



Lotto 1



Lotto 2



Lotto 3



INDICE



1. Premessa
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza
3. Risposte ai quesiti del mandato (suddivisi per lotti)
4. Conclusioni



ALLEGATI (suddivisi per immobile)



1. Documentazione fotografica (all'interno del corpo della perizia)
2. Documentazione catastale
3. Documenti Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio aggiornato
4. Titoli abilitativi, condoni edilizi e titolo di proprietà



ELABORATI



1. Tavole grafiche
2. Computo metrico estimativo relativo alla messa in pristino del lotto 1





Premessa.

Con apposita ordinanza l'ill.ma G.D. Dott.ssa Livia De Gennaro, nominava il sottoscritto architetto Luigi di Vicino, nato a Napoli il 01.08.1977, C.F. DVC LGU 77M01 F839 N, con studio in Pozzuoli (Na) alla via Nicola Fasano n. 50 ed iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 9869, quale consulente tecnico d'ufficio nella procedura fallimentare n. 199/2011.

Il mandato conferito consiste nell'approfondita analisi di due immobili ed un terreno oggetto del pignoramento, localizzati in Giugliano in Campania (NA), stimandone il valore di mercato, descrivendone le consistenze e lo stato manutentivo, identificandone gli estremi catastali, i confini ed approfondendo ulteriori aspetti quali ad esempio quelli ipotecari, urbanistici e localizzativi, come meglio dinanzi specificato.

Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Dopo aver visionato tutto il materiale documentale fornito dal curatore fallimentare dott. Mauro Strazzullo, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare, *in primis* indagini identificative sia di natura catastale che localizzativa attraverso anche l'ausilio di viste satellitari e di indagini catastali. Fatto ciò, si è proceduto ad effettuare i sopralluoghi agli immobili effettuando dettagliati rilievi metrici e fotografici. Inoltre si è proceduto a compiere accessi ai preposti uffici pubblici di competenza (ufficio tecnico ed urbanistico), richiedendo accesso agli atti onde reperire le documentazioni necessarie per la consulenza. L'indagine, si è focalizzata poi sugli aspetti estimativi, realizzando – ove i dati di mercato degli annunci diretti lo hanno permesso – indagini di mercato relative alle zone di insistenza degli immobili oggetto di stima, attraverso annunci pubblicizzati sui maggiori siti internet di settore e/o dalle agenzie specializzate locali. Inoltre si è utilizzato

Via Nicola Fasano n. 50 – 80078 Pozzuoli (Na)

T/F 081 186 73 594 – C 338 461 45 26
pec-mail luigidivicino@pec.it

Architetto Luigi di Vicino

pag. 3/61

l'osservatorio del mercato immobiliare stilato a cura dell'agenzia delle entrate. A questa articolata fase di indagine documentale e di mercato, è seguito un lungo lavoro di studio, finalizzato intanto alla restituzione grafica degli immobili, al calcolo delle superfici commerciali, per poi passare allo studio delle documentazioni richieste ai preposti uffici. Per completare il mandato conferito, si è preceduto anche ad indicare i vari passaggi di titolarità dei beni ed infine, si è provveduto a completare l'elaborato peritale riunendo in unico fascicolo tutte le risultanze, allegando la documentazione fotografica e tutti gli altri documenti reperiti o prodotti in fase di indagine.

Risposte ai quesiti del mandato. (suddivisi per cespiti)

Nello specifico, i quesiti posti, come precedentemente accennato, hanno riguardato l'analisi ad ampio raggio degli immobili oggetto del fallimento. A vantaggio di chiarezza e della leggibilità della consulenza, lo scrivente ha suddiviso il mandato rispondendo ai quesiti posti, immobile per immobile, in modo da poter avere "sotto mano" sia il quadro complessivo dell'attività svolta che un riferimento diretto per ogni cespiti. Pertanto, alla luce di quanto detto, si procederà a rispondere al mandato conferito suddividendo il lavoro prodotto, secondo il seguente ordine convenzionale:

- Lotto 1, comprendente la "villetta" unifamiliare;
- Lotto 2, comprendente un'area dotata di manufatti edilizi;
- Lotto 3, costituito da due particelle di terreno vicine;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 1

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Unità abitativa sita in Giugliano in Campania (NA)

alla via Madonna del Pantano, n° SNC piano S1-1 e S1-T

Dati catastali: foglio 72-D, particella 121, sub. 65 e 66

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Dalle indagini peritali è emerso che l'immobile sito in Giugliano in Campania (Na) alla via Madonna del Pantano snc, è censito nel N.C.E.U. del detto Comune al foglio 72-D, particella 121, sub. 65 e 66, categoria A/3, consistenza vani catastali 4 e 3.

L'immobile attualmente si presenta come una "villetta" dalla pianta pressoché quadrata e si articola su due livelli fuori terra, ai quali è da aggiungere un piano seminterrato adibito quasi totalmente a deposito e lavanderia. L'accesso all'abitazione è dato da una scala in calcestruzzo con ringhiera di metallo formata da 9 gradini che portano su un piccolo terrazzino su cui si apre, appunto, la porta d'ingresso dell'abitazione.

Zona ingresso: accedendo all'appartamento si entra in un ambiente da cui si ha vista sia sulla zona cucina, sia sulla zona soggiorno. L'ingresso è formato da un unico ambiente senza divisioni interne ma che possiamo individuare facilmente in pianta ed ha una superficie di circa 12,30 mq per un'altezza di 2,73 m, altezza che resta fissa per tutto il piano in questione. *(foto 1 e 2)*

Cucina: la zona cucina è l'ambiente che si ha immediatamente di fronte appena entrati nell'abitazione. È formata da un ambiente pressoché quadrato, ma senza muri a delimitarla, ad eccezione di una parete con un pilastro che emerge sul lato sud della stanza. Ha una superficie di circa 11,35 mq e sul fondo presenta una finestra di 1,45 m. I muri sono decorati con la tecnica della spugnatura, ad eccezione della parete nord che presenta una piastrellatura, nella zona ove è collocata la cucina componibile. *(foto 3 e 4)*

Soggiorno: il soggiorno si presenta anch'esso di forma quadrata ma senza muri a delimitarne l'ambiente. Ha una superficie di circa 13,60 mq. Sul lato est si apre una finestra di 1,45 m che dà sul cortile d'ingresso e sul lato opposto (lato ovest) presenta un

piccolo caminetto. Alcune pareti sono semplicemente tinteggiate, mentre altre decorate con la tecnica della spugnatura. *(foto 5 e 6)*

Disimpegno: un piccolo disimpegno sul lato ovest di tutto il piano dà accesso alla scala che porta al piano superiore. Essa è fiancheggiata a destra e a sinistra da due porte, rispettivamente del wc_1 e della scala che porta al seminterrato. In fondo al disimpegno, che ha una superficie di circa 4,80 mq, si apre una finestra di 0,70 m che dà sul giardino retrostante. *(foto 7)*

Wc_1: il bagno si presenta come un piccolo ambiente rettangolare con una superficie di circa 3,65 mq e con una finestra di 0,80 m che si apre sul lato ovest. Circa metà dell'ambiente è rialzato su un gradino. Il bagno è interamente piastrellato su tre pareti, mentre la quarta è semplicemente tinteggiata. *(foto 8)*

Disimpegno_2: percorrendo la scala descritta sopra, si ha accesso ad un secondo disimpegno situato al piano superiore. Esso si presenta come un piccolo ambiente di 3,50 mq che dà accesso a tutte le camere della zona notte. *(foto 9)*

Camera_1: la camera si presenta come una stanza di forma quadrata con una superficie di circa 13,40 mq. Sulla parete est presenta una finestra di 1,45 m con affaccio sul cortile d'ingresso dell'immobile. Le pareti sono completamente decorate con la tecnica della spugnatura. Il soffitto della camera si presenta inclinato con altezza massima di 3,40 m in corrispondenza della parete ovest e altezza minima in corrispondenza della parete est di 2,80 m. *(foto 10 e 11)*

Camera_2: la camera si presenta come una stanza pressoché quadrata con una superficie di circa 12,40 mq. Sulla parete est presenta una porta-finestra di circa 1,10 m che dà su un piccolo terrazzino con affaccio sul cortile d'ingresso dell'immobile. Le pareti sono completamente decorate con la tecnica della spugnatura. Il soffitto della

camera si presenta inclinato con altezza massima di 3,40 m in corrispondenza della parete ovest e altezza minima in corrispondenza della parete est di 2,80 m. *(foto 12 e 13)*

Camera_3: La camera si presenta come una stanza quadrata con una superficie di circa 11,70 mq. Sulla parete ovest presenta una finestra di 1,10 m che dà sul cortile retrostante l'abitazione. Le pareti sono completamente decorate con la tecnica della spugnatura. Il soffitto della camera si presenta inclinato con altezza massima di 3,40 m in corrispondenza della parete est e altezza minima in corrispondenza della parete ovest di 2,80 m. *(foto 14 e 15)*

Wc_2: il wc_2 si presenta come una stanza di forma rettangolare con una superficie di circa 5,35 mq. Sulla parete ovest presenta una finestra di 0,80 m che dà sul cortile retrostante l'abitazione. L'intero ambiente è piastrellato su tre pareti e semplicemente pitturato sull'ultima. *(foto 16 e 17)*

Disimpegno_3: ridiscendendo la scala descritta sopra, ci troviamo nell'ambiente seminterrato a cui si ha accesso tramite un piccolo disimpegno di circa 4,00 mq su cui si aprono le porte delle varie stanze. L'altezza di questo ambiente, così come quello dell'intero piano, è di 2,30 m. *(foto 18)*

Deposito_1: la stanza si presenta come un ambiente di forma pressoché quadrata con una superficie di circa 15,25 mq. Sulla parete ovest si può notare l'ingombro della scala che porta ai piani superiori, mentre sulla parete est si apre una finestra alta a ribalta di 1,10 m. *(foto 19, 20 e 21)*

Deposito_2: la stanza si presenta come un ambiente di forma quadrata con una superficie di circa 14,20 mq. Sulla parete est si apre una finestra di 1,20 m. *(foto 22 e 23)*

Lavanderia: l'ambiente adibito a lavanderia si presenta come un ambiente di forma quadrata con una superficie di circa 11,65 mq. Sulla parete ovest si apre una finestra di 1,10 m. *(foto 24 e 25)*

Wc_3: il bagno si presenta come un ambiente di forma rettangolare con una superficie di circa 3,70 mq. Sulla parete ovest si apre una piccola finestra alta a ribalta.
(foto 26)

Esterni lato ingresso: la facciata dal lato dell'ingresso all'abitazione si presenta semplicemente tinteggiata e presenta delle ringhiere in metallo in prossimità di balconi e scala d'ingresso. Lo spazio esterno ha una superficie di circa 46,60 mq ed è delimitato a nord e a sud con delle siepi che dividono l'unità abitativa dalle altre adiacenti e a est da un muretto basso su cui si apre un portoncino d'ingresso e un cancello più grande per il passaggio delle auto. Il pavimento è piastrellato con semplici mattonelle in gres per esterni. (foto 27, 28 e 29)

Esterni lato retrostante: la facciata dal lato retrostante si presenta anch'essa semplicemente tinteggiata e presenta delle ringhiere in metallo in prossimità di balconi e scala d'accesso al piano. Lo spazio esterno ha una superficie di circa 46,70 mq ed è delimitato a nord, a sud e a ovest da un muro per schermarlo dalle unità abitative adiacenti. Il pavimento è piastrellato con semplici mattonelle in gres per esterni. All'interno dello spazio retrostante è presente un pergolato removibile metallico che occupa gran parte dello spazio dedicato alla zona giardino. (foto 30, 31 e 32)

Complessivamente, l'immobile si sviluppa per una superficie netta calpestabile interna di circa 147 mq più 14 mq destinati ai balconi, distribuita su tre livelli di cui uno seminterrato ed una superficie adibita a spazio esterno esclusivo e pertinenziale di 84 mq suddivisa tra zona di ingresso e retro, caratterizzata quale corte pavimentata con accesso ed uso esclusivo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso (foto 1)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso (foto 2)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cucina (foto 3)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



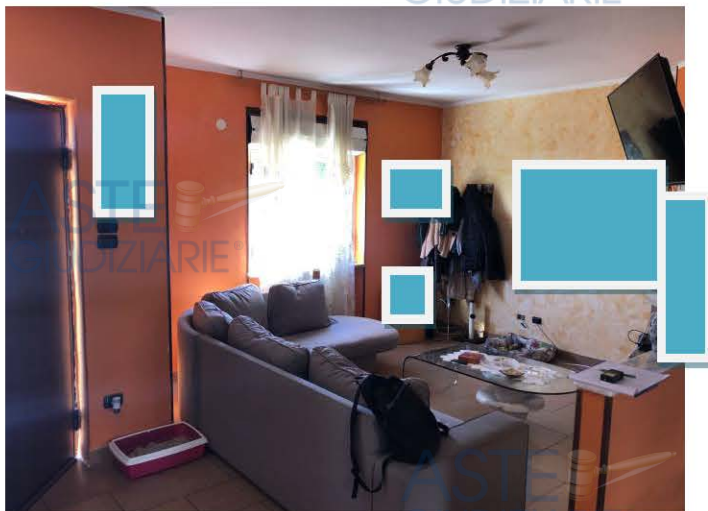
Cucina (foto 4)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Soggiorno (foto 5)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Soggiorno (foto 6)

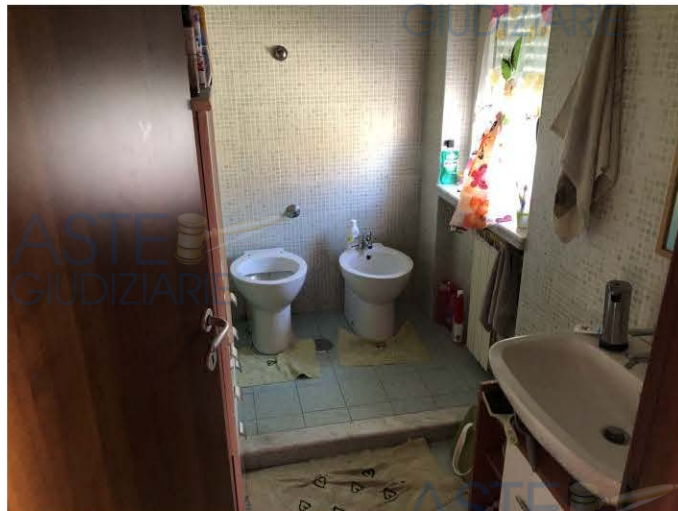
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Disimpegno_1 (foto 7)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Wc_1 (foto 8)

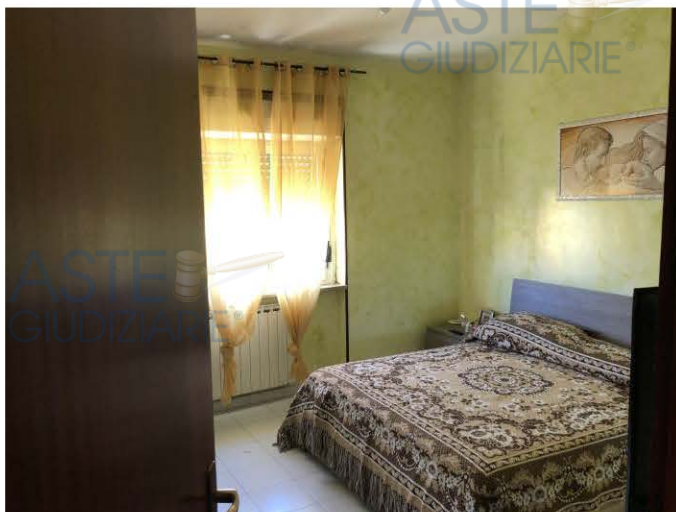
ASTE
GIUDIZIARIE®



Disimpegno_2 (foto 9)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera_1 (foto 10)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera_1 (foto 11)

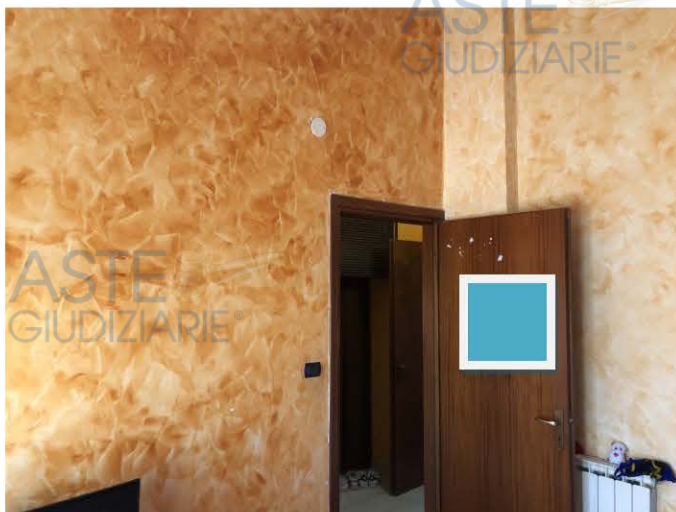
ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera_2 (foto 12)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera_2 (foto 13)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera_3 (foto 14)

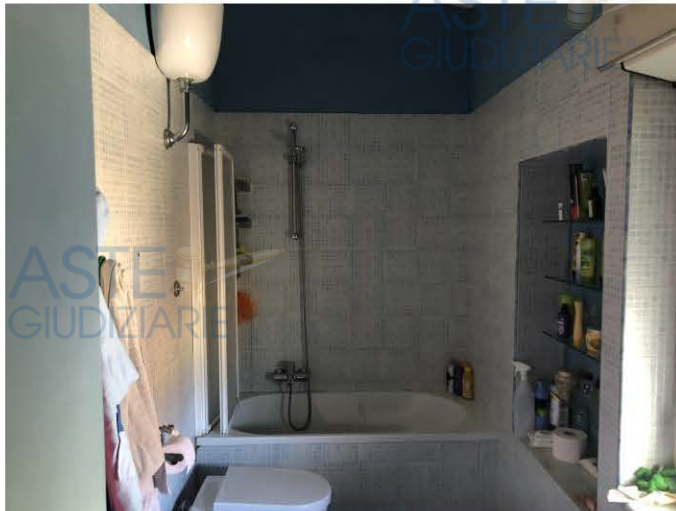
ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera_3 (foto 15)

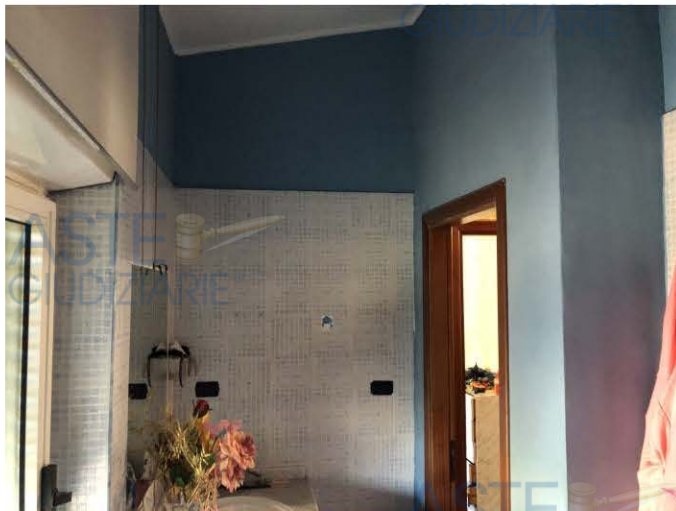
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



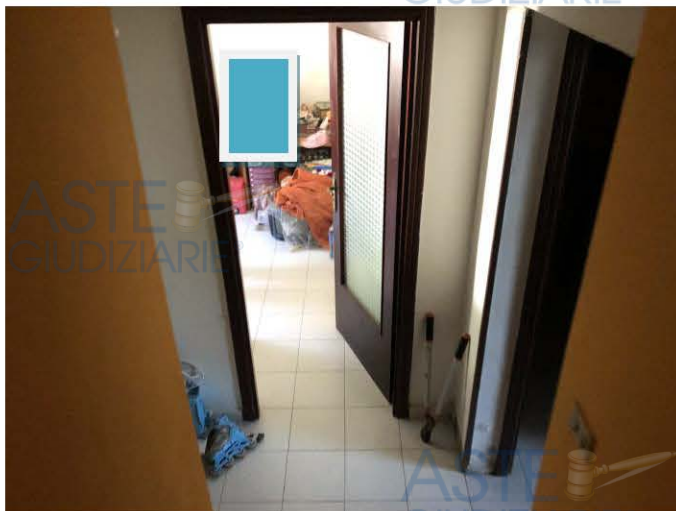
Wc_2 (foto 16)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Wc_2 (foto 17)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Disimpegno_3 (foto 18)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



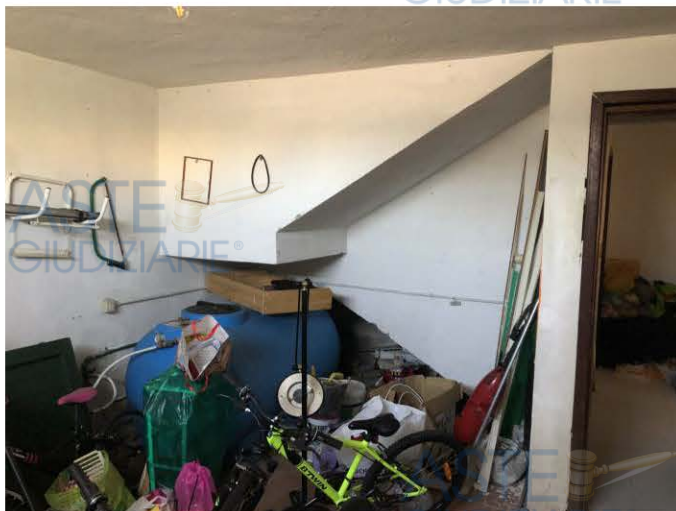
Deposito_1 (foto 19)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Deposito_1 (foto 20)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Deposito_1 (foto 21)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Deposito_2 (foto 22)

ASTE
GIUDIZIARIE®

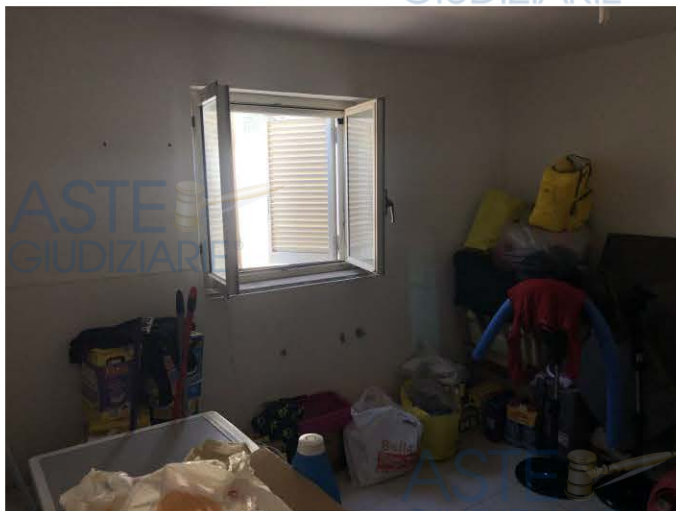
ASTE
GIUDIZIARIE®



Deposito_2 (foto 23)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Lavanderia (foto 24)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Lavanderia (foto 25)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Wc_3 (foto 26)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Esterni lato ingresso (foto 27)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Esterni lato ingresso (foto 28)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Esterni lato ingresso (foto 29)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Esterni lato ingresso (foto 30)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Esterni lato retrostante (foto 31)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Esterni lato retrostante (foto 32)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Esterni lato retrostante (foto 33)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDAGINE IPOTECARIA E CATASTALE

Secondo la visura storica n. T10945 e n. T131560, il bene in esame costruito dalla Società Cooperativa [REDACTED], con sede in Giugliano in Campania ([REDACTED]) è stato successivamente oggetto dei seguenti trasferimenti:

- Trasferito [REDACTED] con
istrumento (atto pubblico) del 24/10/1990 protocollo n. NA0577628, Voltura in atti dal
20/07/2007, Repertorio n.: 68855, Rogante: MONDA, Sede: Giugliano in Campania,
Registrazione: Sede: Assegn. All. – Ist. N. 576863/07 (n.12628.1/1991). Proprietà per
1000/1000 fino al 22/10/2007

- Trasferito successivamente a [REDACTED], con sede in Napoli ([REDACTED])
[REDACTED] con istrumento (atto pubblico) del 30/11/2007, Nota presentata con
Modello Unico in atti dal 12/12/2007, Repertorio n.:115794, Rogante: Morelli Paolo,
Sede: Napoli, Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)
(n.42127.1/2007). Proprietà per 1/1 fino al 01/06/2010.

- Trasferito successivamente a [REDACTED] con sede in Giugliano in Campania
(c.f. [REDACTED]) con istrumento (atto pubblico) del 01/06/2010, Nota presentata con
Modello Unico in atti dal 08/06/2010, Repertorio n. 121764, Rogante: Morelli Paolo,
Sede: Napoli, Registrazione: Sede: Fusione di società per incorporazione
(n.18569.1/2010). Proprietà per 1/1 fino al 05/08/2013.

Dall'indagine storica catastale è emerso che l'immobile al momento della
realizzazione è stato censito nel 1990 nel N.C.E.U. del detto Comune al foglio 72-D,
particella 121, con unico sub. 32. Successivamente, con la variazione del 22/10/2007
protocollo n. NA0794438, ha subito una divisione – diversa distribuzione degli spazi
interni (n. 46012.1/2007). A seguito di questa variazione, il sub 32 si è scisso in due sub.

con una relativa variazione di classe e di consistenza dei vani interni. Si è passati da una categoria A/7 iniziale a una categoria A/3 per entrambi i nuovi sub. che hanno soppresso il sub. precedente e una consistenza dei vani catastali da 8,5 iniziali, si è passati poi a 4 vani per il sub. 65 e 3,5 vani per il sub 66.

Riassumendo, attualmente i due nuovi sub. sono così censiti nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano:

- Primo sub.: foglio 72-D, particella 121, sub. 65, categoria A/3, consistenza vani catastali 4.
- Secondo sub.: foglio 72-D, particella 121, sub. 66, categoria A/3, consistenza vani catastali 3,5.

Le planimetrie catastali dei detti subalterni non risultano perfettamente allineate allo stato di fatto.

INDAGINE URBANISTICA

L'immobile è situato nella zona ovest di Giugliano in Campania, alla via Madonna del Pantano. Da indagini svolte, risulta che l'immobile fa parte di un complesso edilizio più ampio denominato "alloggi sociali in Giugliano" – cd. Parco Vittoria - composto da più unità abitative accostate a gruppi l'un l'altra della tipologia "a schiera". Dai grafici del titolo abilitativo attraverso il quale è stato realizzato il complesso edilizio, reperito all'ufficio tecnico, possiamo notare un costruito formato da una serie di unità abitative di questa tipologia, accostate a gruppi di più unità, a cui si aggiungono alcuni vialetti di collegamento e anche una zona verde di pertinenza. Il cespite in questione si trova quasi all'estremità ovest dell'intero complesso edilizio e viene individuato come "fabbricato di tipo D" che contraddistingue i blocchi formati da tre unità abitative accostate l'un l'altra. Nella fattispecie, l'immobile si trova al centro del blocco edilizio ed è delimitato sui due

lati da altre due unità abitative della stessa tipologia, mentre sul fronte di ingresso e su quello di retro, sono presenti spazi scoperti pertinenziali ad uso esclusivo.

Il complesso tutto, è stato costruito con la concessione edilizia n. 206 del 1987 e successive varianti n. 205 del 1988 e n. 304 del 1989.

Dal punto di vista urbanistico, attraverso gli strumenti di pianificazione del territorio del Comune di Giugliano in Campania, è emerso che l'area di insidenza dell'immobile, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale, ricade in "Zona B3", quale zona di completamento di secondo grado. Secondo le norme tecniche di attuazione del PRG del detto comune, in tale zona vigono le seguenti norme:

"- Destinazione d'uso: residenze, attrezzature pubbliche, edifici di interesse pubblico a carattere residenziale o connessi alla residenza, attività terziarie.

- Strumenti esecutivi: concessione edilizia.

- Indice di fabbricabilità fondiaria: 1.00 mc/mq.

- Altezze dei fabbricati, distanze fra i fabbricati e dai confini: l'altezza massima degli edifici è uguale a 7,50 m. Il numero massimo dei piani consentiti eguale a 2 compreso il piano terra. Distanza minima fra i fabbricati uguale a 10 m, dai confini 5 m. È consentita la costruzione a confine e in aderenza.

- Sopraelevazione totale o parziale di fabbricati esistenti: nel rispetto delle presenti norme e con le seguenti prescrizioni:

- 1. indice di fabbricabilità fondiaria eguale a 1.00 mc/mq, comprensivo del volume esistente.*
- 2. altezza massima complessiva del fabbricato eguale a 7,50 m.*
- 3. è consentita la costruzione in aderenza di altri fabbricati già costruiti sul confine.*
- 4. distanza fra i fabbricati eguale a 10 m tra pareti finestrate, 8 m negli altri casi;*
- 5. distanza minima dal confine 5 m nel caso di pareti finestrate, 4 m negli altri casi, da riferirsi al solo volume di sopraelevazione.*

- Demolizione e ricostruzione: nel rispetto della presente normativa, la demolizione di un fabbricato riporta al caso di costruzione su area libera.

- Risanamento statico ed igienico degli edifici esistenti: è consentita la ristrutturazione funzionale nel rispetto della volumetria, delle superfici e del numero di piani esistenti."

L'area di insidenza dell'immobile non è soggetta a vincolo archeologico, vincolo paesaggistico e vincolo idrogeologico e non è a rischio idraulico.

STATO DILEGITTIMITA' E DI CONFORMITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile, sia nella sagoma che nelle volumetrie è conforme allo stato assentito.

Ciò nonostante il bene immobile presenta le seguenti difformità:

- al piano seminterrato, nel titolo edilizio, vi era un deposito e un garage a cui si aveva accesso grazie ad una rampa presente nella zona esterna adibita a zona ingresso. Attualmente la rampa è stata interrata, trasformando il garage in un ulteriore vano deposito sulla cui facciata esterna è stata aperta una finestra alta a ribalta. In più si nota una diversa distribuzione degli spazi interni di questo piano e l'aggiunta di un bagno nella parte sud-ovest;
- al piano terra si nota una diversa distribuzione degli spazi interni operata attraverso abbattimento della tramezzatura est della cucina per permettere la creazione di un unico ambiente formato da cucina e soggiorno;
- al primo piano si nota una diversa distribuzione degli spazi interni operata attraverso l'abbattimento della tramezzatura nord del bagno e la creazione di un unico ambiente più grande in quanto l'attuale bagno prende anche la parte dedicata, nello stato legittimo, al ripostiglio;
- per quanto riguarda gli esterni, come detto in precedenza, si può notare il riempimento di quella che doveva presentarsi come rampa di ingresso al garage.

Innanzitutto è bene riportare gli articoli 36 e 37 del D.P.R. 380/2001, che sono quelli da utilizzare per riportare ad una condizione di legittimità e conformità dell'immobile.

Art. 36 (L) - Accertamento di conformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e

regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate dalla lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2.

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36."

Orbene, tenendo in conto le difformità rilevate sull'immobile, si può concludere che sono sanabili le seguenti opere:

Per il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 articolo 3 lettera "b" quali "interventi di manutenzione straordinaria":

- La diversa distribuzione degli spazi interni per quel che riguarda gli ambienti cucina, wc_2 ed il piano cantinato.

- La modifica del prospetto che consiste nell'apertura di una nuova finestra con anta a ribalta in prossimità del vecchio garage (che con l'introduzione della nuova legge dell'11 settembre 2020, n. 120 cd "Decreto Semplificazioni", nello specifico l'articolo 10 comma 1 lettera "b" rientrano ora, appunto, negli "interventi di manutenzione straordinaria" tutti gli interventi sopra citati).

Per il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 articolo 3 lettera "d" quali "interventi di ristrutturazione edilizia":

- L'interramento o chiusura della rampa di collegamento al garage.

Per sanare tali opere bisognerà presentare, quindi, una richiesta di Accertamento di conformità (secondo gli articoli sopra richiamati del D.P.R. 380/2001) allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Giugliano in Campania ed in parallelo procedere all'ottenimento dell'autorizzazione sismica in sanatoria presso l'ufficio provinciale del Genio Civile per l'opera di demolizione o comunque di interramento della rampa carrabile non più esistente, in luogo della quale oggi è presente una corte pavimentata orizzontale.

La documentazione da produrre nell'Accertamento di conformità consiste in una pratica burocratica composta da relazione tecnica, grafici, modelli e richiede con la nomina di un tecnico abilitato ed iscritto all'albo.

Via Nicola Fasano n. 50 – 80078 Pozzuoli (Na)

T/F 081 186 73 594 – C 338 461 45 26

pec-mail luigidivicino@pec.it

Architetto Luigi di Vicino

pag. 27/61

Al Genio Civile bisogna presentare grafici e calcoli strutturali che confermeranno o smentiranno la necessità di un adeguamento strutturale. Per questi elaborati c'è bisogno della nomina di un architetto o ingegnere che esegua i calcoli statici ed un collaudatore strutturale con la successiva presentazione finale del collaudo strutturale previa campionatura e prove dei materiali estratti *in situ*.

Al contrario, non sono sanabili le destinazioni dei vani del seminterrato destinati a wc (wc_3) ed a lavanderia, in quanto non rispettano le norme relative alle altezze utili nelle zone dei vani di servizio ai sensi del D.M. 1975, ripristinando le destinazioni a cantina deposito. In buona sostanza andranno rimossi gli impianti tecnologici che fanno configurare quegli spazi come servizio igienico e lavanderia.

Per il detto ripristino dei vani cantinato, si allega la relativa **stima** da computo metrico estimativo.

Ricapitolando, per rendere l'immobile legittimo e conforma alla normativa si **stimano** i seguenti costi:

1) Costi per le pratiche burocratiche:

- Diritti di segreteria per art. 36 stimati: 300,00 €;
- Sanzione minima stimabile: 516,00 € (con possibilità di rivalutazione dell'aumento del valore venale a discrezione dell'ente);
- Oneri tecnici stimati per la pratica: 3.000,00 €;
- Costi per l'aggiornamento della planimetria catastale, allo stato che sarà sanato e rifusione dei due sub. in un unico sub. com'era in origine: 600,00 €;

- Stima dei costi da richiedere al Genio Civile per l'autorizzazione sismica in sanatoria, diritti di segreteria stimati: 200,00 €;

- Prove sui materiali si stima: 400,00 €;

- Calcoli strutturali: 2.000,00 €;

- Costo per collaudatore statico da nominare: 1.000,00 €;

- Costo per geologo eventualmente da nominare per relazione geologica: 1.200,00 €

Per un totale relativo al punto 1) di **9.216,00 €**.

2) Costi per la messa in pristino dell'immobile per le parti non sanabili:

Come analiticamente riportato nel computo metrico allegato alla presente, si sono stimati costi, per interventi per un totale (oltre IVA) relativo al punto 2) di **2.376,80 €**.

Per un totale complessivo stimato di: 11.592,80 €

(escluse eventuali opere di adeguamento strutturale che dovessero ritenersi necessarie a seguito delle prove, saggi e calcoli strutturali, non ipotizzabili in questa fase)

STIMA ECONOMICA DEL BENE

Per la valutazione dei beni immobili al fine di determinare il più probabile valore di mercato del lotto 1, si è proceduto alla stima applicando la stima sintetico-comparativo parametrico.

Il detto metodo di valutazione, viene applicato al fine di determinare il valore di mercato del bene o valore venale, definibile come "il più probabile valore attribuito al bene posto in vendita da un ordinario venditore e un ordinario compratore".

Il sottoscritto, per effettuare la stima, utilizza come mezzo di riscontro dei prezzi di mercato, la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornata al primo semestre 2020. Tali

quotazioni che sono determinate da un Ente, appunto l'Agenzia del Territorio, di grande affidabilità in quanto è per legge un raccoglitore di notizie e di aggiornamenti su tutti gli immobili, sono state prese in considerazione come punto di partenza che hanno avuto riscontro con l'indagine di mercato svolta sul posto o attraverso confronto con annunci di vendita.

Riepilogando si è preferito il procedimento sintetico per le seguenti ragioni:

- Possibilità di riferirsi a valori di mercato elaborati da osservatori qualificati;

Ai fini della valutazione sintetica si sono considerate le seguenti condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile:

- Tipologia insediativa;
- La superficie degli ambienti interni;
- L'orientamento degli ambienti;
- L'età, la qualità ed il grado delle finiture o lo stato di manutenzione;
- La consistenza commerciale e la gestibilità della vendita sul mercato immobiliare;
- Offerta con i collegamenti urbani ed extra-urbani;
- Vicinanza con attrezzature primarie e secondarie e con i servizi;
- La consistenza delle parti strutturali.

Superficie commerciale dell'immobile al fine della valutazione

In conformità a quanto espresso dal D.P.R. 138 del 1998, recante le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, la computazione della superficie commerciale, avviene considerando la superficie calpestabile, i muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero fino ad un massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm, il vano scala

non va aggiunto più volte ma se si considera la sua proiezione orizzontale. La superficie delle pertinenze esclusive (terrazzi e balconi) nella misura del 30%, fino a mq. 25 e nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25. La superficie delle pertinenze esclusive (superficie scoperta) nella misura del 10%, fino a alla superficie dell'unità immobiliare e nella misura del 2%, per la quota eccedenti detto limite. La superficie di pertinenze accessorie (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, va computata nella misura del 50%, qualora direttamente comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali.

Superficie commerciale dell'immobile = 183,60 mq

Per l'immobile in questione, sono stati accertati, mediante indagine dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (cfr. O. M. I. allegata), valori medi a superficie utile di 1.275,00 €/mq.

Al fine dell'individuazione del più probabile valore di mercato medio unitario, il sottoscritto ha utilizzato ulteriori banche dati per effettuare un confronto finale. Le banche dati prese in considerazioni sono le seguenti:

- Annunci di vendita di immobili nella medesima zona sul sito immobiliare.it;
- Indagini nelle agenzie immobiliari di zona, in particolare Tecnocasa e Gabetti.

Di seguito si riporta una tabella sintetica delle indagini effettuate relativa ad ogni singola fonte su citata.



- Indagini su annunci di vendita di immobili nella medesima zona pubblicati su

motori di ricerca di settore:

Appartamento	Indirizzo	Stato di conservazione	Superficie	Prezzo di vendita
1	Via Madonna del Pantano	Medio/Buono	150 mq	210.000,00 €
2	Via Madonna del Pantano	Buono	140 mq	190.000,00 €
3	Via Madonna del Pantano	Buono	210 mq	255.000,00 €
4	Viale Parco della Noce	Medio/Buono	160 mq	210.000,00 €
Σ			660	865.000



$$\text{Valori unitari} = \Sigma \text{ €} / \Sigma \text{ mq} = 865.000 \text{ €} / 660 \text{ mq} = 1.310,61 \text{ €/mq}$$



- Indagini nelle agenzie immobiliari di zona, in particolare Tecnocasa e Gabetti

$$\text{Valori unitari} = 1.240,00 \text{ €/mq}$$



Valore di vendita unitario medio

$$\text{VUm lotto 1} = \frac{\text{Vm1} + \text{Vm2} + \text{Vm3}}{3}$$



$$\text{VUm lotto 1} = \frac{1.275,00 + 1.310,61 + 1.240,00}{3} = 1.275,20 \text{ €/mq}$$



Tale valore medio va adeguato al caso in esame attraverso coefficienti correttivi, riportati nella formula seguente, al fine di raggiungere il più probabile valore di mercato del cespite:

$$V_m = V_{Um} \times Sup \times C_{gI} \times C_{gZ} \times CS$$

dove:

V_m è il **più probabile valore di mercato**.

V_u è il **valore unitario medio di zona**.

Sup è la **superficie commerciale**.

C_{gI} è il **coefficiente generale dell'immobile** derivante dallo stato di manutenzione dell'immobile, la qualità delle finiture, l'esposizione, il piano, gli affacci.

C_{gZ} è il **coefficiente generale di zona** derivante dall'analisi delle caratteristiche dell'area su cui sorge l'immobile, dalla qualità della zona, dalla presenza di infrastrutture.

CS è il **coefficiente di superficie** che tiene conto della consistenza dell'immobile e quindi dell'appetibilità dello stesso in relazione ad essa.

$$V_m = 1.275,20 \text{ €/mq} \times 183,60 \text{ mq} \times 0,94 \times 0,94 \times 1,00 = \mathbf{206.874,37 \text{ €}}$$

A questo valore vanno detratti i costi stimati per sanare gli interventi eseguiti in difformità al titolo abilitativo, e per effettuare gli interventi di ripristino di ciò che non è sanabile, come meglio indicato al punto precedente, per un totale di 11.592,80 €.

Per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile è così stimato:

$$V_m \text{ lotto 1} = V_m - \text{Stima dei costi della sanatoria e dei costi di ripristino}$$

$$V_m \text{ lotto 1} = 206.874,37 \text{ €} - 11.592,80 \text{ €} = \mathbf{195.281,57 \text{ €}}$$

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 2



Unità immobiliare sita in Giugliano in Campania (NA)

alla via Provinciale Melito Aversa, n° CM piano T

Dati catastali: N.T.C. foglio 34, particella 1136 (ex foglio 34, particella 211)

N.C.E.U. foglio 34, particella 1136 sub. 2 e 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DEL MANUFATTO

Dalle indagini peritali è emerso che la particella definita, qui convenzionalmente, come lotto 2 è sita in Giugliano in Campania (Na) alla via Provinciale Melito Aversa n. cm, piano T, ed è censita nel N.C.T. al foglio 34, particella 1136, qualità ente urbano, sulla quale, tra gli altri pure identificati e descritti, giacciono i manufatti censiti nel N.C.E.U. del detto Comune al foglio 34, particella 1136, sub. 2 e 3, categoria C/2 (il sub. 2) e C/6 (il sub.3), aventi consistenza rispettivamente di 234 mq e 250 mq. Le planimetrie dei suddetti subalterni non sono allineate con lo stato di fatto rilevato, soprattutto per quanto attinente i vani individuati con destinazione a depositi ed a ufficio, come dettagliatamente appresso descritti.

L'area in oggetto, avente una quadratura piuttosto ampia occupata da un capannone sgombro che era adibito a deposito carburanti e da degli uffici di pertinenza ormai dismessi, articolati su un solo piano fuori terra. Al centro dell'area vi è una vecchia tettoia metallica con la base di mattoni di tufo a vista. L'accesso all'intera area è dato da un cancello posto sul via Appia (SS7bis).

Ingresso all'area: Come appena detto, all'intera area si accede tramite un cancello di ferro posto sulla via principale (SS7bis). Appena varcato il cancello si ha una zona di circa 160 mq delimitata sia a destra che a sinistra da muri in mattoni di tufo a vista (*foto 1 e 2*).

Area interna: Appena superato "l'ingresso" si ha un'ampia zona, quasi totalmente sgombra, fatta eccezione per il manufatto metallico al centro dell'area. Esso ha una base composta da un vecchio deposito con due entrate a cui sembra essere agganciata una struttura metallica composta da pilastri e travi che sorreggono una grande tettoia, anch'essa metallica. Su un lato del parallelepipedo vi è una scala, sempre metallica, che permette l'accesso alla parte superiore (*foto da 3 a 6*).

Tettoia: Sul lato nord-ovest vi è un'ampia zona di circa 175 mq che comunica direttamente con l'area principale, senza nessuna delimitazione nella parte interna. L'esterno invece, nello specifico la parete nord e la parete ovest, è delimitato da blocchi di cemento e al di sopra è coperto da una tettoia metallica (*foto 7 e 8*).

Uffici: Parte perimetrale della particella, prospiciente l'attiguo distributore di carburante, è occupata da un manufatto edilizio di forma pressoché rettangolare che si presenta con destinazione da uffici, benché in avanzato stato di abbandono. Tale manufatto ha una superficie di circa 100 mq. Questo edificio dedicato ad uffici si presenta come una serie di ambienti accessibili da un corridoio comune e con un piccolo wc di servizio. Infine c'è da registrare la presenza di un accesso che da sul distributore di benzina attraverso apposita porta metallica. Tutte le stanze appaiono dismesse e non più funzionanti (*foto da 9 a 15*).

Depositi: Sul lato est rispetto agli uffici vi sono due grandi depositi ormai vuoti. Essi si presentano come due involucri delimitati su tre lati da pareti di cemento (una delle due presenta anche delle bucatore alte sulla parete di fondo), mentre le pareti che affacciano nell'area interna, presentano due ampi varchi rettangolari. I due depositi hanno un'area rispettivamente di circa 46,25 mq e 42,25 mq (*foto 16, 17 e 18*).

Nel complesso, tutte le aree appena descritte si presentano in stato di abbandono avanzato, con ampie zone degradate, parti metalliche arrugginite e vegetazione spontanea che invade in parete la zona di accesso all'area.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Cancello d'ingresso principale carrabile (foto 1)



Ingresso della particella visto dall'interno (foto 2)



Interno della particella (foto 3)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno della particella (foto 4)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno della particella (foto 5)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno della particella (foto 6)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Tettoia (foto 7)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Tettoia (foto 8)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Esterno manufatto adibito ad uffici (foto 9)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno del manufatto adibito ad uffici (foto 10)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno del manufatto adibito ad uffici (foto 11)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno del manufatto adibito ad uffici (foto 12)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno del manufatto adibito ad uffici (foto 13)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno del manufatto adibito ad uffici (foto 14)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno del manufatto adibito ad uffici (foto 15)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Depositi (foto 16)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Depositi (foto 17)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Depositi (foto 18)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



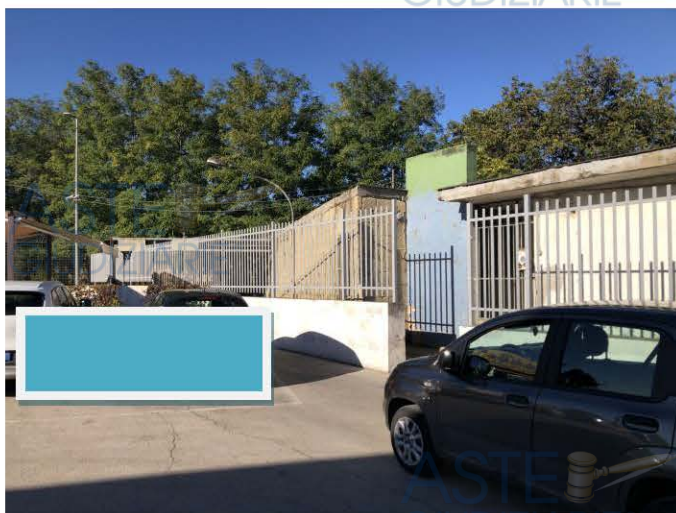
Esterno lotto (foto 19)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Esterno lotto (foto 20)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Esterno lotto lato distributore di carburante (foto 21)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Esterno lotto lato distributore di carburante (foto 22)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Esterno lotto lato distributore di carburante (foto 23)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Esterno del lotto, lato distributore di carburante (foto 24)

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDAGINE IPOTECARIA E CATASTALE

Secondo la visura storica n. T176995, il bene in esame è stato oggetto dei seguenti trasferimenti:

Come particella 170 e poi particella 211:

- Acquistato da [REDACTED] con

Frazionamento del 27/02/1978, Voltura in atti dal 27/05/1986, Repertorio n.: 202571,

Sede: Roma, Registrazione: PU, Sede: Roma del 14/03/1978 [REDACTED] (n. 49581), Diritti

e oneri reali fino al 27/02/1978.

- Trasferito successivamente [REDACTED] con sede in [REDACTED] con strumento (atto pubblico) del 27/02/1978, Voltura in atti dal 27/05/1986, Repertorio n.: 202571, Rogante: Squillaci, Sede: Roma, Registrazione: PU, Sede: Roma del 14/03/1978 (n. 49581). Diritti e oneri reali fino al 09/03/1992.

- Trasferito successivamente a [REDACTED] con sede in Napoli con strumento (atto pubblico) del 09/03/1992, protocollo n. 520628, Voltura in atti dal 31/07/2001, Repertorio n. 75974, Rogante: Olivieri, Sede: Sant'Antonio Abate, Registrazione: OU, Sede: Castellammare Di Stabia, Volume: 999999 n: 45 del 26/03/1992. Compravendita (n. 6998.1/1992). Proprietà per 1000/1000 fino al 17/07/1997.

- Trasferito a [REDACTED] con sede [REDACTED] con strumento (atto pubblico) del 17/07/1997, Voltura in atti dal 09/10/1997, Repertorio n.: 29885, Rogante: Marini, Sede: Napoli, Registrazione: (n. 8247.1/1997). Proprietà per 1000/1000 fino al 21/01/2009 (e successivamente a tale data, fino all'attualità, risulta proprietaria della trasformata particella in "ente urbano", trasformazione appunto avvenuta nell'anno 2009).

Come appena accennato, dunque, sempre dalla visura storica n. T176995 è emerso che vi è stata una trasformazione ad “ente urbano” nel 2009 con relativa costituzione di due subalterni edilizi. Pertanto il sottoscritto ha effettuato un’ulteriore indagine sul lotto di insistenza degli stessi subalterni ed è emerso quanto segue:

- In origine vi era unicamente la particella 170 di superficie pari a 9 are e 41 centiare, che insisteva in quell’area, da cui sono state generate attraverso frazionamento poi, prima le particelle 211 avente superficie pari a 11 are e 30 centiare ed trasformata, appunto in 1036 della stessa superficie variata solo da “seminativo arborato” ad “ente urbano”.

- In seguito, sulla particella 1036, vi è stata la costituzione del 11/09/2009 protocollo n. NA0752274 in atti dal 11/09/2009 Costituzione (n. 8192.1/2009) che ha creato i due nuovi subalterni, nello specifico il sub. 2 ed il sub. 3 con relativa variazione di classe, di consistenza dei vani interni e di categoria.

Riassumendo, attualmente i due nuovi subalterni sono così censiti nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano:

- Primo sub: foglio 34, particella 1136, sub. 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 234 mq.

- Secondo sub: foglio 34, particella 1136, sub. 3, categoria C/6, classe 1, consistenza 250 mq.

I detti subalterni non sono conformi alle planimetrie catastali nè per configurazioni planimetriche che per disposizione di spazi interni che per categorie catastali, non compatibili con la destinazione di fatto che mostrano (a titolo esemplificativo ma non esaustivo, gran parte della superficie del sub. 2 è risultata adibita ad ufficio anziché alla categoria C/2, deposito, riportata in visura).

INDAGINE URBANISTICA DI ZONA

L'immobile è situato nella zona est di Giugliano in Campania, alla via Provinciale Melito Aversa. L'accesso all'immobile è consentito grazie ad un'entrata con cancello sulla via principale, sul lato est, mentre il lato sud e nord/nord-ovest è delimitato da altri immobili. Il lato sud-ovest invece è confinante con le due particelle di terreno di proprietà del fallito.

Dal punto di vista urbanistico, attraverso gli strumenti di pianificazione del territorio del Comune di Giugliano in Campania, è emerso che l'area di insidenza dell'immobile, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale, ricade in "Zona E1", quale zona agricola normale. Secondo le norme tecniche di attuazione del PRG del detto comune, in tale zona vigono le seguenti norme:

"- Destinazione d'uso: agricola con possibilità di costruzioni necessarie alla conduzione dei fondi, come: case coloniche, fienili, stalle, capannoni per la lavorazione, la trasformazione e la conservazione dei prodotti agricoli.

- Strumento attuativo: concessione di edificare.

- Area minima d'intervento: 10.000 (diecimila) mq. Oss. prot. N°101.

- Indice di fabbricabilità fondiaria: per le aree boschive, pascolive e incolte: 0,003 mc/mq. Per le altre seminative e a frutteto: 0,03 mc/mq. Nel computo dei volumi non sono da conteggiarsi: fienili, stalle, silos magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti del fondo; per tali realizzazioni l'indice max di fabbricabilità è pari a: 0,10 mc/mq. Per gli allevamenti zootecnici, consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, non vanno superati i seguenti limiti:

1. rapporto di copertura: 5%;

2. minima distanza dai confini: 20 m.

- Ampliamenti: le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentato.

- Accorpamenti: per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso

Via Nicola Fasano n. 50 – 80078 Pozzuoli (Na)

*T/F 081 186 73 594 – C 338 461 45 26
pec-mail luigidivicino@pec.it*

Architetto Luigi di Vicino

pag. 47/61

la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale."

L'area di insistenza dell'immobile non è soggetta a vincolo archeologico, vincolo paesaggistico e vincolo idrogeologico e non è a rischio idraulico.

STATO DI LEGITTIMAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dalle lunghe indagini effettuate presso i preposti uffici del Comune di Giugliano in Campania incrociando anche con la ricerca effettuata all'archivio notarile su vecchi titoli, è emerso che per il lotto in oggetto, è stata presentata una licenza edilizia ed anche una domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85.

In *primis*, lo scrivente, è risalito alla licenza edilizia n. 23/1976, rilasciata dal Sindaco del Comune di Giugliano in Campania il 25 maggio 1976. In tale titolo abilitativo, veniva rilasciata la licenza [REDACTED], per la costruzione di uno spogliatoio con una stanza uso ufficio, sala di ingresso e servizio igienico in via SS. 7 bis, come da progetto allegato. Entrando nel merito, il manufatto edilizio autorizzato, ricalca quasi integralmente per sagoma e volume il manufatto che si mostra avere destinazione ufficio (che parzialmente come ingombro possiamo definirlo inglobato in quella che è la planimetria del sub. 2). Nei grafici allegati alla presente, il sottoscritto ha sviluppato una sovrapposizione grafica riportante la comparazione tra quanto legittimo e quanto difforme, che si sostanzia in un piccolo volumetto di ingresso non previsto in licenza e che dunque si caratterizza come ampliamento successivo illegittimo, oltre alla distribuzione interna e la destinazione di tutto il manufatto edilizio ad uso che ora si presenta come ufficio in disuso in avanzato stato di degrado ma che in licenza edilizia presentava solo un vano ad uso ufficio, con la restante parte a deposito e ad ingresso.



Oltre alla licenza edilizia, come detto, il sottoscritto è risalito ad una istanza di condono edilizio presentata in data 31 dicembre 1986 al Comune di Giugliano in Campania recante numero di protocollo 45163, pratica n. 6095, a nome di Meridionali Petroli di Ippone e co. Con tale pratica, si richiedeva il condono edilizio per 96.80 mq di superficie con destinazione C/2 (magazzini e depositi) ed un volume vuoto per pieno di 381 mc, dichiarando come anno di ultimazione delle opere il 1980. La pratica di condono ha come oggetto i due magazzini depositi posti (immortalati nelle foto 16, 17 e 18 di pag. 42 della presente relazione) e dell'attiguo corridoio, con accesso dagli uffici e sgabuzzino terminale.

Ricapitolando, dallo studio documentale, dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico e l'ufficio condono del Comune di Giugliano in Campania e dai sopralluoghi e rilievi metrici e fotografici effettuati sul lotto, si può affermare quanto segue.

La particella in esame, costituita da una corte con recinzione, in parte muraria ed in parte metallica, che come rappresentata nella descrizione, presenta al suo interno un manufatto edilizio costituito da uffici, un affiancato corpo edilizio adibito a depositi, oltre che ad una tettoia, un corpo centrale formato da tettoia e pesa ed altri due corpi in muratura minori.

Le parti edilizie oggetto di licenza edilizia e di domanda di condono, sono sanabili, previo gli adeguamenti e/o i pagamenti appresso indicati, mentre non sono sanabili le parti edilizie non presenti né nell'una né nell'altro.

In altri termini sono sanabili solamente il blocco adibito ad uffici (previo gli adeguamenti riportati anche nei grafici) ed i due depositi limitrofi con attiguo corridoio, previo completamento dell'iter del condono iniziato.

Invece, bisogna effettuare la demolizione delle tettoie e degli altri corpi edilizi, compreso il corpo centrale non oggetti né di licenza edilizia né di nessuna pratica di condono, come indicato nei grafici allegati.

In senso generale, la demolizione di volumi edilizi viene calcolata tramite il metodo vuoto per pieno (v.p.p.) che coincide con il volume esterno (lordo), includendo, infatti, nel calcolo dei volumi utili a determinare il prezzo finale, anche le parti vuote. Sono invece escluse quelle parti non coperte che arretrano rispetto al filo del fabbricato e gli sporti, ossia le parti a sbalzo, che vengono demolite ma non computate. Di solito, il volume è calcolato dal basamento del fabbricato fino alla parte più alta della linea di gronda. Se bisogna demolire anche le fondamenta, verranno considerati nel calcolo i volumi dal primo solaio fino alla linea di gronda, considerando le fondamenta come parti sporgenti, quindi, non incluse nel calcolo ma comunque demolite.

Una volta calcolato il volume lordo, si può procedere a calcolare la stima dei costi della demolizione che, per volumi fuori città (come nel caso in esame), si stima ammontare a circa 20 €/mc.

A questi bisogna aggiungere anche la demolizione delle tettoie, che ha un costo di circa 5,5 €/mq.

In genere, il costo di demolizione di qualsiasi organismo architettonico comprende sia la messa in sicurezza del cantiere che lo smaltimento a discarica dei materiali.

Detto ciò, si può procedere alla **stima** dei costi di adeguamento del manufatto oggetto di licenza edilizia, di completamento della pratica di condono esistente sui depositi ed infine i costi di demolizione interessanti i manufatti non sanabili presenti sul lotto.

Ricapitolando, si stimano per rendere il lotto legittimo e conforma alla normativa si **stimano** i seguenti costi:

1) Costi stimati per conformare il corpo uffici alla licenza edilizia 23/1976:

- Diritti di segreteria per art. 36 (accertamento di conformità) stimati: 300,00 €;
- Sanzione minima stimabile: 516,00 € (con possibilità di rivalutazione dell'aumento del valore venale a discrezione dell'ente);
- Oneri tecnici stimati per la pratica: 2.500,00 €;
- Costi per l'aggiornamento della planimetria catastale: 500,00 €;
- Costo per l'abbattimento del volumetto di ingresso non presente in licenza edilizia:
 $150 \text{ mc} \times 20 \text{ €} = 3.000,00 \text{ €}.$

Per un totale relativo al punto 1) **stimato** di € **6.816,00**.

2) Costi stimati per completare l'iter del condono edilizio L. 47/85 prot. n. 45163:

Analizzando la pratica di condono, nei modelli 47/85-D e 47/85-A, il calcolo dell'oblazione, per i manufatti, con anno di ultimazione lavori dichiarato del 1980, con destinazione catastale c/2 (magazzini e depositi), è effettuato per una superficie di 96 mq ed un volume vpp (vuoto per pieno) 381 mc. Dal calcolo indicato in pratica, l'oblazione veniva quantificata in 1.742.400 £ (18.000 £ x 96,80 mq) e si dichiarava sia nel modello che con una istanza protocollata il 3 aprile 1992, di allegare i pagamenti dell'intera oblazione calcolata, che tuttavia in questa indagine non venivano ritrovati. Pertanto il

condono (a meno del reperimento dei detti pagamenti) andrebbe integrato con il pagamento dell'oblazione attualizzata ed anche con il pagamento degli oneri concessori.

Dunque, **stimando** i costi per la definizione del condono edilizio, si ha quanto segue:

- Oblazione attualizzata: 1.742.400 £ + interessi legali dal 31 dicembre 1986 al 31 dicembre 2021 (calcolando il giusto margine di tempo per essere coperti per tutto l'attuale anno solare) = 4.029.785 £ pari a 2.081,21 €;

- Oneri concessori complessivi, compresi diritti di segreteria e bolli: si stimano € 3.900,00;

- Oneri tecnici stimati per presentazione pratica: 1.500,00 €;

Per un totale relativo al punto **2) stimato** di **7.481,21 €**.

3) Costi stimati per le demolizioni:

Detto ciò, si può procedere alla **stima dei costi di demolizione** interessanti il lotto.

Per la demolizione dei volumi abusivi rilevati si stimano circa 260 mc.

Per la demolizione di tettoie si stimano circa 250 mq.

Pertanto:

$260 \text{ mc} \times 20 \text{ €} = 5.200,00 \text{ €}$

$250 \text{ mq} \times 5,5 \text{ €} = 1.375,00 \text{ €}$

Per un totale relativo al punto **3) stimato** di **6.575,00 €**.

Per un totale complessivo stimato di: 20.872,21 €

(Tale calcolo, come detto più volte, rappresenta solo una stima che però, a parere dello scrivente risulta verosimile. Sarà poi da confermare nel dettaglio una volta che si procede a sanare, adeguare e/o demolire sul campo.)

STIMA ECONOMICA DEL BENE

Per la valutazione dei beni immobili al fine di determinare il più probabile valore di mercato del lotto 2, si è proceduto alla stima applicando la stima sintetico-comparativo parametrico.

Il detto metodo di valutazione, viene applicato al fine di determinare il valore di mercato del bene o valore venale, definibile come “il più probabile valore attribuito al bene posto in vendita da un ordinario venditore e un ordinario compratore”.

Il sottoscritto, per effettuare la stima, utilizza come mezzo di riscontro dei prezzi di mercato, la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornata al secondo semestre 2020. Tali quotazioni che sono determinate da un Ente, appunto l'Agenzia del Territorio, di grande affidabilità in quanto è per legge un raccoglitore di notizie e di aggiornamenti su tutti gli immobili, sono state prese in considerazione come punto di partenza per la stima.

Superficie commerciale dell'immobile al fine della valutazione

In conformità a quanto espresso dal D.P.R. 138 del 1998, recante le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, la computazione della superficie commerciale, avviene considerando la superficie calpestabile, i muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero fino ad un massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm, il vano scala non va aggiunto più volte ma se si considera la sua proiezione orizzontale. La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile computata nella misura del 10%.

Superficie commerciale destinata al blocco spogliatoio con ufficio = 77,00 mq

Superficie commerciale destinata a magazzini-deposito = 110,00 mq

Superficie destinata ad area scoperta (considerata al 10%) = 141,10 mq

Per il lotto in questione, sono stati accertati, mediante indagine dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (cfr. O. M. I. allegata), valori medi a superficie commerciale per magazzini di 380,00 €/mq.

$$V_m = V_U \times Sup \times C_{gI} \times C_{gZ} \times C_S$$

dove:

V_m è il **più probabile valore di mercato**.

V_U è il **valore unitario medio di zona**.

Sup è la **superficie commerciale**.

C_{gI} è il **coefficiente generale dell'immobile** derivante dallo stato di manutenzione dell'immobile, la qualità delle finiture, l'esposizione.

C_{gZ} è il **coefficiente generale di zona** derivante dall'analisi delle caratteristiche dell'area su cui sorge l'immobile, dalla qualità della zona, dalla presenza di infrastrutture.

C_S è il **coefficiente di superficie** che tiene conto della consistenza dell'immobile e quindi dell'appetibilità dello stesso in relazione ad essa.

$$V_m \text{ magazzino-deposito} = 380,00 \text{ €/mq} \times 328,10 \text{ mq} \times 0,79 \times 0,94 \times 1,00 = \mathbf{92.585,88 \text{ €}}$$

A questo valore vanno detratti i costi stimati di adeguamento del manufatto oggetto di licenza edilizia, di completamento della pratica di condono esistente sui depositi ed infine i costi di demolizione interessanti i manufatti non sanabili presenti sul lotto.

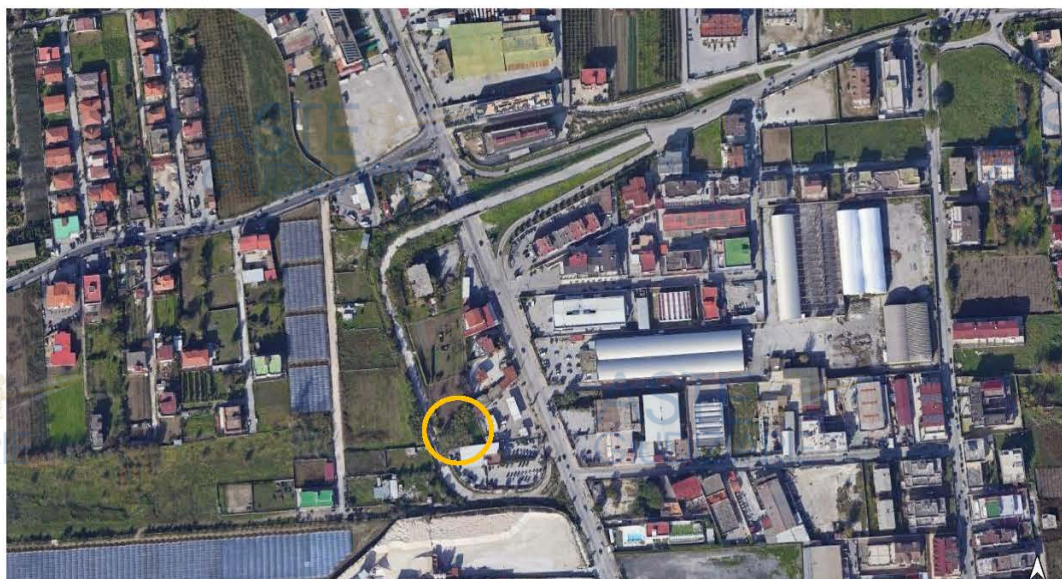
Per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile è così stimato:

$$V_m \text{ lotto 2} = V_m - \text{Stima dei costi della sanatoria e dei costi di ripristino}$$

$$V_m \text{ lotto 2} = 92.585,88 \text{ €} - 20.872,21 \text{ €} = \mathbf{71.713,67 \text{ €}}$$

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 3 ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Particelle site in Giugliano in Campania (NA)

alla via Provinciale Melito Aversa, n° CM

Dati catastali: foglio 34 particelle 737 e 738

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



DESCRIZIONE DEL LOTTO



Dalle indagini peritali è emerso che le due particelle di terreno site in Giugliano in Campania (Na) alla via Provinciale Melito Aversa (SS7bis), sono censite nel N.C.E.U. del detto Comune al foglio 34, particella 737 e 738, qualità seminativo arborato, classe 2.

L'area ha, nella sua totalità, una forma pressoché trapezoidale di cui una particella (la 737) misura 10 are e 04 ca e l'altra (la 738) misura 20 ca per un totale di circa 1.024 mq. L'area è delimitata sul lato est da un muretto di calcestruzzo di circa un metro su cui è installata una ringhiera metallica, mentre gli altri lati sono delimitati da un muro più alto di mattoni di tufo a vista. Si presenta, nel suo stato attuale, in stato di abbandono. Il terreno è completamente ricoperto da vegetazione, seppure non ci sia un vero e proprio prato, vi è un manto di erba incolta a ricoprire gran parte della superficie. Vi sono svariati alberi alti dal fusto più o meno sottile e piante di vario genere. La presenza di alcuni attrezzi, così come di alcuni tronchi di alberi recisi, fa presupporre la saltuaria presenza di qualcuno che si occupa di queste delle particelle prese in esame.



ASTE
GIUDIZIARIE®

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE
GIUDIZIARIE®



Terreno (foto 1)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Terreno (foto 2)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Terreno (foto 3)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**ASTE
E CATASTALE**

ACTE ACTE

Dall'indagine catastale è emerso che l'intera area è stata censita al Catasto Terreni del detto Comune al foglio 34, particella 116 e aveva una superficie complessiva di 10 are e 24 centiare, dati derivati da impianto meccanografico del 12/09/1973. Successivamente, con la variazione del 22/02/1993 in atti dal 30/03/1999 (n. 1053.4/1993), ha subito un frazionamento. A seguito di questo frazionamento, la particella 116 è stata scissa in due particelle, rispettivamente particella 737 e 738, ridimensionando la superficie ma lasciando invariata la classe.

- Prima particella: foglio 34, particella 737, classe 2 seminativo arborato, superficie 10 are e 04 centiare.

pag. 58/61

- Seconda particella: foglio 34, particella 738, classe 2 seminativo arborato, superficie 20 centiare.

INDAGINE URBANISTICA

Le due particelle sono situate al limitare est del Comune di Giugliano in Campania, alla via Provinciale Melito Aversa.

Dal punto di vista urbanistico, attraverso gli strumenti di pianificazione del territorio del Comune di Giugliano in Campania, è emerso che l'area di insidenza del terreno, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale, ricade in "Zona E1", quale zona agricola normale. Secondo le norme tecniche di attuazione del PRG del detto comune, in tale zona vigono le seguenti norme:

"- Destinazione d'uso: agricola con possibilità di costruzioni necessarie alla conduzione dei fondi, come: case coloniche, fienili, stalle, capannoni per la lavorazione, la trasformazione e la conservazione dei prodotti agricoli.

- Strumento attuativo: concessione di edificare.

- Area minima d'intervento: 10.000 (diecimila) mq. Oss.prot. N°101.

- Indice di fabbricabilità fondiaria: per le aree boschive, pascolive e incolte: 0,003 mc/mq. Per le altre seminate e a frutteto: 0,03 mc/mq. Nel computo dei volumi non sono da conteggiarsi: fienili, stalle, silos magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti del fondo; per tali realizzazioni l'indice max di fabbricabilità è pari a: 0,10 mc/mq. Per gli allevamenti zootecnici, consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, non vanno superati i seguenti limiti:

1. rapporto di copertura: 5%;

2. minima distanza dai confini: 20 m.

- Ampliamenti: le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentato.

- Accorpamenti: per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso

la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale."

L'area presa in esame non è soggetta a vincolo archeologico, vincolo paesaggistico e vincolo idrogeologico e non è a rischio idraulico.

STIMA ECONOMICA DEL BENE

Per la valutazione dei terreni agricoli al fine di determinare il prezzo base dell'asta, si è proceduto alla stima. Si coglie l'occasione per ribadire che le particelle 737 e 738 non risultano essere edificabili.

Il valore di un terreno agricolo è strettamente connesso con la sua capacità di generare reddito. Infatti, tradizionalmente, la valutazione analitica del valore di un terreno passa attraverso la capitalizzazione dei redditi prodotti. Per eseguire la stima del bene, alla produzione lorda vendibile (PLV), si sottraggono le spese: ciò che resta è il beneficio fondiario che, appunto, viene capitalizzato, in base al tasso di capitalizzazione della zona, del periodo, del mercato.

Va però detto che l'art. 16 della **Legge 865/1971** ha introdotto i **Valori Agricoli Medi**, noti come **VAM**. Oggi, per ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

Nel caso in questione, esaminando i Valori Agricoli Medi nell'ultima annualità disponibile e riferiti alla regione Agraria n° 5 (nella quale fa parte il Comune di

Giugliano in Campania) per tipo di coltura “seminativo arborato” il valore agricolo è pari a 47.615,00 euro/ha.

Per cui possiamo calcolare il valore del lotto 4 che si ritiene giusto computare congiuntamente nelle due particelle, per attiguità, omogeneità e derivazione dall'unica particella preesistente:

$$Vm \text{ lotto 3} = VAM \times \text{Sup particelle 737 e 738}$$

$$Vm \text{ lotto 3} = 47.615,00 \text{ €/Ha} \times 0,1024 \text{ Ha} = \mathbf{4.875,78 \text{ €}}$$

Conclusioni

Il Consulente tecnico con la presente relazione, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi precisazione o chiarimento dovesse necessitare.

Napoli 07/04/2021

(n° 9869 Ordine Architetti di Napoli)

(dott. Arch. Luigi di Vicino)