'edificio, costruito in più fasi, tra la fine del 1800 e la prima/seconda metà del secolo scorso, attualmente si sviluppa per un piano seminterrato e tre piani fuori terra; il piano seminterrato, destinato a cantina, il primo livello fuori terra, impiegato in parte ad ufficio/studio privato ed in parte a locale autorimessa, i restanti due piani (primo e secondo), adibiti ad uso residenziale. Dall'analisi dello stato di fatto è possibile desumere che la struttura portante del fabbricato, nel suo complesso, è costituita da una struttura mista (parte realizzata in muratura portante e parte eseguita con pilastri e travi), i solai sono presumibilmente in latero-cemento (travetti precompressi in calcestruzzo armato e laterizi/pignatte). La muratura perimetrale di tamponatura dell'edificio è verosimilmente costituita per una parte da blocchi di tufo e per la restante parte presumibilmente in blocchi forati di laterizio (termoblocchi). La suddivisione degli spazi interni è stata realizzata probabilmente con blocchi di laterizio (di cm 8). La copertura è in parte a falda unica inclinata, il tetto a riparo della porzione di fabbricato che contiene l'immobile pignorato, ed in parte a terrazzo. Nel complesso lo stato di manutenzione dello stabile si può considerare buono.

L'**accesso pedonale e carrabile** al fabbricato avviene rispettivamente dal **civico 40 e 42 di Via Miseno**.

Con riferimento al bene pignorato, l'edificio **non è provvisto di dotazioni condominiali** (posti auto comuni, giardino, etc.).

E' possibile affermare, considerato quanto riportato nella documentazione catastale raccolta e nelle indicazioni contenute nell'atto di acquisto del bene pignorato, che l'immobile oggetto di esproprio **non è dotato di pertinenze**. A margine di quanto appena delineato è opportuno precisare che, sebbene l'elaborato planimetrico catastale dell'immobile pignorato raffiguri anche il vano scala (privo di autonomo identificativo catastale ma di fatto un bene comune non censibile) di uso comune alle diverse unità immobiliari, il vano scala succitato non risulta essere oggetto di pignoramento.

L'accesso, pedonale e con autoveicoli, all'edificio avviene, tramite due portoni in metallo, dalla strada pubblica (Via Miseno n° 40 - 42). Dal luogo pubblico, attraverso l'androne, si accede al cortile interno e da questo al vano scala (privo di ascensore) comune alle diverse unità immobiliari che costituiscono il fabbricato. L'accesso all'immobile oggetto di pignoramento, ubicato al piano rialzato dell'edificio, avviene per mezzo del vano scala comune ma anche, attraverso il ballatoio/balcone di pertinenza dell'immobile, direttamente dal cortile comune.

L'immobile, caratterizzato da una configurazione planimetrica a forma di "L", attualmente adibito ad uso ufficio/studio privato, si compone di:

- un ambiente ingresso
- un ampio ambiente ufficio/studio privato
- un ambiente disimpegno/antibagno
- un servizio igienico

A servizio dell'unità immobiliare si riscontra la presenza di un balcone che, orientato a sud, risulta prospiciente il cortile interno comune.

L'immobile risulta essere in buone condizioni, seppur con finiture senza particolare pregio.

Le caratteristiche rilevate all'interno dell'unità immobiliare sono le seguenti:

- pavimento in gres porcellanato in tutti gli ambienti;
- rivestimento in ceramica, in pasta bianca monocottura, alle pareti del servizio igienico e dell'ambiente antibagno;
- impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria con caldaia murale autonoma (alimentata a gas) e corpi radianti in metallo;
- impianto di riscaldamento (camino a legna), presente nell'ambiente ufficio/studio privato;
- impianto elettrico eseguito con cavi sotto traccia;
- impianto citofonico;
- impianto di ricezione radio-televisiva;
- impianto telefonico;
- impianti di carico e scarico idrico;
- infisso d'ingresso (dal vano scala comune) in legno tamburato;
- infissi esterni (finestre e porte-finestra) in alluminio con doppio vetro;
- infissi esterni (sistema di oscuramento e protezione antieffrazione) costituiti da persiane blindate in ferro;
- infissi interni (porte) in legno tamburato, di discreta fattura;
- finitura alle pareti ed al soffitto con intonaco di tipo civile;
- pittura a tempera al soffitto e lavabile alle pareti.

10

Il livello di manutenzione è risultato nel complesso buono. L'esposizione, giacché l'immobile è dotato di un solo affaccio (a sud), è da ritenersi appena sufficiente. Le condizioni di illuminazione ed aereazione, data la presenza di finestre e porte-finestre numericamente e/o dimensionalmente inidonee, risultano non sufficienti in tutti gli ambienti dell'immobile, disattendendo così le prescrizioni dettate dal D.M. del 05/07/1975 (*requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione*).

Il D.M. del 05/07/1975 all'art. 5 comma 1 sancisce: "*Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizio igienico, disimpieghi, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso*" definendo inoltre al comma 2 che: "*...la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento*".

L'altezza interna utile, la stessa in tutti gli ambienti, corrispondente a mt. 2,88; questa, considerata l'attuale destinazione d'uso dell'immobile (ufficio/studio privato), è da considerarsi conforme alla quota minima prescritta dalle normative vigenti.

Le dichiarazioni di conformità alle vigenti normative degli impianti tecnici non risultano agli atti, né fornite alla richiesta. Da quanto appurato in fase di sopralluogo e considerato l'anno di esecuzione dell'edificio, ovvero sia quello dei diversi interventi di ristrutturazione, è da considerare che gli impianti tecnici (idrico, gas, elettrico) non siano conformi alle attuali norme (D.M. 37/2008). Focalizzando l'attenzione sull'impianto elettrico, l'intervento di messa a norma comporterebbe un impegno di spesa complessivo di almeno € 1.000,00.

Lo stato di fatto, a causa dell'accertata presenza di difformità riscontrate in fase di sopralluogo, **non corrisponde integralmente alla planimetria catastale ed ai grafici di progetto, allegati ai titoli edilizi abilitativi rilasciati**; tali difformità saranno adeguatamente descritte nei paragrafi a seguire, in risposta ai quesiti formulati nelle linee guida del decreto di

nomina. Nel computo delle superfici, così come indicato nella tabella che segue, le difformità rilevate, per le quali non esistono i presupposti di una loro sanabilità edilizio-urbanistica, saranno considerate nel rispetto della loro originaria funzione, cioè così come previste dal titolo edilizio rilasciato.

Al fine di avere una rapida ed intuitiva contezza delle dimensioni dell'immobile oggetto di pignoramento, si riporta di seguito uno schema sintetico delle superfici (superficie lorda, netta, commerciale, etc.).

CALCOLO DELLE SUPERFICI						
Piano Rialzato Ufficio/Studio privato	1	Superficie Netta	52,20 mq			
	2	Superficie Lorda	61,82 mq			
	3	Superficie balconi	10,38 mq			
Calcolo Superficie Commerciale		tipo superficie	superficie	coef. ragguaglio	sup. ragguagliata	totale
	Uff.	Sup. Lorda immobile	61,82	1	61,82	61,82
		Sup. balconi (max 25 mq)	10,38	0,30	3,11	3,11
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO:			65,00 mq			

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime 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 stati computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione, computati nella misura massima del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

L'immobile in oggetto, così come dichiarato dall'esecutato il giorno del sopralluogo, **non è dotato di attestato di prestazione energetica**. Per la redazione dello stesso è necessario dare incarico ad un libero professionista, la cui parcella, considerando la tipologia dell'immobile e le sue caratteristiche, è indicativamente pari ad euro 300,00 a cui va aggiunto l'importo dell'IVA e della CP.

Il **fondo** su cui sorge il fabbricato, in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento, risulta **non** essere **intercluso**, in quanto prospiciente alla strada pubblica; ragion per cui l'accesso all'edificio non risulta in alcun modo impedito e/o limitato.

Allo scopo di rendere più agevole la comprensione di quanto relazionato nella descrizione dello stato dei luoghi, si riportano di seguito alcune delle istantanee che compongono il **rilevato fotografico (v. all. 2.2)** eseguito il giorno del sopralluogo.

11

RILIEVO FOTOGRAFICO

CONTESTO ESTERNO AL FABBRICATO E CORTILE INTERNO

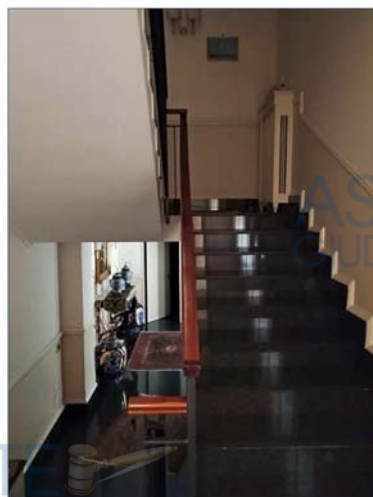
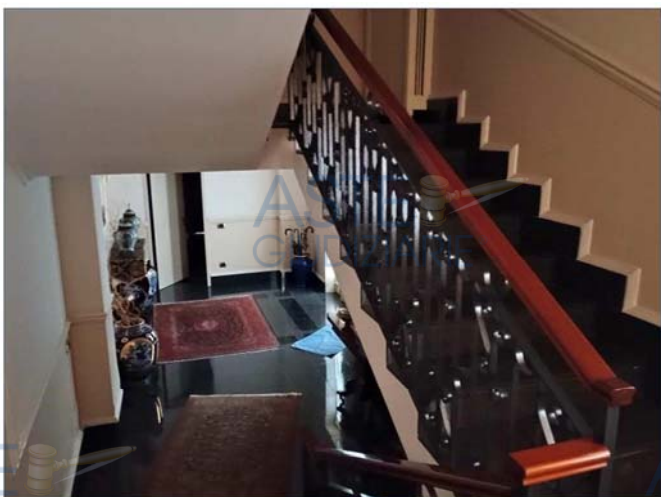


Via Miseno n° 40 e 42



Androne e cortile interno comune

VANO SCALA COMUNE



Vano scala di accesso alle unità immobiliari

UFFICIO / STUDIO PRIVATO - (Piano Rialzato)



Ambiente Ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ambiente Ufficio / Studio privato

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ambiente Ufficio / Studio privato

13

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bagno e disimpegno/antibagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

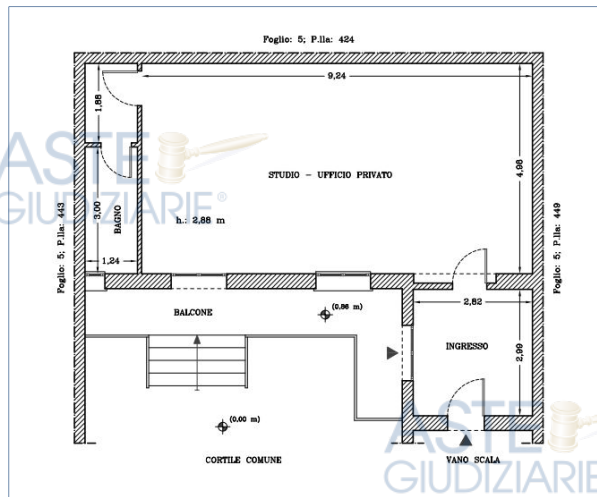
ASTE
GIUDIZIARIE®

SPAZIO ESTERNO DI PERTINENZA - BALCONE



Balcone lato Sud (prospiciente il cortile interno)

In fase di sopralluogo si è proceduto ad un rilievo planimetrico dell'immobile pignorato al fine, così come richiesto nel presente quesito, di procedere alla predisposizione della **planimetria dello stato reale dei luoghi** (v. all. 2.3).



Planimetria dello stato reale dei luoghi

Risposta al Quesito n. 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Dopo aver acquisito, e depositato tra gli allegati alla relazione, **l'estratto catastale storico** (v. all. 2.4) e la **planimetria catastale** (v. all. 2.5) corrispondenti all'immobile oggetto di pignoramento, si procede all'identificazione catastale del bene pignorato.

Unità immobiliare ubicata nel Comune di Frattamaggiore (NA), così identificata al Catasto Fabbricati:

DATI ANAGRAFICI INTESTATARI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
XXXXXX XXXXXX nata a NAPOLI (NA) il 24/11/1971		XXXXXX		Proprietà per 1000/1000			
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	5	446	103	A/2	5	4 vani	€ 309,87

La *categoria catastale* con cui è censito l'immobile (A/2 - *abitazione di tipo civile*), considerata la destinazione d'uso accertata in fase di sopralluogo (*ufficio/studio privato - categoria catastale A/10*), è da considerarsi *non conforme*. In ragione di quanto sopra rappresentato, si rileva la necessità di procedere all'aggiornamento catastale ovvero sia la

variazione della categoria catastale da A/2 ad A/10, trasformazione attuabile non prima di aver acquisito i propedeutici titoli edilizi autorizzativi.

Per completezza di risposta al quesito, anche se non espressamente richiesto, si allega: **l'elenco immobili fabbricati (v. all. 2.6)**. Si sarebbe allegato anche l'elaborato planimetrico, ove presenti agli atti del Catasto, ma di cui non se ne è constatata l'inesistenza.

Nell'atto di ricostruzione della **storia catastale** del bene pignorato, si è appurato che nell'intervallo di tempo considerato è avvenuto quanto segue:

- a) VARIAZIONE del 28/05/2001 (pratica n. 349276 in atti dal 28/05/2001) derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 11121.1/2001) che ha prodotto quanto segue:
 - 1) soppressione delle unità immobiliari così identificate al Catasto Fabbricati: Fgl. 5 - P.IIa 446 - Sub. 1, Fgl. 5 - P.IIa 446 - Sub. 2, Fgl. 5 - P.IIa 446 - Sub. 3, Fgl. 5 - P.IIa 446 - Sub. 4, Fgl. 5 - P.IIa 446 - Sub. 5, Fgl. 5 - P.IIa 446 - Sub. 6, Fgl. 5 - P.IIa 446 - Sub. 7 e Fgl. 5 - P.IIa 446 - Sub. 8;
 - 2) originato gli immobili così identificati al Catasto Fabbricati: : Fgl. 5 - P.IIa 446 - Sub. 102, : Fgl. 5 - P.IIa 446 - Sub. 103, : Fgl. 5 - P.IIa 446 - Sub. 104 e : Fgl. 5 - P.IIa 446 - Sub. 105.

Analizzando l'acquisita documentazione catastale pregressa, vale a dire le **visure e le planimetrie catastali storiche delle** sopraccitate **unità immobiliari soppresse (v. all. 2.7)**, si è pervenuti alla deduzione che **l'immobile pignorato, all'attualità catastalmente identificato al Foglio 5 - Particella 446 - Subalterno 103 del Catasto Fabbricati, è, per buona parte, generato dall'unione dei preesistenti immobili catastalmente identificati al Foglio 5 - Particella 446 - Subalterno 2 e Foglio 5 - Particella 446 - Subalterno 3;**
- b) gli immobili catastalmente identificati al Foglio 5 - Particella 446 - Subalterno 2 e 3, dalla cui fusione si è dato origine all'immobile oggetto di pignoramento (catastalmente identificato al Foglio 5 - Particella 446 - Subalterno 103), hanno conservato nel tempo, fino alla soppressione catastale del 28/05/2001, la loro originaria identificazione catastale ovvero quella assegnata alla data di presentazione della planimetria catastale del 31 gennaio 1939 - **Accertamento Generale della Proprietà Immobiliare Urbana ai sensi del R.D.L. 13 aprile 1939 – XVII, n. 652 (Ministero delle Finanze – Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali) (v. all. 2.7).**

L'immobile oggetto della procedura esecutiva, come anticipato in risposta ad altri quesiti, è parte integrante di un fabbricato edificato sulla particella di terreno identificata al **Catasto Terreni del Comune di Frattamaggiore al Foglio 5 - p.IIa 446**, di cui si allega **l'estratto catastale storico (v. all. 2.8)** e **l'estratto attuale del foglio di mappa catastale (v. all. 2.9)**. Già alla fine del 1800, così come provato dalla **mappa catastale originale di impianto (v. all. 2.10.1)**, redatta tra gli anni 1895/1896, la qualità/classe della particella di terreno 446 risultava essere del tipo *Ente Urbano*.

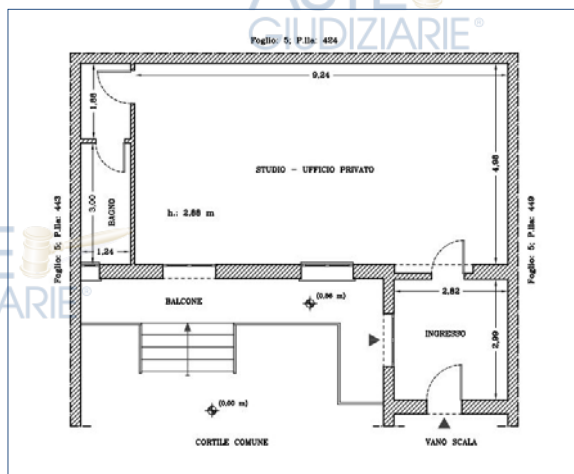
15

Si precisa 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.

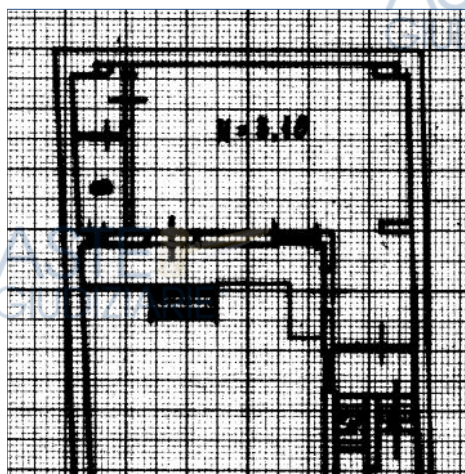
Successivamente alla data di trascrizione del pignoramento (31 Marzo 2025), **non esistono variazioni** dei dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, particella, e subalterno) dell'immobile in oggetto, effettuate in seguito a richiesta dell'esecutato, soggetti terzi o di ufficio.

In fase di sopralluogo si è appurata l'**esistenza di lievi difformità** tra lo **stato reale dei luoghi** e la situazione riportata nella **planimetria catastale**; le difformità riscontrate sono consistite nella demolizione di un preesistente tramezzo, di divisione degli ambienti ingresso e studio/ufficio, e la successiva costruzione di uno nuovo divisorio ovvero la traslazione e prolungamento del tramezzo preesistente.

Quanto affermato è rilevabile dal confronto delle planimetrie che seguono:

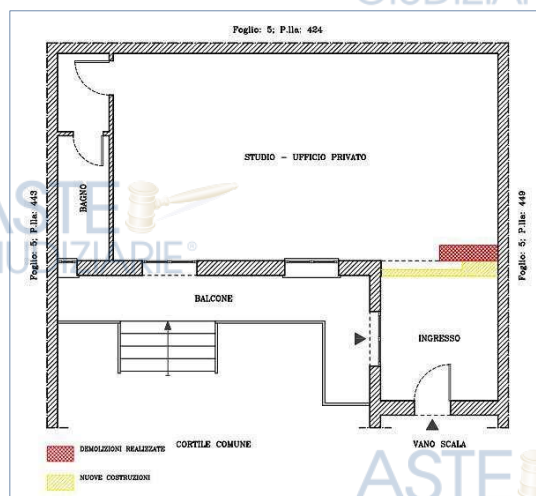


Planimetria dello stato reale dei luoghi



Planimetria catastale

A seguito delle riscontrate difformità, si riporta, a seguire, la predisposta planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità (v. all. 2.11), depositandola, così come richiesto, tra gli allegati alla relazione.



Stralcio della planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità catastali

In considerazione di quanto sopra descritto, ed in virtù di quanto esposto in risposta al quesito n. 6, è essenziale aggiornare la planimetria catastale, quindi risulta necessario dare incarico ad un professionista/tecnico abilitato, al fine che questi rediga documenti e grafici richiesti per l'aggiornamento catastale; sarà cura dello stesso tecnico avanzare richiesta di variazione al competente ufficio provinciale dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali. I costi necessari alla revisione catastale sono così suddivisi: euro 70,00 imposta catastale ed, approssimativamente, euro 600,00 per l'onorario da riconoscere al libero professionista (costo a cui va aggiunto l'importo dell'IVA e della CP).

Risposta al Quesito n. 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

16

Come opportunamente descritto nel precedente quesito n. 1, si è proceduto alla formazione di un lotto unico. Di seguito si predispongono il seguente prospetto sintetico:

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di locale studio/ufficio, ubicato in Frattamaggiore (NA) alla Via Miseno n° 40, piano rialzato. Il locale, provvisto di uno spazio esterno di pertinenza (balcone), è composto da: un vano ingresso, un ampio vano studio/ufficio, un vano di servizio (bagno) ed un ambiente antibagno. Confina: con cortile e vano scala comuni (privi di autonomo identificativo catastale) a sud, con immobile censito al Catasto Fabbricati alla p.lla 449 del foglio 5 ad est, con immobile censito al Catasto Fabbricati alla p.lla 424 del foglio 5 a nord; con immobile censito al Catasto Fabbricati alla p.lla 443 del foglio 5 ad ovest. L'immobile è riportato nel **C.F. del Comune di Frattamaggiore (NA) al foglio 5, p.lla 446, sub. 103**. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale poiché sono state riscontrate delle lievi difformità consistenti nella demolizione di un preesistente setto murario e la costruzione di una nuova parete atta a definire una netta separazione tra gli ambienti ingresso e studio/ufficio. Per l'edificazione del fabbricato, costruito presumibilmente verso la fine del 1800, non vi è provvedimento autorizzativo; la prima planimetria catastale dell'immobile (data di presentazione del 31/01/1939) è rappresentativa di costruzione da considerarsi regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico. Negli anni il fabbricato è stato oggetto di diversi interventi edilizi per i quali risultano stati emessi i seguenti titoli edilizi autorizzativi: A.E. n° 9690 del 02 Maggio 1985, A.E. n° 13422 del 19 Giugno 1985, C.E. n° 3200 del 06 Novembre 1990 e C.E. n° 10054 del 31 Maggio 2001. L'attuale stato dei luoghi non risulta essere integralmente conforme ai titoli edilizi rilasciati. Riguardo gli interventi edilizi risultati abusivi, non esiste ordine di demolizione e di cui, per alcuni, non è possibile ottenere la sanatoria edilizia; relativamente agli interventi edilizi non suscettibili di sanatoria edilizia, vanno demoliti e ripristinato lo stato originario dei luoghi.

PREZZO BASE euro 86.230,00;

Risposta al Quesito n. 5

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

Procedendo alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, relativi al bene pignorato, che sono intercorsi fra la trascrizione del pignoramento, avvenuta il 31 Marzo 2025, e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento, si ricava quanto segue:

1) **Proprietaria: Sig.ra XXXXXX XXXXXXI**

proprietaria dal 25 Luglio 2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del dott. Giuseppe DI TRANSO, Notaio in Napoli (NA), in data 25 Luglio 2001 ai n.ri 99956 Rep./24889 Racc., **trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 27 Luglio 2001 ai n. 22272 Reg. Part. e 29821 Reg.**

Gen.

Atto di compravendita con il quale la sig.ra Carmela NOTARI (codice fiscale: NTR GML 58D54 E224 K, nata a Grumo Nevano NA il 14 Aprile 1958) vendeva la piena proprietà (1/1) degli immobili siti in Frattamaggiore (NA) alla Via Miseno n° 68 alla sig.ra XXXXXX XXXXXX (codice fiscale: XXXXXX, nata a Napoli il 24 Novembre 1971).

L'atto di acquisto del bene oggetto di pignoramento in favore del soggetto esecutato è stato inserito tra gli allegati alla presente relazione (**v. all. 2.12**).

Nella procedura di ricostruzione dei passaggi di proprietà, avvenuti nell'intervallo di tempo antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento, la consistenza catastale del bene pignorato non è risultata essere diversa da quella attuale (**VARIAZIONE Catastale del 28/05/2001 pratica n. 349276 in atti dal 28/05/2001**). Si specifica, come già descritto in risposta al quesito n. 3, che la variazione catastale del 28/05/2001 ha contestualmente soppresso gli immobili catastalmente identificati al Fgl. 5 – P.IIa 446 – Sub. 2 e 3 e, dalla fusione di queste due ultime unità immobiliari, dato origine all'unità immobiliare identificata catastalmente al Fgl. 5 P.IIa 446 Sub. 103, identificativo catastale dell'immobile pignorato.

Il fabbricato, di cui è parte integrante l'immobile oggetto di pignoramento, è stato edificato sulla particella di terreno, sita nel Comune di Frattamaggiore, identificata al **Catasto Terreni** come: **Foglio: 5, p.IIa: 446**. Si allega l'estratto del foglio di mappa catastale attuale (**v. all. 2.9**).

L'ispezione ipotecaria (**v. all. 2.13**), eseguita sull'immobile oggetto di pignoramento e sul nominativo dell'esecutato, non ha fatto rilevare l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (trascrizione di sequestro conservativo, trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento, etc.).

A seguito dell'analisi della documentazione acquisita, è possibile affermare che l'area di sedime ovvero il lotto di terreno dove è stato edificato il fabbricato che include l'immobile oggetto di pignoramento **non è stato acquisito a seguito di procedura di espropriazione per Pubblica utilità**.

Il bene oggetto di pignoramento, come già precisato in precedenza, **non è in comproprietà**. Come è emerso dalle verifiche eseguite, e così come descritto in risposta ai quesiti precedenti, il debitore esecutato risulta essere unico proprietario dell'immobile pignorato. L'esecutato alla data di acquisto del bene (21 Luglio 2001), così come si rileva dal **certificato di matrimonio per estratto (v. all. 2.18)**, risultava, dal giorno 20 Settembre 2000, in regime patrimoniale di separazione dei beni.

Si è verificato che l'atto di acquisto del bene in favore del debitore esecutato **non contiene riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo.

Risposta al Quesito n. 6

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

Come richiesto dal presente quesito, si procede alla verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico; a tal riguardo si è presentata richiesta, al competente Ufficio Tecnico del Comune di Frattamaggiore, di copia del/i provvedimento/i edilizio/i autorizzativo/i, con i relativi grafici di progetto allegati, inerenti al bene pignorato; tale richiesta veniva evasa con la certificazione (**v. all. 2.15**), a firma del Responsabile del Settore Tecnico. L'analisi della predetta certificazione e dei permessi edilizi rilasciati (**v. all. 2.16**), permessi che autorizzavano differenti interventi edilizi di cui è stato oggetto negli anni il fabbricato nel suo insieme, conduce ad affermare che la **primitiva costruzione del fabbricato** ovvero la edificazione dell'immobile pignorato è stata **esequita in assenza di provvedimenti edilizi autorizzativi**.

Al fine di individuare l'originaria epoca di costruzione del fabbricato ovvero la edificazione dell'immobile oggetto di pignoramento, nonché quantificare con un certo grado di precisione la sua consistenza planivolumetrica ad una determinata epoca, si è acquisito quanto indicato di seguito:

- 1) foglio V della mappa catastale originale di impianto - aggiornata dal 13 Luglio al 21 Agosto 1895 (disegnata dal 16 Gennaio al 25 Gennaio 1896). Acquisita, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Servizi Catastali (**v. all. 2.10.1**);
- 2) foglio V della revisione straordinaria della mappa catastale originale di impianto eseguita nell'anno 1955 (D.M. 15 Giugno 1955 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n° 194 del 24 Agosto 1955). Acquisita, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Servizi Catastali (**v. all. 2.10.2**);

- 3) planimetrie catastali del 31 Gennaio 1939 (data di presentazione) relative agli immobili censiti al foglio 5 - particella 446 - subalterno 2 e 3. Acquisite, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Servizi Catastali (v. all. 2.7).

Dall'analisi della documentazione di cui sopra è possibile desumere, così come provato dalla mappa catastale originale d'impianto (v. all. 2.10.1), che nell'anno 1895 il fabbricato era già edificato. In ragione di quanto appena espresso, è possibile affermare che **l'epoca di realizzazione dell'intero fabbricato è presumibilmente da far risalire alla seconda metà del milleottocento**, sebbene le prime planimetrie catastali (v. all. 2.7) indichino la data del 31/01/1939.

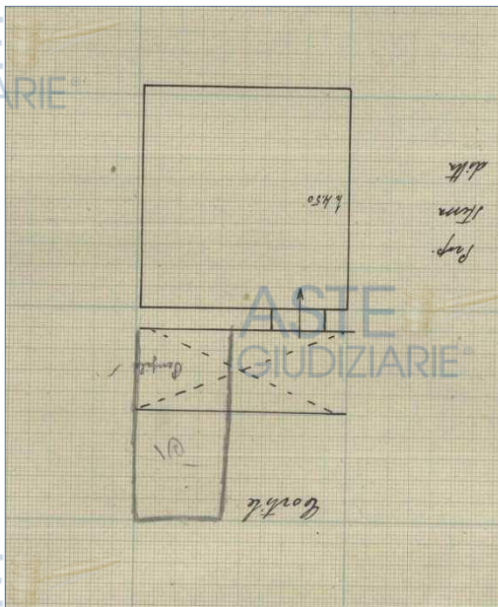
In considerazione di quanto sopra definito, ed in funzione della valutazione di quanto segue:

- ubicazione del fabbricato, in relazione al tessuto urbano cittadino, centro storico/urbano;
- data della prima norma che subordina gli interventi edilizi alla preventiva acquisizione di un titolo edilizio, Legge urbanistica n. 1150 del 17 Agosto 1942;
- data di approvazione del primo strumento di pianificazione urbanistica (Programma di Fabbricazione) adottato dal Comune di Frattamaggiore, anno 1960;
- data di presentazione delle prime planimetrie catastali, 31 Gennaio 1939;
- originaria data di edificazione del fabbricato, seconda metà del milleottocento, evidentemente antecedente all'anno 1942;
- assenza di "originari" provvedimenti edilizi autorizzativi;
- immobile pignorato (catastalmente identificato al Fgl. 5 - P.Ila 446 - Sub. 103) originato dalla fusione catastale di preesistenti immobili (catastalmente censiti al Fgl. 5 - P.Ila 446 - Sub. 2 e 3)

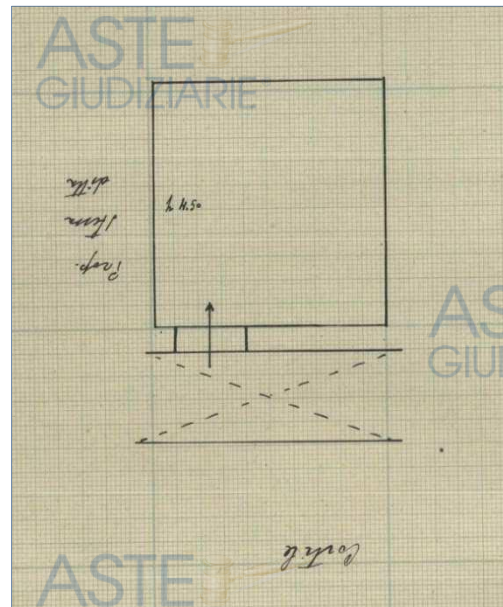
si giunge alla conclusione che **le planimetrie catastali del 1939 (v. all. 2.7)**, al netto delle modifiche avvenute in data successiva, **sono rappresentative di costruzioni da considerarsi regolari sotto il profilo edilizio ed urbanistico, vale a dire che le suddette planimetrie sono da considerarsi equipollenti ai grafici allegati ad un titolo edilizio autorizzativo.**

A seguire le sopraccitate **"primitive" planimetrie catastali del 1939 relative all'immobile pignorato** ovvero degli immobili originariamente censiti al Fgl. 5 - P.Ila 446 - Sub. 2 e 3 e dalla cui soppressione/fusione, variazione catastale del 28/05/2001, si è contribuito a dare origine al Sub. 103 (attuale identificativo catastale del bene pignorato)

18



Plan. catastale del 1939 – Fgl. 5 - P.Ila 446 - Sub. 2



Plan. Catastale del 1939 – Fgl. 5 - P.Ila 446 - Sub. 3

Il fabbricato nel suo complesso, come già anzitempo anticipato, è stato nel tempo oggetto di diversi interventi edilizi, in parte riguardanti anche l'immobile pignorato, che hanno comportato la significativa trasformazione della sua originaria conformazione planovolumetrica; attività edilizie parzialmente legittimate dai seguenti **provvedimenti autorizzativi (v. all. 2.16)** rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Frattamaggiore:

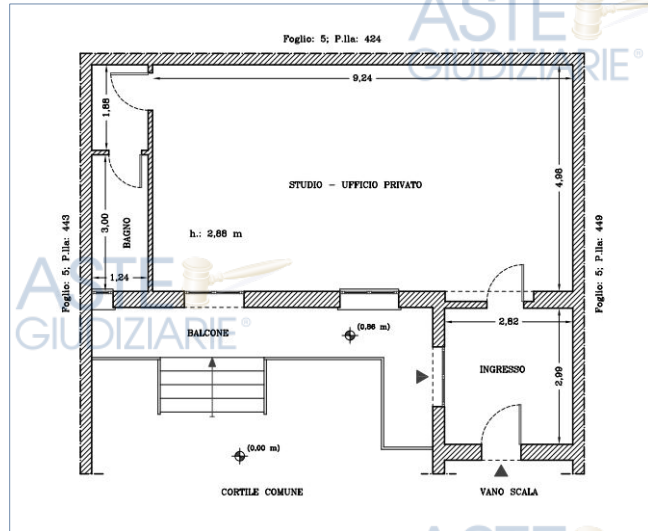
- **Autorizzazione Edilizia n° 9690 del 02 Maggio 1985**, istanza n° 8494 del 17 Aprile 1985 inoltrata dalla Sig.ra Michelina Saviano;
- **Autorizzazione Edilizia n° 13422 del 19 Giugno 1985**, istanza n° 13178 del 15 Giugno 1985 presentata dalla Sig.ra Michelina Saviano;
- **Concessione Edilizia n° 3200 del 06 Novembre 1990**, istanza n° 23762 del 17 Ottobre 1990 inoltrata dalla Sig.ra Carmela Notari;
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 10054 del 31 Maggio 2001**, istanza n° 3881 del 24 Febbraio 1995 depositata dalla Sig.ra Carmela Notari

permessi edilizi, di cui è stata richiesta ed estratta copia (v. all. 2.16), che, così come accertato attraverso autonome verifiche condotte presso l'archivio pratiche edilizie del Comune e dal certificato emesso dall'Ufficio Tecnico comunale (v. all. 2.15), risultano essere gli unici ad essere stati rilasciati dall'ente pubblico, cioè non è stato riscontrato il rilascio di ulteriori autorizzazioni edilizie (Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, etc.) e/o il deposito di segnalazioni certificate di inizio attività (S.C.I.A.) e/o la consegna di comunicazioni di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.).

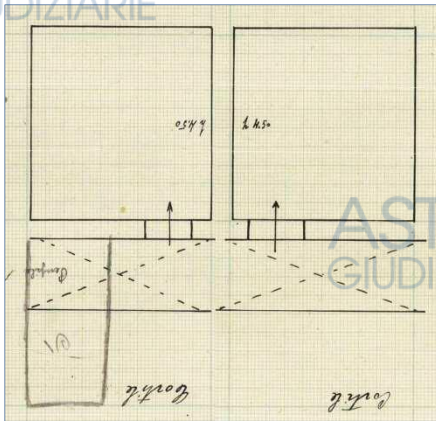
Dall'analisi dei vari permessi edilizi rilasciati, ovvero dal confronto tra le differenti planimetrie riprodotte nei grafici di progetto ad essi allegati, nello specifico gli elaborati catastali del 1939 e le planimetrie riportate nei grafici allegati all'A.E. n° 9690 del 02/05/1985 ed A.E. n° 13422 del 19/06/1985 (vedi immagini a seguire), si evince, per quello che riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, che:

- con i lavori edilizi autorizzati dall'A.E. n° 9690/1985, consistenti in "lavori di puntellamento delle murature e dei solai, nonché le demolizioni delle parti più in alto (soffitte e solai)", così come si estrae dalla relazione tecnica (v. all. 2.16) allegata al suddetto titolo edilizio, la conformazione planimetrica dell'immobile pignorato, così come rappresentata nelle "primitive" planimetrie catastali del 1939, resta sostanzialmente equivalente, immutata;
- con i lavori edilizi autorizzati dall'A.E. n° 13422/1985, consistenti nel consolidamento strutturale/miglioramento igienico-sanitario di porzioni di fabbricato e contestuale demolizione di altre parti di edificio, la fisionomia dell'immobile pignorato, confrontata con quanto riprodotto nei grafici pregressi (planimetrie catastali del 1939 e grafici allegati alla A.E. n° 9690/1985), subisce alcune modifiche. Suddette trasformazioni, pur lasciando inalterata la preesistente altezza netta interna degli ambienti (v. all. 2.16), si rappresentano quali:
 - a) la sostituzione dell'originaria muratura portante divisoria (dello spessore di circa 50 cm), di separazione tra i due ambienti in principio indicati catastalmente con il sub. 2 e 3, con un tramezzo (dallo spessore di circa 10 cm);
 - b) la parziale revisione dell'assetto strutturale dell'edificio per mezzo dell'introduzione di elementi portanti in calcestruzzo armato (pilastri);
 - c) la demolizione di una porzione di fabbricato (quella indicata con 5 nella pianta piano terra del grafico allegato all'A.E. n° 9690/1985) che attualmente contribuisce a costituire l'immobile pignorato ed è destinata, così come indicata nell'elaborato grafico dello stato di fatto, ad *ambiente ingresso*.
- con i lavori edilizi autorizzati dalla C.E. n° 3200/1990, non riguardanti l'immobile pignorato, non viene arrecata alcuna variazione alla conformazione planivolumetrica del bene pignorato, ossia viene conservata la conformazione conseguita con i lavori permessi dall'A.E. n° 13422/1985;
- con la C.E. n° 10054/2001, titolo autorizzativo rilasciato a sanatoria di opere edilizie realizzate in difformità della C.E. n° 3200/1990, sono stati condonati altresì i lavori di realizzazione di un locale cantinato, ubicato nel piano sottostante il bene pignorato. L'intervento edilizio appena descritto ha comportato, per quanto attiene il bene pignorato, la contestuale modifica della quota altimetrica del solaio di calpestio (precedentemente corrispondente alla quota del cortile) e la variazione dell'altezza netta interna degli ambienti (v. all. 2.16), modificata dall'antecedente misura di 4,50 m (così come indicato negli elaborati catastali del 1939 e nei grafici allegati all'A.E. n° 9690/1985 e A.E. n° 13422/1985) alla dimensione di 3,15 m (come riportato nel grafico allegato alla C.E. n° 10054/2001).

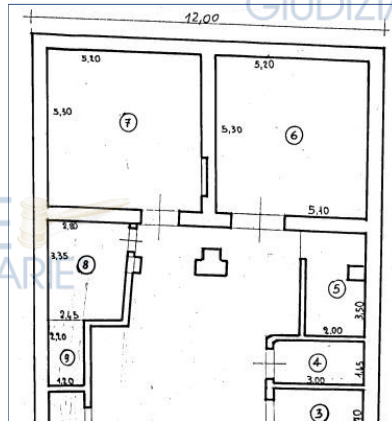
Durante il sopralluogo si è constatata l'**esistenza di difformità**, tra lo **stato attuale dei luoghi** e la situazione riportata nelle **"primitive" planimetrie catastali ovvero nei grafici di progetto allegati ai titoli autorizzativi che hanno legittimato la costruzione/ristrutturazione dell'immobile** (A.E. n° 9690 del 02/05/1985, A.E. n° 13422 del 19/06/1985, C.E. n° 3200 del 06/11/1990 e C.E. n° 10054 del 31/05/2001). Quanto affermato è rilevabile dal confronto delle planimetrie che seguono:



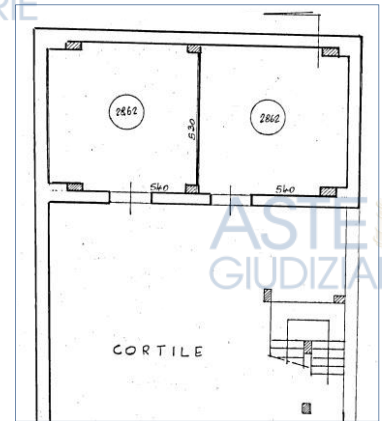
Planimetria dell'attuale stato dei luoghi



Plan. catastale del 31/01/1939 – fusione Sub. 2 e 3

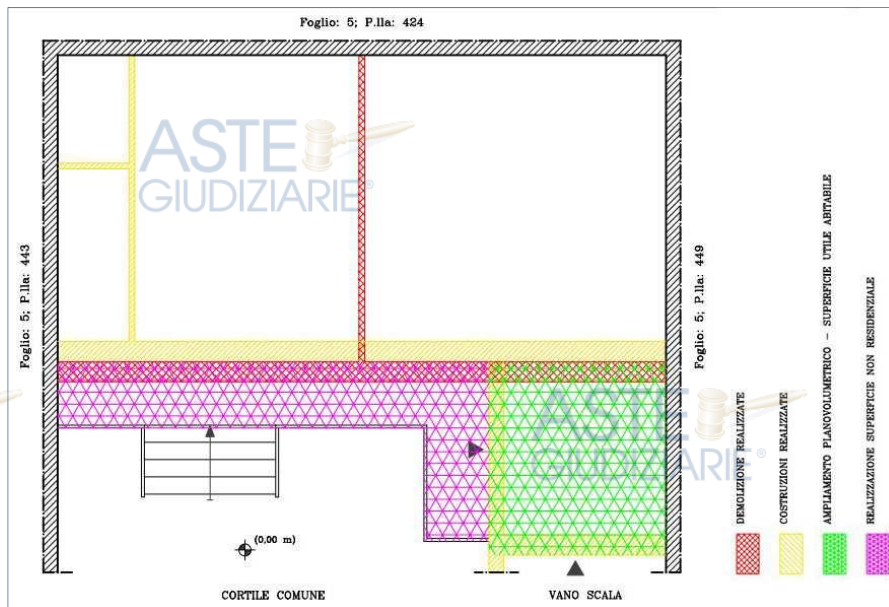


Pianta - da A.E. n° 9690 del 02/05/1985



Pianta - da A.E. n° 13422 del 19/06/1985

A seguito delle riscontrate difformità tra l'attuale stato dei luoghi e quanto rappresentato nel grafico di progetto allegato ad uno degli ultimi titoli edilizi rilasciati (A.E. n° 13422 del 19/06/1985), si riporta di seguito la predisposta **planimetria dello stato dei luoghi con l'indicazione delle difformità edilizie** (v. all. 2.17), depositandola, così come richiesto, tra gli allegati alla relazione



Planimetria dello stato dei luoghi con indicazione delle difformità edilizie tra lo stato di fatto e la A.E. n° 13422 del 19/06/1985

Si chiarisce che, per l'elaborazione del grafico delle difformità edilizie, la scelta di contrapporre il grafico rappresentativo dello stato di fatto con il grafico (planimetria del piano terra) riportato nell'Autorizzazione Edilizia n° 13422 del 19/06/1985, benché quest'ultimo permesso edilizio non rappresentasse quello temporalmente più recente, è derivato dalla circostanza che il grafico allegato al titolo edilizio ultimo (C.E. n° 10054 del 31/05/2001), sebbene autorizzativo di opere edilizie in parte riguardanti anche l'immobile pignorato (situato al piano terra/rialzato dello stabile), risulta essere privo della pianta del piano terra.

A seguire, si procede all'analitica descrizione delle difformità edilizie (v. all. 2.17), già opportunamente indicate nel grafico di cui sopra; di queste si riportano i titoli edilizi autorizzativi che, ad oggi, sarebbero necessari alla loro esecuzione:

- a) In merito all'intervento che ha determinato l'ampliamento planovolumetrico - superficie utile abitabile, (ricostruzione della porzione di fabbricato, attualmente coincidente con l'ambiente ingresso dell'unità immobiliare, di cui ne è stata autorizzata la demolizione con l'A.E. n° 13422/1985), si tratta di un intervento edilizio di cui non è stato possibile determinare inconfutabilmente la data di esecuzione; tuttavia è possibile ipotizzare che il suddetto ampliamento sia stato realizzato quantomeno entro il 2001, anno in cui risulta essere stato depositato, presso l'Ufficio Provinciale del Catasto di Napoli, l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile (v. all. 2.5), elaborato dal quale si riscontra l'avvenuta graficizzazione dell'intervento edilizio illustrato.
- L'intervento edilizio descritto, nell'incertezza della sua data di esecuzione, volendosi attenere alle attuali normative, è da considerarsi quale "intervento di nuova costruzione ovvero ampliamento di quella esistente" (art. 3, comma 1, lettera e - D.P.R. 380/2001); il titolo edilizio per la realizzazione di tale intervento risulta essere il permesso di costruire (art. 10, comma 1, lettera c - del D.P.R. 380/2001). Considerato quanto appena affermato, in merito a tale tipo d'intervento, non risultano depositati, presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Frattamaggiore, tali permessi ovvero sia altro titolo edilizio autorizzativo (permesso di costruire in variante, etc.), tantomeno domande di sanatoria/condono edilizio;
- b) In quanto alla realizzazione della superficie non residenziale (balcone), si tratta, anche in questo caso, di un intervento edilizio di cui non è stato possibile determinare con certezza la data di esecuzione; tuttavia, con le stesse motivazioni addotte per individuare indicativamente il periodo di realizzazione dell'ampliamento planovolumetrico, è possibile affermare che l'intervento edilizio in argomento è stato realizzato perlomeno entro l'anno 2001.
- L'intervento edilizio di realizzazione di un balcone, nell'incertezza della data di esecuzione, volendosi attenere alle attuali normative, come confermato da alcune sentenze (T.A.R. della Regione Campania n° 7406 del 19/11/2021; T.A.R. della Regione Campania n° 6752 del 03/12/2024), è da considerarsi quale "intervento di ristrutturazione edilizia" (art. 3, comma 1, lettera d - D.P.R. 380/2001); il titolo edilizio per la realizzazione di tale intervento risulta essere il permesso di costruire (art. 10, comma 1, lettera c - del D.P.R. 380/2001). Considerato quanto appena affermato, in merito a tale tipo d'intervento, non risultano depositati, presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Frattamaggiore, tali permessi, vale a dire altro titolo edilizio autorizzativo (variante in corso d'opera al titolo autorizzativo, etc.), tantomeno domande di sanatoria/condono edilizio;
- c) Riguardo l'intervento di "traslazione/arretramento" della muratura di tompagno, quella prospiciente il cortile interno del fabbricato, si tratta di un intervento di cui è plausibile pensare che sia stato eseguito nell'anno 1985, durante i lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato consentiti con l'A.E. n° 13422 del 19 Giugno 1985.
- La tipologia dell'intervento edilizio sopra descritto, nell'incertezza della sua data di esecuzione, e volendosi attenere alle attuali normative, è da considerarsi tra quelli ascrivibili agli "interventi di ristrutturazione edilizia" (art. 3, comma 1, lettera d - D.P.R. 380/2001); il titolo edilizio per la realizzazione di tale intervento risulta essere il permesso di costruire (art. 10, comma 1, lettera c - del D.P.R. 380/2001). Considerato quanto appena affermato, in merito a tale tipo d'intervento, non risultano depositati, presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Frattamaggiore, tali permessi vale a dire altro titolo edilizio autorizzativo (variante in corso d'opera al titolo autorizzativo, etc.), tantomeno domande di sanatoria/condono edilizio;
- d) In quanto all'intervento che ha determinato la modifica del prospetto ovvero sia la realizzazione di una nuova finestra e la traslazione/trasformazione delle preesistenti portefinestre, si tratta di un intervento di cui non è stato possibile determinare la data indiscussa di esecuzione; tuttavia, con le stesse motivazioni addotte per individuare indicativamente il periodo di realizzazione dell'ampliamento planovolumetrico, è possibile affermare che l'intervento edilizio in argomento è stato realizzato perlomeno entro l'anno 2001.
- La tipologia dell'intervento edilizio sopra descritto, nell'incertezza della sua data di esecuzione e volendosi attenere alle attuali normative, è da considerarsi tra quelli ascrivibili agli "interventi di ristrutturazione edilizia" (art. 3, comma 1, lettera d - D.P.R. 380/2001). Il titolo autorizzativo da impiegare per la realizzazione dell'intervento edilizio in questione risulta essere il permesso di costruire (art. 10, comma 1, lettera c - del D.P.R. 380/2001). Considerato quanto appena affermato, in merito a tale tipo d'intervento, non risultano depositati, presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Frattamaggiore, tali permessi, vale a dire altro titolo edilizio autorizzativo, tantomeno domande di sanatoria/condono edilizio;
- e) La quota di imposta del solaio di calpestio e l'altezza interna rilevate in fase di sopralluogo (quota solaio + 0,86 m rispetto alla quota del cortile ed altezza interna pari a 2,88 m) risultano essere difformi da quelle indicate nel

grafico di progetto allegato alla C.E. n° 10054/2001 (quota solaio + 0,60 m rispetto alla quota del cortile ed altezza interna pari a 3,15 m), si tratta di trasformazioni attuate nell'anno 1990, durante i lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato autorizzati con la C.E. n° 3200 del 06 Novembre 1990 e di poi condonate mediante il suddetto titolo edilizio in sanatoria.

La tipologia dell'intervento edilizio sopra descritto, volendosi attenere alle attuali normative, è da considerarsi tra quelli ascrivibili agli "interventi di ristrutturazione edilizia" (art. 3, comma 1, lettera d - D.P.R. 380/2001); il titolo edilizio per la realizzazione di tale intervento risulta essere il permesso di costruire (art. 10, comma 1, lettera c - del D.P.R. 380/2001). Considerato quanto appena affermato, in merito a tale tipo d'intervento, non risultano depositati, presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Frattamaggiore, tali permessi vale a dire altro titolo edilizio autorizzativo (variante in corso d'opera al titolo autorizzativo, etc.), tantomeno domande di sanatoria/condono edilizio;

- f) Relativamente agli interventi di demolizione e costruzione di tramezzi interni, che hanno determinato una diversa distribuzione degli spazi interni, non è stato possibile definire la data certa dei lavori, sebbene è ipotizzabile pensare che questi siano stati eseguiti almeno prima del 28/05/2001, data di presentazione agli Uffici Provinciali del Catasto di Napoli della "nuova" planimetria catastale dell'immobile, nella quale risultano graficamente riprodotti gli anzidetti interventi edilizi.

Gli interventi edilizi sopra descritti, nell'incertezza della loro data di esecuzione e volendosi attenere alle attuali normative, sono da considerarsi tra quelli ascrivibili agli "interventi di manutenzione straordinaria" (art. 3, comma 1, lettera b - D.P.R. 380/2001), che possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo con l'obbligo, da parte dell'interessato, avente diritto sull'immobile, di trasmettere all'amministrazione comunale la comunicazione di inizio dei lavori asseverata (C.I.L.A.), corredata dell'elaborato progettuale (descrittivo dell'intervento edilizio); quest'ultimo è redatto da un tecnico abilitato che assevera la conformità dell'intervento edilizio alle prescrizioni dettate dalle norme e dagli strumenti urbanistici vigenti. Considerato quanto appena affermato, in merito a tale intervento non esistono le sopra citate comunicazioni, ovvero altri titoli edilizi autorizzativi, nonché richieste di regolarizzazione;

- g) La destinazione d'uso rilevata in fase di sopralluogo (ufficio/studio privato) risulta essere difforme da quella indicata nei titoli edilizi e di proprietà (abitazione), la data dell'operazione di trasformazione della finalità d'uso dell'immobile non è stato possibile determinarla; tuttavia, tenute in considerazione alcune rilevate caratteristiche dell'immobile (mancanza di camera da letto, assenza della cucina, etc.), riscontrabili già nell'aggiornata planimetria catastale dell'anno 2001, è possibile ipotizzare che il cambio di destinazione d'uso sia di fatto avvenuta perlomeno entro l'anno 2001.

Il cambio di destinazione d'uso da residenziale a ufficio/studio privato, comporta il passaggio di categoria funzionale, ovvero il passaggio dalla categoria funzionale residenziale a quella produttiva-direzionale (art. 23 - ter, comma 1 - D.P.R. 380/2001). Il legislatore ha escluso carattere di omogeneità tra la destinazione residenziale e quella produttiva-direzionale di un immobile, considerate queste ultime categorie funzionali tra loro diverse e non assimilabili a fronte delle evidenti diverse implicazioni in termini di carichi urbanistici ed impatto complessivo sul territorio. Solo il cambio di destinazione d'uso fra categorie edilizie omogenee non necessita di permesso di costruire (in quanto non incidenti sul carico urbanistico), mentre, allorché il cambio intervenga tra categorie edilizie funzionalmente autonome e non omogenee, questo comporta una modifica edilizia, con effetti incidenti sul carico urbanistico, con conseguente assoggettamento al regime del permesso di costruire (art. 10, comma 1, lettera c - del D.P.R. 380/2001), indipendentemente dall'esecuzione di opere. Quanto appena affermato viene confermato da alcune sentenze di diverso ordine e grado (Corte di Cassazione Penale, Sez. III, n° 40678 del 13/09/2018; Corte di Cassazione Penale, Sez. III, n° 39897 del 24/06/2014; T.A.R. della Regione Lazio n° 3096 del 04/04/2012; T.A.R. della Regione Campania n° 3206 del 22/06/2016). Considerato quanto appena affermato, in merito a tale tipo d'intervento, non risultano depositati, presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Frattamaggiore, tali permessi vale a dire altro titolo edilizio autorizzativo, tantomeno domande di sanatoria/condono edilizio; in sintesi, in ragione di quanto sopra descritto, si afferma che l'uso ufficio/studio privato dell'immobile è da ritenersi abusivo.

22

Riguardo l'eventuale possibilità di regolarizzazione delle difformità riscontrate, ed ai relativi costi della stessa, è possibile affermare quanto segue:

- 1) in riferimento all'intervento che ha comportato il discreto incremento planovolumetrico – superficie utile abitabile (così come definita al punto - a -), si può affermare che non sussistono le condizioni di sanatoria c.d. ordinaria (ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001);
- 2) riguardo gli interventi che hanno implicato:
 - creazione della superficie non residenziale – balcone (così come definita al punto - b -);
 - modifica del prospetto (così come definita al punto - d -);
 - cambio della destinazione d'uso dell'immobile (così come definita al punto - g -)

si può affermare che sussistono le condizioni di sanatoria c.d. ordinaria (ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001). Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione,

di una sanzione pecuniaria ovvero sia del contributo di costruzione in misura doppia (ai sensi dell'art. 36, comma 2 del D.P.R. n. 380/2001). Nel caso in narrazione si può ragionevolmente pensare, considerata la tipologia e l'estensione delle difformità da regolarizzare, che, in considerazione del Contributo di Costruzione da versare (così come disposto con Delibera di Consiglio Comunale) ed in funzione dei Diritti di Segreteria e di Istruttoria (così come decretato con Delibera di Giunta Comunale) (v. **all. 2.18**), la sanzione da corrispondere è verosimilmente pari a circa 3.200,00 euro;

3) relativamente agli interventi di:

- **“traslazione/arretramento” della muratura di tompagno** (così come definita al punto - c -);
- **modifica della quota d'imposta solaio ed altezza netta interna** (così come definita al punto - e -);

si può affermare che **sussistono le condizioni di sanatoria edilizia ordinaria**. Le summenzionate **difformità edilizie sono sanabili con** la presentazione di una **Permesso di Costruire in sanatoria** (ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. n. 380/2001). Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria comporta al pagamento, a titolo di oblazione, di una sanzione pecuniaria (ai sensi dell'art. 36 bis, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001). Nel caso in narrazione si può ragionevolmente pensare, considerate le difformità da regolarizzare, che la sanzione da corrispondere sia pari a 1.000,00 euro;

4) in merito all'intervento di **demolizione dei tramezzi preesistenti e la costruzione di nuovi tramezzi** (così come definita al punto - f -), si afferma che sussistono i requisiti per la regolarizzazione edilizia. La sanatoria della **difformità edilizia è sanabile con** la presentazione di una **C.I.L.A. in sanatoria o tardiva**, che prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro (ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5 del D.P.R. 380/2001);

Come già descritto in precedenza, per gli abusi edilizi rilevati ovvero per quelli per i quali non è stata possibile una sanatoria ordinaria, **non è stata riscontrata la presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**.

L'esito delle verifiche effettuate, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, consente di affermare che per gli abusi edilizi riscontrati e da considerare non sanabili, **non sussistono le 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**.

A tal riguardo, si precisa che:

- a) al fine di stabilire l'epoca certa di realizzazione degli abusi (*incremento planovolumetrico - vedi punto 1 di cui sopra*), per i quali non è risultata possibile una sanatoria ordinaria, si è eseguita una verifica presso gli Uffici Abusi Edilizi del Comune di Frattamaggiore e, dalla consultazione degli archivi, non è emersa alcuna denuncia di abuso, da cui si sarebbe potuto risalire al periodo certo di realizzazione degli stessi; questa data, viste le considerazioni precedentemente riportate, rimane probabilmente da collocare perlomeno prima dell'anno 2001;
- b) dal momento che non sussistono le condizioni per una datazione certa dell'edificazione del manufatto abusivo, l'esperto è impossibilitato nell'indicare la sanatoria di cui avrebbe potuto beneficiare l'aggiudicatario dell'immobile per sanare l'abuso suddetto. Le Leggi di condono edilizio (*Legge n. 47 del 1985, Legge n. 724 del 1994 e del D.L. n. 269 del 2003 convertito in Legge n. 326 del 2003*) prevedono, per la sanabilità degli abusi, che gli illeciti siano stati ultimati entro una data specifica (*01/10/1983 - Legge n. 47/1985; 31/12/1993 - Legge n. 724/1994 e 31/03/2003 - Legge n. 326/2003*);
- c) dall'analisi degli atti della procedura espropriativa, si è verificato che **la data delle ragioni del credito**, per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva (ovvero il credito temporalmente più antico che è stato fatto valere nella procedura espropriativa) è datato **31 Luglio 2023**; suddetta data non risulta essere anteriore all'entrata in vigore di alcuna delle leggi di cui al punto b);
- d) appurato quanto sopra esposto, è possibile concludere che **gli abusi non possono beneficiare di alcuna delle sanatorie**, ovvero non sussistono le condizioni per depositare domanda di sanatoria secondo alcuna delle disposizioni di legge sopra indicate.

Pertanto, si procede alla quantificazione degli oneri economici necessari per l'eliminazione della parte abusiva, al fine di **ripristinare lo stato originario dei luoghi**. Da un'analisi dei prezzi di mercato, si determinano un **costo di demolizione e smaltimento dei materiali di risulta, nonché di ripristino dello stato dei luoghi, pari a circa 3.000,00 euro**.

In base alle informazioni acquisite presso i competenti Uffici comunali, è possibile affermare che **non risulta emesso ordine di demolizione della parte abusiva (v. all. 2.15)**.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stato acquisto, e depositato tra gli allegati, il **certificato di destinazione urbanistica (v. all. 2.14)**; quest'ultimo attesta che, **secondo il P.R.G. vigente** (adottato con Delibera di C.C. n° 4 del 16/01/1999 e successiva deliberazione consiliare n° 17 del 15/03/2000, entrambe esecutive a norma di legge e approvato, con stralci e modifiche, dall'amministrazione provinciale di Napoli con Decreto del Presidente n° 844 del

07/11/2001, pubblicato sul B.U.R.C. n° 62 del 26/11/2001), il lotto di terreno ed il fabbricato su di esso costruito, ricadono all'interno della **zona territoriale omogenea "A" – Residenziale – Vecchio Centro**.

In quanto alla **dichiarazione di agibilità**, presso l'Ufficio Tecnico non è stata rinvenuta documentazione tecnica amministrativa che attesti i suddetti requisiti.

Sintetizzando quanto sopra dettagliatamente indicato, si riporta di seguito, uno schema dei costi; l'impegno economico complessivo per la regolarizzazione delle difformità riscontrate ammonta a:

- | | |
|---|-------------------|
| • spese rimozione abusi edilizi, ripristino stato dei luoghi e smaltimento materiali di risulta | € 3.000,00 + |
| • sanzioni amministrative e/o oneri vari | € 5.200,00 = |
| TOTALE | € 8.200,00 |

Risposta al Quesito n. 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile pignorato risulta **occupato dal debitore esecutato** e dal nucleo familiare dello stesso. Al fine di verificare quanto appurato in fase di sopralluogo (18 Giugno 2025) in merito allo stato di occupazione dell'immobile, ovvero riscontrare i soggetti che lo utilizzano, si è acquisito, presso il competente Ufficio Anagrafe del Comune di Frattamaggiore, il **certificato di stato di famiglia (v. all. 2.20)** ed il **certificato di residenza storico (v. all. 2.21)** del debitore esecutato e dei soggetti che compongono il nucleo familiare, così come da **certificato di stato di famiglia**.

Risposta al Quesito n. 8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In quanto ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene** è possibile affermare quanto segue:

- 1) in seguito ad ispezione ipotecaria (**v. all. 2.13**), eseguita presso il competente ufficio della Conservatoria dei RR.II., si afferma che, relativamente all'immobile oggetto di pignoramento, **non esistono trascrizioni di altre procedure esecutive** diverse da quella originante la presente procedura espropriativa;
- 2) in seguito a verifica effettuata, si afferma che **non esistono procedimenti giudiziari civili** che interessano il bene pignorato;
- 3) in seguito a verifica effettuata, **non esiste un provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale**;
- 4) in seguito a verifica effettuata, per l'immobile pignorato, nonché per il fabbricato in cui lo stesso insiste, **non sussistono vincoli storico-artistici**;
- 5) si precisa che l'immobile pignorato è parte integrante di un fabbricato, e per tale stabile, così come dichiarato dall'esecutato il giorno di sopralluogo, non esiste un condominio ovvero **non esiste un regolamento condominiale**;
- 6) in seguito a verifica effettuata, ovvero sulla base della documentazione acquisita presso la Conservatoria dei RR.II., è possibile affermare che sull'immobile pignorato **non esistono atti impositivi di servitù**.

Da quanto accertato, si afferma che, anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento, sull'immobile pignorato **non risultano** essere stati eseguiti **provvedimenti di sequestro penale**.

In risposta al presente quesito, di seguito si indicano, in sezioni separate, gli oneri ed i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

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

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

- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: **nessuno**;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **nessuno**.

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

- 1) Iscrizioni ipotecarie:
Gravano sull'immobile oggetto di stima le seguenti iscrizioni ipotecarie (**v. all. 2.13**):
- a) IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI RESIDUO PREZZO E FINANZIAMENTO per iscrizione in data 01/08/2023 al n° 4719 Reg. Part. e 40412 Reg. Gen., a favore di **Pasquale SILVESTRE** (nato a Napoli il 21/11/1989, codice fiscale: SLV PQL 89S21 F839 Z), contro XXXXXX XXXXXX (nata a Napoli il 24/11/1971, codice fiscale: XXXXXX) per la quota di 1/1,
gravante sull'unità immobiliare sita in Frattamaggiore (NA) ed individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Frattamaggiore al Fgl. 5 - Part. 446 - Sub. 103.
- 2) Pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli:
fatta eccezione per il pignoramento in oggetto, l'immobile non è interessato da pignoramenti diversi ed altre trascrizioni pregiudizievoli. Ciò premesso, si indicano a seguire gli estremi del pignoramento che hanno generato la presente procedura esecutiva:
- a) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI per trascrizione in data 31/03/2025 al n° 12129 Reg. Part. e 15719 Reg. Gen., a favore di **Pasquale SILVESTRE** (nato a Napoli il 21/11/1989, codice fiscale: SLV PQL 89S21 F839 Z), contro XXXXXX XXXXXX (nata a Napoli il 24/11/1971, codice fiscale: XXXXXX) per la quota di 1/1, gravante sull'unità immobiliare sita in Frattamaggiore (NA) ed individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Frattamaggiore al Fgl. 5 - Part. 446 - Sub. 103.
- 3) Difficoltà urbanistico-edilizie:
il costo della regolarizzazione delle suddette difficoltà (demolizione abusi edilizi, ripristino stato dei luoghi e sanzioni amministrative/oneri vari), così come determinato in risposta al quesito n. 6, è equivalente ad **euro 8.200,00**. Si precisa che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, poiché non si è provveduto alla regolarizzazione della stessa nel corso di procedura;
- 4) Onere di regolarizzazione della stessa nel corso di procedura:
poiché le difficoltà catastali riscontrate, così come determinato in risposta al quesito n. 3, sono in parte sanabili, i costi di regolarizzazione sono equivalenti ad **euro 70,00**, esclusi i costi tecnici.

25

Risposta al Quesito n. 9

Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

Il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento, così come certificato dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Frattamaggiore (**v. all. 2.15**), **non ricade su suolo demaniale**.

Risposta al Quesito n. 10

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

A seguito di verifiche effettuate presso i competenti uffici (Catasto, Ufficio Foreste e Caccia – Sezione Usi Civici della Regione Campania, Ufficio Tecnico del Comune di Frattamaggiore, etc.), è possibile affermare che l'immobile oggetto di pignoramento **non è gravato da censo, livello o uso civico**, ovvero il diritto sul bene da parte del debitore esecutato corrisponde alla piena proprietà.

Risposta al Quesito n. 11

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

Dall'esame della documentazione concernente l'immobile oggetto di pignoramento, nonché sulla base di quanto dichiarato dall'esecutato il giorno di sopralluogo, è possibile affermare che per il fabbricato in cui il suddetto immobile insiste **non esiste un condominio**; inoltre si informa che:

- 1) l'esecutato non è stato in grado di fornire notizie in merito all'importo annuo delle **spese fisse di gestione e/o manutenzione**;
- 2) **non esistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute**;
- 3) **non esistono spese condominiali scadute non pagate** relative agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) **non esistono procedimenti giudiziari in corso** relativi al cespite pignorato.

Risposta al Quesito n. 12

Procedere alla valutazione dei beni.

Al valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, si giunge nel rispetto delle raccomandazioni contenute nelle linee guida alla relazione tecnica di stima, ovvero nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima, di cui agli standard di valutazione internazionali (*International Valuation Standard IVS e European Valuation Standard EVS*) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Per il caso in esame, in relazione alla tipologia dell'immobile, ed in base agli elementi raccolti, si ritiene, per un'oggettiva valutazione, impiegare due distinti metodi di stima: il metodo del confronto di mercato (*Market Approach*) e quello di capitalizzazione del reddito (*Income Approach*). La media dei valori ottenuti con i due differenti metodi di stima, consente di giungere al valore commerciale dell'immobile.

Per la valutazione dell'immobile sono state eseguite ricerche presso le agenzie immobiliari e presso i professionisti del settore operanti in zona; questi hanno fornito indicazioni in merito al mercato immobiliare locale ed all'andamento dei prezzi delle compravendite.

L'acquisizione dei dati di cui sopra è avvenuta grazie alla collaborazione dei titolari di alcune delle Agenzie Immobiliari operanti sul territorio (*Agenzia Immobiliare Tecnocasa, con sede in Frattamaggiore al Corso Durante n° 262; IconaCasa – Franchising Immobiliare, con sede in Frattamaggiore alla Via Roma n° 45; Re/Max - Intesa, con sede in Grumo Nevano alla Via Tammaro Spena n° 24*). Considerato i criteri di stima impiegati, i dati richiesti, e di poi forniti dai citati operatori di mercato, sono stati i seguenti: 1) quotazioni locali del mercato immobiliare delle compravendite, 2) quotazioni locali del mercato immobiliare delle locazioni, 3) tipologia prevalente degli immobili, 4) prezzo medio delle compravendite, 5) andamento generale del mercato immobiliare delle compravendite e delle locazioni, 6) altri dati.

Assumono particolare rilievo, tra i dati sopra indicati, quelli inerenti i **prezzi unitari al metro quadro di superficie (minimo e massimo)**; questi variano, relativamente gli **immobili di tipo ufficio/studio**, da un **valore minimo di 1.150 €/mq** circa ad un **valore massimo di 1.900 €/mq** circa, dato non del tutto dissimile da quello pubblicato dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (1 semestre 2025)* che, per l'area in cui ricade l'immobile oggetto di stima (Fascia/Zona: Centrale/Centro: Corso Durante, Via Vittorio Emanuele III - Codice Zona: B3 - Tipologia prevalente: abitazioni civili), prevede per codesta tipologia (*Uffici con Stato conservativo: Normale*) un valore che varia da un **minimo di 1.050 €/mq** ad un **massimo 2.100 €/mq**, dati, questi ultimi, che risultano essere in linea con quelli pubblicati dal *Borsino immobiliare* che, per l'area in cui ricade l'immobile oggetto di stima, prevede per la tipologia *Uffici* un valore che varia da un **minimo di 1.146 €/mq** ad un **massimo di 1.895 €/mq**.

Sempre dalla stessa fonte sopra citata (*www.borsinoimmobiliare.it*), si ricavano ulteriori elementi utili a delineare l'andamento del mercato immobiliare (relativo al decennio 2013 – 2023), sebbene ristretto al solo ambito residenziale, nell'**ambito della provincia di Napoli**, ovverosia l'andamento delle quotazioni e delle vendite



Andamento delle vendite residenziali in provincia di Napoli



Andamento delle quotazioni residenziali in provincia di Napoli

Relativamente all'**andamento delle vendite**, come si comprende dalla lettura dei grafici di cui sopra, nell'ultimo decennio (anni dal 2013 al 2023) si è registrato, rispetto ad un'iniziale costante crescita delle operazioni di transazioni (tra gli anni 2013 e 2021), una "leggera" flessione delle stesse (triennio 2021 – 2023). Nell'ultimo decennio, riguardo all'**andamento**

delle quotazioni, si osserva che: all'iniziale "tracollo" delle quotazioni immobiliari, iniziato nell'anno 2013 e protrattosi fino all'anno 2020, ha fatto seguito un periodo (dall'anno 2020 al 2023) in cui l'andamento dei prezzi è risultato essere costantemente crescente, trend tutt'ora in corso.

Al fine di pervenire al valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, si è proceduto come di seguito:

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

1) Stima del Valore immobiliare con l'utilizzo delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate

Al fine di pervenire al primo dei tre valori di mercato del bene oggetto di pignoramento, si riportano i valori delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia delle Entrate ovvero reperiti presso la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), riferiti al 1° Semestre – Anno 2025, relativi agli immobili ad uso ufficio siti nella fascia/zona: Centrale/Centro: Corso Durante, Via Vittorio Emanuele III del Comune di Frattamaggiore (Codice di Zona: B3, Tipologia Prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Terziaria), zona dove è allocato il bene oggetto di stima.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1							
Provincia: NAPOLI							
Comune: FRATTAMAGGIORE							
Fascia/zona: Centrale/CENTRO: CORSO DURANTE - VIA VITTORIO EMANUELE III							
Codice di zona: B3							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Terziaria							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1050	2100	L	3,9	7,9	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

Considerando la tipologia edilizia del bene oggetto di pignoramento (ufficio/studio), si assume come valori di mercato quelli sopra evidenziati nel riquadro rosso: **Valore di Mercato Min: 1.050 €/mq** e **Valore di Mercato Max: 2.100 €/mq**.

Nota la superficie commerciale dell'immobile, nonché le quotazioni del mercato (minimo e massimo) delle compravendite, si procede di seguito alla determinazione del valore di mercato del bene:

$$\text{Valore del bene} = \text{Quotazione di mercato} \times \text{superficie commerciale}$$

In considerazione delle particolari caratteristiche intrinseche del bene oggetto di pignoramento, si assume come equo valore di mercato la quotazione media di **1.600,00 €/mq** da cui segue:

$$\text{Valore di stima} = \text{Quotazione mercato O.M.I.} \times \text{superficie commerciale} = 1.600,00 \text{ €/mq} \times 65,00 \text{ mq} = 104.000,00 \text{ €}$$

2) Stima del Valore immobiliare con l'utilizzo delle quotazioni immobiliari fornite dagli operatori immobiliari di zona e dal Borsino Immobiliare

Anche in questo caso, si perviene alla valutazione del bene, adottando come metodo di stima quello che si basa sul procedimento di stima sintetico comparativo, che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche: *intrinseche* (stato di conservazione, quadratura dell'immobile, esposizione, etc.) ed *estrinseche* (ubicazione dell'immobile, accessibilità, presenza di servizi, etc.), e per i quali sono disponibili i prezzi di compravendite recenti. Il metodo del confronto infatti consente di stimare il valore di mercato di un immobile, quando il mercato stesso è attivo, e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

La stima di un immobile, utilizzando il metodo comparativo, richiede, oltre a quanto sopra specificato, l'esistenza di un parametro normale in comune o un elemento di confronto tra l'immobile oggetto di stima e quelli assunti a comparazione.

A tal riguardo si adotta come parametro tecnico di confronto la superficie dell'immobile, vale a dire la superficie commerciale lorda ragguagliata (vedi tabella in risposta al quesito n. 2).

Come raccomandato dal suddetto procedimento di stima, si è provveduto al reperimento di un certo numero di dati, forniti dal mercato immobiliare locale, utili all'analisi del mercato immobiliare stesso della zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima; il loro reperimento è avvenuto grazie alla collaborazione degli operatori locali d'intermediazione immobiliare. Sono state contattate alcune agenzie immobiliari presenti sul territorio di Frattamaggiore, indicate nella tabella che segue; a ciascuno degli operatori interpellati, al fine di consentire di conoscere il bene oggetto di stima, sono state sottoposte le foto riguardanti lo stato di conservazione dell'immobile pignorato, la planimetria toponomastica di Frattamaggiore con l'individuazione del luogo in cui l'immobile è allocato, i dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive il bene immobiliare da valutare, le indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile. Sulla base delle informazioni fornite dagli operatori immobiliari consultati, si riporta di seguito una tabella riassuntiva di quelli interpellati ed i valori di mercato da essi dichiarati

OPERATORI DI MERCATO INTERPELLATI			
	Operatore di mercato	Valore Minimo €/mq	Valore Massimo €/mq
1	Agenzia Immobiliare – Affiliato Tecnocasa Corso Durante, 262 – 80027 Frattamaggiore (NA)	1.200,00 €/mq	1.600,00 €/mq
2	IconaCasa – Franchising Immobiliare Via Roma, 45 – 80027 Frattamaggiore (NA)	1.150,00 €/mq	1.850,00 €/mq
3	Re/Max – Intesa Via Tammaro Spina, 24 – 80028 Grumo Nevano (NA)	1.500,00 €/mq	1.700,00 €/mq

Si riportano di seguito, inoltre, le quotazioni del Borsino Immobiliare (fonte: www.borsinoimmobiliare.it) nella zona di riferimento, relative agli immobili ad uso ufficio

QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE			
Uffici – Quotazioni di uffici e studi privati			
	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Uffici	1.146,00 €/mq	1.520,00 €/mq	1.895,00 €/mq

28

I valori riscontrati (quelli forniti dalle agenzie immobiliari e quelli acquisiti dal borsino immobiliare) sono tra loro abbastanza omogenei. Si assume quindi come parametro di riferimento, il valore medio tra quelli riscontrati, che è pari, arrotondato per difetto, a:

Valore medio della superficie commerciale = 1.505,00 €/mq

A questo punto, nota la superficie commerciale dell'immobile ed il valore medio della superficie commerciale, si procede alla determinazione del più probabile valore di stima dell'immobile oggetto della presente relazione, nel modo che segue:

Valore di stima = Valore medio superficie commerciale X Superficie commerciale immobile

Da cui segue

Valore di stima = 1.505,00 €/mq X 65,00 mq = 97.825,00 €

3) Stima del Valore immobiliare in base alla capitalizzazione dei redditi

Una terza valutazione del bene pignorato è stata eseguita con il metodo della stima per comparazione indiretta (metodo analitico); questo metodo si basa sulle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando, per accumulazione iniziale, tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Il procedimento analitico pone il valore di capitalizzazione uguale al rapporto tra il reddito e il saggio di capitalizzazione, tenendo conto delle spese di manutenzione (ordinaria e straordinaria), delle spese di amministrazione, dei rischi per sfitti ed inesigibilità, e delle imposte.

Utilizzando i valori di locazione forniti dall'Agenzia delle Entrate, e calcolata la media del valore minimo e massimo (**Valore di Mercato Min: 3,9 €/mq x mese** e **Valore di Mercato Max: 7,9 €/mq x mese**) di questi ultimi, riferiti al 1° semestre dell'anno 2025 (vedi immagine che segue)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: FRATTAMAGGIORE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO: CORSO DURANTE - VIA VITTORIO EMANUELE III

Codice di zona: B3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1050	2100	L	3,9	7,9	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

si ottiene, come valore medio di locazione, quanto segue:

$$\text{Valore medio di locazione} = (\text{Val}_{\text{Min}} + \text{Val}_{\text{max}}) / 2 = (3,9 \text{ €/mq x mese} + 7,9 \text{ €/mq x mese}) / 2 = \underline{5,9 \text{ €/mq x mese}}$$

A questo punto, moltiplicando il valore medio di locazione, sopra calcolato, per la superficie commerciale del bene oggetto di stima, si calcola, a seguire, il valore di locazione mensile:

$$\text{Valore di locaz. mensile} = \text{Valore medio locaz.} \times \text{Sup. Commerc.} = 5,9 \text{ €/mq/mese} \times 65,00 \text{ mq} = \underline{383,50 \text{ €/mese}}$$

Moltiplicando il valore sopra calcolato, e cioè il valore di locazione mensile, per le dodici mensilità, si determina il Reddito Lordo Annuo:

$$\text{Reddito Lordo Annuo} = \text{Valore di locaz. mensile} \times 12 \text{ mensilità} = 383,50 \text{ €/mese} \times 12 = \underline{4.602,00 \text{ €/anno}}$$

29

Al fine di determinare il Reddito Netto Annuo, si decurta dal Reddito Lordo Annuo, sopra calcolato, l'ammontare delle spese in detrazione, scegliendo il valore medio, pari a 20,25 %, tra quelli riportati nella tabella che segue

Spese	SPESE IN DETRAZIONE								
	Forte / De Rossi			Realfonzo			Michieli		
	min	max	media	min	max	media	min	max	media
Manutenzione	2	4	3	2	6	4	4	8	6
Servizi	2	5	3,5	2	5	3,5	5	8	6,5
Improduttività	1	4	2,5	1	3	2	2	3	2,5
Assicurazioni	0	0,5	0,25	0,5		0,5	1	2	1,5
Reintegrazione	0	1	0,5	0,5	2,5	1,5	2	3	2,5
Amministrazione	0	3	1,5	0,5	3,0	1,75	2	4	3
Imposte	7	11	9	11,3		11,25	10	15	12,5
Totale	12	28,5	20,25	17,8	30,3	24	26	43	34,5

Tabella dei valori percentuali di spesa - riportate nei principali manuali

ne deriva che il Reddito Netto Annuo si ottiene con la seguente operazione:

$$\begin{aligned} \text{Reddito Netto Annuo} &= \text{Reddito Lordo Annuo} - \text{Spese} = \\ &= 4.602,00 \text{ €/anno} - (4.602,00 \text{ €/anno} \times 20,25 \%) = \underline{3.670,09 \text{ €/anno}} \end{aligned}$$

In merito alla scelta del saggio annuo di capitalizzazione, si fa riferimento alla tabella che segue:

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE NETTO			
	min. %	max %	medio %
Centro di grande dimensione	0,50	4,50	2,50
Centro di media dimensione	1,50	5,50	3,50
Centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00

Tabella dei saggi di capitalizzazione per le abitazioni proposti dal Prof. Marcello Orefice

A questo punto, noti tutti i parametri utili, si procede alla determinazione del più probabile valore di stima dell'immobile, oggetto di analisi, nel modo che segue:

$$\text{Valore di stima} = \text{Reddito Netto Annuo} / \text{Saggio di capitalizzazione} = 3.670,09 \text{ €/anno} / 0,035 = 104.859,71 \text{ €}$$

Eseguendo la media aritmetica dei tre valori di stima, ottenuti mediante altrettanti metodi di stima, presentando questi valori numerici abbastanza vicini tra loro, è possibile giungere al seguente e più probabile valore di mercato:

$$\text{Valore di stima} = \sum \text{Valori di Stima} / 3 = \text{€} (104.000,00 + 97.825,00 + 104.859,71) / 3 = 102.228,24 \text{ €}$$

Arrotondando per difetto il valore di cui sopra, si ha che il valore di mercato del bene pignorato è pari a:

Valore di stima = 105.000,00 €

Come già definito in risposta ad altri quesiti, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale che è equivalente a circa **65,00 mq**; si sottolinea che, nel computo di quest'ultima, in considerazione anche di quanto dichiarato in risposta ai quesiti precedenti, la superficie occupata dalle opere abusive, di cui si è indicata la rimozione, non è stata computata. Considerando quanto determinato con l'elaborato di stima, e tenuto conto di tutto quanto descritto nei precedenti punti della relazione di stima, nonché di tutte le informazioni assunte dal mercato immobiliare locale, si ha che il valore totale di mercato, da attribuire all'immobile oggetto di pignoramento, è equivalente a **105.000,00 euro**, mentre il valore al metro quadrato (valore totale di mercato/superficie commerciale) è corrispondente a **1.615,38 euro/mq**.

Si rileva che, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata, rispetto all'acquisto nel libero mercato (*manca immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata, etc.*), si è ritenuto opportuno applicare una riduzione al valore di mercato, così come calcolato e descritto nell'elaborato di stima, nella misura del 10 % (vedi tabella che segue).

30

Al fine di determinare un prezzo base d'asta, è necessario detrarre al valore di mercato sopra indicato le seguenti voci (adequamenti e correzioni di stima):

Lotto	Descrizione	Superficie commerciale	Valore €/mq	Valore di mercato	Detrazioni				Valore finale
					Aggiornamento Catastale	Costo di demolizione opere abusive e costo sanzioni amministrative	Spese condominiali insolute	10% valore di mercato	
1	Unità immobiliare al piano terra. <u>Dati Catasto Fabbricati</u> : foglio 5, p.la 446 sub. 103. Comune di Frattamaggiore (NA), Via Miseno n° 40.	65,00 mq	1.615,38 €/mq	105.000,00 €	70,00 €	8.200,00 €	0,00 €	10.500,00 €	86.230,00 €

Risposta al Quesito n. 13

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

Come già indicato nei quesiti precedenti, il debitore esecutato gode della piena proprietà, per la quota di 1/1, dell'immobile oggetto di pignoramento; per cui nel caso in esame non vi sono quote indivise.

Risposta al Quesito n. 14

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

Dal **certificato di residenza storico (v. all. 2.21)**, rilasciato dal competente *Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Frattamaggiore (NA)*, si evince che la residenza anagrafica attuale del debitore esecutato coincide con quella alla data del pignoramento, ed è la seguente: **Frattamaggiore (NA), Via Miseno n. 40.**

Il debitore esecutato, così come rilevato dal **certificato di matrimonio per estratto (v. all. 2.19)**, rilasciato dal competente *Ufficio dello Stato Civile del Comune di Napoli*, città in cui è stato celebrato il matrimonio, risulta essere coniugato. Dallo stesso certificato, nelle annotazioni a margine, si rileva quanto segue:

*“Con atto in data 20/09/2000 n. Rep. 97045 del dott. Giuseppe Di Transo Notaio in Napoli gli sposi hanno scelto il **regime patrimoniale della separazione dei beni** ai sensi degli artt. 162 e 215 del codice civile annotato il 10/11/2000”*

Essendo il debitore esecutato persona fisica e non una società, non sussistono le condizioni per richiedere e acquisire presso la Camera di Commercio il relativo certificato.

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, e ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme, il sottoscritto esperto estimatore rilascia la presente perizia di consulenza tecnica con i relativi allegati (relazione costituita da n. 31 pagine dattiloscritte e da n. 34 allegati) e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Con osservanza

Frignano (CE), 25 Novembre 2025

L'ESPERTO DEL GIUDICE
Arch. Mario NIRO