

Tribunale di Napoli
Sezione Fallimentare
Fallimento. n° 34 / 2020
Giudice Delegato: dott.E. CACACE
Curatore avv. F.S. ORLANDO.
pendente nei confronti di
[REDACTED]

IMMOBILI : FOGLIO 85 PART.LLA 758 (ex 717)

VIA VICINALE PAGLIETTA N° 59
GIUGLIANO IN CAMPANIA

RELAZIONE TECNICA

IL CONSULENTE TECNICO
ARCH. MARIA ROSARIA DI BONITO



1. PREMESSA

Con provvedimento del **10/02/2025**, emesso dal Giudice Delegato del Tribunale di Napoli, Sezione Fallimentare, **dott. EDMONDO CACACE**, si autorizzava il Curatore in carica Avv. Francesco Saverio Orlando a conferire incarico alla sottoscritta **architetto Maria Rosaria Di Bonito**, esercitante nell'albo dei Periti Giudiziari dei CTU del Tribunale di Napoli al n° 260, con studio in Pozzuoli alla via Ragnisco, 10A, come consulente tecnico nel procedimento di Fallimento n° **34/2020** di cui alla Sentenza Dichiarativa del 24/02/2020 pendente nei confronti di [REDACTED]

In ottemperanza al programma di liquidazione si deve procedere alla immediata vendita del bene sito in Giugliano in Campania fg catastale 85 particella 758, ex 717.

Più precisamente, nell'istanza di nomina, viene chiesto di rispondere ai seguenti QUESITI:

- A. Verifichi la regolarità delle trascrizioni e proceda alla ricostruzione dei vari passaggi di proprietà del predetto bene immobile;
- B. Verifichi la regolarità urbanistica ed edilizia dei cespiti oggetto di perizia ed indichi eventuali difformità sostanziali e formali dei beni rispetto ai dati catastali e ipotecari;
- C. Effettui una stima dei terreni e della quota immobiliare in capo alla [REDACTED] relativo al fabbricato sito in Giugliano in Campania in via Vicinale Paglietta snc identificato al Catasto con foglio 85 part.lla 758, ex 717 sub 7 e 8.
- D. Precisi eventuali oneri e vincoli a carico di futuri acquirenti;
- E. Verifichi la sussistenza di eventuali pesi o oneri di altro tipo e l'esistenza di altri diritti come box, posti auto ed altro sussistenti sui suoli oggetto di perizia, inserendo il relativo valore nella stima da effettuare;
- F. Effettui una stima valutativa degli interni dell'immobile che sia possibile recuperare, con particolare riferimento alle parti dell'immobile che andranno demolite in quanto abusive ed oggetto di provvedimento di confisca poi revocato;

(Allegato 1)

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Nei giorni seguenti la nomina, la sottoscritta arch. Maria Rosaria Di Bonito ha provveduto all'esame della documentazione catastale reperita presso il N.C.E.U. riguardanti gli immobili da stimare. Precisamente nel quesito C, vengono indicati i seguenti immobili: foglio 85 part.III 758, ex 717 sub 7 e 8.

Al fine di individuare precisamente gli immobili oggetto di perizia si provvede immediatamente all'acquisizione della documentazione catastale (Allegato 2) sulla base delle indicazioni presenti nell'istanza di nomina. Dunque si reperisce l'elenco immobili presenti nella particella 758 dalla quale si evince la presenza del **sub 7** indicato come categoria catastale F1 che identifica l'area urbana, *ossia una superficie di corte senza fabbricati che possiede una spiccata valenza urbana e non può essere considerata come terreno agricolo*, indicato in visura con consistenza di 3020,00 mq intestato a [REDACTED]; invece il **sub 8**, indicato come categoria catastale F1, viene rilevato nell'elenco immobili come soppresso. Dalla visura del sub 8 viene indicato che la soppressione ha generato e/o variato il sub 9. Dalla visura del **sub 9**, unità immobiliare con categoria catastale A7 (Abitazioni in villini), si evince che la [REDACTED] è stata proprietaria dell'immobile (sub 8) per 458/1000 **fino al 27/01/2003** in comproprietà con [REDACTED] (132/1000), [REDACTED] (200/1000) e [REDACTED] (210/1000). Sempre dalla stessa visura si evince che, con Atto del 27/01/2003 Pubblico ufficiale FIORDILISO GENNARO Sede SESSA AURUNCA (CE) Repertorio n. 80727 - DIVISIONE Trascrizione n. 6201.4/2003 Reparto PI di NAPOLI2 in atti dal 27/02/2003, gli intestatari dell'immobile risultano essere [REDACTED] in comunione dei beni ognuno per 1/2. Con Variazione del 12/08/2022 - Pratica n. NA0251904 in atti dal 16/08/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.6107110.12/08/2022 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 251904.1/2022), viene generato il sub 9 di proprietà [REDACTED] in comunione dei beni ognuno per 1/2 fino al 17/05/2023, data in cui la proprietà diventa del sig. [REDACTED] che acquista l'immobile con Atto del 17/05/2023 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 3134 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20122.1/2023 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 24/05/2023.

Vengono reperite le planimetrie catastali disponibili degli immobili indicati, l'elaborato planimetrico anno 2002, 2003 e 2022 (ultimo depositato), l'estratto di mappa e tutta la documentazione si ritenesse necessaria per l'individuazione degli immobili in sede di sopralluogo.

Una volta appurato che il sub 9 non è di proprietà della [REDACTED] e con l'elaborato planimetrico alla mano, si individuano gli immobili di proprietà [REDACTED] e cioè, oltre al sub 7 descritto, si reperiscono le visure del sub 4, del sub 5, del sub 6, del sub 2 e del sub 3.

Il **sub 4**, , indicato come categoria catastale F3 (Unità in corso di costruzione), intestato attualmente a [REDACTED]
(Allegato 2)

Già dall'esame della documentazione catastale si intuisce una certa confusione nell'individuazione precisa degli immobili e dunque si fissa l'accesso ai luoghi per verificare una corrispondenza tra gli immobili presenti sui luoghi con quelli rappresentati nei documenti catastali reperiti.

1° Accesso

Il giorno **25 febbraio 2025** il curatore fallimentare in carica Avv. Francesco Saverio Orlando fissa un primo accesso ai luoghi. La sottoscritta, così com'era stato stabilito, il 25/02/2025 alle ore 10:00 si reca sui luoghi di cui alla procedura fallimentare e precisamente in Giugliano in Campania (NA) alla via Vicinale Paglietta n° 59, accompagnata dal proprio collaboratore geom. Luigi D'Ambrosio. (Allegato 3)

Ivi giunta con il curatore fallimentare Avv. Francesco Saverio Orlando hanno avuto la presenza del sig. Ranieri Marcello, nella sua qualità di custode, che ha consentito l'accesso ai luoghi.

La sottoscritta, con l'ausilio della documentazione catastale reperita di cui sopra (Allegato 2) ha proceduto all'individuazione degli immobili di proprietà [REDACTED]. L'unica planimetria catastale presente al catasto è quella dell'appartamento in villa identificato con il sub 9 che, come già indicato, non risulta di proprietà [REDACTED]. In sede di sopralluogo ci si rende conto della presenza di un altro appartamento in villa sul sito del sub 4, che catastalmente viene individuato come categoria F3 (immobili in corso di costruzione e non ancora ultimati) intestato a [REDACTED]. L'immobile è in realtà terminato in tutte le sue finiture e, seppur attualmente disabitato, la presenza di arredi e suppellettili palesemente dimostra che è stato utilizzato come uffici. Trattasi di

fabbricato a 3 piani fuori terra e 1 seminterrato. Al momento del sopralluogo, non essendo reperibile alcuna planimetria catastale di detto immobile, né nessun riferimento preesistente, ci si rende conto che risulta necessario eseguire un rilievo metrico da zero che, certamente risulta essere più lungo e complesso. Il sig. [REDACTED] si impegna a fornire in un successivo accesso, la documentazione necessaria per agevolare le operazioni di rilievo e dunque l'espletamento dell'incarico conferito. Intanto la sottoscritta, insieme al proprio collaboratore, prende visione dell'area esterna completa dei manufatti, che vi insistono e, oltre alle difformità rispetto all'elaborato planimetrico reperito, rileva la presenza di un considerevole quantitativo di rifiuti di vario genere depositati su buona parte dell'area esterna. Si valuterà, unitamente agli organi fallimentari, l'opportunità di interpellare imprese specializzate nello smaltimento dei rifiuti anche mediante semplice preventivo. Viene eseguito altresì un accurato rilievo fotografico delle aree esterne ed interne (Allegato 8) e si decide di attendere che il curatore ed il sig. [REDACTED] forniscano le planimetrie del fabbricato per poi fissare un successivo accesso, chiudendo il sopralluogo alle ore 11: 26. (*Allegato 3*)

2° Accesso

Il giorno **27 marzo 2025** il curatore fallimentare in carica Avv. Francesco Saverio Orlando fissa un secondo accesso ai luoghi in quanto il sig. [REDACTED], così come indicato nell'accesso precedente, ha reperito la documentazione grafica degli immobili al fine di agevolare le operazioni di rilievo metrico dello stato dei luoghi. La sottoscritta, così come stabilito, il 27/03/2025 alle ore 10:30 si reca sui luoghi di cui alla procedura fallimentare e precisamente in Giugliano in Campania (NA) alla via Vicinale Paglietta n° 59, accompagnata dal proprio collaboratore geom. Luigi D'Ambrosio per continuare le operazioni peritali cominciate il 25/02/2025. Ivi giunta ha avuto la presenza del sig. [REDACTED], nella sua qualità di custode, che ha consentito l'accesso ai luoghi. Dopo aver visionato la documentazione grafica consegnata dal sig. [REDACTED] in copia cartacea (*Allegato 4*) si procede al rilievo metrico degli immobili presenti e precisamente:

- Edificio "A", rifinito, di tre piani fuori terra collegati da scala interna e uno seminterrato con accesso indipendente;
- Edificio "B", grezzo, di due piani fuori terra ed uno seminterrato identificato come Deposito "F" di più grandi dimensioni;

- Edificio "C", grezzo, di due piani fuori terra ed un piano seminterrato di più grandi dimensioni, rifinito e destinato ad Officina identificata con la lettera "D".
- Tettoia "E", posta al piano seminterrato posta tra il Deposito "F" e l'Officina "D";
- Area esterna.

(Allegato 7)

Tra la documentazione fornita dal sig. [REDACTED] (Allegato 4) si riscontra la presenza di:

- **Concessione edilizia n° 72/2002** rilasciata dal comune di Giugliano in Campania (NA) il 05/06/2002 per la costruzione di una casa colonica con annesse pertinenze agricole.
- Istanze di Sanatorie per abusi edilizi Legge 326/2003 rispettivamente intestate a: [REDACTED]

Dopo il confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione acquisita, la sottoscritta evidenzia la necessità di eseguire un accesso agli atti presso il comune di Giugliano per verificare l'eventuale liceità degli immobili e la corrispondenza tra gli atti presenti al Comune di Giugliano e la documentazione fornita dal sig. [REDACTED] riservandosi di eseguire un nuovo accesso a seguito delle risultanze documentali acquisite dal comune di Giugliano. La sottoscritta chiude il verbale alle ore 13:00 del 27/03/2025. (Allegato 3)

Accesso agli atti Comune di Giugliano in Campania (NA) (Allegato 6)

Il 31 marzo 2025 la sottoscritta invia con pec al comune di Giugliano in Campania (NA) la richiesta di accesso agli atti con la seguente richiesta:

Concessione edilizia n. 72/2002 con elaborati di richiesta di concessione edilizia presentata il 28/09/2001 prot. 33993 a nome di [REDACTED] per la costruzione di una casa colonica con annesse pertinenze agricole ubicati in via vicinale paglietta catasto terreni fg 85 part.Ile 717-718 attuale fg 85 part.Illa 758

Istanze di Condono Edilizio Legge 326/2003 a nome di [REDACTED]
[REDACTED] con Protocollo del 10/12/2004
Immobile Fg 85 Part.Illa 758 Sub 4.

Il comune di Giugliano il 1 aprile 2025 invia a sua volta alla sottoscritta pec con numero di protocollo 0044934/2025 assegnato alla suddetta richiesta di accesso agli atti.

Con pec del 12 maggio 2025 Il comune di Giugliano, nella figura del funzionario arch. Luigi Pezzella risponde chiedendomi di recarmi presso gli uffici comunali nei giorni di ricevimento per poter visionare gli atti ed eventualmente per estrarne copia. Il lunedì successivo, e precisamente il giorno 19 maggio 2025, la sottoscritta si reca prontamente presso gli uffici estraendo copia dei documenti.

L'8 ottobre ad integrazione della documentazione già reperita presso gli uffici del comune di Giugliano in Campania di cui sopra, a seguito di richiesta da parte della sottoscritta, lo stesso comune invia pec con alcune precisazioni che verranno meglio esplicitate successivamente.

In seguito alle operazioni descritte la sottoscritta ha provveduto a redigere la presente relazione tecnica seguendo l'ordine dei quesiti sottoposti dal G.E. elencati nel verbale di conferimento dell'incarico (*Allegato 1*)

Successivamente alle operazioni di rilievo ha quindi proseguito a redigere i grafici di rilievo e opportuna documentazione fotografica. (*Allegati 7 e 8*)

3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

QUESITO A - Verifichi la regolarità delle trascrizioni e proceda alla ricostruzione dei vari passaggi di proprietà del predetto bene immobile;

Al fine di rispondere al quesito la sottoscritta esegue le Ispezioni Ipotecarie con le relative note di trascrizione confrontando i vari passaggi (*Allegato 5*) con le rispondenze catastali (*Allegato 2*), cominciando dalla particella originaria e come di seguito elencato:

CT del comune di Giugliano in Campania al

fg 85 Part.III 717 (Catasto Terreni)

Nota di trascrizione RG 18373 del 17/05/2001

- Atto di Compravendita Notaio SICA Salvatore Rep. 100320 del 19/04/2001 con il quale

[REDACTED] in comunione legale con [REDACTED]

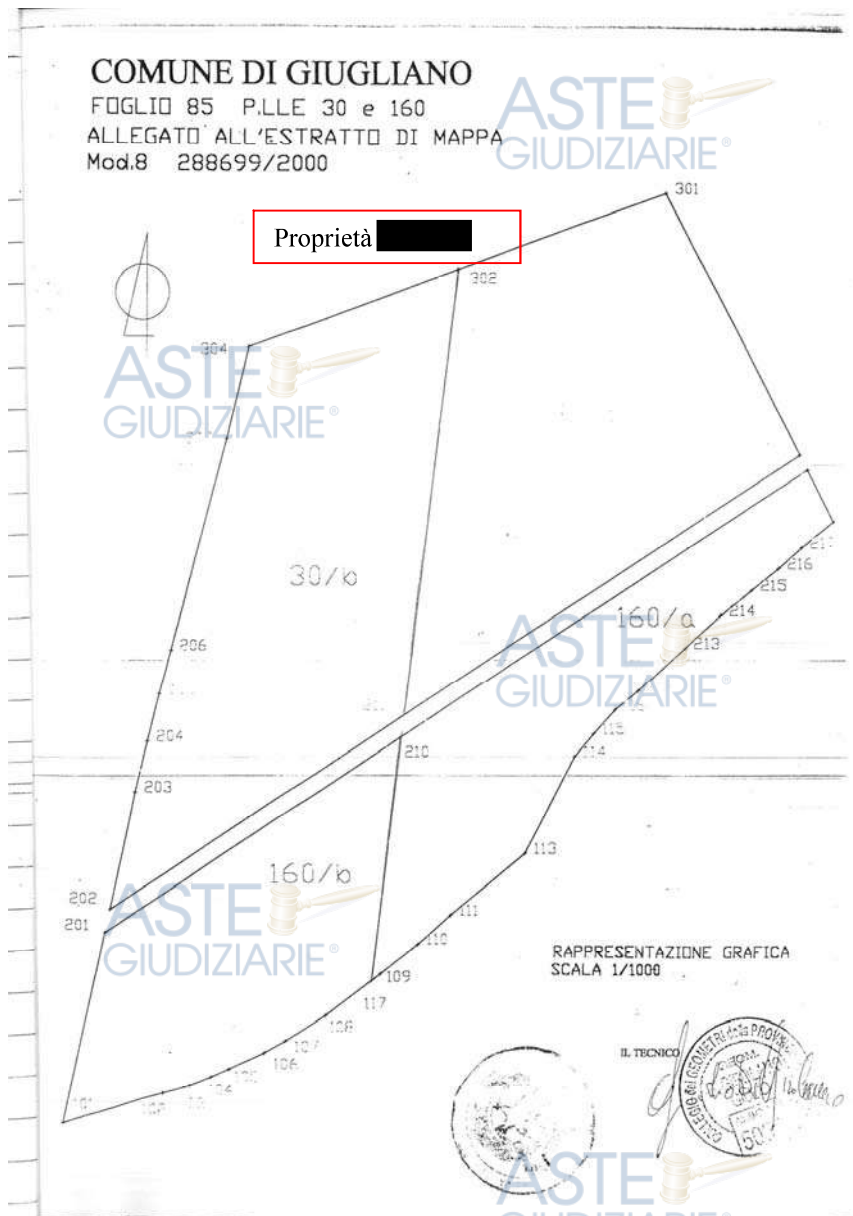
TRIBUNALE di NAPOLI - SEZIONE FALLIMENTARE
RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA PER VALUTAZIONE IMMOBILIARE

FALLIMENTO: 34/2020

Pendente c/o [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO : dott. EDMONDO CACACE

N.B: Da un confronto con l'atto di compravendita presente tra i documenti reperiti tramite accesso agli atti del comune di Giugliano in Campania si evince che i sig.ri Balatto, proprietari del fondo rustico alla località "Sanseverino" riportato in catasto terreni al fg 85 part.ile 30 e 160 vendono a Gargiulo Gaetano in comunione legale dei beni la parte di terreno distinta in catasto in conformità del tipo di frazionamento n° 1074 del 2001, debitamente vistato dal Comune di Giugliano in Campania e depositato presso lo stesso comune il 26/03/2001 corrispondete alle seguenti particelle Fg 85 part.ile 717 (già 30 a) 719 (già 160 a). Inoltre con lo stesso Atto vendono al geom. Vincenzo Pennacchio, conformità al predetto tipo di frazionamento le particelle individuate al Fg 85 part.ile 718 (già 30 b) e 720 (160 b)

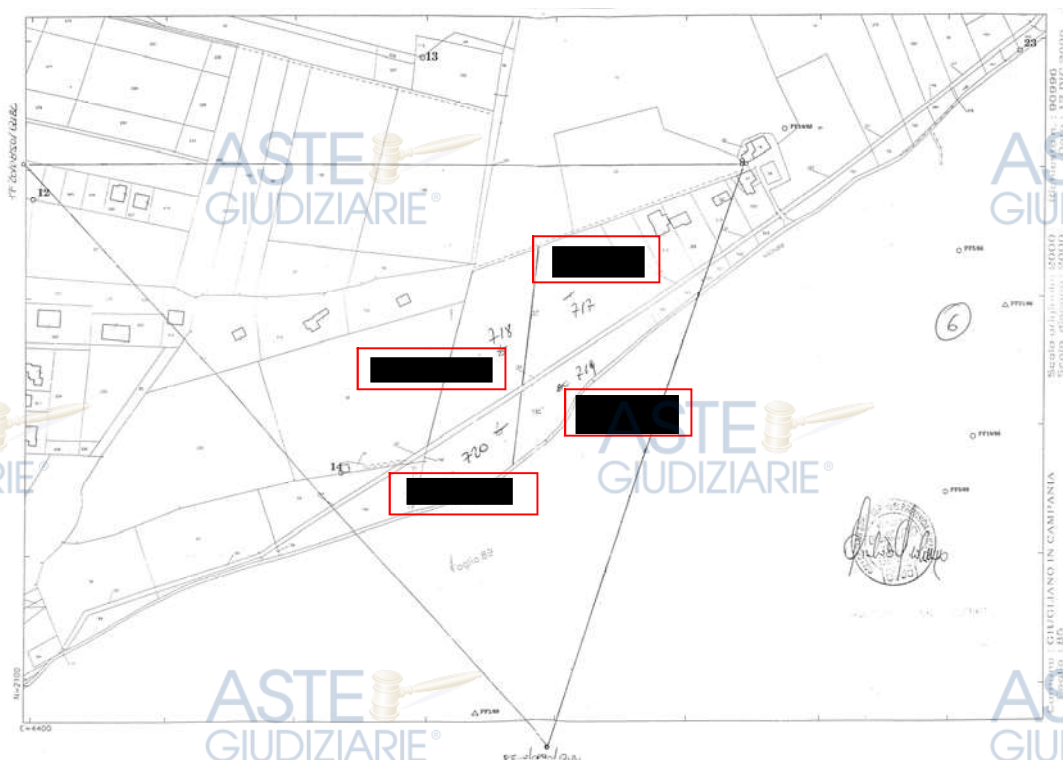


TRIBUNALE di NAPOLI - SEZIONE FALLIMENTARE
RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA PER VALUTAZIONE IMMOBILIARE

FALLIMENTO: 34/2020

Pendente c/o [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO : dott. EDMONDO CACACE



Nota di trascrizione RG 20744 del 23/05/2002

- Atto di Compravendita Notaio FASANO Francesco Rep. 3486 del 20/05/2002 con il quale

[REDACTED] in comunione legale con [REDACTED] vendono a [REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

c.t. arch. Maria Rosaria Di Bonito – via P. Ragnisco, 10A – 80078 – pozzuoli - napoli

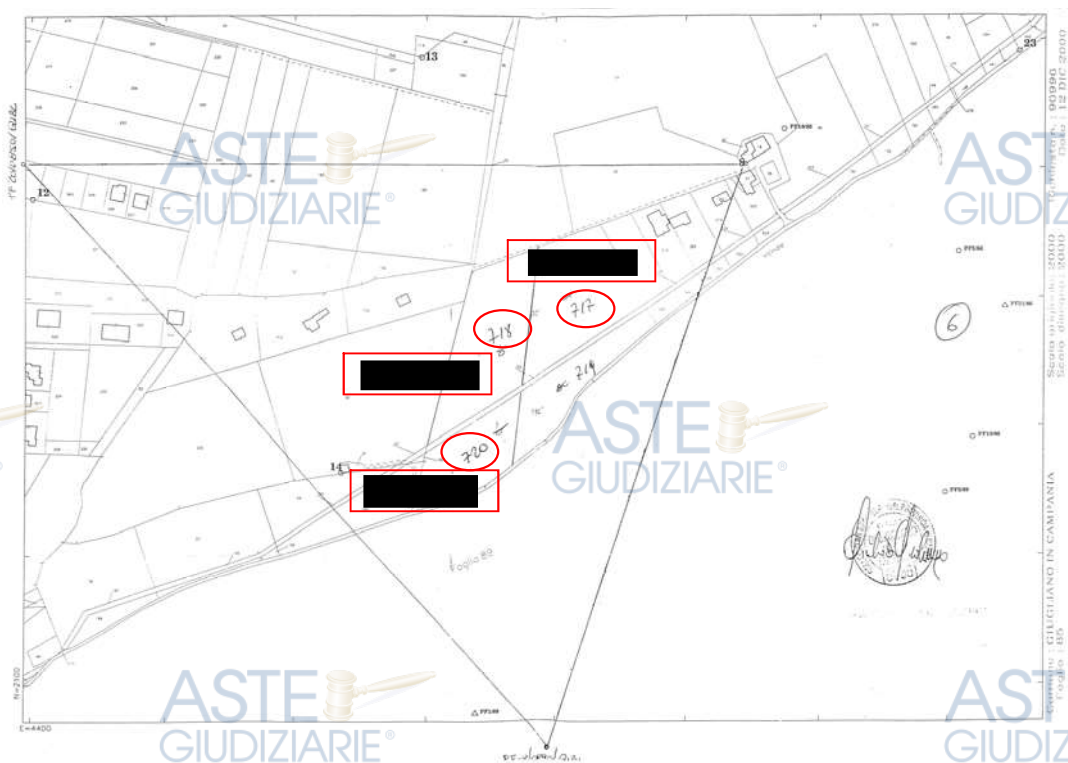
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE di NAPOLI - SEZIONE FALLIMENTARE
RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA PER VALUTAZIONE IMMOBILIARE

FALLIMENTO: 34/2020

Pendente c/o [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO : dott. EDMONDO CACACE



Nota di trascrizione RG 20745 del 23/05/2002

- Atto di Costituzione di Vincolo Notaio FASANO Francesco Rep. 3487 del 20/05/2002 con il quale sulle particelle **717** e **718** si appone il Vincolo di Inedificabilità assoluta in favore del COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA fino al mutamento del vigente strumento urbanistico dello stesso comune. La intera superficie delle suddette particelle dovrà intendersi asservita al fabbricato rurale di cui alla richiesta di concessione edilizia, seguita da parere favorevole espresso dalla Commissione edilizia nella seduta del 7 maggio 2002 con verbale n° 72/02.

TRIBUNALE di NAPOLI - SEZIONE FALLIMENTARE
RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA PER VALUTAZIONE IMMOBILIARE

FALLIMENTO: 34/2020

Pendente c/o [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO : dott. EDMONDO CACACE



Nota di trascrizione RG 29440 del 09/06/2023

- Atto Giudiziario TRIBUNALE DI NAPOLI Rep. 43/2007 – Sentenza di confisca dei beni (N. 12802/13) da [REDACTED] verso l'Erario dello Stato

fg 85 Part.Ila 758 (Catasto Terreni ex 717)

Nell'interrogazione telematica non è stato reperito nessun immobile come terreni in quanto il 25/10/2002 lo stesso immobile è passato all'urbano come da elenco di seguito indicato.

fg 85 Part.Ila 758 sub 4 e sub 7 (Catasto Fabbricati)

Nota di trascrizione RG 49976 del 02/12/2002

- Atto di Compravendita Notaio FASANO Francesco Rep. 4179 del 19/11/2002 con il quale [REDACTED] vende la quota di 668/1000, a [REDACTED], per 458/1000 e a [REDACTED]

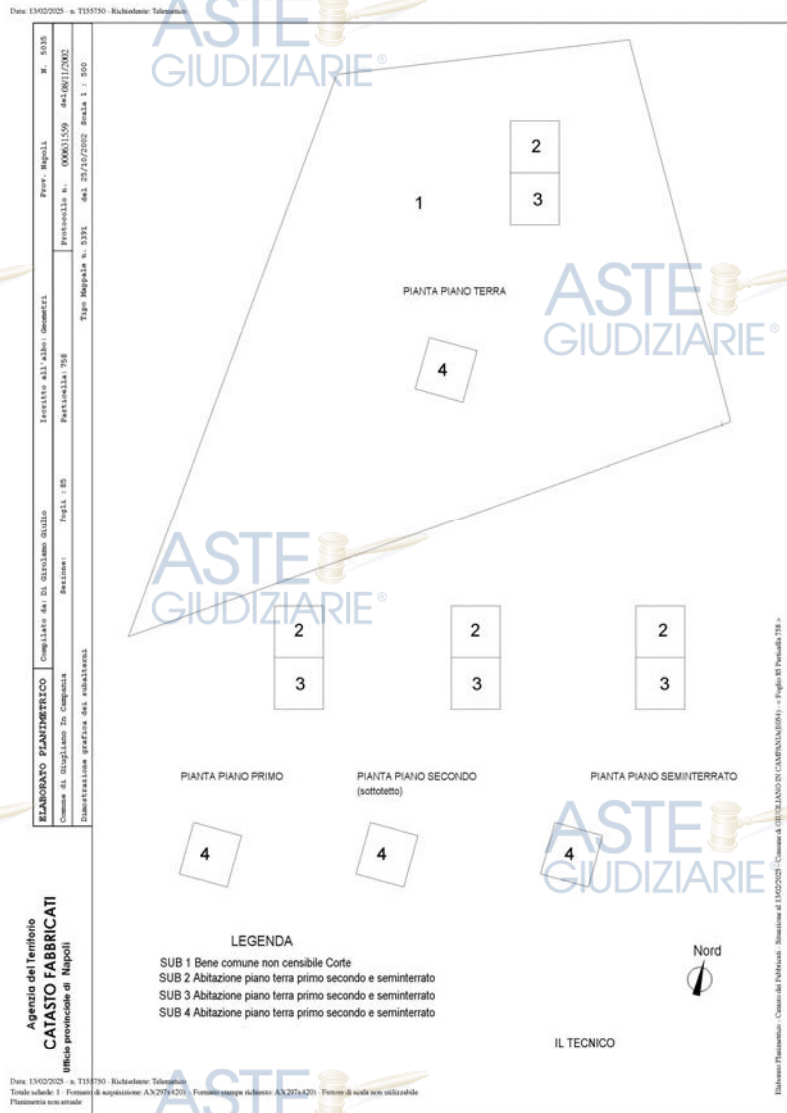
TRIBUNALE di NAPOLI - SEZIONE FALLIMENTARE
RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA PER VALUTAZIONE IMMOBILIARE

FALLIMENTO: 34/2020

Pendente c/o [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO : dott. EDMONDO CACACE

COPPOLA Giovanni, per 210/1000 degli immobili individuati al fg 85 part.IIa 758 sub 1, sub 2, sub 3 e sub 4.



TRIBUNALE di NAPOLI - SEZIONE FALLIMENTARE
 RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA PER VALUTAZIONE IMMOBILIARE

FALLIMENTO: 34/2020

Pendente c/o [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO : dott. EDMONDO CACACE

Nota di trascrizione RG 54596 del 31/12/2002

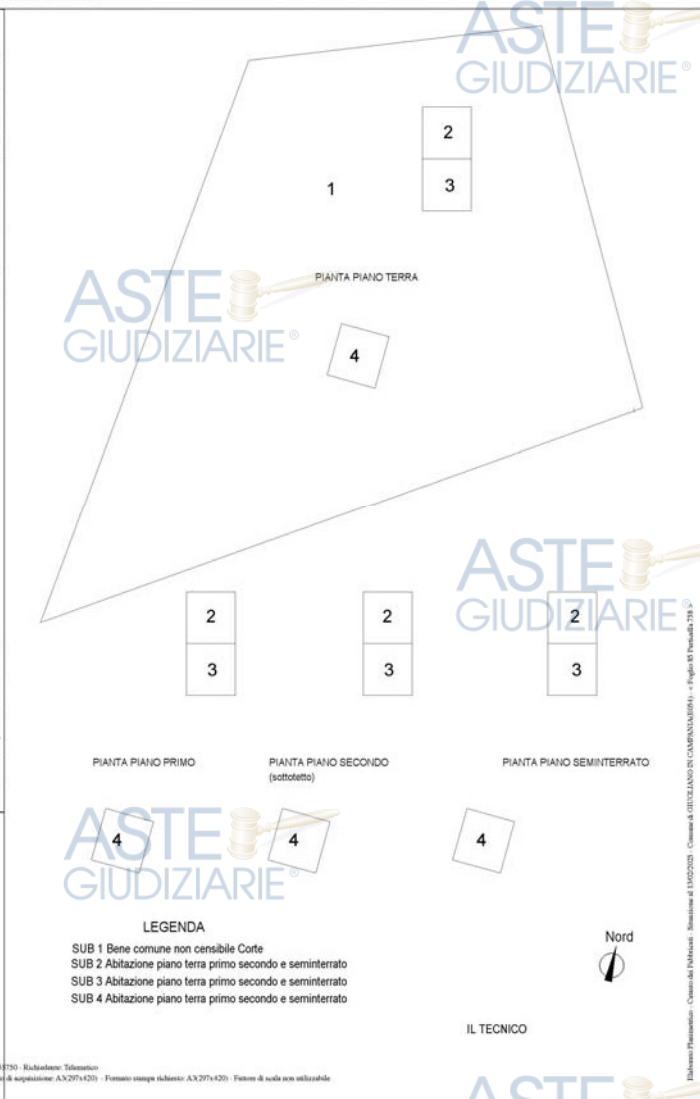
- Atto di Compravendita Notaio FASANO Francesco Rep. 4298 del 10/12/2002 con il quale [REDACTED] vende la quota di 332/1000 a [REDACTED] per 132/1000 e [REDACTED] per 200/1000 degli immobili individuati al fg 85 part.IIa 758 sub 1, sub 2, sub 3 e sub 4.

Data 13/02/2020 n. T155750 - Richiedente: Telematica

Prer. Napoli
 Protocollo n. 00001559 del 06/11/2002
 dal 25/12/2002 Scala 1 : 500
 Tipo Mappa n. 5391
 Istanza all'Arch. Geometri
 Particella 758
 Foglio : 85
 Sezione:
 Elaborato Planimetrico
 Comune di Giugliano in Campania
 Disegnazione grafica del richiedente

Agencia del Territorio
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Napoli

Data 13/02/2020 n. T155750 - Richiedente: Telematica
 Tratto scale: 1 : Formati di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Formato di scala non utilizzabile
 Planimetria non attuale



Proprietà 132/1000
 Proprietà 200/1000
 Proprietà 458/1000
 Proprietà 210/1000

Nota di trascrizione RG 8133 del 26/02/2003

- Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata per Atto di Divisione Notaio FIORDILISO
Gennaro Rep. 80727 del 27/01/2003 con il quale si dividono le unità negoziali così come di
seguito:

Unità negoziale n° 1

Immobile fg 85 part.IIa 758 sub 5 e sub 2 diventano per 1/1 di proprietà [REDACTED]

Unità negoziale n° 2

Immobile fg 85 part.IIa 758 sub 6 e sub 3 diventano per 1/2 di proprietà [REDACTED]
[REDACTED] e per 1/2 di proprietà [REDACTED] in comunione legale

Unità negoziale n° 3

Immobile fg 85 part.IIa 758 sub 7 e sub 4 diventano per 1/1 di proprietà [REDACTED]

Unità negoziale n° 4

Immobile fg 85 part.IIa 758 sub 8 diventa per 1/2 di proprietà [REDACTED] e per 1/2
di proprietà [REDACTED] in comunione legale

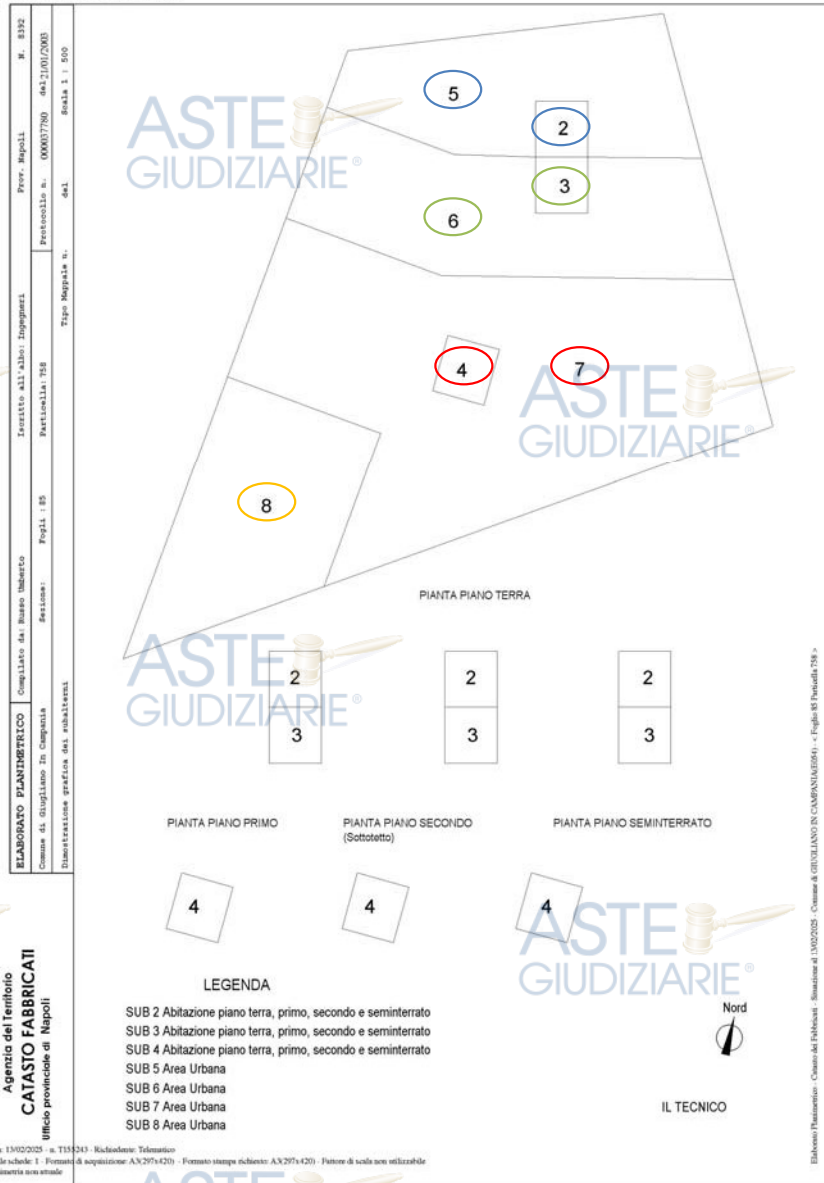
TRIBUNALE di NAPOLI - SEZIONE FALLIMENTARE
 RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA PER VALUTAZIONE IMMOBILIARE

FALLIMENTO: 34/2020

Pendente c/o [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO : dott. EDMONDO CACACE

Data: 13/02/2025 - n. T155243 - Richiedente: Telematico



Proprietà [REDACTED]

Proprietà [REDACTED]

Proprietà [REDACTED]

Proprietà [REDACTED]

Nota di trascrizione RG 32894 del 20/06/2008

- Atto Giudiziario TRIBUNALE DI NAPOLI Rep. 17930/2008 – Decreto di Sequestro Conservativo con il quale oltre ad immobili non oggetto della presente perizia, gli immobili fg 85 part.Ila 758 **sub 7** e **sub 4** vengono sequestrati alla [REDACTED] e acquisiti da [REDACTED]

Nella relativa nota si chiede la trascrizione del sequestro conservativo disposto dal Tribunale di Napoli avente per oggetto i diritti vantanti dal controtrascritto sulla consistenza fino alla concorrenza di 150.000,00 €.

Tra le annotazioni è presente:

Annotazione presentata il 24/03/2010 RG 14932 Sentenza di Condanna Esecutiva

Annotazione presentata il 13/09/2017 RG 39152 Restrizione dei Beni

Nota di trascrizione RG 40827 del 23/07/2008

- Atto Giudiziario TRIBUNALE DI NAPOLI UFFICIO GIP Rep. 23525/2003 –Sequestro Preventivo ex art. 321 C.P.P. con il quale oltre ad immobili non oggetto della presente perizia, gli immobili fg 85 part.lla 758 **sub 4 (Unità negoziale 11)** e **sub 8 (Unità negoziale 12)** vengono sequestrati rispettivamente per la quota di 50/100 a [REDACTED] per il restante 50/100 del sub 4 a [REDACTED] e per il restante 50/100 del sub 8 a [REDACTED] in favore dell'Erario dello Stato

Si elencano di seguito le annotazioni presenti:

Annotazione presentata il 14/10/2008 RG 55174 Annullamento di Sequestro Preventivo

Annotazione presentata il 14/10/2008 RG 55175 Annullamento di Sequestro Preventivo

Annotazione presentata il 07/08/2009 RG 60230 Dissequestro Parziale

Annotazione presentata il 12/07/2012 RG 29266 Ordinanza di Restituzione Parziale dei beni

Annotazione presentata il 21/11/2012 RG 46353 Restituzione dei beni

Annotazione presentata il 12/04/2013 RG 16058 Dissequestro Parziale

Annotazione presentata il 17/06/2013 RG 24940 Decreto Revoca Parziale Sequestro Preventivo ex art.321 C.P.P.

Annotazione presentata il 04/02/2014 RG 7463 Sentenza Esecutiva Restituzione dei beni

Annotazione presentata il 28/03/2018 RG 14042 Restrizione dei beni

Annotazione presentata il 21/04/2023 RG 20689 Sentenza di Restituzione dei Beni

TRIBUNALE di NAPOLI - SEZIONE FALLIMENTARE
RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA PER VALUTAZIONE IMMOBILIARE

FALLIMENTO: 34/2020

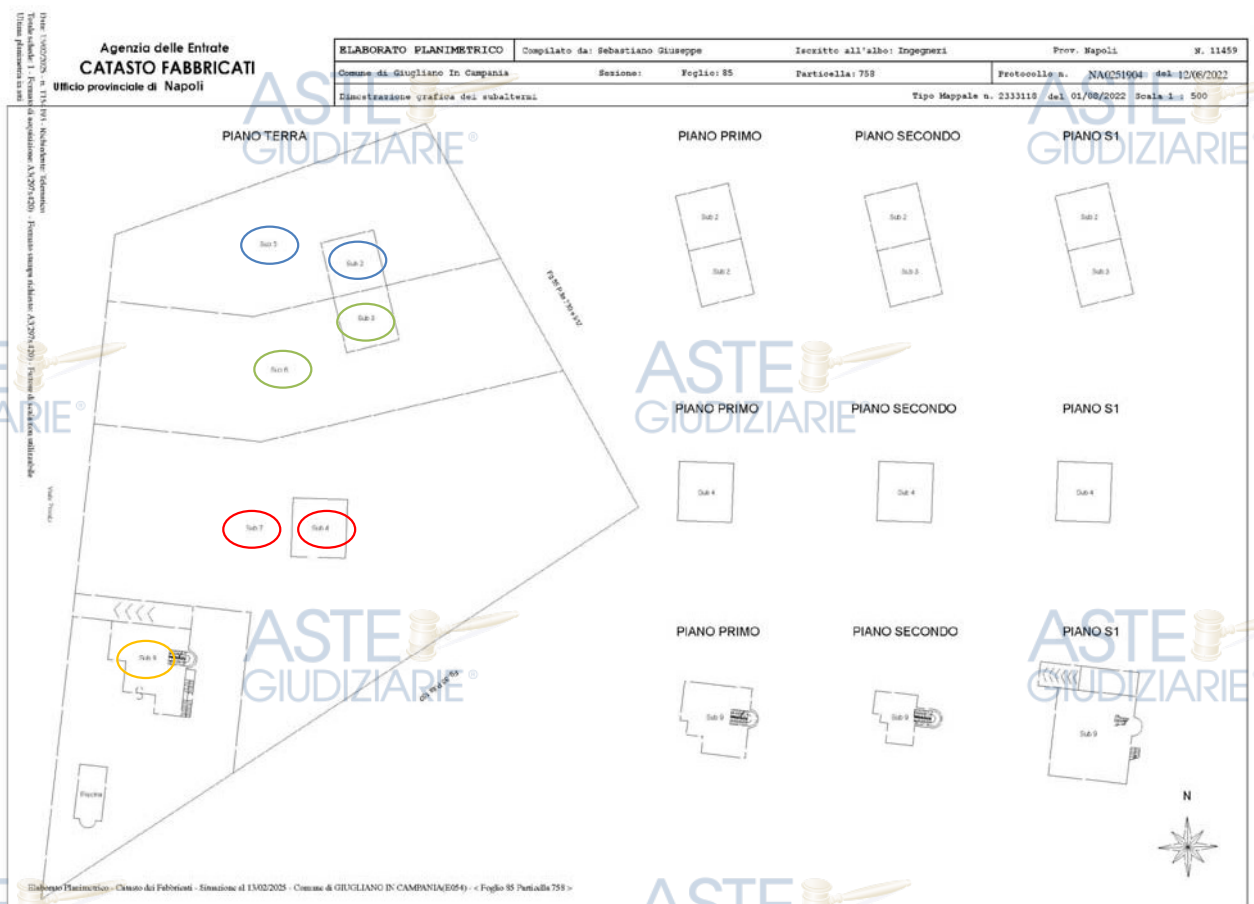
Pendente c/o [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO : dott. EDMONDO CACACE

Nota di Trascrizione RG 55513 del 12/11/2021

- Atto Giudiziario Tribunale di Napoli Rep. 38/2020 Sentenza Dichiarativa di Fallimento con cui tra gli altri i subalterni 4 (Unità negoziale 1) e 7 (Unità negoziale 7) ognuno per 1/1 passano da [REDACTED] a Massa di Creditori del FALLIMENTO [REDACTED] N. 34/2020 TRIBUNALE DI NAPOLI

Sono stati reperiti, dalla sottoscritta, i certificati catastali che coincidono con i dati contenuti nelle ispezioni ipotecarie. (Allegato 2 e 5). Si precisa che il Terreno indicato nel mandato ed individuato al Catasto Terreni con il foglio 85 part.IIIa 717 è stato soppresso ed è passato all'ente urbano, ed è stata costituita la particella 758. Sulla particella insistono gli immobili così come indicato nell'elaborato planimetrico attualmente presente in catasto dal 2022.



Proprietà [REDACTED]
sub 2 e sub 3

Proprietà [REDACTED]
sub 3 e sub 6

Proprietà [REDACTED]
sub 4 e sub 7

Proprietà [REDACTED]
sub 9 ex sub 8

Dall'analisi fatta si afferma che la [REDACTED] è proprietaria delle unità immobiliari sopra indicate con colore rosso e così individuate:

CATASTO FABBRICATI

✓ Fg 85 PART.LLA 758 sub 4 Categoria F3 (Fabbricato in corso di costruzione) sito in Giugliano in Campania alla via Vicinale Paglietta Piano T-1-2 e S1

✓ Fg 85 PART.LLA 758 sub 7 Categoria F1 (Area urbana senza fabbricati) sito in Giugliano in Campania alla via Vicinale Paglietta Piano T - Consistenza 3020,00 mq

Sono state reperite visure catastali ed elaborati planimetrici, ma non sono presenti le planimetrie catastali in quanto il sub 7 è indicato come area esterna a connotazione urbana ed il sub 4 presenta ancora una categoria catastale provvisoria.

QUESITO B - Verifichi la regolarità urbanistica ed edilizia dei cespiti oggetto di perizia ed indichi eventuali difformità sostanziali e formali dei beni rispetto ai dati catastali e ipotecari;

In risposta al presente quesito mi appresto a descrivere le risultanze di quanto dedotto dalla documentazione reperita con Accesso agli atti del comune di Giugliano in Campania, per capire quanto del realizzato sia urbanisticamente regolare e quanto sia difforme dal punto di vista urbanistico ed edilizio. (Allegato 6)

Il **28/09/2001** prot. 33993 viene richiesta Concessione edilizia dal proprietario del terreno dell'epoca Vincenzo Pennacchio per *la costruzione di una casa colonica con annessa pertinenza agricola, composta da 2 corpi di fabbrica:*

- *Unità immobiliare composta da 3 piani fuori terra adibiti a casa colonica (piano terra e 1°) e sottotetto non abitabile (piano 2°) ed un piano seminterrato adibito a cantinato. Volume richiesto*
310,29 mc

- *Pertinenza, composta da 3 piani fuori terra adibiti a pertinenze agricole (piano terra e 1°) e sottotetto (piano 2°) ed un piano cantinato adibito a deposito. Da costruirsi in Giugliano in Campania alla via Vicinale Paglietta, sull'area riportata in catasto al fg 85 p.lle 717 e 718 di proprietà del sig. [REDACTED] Volume richiesto 1034,30 mc*

FALLIMENTO: 34/2020

Pendente c/o [REDACTED]

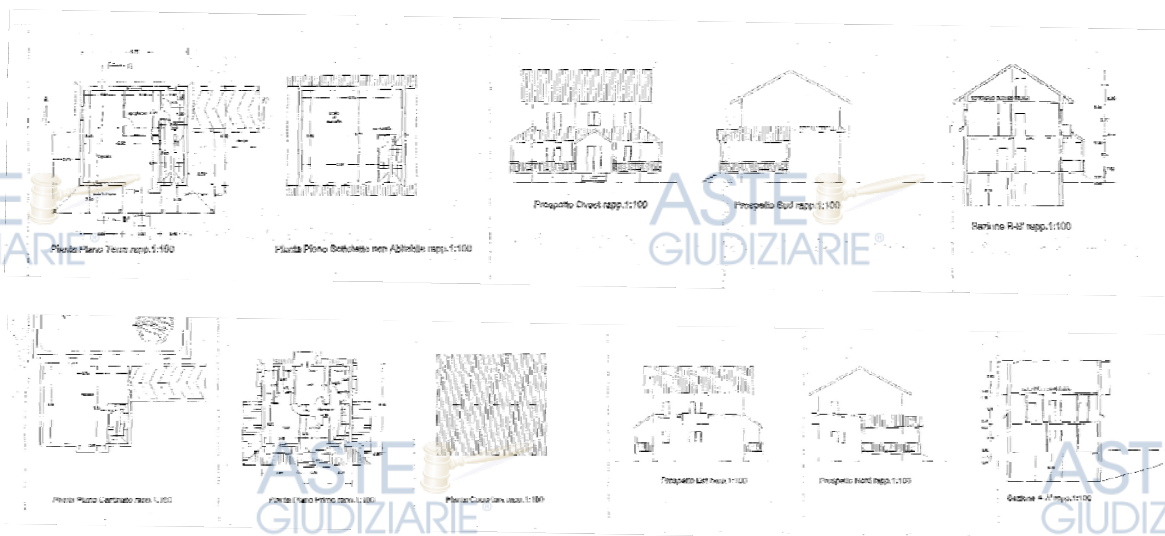
GIUDICE DELEGATO : dott. EDMONDO CACACE

Il tutto realizzato in c.a. con fondazioni in travi rovesce, strutture verticali in pilastri, solai in latero cemento e tetto a falde inclinate. La destinazione prevista era quella della coltivazione dei tartufi su un'area di PRG identificata come Zona E1 Agricola.

Il **20/05/2002** viene firmato **Atto di Asservimento Edilizio** – Notaio dott. Francesco Fasano Rep. 3487 del 20/05/2002 con cui il sig. [REDACTED] dichiara di essere proprietario dei terreni identificati al CT fg 85 part.lla 717 e 718 e che per gli stessi terreni, il comune di Giugliano in Campania, subordina il rilascio della concessione edilizia per la costruzione della casa colonica e della pertinenza di cui sopra alla sottoscrizione di tale atto con il quale si impone il vincolo di **inedificabilità** dell'area residua con asservimento edilizio alla cubatura prevista.

Il **06/06/2002** viene rilasciata **Concessione edilizia n. 72/2002** a nome di [REDACTED] per la costruzione di una casa colonica con annesse pertinenze agricole ubicati in via Vicinale Paglietta catasto terreni fg 85 part.lla 717-718 attuale fg 85 part.lla 758.

Si riporta di seguito l'immagine degli elaborati grafici reperiti all'ufficio tecnico del comune di Giugliano relativi alla casa colonica (Corpo A) di cui alla concessione edilizia.



Casa Colonica di cui alla Concessione edilizia n° 72/2002 – Corpo A

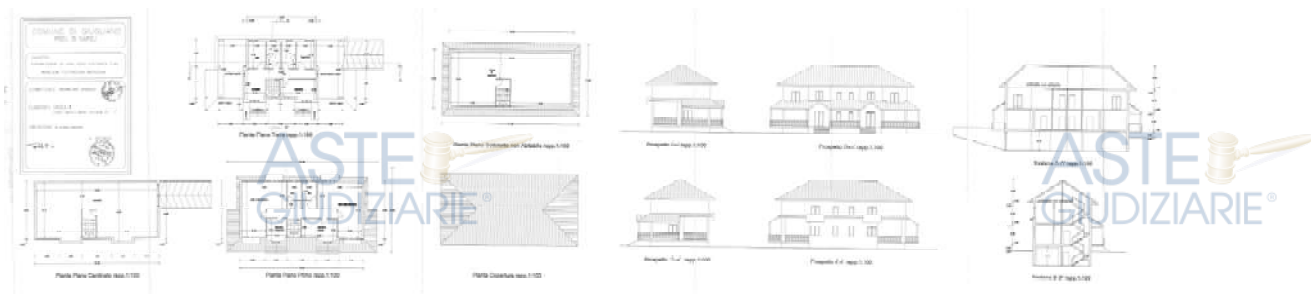
Oltre alla casa colonica la concessione edilizia riguarda altresì la pertinenza (Corpo B) di cui si riporta uno stralcio degli elaborati grafici reperiti:

TRIBUNALE di NAPOLI - SEZIONE FALLIMENTARE
RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA PER VALUTAZIONE IMMOBILIARE

FALLIMENTO: 34/2020

Pendente c/o [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO : dott. EDMONDO CACACE



Pertinenze agricole di cui alla Concessione edilizia n° 72/2002 – Corpo B

(Allegato 6)

Il **20/06/2002** prot. 21641 viene inviata al Comune di Giugliano la **Dichiarazione di Inizio Lavori** nella quale è altresì indicato il nome della ditta esecutrice [REDACTED], del DL ing. Umberto Russo ed inoltre si dichiara di aver depositato presso l'Ufficio del Genio Civile la pratica per le opere in c.a. prot. 1440/02.

Il **09/10/2002** viene presentata **DIA prot. 32708** in variante alla Concessione edilizia n.72/2002 a nome di [REDACTED] con la quale si intende eseguire i seguenti lavori in variante:

- rotazione e traslazione dei due corpi di fabbrica
- realizzazione di abbaini nei sottotetti del corpo A e del corpo B
- ribaltamento del solo corpo A (specchiato)
- aumento delle quote di interpiano da m 2,70 a m 2,90

Nel fascicolo del comune di Giugliano, di questa pratica Dia è presente soltanto la relazione tecnica asseverata dal tecnico ing. Umberto Russo ma non sono stati ritrovati i grafici così come comunicato dallo stesso ente con pec del 08/10/2025. (Allegato 6)

Il **19/11/2002**, come già descritto nei paragrafi precedenti, con Atto di Compravendita del notaio Francesco Fasano Rep. 4179 del 19/11/2002 il sig. [REDACTED] vende a [REDACTED] (amministratore unico legale rappresentante Ranieri Fabio) per 458/1000 e a [REDACTED] per 210/1000, tre unità immobiliari (una Corpo A e due Corpo B di pertinenza) ciascuna sviluppantesi su 3 livelli (piano seminterrato, piano terra, primo con sovrastante struttura in tegole non accessibile ed annessa area pertinenziale, allo stato rustico (pilastri, solai e copertura). Il Pennacchio resta proprietario per 332/1000.

Tali immobili sono identificati nel NCEU al fg 85 part.lla 758 sub 1 (area esterna), sub 2, sub 3 e sub 4 tutti costituiti da piano S1 – T- 1 e sottotetto in corso di costruzione, insistenti su area di cir-

ca mq 6785 mq siti alla via Vicinale Paglietta snc. Inoltre nell'atto lo stesso dichiara di aver realizzato tutti i manufatti (allo stato grezzo) da alienare in virtù di concessione edilizia n° 72/2002 rilasciata dal comune di Giugliano in Campania il 6/6/2002.

Il **10/12/2002** con Atto di Compravendita Notaio FASANO Francesco Rep. 4298, [REDACTED] cenzo **vende** la sua ultima quota di 332/1000 a GRANATA Raffaele per 132/1000 e [REDACTED] per 200/1000 degli immobili individuati al fg 85 part.Illa 758 sub 1, sub 2, sub 3 e **sub 4**.

Il **20/01/2003** prot.343 viene inviata al Comune di Giugliano la **Sospensione dei lavori** in cui l'ing. Umberto Russo dichiara che dal 20/12/2002, i lavori sono stati sospesi lasciando i fabbricati completi al solo stato rustico (fondazione, pilastri e solai). Dopo questa istanza non è stata prodotta alcuna documentazione rispetto alla prosecuzione dei lavori della casa colonica e delle pertinenze agricole di cui alla Concessione edilizia n° 72/2002 né tantomeno mai presentata una comunicazione di chiusura dei lavori.

Il **27/01/2003** con Scrittura Privata e Sottoscrizione Autenticata per Atto di Divisione Notaio [REDACTED] Rep. 80727 del 27/01/2003 i comproprietari del terreno identificato con part.Illa 758 ex 717 e delle unità immobiliari identificate con i sub 1, 2,3,4, trasformano ulteriormente la particella sopprimendo l'area identificata con il sub 1 e creando i sub 5,6,7 e 8 come aree esterne pertinenziali e si dividono le quote così come descritto nella risposta al quesito precedente.

L'atto di divisione aveva come allegato il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Giugliano il 24/01/2003 così come dettato dall'art. 30 del DPR 380/2001 comma 2.

La particella 758 ex 717 ricadeva sia all'epoca che a tutt'oggi in zona E1 "Agricola Normale" ed in piccola parte in zona H4 "Zona di recupero Ambientale". La stessa, sempre in base al PRG, è interessata da strada di scorrimento, il tutto come indicato nello stralcio di PRG reperito dal Geoportale del comune di Giugliano, riportato di seguito.

TRIBUNALE di NAPOLI - SEZIONE FALLIMENTARE
RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA PER VALUTAZIONE IMMOBILIARE

FALLIMENTO: 34/2020

Pendente c/o [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO : dott. EDMONDO CACACE



Stralcio di PRG



“Agricola Normale”



“Zona di recupero Ambientale”

(Allegato 7.1)

Occorre far notare che il piano regolatore nelle norme attuative per la E1 “Zona agricola Normale” dà delle indicazioni e consente ampliamenti dell’esistente cubatura (fino a un max del 20%) purchè le esistenti costruzioni siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata. Dalla grande quantità di documentazione acquisita e reperita dalla sottoscritta, nulla è stato trovato che documentasse il legame tra i proprietari delle unità immobiliari in esame con l’attività agricola o la conduzione del fondo agricolo.

Di fatto, dividendo i terreni in tanti subalterni (5,6,7 e 8) ognuno considerato pertinenza per le unità immobiliari sub 4, 2 e 3, rispettivamente casa colonica (sub 4) e pertinenze agricole (sub 2 e 3) avviene un frazionamento del terreno agricolo eseguito in maniera non regolare in quanto non conforme all’art. 30 del DPR 380/2001. Anche se materialmente la particella 758 non viene frazionata in catasto, di fatto avviene una divisione che si può configurare come **lottizzazione abusiva**.

Da tale atto dunque, la particella di terreno si configurava come di seguito:

La casa colonica, che, come già detto, era ancora al grezzo, identificata (in maniera impropria all'urbano) al fg 85 part.lla 758 sub 4 fu abbinata all'area esterna definita di pertinenza della stessa ed individuata con il sub 7 fu assegnata a [REDACTED]

Quella che doveva essere un'unica pertinenza agricola, anch'essa all'epoca non completata, fu divisa in due, sub 2 e sub 3 così assegnate:

- sub 2 abbinata con area esterna di pertinenza sub 5 proprietà [REDACTED]
- sub 3 abbinata con area esterna di pertinenza sub 6 proprietà $\frac{1}{2}$ [REDACTED] e per 1/2 di proprietà [REDACTED] in comunione legale.
- sub 8 era un'area esterna di pertinenza identificata, anch'essa come le altre (Sub 7, sub 5 e sub 6), con categoria catastale F1 e cioè un'area esterna che non può essere più identificata come terreno agricolo. Quest'area esterna fu assegnata per 1/2 a [REDACTED] e per 1/2 di proprietà [REDACTED] in comunione legale.

Tralasciando le successive vicende delle unità immobiliari che esulano dalla presente perizia tecnica che riguarda nella fattispecie gli immobili che insistono sulla particella 758 ex 717 appartenenti alla [REDACTED] si prosegue nel descrivere aspetti riguardanti le unità immobiliari sub 4 e sub 7 di proprietà [REDACTED]

Il 10/12/2004 vengono presentate n° 6 istanze di condono edilizio Legge 326/2003 rispettivamente e singolarmente intestate a nome di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]. Dette istanze vengono fornite in sede di sopralluogo dal sig. [REDACTED] e la sottoscritta per verifica le reperisce altresì in sede di accesso agli atti del Comune di Giugliano presso il quale non vi è alcuna documentazione ulteriore (grafici o fotografie) se non l'istanza ed alcuni bollettini di pagamento del 30% degli oneri concessori e del 30% dell'oblazione. Le prime cinque istanze riguardano la richiesta di sanatoria di ulteriori manufatti realizzati in assenza della licenza o concessione sulla particella 758, nell'area esterna sub 7, nel primo trimestre 2003 e prima del 31/03/2003 dei quali non c'è nessun ritrovamento documentale. Con l'ultima istanza intestata a [REDACTED] si intendeva sanare il Cambio di Desti-

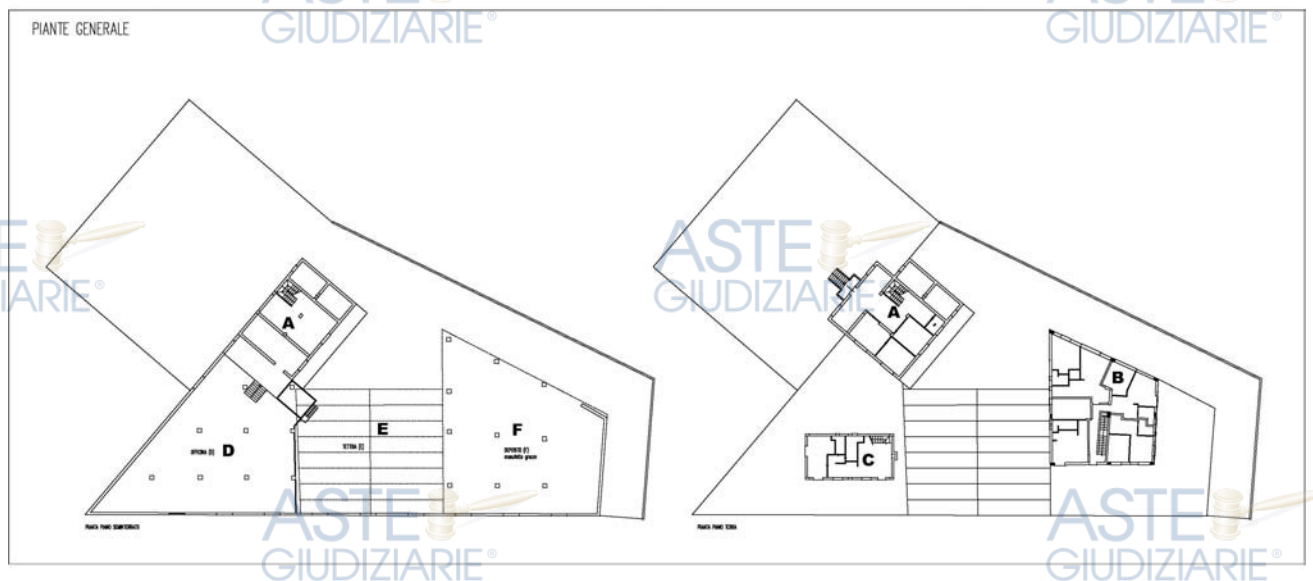
nazione d'uso e ampliamento del sottotetto eseguiti in difformità della concessione edilizia n° 72/2002 .

Le istanze di condono non sono procedibili per la condizione di lottizzazione abusiva della particella di terreno. In più a parte la società [REDACTED] non c'è collegamento tra i soggetti che presentano le istanze e la proprietà del terreno. Se tali soggetti fossero legati a Sogepa si supererebbe in ogni caso il limite dettato dalla Legge 326/2003 dei 750,00 mc massimi realizzabili.

Per comprendere bene quanto dei cespiti risulta regolare dal punto di vista urbanistico e le difformità sostanziali e formali degli stessi rispetto ai dati catastali e ipotecari occorre descrivere quanto rilevato durante gli accessi eseguiti dalla sottoscritta e dal suo collaboratore.

Situazione attuale (Allegato 7)

grafico degli immobili di proprietà [REDACTED] posizionati nel lotto così come da rilievo dello stato dei luoghi.



L'unità immobiliare individuata al catasto con il **sub 4** viene definito per convenzione

Edificio "A" (3 piani fuori terra e 1 seminterrato)

La sua categoria catastale F3 (Fabbricato in costruzione), non corrisponde a quanto verificato durante gli accessi, infatti lo stesso si mostra, attualmente, completato in tutte le sue finiture ed

impianti ed è dotato di arredi e suppellettili. La sua destinazione è di uffici e si presenta attualmente disabitato.

L'unità immobiliare individuata al catasto con il **sub 7**, corrispondente ad un'area urbana priva di fabbricati è invece edificata con i seguenti corpi di fabbrica:

Edificio "B" (2 piani fuori terra) ed **Edificio "F"** (piano seminterrato)

Si presenta totalmente grezzo e al piano seminterrato è presente unicamente la maglia strutturale di travi e pilastri in c.a., senza muri di tomagno che si amplia a formare quello che per convenzione è stato definito Edificio "F" anch'esso al grezzo con maglia di pilastri ed addossato al muro di confine. Al momento viene utilizzato come deposito di rifiuti di ogni genere. I piani superiori (Edificio "B") si presentano completi di muri di tomagno e di tramezzature interne, il tutto allo stato grezzo.

Edificio "C" (2 piano fuori terra)

Si presenta con struttura in c.a., muri di tomagno e tramezzi interni allo stato grezzo.

Edificio "D" (1 piano seminterrato)

La sua destinazione è di Officina, posizionata al di sotto dell'Edificio "C". Essa è dotata di finiture e di impianti e contiene arredi, suppellettili e attrezzi disposti in maniera disordinata.

Edificio "E" (tettoia)

Tettoia con travi reticolari a vista e tetto spiovente che collega l'officina (Edificio D) con il deposito (Edificio F). Essa viene utilizzata come deposito di materiale edile.

Gli edifici B,C,D,E ed F sono completamente abusivi e, sulla base di quanto descritto sinora, non hanno proprio i presupposti per essere sanati.

L'edificio A presenta alcune difformità rispetto a quanto autorizzato con la concessione edilizia. La volumetria assentita è minore rispetto a quella realizzata aumentando l'altezza del sottotetto, creando abbaini con modifica dei prospetti. Inoltre alla volumetria assentita sono stati aggiunti dei nuovi volumi. Lo schema di seguito allegato risulta esplicativo di quanto descritto, riportando i grafici dell'immobile assentito dalla concessione edilizia n° 72/2002; i grafici del rilievo dello stato

dei luoghi eseguiti dalla sottoscritta; la sovrapposizione di entrambi da cui si riconoscono facilmente le superfici ed i volumi in ampliamento. (Allegato 7)



Per rendere valutabile e dunque vendibile l'Edificio A occorre che venga riportato il tutto allo stato assentito dalla concessione n° 72/2002. Il ribaltamento dell'edificio con il fabbricato specchiato, richiesto nella Dia in variante di cui non ci sono grafici al comune (Allegato 6), può essere considerato ammissibile in quanto interventi assentibili con la Dia.

A tale scopo dovranno essere eseguite le seguenti opere:

1. Demolizione di tutte le superfetazioni indicate nel grafico con il colore arancio;
2. Demolizione del sottotetto abitabile e ricostruzione secondo la sagoma approvata compreso la demolizione parziale del balcone indicato nel grafico con il colore blu. Il sottotetto dovrà essere non abitabile;
3. Cambiare la destinazione d'uso attuale da ufficio a "casa colonica" con tutte le funzioni riportate nei grafici della concessione;
4. Demolizione totale degli edifici B,C,D,E ed F.

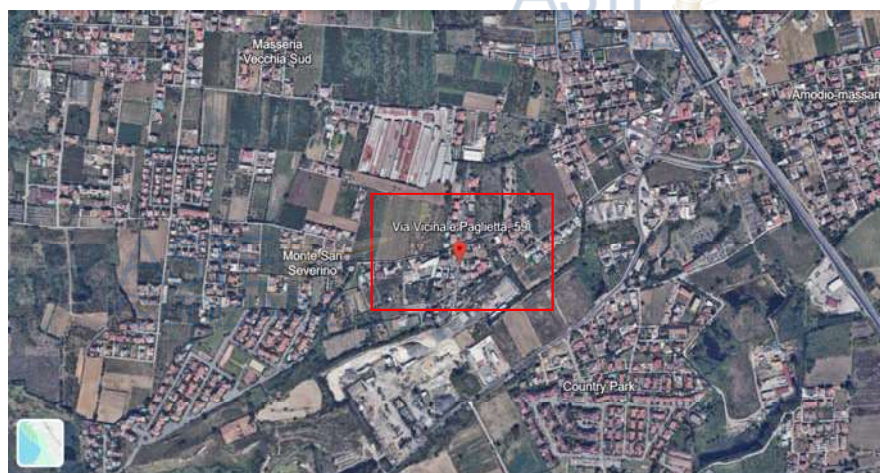
Per eseguire quanto indicato occorre presentare al comune di Giugliano in Campania una pratica Scia edilizia per demolizione ai sensi dell'art. 22 del d.P.R. n. 380/2001 richiamando sempre la concessione edilizia n° 72/2002. Dovrà prevedersi una demolizione e ricostruzione

del sottotetto secondo la sagoma assentita per cui trattandosi di modifica della statica del fabbricato sarà necessaria altresì un pratica di autorizzazione sismica al Genio Civile. Inoltre dovranno effettuarsi operazioni di nuovo accatastamento come area e fabbricato rurale.

QUESITO C - Effettui una stima dei terreni e della quota immobiliare in capo alla So.Ge.Pa. srl relativo al fabbricato sito in Giugliano in Campania in via Vicinale Paglietta snc identificato al Catasto con foglio 85 part.IIIa 758, ex 717 sub 7 e 8.

Il terreno di proprietà [REDACTED] corrispondente catastalmente al fg 85 part.IIIa 758 sub 7, attualmente categoria F1 e cioè un'area esterna non classificabile come area agricola con invece una spiccata connotazione urbana, costituisce una pertinenza del fabbricato identificato con il sub 4. In realtà affinché ci si possa avvalere, come stato assentito, della concessione edilizia n° 72/2002 ottenuta, occorre riportare l'area esterna ed il fabbricato all'originaria destinazione agricola.

Tali unità immobiliari sono ubicate nel territorio del comune di Giugliano in Campania alla via Vicinale Paglietta n° 59 e cioè nella zona di Licola. L'intera zona ha sempre avuto una destinazione agricola, anche se ha subito nel tempo una diffusa spontanea e disordinata urbanizzazione.



Attualmente il terreno è una pertinenza di un fabbricato che non ha connotazioni agricole, né tantomeno il terreno stesso è dotato di questa caratteristica in quanto profondamente trasformato ed occupato da manufatti abusivi. Condizione ampiamente descritta nei punti precedenti e di cui si riporta la foto aerea con le indicazioni degli edifici presenti sul lotto di proprietà [REDACTED] che sono stati individuati per comodità con le lettere A,B,C,D,E ed F e rappresentati sull'immagine che segue con il colore rosso. La particella 758 ex 717 è delimitata con un tratto di colore blu.



Si accede al lotto tramite un ampio cancello metallico scorrevole che introduce in un'area esterna pavimentata con alcune parti ad aiuole. Di fronte all'ingresso si nota immediatamente il fabbricato costruito in difformità della Concessione edilizia 72 del 2002 (Edificio A).

Più in lontananza è visibile il fabbricato con tetto spiovente con muratura di mattoni al grezzo completamente abusivo convenzionalmente nominato Edificio **C**.



Il cortile retrostante posto ad una quota più bassa rispetto alla strada, via Vicinale Paglietta, è caratterizzato dalla presenza di una grande tettoia denominata per convenzione Edificio **E** con struttura in travi reticolate in ferro e copertura in lamiera che si addossa, da un lato, al manufatto destinato ad officina denominato Edificio **D**, dall'altro lato, all'ulteriore manufatto abusivo denominato Edificio **F** e, nella parte retrostante al muro di contenimento che dà verso la strada. Detta tettoia copre un deposito, aperto solo verso il cortile, dove sono accantonati rottami, materiali edili, attrezzi, e suppellettili varie.

L'Officina denominata **D** è in muratura con struttura in c.a. e vi si accede dall'area coperta con tettoia **E**, attraverso portoni sezionali. E' uno spazio libero caratterizzato dalla presenza della maglia dei pilastri, pavimentato in cemento industriale con finestre per l'areoilluminazione naturale poste in alto. L'officina è dotata di wc e di impianto elettrico con canaline a vista e impianto idrico sottotraccia. Lateralmente una rampa di scale conduce ad ambienti di deposito posti ad una quota più alta ubicati esattamente al piano cantinato dell'Edificio **A**.

Anche l'officina è caratterizzata dalla presenza di attrezzi, materiali edili e suppellettili varie disposti un po' alla rinfusa.

Quello che abbiamo definito Edificio **F** altro non è che una maglia di pilastri coperta in parte da solaio in c.a. ed in parte dall'edificio B; tutto rigorosamente senza finiture ed occupato da un gran quantitativo di materiale di risulta di vario tipo.

Come si può notare dalla vista aerea reperita come immagine storica di Google Earth risalente al 2003 di seguito inserita, sono evidenti gli edifici appena descritti D, E ed F oltre all'edificio A. Non sono presenti gli ulteriori manufatti abusivi B e C, che invece compaiono nella foto storica del 2004.

TRIBUNALE di NAPOLI - SEZIONE FALLIMENTARE
RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA PER VALUTAZIONE IMMOBILIARE

FALLIMENTO: 34/2020

Pendente c/o [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO : dott. EDMONDO CACACE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto aerea Google Earth anno 2003



Foto aerea Google Earth anno 2004

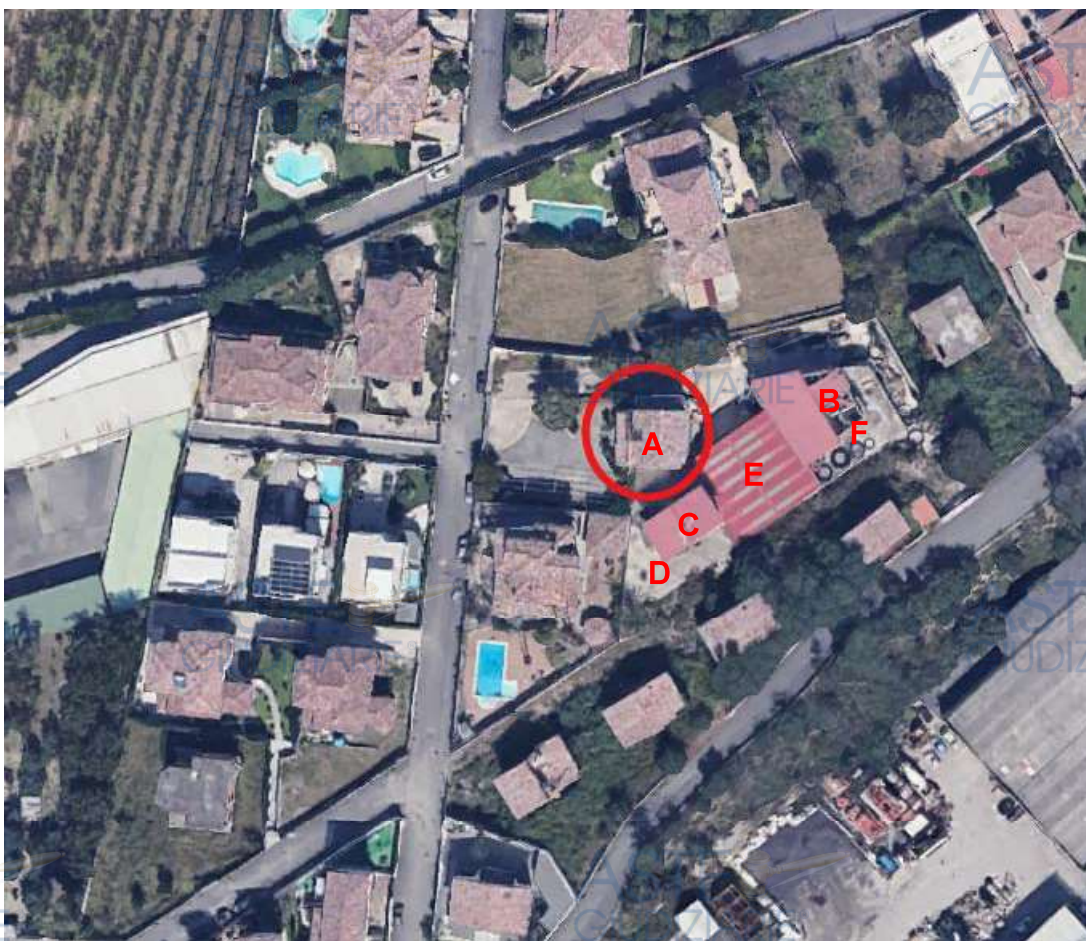


Foto aerea Google Earth anno 2025

Dalla documentazione fotografica allegata sono ancora più chiari gli altri edifici abusivi e la loro condizione di abbandono e disordine dovuto all'uso di tutti gli spazi esterni posti a quota più bassa rispetto alla via vicinale Paglietta, come deposito di una gran quantità di rottami, materiali edili e suppellettili varie. (Allegato 8)

Per procedere alla valutazione, così come richiesto dal giudice, si effettua una stima del fabbricato A come si presenta attualmente e del terreno come sua pertinenza decurtando i costi necessari alla rimozione degli abusi ed al ripristino dello stato assentito dalla concessione edilizia n° 72/2002.

Si procede dunque con una descrizione dell'Edificio A per poterne valutare lo stato di conservazione.

Edificio "A"



Il fabbricato si compone di 3 piani fuori terra e 1 seminterrato.

Il Piano seminterrato si divide in tre parti con accessi indipendenti. Le due stanze a sinistra rappresentano quella parte sporgente e aggiunta rispetto alla pianta quadrata consentita dalla concessione edilizia del 2002. In effetti questa parte viene utilizzata come abitazione. Non è stato possibile effettuare rilievi metrici in quanto la stessa si presentava maleodorante e in palese stato di abbandono, riuscendo soltanto a scattare qualche foto. L'ambiente a destra fa parte dell'Officina D in quanto ad essa collegata. Il locale centrale con la scala conduce al piano superiore dell'edificio A.

Il piano rialzato (terra), appunto è a quota più alta rispetto al cortile principale. Una porta di ingresso dà su un ampio spazio con tavolo e scrivanie e sedie per sala d'aspetto. Da questo ambiente si accede ad altre stanze a destinazione uffici e ad un wc. Una scala conduce ai

piani superiori. Al piano primo sono presenti 4 stanze un disimpegno e 2 wc e balconi. Gli ambienti sono ben rifiniti con infissi in alluminio, porte in legno e pavimenti in ceramica.

Al piano secondo, corrispondente al Sottotetto, sono presenti ambienti di rappresentanza con studio, sala riunioni, archivio, disimpegno e wc, oltre a balconata e terrazzino. Su questo piano le finiture sono di pregio, soprattutto il pavimento caratterizzato dalla presenza di un marmo lucido con particolari venature. Il fabbricato è dotato di impianto elettrico sotto-traccia, Impianto idrico e impianto di climatizzazione. Il tetto è a falde con copertura a tegole. (Allegati 7 e 8)

Valutazione di stima Edificio A

Nella relazione di stima è fondamentale tener conto del contesto in cui sono inseriti i cespiti in oggetto; a tal fine la scrivente ne terrà conto prima di procedere alla valutazione e stima dello stesso, mettendo in evidenza che le proprie caratteristiche influiscono in maniera determinante sul valore di mercato.

La valutazione finale può essere effettuata tenendo conto degli indirizzi dell'estimo immobiliare, effettuando stime differenziate, ottenendo poi, dalla media delle stesse, il valore più probabile di mercato stimato oggi.

Per la determinazione del valore più probabile possono essere adottati i procedimenti di stima di seguito riportati:

Stima sintetica-comparativa

Attraverso l'adozione del procedimento sintetico-comparativo, viene stimato il bene comparandolo ad altri ad esso analoghi di cui sono noti i prezzi di mercato, utilizzando come parametro il metro quadrato di superficie (€/mq), che è quello che viene generalmente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita.

Dopo indagini condotte presso alcune agenzie immobiliari della zona (al fine di stabilire una media dei prezzi di vendita delle tipologie interessate), ed in particolare sono state consultate dalla sottoscritta diverse Agenzie, ed attraverso l'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – OMI, la sottoscritta ha ricavato il valore capitale unitario (o valore di mercato) all'attualità, per gli immobili oggetto di perizia (Allegato 12)

Per cui abbiamo:

Edificio completamente finito identificato in catasto in maniera impropria come fabbricato in costruzione al fg 85 part.IIIa 758 sub 4 sita in Quarto (NA) alla Via Vicinale Paglietta piano seminterrato, terra, primo e secondo.

Agenzia del Territorio – OMI (ALLEGATO 14)

Cespiti: Giugliano in Campania/zona suburbana LICOLA PAESE - residenziale – Ville e Villini

Quotazioni immobiliari

€/mq 1.100,00 ÷ 1.650,00

Indagini di mercato di Agenzie di zona (Tecnocasa, Immobiliare.IT, etc)

€/mq 1.570,00

VALORE DI MERCATO MASSIMO 1650,00€/mq

Moltiplicando il valore capitale unitario per la superficie commerciale si ottiene il valore capitale totale, che è il valore del bene immobile oggetto di stima.

V capitale totale = V capitale unitario x Sup. commerciale

Ma prima di ciò, sulla scorta di indagini di mercato effettuate in quella zona si è arrivati all'individuazione di un prezzo medio-massimo al quale verranno applicati dei coefficienti di merito in base ai parametri tecnici e cioè a mq di superficie coperta abitabile, assumendo i prezzi medi unitari di mercato vigenti nella zona per immobili analoghi, aventi quasi le stesse caratteristiche rispetto a quello da stimare. Ovvero:

- caratteristiche posizionali esterne dovute all'ubicazione rispetto alla strada del centro abitato, efficienza dei servizi pubblici, salubrità del luogo;
- caratteristiche posizionali intrinseche dovute all'esposizione, luminosità e soleggiamento;
- caratteristiche tecnologiche dovute alla finitura e allo stato di conservazione dell'immobile, grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati;
- caratteristiche produttive dovute alla redditività o meno dell'immobile ed in particolare allo stato di occupazione dell'immobile.

I coefficienti di seguito sono desunti dalla tabella pubblicata da C. Forte in "Principi di economia ed estimo" e sono qui riportati:

		max %	min%
- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe	35%	5%
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi	25%	5%
- caratteristiche tecnologiche	Kt	30%	10%
- caratteristiche produttive	Kp	10%	5%
TOTALE		100%	25%

Nel caso specifico, considerando che l'appartamento si presenta al grezzo:

- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe	15%
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi	20%
- caratteristiche tecnologiche	Kt	25 %
- caratteristiche produttive	Kp	10 %
TOTALE		70%

E quindi dalla media del valore di mercato risulta:

$$V.m. = 1.650,00 \text{ €/mq} \times 70\% = 1155,00 \text{ €/mq}$$

Definizione della superficie commerciale

La superficie reale o commerciale di un immobile è pari alla superficie lorda dell'appartamento più gli accessori (terrazze, cantine, posti auto) calcolati in quota parte:

$$Sc = Sl + xA + yB + zC...$$

Dove:

Sl = è la superficie lorda dell'immobile cioè la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine;

x,y,z... sono i coefficienti moltiplicatori degli accessori, contenuti in apposite Tabelle.

A,B,C... sono le superfici degli accessori

$$Sc = Sl$$

Determinazione analitica della superficie commerciale

La superficie commerciale (ovvero ragguagliata) dell'unità immobiliare, accatastato in maniera impropria come sub 4 categoria F3 (edificio non ancora ultimato) la cui destinazione

d'uso attuale è ufficio, che si identificherebbe nella categoria catastale A10, si calcola sommando la superficie dei vani e locali adibiti a studio, ufficio o laboratorio professionale, più una percentuale che varia in base alla loro dimensione, dei locali di servizio e delle pertinenze esclusive, includendo il perimetro dei muri. Questa metodologia di calcolo permette di ottenere una superficie "equivalente" che include anche le aree funzionali accessorie per determinare il valore dell'immobile ai fini legali e commerciale:

Locali principali compreso di accessori (wc e disimpegni):

piano terra 145,60 mq

piano primo 88,00 mq

sottotetto abitabile 82,80 mq

Superficie totale 316,14 mq (100%) = 316,14 mq

Vani (o locali) accessori a diretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia se comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne: 115,25 mq (0,25 %) = 28,81 mq

Balconi e terrazzi: 18,91 mq (10%) = 1,89 mq

Aree esterne comuni (si considera tutta l'area di pertinenza compreso area di sedime dei manufatti abusivi: 2.250,00 mq (10%) = 225,00 mq

Totale superficie commerciale ragguagliata: 572,10 mq

Stima del valore del bene - Stima sintetica

Moltiplicando il valore capitale unitario trovato per la superficie commerciale, si ottiene il valore capitale totale ossia il più probabile valore di mercato relativo all'immobile pignorato.

VALORE dell'unità immobiliare:

$V_m = 1155,00 \text{ €/mq} \times 572,10 \text{ mq} = 660.775,50 \text{ €}$

Stima analitica.

La stima analitica è una stima di previsione che tiene conto della sommatoria dei redditi e delle spese che un certo bene è in grado di produrre nell'arco temporale della *vita* che ad esso viene attribuita; nel caso di un fabbricato, *la vita*, e quindi la redditività può essere con-

siderata senza limite, per cui la sommatoria dei suoi futuri redditi scontati all'attualità (e cioè il Valore del bene al momento della stima) può essere espresso dalla formula

$V = R/r$ (dove R = Reddito netto medio annuo ed r = Tasso di capitalizzazione).

Tuttavia, poiché il valore così individuato rappresenta il probabile valore di mercato di un fabbricato nuovo capace di assicurare quel determinato reddito netto, si dovrà introdurre un'aliquota di vetustà per abbattere il valore individuato in misura proporzionale all'epoca di costruzione dell'immobile stesso. A tal fine sono state, dalla sottoscritta, svolte indagini di zona, consultando periodici specializzati, nonché pagine on-line di principali agenzie immobiliari di zona.

Stima del valore del bene - Stima analitica

Da ricerche effettuate in loco, nonché dalle offerte di immobili pubblicizzate su riviste specializzate nel settore immobiliare, la sottoscritta CTU ha ricavato che, il costo di locazione per immobili comparabili a quelli in esame, per tipologia, superficie e ricadenti nella stessa zona, si può individuare in 4,6 €/mq mese; e, pertanto si ricava che gli stessi immobili producono un reddito lordo annuo di 31.579,92 euro. Da questa cifra detraendo gli oneri e le spese imputabili al proprietario (spese di manutenzione, detrazioni ordinarie per sfiti, aliquote di ammortamento, oneri fiscali) che possiamo quantizzare intorno al 30%, ne ricaviamo che il reddito annuo netto da prendere a base di capitalizzazione è di 22.106,00 €.

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto della tipologia dell'edificio e dell'area su cui insiste, può essere assunto pari al 3 %, da cui risulta un valore di mercato.

Per cui si ha:

VALORE dell'unità immobiliare:

$$V_m = 22.106,00 \text{ €} / 0.03 = 736.867,00 \text{ €}$$

Comparando le due stime si ha che:

$$(660.775,50 \text{ €} + 736.867,00 \text{ €}) / 2 = 698.821,25 \text{ €}$$

QUESITO D - Precisi eventuali oneri e vincoli a carico di futuri acquirenti;

I futuri acquirenti dovranno fronteggiare oneri riguardanti i costi da sostenere per la demolizione delle opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi compreso la demolizione e la

ricostruzione del sottotetto e le spese tecniche di Direzione dei Lavori e per eseguire le pratiche edilizie, il tutto come di seguito conteggiato:

COSTI DI DEMOLIZIONE E RIPRISTINO DELLO STATO ASSENTITO PER L'UNITA' IMMOBILIARE

Edificio "A" (Allegato 9.1)

La sottoscritta ha provveduto a quantificare le opere per l'eliminazione degli abusi non sanabili sopra descritti ed il ripristino dello stato assentito con la redazione di una contabilità a misura dei lavori fatta desumendo i prezzi unitari dalla Tariffa Regione Campania dei LL.PP. edizione 2025. L'unità immobiliare è identificata presso il NCEU al fg 85 Part.IIa 758 sub 4 Categoria F3 (Edificio in costruzione) mentre ad oggi l'edificio risulta completo. Tale computo comprende tutte le opere necessarie per:

- la demolizione dei volumi e delle superfici eccedenti rispetto alla concessione edilizia n. 72/2002
- la demolizione e ricostruzione del sottotetto secondo lo stato assentito dalla stessa concessione.

Dal **computo metrico estimativo** che si allega, risulta che i costi di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi è di **€ 83.979,00**

COSTI DI DEMOLIZIONE RIPRISTINO DELLO STATUS QUO ANTE PER GLI IMMOBILI B-C-D-E-F
ABUSIVI NON SANABILI (Allegato 9.2)

La sottoscritta ha provveduto a quantificare le opere per l'eliminazione degli abusi non sanabili sopra descritti con la redazione di una contabilità a misura dei lavori a farsi desumendo i prezzi unitari dalla Tariffa Regione Campania dei LL.PP. edizione 2025. Gli immobili per cui si prevede la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi non sono accatastati e dunque non identificati. In realtà l'area su cui insistono tali fabbricati abusivi viene identificata con il sub 7 categoria F1 (area esterna a carattere urbano). Il computo metrico estimativo riguarda la demolizione dei corpi indicati eseguito vuoto per pieno compreso di trasporto a rifiuto dei materiali di risulta e del relativo smaltimento ed oneri di discarica.

Dal **computo metrico estimativo** risulta che i costi di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi è di **€ 226.976,13**

COSTI DI DEL RIPRISTINO DELL'AREA ESTERNA COME PERTINENZA AGRICOLA (Allegato 9.3)

L'Area esterna si presenta asfaltata tipo pavimentazione stradale e dunque è necessaria la rimozione della stessa ed il ripristino del terreno agricolo.

Dal **computo metrico estimativo** risulta che i costi di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi è di **€ 32.719,00**

SPESE TECNICHE PROFESSIONALI PER I NECESSARI ADEMPIMENTI (Allegato 10)

Ai costi fin qui riportati si dovranno aggiungere le spese tecniche da dover sostenere.

Può essere presentata un'unica scia così come indicato al punto precedente in cui si effettuano le demolizioni relative al fabbricato individuato come casa colonica e la demolizione di tutti i fabbricati abusivi. Successivamente si deve provvedere a regolarizzare dal punto di vista catastale così come di seguito indicato:

- Costi per la pratica Edilizia Scia in demolizione e spese tecniche pratica edilizia e DL e coordinamento della sicurezza

Diritti di segreteria

€ 300,00

Spese tecniche professionali € 35.000,00

TOTALE 35.300,00 €

• **Costi per l'accatastamento del fabbricato rurale e spese tecniche**

Pratica catastale Docfa compreso oneri e spese tecniche **€ 3000,00**

Per quanto riguarda l'autorizzazione sismica, va chiesta per l'intero fabbricato

• **Costi per pratica di autorizzazione sismica e spese tecniche**

Diritti di Segreteria € 300,00

Marche da bollo € 32,00

Spese tecniche professionali € 4.000,00

TOTALE € 4.332,00

Per quanto riguarda il Certificato di agibilità dell'intero fabbricato ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 si provvederà alla pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAG).

Pratica SCAG

Diritti di segreteria € 200,00

Spese tecniche professionali € 1300,00

TOTALE € 1500,00

COSTI PER LA RIMOZIONE DEI RIFIUTI E DEI MATERIALI ACCANTONATI IN SITO COMPRESO DI TRASPORTO E SMALTIMENTO E ONERI DI DISCARICA (Allegato 11)

Dal sopralluogo è risultato evidente la presenza di una notevole quantità di materiali di diversa natura e rifiuti da rimuovere. E' stato dunque necessario richiedere un preventivo ad una ditta specializzata per la rimozione ed il trasporto a rifiuto dei materiali rinvenuti sui luoghi. Il

preventivo della ditta A.R.O. ecologia s.r.l. è formulato per costi unitari. Moltiplicando gli stessi per i quantitativi stimati si è determinato un costo complessivo di **57.000,00 €**

RIEPILOGO ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Costi di demolizione e ripristino dello stato assentito per l'immobile A

€ 83.979,00

- Costi di demolizione ripristino dello status quo ante per gli immobili B-C-D-E-F abusivi non sanabili

€ 226.976,13

- Costi di del ripristino dell'area esterna come pertinenza agricola

€ 32.719,00

- Spese tecniche professionali per i necessari adempimenti

€ 44.132,00

- Costi per la rimozione dei rifiuti

€ 57.000,00

TOTALE COSTI E SPESE DA DECURTARE

€ 444.806,13

Detraendo, si ha:

698.821,25 € - € 444.806,13 = 254.015,12 € ~ **254.000 €**

Valore finale = 254.000€ (DUECENTOCINQUANTAQUATTROMILA/00euro)

QUESITO E - Verifichi la sussistenza di eventuali pesi o oneri di altro tipo e l'esistenza di altri diritti come box, posti auto ed altro sussistenti sui suoli oggetto di perizia, inserendo il relativo valore nella stima da effettuare;

Essendo tutti i manufatti presenti nel lotto realizzati abusivamente non possono essere considerati come diritti sussistenti sui suoli bensì degli oneri così come descritto nel paragrafo precedente.

QUESITO F - Effettui una stima valutativa degli interni dell'immobile che sia possibile recuperare, con particolare riferimento alle parti dell'immobile che andranno demolite in quanto abusive ed oggetto di provvedimento di confisca poi revocato;

Per rispondere a tale quesito occorre riepilogare gli interventi necessari per riportare lo stato assentito dalla Concessione edilizia n° 72/2002

Edificio A

Demolizione e ricostruzione del sottotetto secondo la sagoma approvata dalla concessione edilizia n° 72 del 2002.

Demolizione dell'ala laterale piano seminterrato e piano terra, realizzata in difformità della concessione edilizia n° 72 del 2002.

Demolizione del volume antistante il fabbricato che, dai grafici della concessione, era destinato a patio.

Edifici B,C,D,E,F

Vanno totalmente demoliti

Per quanto riguarda le parti eventualmente da poter recuperare sono:

TRIBUNALE di NAPOLI - SEZIONE FALLIMENTARE
RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA PER VALUTAZIONE IMMOBILIARE

FALLIMENTO: 34/2020

Pendente c/o [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO : dott. EDMONDO CACACE

- Gli infissi in alluminio con le relative persiane napoletane in ferro degli ambienti da demolire (Parte del piano seminterrato da demolire, Parte del piano terra da demolire, Sottotetto)
- Le macchine sia interne che esterne per la climatizzazione degli ambienti da demolire.
- Al piano sottotetto la pavimentazione in marmo risulta molto pregiato ma il costo della rimozione e del recupero dello stesso supera il valore intrinseco del marmo. Si è prevista dunque, nel computo di cui al paragrafo precedente, la protezione dello stesso mediante l'apposizione di un assito di legno.
- Le porte interne (Parte del piano terra da demolire e Sottotetto)
E' stata eseguita una stima valutativa pari a 3.683,00 €, importo che può ritenersi trascurabile

RIEPILOGO:

Fabbricato sito in Giugliano in Campania (NA) alla via Vicinale Paglietta n° 59 ricadente nella particella catastale individuata al fg 85 part.IIIa 758 ex 717 in capo a So.Ge.Pa s.r.l.

VALORE dell'unità immobiliare identificato come Edificio "A" completo di area esterna
pertinenziale agricola: **€ 698.821,25 -**

Costi e oneri a carico dei futuri acquirenti **€ 444.806,13=**

VALORE EFFETTIVO DEL BENE € 254.015,12 ~ 254.000 €

(DUECENTOCINQUANTAQUATTROMILA/00euro)

Il Consulente Tecnico con la presente ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Delegato per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Napoli, 14/10/2025

Il Consulente Tecnico

Arch. Maria Rosaria Di Bonito

c.t. arch. Maria Rosaria Di Bonito – via P. Ragnisco, 10A – 80078 – pozzuoli - Napoli