



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Sezione Civile III Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Antonella Paone
Ex Dott.ssa Paola Caserta



RGE n° 132/2024

promossa da

.....
contro
.....



Nota integrativa da allegare
alla

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio





Ill.mo GE Dott.ssa A. Paone,

La scrivente Esperto stimatore rileva che:

- pur avendo comunicato verbalmente gli esiti delle ricerche a seguito dei ripetuti incontri con i tecnici preposti, alla data di deposito della Relazione di Consulenza Tecnica il Comune di Giugliano non aveva ancora fatto pervenire alla sottoscritta la certificazione attestante le risultanze circa le autorizzazioni edilizio-urbanistiche del cespite staggito, certificazione che risultava essere ancora in attesa della firma del preposto Dirigente,

- in data 17/04/2025 l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano faceva pervenire nota firmata dal Dirigente in risposta a quanto richiesto dal sottoscritto ausiliario,

- in data 28/04/2025 lo scrivente ha versato agli atti del fascicolo telematico l'Allegato C – Risposta Ufficio Tecnico e dalla suddetta nota fornita dai preposti uffici del Comune di Giugliano si evince che

1. a nome di _____ in località Scomunica è stata rilasciata licenza edilizia n. 229/1974;

2. a nome di _____ in via S. Nullo è stata rilasciata la concessione edilizia n. 194/1977;

per motivi logistici, i suddetti fascicoli contenenti le pratiche 229/1974 e 194/1977, sono stati oggetto di diversi spostamenti in archivi dislocati in diverse strutture rispetto alla Casa Comunale, e allo stato degli atti, a seguito di un'accurata ricerca, durante la fase istruttoria dell'accesso agli atti, non sono stati reperiti.

Pertanto si manifesta l'esigenza di ulteriori ricerche presso gli archivi comunali, compatibilmente con il carico di lavoro e la carenza di personale che investe lo scrivente Ufficio.

3. i nomi indicati dall'Esperto Stimatore, non trovano riscontro nei registri delle pratiche edilizie (DIA - SCIA - CILA - CIL - SCAG) di questo Ufficio;

Pertanto, visti gli esiti delle ricerche esperite e vista l'impossibilità di visionare i grafici allegati agli originari titoli edilizi nonché la loro corrispondenza/non corrispondenza con l'immobile oggetto di pignoramento, visto il verbale di udienza del 28/04/2025, la scrivente deposita lo **Schema sintetico-descrittivo dei lotti** da porre a base dell'avviso di vendita recante quale prezzo base il valore d'uso del cespite staggito.





2.4 Schema sintetico – descrittivo dei lotti



LOTTO Unico: immobile in Giugliano in C. (NA) via Vicinale Massariola civ. 67/A

▪ **Villetta** nel C.F. foglio **86 p.IIIa 514 sub 9**
cat. A/7 - cl.3 - consistenza 10 vani – dati di superficie 241 mq totali - rendita € 1.187,85 –
piano S1-T-1 interno 3



- Piena proprietà di un villetta su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano primo);

Tipologia catastale: villetta

Accessi: cancello pedonale e carrabile su traversa senza uscita di via Vicinale Massariola;

Contesto: zona a prevalente carattere residenziale;

Dotazioni condominiali: nessuna

▪ L'immobile **sub 9** non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica;

▪ L'immobile **sub 9** si sviluppa su tre livelli:

il piano seminterrato è composto da tre ambienti ;

il piano terra, composto da cucina-pranzo, soggiorno, un bagno ed un ripostiglio, è direttamente collegato con il patio;

il piano primo è composto da tre camere e due bagni oltre il disimpegno.

Dal balcone sul quale si aprono due delle tre camere si accede al lastrico solare tramite scala a chiocciola.

I tre piani sono collegati tramite scale interne.

L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione e di impianto di termosifoni.

Non è stato esibito l'Attestato di Prestazione Energetica.

▪ L'immobile **sub 9** confina a NordOvest con altra proprietà stessa particella sub 2, a NordEst con altra proprietà p.IIIa 493, a SudEst con vialetto di accesso e con altra proprietà p.IIIa 703, a SudOvest con altra proprietà stessa particella sub 4.

Il fabbricato in cui si trova l'immobile staggito è stato realizzato così come si è desunto dagli atti di compravendita in virtù di Licenza Edilizia n° 229/74 e successiva Variante n° 194/77.

Le ricerche effettuate presso il competente ufficio tecnico del Comune di Giugliano in C. non hanno dato esiti; negli elenchi delle Licenze Edilizie è presente sia la LE n° 229/74 che la Variante n° 194/77, ma i fascicoli cartacei non sono stati rinvenuti negli archivi.

Non sono stati rinvenuti titoli abilitativi successivi (CE, PdC, Dia, Scia, Cila e/o condoni) presentati a nome dell'esecutata (proprietaria dal 2010 ad oggi) o a nome dei precedenti proprietari.

Il fabbricato ricade in **zona omogenea E2** – agricola di pregio.

Valore d'uso arrotondato € 151.000,00

Nel ringraziarLa vivamente per la fiducia accordata, si porgono deferenti ossequi.

Aversa, li 28/04/2025

L'esperto stimatore

(Arch. Carmela Dipierri)

