

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

nella procedura promossa da

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (ora KNICKS SPV S.R.L.)

contro

[REDACTED] e [REDACTED]

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 65/19

Giudice Espropriazione: dott.ssa Lorella TRIGLIONE

Esperto: -----

S. Maria Capua Vetere, 02 Aprile 2026

QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.	5
QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.	8
QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.	15
QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.	17
QUESITO N. 5: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.	19
QUESITO N. 6: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.	23
QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.	24
QUESITO N. 8: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.	25
QUESITO N. 9: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.	25
QUESITO N. 10: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.	25
QUESITO N. 11: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.	26
QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.	30
QUESITO N. 13: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.	31
QUESITO N. 14: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.	31
PROSPETTO RIEPILOGATIVO FINALE	32

RELAZIONE DI STIMA

nella procedura promossa da
Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (ora KNICKS SPV S.R.L.)
contro

----- e -----
Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 65/19

Giudice Espropriazione: dott.ssa Lorella TRIGLIONE
Esperto: -----

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord, dott. Lorella TRIGLIONE.

PREMESSA

Con apposita ordinanza si nominava la sottoscritta -----,

, quale

esperto nella procedura promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro -----
e -----, a fronte di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria
dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 28.02.2019, ai nn. 11085/9021, iscritta al R.G.E. n. 65/19.
Alla data del 05.12.2019 la sottoscritta accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il Custode nominato era l'avv. Sabatino Madonna.

Dall'analisi del fascicolo giudiziario non emersero particolari problematiche, per cui il 19.12.2019
si è depositato il Modulo per controllo documentazione.

Per alcune criticità evidenziate durante lo svolgimento dell'incarico professionale, nell'anno 2020
l'allora G.E. dott. Alessandro AULETTA sospendeva la procedura, in attesa di un giudizio per
l'accertamento della qualità di erede. Dal momento che non sono pervenuti riferimenti né di giudizi
in corso, né di provvedimenti conclusivi citati dal creditore, il nuovo G.E. titolare, d.ssa Lorella
TRIGLIONE, con ordinanza del 07.12.2025, disponeva la ripresa delle attività in quanto, secondo
il proprio parere, la documentazione ipocatastale risultava completa.

Secondo il magistrato, infatti, “....OMISSIS poiché, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, gli esecutati sono proprietari dell'intro bene in virtù di atto di compravendita del 2007, mentre il dante causa ----- risulta essere divenuto proprietario del bene per compravendita dai fratelli e dal padre nel 1987; considerato che, da un lato, pare che nella compravendita del 1987 mancasse uno dei fratelli (-----) e che pertanto la quota ereditata dalla madre sia ancora sua e non di ----- che pertanto non avrebbe potuto trasferire agli odierni esecutati la quota di 1/12 di ----- (ristato poi deceduto); 1/12 per di più di uno solo dei due subalterni da cui, per fusione, si è originato l'attuale subalterno pignorato; rilevato, però e dall'altro lato, che l'atto dispositivo e la trascrizione del 2007 danno atto del trasferimento dell'intero, quand'anche verosimilmente ----- era titolare non dell'intero bene, ma di 11/12 dell'ex sub. 4 e dell'intero ex sub. 3, ma di certo a nessun giudizio di accertamento della qualità di erede di ----- doveva procedersi; considerato, invece, che andrà evidenziato nel futuro avviso di vendita che non vi è certezza dell'appartenenza agli esecutati della quota di 1/12 di parte del bene pignorato, e che dal 2007 sono trascorsi 18 anni”.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo l'invio di regolari comunicazioni fu eseguito il primo accesso l'08.01.2020. Sul posto erano presenti uno dei debitori, sig. -----, (deceduto il 31.07.2024) e l'allora occupante dell'immobile oggetto di stima, sig. -----.

A seguito della disposizione della ripresa delle operazioni è stato eseguito nuovo accesso il 29.01.2026, a cui ha presenziato l'attuale occupante del bene, ----- (anche se residente a Frattaminore), la quale ha dichiarato di occupare il bene con la propria madre ----- (sorella del precedente occupante). Il signor ----- risulta ancora residente presso il bene in trattazione ma, di fatto, non occupa più il detto immobile.

Il bene, costituito da un appartamento disposto su due livelli (piano terra e piano primo), si presentava in sufficienti condizioni, anche se in alcuni punti andrebbero eseguiti lavori di manutenzione ordinaria e completamento opere.

In sede di primo accesso fu quindi rilevato il bene oggetto di pignoramento, mediante operazioni fotografiche e metriche; le stesse operazioni furono eseguite anche nell'ultimo accesso, dopo la ripresa delle operazioni per verificarne l'esattezza ed evidenziando eventuali differenze.

Furono inoltre eseguiti, presso i diversi Uffici Competenti (Ufficio anagrafe del Comune di Frattaminore, Ufficio Stato civile del Comune di Afragola, Agenzia delle Entrate, Ufficio tecnico

del Comune di Frattaminore, Ufficio Tecnico Erariale di Napoli, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, Ufficio Archivio notarile di Napoli, Ufficio usi civici della Regione Campania) le necessarie richieste e ricerche di informazioni relative al bene in parola, per la definizione di quanto richiesto dal G.E., insieme ad un'indagine di mercato immobiliare nel Comune di Frattaminore, presso varie agenzie quali "Tecnoimmobiliare 3 Fratta S.r.l. - aff.to Tecnocasa" con sede in Frattaminore, "Luxury Home", con sede in Napoli, mediante indagini presso la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti e le schede fornite dall'Agenzia del Territorio.

CONSULENZA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Il mandato conferito dal G.E. richiedeva i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo, e ai quali si sono date le relative risposte.

La verifica della documentazione è stata indicata nel "Modulo di Verifica Documentazione" regolarmente compilato e depositato in data 19.12.2019, non sottoponendolo all'attenzione del G.E., come già specificato nelle pagine precedenti, ma evidenziando poi nell'anno 2020 le criticità già espresse riguardo la provenienza.

In virtù della cessione dei Crediti da parte della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con atto del 18.11.2024 è intervenuta nel procedimento esecutivo la KNICKS SPV S.R.L.

A tutto il 19.01.2026 non risulta intervenuto alcun creditore.

Si specifica che il titolo esecutivo alla base del procedimento è il Contratto di Mutuo ipotecario stipulato il 05.11.20007, a rogito del notaio Elda Romano, rep. 84645/5906, erogato dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. ai signori ----- e -----.

Si specifica nuovamente che uno dei due debitori, signor -----, risulta essere deceduto il 31.07.2024.

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

Il pignoramento ha colpito un unico bene di piena ed intera proprietà dei debitori esecutati, sigg. --
----- e ----- (1/2 per ciascun debitore), in quanto questi ultimi hanno acquistato l'immobile dai sigg. ----- e -----, in data 05.11.2007, giusto atto di compravendita a rogito del notaio Elda Romano, in regime di comunione legale dei beni.

Il bene descritto nell'atto di pignoramento coincide con quello attuale.

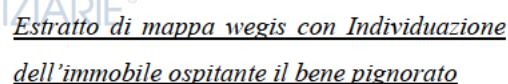
Siccome il pignoramento ha colpito un solo immobile, la scrivente ha ritenuto formare un unico lotto di vendita.

L'appartamento, costituente il lotto unico di vendita, è ubicato nel territorio comunale di Frattaminore, una cittadina che si trova ai confini della Città Metropolitana di Napoli. L'immobile è collocato in vico I° di via Gian Lorenzo Bernini n. 2, zona semiperiferica della città. Per giungere al cespite bisogna percorrere via Bernini, entrare nel vico I° fino a giungere all'ingresso dello stabile delimitato da un cancello metallico, identificato, appunto, con il numero civico 2.



Vista dall'alto con individuazione dell'immobile ospitante il bene pignorato

L'estratto di mappa wegis del bene riporta l'immobile secondo le attuali coordinate satellitari, come dimostra l'immagine che segue.

**CONFINI BENE PIGNORATO LOTTO UNICO**

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

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

La dotazione comune risulta essere solo il cortile, non censito con sub autonomo, in cui è ubicata anche una scala esterna per raggiungere il primo piano.



Viste esterne del fabbricato con individuazione dell'immobile pignorato

La superficie interna utile dell'appartamento risulta essere:

- al piano terra è pari a mq. 26,42, quella lorda è di mq. 34,59;
- al piano primo è pari a mq. 95,35, quella lorda è di mq. 106,59, mentre la superficie del balcone è di mq. 36,08.

L'impianto dell'unità residenziale è sostanzialmente rettangolare, si sviluppa da sud verso nord.

Varcando il portoncino d'ingresso si giunge nella cucina, di mq. 24,69, attraverso la quale si accede al wc, di mq. 1,73, e al vano scala interno che collega il piano terra al piano primo. Al piano superiore dal vano scala si giunge alla prima di due camere da letto, di mq. 18,74, attraverso la quale si accede al wc, di mq. 2,74, e al disimpegno, di mq. 4,25. Da quest'ultimo si accede alla seconda camera da letto, di mq. 9,50, e al salone, di mq. 21,84. Esternamente, oltre un balcone che raccorda tutte le camere del piano primo, di mq. 28,94, sono presenti uno stenditoio allo stato rustico, di mq. 39,90, e un balcone coperto da tettoia metallica, di mq. 7,14, il quale conduce ad una scala esterna (non oggetto della planimetria del sub pignorato) che porta a piano terra, nel cortile comune (non

identificato attualmente con un sub in particolare, a contrario della precedente numerazione, secondo la quale al cortile era stato attribuito il sub 1, b.c.n.c.).

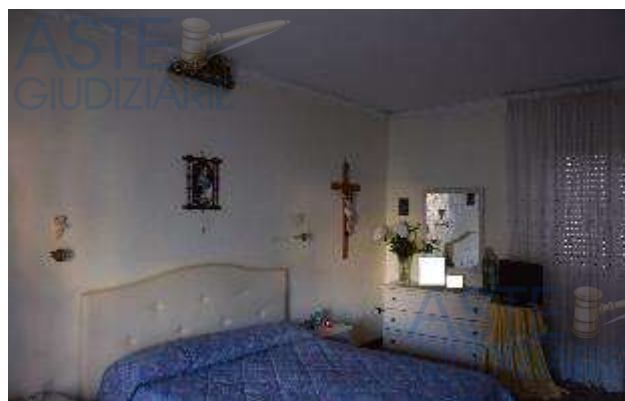
L'altezza interna utile rilevata in sede di accesso del piano terra è di m. 3,10, quella del piano primo è di m. 2,75, mentre l'altezza minima dello stenditoio è di m. 2,60 e quella massima è di m. 3,00.

Il cespite è dotato di impianto elettrico, idrico, citofonico e di condizionamento. Gli impianti in generale sono comunque da rivedersi al fine del loro adeguamento alla vigente normativa.

Come già specificato precedentemente, nel complesso il bene confina con via Gian Lorenzo Bernini a nord, con vico I° di via Gian Lorenzo Bernini a sud e ad ovest, con l'unità di cui alla p.lla 444 sub. 2 in ditta ----- e -----, limitatamente al piano terra, e con l'unità di cui alla p.lla 256 sub. 4 in ditta ----- e Perlosio Virginia, limitatamente al piano primo, ad ovest.

Si riporta di seguito il rilievo fotografico.



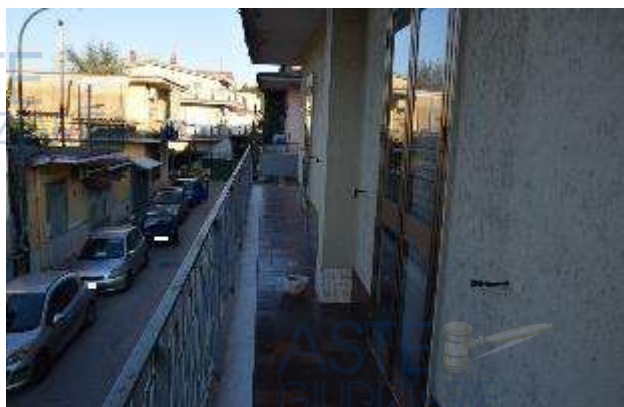


Viste interne dell'appartamento



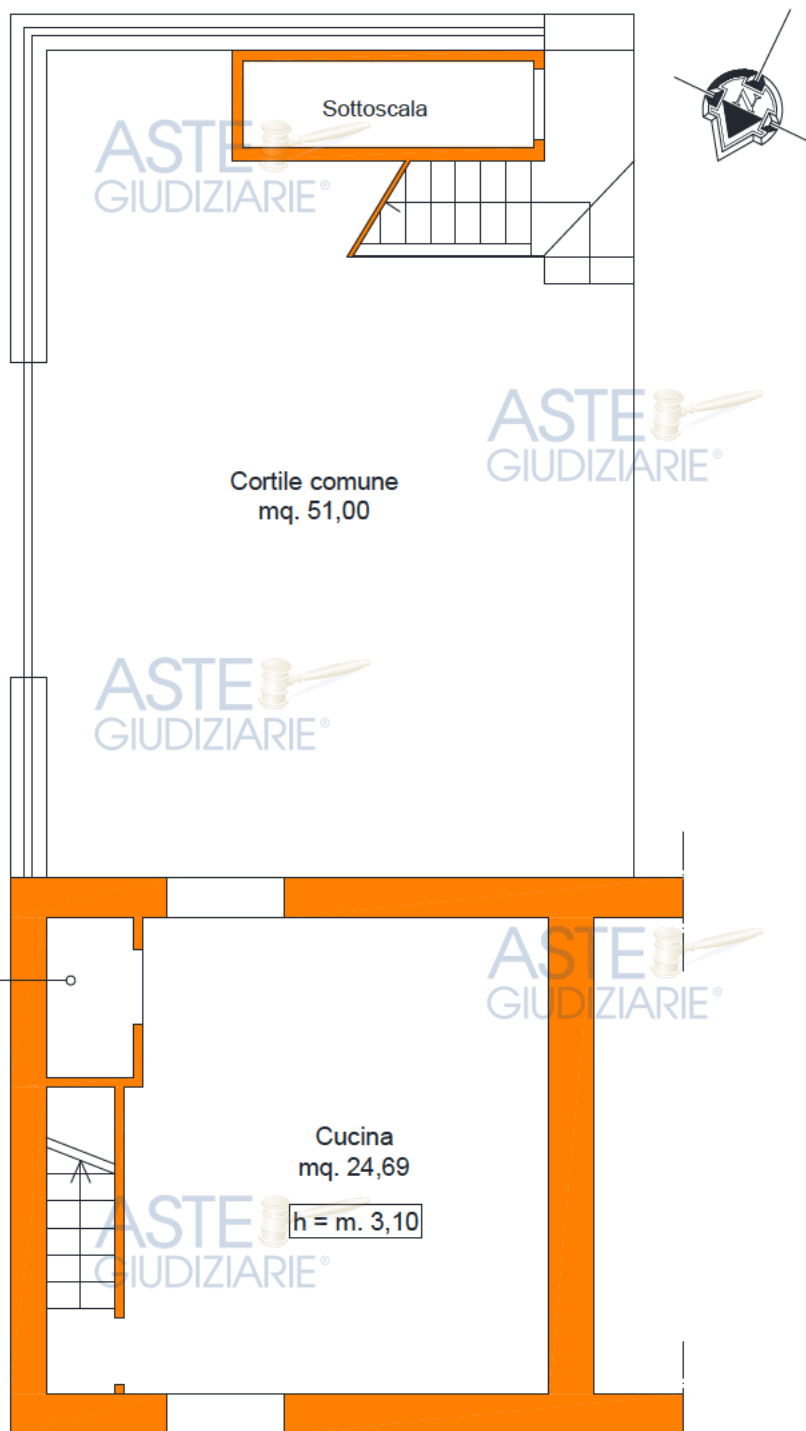


Viste interne dello stenditoio

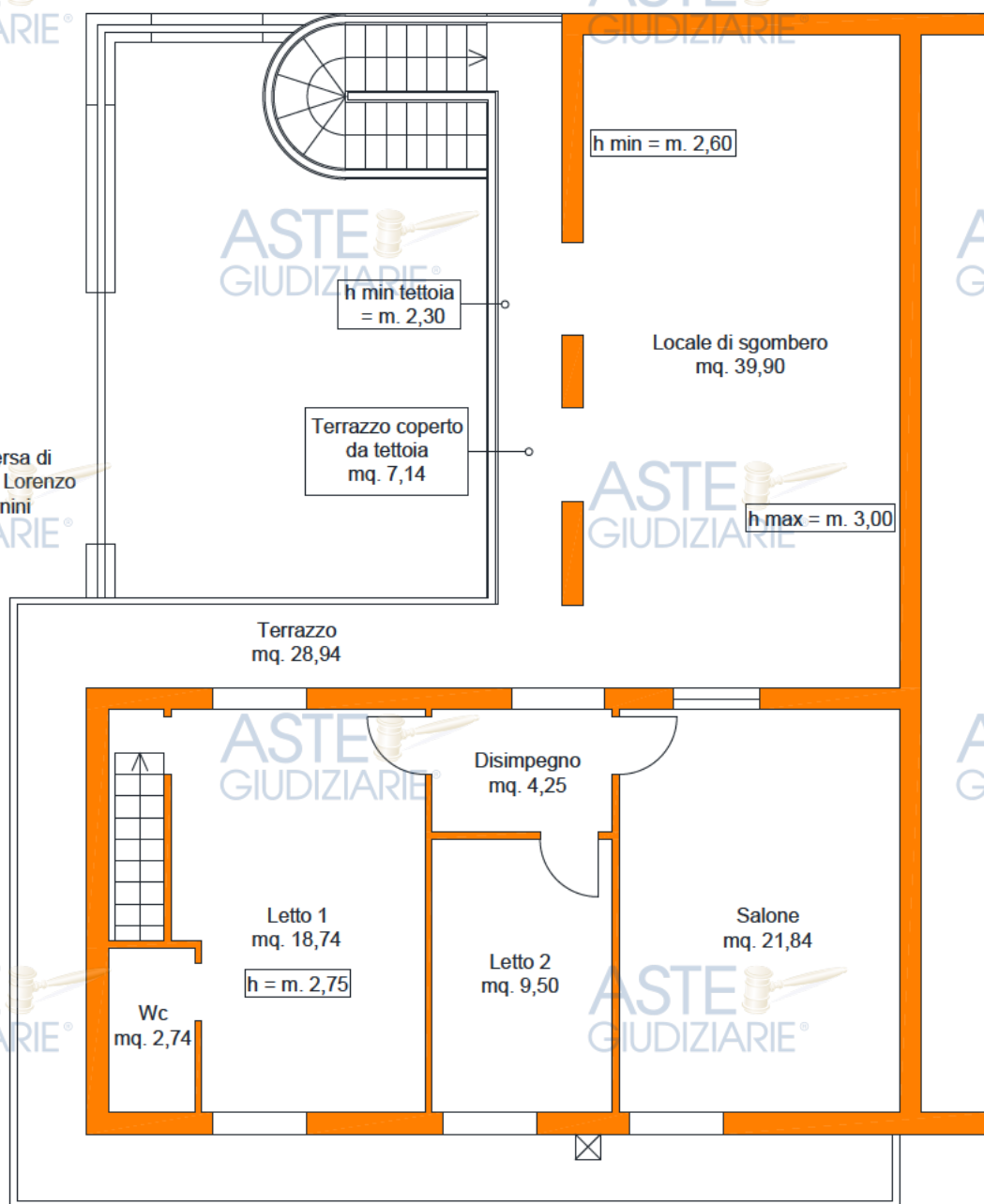


Viste esterne

Si riporta di seguito il rilievo metrico.



Rilievo del piano terra

Rilievo del piano primo

Il cespite in parola fa parte di un edificio misto in muratura e in c.a. di due piani fuori terra e un sottotetto non abitabile, il cui impianto originario risale alla prima metà degli anni '60 dello scorso Secolo, giusto Licenza Edilizia n. 359 rilasciata dall'U.T.C. rilasciata dal Comune di Frattaminore il 20.09.1962 alla sig.ra ----- . Successivamente, il 28.05.1997, per il fabbricato è stata rilasciata al sig. ----- la Concessione Edilizia n. 26, a seguito di pratica di Condono

Edilizio, ai sensi della Legge n. 724 del 23.12.1994, pratica. n. 39/94, per interventi già realizzati non riguardanti però il bene oggetto di stima. In seguito è stata richiesta per lo stabile Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge n. 85 del 28.02.1985, pratica n. 54/86, poi rilasciata al sig. ----- il 07.07.2005, giusto Concessione Edilizia in sanatoria n. 7. Infine, per la costruzione dello stenditoio, è stato rilasciato il Premesso di Costruire n. 33 il 17.04.2012 in ditta - -----.

In generale la manutenzione dell'appartamento è sufficiente, anche se da come si evince dalla documentazione fotografica, andrebbero comunque eseguiti lavori di manutenzione ordinaria e di completamento.

Da indagini eseguite presso l'U.T.C. di Frattaminore e presso l'ufficio U.O.D. della Regione Campania, non risulta essere stato rilasciato alcun attestato di prestazione energetica, così come attesta la nota della Regione Campania prot. n. 2020.0019677 del 13.01.2020, per ottenere il quale si stima un costo di circa € 600,00, che verrà decurtato dalla stima finale.

Terminata la fase descrittiva, si procede ora al calcolo delle varie superfici al fine di individuare il valore su cui poi basarsi per la stima degli immobili.

Di seguito si riporta la superficie netta e si calcola la superficie commerciale degli immobili, così come elencato nella tabella sottoesposta:

LOTTO UNICO DI VENDITA			
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
ambienti	tipo di superficie	estensione	Condizioni
1 - Cucina	Superficie netta	Mq 24,69	sufficienti
2 - Wc piano terra	Superficie netta	Mq 1,73	sufficienti
3 - Letto 1	Superficie netta	Mq 18,74	sufficienti
4 - Wc piano primo	Superficie netta	Mq 2,74	sufficienti
5 - Disimpegno	Superficie netta	Mq 4,25	sufficienti
6 - Letto 2	Superficie netta	Mq 9,50	sufficienti
7 - Salone	Superficie netta	Mq 21,84	sufficienti

8 - Stenditoio (mq. 39,90 x 0,35)	Superficie omogeneizzata	Mq 13,97	sufficienti
9 - Balcone (mq. 28,94 x 0,35)	Superficie omogeneizzata	Mq 10,13	sufficienti
10 - Balcone coperto da tettoia (mq. 7,14 x 0,35)	Superficie omogeneizzata	Mq 2,50	sufficienti
Totale		Mq 110,09	
Incidenza murature (15%)		Mq 16,51	
Totale Superficie commerciale (comprensiva di muri ed accessori secondo le norme UNI 10750)		Mq 126,60	

Ne deriva quindi una superficie commerciale pari a mq. 126,60.

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

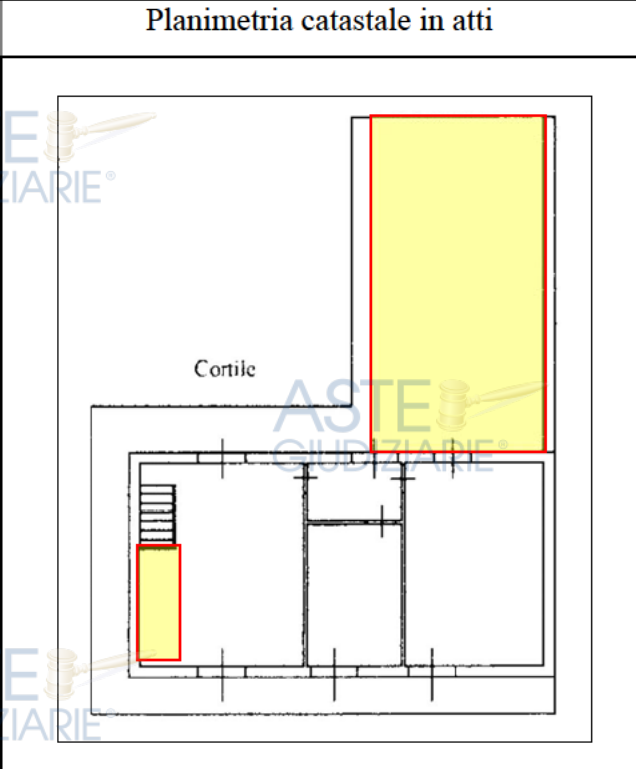
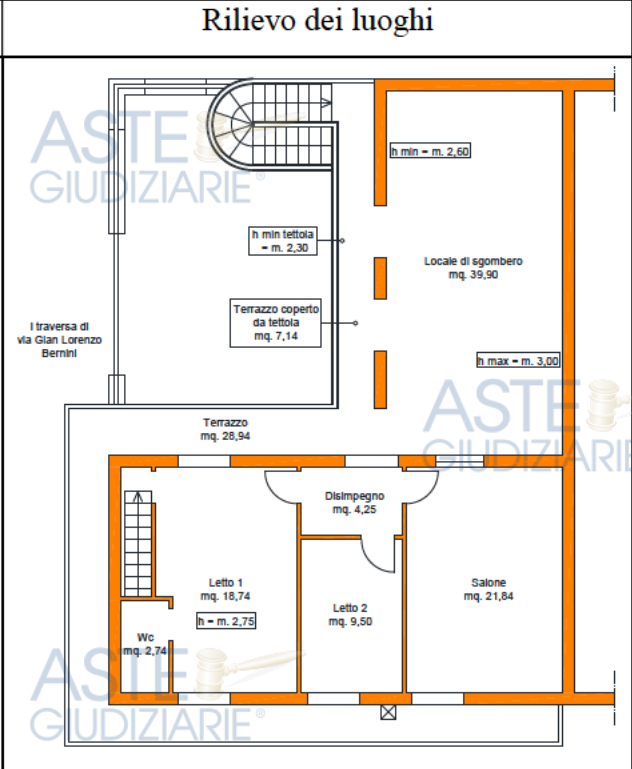
CATASTO FABBRICATI									
Comune	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
Frattaminore	4	444	8	A/3	2	5 vani	Totale: 111 mq. Totale escluse aree scoperte: 98 mq.	Euro 309,87	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA BERNINI n. 2 piano: T-1;					
Intestati									(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
									(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Quanto riportato nella scheda catastale corrisponde allo stato reale dei luoghi, limitatamente al piano terra dell'appartamento, mentre la scheda catastale del piano primo non corrisponde allo stato reale dei luoghi per difformità interne, le quali non comportano aumento di volumetria, e per la costruzione dello stenditoio su quello che era il terrazzo al piano primo.

Di seguito il confronto tra il vano relativo al piano terra e lo stato dei luoghi: da esso può notarsi una situazione essenzialmente invariata.

Planimetria catastale in atti piano terra	Rilievo dei luoghi piano terra
	

Si riporta di seguito il confronto tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale del piano primo.

Planimetria catastale in atti	Rilievo dei luoghi
	

La scheda planimetrica risulta difforme dallo stato dei luoghi, per cui andrebbe aggiornata. Andrebbe cioè redatto un documento di aggiornamento catastale di tipo **do.c.fa.** al fine di restituirne il reale stato planimetrico. Inoltre, non è più corretto l'intestatario nella persona di -----, in quanto deceduto.

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

- **12.11.2007, nn. 72543/37240: atto di compravendita** del 05.11.2007, a rogito del notaio Elda Romano di Frignano, rep. 84644/5905, con il quale i coniugi in comunione legale dei beni, sigg. ----- e -----, acquistano la piena proprietà dell'appartamento oggetto di stima, dai coniugi in comunione legale dei beni, sigg. ----- e -----

- **04.08.1987, nn. 21597/16637:** atto di compravendita del 10.07.1987, a rogito del notaio Domenico Pelosi di Aversa, rep. n. 49524/10758, con il quale il sigg. -----, nato il 18.03.1943, che dichiara nell'atto di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni con -----, acquista i diritti vantati dai sigg. -----, -----, -----, ----- e -----.

28.04.1980: morte di -----, nata il 09.02.1911, che lascia quali eredi i sigg. -----, coniuge, e i figli -----, -----.

Detta successione non risulta essere stata trascritta, come si evince dalla stampa negativa allegata.

Dalla lettura del rogito del 05.11.2007, all'art. 2, circa la provenienza si fa riferimento alla successione a -----, per la quota di 3/36, e alla compravendita del 10.07.1987 a favore di -----, coniugato in regime di comunione con -----, contro il proprio padre ----- e ai suoi germani -----, -----, per la restante quota di proprietà.

Dalla lettura del citato atto del 10.07.1987, si legge che i signori ----- (per la quota di 12/36) e i germani -----, -----, (per la quota di 3/36 ognuno) vendono a -----, coniugato in regime di comunione con -----, *"i diritti di proprietà che essi vantano per successione di -----"*.

Circa la provenienza si dichiara che il 28.04.1980 morì la signora -----, lasciando quali eredi -----, coniuge, e i figli -----, -----, **e l'altro figlio -----**. **QUEST'ULTIMO PERO' NON VIENE PIU' MENZIONATO NELL'ATTO 05.11.2007, IN CUI SI TRASFERISCE L'INTERA PROPRIETA'.**

Da un'attenta analisi, quindi, di fatto verrebbe a mancare la provenienza della quota pari a 3/36 in capo a -----, per il quale è stata anche eseguita visura ipotecaria ma essa ha dato esito negativo.

Si precisa, altresì, che il possesso di ----- è stato comunque dal 10.07.1987 fino al 05.11.2007, per oltre 20 anni, quindi.

A tal proposito, il G.E. d.ssa Lorella Triglione con propria disposizione ha ritenuto la provenienza valida, specificando che: *"OMISSIS poiché, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, gli esecutati sono proprietari dell'intro bene in virtù di atto di compravendita del 2007, mentre il dante causa ----- risulta essere divenuto proprietario del bene per compravendita dai fratelli e dal padre nel 1987; considerato che, da un lato, pare che nella compravendita del 1987 mancasse uno dei fratelli (-----) e che pertanto la quota ereditata dalla madre sia ancora sua e non di ----- che pertanto non avrebbe potuto trasferire agli odierni esecutati la quota di 1/12 di ----- (ristato poi deceduto); 1/12 per di più di uno solo dei due subalterni da cui, per fusione, si è originato l'attuale subalterno pignorato; rilevato, però e dall'altro lato, che l'atto dispositivo e la trascrizione del 2007 danno atto del trasferimento dell'intero, quand'anche verosimilmente ----- era titolare non dell'intero bene, ma di 11/12 dell'ex sub. 4 e dell'intero ex sub. 3, ma di certo a nessun giudizio di accertamento della qualità di*

erede di ----- doveva procedersi; considerato, invece, che andrà evidenziato nel futuro avviso di vendita che non vi è certezza dell'appartenenza agli esecutati della quota di 1/12 di parte del bene pignorato, e che dal 2007 sono trascorsi 18 anni".

17.02.1962, n. 7053: atto del 23.01.1962, con il quale la signora ----- diviene proprietaria del bene (suolo di sedime).

Una parte del fabbricato oggetto di trattazione (non inerente il bene pignorato) era già di proprietà del sig. -----, a lui così pervenuta:

- **16.08.1969, nn. 54767/40439: atto di donazione accettata** del 21.11.1969, a rogito del notaio Domenico Pelosi di Aversa, rep. n. 4776, con il quale la sig.ra ----- dona al figlio, sig. -----, parte del corpo di fabbrica consistente in un vano al piano terra coperto da terrazzo, con diritto proporzionale al suolo adibito al cortile e il diritto al gabinetto.

Copia del presente atto e della nota di trascrizione sono allegati alla relazione.

Per poter coprire il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, si doveva andare a ritroso almeno fino al 27.02.1999; come potrà notarsi, l'atto *inter vivos* a carattere non traslativo più remoto inserito risale al 10.07.1987, con trascrizione del 04.08.1987, per cui il ventennio è ampiamente coperto.

Nella descrizione sintetica del bene si metterà in evidenza, come da disposizione del G.E., che non vi è certezza dell'appartenenza agli esecutati della quota di 1/12 del bene ma che dall'anno di acquisto da parte dei debitori, 2007, sono ormai passati 19 anni.

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

Da informazioni acquisite presso il Comune di Frattaminore, la scrivente ha potuto riscontrare che in data 20.09.1962 è stata rilasciata alla sig.ra ----- la **Licenza Edilizia n. 359**, con la quale si autorizzava la costruzione di un edificio in muratura di un piano fuori terra, composto da due stanze, wc e un cortile con accesso da quella che all'epoca era la strada privata di via Viggiano. L'U.T.C. del Comune di Frattaminore successivamente ha rilasciato, in data 28.05.1997, la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 26 del 28.05.1997**, in ditta -----, a seguito di richiesta di Concessione in Sanatoria ai sensi della Legge 724 del 23.12.1994, pratica n. 39/1994, prot. n. 10309 del 14.12.1994, con la quale si sanavano gli abusi realizzati alla costruzione

riguardanti un locale al piano cantinato e l'ampliamento di parte del piano terra, oltre alla costruzione di una scala in calcestruzzo cementizio armato che collega il cortile al piano primo. Gli abusi che sono stati sanati non sono inclusi tra i beni oggetto di stima. Suddetta Concessione Edilizia è corredata anche da Certificato di Idoneità Statica redatto dall'arch. ----- del 18.05.1996, nel quale si attesta appunto l'idoneità statica del corpo di fabbrica ospitante il bene oggetto di trattazione.

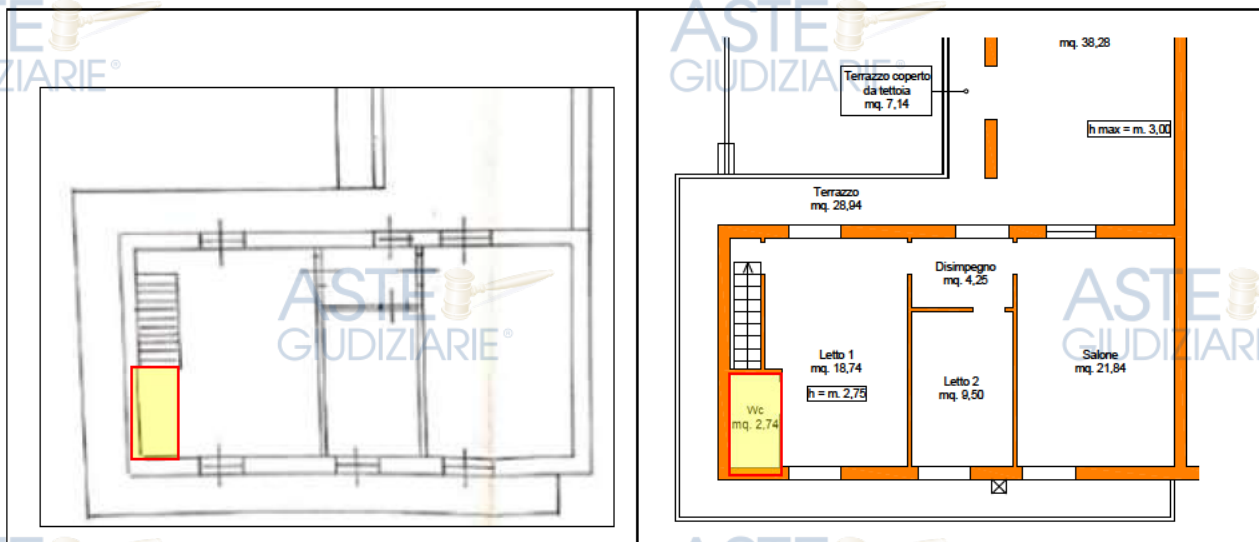
In seguito il sindaco del Comune di Frattaminore ha rilasciato al sig. ----- la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 7** del 07.07.2005, a seguito di pratica di Condono Edilizio n. 54/86, prot. n. 1600, ai sensi della Legge n. 47 del 28.02.1985, con la quale si sanavano abusi all'organismo edilizio riguardanti l'ampliamento dell'originario wc previsto al piano terra, la costruzione dell'intero primo piano e del piano sottotetto non abitabile. Nella suddetta Concessione Edilizia si fa riferimento anche alla previsione di realizzazione ex novo di un vano scala che collega il piano terra al primo piano, effettivamente mai realizzato.

Infine, per il fabbricato sito in vico I° di via Bernini, n. 2, è stato rilasciato al sig. ----- il **Permesso di Costruire n. 33** in data 17.04.2012 per la realizzazione di un locale stenditoio aperto la cui copertura è composta da pannelli in sandwich e struttura in materiale metallico, ubicato al piano primo del fabbricato ospitante i beni oggetto di stima.

Si precisa che nessuna delle autorizzazioni urbanistiche citate è corredata da alcun certificato di agibilità e/o abitabilità.

Analizzando le tavole di progetto allegate alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 26/97 e quelle allegate al Permesso di costruire n. 33/2012, si noterà che sono state apportate modifiche solo al piano primo dell'appartamento con la realizzazione del wc, così come si può notare nel confronto che si riporta di seguito:

<i>Planimetria del piano primo allegata alla C.E. n. 26/97</i>	<i>Rilievo dei luoghi</i>
--	---------------------------

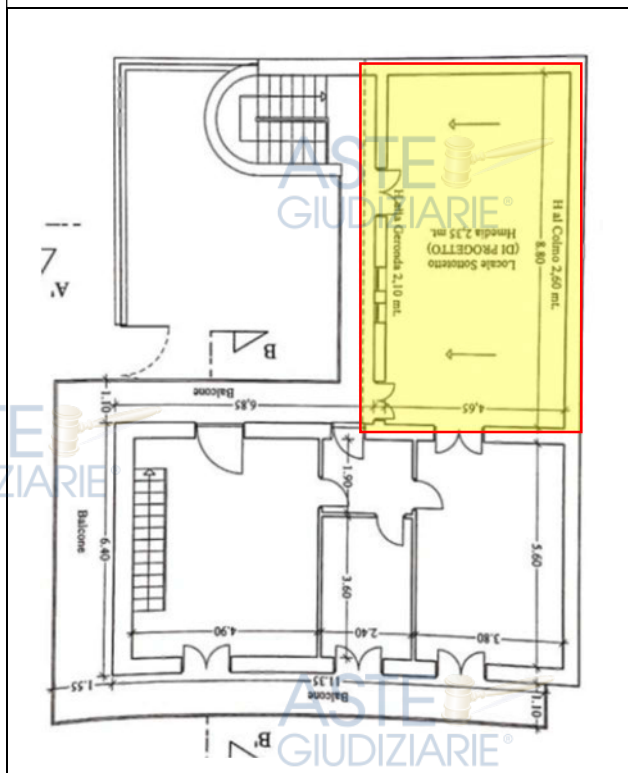


Questo il confronto per il piano terra, del solo bene oggetto di pignoramento. Il vano in questione, si ricorda, è stato oggetto della Licenza Edilizia n. 359/62, riportato poi come stato di fatto nella Concessione Edilizia in Sanatoria n. 26 del 28.05.1997 (con alcune modifiche interne):

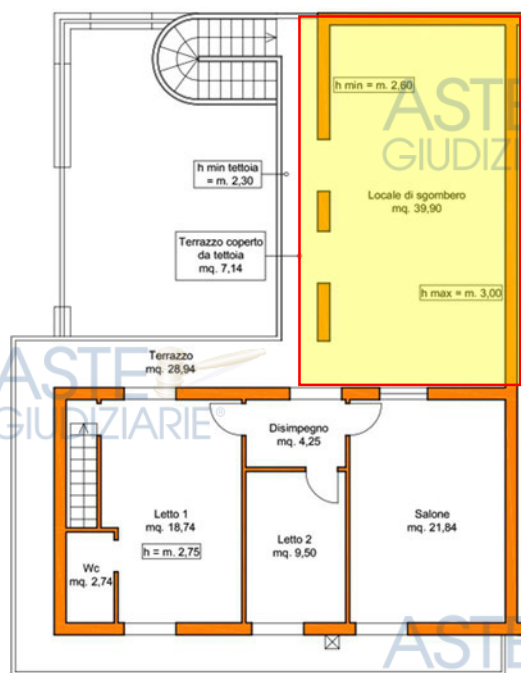


Si precisa inoltre che lo stenditoio allo stato attuale risulta avere un'altezza maggiore di quella prevista nel progetto di cui al Permesso di costruire n. 33/2012:

**Planimetria del piano primo allegata al PdC
n. 33/2012**



Rilievo dei luoghi



Per il motivo di cui sopra, dovrebbe essere ripristinata l'altezza di cui al Permesso in parola.

La scheda planimetrica, quindi, risulta difforme dallo stato dei luoghi per cui andrebbe aggiornata.

Le difformità interne a parere dell'esperto sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001 n. 380, in quanto non costituiscono una variazione della volumetria totale dell'appartamento, per un costo di circa € 4.000,00, che verrà detratto dalla stima finale. La copertura dello stenditoio dovrebbe essere rimossa, ripristinando l'altezza concessa: per detta operazione si stimano costi per € 8.000,00, che verranno detratti dalla stima.

Per pura precisazione si specifica che attualmente a Frattaminore vige il P.R.G. adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 2 dell'11.01.1979. Il bene in esame è ubicato nella Z.T.O. "BI - Zona Residenziale Nuovo Centro". Di seguito si riporta un estratto della descrizione riportata dalle "Norme di Attuazione" del P.R.G.:

I fabbricati ricadenti in tale zona sono soggetti:

- al risanamento conservativo o restauro;
- alle ristrutturazioni (demolizioni e ricostruzioni);
- alle eventuali trasformazioni (ampliamenti, sopraelevazioni, ecc.).

ZONA B1 ZONA RESIDENZIALE NUOVO CENTRO	Nel primo e nel secondo caso le opere mantengono la stessa cubatura. Nel terzo caso, per le nuove costruzioni, sono previste opere per una cubatura totale di "2,02" mc. per mq. Il piano si attua per intervento edilizio diretto. Nelle opere di risanamento conservativo e di ristrutturazione non sono consentite altezze superiori a quelle degli edifici preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture non sono consentite altezze superiori a quelle degli edifici preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture, e distanze tra gli edifici non inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti. Sono consentite: ristrutturazioni a parità di superficie abitativa coperta ai vari livelli esistenti, manutenzione ordinaria e straordinaria comprendente tra l'altro la dotazione di impianti idrosanitari, termici, elettrici, locali di servizio, volumi tecnici in genere. Le distanze minime dal ciglio stradale e tra i fabbricati sono le stesse previste per i confini di proprietà o tra i fabbricati e riportate nella Tab. Edilizia. Nella zona B1 dovrà essere rispettato: - il numero totale degli abitanti pari a 4.163; - il numero totale dei vani (ricostruiti, risanati, esistenti in buone condizioni e realizzati ex novo) pari a 4.163; - l'indice di fabbricabilità fondiaria generale (al netto delle strade, aree attrezzature sociali ed industriali esistenti) pari a mc./mq. 2,02; - i tracciati viarii principali prevedendo opportuni allargamenti delle sedi viarie con creazione di piazzole e nuclei elementari di verde; - la dotazione di attrezzature collettive (vedi Tab. Edilizia). Le attrezzature scolastiche dovranno essere realizzate nelle aree destinate a tale scopo. Le attrezzature di interesse comune, i parcheggi ed il verde sono stati reperiti in parte nelle aree libere ed in parte nelle adiacenze immediate, in modo da realizzare complessivamente una superficie totale di ha. 5,62, necessaria alla dotazione di attrezzature collettive per gli abitanti del nuovo centro ai sensi del D.M. del 2.4.1968. Per le industrie esistenti in detta zona valgono le prescrizioni e le disposizioni dell'art. "7" (Comma "12").
---	---

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

Come si è potuto constatare in sede di accesso e successivamente dalla documentazione prodotta dal servizio ANPR, il bene in oggetto è occupato dalla signora -----, anche se la sua residenza non coincide con il bene, la quale ha dichiarato in sede di accesso di occupare il bene senza alcun titolo.

Secondo il servizio ANPR presso l'immobile sono altresì residenti la madre della signora -----, ----- e lo zio, sig. -----, il quale occupava l'immobile nell'anno 2020. Si specifica che, interrogata l'Agenzia delle Entrate, l'ufficio territoriale di Casoria ha risposto che per tale immobile, foglio 4, p.lla 444, sub 8, risultano registrati 2 contratti di comodato d'uso presso l'ufficio di Aversa, in cui il signor ----- è il dante causa:

- n. 145/3/2017, stipulato il 01.01.2015 e registrato il 23.01.2017 tra il signor -----
- e la signora -----, proprietaria del bene fino al 05.11.2007;
- n. 707/3/2012.

Al fine della presente relazione di stima, la scrivente ha effettuato un'attenta e scrupolosa analisi di mercato, così come già comunicato con precedente nota del 29.01.2026 inoltrata al G.E. per il tramite del custode giudiziario, tenendo conto dell'ubicazione del bene, del suo stato di manutenzione e della sua superficie, ai fini del calcolo del canone di locazione e dell'indennità di occupazione.

I valori OMI di riferimento, per la zona C2/Semicentrale, vanno da € 2,20 ad € 3,30 a mq. di superficie lorda per mese; detti valori sono in linea con quelli desunti da un'indagine di mercato svolta in zona.

Moltiplicando il valore medio di € 2,75 per la superficie si ottiene:

Canone mensile di € 346,00 in c.t.

Al fine del calcolo di una congrua indennità di occupazione da richiedersi all'occupante si è tenuto conto di tutti i fattori che possono suggerire la richiesta di una indennità in misura minore rispetto al canone di locazione di mercato, quali: durata ridotta e precaria dell'occupazione, obbligo immediato di rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, esigenza di assicurare la conservazione del bene.

A detta della scrivente quindi, il canone di locazione medio è stato decurtato del 25% in ragione dei sopra citati fattori.

Per cui l'indennità di occupazione è calcolata in € 346,00 – 25% = € 260,00 in c.t.

Si rimanda all'operato del custode giudiziario per l'attuale stato degli incassi.

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

Da visure effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 2, è stato possibile constatare che per il bene in esame, alla data del 24.03.2026, a nome dei debitori e per il bene pignorato, esistono le seguenti formalità, compreso il pignoramento a capo della presente relazione.

Si specifica che è stata elaborata una sola tabella, con i riferimenti per ciascuna formalità ai beni pignorati.

	DATA/ NUMERO	A FAVORE DI	CONTRO	TIPO DI FORMALITA'	IMMOBILE
1	28.02.2019 ai nn. 11085/9021	BANCA NAZIONAL E DEL LAVORO S.P.A.	----- ----- e ----- ----- ----	Trascrizione di atto di pignoramento (alla base della presente procedura).	Frattaminore, C.F. f. 4, p.lla 444, sub 8.
2	12.11.2007 ai nn. 72544/22309	BANCA NAZIONAL E DEL LAVORO S.P.A.	----- ----- e ----- ----- ----	Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.	Frattaminore, C.F. f. 4, p.lla 444, sub 8.

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

Il bene oggetto della presente relazione di stima non ricade su aree o suoli demaniali, né sono appartenenti al patrimonio disponibile ex art. 826 c.c. di un Ente pubblico.

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

Il bene attualmente non è gravato da censo, livello o uso civico, così come dimostra il Decreto del Commissario per la liquidazione degli usi civici della Campania e del Molise del 07.02.1934, e allegato alla presente.

L'immobile inoltre non è stato riconosciuto di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico e non costituisce bene culturale o paesaggistico.

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

L'unità abitativa in parola non è inclusa in alcun condominio.

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

Nel rapporto di stima che segue, sono evidenziate con chiarezza e in modo dettagliato tutte le caratteristiche del bene oggetto della perizia di che trattasi che hanno contribuito a stabilire il valore finale dello stesso. In particolare, si è tenuto conto di quanto segue:

- Stato d'uso e manutenzione: l'immobile si presenta in un sufficiente stato di conservazione.
- Stato di possesso: il bene è occupato dalla signora -----, senza regolare contratto e dalla propria madre;
- Vincoli e oneri giuridici: oltre il pignoramento relativo alla procedura n. 65/19, è presente solo l'iscrizione dell'ipoteca volontaria, per la quale si rimanda al paragrafo dedicato.

Di seguito, si espongono più dettagliatamente i processi di valutazione.

Si è ritenuto opportuno valutare il bene adottando il procedimento di stima sintetico (**Market Comparison Approach**), basato sul confronto con beni simili.

PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO PER COMPARAZIONE DEI BENI

Il criterio utilizzato è quello *sintetico-comparativo* basato su indagini circa l'attuale andamento del mercato, applicando il procedimento **Market Comparison Approach** o detto anche metodo **MCA**, basato sulle varie offerte e dati reperiti sul mercato per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche dell'immobile in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali.

FONTE	VALORE €	SUPERFICIE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ
OMI (zona semicentrale, C2, anno 2025, tipo economico)			€ 825,00
Borsino Immobiliare (fascia media, valore medio, via Bernini)			€ 1.261,00
Tecnoimmobiliare 3 Fratta S.r.l. – affiliato Tecnocasa. Via Giovanni XXIII, 100 Fratteaminore	179.000,00	100	€ 1.790,00

(annuncio rif. 121572030-61079178)			
Luxury Home Via Cesare Rosaroli, 5 Napoli (annuncio rif. FRATTAMINORE-124403731)	105.000,00	60	€ 1.750,00
MEDIA			€ 1.406,50

Analizzando quindi le offerte sul mercato immobiliare relative ad immobili simili si perviene al seguente valore unitario medio approssimato (per metro quadro di superficie commerciale) di:

- Appartamento per civile abitazione: €/mq 1.406,50

A tale valore unitario vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

UBICAZIONE	
Zona di riferimento	1,00
Zona Centrale	1,40
Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
Zona Periferica	1,00
Zona Degradata	0,90
AMBIENTALI	
Ottime	1,00
Medie	0,95
Scadenti	0,90
TECNICO-FUNZIONALI	
Ottime	1,20
Buone	1,00
Mediocre	0,90
Scadenti	0,70
TIPOLOGICHE	

Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici	2,00
Villino	1,40
Fabbricato di tipo civile	1,25
Fabbricato di tipo economico	1,05
Fabbricato di tipo popolare	0,80
Fabbricato tipo Rurale	0,70
Tipologia di riferimento	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	
Normale	1,00
Mediocre	0,90
degradato	0,75
ETA' DI COSTRUZIONE	
ristrutturazione totale	1,00
minore di 6 anni	1,00
da 6 a 20 anni	0,90
da 21 a 35 anni	0,85
da 36 a 50 anni	0,80
oltre 50 anni	0,70
TIPOLOGIA STRUTTURALE	
Muratura	1,00
Calcestruzzo Armato	1,10
Misto muratura - calcestruzzo armato	1,05
SERVIZI NON ORDINARI	
Presenti	1,20
Assenti	1,00
POSIZIONE	
Piano seminterrato	0,80
Piano terra e rialzato	0,95
Piano primo senza ascensore	1,00
Piano secondo senza ascensore	0,90
Piano terzo senza ascensore	0,85
Piano quarto e superiori senza ascensore	0,75

Piano primo con ascensore	1,00
Piano secondo con ascensore	0,98
Piano terzo con ascensore	0,96
Piano quarto e superiori con ascensore	0,94
Ultimo piano con ascensore	1,15
Piano attico con ascensore	1,20
Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
Disposto su due più livelli con ascensore	1,00
Piano di riferimento	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	
in possesso al debitore	1,00
libero	1,10
locato con regolare canone di locazione opponibile	0,95
Assegnazione dimora coniugale	0,90
locato con regolare canone di locazione non opponibile	1,00

Per l'immobile in parola, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DELL'IMMOBILE		
Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Mediocre	0,90
TIPOLOGICHE	Fabbricato di tipo economico	1,05
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Normale	1,00
ETA' DI COSTRUZIONE	Da 36 a 50 anni	0,80
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Muratura	1,00
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
STATO DI OCCUPAZIONE	locato con regolare canone di locazione opponibile	0,95
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		0,78

Il valore unitario di riferimento sarà quindi uguale:

$$\text{€/mq } 1.406,50 \times 0,78 = \text{€/mq } 1.097,07 \text{ approssimabile a } \text{€/mq } 1.100,00 \text{ in c.t.}$$

Il Valore di mercato del bene risulta in definitiva pari a:

- *Appartamento per civile abitazione:*

$$\text{€/mq } 1.100,00 \times \text{mq } 126,60 = \text{€ } 139.260,00$$

Valore di mercato del bene = € 139.260,00

Tale importo infine, sarà decurtato:

- dei costi per spese di regolarizzazione catastale, calcolati in € 2.000,00;
- dei costi per spese di regolarizzazione urbanistica, calcolati in € 4.000,00;
- dei costi per il ripristino dell'altezza consentita dello stenditoio al primo piano, calcolati in € 8.000,00;
- dei costi necessari per la redazione dell'attestato di prestazione energetica, pari ad € 600,00;

Allora:

$$\text{€ } 139.260,00 - \text{€ } 2.000,00 - \text{€ } 4.000,00 - \text{€ } 8.000,00 - \text{€ } 600,00 = \text{€ } 124.660,00$$

Tale importo infine, sarà ancora ribassato ulteriormente del 15% in virtù del fatto che i beni stimati in sede di esecuzione immobiliare sono comunque sottoposti a minori garanzie rispetto ai beni del normale mercato immobiliare.

Allora:

$$\text{€ } 124.660,00 - 15\% = \text{€ } 105.961,00$$

Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita del bene pignorato, costituente LOTTO UNICO DI VENDITA, è di € 106.000,00 in c.t.

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

Essendo il bene di piena ed intera proprietà del sig. ----- deceduto successivamente al pignoramento - e ----- (nella quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione dei beni) non si cade nella condizione del presente quesito.

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

Tra gli allegati alla presente sarà possibile visionare l'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Afragola, da cui si evince che i sigg. ----- e ----- hanno contratto matrimonio in Afragola il 22.02.1993 in regime di comunione legale dei beni.

Copia del detto atto è altresì presente tra gli allegati.

QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: – **Piena ed intera proprietà di appartamento** ubicato in **Frattaminore**, al vico I° di via Bernini n. 2; è composto a piano terra da cucina e piccolo wc, a primo piano da salone, due camere da letto, un wc, un disimpegno, uno stenditoio esterno e un balcone, in parte coperto da tettoia; il bene confina con vico I° di via Bernini a sud e ad est, con via Bernini a nord, con beni --- ----- e -----, al piano terra, con beni ----- e ----- a primo piano ad ovest; è riportato nel **C.F. del Comune di Frattaminore al foglio 4, p.lla 444, sub 8**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diversa disposizione interna del piano primo, con la mancata rappresentazione grafica del wc e dello stenditoio; vi è Licenza Edilizia n. 359 del 20.09.1962, in ditta -----, con la quale si autorizzava la costruzione del corpo di fabbrica, di un piano fuori terra; successivamente è stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n. 26 del 28.05.1997, ai sensi della Legge n. 724/94, in ditta -----, con la quale si sanavano abusi non riguardanti l'appartamento pignorato. In seguito per il fabbricato è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n. 7 del 07.07.2005, ai sensi della Legge n. 47/85, con la quale si sanavano gli abusi relativamente alla costruzione del primo piano e del piano sottotetto non abitabile, oltre alla modifica degli ambienti al piano terra. Infine è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 33 del 17.04.2012, in ditta -----, con il quale si autorizzavano i lavori di costruzione dello stenditoio al piano primo; lo stato dei luoghi non

è conforme in ordine alla costruzione del wc al piano primo, sanabile ex art. 36 del D.P.R. 380/01 e alla diversa altezza del locale di sgombero al primo piano, ancora allo stato rustico, per il quale è necessario il ripristino delle altezze così come concesse; non risulta ordine di demolizione del bene; non vi è certezza dell'appartenenza agli esecutati della quota di 1/12 di parte del bene pignorato, specificando che dal 2007, anno di acquisto del bene da parte degli esecutati, sono trascorsi 19 anni.
PREZZO BASE euro 106.000,00.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO FINALE

NUMERO LOTTO: UNICO

DIRITTO POSTO IN VENDITA: Piena ed intera proprietà

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI: C.F. di Frattaminore, foglio 4, p.lla 444, sub. 8

VALORE STIMATO: € 106.000,00

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, lo scrivente Esperto stimatore rassegna la presente relazione, ringraziando la S/V per la fiducia accordatale e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Santa Maria Capua Vetere, 02 Aprile 2026.

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

nella causa promossa da

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (ora KNICKS S.R.L.)

contro

----- e -----

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 65/19

Giudice Espropriazione: dott. Lorella TRIGLIONE

Esperto stimatore: -----

ELENCO ALLEGATI

- 1) Certificato contestuale anagrafico della sig.ra -----;
- 2) Estratto di matrimonio dei debitori, sigg. ----- e -----;
- 3) Certificato di residenza storico degli occupanti dell'immobile;
- 4) Copia e/o note di trascrizione degli atti di provenienza;
- 5) Ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Napoli 2, a nome di -----
----- e ----- e relative note;
- 6) Documentazione catastale;
- 7) Rilievo fotografico e grafico del bene, redatto dal tecnico scrivente;
- 8) Documenti tecnici rilasciati dall'ufficio tecnico del Comune di Frattaminore;
- 9) Attestazione trasmessa dalla Regione Campania relativa all'A.P.E.;
- 10) Calcolo dell'indennità di occupazione;
- 11) Contratto di Comodato d'Uso gratuito tra il sig. ----- e la sig.ra -----
-----;
- 12) Ordinanza del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici della Campania e del
Molise;
- 13) Banca dati delle quotazioni immobiliari relativo alla zona ove è ubicato l'immobile oggetto di
relazione e annunci immobiliari;
- 14) Attestazione di invio copia della Relazione di Consulenza Tecnica alle parti.