

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Sezione III
G.E. Dott.ssa Annamaria Buffardo



PHOENIX ASSET MANAGMENT SPA/
[REDACTED]

R.G.N° 179/2025

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il CTU

Arch. Emilio Porcaro

INDICE

- 1. Premessa**
- 2. Esito del controllo preliminare**
- 3. Quesito 1** identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento
- 4. Quesito 2** individuazione beni componenti ciascun lotto
- 5. Quesito 3** identificazione catastale del bene pignorato
- 6. Quesito 4** procedere a schema sintetico-descrittivo lotto
- 7. Quesito 5** ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato
- 8. Quesito 6** verifica regolarità del bene sotto il profilo edilizio
- 9. Quesito 7** indicazione stato di possesso attuale dell'immobile
- 10. Quesito 8** vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
- 11. Quesito 9** verifica di bene pignorato su suolo demaniale
- 12. Quesito 10** verifica di pesi od oneri di altro tipo
- 13. Quesito 11** informazioni sulle spese di gestione dell'immobile
- 14. Quesito 12** valutazione del bene
- 15. Quesito 13** valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato
- 16. Quesito 14** certificazione di stato civile
- 17. Conclusioni**

1. PREMESSA

Con ordinanza del 22/12/2025 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Annamaria Buffardo della Sezione III del Tribunale di Napoli Nord nominava il sottoscritto Arch. Emilio Porcaro - con studio in Napoli alla via Eduardo Suarez n.10, iscritto al n. 11956 dell'Albo degli Architetti di Napoli, consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva R.G.N. 179/2025, promossa dalla PHOENIX ASSET MANAGMENT SPA contro [REDACTED], proprietari dei cespiti, per pari quota di ½ ciascuno, oggetto di pignoramento aventi dati catastali:

- Comune di Caivano –foglio 23-p.Ila 415-sub.11-a/2;
- Comune di Caivano –foglio 23-p.Ila 415-sub.4-c/2;

Ubicati in via del Miracolo n.2, in Caivano.

La procedura di pignoramento immobiliare è stata promossa dalla PHOENIX ASSET MANAGMENT SPA con trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 nn. 29876 / 22988 del 13/06/2025. Il giorno 22 dicembre 2025 lo scrivente prestava giuramento di rito e dava, poi, inizio alle operazioni peritali in pari data, preliminarmente procedendo all'acquisizione di documenti necessari prima dell'accesso all'immobile.

RISPOSTE AI QUESITI

2.ESITO DEL CONTROLLO PRELIMINARE EX ART.567 CPC

In merito al controllo preliminare richiesto si è riscontrato che il creditore procedente optava per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, come da documentazione presente nel fascicolo informatico recante R.G.N. 179/2025.

Lo scrivente informa che all'interno del fascicolo telematico vi è presenza della nota di trascrizione nn. 29876 / 22988 del 13/06/2025 relativa al procedimento di pignoramento in atto.

Dalla certificazione notarile si evince che il cespite, di proprietà degli esecutati, proviene dal seguente atto di proprietà:

COMPRAVENDITA, trascritta al nn. 12190/9115 in data 13 aprile 1999, a seguito di atto notarile
pubblico per Notaio [REDACTED] di Afragola (NA) del 12 marzo 1999, numero di repertorio
168305, a favore di [REDACTED] nata a Caivano (NA) il 15 ottobre 1965, codice fiscale
[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', in regime di comunione legale con
[REDACTED] nato a Caivano (NA) il 30 maggio 1967, codice fiscale
[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', in regime di comunione legale con
[REDACTED] contro [REDACTED] nato a Campobello Di Licata (AG) il 14
ottobre 1947, codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', in
regime di comunione legale con [REDACTED] nata a Casoria (NA) il 20 aprile 1945,
codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', in regime di
comunione legale con [REDACTED], avente ad oggetto gli immobili di relazione.

Esaminata la documentazione di cui alla certificazione notarile ventennale, si precisa che lo scrivente procedeva ad effettuare accesso nei cespiti oggetto del pignoramento coadiuvato dalla presenza del custode giudiziario.

Si attesta che nella documentazione depositata dal creditore procedente non era presente né l'estratto catastale attuale né l'estratto catastale storico degli immobili, né planimetria catastale, i quali sono stati acquisiti in via telematica tramite il servizio "Sister" dell'Agenzia delle Entrate dallo scrivente, come da allegati alla presente.

Si informa che la visura storica degli immobili riportano gli stessi dati catastali attuali ed indicazione dei dati storici da cui derivano, così come indicato nell'atto di pignoramento e presente nella certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente. Deve ancora evidenziarsi che il creditore procedente non ha depositato certificato di stato civile degli esecutati, che è stato reperito dallo scrivente, verificando che gli stessi sono sposati in regime di comunione dei beni.

Sulla base di quanto fin qui rappresentato, si procede a dare riscontro ai quesiti formulati.

QUESITO N.1: identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento

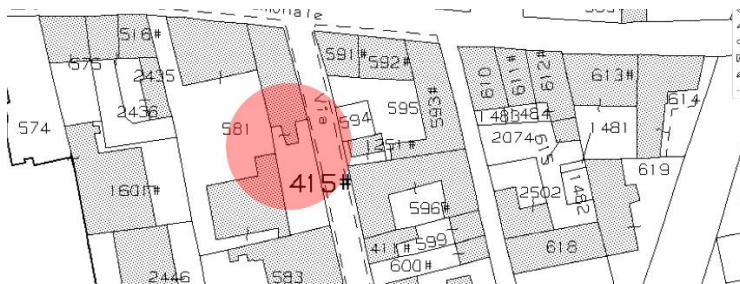
Dalla documentazione prodotta dal creditore procedente e da quella acquisita dallo scrivente, gli immobili oggetto di pignoramento si

identificano in un diritto reale di piena ed intera proprietà degli esecutati, così come indicato nell'atto di pignoramento.

Al fine dell'esatta individuazione dei cespiti oggetto del pignoramento lo scrivente procede a sovrapposizione del mappale catastale ed immagine satellitare reperita tramite Google maps al fine dell'individuazione del fabbricato ove i cespiti sono posti.

Nel caso specifico i cespiti si identificano:

- [Comune di Caivano –foglio 23-p.IIa 415-sub.11-a/2;](#)
- [Comune di Caivano –foglio 23-p.IIa 415-sub.4-c/2;](#)



Identificazione Vax



Identificazione satellitare



Sovrapposizione delle due carte

Lo scrivente riporta che, al fine di una possibile vendita, si possano considerare i cespiti oggetto del pignoramento in un **lotto unico**:

Comune di Caivano –foglio 23-p.IIa 415-sub.11-a/2

Confina a nord con altra unità immobiliare, a sud con altra unità immobiliare, ad est con via del Miracolo ed ad ovest con vano scala ed altra unità immobiliare.

Comune di Caivano –foglio 23-p.IIa 415-sub.4-c/2

Confina a nord con altra unità immobiliare, a sud con altra unità immobiliare, ad est con via del Miracolo ed ad ovest con corridoio interno all'area di passaggio.

QUESITO N.2: individuazione beni componenti ciascun lotto

Gli immobili del **lotto unico** sono ubicati nella città di Caivano, provincia di Napoli.

Sono collocati in via del Miracolo n.2 ed ubicati rispettivamente al piano primo ed al piano interrato di una unità edilizia di espansione recente costituita da un livello fuori terra, con tipologia edilizia definita a “blocco”.

Andrà effettuata una analisi per i cespiti del lotto unico:

Comune di Caivano –foglio 23-p.IIa 415-sub.11-a/2

Ambiente 1 di 26 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,06 m (controsoffitto). L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione di soggiorno-pranzo. Presenta areazione naturale data da porta-finestra con uscita su

balcone a correre su tutta la lunghezza dell'immobile di 14 mq (di cui meno di 1 mq occupati da un armadio a tutta altezza in alluminio). In parte di calpestio e parte superiore del balcone risulta presenza di rete contenitiva;

Bagno di 5 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,19 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni e presenta presenza di finestra che consente areazione naturale;

Ambiente 2 di 10 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,20 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione di camera da letto. Presenta areazione naturale data da finestra.

Ambiente 3 di 11 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,20 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione di camera da letto. Presenta areazione naturale data da finestra.

Ambiente 4 di 14 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,18 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione di soggiorno-pranzo. Presenta areazione naturale data da porta-finestra con uscita su balcone a correre su tutta la lunghezza dell'immobile di 14 mq (di cui meno di 1 mq occupati da un armadio a tutta altezza in alluminio);

Da un'analisi a vista gli impianti presenti all'interno dell'appartamento risultano posti a norma rispetto alla normativa vigente.

Non si evidenzia presenza di impianto di riscaldamento e risulta presenza di un unico condizionatore nel soggiorno-pranzo.

In totale l'appartamento consta di 4 ambienti + servizio per superficie utile netta calpestabile di 75 mq + 14 mq di balcone.

Non è stato fornito attestato di prestazione energetica per la cui acquisizione può stimarsi un costo variabile da 100 euro a 500 euro, come accertato tramite ricerca di mercato effettuata tramite vari motori di ricerca, tale costo variando da professionista a professionista. Tanto si evidenzia per quanto necessario.

Comune di Caivano –foglio 23-p.IIa 415-sub.4-c/2

Ambiente 1 di 11 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,00 m. L'ambiente si presenta in pessime condizioni non presentandosi ne pavimentazione a terra, ne essendoci strati di rifinitura alle pareti.

Si allegano a seguire le foto afferenti ai due cespiti del lotto unico



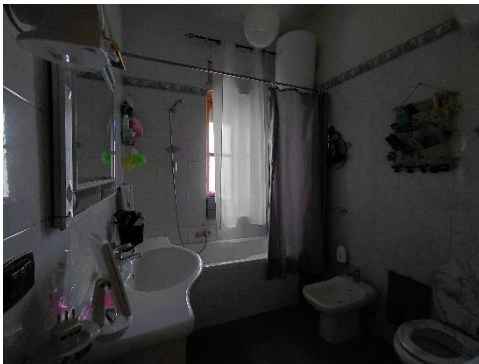
ingresso fabbricato



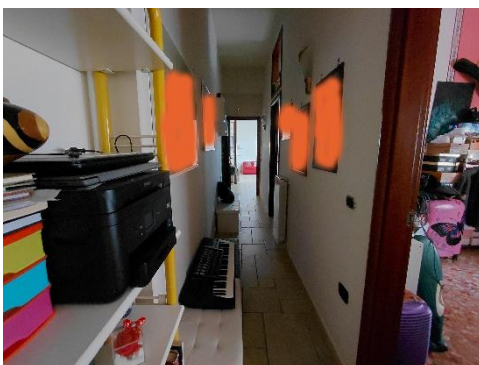
porta d'ingresso immobile



ambiente 1



bagno



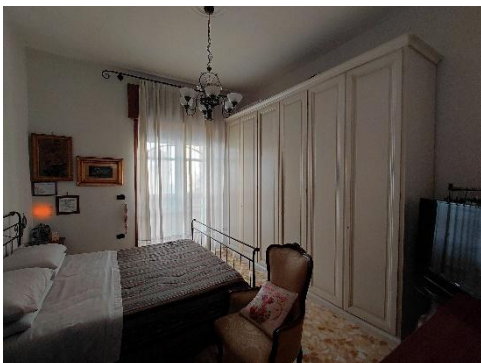
corridoio



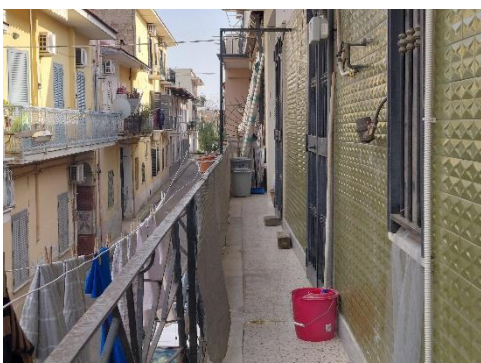
ambiente 2



ambiente 3



ambiente 4



balcone



ingresso verso deposito interrato



passaggi

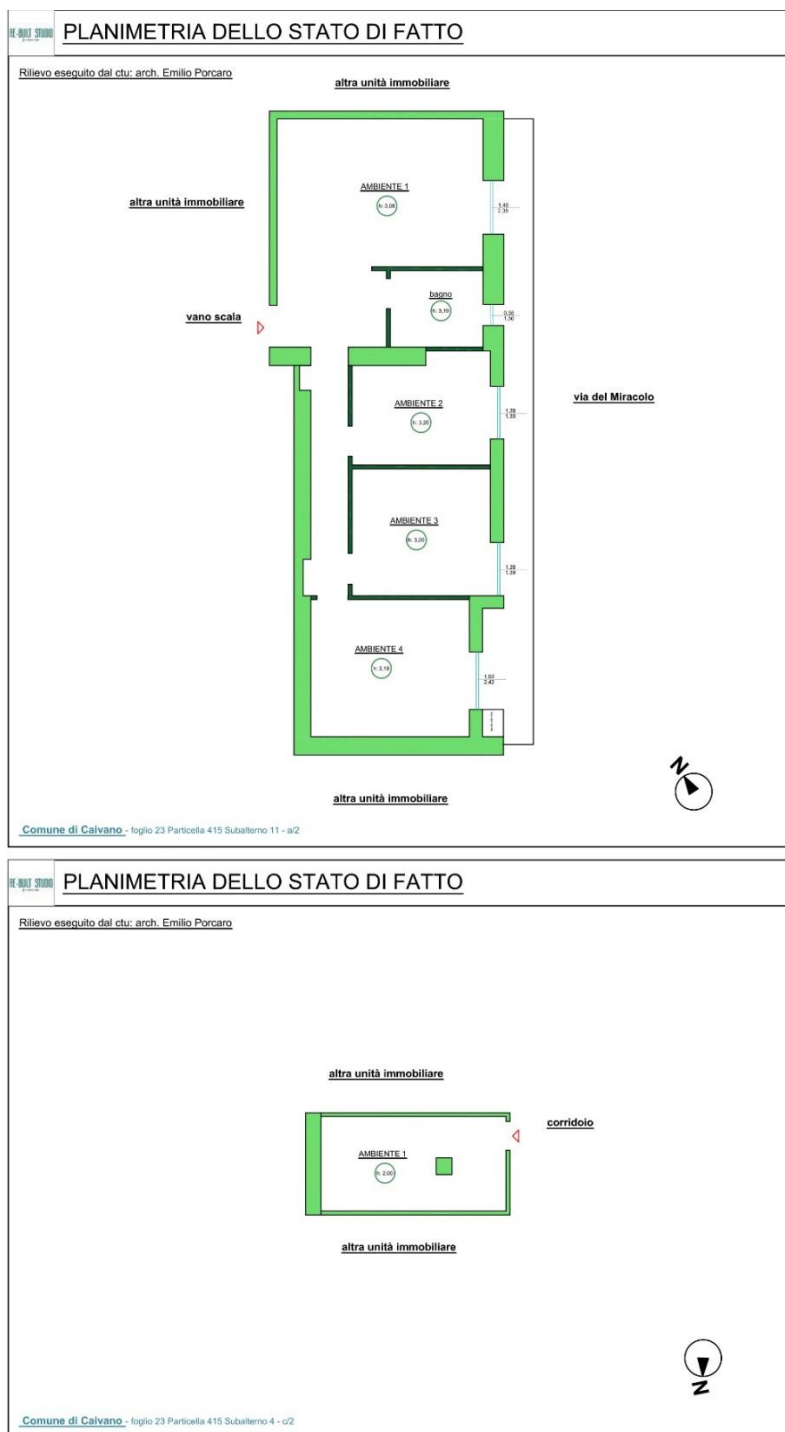


ambiente 1



ambiente 1

Ad integrare il rilievo fotografico va a riportarsi, di seguito, il rilievo eseguito dallo scrivente per la verifica della reale consistenza del lotto:



Planimetria dello stato reale dei luoghi dello scrivente

QUESITO N.3: identificazione catastale del bene pignorato

Il sottoscritto precisa di aver acquisito presso l'Agenzia delle Entrate, servizio Sister, le planimetrie catastali del lotto unico oggetto di pignoramento:

- Comune di Caivano –foglio 23-p.IIa 415-sub.11-a/2;
- Comune di Caivano –foglio 23-p.IIa 415-sub.4-c/2;

Mappale: foglio 23 – p.IIa 415

Lo scrivente informa, inoltre, che in fascicolo non erano presenti le visure storiche dei cespiti e che sono state, di conseguenza, reperite.

Dalle visure storiche degli immobili del Lotto Unico risulta:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/12/2025

Dati identificativi: Comune di CAIVANO (B371) (NA)

Foglio 23 Particella 415 Subalterno 11

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CAIVANO (B371) (NA)

Foglio 23 Particella 415

Classamento:

Rendita: **Euro 290,51**

Categoria A/2^a, Classe 3, Consistenza 4,5 vani

Foglio 23 Particella 415 Subalterno 11

Indirizzo: VIA DEL MIRACOLO n. 2 Piano 1

Dati di superficie: Totale: **95 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **91 m²**

> Dati di classamento

 dal 26/03/1987 al 27/03/1987

Immobile predecessore

Comune di CAIVANO (B371) (NA)

Foglio 23 Particella 415 Subalterno 8

Rendita: **Lire 816**

Categoria A/2^a, Classe 2, Consistenza 4,0 vani

Partita: **1009585**

VARIAZIONE del 26/03/1987 in atti dal 05/05/1999 CLS
PF.99 CLASSAMENTO (n. B/3088.2/1987) Notifica in
corso con protocollo n. 89809 del 10/09/1999

dal 27/03/1987 al 19/05/1988
Immobile predecessore
Comune di CAIVANO (B371) (NA)
Foglio 23 Particella 415 Subalterno 8
Partita: 265

COSTITUZIONE del 27/03/1987 in atti dal 03/12/1993
PER OMISSIONE IN ATTI DELLA VAR.N.B /3088 DEL
26-03-87 (n. A03190.900/1990)

dal 19/05/1988 al 19/05/1988
Immobile attuale
Comune di CAIVANO (B371) (NA)
Foglio 23 Particella 415 Subalterno 11
Partita: 265

VARIAZIONE del 19/05/1988 in atti dal 03/12/1993
SOPRAELEVAZIONE (n. B5360/1988)

dal 19/05/1988 al 01/01/1992
Immobile attuale
Comune di CAIVANO (B371) (NA)
Foglio 23 Particella 415 Subalterno 11
Rendita: Lire 1.098
Categoria A/2°, Classe 3, Consistenza 4,5 vani
Partita: 265

CLASSAMENTO del 19/05/1988 in atti dal 15/12/1995
(n. B/5360.1/1988)

dal 01/01/1992
Immobile attuale
Comune di CAIVANO (B371) (NA)
Foglio 23 Particella 415 Subalterno 11
Rendita: Euro 290,51
Rendita: Lire 562.500
Categoria A/2°, Classe 3, Consistenza 4,5 vani
Partita: 265

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CAIVANO (B371)(NA) Foglio 23 Particella 415 Sub. 8

- > 1. [REDACTED]
dal 27/03/1987 al 24/08/1989
(deriva dall'atto 1)
- > 1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nata a CAIVANO (NA) il 01/01/1943
dal 24/08/1989 al 03/11/1992
Diritto di: Proprieta' per 333/1000 (deriva dall'atto 2)
- > 2. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nata a CAIVANO (NA) il 13/05/1947
dal 24/08/1989 al 03/11/1992
Diritto di: Proprieta' per 333/1000 (deriva dall'atto 2)
- > 3. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a CAIVANO (NA) il 01/06/1949
dal 24/08/1989 al 03/11/1992
Diritto di: Proprieta' per 334/1000 (deriva dall'atto 2)
- > 1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nata a CAIVANO (NA) il 13/05/1947
dal 03/11/1992 al 25/11/1993
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)
- > 1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nata a CAIVANO (NA) il 16/04/1956
dal 25/11/1993 al 15/02/2019
Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 4)
- > 2. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a NAPOLI (NA) il 13/09/1955
dal 25/11/1993 al 15/02/2019
Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 4)
- > 1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nata a CAIVANO (NA) il 16/04/1956
dal 15/02/2019
Diritto di: Proprieta' per 2/3. (deriva dall'atto 5)
- > 2. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a CASERTA (CE) il 11/11/1980
dal 15/02/2019
Diritto di: Proprieta' per 500/6000 (deriva dall'atto 5)

1. COSTITUZIONE del 27/03/1987 in atti dal 03/12/1993 PER OMISSIONE IN ATTI DELLA VAR.N. B /3088 DEL 26-03-87 (n. A03190.900/1990)

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/08/1989 Registrazione n. 643 registrato in data 03/02/1990 - SUCCESSIONE Voltura n. 3190.1/1990 in atti dal 03/12/1993

3. Atto del 03/11/1992 Pubblico ufficiale [REDACTED]
Sede ACERRA (NA) Repertorio n. 11642 - PU
Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 22165 registrato in data 23/11/1992 - COMPRAVENDITA - ISTANZA I/361/2001 Voltura n. 271751.1/2000 - Pratica n. 17660 in atti dal 09/01/2001

4. SCRITTURA PRIVATA del 25/11/1993 Pubblico ufficiale [REDACTED]
Sede ACERRA (NA) Repertorio n. 13629 - AP Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 14954 registrato in data 14/12/1993 - COMPRAVENDITA - ISTANZA I/361/2001 Voltura n. 81683.1/2000 - Pratica n. 17716 in atti dal 09/01/2001

5. SUCCESSIONE EX LEGE di [REDACTED] del 15/02/2019 Registrazione Volume 68888 n. 366901 registrato in data 26/11/2019 - Trascrizione n. 44872.1/2019 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 18/12/2019

3. [REDACTED]
nato a [REDACTED] (CE) il 18/04/1986
dal 15/02/2019
Dritto di: Proprieta' per 500/6000 (deriva dall'atto 5)
4. [REDACTED]
nato a CASERTA (CE) il 14/01/1978
dal 15/02/2019
Dritto di: Proprieta' per 500/6000 (deriva dall'atto 5)
5. [REDACTED]
nata a CASERTA (CE) il 25/11/1979
dal 15/02/2019
Dritto di: Proprieta' per 500/6000 (deriva dall'atto 5)
- Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di CAIVANO (B371)(NA) Foglio 23 Particella 415 Sub. 11
1. [REDACTED]
dal 19/05/1988 al 17/02/1992
(deriva dall'atto 6)
2. [REDACTED]
nato a CAMPOBELLO DI LICATA (AG) il 14/10/1947
dal 17/02/1992 al 12/03/1999
Dritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 7)
3. [REDACTED]
nata a CASORIA (NA) il 20/04/1945
dal 17/02/1992 al 12/03/1999
Dritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 7)
4. [REDACTED]
(CA)
nata a CAIVANO (NA) il 15/10/1965
dal 12/03/1999
Dritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 8)
5. [REDACTED]
(CF)
nato a CAIVANO (NA) il 30/05/1967
dal 12/03/1999
Dritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 8)
6. VARIAZIONE del 19/05/1988 in atti dal 03/12/1993 SOPRAELEVAZIONE (n. B5360/1988)
7. Atto del 17/02/1992 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede CAIVANO (NA) Repertorio n. 123822 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 99999 n. 99999 registrato in data 24/02/1992 - C/V Voltura n. 15792.1/1992 - Pratica n. 252091 in atti dal 28/11/2000
8. Atto del 12/03/1999 Pubblico ufficiale CHIARI LEOPOLDO Sede AFRAGOLA (NA) Repertorio n. 168305 - COMPRAVENDITA Voltura n. 10367.1/1999 in atti dal 14/04/1999

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/12/2025

Dati identificativi: Comune di CAIVANO (B371) (NA)

Foglio 23 Particella 415 Subalterno 4

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CAIVANO (B371) (NA)

Foglio 23 Particella 415

Classamento:

Rendita: Euro 22,78

Categoria C/2^a), Classe 3, Consistenza 21 m²

Foglio 23 Particella 415 Subalterno 4

Indirizzo: VIA DEL MIRACOLO n. 2 Interno 3 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 14 m²

> Dati di classamento

dal 26/03/1987 al 26/03/1987 antecedente l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di CAIVANO (B371) (NA)

Foglio 23 Particella 415

Rendita: Lire 1.734

Categoria A/2^b), Classe 2, Consistenza 8,5 vani

Partita: 265

☐ dal 26/03/1987 al 26/03/1987 Immobile attuale Comune di CAIVANO (B371) (NA) Foglio 23 Particella 415 Subalterno 4 Partita: 265	FRAZIONAMENTO del 26/03/1987 in atti dal 18/06/1991 FRAZIONAM. (n. 3088/1987)
☐ dal 26/03/1987 al 26/03/1987 Immobile attuale Comune di CAIVANO (B371) (NA) Foglio 23 Particella 415 Subalterno 4 Rendita: Lire 76 Categoria C/2^a, Classe 6, Consistenza 12 m² Partita: 265	CLASSAMENTO del 26/03/1987 in atti dal 15/12/1995 (n. B/3088.1/1987)
☐ dal 26/03/1987 al 01/01/1992 Immobile attuale Comune di CAIVANO (B371) (NA) Foglio 23 Particella 415 Subalterno 4 Rendita: Lire 75 Categoria C/2^a, Classe 3, Consistenza 21 m² Partita: 1012184	VARIAZIONE del 26/03/1987 in atti dal 05/05/1999 CLS PF.99 CLASSAMENTO (n. B/3088.2/1987) Notifica in corso con protocollo n. 89812 del 10/09/1999 Annotazioni: passaggi intermedi da esaminare
☐ dal 01/01/1992 al 01/01/1992 Immobile attuale Comune di CAIVANO (B371) (NA) Foglio 23 Particella 415 Subalterno 4 Rendita: Lire 43.200 Categoria C/2^a, Classe 6, Consistenza 12 m² Partita: 265	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
☐ dal 01/01/1992 al 12/03/1999 Immobile attuale Comune di CAIVANO (B371) (NA) Foglio 23 Particella 415 Subalterno 4 Rendita: Lire 44.100 Categoria C/2^a, Classe 3, Consistenza 21 m² Partita: 1012184	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
☐ dal 12/03/1999 al 04/02/2016 Immobile attuale Comune di CAIVANO (B371) (NA) Foglio 23 Particella 415 Subalterno 4 Rendita: Euro 22,31 Rendita: Lire 43.200 Categoria C/2^a, Classe 6, Consistenza 12 m² Partita: 1012184	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/03/1999 in atti dal 14/04/1999 COMPRAVENDITA (n. 10367.1/1999) Annotazioni: passaggi intermedi da esaminare
☐ dal 04/02/2016 Immobile attuale Comune di CAIVANO (B371) (NA) Foglio 23 Particella 415 Subalterno 4 Rendita: Euro 22,78 Categoria C/2^a, Classe 3, Consistenza 21 m²	VARIAZIONE del 04/02/2016 Pratica n. NA0050356 in atti dal 04/02/2016 G.A.F.CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 24635.1/2016) Notifica in corso con protocollo n. 89812 del 10/09/1999 Annotazioni: g.a.f.codifica piano incoerente-2016

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CAIVANO (B371)(NA) Foglio 23 Particella 415

- > 1. [REDACTED] 1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
- ☐ dall'impianto al 26/03/1987 antecedente l'impianto meccanografico (deriva dall'atto 1)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CAIVANO (B371)(NA) Foglio 23 Particella 415 Sub. 4

- > 1. [REDACTED] 2. FRAZIONAMENTO del 26/03/1987 in atti dal 18/06/1991 FRAZIONAM. (n. 3088/1987)
- ☐ dal 26/03/1987 al 17/02/1992 (deriva dall'atto 2)
- > 1. [REDACTED] 3. Atto del 17/02/1992 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede CAIVANO (NA) Repertorio n. 123822 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 99999 n. 99999 registrato in data 24/02/1992 - CV Voltura n. 15792.1/1992 - Pratica n. 252091 in atti dal 28/11/2000
- ☐ dal 17/02/1992 al 12/03/1999 Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 3)
- > 2. [REDACTED]
- ☐ dal 17/02/1992 al 12/03/1999 Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 3)

- 1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nata a CAIVANO (NA) il 15/10/1965
☐ dal 12/03/1999
Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di comunione
dei beni (deriva dall'atto 4)
- 2. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a CAIVANO (NA) il 30/05/1967
☐ dal 12/03/1999
Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di comunione
dei beni (deriva dall'atto 4)

4. Atto del 12/03/1999 Pubblico ufficiale [REDACTED]
LEOPOLDO Sede AFRAGOLA (NA) Repertorio n.
168305 - COMPRAVENDITA Voltura n. 10367.1/1999
in atti dal 14/04/1999

Lo scrivente ha verificato corrispondenza tra i dati catastali di cui alla visura storica dell'immobile, acquisita all'Ufficio Catasto dell'Agenzia delle Entrate, e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, mentre non risultano variazioni successive alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

Si riscontrano difformità tra la planimetria catastale della categoria a/2 attuale e lo stato di fatto del cespite, mentre non si riscontrano difformità tra la planimetria catastale della categoria c/2 e lo stato di fatto del cespite.

Lo scrivente inserisce di seguito sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale per la dovuta verifica:

Data presentazione: 19/05/1988 - Data: 24/12/2025 - n. T137776 - Richiedente: PRCMLE85S26F839Q

Ministero delle Finanze
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 200

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **CAIVANO** Via **MIRACOLO N. 2**
Ditta **AVANZO LUIGI** n. a. **CAIVANO** il 15-5-1921 - **AVANZO MARIA ANTONIETTA** n. a. **CAIVANO** il 18-10-1925
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **NAPOLI**

PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO **1° Piano int. 1**
Rilevo eseguito dal ctu: arch. Emilio Porcaro
DITTA INTESTATA
altre unità immobiliari
h: 3.20
VIA MIRACOLO
ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:100

1- carenza di tramezzo presente in catasto
2- porte-finestre in catasto mutate in finestre
3- forature in muro perimetrale non presenti in catasto
4- vano in alluminio a tutta altezza

PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
Rilevo eseguito dal ctu: arch. Emilio Porcaro
DITTA INTESTATA
altre unità immobiliari
Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 19/05/1988 - Data: 24/12/2025 - n. T137776 - Richiedente: PRCMLE85S26F839Q
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Compilata dal Geom. [firma]
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Napoli
DATA 16-5-1988
Firma: [firma]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/12/2025 - Comune di CAIVANO (8371) - < Foglio 23 - Particella 415 - Subalterno 11 - VIA DEL MIRACOLO n. 2 Piano I

Sovrapposizione con planimetria catastale

- 1- carenza tramezzo presente in catasto;
- 2- porte-finestre in catasto mutate in finestre;
- 3- forature in muro perimetrale non presenti in catasto;
- 4- vano in alluminio a tutta altezza;

Tali difformità saranno maggiormente affrontate nei quesiti successivi, rappresentando, inoltre, che nel quesito 6 sarà analizzato maggiormente quello che concerne la regolarità urbanistica dei cespiti oggetto di procedura.

QUESITO N.4: procedere a schema sintetico-descrittivo lotto

Lotto Unico : piena ed intera proprietà dei cespiti ubicati in via del Miracolo n.2, posti al piano primo e piano interrato di una unità edilizia di espansione recente costituita da un livello fuori terra, con tipologia edilizia definita a “blocco”.

dati catastali:

- Comune di Caivano –foglio 23-p.IIa 415-sub.11-a/2;

Confina a nord con altra unità immobiliare, a sud con altra unità immobiliare, ad est con via del Miracolo ed ad ovest con vano scala ed altra unità immobiliare.

In totale l'appartamento consta di 4 ambienti + servizio per superficie utile netta calpestabile di 75 mq + 14 mq di balcone.

- Comune di Caivano –foglio 23-p.IIa 415-sub.4-c/2;

Confina a nord con altra unità immobiliare, a sud con altra unità immobiliare, ad est con via del Miracolo ed ad ovest con corridoio interno all'area di passaggio.

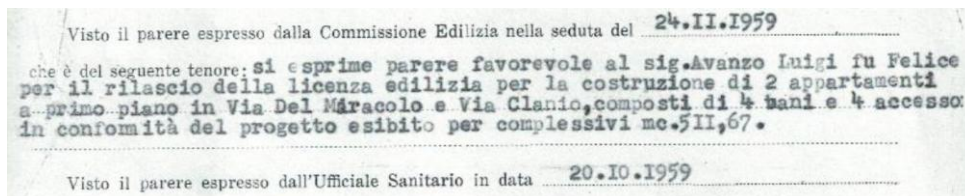
Il deposito risulta avere una dimensione di 11 mq.

Risulta, come da attestazione ricevuta dal preposto Ufficio Tecnico, presenza di:

- Licenza Edilizia n.758 del 1959;
- Pratica di condono edilizio n.1804 del 1994.

Non risultano, quindi, ulteriori atti amministrativi rispetto a quelli sopra citati, per come richiesto dallo scrivente e rispetto ai riscontri ottenuti, in riferimento ai nominativi in suo possesso, per come indicato dal preposto Ufficio.

Lo scrivente rappresenta che la licenza edilizia riguarda, a seguito di studio della documentazione fornita dagli uffici, richiesta per sopraelevazione, ma non risulta, per come si evince dall'attestazione ricevuta dall'ufficio tecnico, traccia relativa a licenza edilizia del piano terra.



Dall'ulteriore documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico di Caivano si evince la presenza di una istanza di condono (non concessione edilizia) la quale risulta carente di grafici, necessari alla descrizione dell'abuso che si voleva richiedere sanare, e che da lettura delle documentazione agli atti risulta essere:

che l'abuso commesso consiste nella realizzazione di un ampliamento al primo piano adibito a civile abitazione, il tutto come meglio di seguito specificato, facente parte di un fabbricato composto da piano terra e primo piano.
L'Opera oggetto di sanatoria è stata realizzata nel Comune di Caivano (NA), alla Via Del Miracolo.
Il manufatto oggetto di condono è attualmente adibito ad uso residenziale il cui volume è di circa mc.60,00 e alla data del 31/12/93 risultava abitabile ed utilizzato per gli scopi cui era destinato (civile abitazione).
Ai fini catastali l'area su cui sorge l'opera oggetto di condono, è individuata nel NCT del Comune di Caivano al foglio n. __, particella n. ___ ed alla data odierna risulta accatastata.

Da ciò l'Ufficio richiedeva integrazioni all'istanza (senza ottenerne relative a:

Finanze
- SEDE -

OGGETTO: LEGGE n° 724/94 art. 39 e successive modifiche ed integrazioni.
RICHIESTA DI DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA SULLA DOMANDA DI SANATORIA.

In riscontro alla domanda di concessione/autorizzazione in sanatoria presentata in data 3/3/95 protocollo N° 241, a seguito dell'istruttoria eseguita dall'UFFICIO TECNICO si comunica che per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria è necessario sia fatta pervenire la seguente documentazione:

- 1) ☐ Marea da bollo sulla domanda
- 2) ☒ integrazione del pagamento dell'oblazione pari a L. 10.947.184
- 3) ☒ integrazione del pagamento degli oneri concessori dell'oblazione pari a L. 2.903.442 da effettuarsi entro 60 gg. dalla data di notifica della presente, le cui ricevute dovranno essere trasmesse all'UTC ed all'Ufficio Ragioneria dell'Ente. In caso di inadempienza il contributo verrà maggiorato ai sensi dell'art. 3 c. 2 L. 47/85. Decorso inutilmente tali termini l'Ufficio Ragioneria provvederà alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'art. 16 della L. 47/85;
- 4) ☒ prova dell'avvenuta presentazione all'UTE dell'accatastamento;
- 5) ☒ copia della planimetria catastale dell'unità immobiliare evidenziando l'abuso;
- 6) ☒ fotografie con firme e didascalie;
- 7) ☒ perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere;
- 8) ☒ certificato di idoneità statica;
- 9) ☒ grafici in triplice copia, delle opere abusive riportanti lo stralcio catastale, dello strumento urbanistico vigente, planimetria in scala 1/500 con indicazioni delle distanze dai confini e dai fabbricati, piante, sezioni in scala 1/100, a firma di un tecnico avente i requisiti di legge;
- 10) ☒ Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà indicando:
 - a) ☒ di non trovarsi nelle condizioni specificate nell'ultimo periodo del comma 1 dell'art. 39 L. 724/94 e successive modifiche ed integrazioni.
 - b) ☒ che le opere abusive realizzate non creano limitazioni di tipo urbanistico alle proprietà finitime e non sono state realizzate su parti comuni;
 - c) ☐ l'iscrizione alla C.C.I.A.A. con indicazione che la sede dell'impresa è situata nei locali per i quali si chiede la sanatoria (art. 35 lett. d L. 47/85);
 - d) ☐ il riconoscimento di condizione di imprenditore agricolo a titolo principale per l'esenzione totale/parziale degli oneri concessori;
 - e) ☐ il reddito dichiarato ai fini IRPEF per l'anno 1993 dal nucleo familiare del possessore, ovvero, nel caso di più aventi titolo, quello derivante dalla somma della quota proporzionale dei redditi dichiarati l'anno precedente dai nuclei familiari dei possessori dell'immobile. A tali fini si considera la natura del reddito prevalente qualora ricorrano diversi tipi di reddito;
- 11) ☒ titolo di proprietà; marea da bollo sulla domanda
- 12) ☒ se alcuni dei titolari della sanatoria sono di nazionalità straniera (Legge 15/68).

Si informa che la mancata trasmissione dei documenti indicati sopra...

Da ciò ne risulta, per quanto verificabile dallo scrivente, che essendo il piano terra, dalle analisi svolte, di dubbia regolarità urbanistica (poiché alcuna informazione in merito è stata reperita ed attestata dagli uffici preposti) non può considerarsi regolare poiché mancante

della documentazione amministrativa necessaria alla sua realizzazione e quindi non potrà essere considerabile la regolarità dal punto di vista urbanistico.

Allo stesso tempo essendo che la licenza edilizia numero 758 del 1959 è una pratica amministrativa di sopraelevazione su parte di edificio di cui non si ha conoscenza della regolarità amministrativa (come sopra descritto) tale licenza sarebbe, a parere dello scrivente, da annullarsi o verificarsi con accertamento di conformità, poiché la sopraelevazione sarebbe stata effettuata su un piano di cui non si è ha possesso di informazioni relative alla sua regolarità e storia.

Di conseguenza tutta la situazione citata, ove presentata in una possibile istanza di accertamento di conformità (con relativa indicazione dell'atto amministrativo possibile), potrebbe dar luogo a fenomeni ostativi all'accoglimento dell'istanza, o meno, poiché si ritiene che, a tal proposito, vada specificato, a parere dello scrivente, che non istruendo lo stesso materialmente la domanda di accertamento di conformità, non può sussistere previsione di tipologia di riscontro, tanto poiché, nella fase istruttoria della stessa, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica.

Pertanto spetterà all'autorità comunale verificare se, alla luce di tale situazione, sussistano i presupposti per effettuare l'accertamento di

conformità con rilascio del dovuto atto amministrativo del caso o applicare possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge.

All'attualità lo scrivente può solo dare un proprio indirizzo, rispetto a quanto sopra descritto, rappresentando che, date le mancanze, si potrà indicare esclusivamente una decurtazione percentuale, per quanto tutto sopra descritto, da applicare al valore del cespite.

Ne consegue, quindi, che al fine della valutazione lo scrivente procederà, per entrambi i cespiti appartenenti al lotto unico, ad una valutazione con metodo di valore d'uso, tanto dovuto in virtù delle analisi sopra riportate (piano terra di cui non si ha conoscenza della regolarità urbanistica ed in cui insiste il cespite categoria c/2 e piano primo con licenza rilasciata per sopraelevazione su piano di cui, come già detto, non si ha conoscenza della relativa regolarità) ed a quanto riferibile all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. e che la sola presenza al catasto di planimetrie non possa supportarne una regolarità urbanistica-edilizia, ciò anche supportato dalle sentenze di Cass. Civ., sez. II, 30 agosto 2017, n. 20551; Cass. Civ., sez. II, 15 giugno 2022, n. 19281.

Per quanto ulteriormente attestato dall'Ufficio Tecnico di Caivano, ovvero della presenza di istanza di condono del 1994, tale istanza non avendo tutta la documentazione relativa ad analisi, da parte degli uffici preposti, per il possibile rilascio (non avendo mai integrato la documentazione richiesta dall'Ufficio Tecnico stesso) esiste una possibilità di diniego alla domanda per mancato o errato

adempimento alle richieste di integrazioni dal Comune, così come anche evincibile dalla legge 662/1996 (art. 2 comma 37) che ha introdotto tra le cause di improcedibilità e diniego delle domande di condono ex Legge 724/94 quanto al tardivo deposito dell'integrazione documentale oltre novanta giorni dalla espressa richiesta notificata dal Comune: *"...la mancata presentazione dei documenti previsti per legge entro il termine di tre mesi dalla espressa richiesta di integrazione notificata dal Comune comporta l'improcedibilità della domanda e il conseguente diniego della concessione o autorizzazione in sanatoria per carenza di documentazione.."*

Si rappresenta, inoltre, di aver reperito anche certificato di destinazione urbanistica che si allega al presente elaborato peritale rappresentando che il cespite ricade in zona "B" vigente P.R.G.

Prezzo Base Lotto Unico euro: **36.300,00**

(trentaseimilatrecento/00).

QUESITO N.5: ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato

Per quanto concerne i cespiti del lotto unico:

- Comune di Caivano –foglio 23-p.IIa 415-sub.11-a/2;
- Comune di Caivano –foglio 23-p.IIa 415-sub.4-c/2;

Le variazioni di proprietà intervenute sul bene oggetto del pignoramento nei vent'anni antecedenti la trascrizione dello stesso sono state relative al passaggio di proprietà, per come indicate nella certificazione notarile del ventennio, da:

1

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 12190/9115 in data 13 aprile 1999, a seguito di atto notarile
pubblico per Notaio [REDACTED] di Afragola (NA) del 12 marzo 1999, numero di repertorio
168305, a favore di [REDACTED] nata a Caivano (NA) il 15 ottobre 1965, codice fiscale
[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', in regime di comunione legale con
[REDACTED] nato a Caivano (NA) il 30 maggio 1967, codice fiscale
[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', in regime di comunione legale con
[REDACTED] contro [REDACTED] nato a Campobello Di Licata (AG) il 14
ottobre 1947, codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', in
regime di comunione legale con [REDACTED] [REDACTED] nata a Casoria (NA) il 20 aprile 1945,
codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', in regime di
comunione legale con [REDACTED], avente ad oggetto gli immobili di relazione.

Lo scrivente ha reperito tale atto e ne effettua il deposito all'interno del fascicolo telematico.

Tanto si riporta per quanto necessario.

QUESITO N.6: verifica regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

L'immobile appartiene ad unità edilizia di recente formazione di nessuna valenza storico-artistica.

Il fabbricato come da certificato di destinazione urbanistica richiesto agli uffici preposti risulta:


COMUNE DI CAIVANO
Città Metropolitana di Napoli
-SETTORE V-
Programmazione Urbanistica-Edilizia Privata-Patrimonio e Attività Produttive
Via Marzano, 19 CAIVANO (località Pascarella)

Prot. n° 5824
Del 4-2-2026

Certificato n°01/26/URB IL RESPONSABILE DEL SETTORE

A richiesta di: **Porcaro Emilio in qualità CTU Tribunale di Napoli nord nato a Napoli (NA) il 26/11/1985** Prot. n. 65558 del 24/12/2025 protocollo interno n. 03 del 13/01/2026;

VISTO l'art. 18 della legge 47/85, sostituito dall'art. 30 del DPR 06/06/2001 n°360;

VISTO lo STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE: PIANO REGOLATORE GENERALE, (precedentemente approvato con prescrizioni e stralci in conformità ed in esecuzione delle deliberazioni di Consiglio Provinciale n.46/98, n.147/98 e n.41/99 con decreto n.534 del 15/09/1999 e pubblicato sul BURC n.66 del 04/10/1999, poi annullato in sede giurisdizionale con sentenza del Consiglio di Stato - sez. IV - nn.2286, 2287, 2288/2005 del 01/02/2006, depositate il 10/05/2005) come allo stato risultante, giusta decreto sindacale P.G. n.14005 del 20/09/2005, pubblicato sul BURC n°50 del 03/10/2005, emesso in esecuzione delle predette sentenze del Consiglio di Stato, restando salvi gli effetti di ogni e qualsiasi provvedimento adottato fino alla data dello stesso decreto, sulla base del P.R.G. già reso esecutivo a mezzo della pubblicazione sul BURC n.66 del 04/10/1999;

VISTA la ricevuta di versamento pari ad € 120,00 versati con bonifico in data 23/12/2025;

VISTA la dichiarazione di parte, redatta ai sensi dell'art. 4 della L. 15/1968, sull'inesistenza di opere edilizie costruite abusivamente;

VISTO il Decreto della Commissione Straordinaria n. 16 del 10.10.2025, con il quale è stato conferito la nomina di titolare di posizione organizzativa All'Ingegnere Giovanni Tuberosa;

CERTIFICA

CHE il lotto di terreno distinto al catasto di questo Comune al **foglio 23 mappale 415** con il Piano Regolatore Generale Comunale approvato, risulta avere, la seguente destinazione:

Il terreno individuato con **foglio 23 mappale 415** ricade in Zone b edificate e/o di completamento (art. 39 NTA); di cui si allega la normativa.

Dallo studio degli atti e dalla attestazione di accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici del Comune di Caivano risulta quanto a seguire come da certificazione ottenuta dall'Ufficio Tecnico preposto, rispetto a quanto richiesto:


COMUNE DI CAIVANO
Città Metropolitana di Napoli
- V Settore -
Programmazione Urbanistica - Edilizia Privata, Attività Produttive
via Marzano, 19 località Pascarella - 80023 Caivano (Na) - C.F. 01144820634 - P.IVA 0125221211
codice univoco: XINBQ4 centralino: +39.081.8323111 protocollo.caivano@asmepec.it

Prot. n.
del

Al Arch. Emilio Porcaro
PEC: emilioporcaro@pec.it

U	COMUNE DI CALVANO PROTOCOLLO Protocollo N. 0006424/2026 del 06/02/2026	Oggetto: Richiesta P.G. n. 65558 del 24/12/2025, documentazione urbanistica in qualità di CTU nella procedura di esperto stimatore della Proc. R.G.E. n.179/2025 - Tribunale di Napoli Nord- immobile ubicato alla Via Del Miracolo n.2 Piano Primo censito in Catasto Urbano F. 23 p.la 415 subalterno 11.
		Riscontro. In riferimento alla richiesta in oggetto, si fa seguito alla documentazione già estratta dalla S.V. è costituita da seguenti atti intestati al Sig. Avanzo Luigi L.E. 758/59 con relativo grafico, pratica di condono L.724/94 n. 1804 copia della domanda più copia della integrazione della documentazione richiesta. Si precisa inoltre che per l'immobile sito alla Via del Miracolo n.2 in catasto al F.23 part.415 subalterno 11 nome dei sig.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dagli atti di questo ufficio non risultano pratiche edilizie (Permessi di Costruire, Dia, SCIA, Cila, Condoni). L'Immobile di che trattasi insiste su area ricadente nel vigente PRG ricade in zona B normata dall'art. 39 NTA annesse al vigente PRG che si allega, lo stesso immobile da censo, livello o uso civico ne ricade sul suolo demaniale. A nome dei medesimi nominativi riportati nella richiesta in oggetto non sono stati individuati provvedimenti sanzionatori. Si rilascia richiesta di parte per gli usi consentiti dalla legge.
		Il Responsabile del Procedimento Istruttore Antonio Russo   Il Responsabile E.Q. del V Settore ad Interim Ing. Giovanni Tuberola 

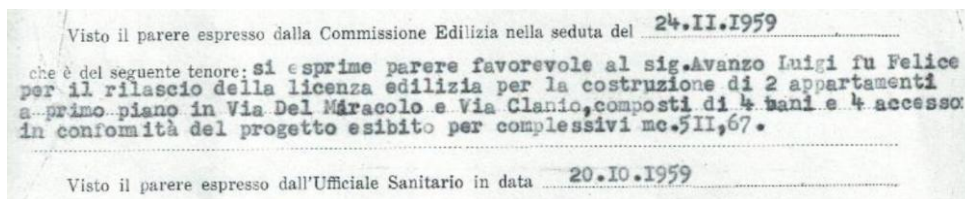
Si rappresenta, quindi, dai documenti estratti e dalle attestazioni ricevute, che per il complesso residenziale in cui insistono i cespiti oggetto di procedura, risulta presenza di:

- Licenza Edilizia n.758 del 1959;
- Pratica di condono edilizio n.1804 del 1994.

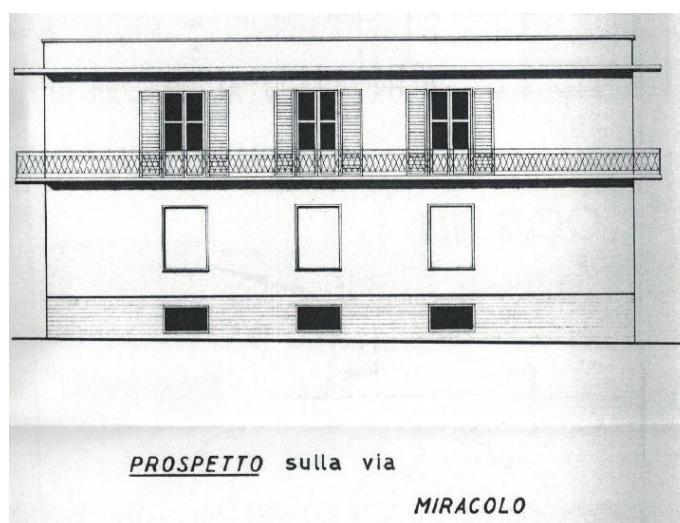
Non risultano, quindi, ulteriori atti amministrativi rispetto a quelli sopra citati, per come richiesto dallo scrivente e rispetto ai riscontri ottenuti, in riferimento ai nominativi in suo possesso, per come indicato dal preposto Ufficio.

Quanto reperito verrà depositato in allegati al presente elaborato peritale.

Lo scrivente rappresenta che la licenza edilizia riguarda, a seguito di studio della documentazione fornita dagli uffici, richiesta per sopraelevazione, ma non risulta, per come si evince dall'attestazione ricevuta dall'ufficio tecnico, traccia relativa a licenza edilizia del piano terra.



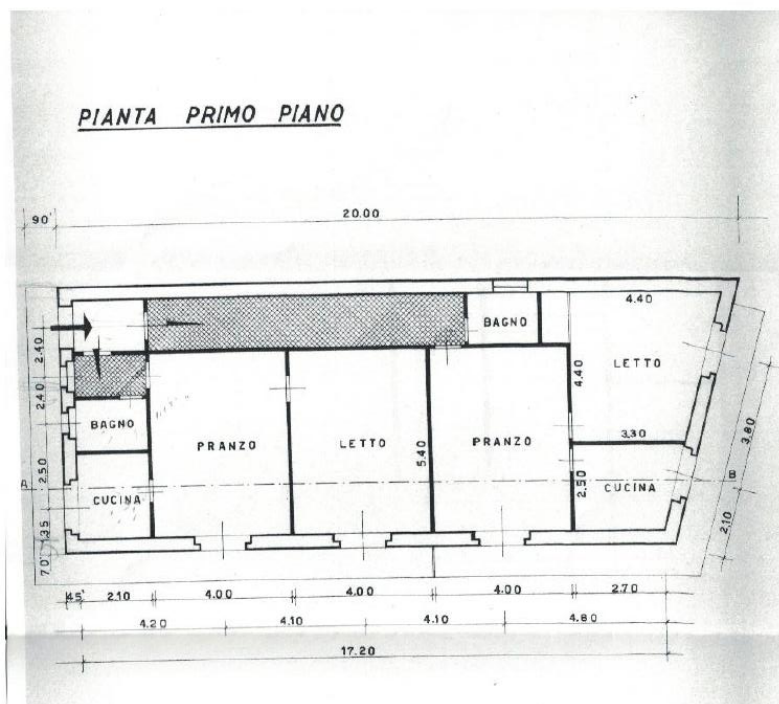
Inoltre i grafici allegati alla licenza edilizia portano quale rappresentazione grafica quella relativa ad una porzione dell'attuale conformazione del fabbricato (porzione che corrisponderebbe con la parte del complesso edilizio posto verso l'incrocio con la vicina via Clanio, mentre non avrebbe attinenza con la parte oggetto di procedura, essendo più interna) rispetto alla sua attuale conformazione che appare maggiormente longitudinale:



Così come verificato con la stessa lettura prospettica su via Miracolo porta un numero maggiore di bucatrerie vetrate ed una maggiore lunghezza:



Inoltre anche la verifica della pianta presente nella licenza edilizia non trova corrispondenza con lo sviluppo del cespite oggetto di procedura:



Dall'ulteriore documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico di Caivano si evince la presenza di una istanza di condono (non concessione edilizia) la quale risulta carente di grafici, necessari alla descrizione dell'abuso che si voleva richiedere sanare, e che da lettura delle documentazione agli atti risulta essere:

che l'abuso commesso consiste nella realizzazione di un ampliamento al primo piano adibito a civile abitazione, il tutto come meglio di seguito specificato, facente parte di un fabbricato composto da piano terra e primo piano.
L'Opera oggetto di sanatoria è stata realizzata nel Comune di Caivano (NA), alla Via Del Miracolo.
Il manufatto oggetto di condono è attualmente adibito ad uso residenziale il cui volume è di circa mc.60,00 e alla data del 31/12/93 risultava abitabile ed utilizzato per gli scopi cui era destinato (civile abitazione).
Ai fini catastali l'area su cui sorge l'opera oggetto di condono, è individuata nel NCT del Comune di Caivano al foglio n. __, particella n. ___ ed alla data odierna risulta accatastata.

Da ciò l'Ufficio richiedeva integrazioni all'istanza (senza ottenerne) relative a:

Finanze
- SEDE -

OGGETTO: LEGGE n° 724/94 art. 39 e successive modifiche ed integrazioni.
RICHIESTA DI DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA SULLA DOMANDA DI SANATORIA.

In riscontro alla domanda di concessione/autorizzazione in sanatoria presentata in data 3/3/95 protocollo N° 444, a seguito dell'istruttoria eseguita dall'UFFICIO TECNICO si comunica che per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria è necessario sia fatta pervenire la seguente documentazione:

- 1) ☐ Marea-da bollo sulla domanda
- 2) ☒ integrazione del pagamento dell'oblazione pari a L. 10.947.184
- 3) ☒ integrazione del pagamento degli oneri concessori dell'oblazione pari a L. 2.903.442 da effettuarsi entro 60 gg. dalla data di notifica della presente, le cui ricevute dovranno essere trasmesse all'UTC ed all'Ufficio Ragioneria dell'Ente. In caso di inadempimento il contributo verrà maggiorato ai sensi dell'art. 3 c. 2 L. 47/85. Decorso inutilmente tali termini l'Ufficio Ragioneria provvederà alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'art. 16 della L. 47/85;
- 4) ☒ prova dell'avvenuta presentazione all'UTE dell'accatastamento;
- 5) ☒ copia della planimetria catastale dell'unità immobiliare evidenziando l'abuso;
- 6) ☒ fotografie con firme e didascalie;
- 7) ☒ perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere;
- 8) ☒ certificato di idoneità statica;
- 9) ☒ grafici, in triplice copia, delle opere abusive riportanti lo stralcio catastale, dello strumento urbanistico vigente, planimetria in scala 1/500 con indicazioni delle distanze dai confini e dai fabbricati, piante, sezioni in scala 1/100, a firma di un tecnico avente i requisiti di legge;
- 10) ☒ Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà indicando:
 - a) ☒ di non trovarsi nelle condizioni specificate nell'ultimo periodo del comma 1 dell'art. 39 L. 724/94 e successive modifiche ed integrazioni.
 - b) ☒ che le opere abusive realizzate non creano limitazioni di tipo urbanistico alle proprietà finitime e non sono state realizzate su parti comuni;
 - c) ☐ l'iscrizione alla CC.II.AA. con indicazione che la sede dell'impresa è situata nei locali per i quali si chiede la sanatoria (art. 35 lett d L. 47/85);
 - d) ☐ il riconoscimento di condizione di imprenditore agricolo a titolo principale per l'esenzione totale/p parziale degli oneri concessori;
 - e) ☐ il reddito dichiarato ai fini IRPEF per l'anno 1993 del nucleo familiare del possessore, ovvero, nel caso di più aventi titolo, quello derivante dalla somma della quota proporzionale dei redditi dichiarati l'anno precedente dai nuclei familiari dei possessori dell'immobile. A tali fini si considera la natura del reddito prevalente qualora ricorrano diversi tipi di reddito;
- 11) ☒ Integrazione di prova di mancata trasmissione del documento
- 12) ☒ Integrazione di prova di mancata trasmissione del documento

Si informa che la mancata trasmissione del documento è avvenuta in data 15/6/95.

Da ciò ne risulta, per quanto verificabile dallo scrivente, che essendo il piano terra, dalle analisi svolte, di dubbia regolarità urbanistica (poiché alcuna informazione in merito è stata reperita ed attestata dagli uffici preposti) non può considerarsi regolare poiché mancante della documentazione amministrativa necessaria alla sua realizzazione e quindi non potrà essere considerabile la regolarità dal punto di vista urbanistico.

Allo stesso tempo essendo che la licenza edilizia numero 758 del 1959 è una pratica amministrativa di sopraelevazione su parte di edificio di cui non si ha conoscenza della regolarità amministrativa (come sopra descritto) tale licenza sarebbe, a parere dello scrivente, da annullarsi o verificarsi con accertamento di conformità, poiché la sopraelevazione sarebbe stata effettuata su un piano di cui non si è ha possesso di informazioni relative alla sua regolarità e storia.

Di conseguenza tutta la situazione citata, ove presentata in una possibile istanza di accertamento di conformità (con relativa indicazione dell'atto amministrativo possibile), potrebbe dar luogo a fenomeni ostativi all'accoglimento dell'istanza, o meno, poiché si ritiene che, a tal proposito, vada specificato, a parere dello scrivente, che non istruendo lo stesso materialmente la domanda di accertamento di conformità, non può sussistere previsione di tipologia di riscontro, tanto poiché, nella fase istruttoria della stessa, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta

a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica.

Pertanto spetterà all'autorità comunale verificare se, alla luce di tale situazione, sussistano i presupposti per effettuare l'accertamento di conformità con rilascio del dovuto atto amministrativo del caso o applicare possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge.

All'attualità lo scrivente può solo dare un proprio indirizzo, rispetto a quanto sopra descritto, rappresentando che, date le mancanze, si potrà indicare esclusivamente una decurtazione percentuale, per quanto tutto sopra descritto, da applicare al valore del cespite.

Ne consegue, quindi, che al fine della valutazione lo scrivente procederà, per entrambi i cespiti appartenenti al lotto unico, ad una valutazione con metodo di valore d'uso, tanto dovuto in virtù delle analisi sopra riportate (piano terra di cui non si ha conoscenza della regolarità urbanistica ed in cui insiste il cespite categoria c/2 e piano primo con licenza rilasciata per sopraelevazione su piano di cui, come già detto, non si ha conoscenza della relativa regolarità) ed a quanto riferibile all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. e che la sola presenza al catasto di planimetrie non possa supportarne una regolarità urbanistica-edilizia, ciò anche supportato dalle sentenze di Cass. Civ., sez. II, 30 agosto 2017, n. 20551; Cass. Civ., sez. II, 15 giugno 2022, n. 19281.

Per quanto ulteriormente attestato dall'Ufficio Tecnico di Caivano, ovvero della presenza di istanza di condono del 1994, tale istanza

non avendo tutta la documentazione relativa ad analisi, da parte degli uffici preposti, per il possibile rilascio (non avendo mai integrato la documentazione richiesta dall'Ufficio Tecnico stesso) esiste una possibilità di diniego alla domanda per mancato o errato adempimento alle richieste di integrazioni dal Comune, così come anche evincibile dalla legge 662/1996 (art. 2 comma 37) che ha introdotto tra le cause di improcedibilità e diniego delle domande di condono ex Legge 724/94 quanto al tardivo deposito dell'integrazione documentale oltre novanta giorni dalla espressa richiesta notificata dal Comune: *"...la mancata presentazione dei documenti previsti per legge entro il termine di tre mesi dalla espressa richiesta di integrazione notificata dal Comune comporta l'improcedibilità della domanda e il conseguente diniego della concessione o autorizzazione in sanatoria per carenza di documentazione.."*

Ne consegue, come già espresso, che non vi sono elementi per poter considerare la regolarità urbanistica dei cespiti del lotto unico, con relativa valutazione, come già scritto, sulla base del valore d'uso.

Tanto si riporta per quanto necessario.

Si rappresentano, nuovamente, a solo scopo informativo e teorico, dato quanto già indicato nel presente Quesito 6, le ulteriori difformità riscontrate tra quanto in catasto e quanto allo stato di fatto rilevato:

- 1- carenza tramezzo presente in catasto;
- 2- porte-finestre in catasto mutate in finestre;
- 3- forature in muro perimetrale non presenti in catasto;
- 4- vano in alluminio a tutta altezza;

-Per quanto concerne il punto 1 si può supporre che tale intervento potrebbe essere associato ad una richiesta di pratica di CILA (da doversi poi richiedere in sanatoria), riguardando la trasformazione della tramezzatura interna dell'immobile (se non si tenesse conto dello stato di regolarità di tutto il complesso in cui si trova il cespite) Ad ogni modo non essendoci documenti rilasciati dal Comune di pertinenza in ambito di atti amministrativi richiesti per l'attuale conformazione, così come verificato dallo scrivente, tramite attestazione ricevuta, si riporta che si renderebbe necessario effettuare un accertamento di conformità al fine di verificare se l'intervento possa essere sanabile o meno ed, in caso di non sanabilità, di applicazione del ripristino dello stato dei luoghi.

Di conseguenza tutta la situazione citata, ove presentata in una istanza di accertamento di conformità (con relativa indicazione dell'atto amministrativo possibile), potrebbe dar luogo a fenomeni ostativi all'accoglimento dell'istanza, o meno, poiché si ritiene che, a tal proposito, vada specificato, a parere dello scrivente, che non istruendo lo stesso materialmente la domanda di accertamento di conformità, non può sussistere previsione di tipologia di riscontro, tanto poiché, nella fase istruttoria della stessa, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica.

Pertanto spetterà all'autorità comunale verificare se, alla luce di tale situazione, sussistano i presupposti per effettuare l'accertamento di conformità con rilascio del dovuto atto amministrativo del caso o applicare possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge.

All'attualità lo scrivente può solo dare un proprio indirizzo, rispetto a quanto sopra descritto, rappresentando che, date le mancanze, si potrà indicare esclusivamente una decurtazione percentuale, per quanto tutto sopra descritto, da applicare al valore del cespite.

-Per quanto concerne il punto 2 – 3 – 4 si rappresenta che per tali difformità si ritiene che tali lavorazioni possano essere associate a *tipologie di lavori assoggettate al regime di permesso di costruire ex art. 10, comma 3, lettera c) del Testo Unico Edilizia, come di seguito si riporta*: “gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni”.

Nel caso di specie non avendo rinvenuto atti amministrativi, rispetto a quelli già indicati e reperiti e soprattutto visionati nei grafici, lo scrivente rappresenta che spetterà sempre alle autorità competenti verificare se, alla luce di tale situazione, quali siano gli accertamenti necessari verificando i possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge se necessari, poiché, nelle fasi istruttorie, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica. Lo scrivente può darne esclusivamente una lettura, non potendosi sostituire agli enti pubblici, e ne terrà conto in una decurtazione forfettaria sul valore economico del cespite data la situazione riscontrata.

Si rappresenta, inoltre, di aver reperito anche certificato di destinazione urbanistica che si allega al presente elaborato peritale rappresentando che il cespite ricade in zona “B” vigente P.R.G.

Tanto si segnala per quanto necessario.

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

Lo scrivente, a seguito dell'accesso eseguito, ha verificato che il cespite è occupato dagli esecutati stessi e la propria famiglia, così come anche dichiarato nel verbale di accesso redatto dal custode giudiziario a cui lo scrivente si riporta.

Lo scrivente ha effettuato richiesta ai preposti uffici dell'Agenzia delle Entrate al fine di verificare la presenza di contratti di locazione, ottenendo il seguente riscontro:

OGGETTO: Prot. 37972 del 29.01.2026. Richiesta contratti di locazione. Riscontro.

Con riferimento all'istanza di cui all'oggetto ed in riscontro alla medesima, si comunica che, relativamente ai soggetti e per gli immobili indicati in istanza, non risultano registrati, presso Codesto Ufficio territoriale, contratti di locazione(**).

QUESITO N.8: vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

In risposta al presente quesito si precisa che non sono presenti vincoli ed oneri giuridici che gravano sui beni diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

Da ispezione ipotecaria risulta quanto a seguire:

Comune di CAIVANO (NA)
Catasto F Foglio: 23 Particella: 415 Subalterno: 11

Elenco sintetico delle formalità ordinate per data

1	☐ TRASCRIZIONE del 13/04/1999 - Registro Particolare 9115 Registro Generale 12190 Pubblico ufficiale: [REDACTED] Repertorio 168305 del 12/03/1999 ATTO TRAVIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	☐ ISCRIZIONE del 13/04/1999 - Registro Particolare 2283 Registro Generale 12191 Pubblico ufficiale: [REDACTED] Repertorio 168306 del 12/03/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 3737 del 11/06/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/05/2010. Cancellazione totale eseguita in data 23/06/2010 (Art. 13, comma 8- decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
3	☐ ISCRIZIONE del 01/06/2006 - Registro Particolare 14594 Registro Generale 40386 Pubblico ufficiale: [REDACTED] Repertorio 144428/71 del 19/05/2006 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 2445 del 27/04/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4	☐ ISCRIZIONE del 11/05/2010 - Registro Particolare 4318 Registro Generale 22344 Pubblico ufficiale: [REDACTED] Repertorio 2706/1327 del 06/05/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
5	☐ TRASCRIZIONE del 13/05/2025 - Registro Particolare 22988 Registro Generale 29876 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 4390 del 16/05/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Comune di CAIVANO(NA) Catasto F Foglio: 23 Particella: 415 Subalterno: 4	
Elenco sintetico delle formalità ordinato per data	
1	☐ TRASCRIZIONE del 13/04/1999 - Registro Particolare 9115 Registro Generale 12190 Pubblico ufficiale: [redacted] Repertorio 168305 del 12/03/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	☐ ISCRIZIONE del 13/04/1999 - Registro Particolare 2283 Registro Generale 12191 Pubblico ufficiale: [redacted] Repertorio 168306 del 12/03/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 3737 del 11/06/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/05/2010. Cancellazione totale eseguita in data 23/06/2010 (Art. 13, comma 8- decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
3	☐ ISCRIZIONE del 11/05/2010 - Registro Particolare 4318 Registro Generale 22344 Pubblico ufficiale: [redacted] Repertorio 2706/1327 del 06/05/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
4	☐ TRASCRIZIONE del 13/06/2025 - Registro Particolare 22988 Registro Generale 29876 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 4390 del 16/05/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

In merito all'esistenza di regolamento condominiale, si precisa che lo scrivente, oltre a quanto dichiarato nel verbale redatto dal custode giudiziario, non ha riscontrato presenza di dati che possano far supporre la presenza di amministrazione condominiale.

Il fabbricato in cui insiste il cespite oggetto del pignoramento non risulta essere sottoposto a vincoli storico-artistici, come da richiesta effettuata presso la Soprintendenza della Provincia di Napoli.

OGGETTO: **Caivano (NA) – Via del Miracolo, 2**
 Immobili riportati al N.C.E.U. al fg. 23 p.la 415 subb. 4 e 11
RICHIEDA CERTIFICAZIONE ESISTENZA VINCOLO ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137".

In riferimento alla nota della S.V. acquisita agli atti di questa Soprintendenza con Prot. nota prot. N. 29963-A del 24.12.2025, intesa a ottenere il rilascio della certificazione vincolistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004 per gli immobili specificamente descritti in oggetto;
 VISTI gli atti d'Ufficio;
 ACQUISITE le informazioni dalla banca dati e dagli archivi della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, a oggi ancora depositaria degli atti relativi ai beni culturali di interesse storico – artistico, nonché dei beni paesaggistici della provincia di Napoli antecedenti a luglio 2016;

SI CERTIFICA

che gli immobili siti in Caivano (NA), alla Via del Miracolo, 2, riportato in N.C.E.U. al fg. 23 p.la 415 subb. 4 e 11, così come individuato nella mappa allegata all'istanza,

non risultano sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D. Lgs 42/2004, n. 42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali;

non rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004 n. 42 Parte Terza dedicata ai Beni Paesaggistici.

Da ultimo, a ogni buon fine, si rappresenta che *restano* salve le disposizioni dell'art.12 del D.Lgs 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti e *restano* altresì salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato Decreto.

Tanto si segnala per quanto necessario.

QUESITO N.9: verifica di bene pignorato su suolo demaniale

In merito al presente quesito si attesta che lo scrivente ha inoltrato richiesta agli uffici preposti della Regione Campania i quali hanno dato esito di riscontro rappresentando:

Oggetto: Comune di Caivano (NA) – Richiesta comunicazione presenza o meno di usi civici su un terreno distinto in catasto al Foglio 23, Particella 415 (ex Particelle 96 – 104).

In riscontro alla richiesta della S.V., inviata a mezzo p.e.c. in data 24/12/2025, di cui all'oggetto, in qualità di C.T.U./Esperto stimatore nella procedura espropriativa/esecutiva immobiliare n. 179/2025 R.G.E. del Tribunale Ordinario di Napoli Nord – Terza sezione Civile, al Prot. della Regione Campania N. 0737870/2025 del 29/12/2025, si comunica che nel Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli di chiusura operazioni demaniali del 2 Aprile 1935, relativo al Comune di Caivano (NA), si può leggere che nel territorio di pertinenza dello stesso Comune non vi sono terreni gravati da usi civici.

Si resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, anche telefonicamente (081/7966860 – 081/7967662), contattando la scrivente U.O.S. (207.03.02).

Per quanto concerne la verifica presso l'Agenzia del Demanio la stessa dava quale riscontro:



Arch. Emilio Porcaro
emilioporcaro@pec.it

Napoli, data del protocollo

**Oggetto: Riscontro alla richiesta di verifica su immobili in Comune Caivano (NA), via del Miracolo n.2 – Catasto Fabbricati, Foglio 23 Particella 415 Subalterni 11 e 4 . –TRIBUNALE DI NAPOLI NORD - RGN 179/2025-
DEMANIO.AGDCM01.REGISTROUFFICIALE.00003106.25-02-2026.I**

Con riferimento alla Sua richiesta pervenuta in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) nominato dal Tribunale di Napoli, relativa alla verifica della natura demaniale o meno degli immobili siti in Comune di Caivano (NA), identificati catastalmente come:

- Comune di Caivano (NA) -Catasto Fabbricati: Foglio 23, plla 415, subb. 4, 11

si rappresenta che, a seguito di una verifica ai sistemi informatici di questa Direzione Regionale, detto cespite non risulta censito tra i beni immobili di proprietà dello Stato.

Occorre rammentare ad ogni buon fine che l'Agenzia del Demanio, come previsto dal D. Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni", ha provveduto alla pubblicazione della propria banca dati introducendo il portale Open Demanio (<https://dati.agenziademanio.it>) che mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato. Tale portale consente dunque di navigare e conoscere i beni immobili di proprietà dello Stato e la loro posizione sul territorio.

QUESITO N.10: verifica di pesi od oneri di altro tipo

Si può dichiarare che i beni oggetto di pignoramento non sono gravati da censo, livello o uso civico e che il diritto di proprietà sia a favore degli esecutati, come già evidenziato nei quesiti precedenti e verificato tramite l'atto di proprietà, oltre che da ulteriore documentazione reperita.

QUESITO N.11: informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Per l'importo annuo delle spese fisse di gestione/manutenzione relativo alle spese condominiali ordinarie si riporta che lo scrivente

non ha rinvenuto informazioni afferenti a presenza di amministratore di condominio.

QUESITO N.12: valutazione del bene

La valutazione verrà effettuata adottando il metodo di stima sintetico che consiste nel determinare il più probabile valore di mercato da attribuire al bene quale risultato economicamente giustificabile tra la domanda e l'offerta. Un corretto sviluppo del metodo è supportato da indagini di carattere tecnico economico e deve tenere conto sia dell'appetibilità del cespite che di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso, con particolare riferimento all'ubicazione nel contesto urbanistico ed alla consistenza planimetrica, ciò rifacendosi anche a quanto previsto dal Regolamento Europeo n. 575/2013 all'art. 4 comma 1, punto 76.

Sulla base delle considerazioni effettuate nel Quesito 6 del presente elaborato peritale e valutando la carenza delle dovute autorizzazioni urbanistiche, i vizi presenti negli atti amministrativi raccolti che tecnicamente non consentirebbero la loro regolarità e le incongruenze e mancanze riscontrate, i cespiti afferenti ai lotti saranno valutati sulla base del **valore d'uso**.

Dunque il valore d'uso è assimilabile al valore attribuibile ad un determinato bene in base all'utilità presumibile da esso ricavabile. Tecnicamente, il criterio si basa sulla determinazione del valore attuale dei flussi di cassa futuri attesi, che scaturiscono dall'utilizzo

continuativo del bene e dalla sua alienazione al termine della sua vita economica. In maniera semplificata è come se si ponesse in vendita “l’opportunità di un investimento alternativo”.

In base al metodo di stima cosiddetto **analitico**, la stima del valore d’uso sarà effettuata con una capitalizzazione, riportando all’attualità, con un saggio speculativo adeguato, i canoni che si percepirebbero per la locazione di detti beni, aggiungendo poi il valore residuo, in questo caso, dato dal valore dell’area di sedime meno i costi di demolizione dei beni stessi, al termine della loro vita utile.

Il modello estimativo che potrebbe simulare il caso è:

$$V = R \frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n} + \frac{V_r}{(1+i)^n}$$

dove :

V = valore dell’immobile

R = è il reddito annuo netto (reddito lordo detratto delle spese)

V_r = Valore residuo dell’immobile (Valore dell’area di sedime – costo di demolizione)

i = è il saggio di sconto per l’attualizzazione

n = è il tempo atteso prima che l’immobile venga demolito, espresso in anni.

Per ottenere il valore di partenza la scrivente utilizzerà quale forma associabile quella del valore di locazione per il fabbricato, svolgendo, preventivamente, una indagine di mercato prendendo dati da più fonti che trattano gli immobili della zona interessata, assimilando il cespite da stimare, in assenza di gravami e servitù particolari, ad immobili simili e similari alienati recentemente o in corso di trattativa.

Andrà ad effettuarsi il valore d’uso per i cespiti facenti parte il [Lotto unico](#):

- [Comune di Caivano –foglio 23-p.IIa 415-sub.11-a/2;](#)

- Comune di Caivano –foglio 23-p.Ila 415-sub.4-c/2;

Andrà ad effettuarsi prima il calcolo del valore del cespite con categoria a/2

Le fonti di ausilio alla determinazione del valore di mercato sono state le seguenti:

1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2025 I semestre che nel Comune di Caivano per zona centro -recente attribuisce un valore di locazione, per abitazioni civili, oscillante tra un minimo di 3,50 €/mq ad un massimo di 5,30€/mq.

Considerata la qualità e lo stato dell'immobile, lo scrivente adotterà per questa fonte il valore medio pari a 4,00 €/mq.

2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Caivano in zona centro recente un valore di locazione in fascia media con valore medio pari a 3,75 €/mq .

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a 3,87 €/mq, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(4,00+3,75 / 2 = 3,87 \text{ €/mq})$$

Al fine però di meglio precisare il costo a metro quadro dell'immobile in esame lo scrivente, inoltre, adotterà la seguente tabella, mediante la quale si applicano al valore raggiunto dei coefficienti moltiplicatori che tengono conto delle peculiarità del cespite.

Caratteristiche dell'immobile	Coeff. moltiplicatore utilizzabile	Coeff. adottati	Prezzo medio

UBICAZIONE			
Vie principali	1		
Vie laterali di minore importanza	0,95		
Vie isolate	0,9	0,9	3,48
UNITA' IMMOBILIARE			
Libera da affitto	1		
Occupata	0,75		
Attuali proprietari	0,9	0,9	3,48
PIANO IMMOBILE			
Piano terra	0,85		
Piano primo	0,9	0,9	3,48
Piano secondo	0,95		
Piani superiori intermedi	1		
Piano ultimo	1,1		
Piano interno con terrazzo	1,15		
SERVIZI DELL'APPARTAMENTO			
Privo di servizi	0,7		
Servizi semplici	1	1	3,87
Servizi doppi	1,025		
Servizi tripli	1,05		
CONDIZIONAMENTO			
Condizionamento estate/inverno	1,1		
Riscaldamento autonomo	1		
Riscaldamento centralizzato	0,95		
Senza riscaldamento	0,9	0,9	3,48
SOLAI			
In latero-cemento o in ferro	1	1	3,87
In legno	0,9		

ISOLAMENTO TERMICO			
Adeguate	1,1		
Sufficiente	1	1	3,87
Insufficiente	0,95		
PORTIERATO			
Con custode	1		
Senza custode	0,95	0,95	3,67
MANUTENZIONE APPARTAMENTO			
Ottima	1,1		
Buona	1		
Media	0,9	0,9	3,48
Pessima	0,75		
BOX/POSTO AUTO			
Dotato di box e posto auto	1,2		
Dotato di box	1,1		
Dotato di posto auto	1		
Dotato di cantinola	1		
Senza box posto auto e cantinola	0,9	0,9	3,48
SERVIZI IMMOBILE			
Con cortile	1		
Con giardino	1,05		
Senza	0,9	0,9	3,48
ESPOSIZIONE			
Strada interna	0,9	0,9	3,48
Via principale	1		

PANORAMICITA'			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
Non panoramico-non a distanza	0,9	0,9	3,48
RAPPORTO SUPERFICIE / VANI			
Razionale	1	1	3,87
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<u>VALORE FINALE in c.t.</u>	<u>Euro /mq 3,60</u>		

Il valore di locazione al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a **€/mq 3,60**, dato dalla media aritmetica dei valori tabellari sopra raccolti.

Tale valore sarà quindi moltiplicato per il valore di **Superficie Commerciale** dell'immobile ottenuto da: superfici principali + superfici di ornamento.

Superfici Principali:

Superficie utile netta calpestabile + superficie utile netta calpestabile al 10% che è pari al calcolo delle murature perimetrali e interne

Superficie u.n.c. : 75 mq

Superficie u.n.c al 10%: 7 mq

75 mq+7 mq= 82 mq **Superfici Principali**

Superfici di Ornamento:

Balcone calcolato al 25% applicabile sino a 25 mq, ogni mq aggiuntivo è calcolato al 10%

Balcone 14 mq al 25% = 3 mq

Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie**

Commerciale: $82+3 = 85$ mq

Si conclude affermando che il Valore di locazione mensile dell'immobile in oggetto è pari a €/mq $3,60 \times 85$ cifra che arrotondata è pari a = Euro 306,00 (trecentosei/00).

Per calcolare il reddito annuo che il suddetto bene può esprimere, utilizzando il valore di locazione mensile dell'immobile in precedenza calcolato pari a **€ 306,00/mese**, deriva che il reddito lordo annuo sviluppato dal cespite è di **€ 3.672,00 (tremilaseicentosestantadue /00)**, al quale, tuttavia, vanno detratte le spese e gli oneri annuali, attribuibili al proprietario, pari a circa il 30% ($3.672 \times 0,30 = 1.101,00$) del reddito lordo, per cui il reddito netto annuale netto del cespite è pari a: **R = € 2.571,00 (duemilacinquecentosettanuno/00)**.

Il valore residuo dell'immobile V_r , ipotizzando che quest'ultimo possa essere demolito al termine del periodo considerato, sarebbe restituito (considerato che l'immobile appartiene ad un fabbricato di un livello), dal valore dell'area di sedime del terreno, suddivisa in quota parte per il numero dei proprietari, meno il costo di demolizione degli immobili. Tuttavia, considerando nel caso particolare, data la grandezza del fabbricato, l'impossibilità del proprietario di procedere singolarmente alla demolizione del proprio appartamento, possiamo supporre in via teorica che l'amministrazione, una volta notificato

l'ordine di demolizione, applichi la sanzione prevista per l'inottemperanza alla demolizione pari a 20.000 euro (sanzione massima).

Tale sanzione, andrebbe suddivisa per il numero di unità presenti. Suddividendola approssimativamente per il numero di unità del fabbricato, circa 2, otteniamo la cifra forfettaria di circa € 10.000,00 pro-capite (che sarà suddivisa in 5.000,00 euro per il cespite a/2 e 5.000,0 euro per il cespite c/2).

A questo punto, considerando l'inerzia delle amministrazioni locali nel procedere alle demolizioni e/o acquisizioni di immobili con caratteristiche similari (età del fabbricato maggiore di 40 anni), sarà possibile e ragionevole ipotizzare, in via teorica, un tempo di utilizzazione minimo dell'immobile *n*, prima che lo stesso venga abbattuto e/o acquisito dalla pubblica amministrazione pari a 20 anni, per cui, scelto un opportuno saggio di capitalizzazione dalla tabella a seguire:

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche, secondo un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato

CENTRO ABITATIVO	MIN.	MAX.
Centri di grandi dimensioni	0,50%	4,50%
Centri di media dimensioni	1,50	5,50%
Centri di piccole dimensioni	2,00%	6,00%

Si assumerà quale valore quello relativo a centro di piccola dimensione, essendo il cespite posto nella città di Caivano, con valore i , pari al 4%, ovvero il valore medio dato dal valore minimo ed il valore massimo della tabella di riferimento, con cui possiamo calcolare il Valore d'uso dell'immobile, con la formula descritta in precedenza.

$$V = 2.571,00 \frac{(1 + 0,04)^{20} - 1}{0,04 (1 + 0,04)^{20}} - \frac{5000}{(1 + 0,04)^{20}} =$$

$$= 2.571,00 \frac{(2,19 - 1)}{0,08} - \frac{5000}{2,19} = 35.947,00$$

$$V = 35.947,00 \text{ (trentacinquemilanovecentoquarantasette/00)}$$

Andrà ad effettuarsi prima il calcolo del valore del cespite con categoria c/2.

Le fonti di ausilio sono state:

1) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Caivano in zona centro -recente un valore di locazione in fascia media con valore medio pari a 0,99 €/mq .

1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2025 I semestre che nel Comune di Caivano per zona centro -recente attribuisce un valore di locazione, per magazzini, oscillante tra un minimo di 1,00 €/mq ad un massimo di 2,00€/mq.

Considerata la qualità e lo stato dell'immobile, lo scrivente adotterà per questa fonte il valore medio pari a 1,50 €/mq.

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a **1,20 €/mq**, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(1,50+0,99 / 2 = 1,20 \text{ €/mq})$$

Al fine però di meglio precisare il costo a metro quadro dell'immobile in esame lo scrivente, inoltre, adotterà la seguente tabella, mediante la quale si applicano al valore raggiunto dei coefficienti moltiplicatori che tengono conto delle peculiarità del cespite.

Caratteristiche dell'immobile	Coeff. moltiplicatore utilizzabile	Coeff. adottati	Prezzo medio
UBICAZIONE			
Vie principali	1		
Vie laterali di minore importanza	0,95		
Vie isolate	0,9	0,9	1,08
UNITA' IMMOBILIARE			
Libera da affitto	1		
Occupata	0,75		
Attuali proprietari	0,9	0,9	1,08
PIANO IMMOBILE			
Piano terra/interrato	0,85	0,85	1,02
Piano primo	0,9		
Piano secondo	0,95		
Piani superiori intermedi	1		
Piano ultimo	1,1		
Piano interno con terrazzo	1,15		
SOLAI			
In latero-cemento o in ferro	1	1	1,2

In legno	0,9		
ISOLAMENTO TERMICO			
Adeguate	1,1		
Sufficiente	1		
Insufficiente	0,95	0,95	1,14
PORTIERATO			
Con custode	1		
Senza custode	0,95	0,95	1,14
MANUTENZIONE			
Ottima	1,1		
Buona	1		
Media	0,9		
Pessima	0,75	0,75	0,9
RAPPORTO SUPERFICIE / VANI			
Razionale	1	1	1,2
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<u>VALORE FINALE in c.t.</u>	<u>Euro /mq 1,09</u>		

Il valore di locazione al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a **€/mq 1,09**, dato dalla media aritmetica dei valori tabellari sopra raccolti.

Tale valore sarà quindi moltiplicato per il valore di **Superficie Commerciale** dell'immobile ottenuto da: superfici principali + superfici di ornamento.

Superfici Principali:

Superficie utile netta calpestabile + superficie utile netta calpestabile al 10% che è pari al calcolo delle murature perimetrali e interne

Superficie u.n.c. : 11 mq

Superficie u.n.c al 10%: 1 mq

11 mq+1 mq= 12 mq **Superfici Principali**

Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie Commerciale**: 12 mq

Si conclude affermando che il Valore di locazione mensile dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 1,09 x 12 cifra che arrotondata è pari a = Euro 13,00 (tredici/00).

Per calcolare il reddito annuo che il suddetto bene può esprimere, utilizzando il valore di locazione mensile dell'immobile in precedenza calcolato pari a **€ 13,00/mese**, deriva che il reddito lordo annuo sviluppato dal cespite è di **€ 156,00 (156/00)**, da cui il reddito netto annuale netto del cespite è pari a: **$R = € 156,00$ (centocinquantesi/00).**

Il valore residuo dell'immobile V_r , ipotizzando che quest'ultimo possa essere demolito al termine del periodo considerato, sarebbe restituito (considerato che l'immobile appartiene ad un fabbricato di un livello), dal valore dell'area di sedime del terreno, suddivisa in quota parte per il numero dei proprietari, meno il costo di demolizione degli immobili. Tuttavia, considerando nel caso particolare, data la grandezza del fabbricato, l'impossibilità del proprietario di procedere

singolarmente alla demolizione del proprio appartamento, possiamo supporre in via teorica che l'amministrazione, una volta notificato l'ordine di demolizione, applichi la sanzione prevista per l'inottemperanza alla demolizione pari a 20.000 euro (sanzione massima).

Tale sanzione, andrebbe suddivisa per le unità presenti. Suddividendola approssimativamente per il numero di unità del fabbricato, circa 2, otteniamo la cifra forfettaria di circa € 10.000,00 pro-capite (che sarà suddivisa in 5.000,00 euro per il cespite a/2 e 5.000,0 euro per il cespite c/2).

A questo punto, considerando l'inerzia delle amministrazioni locali nel procedere alle demolizioni e/o acquisizioni di immobili con caratteristiche simili (età del fabbricato maggiore di 40 anni), sarà possibile e ragionevole ipotizzare, in via teorica, un tempo di utilizzazione minimo dell'immobile *n*, prima che lo stesso venga abbattuto e/o acquisito dalla pubblica amministrazione pari a 20 anni, per cui, scelto un opportuno saggio di capitalizzazione dalla tabella a seguire:

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche, secondo un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato

CENTRO ABITATIVO	MIN.	MAX.
Centri di grandi dimensioni	0,50%	4,50%
Centri di media dimensioni	1,50	5,50%
Centri di piccole dimensioni	2,00%	6,00%

Si assumerà quale valore quello relativo a centro di piccola dimensione, essendo il cespite posto nella città di Parete, con valore i , pari al 4%, ovvero il valore medio dato dal valore minimo ed il valore massimo della tabella di riferimento, con cui possiamo calcolare il Valore d'uso dell'immobile, con la formula descritta in precedenza.

$$V = 156,00 \frac{(1 + 0,04)^{20} - 1}{0,04 (1 + 0,04)^{20}} - \frac{5000}{(1 + 0,04)^{20}} =$$

$$= 156,00 \frac{(2,19 - 1)}{0,08} - \frac{5000}{2,19} = 32,00$$

$$V = 32,00 \text{ (trentadue/00)}$$

Andando a sommare i due valori ottenuti dei due cespiti del lotto unico otteniamo che il valore d'uso è pari a:

$$38.230,00 + 32,00 = 38.262,00$$

(trentottomiladuecentosessantadue/00)

Sulla scorta del Valore d'uso determinato come sopra, lo scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tal riguardo una riduzione rispetto al Valore d'uso, come sopra individuato, nella misura del 5% del Valore d'uso al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato e tenuto conto anche delle ulteriori analisi decurtative fatte sulle

difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale, alle carenze di documenti verificati, oltre quanto indicato relativamente alla valutazione a valore d'uso effettuata

Tale valore ammonta ad euro 1.913,00 che comporta un valore di euro 36.349,00 (trentaseimilatrecentoquarantanove/00).

Ne consegue un **prezzo base d'asta** :

euro **36.300,00** (trentaseimilatrecento/00)

QUESITO N.13: valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato

Il pignoramento in esame non ha quota indivisa.

QUESITO N.14: certificazione di Stato Civile o Visura Camerale

Si rappresenta che è stato reperito il certificato di stato civile degli esecutati, oltre al certificato di residenza.

CONCLUSIONI LOTTO UNICO

Comune di Caivano, foglio 23, particella 415, sub 11, cat A/2

Comune di Caivano, foglio 23, particella 415, sub 4, cat C/2

Prezzo base d'asta immobile 36.300,00 euro

In fede

Il CTU Arch. Emilio Porcaro

