



Tribunale Ordinario di Napoli Nord
SEZIONE ESPROPRI G. ES. DR. BUFFARDO ANNAMARIA

ARCHITETTO

C.T.U.

arch. Carlo Nuzzo

LOCALITA' -

Giugliano in Campania (Na)
Via Casacelle GB Casa n. 152-154
Palazzina n. 8 Piano IV int. 10
Identificato catastalmente al N.C.E.U.
Foglio 32, Particella 679, Sub. 26

Procedura n. 154/2025

OGGETTO --

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

IL TECNICO

arch. Carlo Nuzzo

Iscritto all'Ordine degli
Architetti P.P.C. di Napoli e
Provincia al n. 6419

Data

09.01.2026



TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD
V Sezione Espropri – G. Es. Dott.ssa BUFFARDO ANNAMARIA
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura n. 154/2025 G. Es. Dr.ssa Buffardo Annamaria:



Con comunicazione trasmessami in data 12 Settembre 2025 tramite pec, la S.V. nominava il sottoscritto arch. Carlo Nuzzo, Consulente Tecnico d'Ufficio riferimento alla procedura n. 154/2025 promossa dalla società ++++++ (Creditore), contro ++++++ ++++++(Debitori), per il conferimento del seguente incarico:

- 1) **Verificare preliminarmente la completezza della documentazione depositata ex art 567 c.p.c.;**
- 2) **L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;**
- 3) **Una sommaria descrizione del bene;**
- 4) **Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;**
- 5) **Accerti il CTU se i confini ed i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alla realtà, alla valutazione dei beni pignorati;**
- 6) **Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità, nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali e comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo correnti;**
- 7) **Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;**
- 8) **Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;**
- 9) **Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;**
- 10) **Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**
- 11) **Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, specificando i relativi costi ed oneri, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;**

Studio di Progettazione

arch. Carlo Nuzzo 338/522.23.49

80024 – Cardito (Na) Via G. Matteotti n. 4, ☎. 081/831.66.77 – 📠. 081/0.14.92.54

Email: arch.carlonuzzo@gmail.com pec: carlo.nuzzo@archiworldpec.it





- 12) L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 13) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 15) Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 16) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso gli uffici del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 17) Verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse;
- 18) Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni.

Per lo svolgimento delle operazioni e per il deposito della relazione di consulenza la S.V., mi concedeva il termine perentorio del 30° giorno, antecedente della data dell'udienza del 16.01.2026 ore 11:00, per la comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti e sequestranti non intervenuti, nonché per l'esame della regolarità degli atti e per la determinazione della modalità della vendita.

Lo scrivente in data 22.12.2025 ha trasmesso all'Ill.mo Giudice richiesta di proroga **di stabilire nuova udienza preferibilmente dopo il 20.02.2026** per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., **farsi che lo scrivente consegna copia della perizia ai debitori entro la data del 15.01.2026**, assegnando alla parti un termine non superiore di **quindici giorni (entro la data del 30.01.2026) prima della data nuova udienza del 20.03.2026**, per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato.

Studio di Progettazione

arch. Carlo Nuzzo 338/522.23.49

80024 – Cardito (Na) Via G. Matteotti n. 4, ☎. 081/831.66.77 – ☎. 081/0.14.92.54

Email: arch.carlonuzzo@gmail.com pec: carlo.nuzzo@archiworldpec.it



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In accordo con il custode giudiziario avv. dott. Rossana Panico, abbiamo fissato per il giorno 02 Ottobre 2025 ore 15:30 il primo accesso sui luoghi, dando inizio alle operazioni peritali ([allegato n. 1](#)):

- Nel giorno ed ora stabilito con il custode, mi sono recato presso l'immobile staggito sito in Giugliano in Campania (Na), alla Via Casacelle n. 152-154 Piano IV interno 10 identificato catastalmente al N.C.E.U. Comune di Giugliano in Campania (Na), foglio 32, Particella n. 679, Sub 26, Piano Quarto, Int. 10, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6,5 vani di proprietà al 50% cadauno dei sig.ri ++++++. Al sopralluogo è presente la sig.ra ++++++ identificata con documento di Riconoscimento Carta D'Identità nr. ++++++ rilasciato dal Comune di ++++++ con scadenza ++++++ che si qualifica come conduttrice dell'immobile staggito. Il Custode, preliminarmente illustra quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante. Durante il sopralluogo alle ore 17:06 si è presentato il sig. ++++++ proprietario dell'Immobile identificato con patente di guida ++++++. Il sottoscritto esperto estimatore, durante il sopralluogo ha eseguito rilievo grafico e fotografico dell'unità immobiliare del IV piano int. 10. La sig.ra ++++++ dichiara a verbale che: *“è in affitto e paga € 400,00 di locazione e € 92,50 Condomino e consegna una copia del contratto di locazione”* ([allegato n. 4](#)). Il sottoscritto durante il sopralluogo ha eseguito rilievo grafico e fotografico dell'unità immobiliare del IV piano int. 10. La sig.ra ++++++ dichiara a verbale che: *“il bagno piccolo adiacente alla cucina è in disuso perché ha perdita al piano sottostante”*. Il debitore esecutato sig. ++++++ presente al sopralluogo dichiara a verbale che: *“In data 06.10.2025 provvederà a sue spese a riparare il bagno che da problemi creando infiltrazione al piano sottostante”*. Inoltre dichiara che: *“Di essere legalmente separato con il coniuge ++++++ e di provvedere a consegnare la documentazione comprovante la suddetta separazione”*. Il sottoscritto Esperto Estimatore dichiara a verbale che: *“In data 07.10.2025 su appuntamento provvederà al sopralluogo per verificare le riparazioni”* Il verbale si chiude alle ore 17:15 del medesimo giorno;
- Nel giorno ed ora stabilito con il custode del giorno 21.10.2025 ore 15:30, mi sono recato presso l'immobile sito in Giugliano in Campania (Na), alla Via Casacelle n. 152-154 Piano IV interno 10

Studio di Progettazione

arch. Carlo Nuzzo 338/522.23.49

80024 – Cardito (Na) Via G. Matteotti n. 4, ☎. 081/831.66.77 – 📠. 081/0.14.92.54

Email: arch.carlonuzzo@gmail.com pec: carlo.nuzzo@archiworldpec.it



sia con il custode avv.to Rosanna Panico e l'idraulico incaricato dallo scrivente per verificare la perdita d'acqua al piano sottostante. Il verbale si chiude alle ore 15:50 del medesimo giorno.

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA:

Unità Immobiliare ad uso abitativo sita in Giugliano in Campania (Na), alla Via Casacelle GB Casa n. 154 – scala B interno 10 Piano IV, identificata catastalmente al N.C.E.U. Foglio 32, Particella n. 679, Sub. 26, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza vani 6,5, Superficie Catastale 118 mq., Rendita € 469,98, di proprietà al 50 % cadauno dei coniugi ++++++ nata a ++++++il ++++++ C.F. ++++++ e ++++++ nato a ++++++ il ++++++ C.F. ++++++, confinante a Nord con area condominiale, a Est con area condominiale, a Ovest appartamento int. 12, corpo scala e pianerottolo, a Sud con vano ascensore, appartamento int. 11 ([allegati n. 20](#));

RISPOSTE AL MANDATO

Esauriti tutti i necessari accertamenti sia durante gli accessi ufficiali che non, e raccolti tutti i dati sui luoghi oggetto di causa, si espongono di seguito, i risultati delle indagini, riordinandoli, nei titoli che costituiscono i quesiti del mandato conferitomi:

PROVENIENZA DEL BENE

Titolo traslativo nel ventennio

- **Con atto di compravendita del 02.08.2017, per il notaio Cante Mariarosaria, repertorio n. 2453/1868** (trascritto presso la Conservatoria di Napoli II il 07.08.2017 ai nn. 37344/29265 e registrato a presso Ufficio Agenzie delle Entrate di Napoli 2 in data 06.08.2017 al n. 11807 Serie1T, il sign.re ++++++ nato a Villaricca (NA) il 07.09.1985 Codice Fiscale ++++++ e la sign.ra ++++++ nata a Villaricca (Na) Codice Fiscale ++++++, comprono il bene oggetto di pignoramento dai sign.ri ++++++ nata a ++++++ il ++++++ Codice Fiscale ++++++ e ++++++ nato a ++++++ ++++++ Codice Fiscale ++++++ ([allegati n. 6 e 9](#));

- **Iscrizione n. 37345/5057 del 07.08.2017**, ipoteca volontaria a concessione a garanzia di mutuo del 02.08.2017 per la somma totale di € 202.500,00, Capitale di € 135.000,00, tasso interesse annuo 3,22 %, interessi di € 67.500,00 riferimento atto notarile pubblico notaio Cante Mariarosaria

Studio di Progettazione

arch. Carlo Nuzzo 338/522.23.49

80024 – Cardito (Na) Via G. Matteotti n. 4, ☎. 081/831.66.77 – 📠. 081/0.14.92.54

Email: arch.carlonuzzo@gmail.com pec: carlo.nuzzo@archiworldpec.it

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





repertorio nr. 2454/1869 del 02.08.20217 a favore della società CHBANCA S.p.A. con sede in Milano (Mi) contro ++++++ (allegati n. 6);

- **Trascrizione di pignoramento trascritto presso la Conservatoria di Napoli II ai seguenti n.ri 25441/19711 del 20.05.2025** emesso Ufficio Giudiziario Tribunale Ordinario di Napoli Nord numero di repertorio 3756 del 08.05.2025 a favore della società Mediobanca S.p.A. con sede in Milano (Mi) contro contro ++++++ e ++++++, gravante sul bene stagito (allegati n. 6);
- **Con atto di compravendita del 24.05.1991, per il notaio dr.ssa Alessandro Del Balzo, repertorio n. 50769/4020** (trascritto presso la Conservatoria di Napoli II il 10.06.1991 ai nn. 20860/16123, i sig.ri ++++++ nata a ++++++ (Na) il ++++++ Codice Fiscale ++++++ e ++++++ nato a ++++++ il ++++++ Codice Fiscale ++++++, comprano con atto notarile (assegnazione di alloggio) dalla società ++++++ con sede in Napoli (allegati n. 7 e 10);



1) ...“Controllo preliminare verificare la completezza della documentazione depositata ex art 567 c.p.c.”...

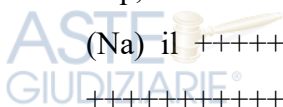
La documentazione presente agli atti, riguardante l’immobile oggetto della presente procedura Espropriativa, come prima identificata, risulta completa.

Tra i vari documenti, essa è costituita dalla certificazione notarile del Notaio Vincenzo Calderini in data 23.05.2025, contenente il quadro della provenienza, le formalità pregiudizievoli relativi all’unità oggetto di esecuzione.



2) ...“L’identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali”...

Unità Immobiliare ad uso abitativo sita in Giugliano in Campania (Na), alla Via Casacelle GB Casa n. 154 – scala B interno 10 Piano IV, identificata catastalmente al N.C.E.U. Foglio 32, Particella n. 679, Sub. 26, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza vani 6,5, Superficie Catastale 118 mq., Rendita € 469,98, di proprietà al 50 % cadauno dei coniugi ++++++ nata a ++++++ (Na) il ++++++ C.F. ++++++ e ++++++ nato a ++++++ il ++++++ C.F. ++++++, confinante a Nord con area condominiale, a Est con area



Studio di Progettazione

arch. Carlo Nuzzo 338/522.23.49

80024 – Cardito (Na) Via G. Matteotti n. 4, ☎. 081/831.66.77 – 📠. 081/0.14.92.54

Email: arch.carlonuzzo@gmail.com pec: carlo.nuzzo@archiworldpec.it





condominial, a Ovest appartamento int. 12, corpo scala e pianerottolo, a Sud con vano ascensore, appartamento int. 11 ([allegato nr. 20](#));

3) ...“Una sommaria descrizione del bene”...

Urbanisticamente secondo il vigente Piano urbanistico Comunale del Comune di Giugliano in Campania (Na), l’immobile staggito sito alla Via Casacelle n. 152-154, individuato al foglio 32, Particella 679, ricade nella Zona “G1” adottato con delibera del Commissario ad Acta n. 87 del 29/10/1983 e con delibera del Commissario ad Acta n. 120 del 06/07/1984 sono state esaminate le osservazioni pervenute. Il Piano è stato reso esecutivo con Decreto sindacale il 18.11.1985 a seguito del decreto di conformità del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 15415 del 27/09/1985 ([allegato n 13](#)).

In riferimento all’edificio in cui ubicato U.I. oggetto di perizia estimativa sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi da parte dell’Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campani (Na):

1. Concessione Edilizia nr. 158 del 24.09.1987 ([allegato n 15](#));
2. Concessione Edilizia nr. 176 del 12.09.1989 variante della concessione Edilizia n.,176/89 ([allegato n 16](#));
3. Certificato deposito Genio Civile Calcoli Strutturali prot. n 1049 del 25.01.1988 ([allegato n 17](#));
4. Certificato opere di urbanizzazione immissione in fogna del 06.04.1993 ([allegato n 18](#));
5. Certificato ultimazione lavori 08.06.1995 ([allegato n 18](#));

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, i solai in latero cemento di spessore cm. 25.

Le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di lapil-cemento dello spessore di cm. 10 compreso intonaco. Il fabbricato a carattere condominiale, è composto da numero sei piani fuori terra + terrazzo di copertura.

I collegamenti verticali sono assicurati da una scala a rampe parallele, con pianerottoli di riposo e di piano, il tutto raccolto in un apposito vano + ascensore condominiale.

Il sottoscritto fa presente che il corpo fabbrica esterno e la scala condominiale non sono in ottimo stato di conservazione (distacco d’intonaco dai marcapiani dei balconi e rottura delle pignatte dei solai dei sottobalconi, necessità di una urgente ristrutturazione, il tutto si evince da rilievo fotografico ([allegato n. 22 fotografia nr. 1 , 18, 19, 20](#));

Studio di Progettazione

arch. Carlo Nuzzo 338/522.23.49

80024 – Cardito (Na) Via G. Matteotti n. 4, ☎. 081/831.66.77 – 📠. 081/0.14.92.54

Email: arch.carlonuzzo@gmail.com pec: carlo.nuzzo@archiworldpec.it



L'unità immobiliare oggetto di perizia, è composto da seguenti ambienti: 1) Ingresso/soggiorno di mq. 23,00; 2) W.C. 01 di mq. 3,15; 3) Cucina di mq. 21,20; 4) Stanza da letto n. 01 di mq. 14,14; 5) Stanza da letto n. 02 di mq. 14,35; 6) W.C. 02 di mq. 5,89; 7) Disimpegno di mq. 15,03; 8) Ripostiglio di mq. 1,21; 9) Terrazzo n. 01 di mq. 5,67; 10) Terrazzo n. 02 di mq. 21,58.

La superficie complessiva interna all'appartamento (S.u.r.) è di mq. 97,97, con altezza interna di ml. 2,70; la superficie complessiva del Terrazzo (S.u.n.r.) è di mq. 27,25 (allegato n. 21).

Gli ambienti interni dell'appartamento versano in condizioni mediocri, sono presenti infissi esterni in ferro con persiane avvolgibile in pvc, porte interne in legno, pavimentazione e rivestimento in gres porcellanato, parete intonacate e tinteggiate; è altresì presente impianto di riscaldamento autonomo, impianto citofonico e idraulico si precisa che il bagno di mq. 3,15 necessita di ristrutturazione (allegato n. 22).

Inoltre si fa presente che le auto possono parcheggiare liberamente sia all'interno del parco. All'ingresso del parco di Via Casacelle esiste una guardiola con custode.

Inoltre l'edificio in cui è ubicato l'immobile staggito dista circa 1 Km dalla Strada Provinciale ex Strada Statale 162 NC – Asse Mediano

4) ...“Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento”...

- **Durante il sopralluogo del 02.10.2025**, il sottoscritto congiuntamente con il custode giudiziario avv.to Rosanna Panico ha potuto accertare che il bene staggito è occupato dalla sig.ra ++++++ nata a ++++++ il ++++++ C.F. ++++++ come da contratto di locazione registrato in data 10.05.2023 al n. 003853/3T con codice identificativo TES23T003853000OF presso Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territoriale di Napoli 2, con inizio dal 20.05.2023 e fine al 19.05.2027 (allegato n. 4);
- **L'appartamento staggito** è occupato dalla sig.ra ++++++ (allegato n. 5);
- **Il sig.re ++++++** risiede nell'appartamento staggito (allegato n. 2);
- **La sig.ra ++++++** risiede in Giugliano in Campania (Na) alla Via Vico Cargetti n. 6 (allegato n. 3);

Studio di Progettazione

arch. Carlo Nuzzo 338/522.23.49

80024 – Cardito (Na) Via G. Matteotti n. 4, ☎. 081/831.66.77 – 📠. 081/0.14.92.54

Email: arch.carlonuzzo@gmail.com pec: carlo.nuzzo@archiworldpec.it





5) ...“Accerti il CTU se i confini ed i dati catastali indicati nell’atto di pignoramento corrispondono alla realtà, alla valutazione dei beni pignorati”...

I dati catastali riportati ed indicati nell’atto di pignoramento corrispondono ed identificano correttamente l’immobile nella realtà (allegato n. 20).

6) ...“Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità, nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali e comunque non pignorate, l’esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all’uopo correnti”...

Come descritto al punto precedente, in riferimento all’edificio in cui ubicato U.I. staggito, sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi da parte dell’Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania (Na):

1. Concessione Edilizia nr. 158 del 24.09.1987 (allegato n 15);
2. Concessione Edilizia nr. 176 del 12.09.1989 variante della concessione Edilizia n.,176/89 (allegato n 16);
3. Certificato deposito Genio Civile Calcoli Strutturali prot. n 1049 del 25.01.1988 (allegato n 17);
4. Certificato opere di urbanizzazione immissione in fogna del 06.04.1993 (allegato n 18);
5. Certificato ultimazione lavori 08.06.1995 (allegato n 19);

Dal confronto tra quanto rilevato in loco (allegato n. 21), con planimetria catastale (allegato n. 20) c’è corrispondenza ma non corrisponde con i grafici sia della concessione edilizia n. 158/87 (allegato nr. 15) che quelli della concessione nr. 176/ 89 “Variante alla Concessione nr. 158/87” (allegato n. 16) – diversa distribuzione interna senza aumento di volumetria e sagoma – abbattimento parete soggiorno con disimpegno zona ingresso appartamento.

Studio di Progettazione

arch. Carlo Nuzzo 338/522.23.49

80024 – Cardito (Na) Via G. Matteotti n. 4, ☎. 081/831.66.77 – ☎. 081/0.14.92.54

Email: arch.carlonuzzo@gmail.com pec: carlo.nuzzo@archiworldpec.it



7) ...“Segnali se l’identificativo catastale eventualmente includa (“infra”) anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali”....

L’identificativo catastale non include porzioni aliene e/o non pignorate.



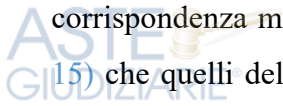
8) ...“Precisi anche, nel caso in cui l’immobile staggito derivi da un’unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento”....

L’immobile in oggetto deriva da un’unica e maggiore consistenza originaria.



9) ...“Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all’acatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate”....

Dal confronto tra quanto rilevato in loco ([allegato n. 21](#)), con planimetria catastale ([allegato n. 20](#)) c’è corrispondenza ma non corrisponde con i grafici sia della concessione edilizia n. 158/87 ([allegato nr. 15](#)) che quelli della concessione nr. 176/ 89 “Variante alla Concessione n.r 158/87” ([allegato n. 16](#)) – diversa distribuzione interna senza aumento di volumetria e sagoma. Inoltre il nuovo acquirente non deve portare nessuna modifica alla planimetria catastale perché corrisponde a quella rilevata dall’esperto estimatore, ma deve procedere alla richiesta di SCIA in sanatoria ai sensi dell’articolo 37 del DPR 380/ 2001, per le difformità eseguite all’interno dell’appartamento oggetto di perizia – “Diversa distribuzione della funzionalità degli spazi interni senza modifica Volumetria e Sagoma” – abbattimento parete del soggiorno con disimpegno all’ingresso dell’Unità Staggita.



10) ...“Indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”...

Urbanisticamente secondo il vigente Piano urbanistico Comunale del Comune di Giugliano in Campania (Na), l’immobile staggito sito alla Via Casacelle n. 152-154, individuato al foglio 32, Particella 679, ricade nella Zona “G1 – Zona direzionale e nuove espansioni urbane” adottato con delibera del

Studio di Progettazione

arch. Carlo Nuzzo 338/522.23.49

80024 – Cardito (Na) Via G. Matteotti n. 4, ☎. 081/831.66.77 – ☎. 081/0.14.92.54

Email: arch.carlonuzzo@gmail.com pec: carlo.nuzzo@archiworldpec.it





Commissario ad Acta n. 87 del 29/10/1983 e con delibera del Commissario ad Acta n. 120 del 06/07/1984 sono state esaminate le osservazioni pervenute. Il Piano è stato reso esecutivo con Decreto sindacale il 18.11.1985 a seguito del decreto di conformità del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 15415 del 27/09/1985 (allegato n 13).

11) ...“Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l’illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, specificando i relativi costi ed oneri, in mancanza, i costi e gli oneri per l’eliminazione degli abusi”....

Come descritto al punto precedente, in riferimento all’edificio in cui ubicato U.I. staggito, sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi da parte dell’Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania (Na):

1. Concessione Edilizia nr. 158 del 24.09.1987 (allegato n 15);
2. Concessione Edilizia nr. 176 del 12.09.1989 variante della concessione Edilizia n.,176/89 (allegato n 16);
3. Certificato deposito Genio Civile Calcoli Strutturali prot. n 1049 del 25.01.1988 (allegato n 17);
4. Certificato opere di urbanizzazione immissione in fogna del 06.04.1993 (allegato n 18);
5. Certificato ultimazione lavori 08.06.1995 (allegato n 19);

Le difformità eseguite all’interno dell’appartamento oggetto di perizia – “Diversa distribuzione della funzionalità degli spazi interni senza modifica Volumetria e Sagoma – – abbattimento parete del soggiorno con disimpegno all’ingresso dell’Unità staggita”, possono essere sanate dal nuovo acquirente tramite richiesta di SCIA in sanatoria ai sensi dell’articolo 37 del DPR 380/ 2001, con pagamento di una sanzione pecuniaria in misura non inferiore ad 1.032/00 oltre diritti di segreteria ad € 250,00 e diritti di Istruttoria ad € 100,00 + Tecnico per redigere pratica edilizia SCIA in sanatoria pari ad € 2.000,00 + Pratica per Certificato di Abitabilità pari ad € 1.500,00 (oneri del professionista) + Diritti di segreteria per presentazione pratica Certificato di Abitabilità ad € 50,00.

Studio di Progettazione

arch. Carlo Nuzzo 338/522.23.49

80024 – Cardito (Na) Via G. Matteotti n. 4, ☎. 081/831.66.77 – 📠. 081/0.14.92.54

Email: arch.carlonuzzo@gmail.com pec: carlo.nuzzo@archiworldpec.it





12) ...“L’esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico”...

Così come riportato nei punti precedenti il fabbricato ha gestione condominiale.

Il fabbricato non risulta essere vincolato né ai sensi della Legge n°1497 del 29.06.1939 “Protezione delle Bellezze Naturali”, né della Legge n. 431 del 06.08.1985 “Piani Territoriali e Paesistici”.

Urbanisticamente secondo il vigente Piano urbanistico Comunale del Comune di Giugliano in Campania (Na), l’immobile staggito sito alla Via Casacelle n. 152-154, individuato al foglio 32, Particella 679, ricade nella Zona “G1” adottato con delibera del Commissario ad Acta n. 87 del 29/10/1983 e con delibera del Commissario ad Acta n. 120 del 06/07/1984 sono state esaminate le osservazioni pervenute. Il Piano è stato reso esecutivo con Decreto sindacale il 18.11.1985 a seguito del decreto di conformità del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 15415 del 27/09/1985 (allegato n 13).

13) ...“Indichi l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l’esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell’acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l’esistenza di diritti demaniali (di superficie o servizi pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”...

L’immobile ha gestione condominiale, pertanto sono presenti gli oneri condominiali.

- In data 09.10.2025 lo scrivente chiede per mezzo pec all’amm.re del Condominio la regolarità dei pagamenti ordinari e straordinari dei sig.ri eseguiti ++++++ e ++++++ (allegato n. 11);
- In data 10.10.2025 l’amm.re del Condominio trasmette per pec allo scrivente, situazione versamenti dell’esecutato ++++++ che ha un debito con il condominio pari ad € 6.155,36; (allegato n. 12).

14) ...“Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest’ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell’esecuzione) all’identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi,

Studio di Progettazione

arch. Carlo Nuzzo 338/522.23.49

80024 – Cardito (Na) Via G. Matteotti n. 4, ☎. 081/831.66.77 – 📠. 081/0.14.92.54

Email: arch.carlonuzzo@gmail.com pec: carlo.nuzzo@archiworldpec.it



in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale”...

Allo stato dei luoghi, il bene staggito è da considerarsi come unico lotto, individuato catastalmente alla Via Casacelle GB Casa n. 154 – scala B interno 10 Piano IV, Foglio 32, Particella n. 679, Sub. 26, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza vani 6,5, Superficie Catastale 118 mq., Rendita € 469,98, di proprietà al 50 % cadauno dei coniugi ++++++ nata a ++++++ il ++++++ ++++++ C.F. ++++++ e ++++++ nato a ++++++ il ++++++ ++++++ C.F. ++++++, confinante a Nord con area condominiale, a Est con area condominiale, a Ovest appartamento int. 12, corpo scala e pianerottolo, a Sud con vano ascensore, appartamento int. 11 (allegati 20).

15) ...“Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078”...

L'unità oggetto di pignoramento è stata pignorata per intera quota intestata al 50 % cadauno dei coniugi ++++++ nata a ++++++ il ++++++ C.F. ++++++ e ++++++ nato a ++++++ il ++++++ C.F. ++++++.

16) ...“Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso gli uffici del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio”...

Studio di Progettazione

arch. Carlo Nuzzo 338/522.23.49

80024 – Cardito (Na) Via G. Matteotti n. 4, ☎. 081/831.66.77 – 📠. 081/0.14.92.54

Email: arch.carlonuzzo@gmail.com pec: carlo.nuzzo@archiworldpec.it



- **Durante il sopralluogo del 02.10.2025**, il sottoscritto congiuntamente con il custode giudiziario avv.to Rosanna Panico ha potuto accertare che il bene staggito è occupato dalla sig.ra +++++ nata a +++++ +++++il +++++ C.F. +++++ come da contratto di locazione registrato in data 10.05.2023 al n. 003853/3T con codice identificativo TES23T003853000OF presso Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territoriale di Napoli 2, con inizio dal 20.05.2023 e fine al 19.05.2027 ([allegato n. 4](#));

17) ... “Verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse”...

Dalle indagini eseguite presso il Tribunale di Napoli Nord non risultano attive altre procedure nei confronti degli esecutati.

18) ...“ Determini il valore con l’indicazione del criterio di stima adottato al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni.”...

Tenuto conto che lo scopo della stima é quello di determinare il prezzo minimo al quale l’immobile potrà essere venduto, si procede alla valutazione mediante la stima analitica ed al confronto con il valore di mercato di immobili della zona disponibili (stima sintetica per confronto).”

Il valore ricavato dall’applicazione dei metodi di valutazione, viene decrementato di una percentuale stimata per la particolare situazione evidenziata del bene e per le relative conseguenze amministrative ed economiche.

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione dei redditi netti, ordinari ritraibili dall’immobile stesso, sulla base dell’ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all’attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può, quindi, determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.



Studio di Progettazione

arch. Carlo Nuzzo 338/522.23.49

80024 – Cardito (Na) Via G. Matteotti n. 4, ☎. 081/831.66.77 – 📠. 081/0.14.92.54

Email: arch.carlonuzzo@gmail.com pec: carlo.nuzzo@archiworldpec.it





PRIMO METODO STIMA ANALITICA: METODO ANALITICO DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Si considerano alcuni elementi necessari alla determinazione del prezzo dell'immobile: - Il fitto mensile per Abitazione di tipo civile Piano Quarto interno 10 Palazzina 8 è di € 533/00 con parcheggio interno e parco custodito, valore desunto dalle quotazioni parametriche riportate da attendibili osservatori del mercato immobiliare (O.M.I. 2025/1 Stimatrix – O.M.I. 2025/1 Agenzia Entrata + Borsino Immobiliare) (allegato n. 24) e mediante indagini di mercato espletate direttamente in loco (Agenzie Immobiliari site nel territorio del Comune di Giugliano in Campania).

Fonte	Min (€/mq)/Sup. Netta	Max (€/mq)/Sup. Netta	Media
O.M.I. 2025/1 Stimatrix	3,70	5,70	4,70
O.M.I. 2025/1 Agenzia Entrata	3,70	5,70	4,70
Borsino Immobiliare	2,90	4,87	3,89
Quotazione assunta €/Mq. della Super. Netta			4,43

Per **Superficie Commerciale Vendibile (SCV)** si intende una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile, ovvero la superficie lorda comprensiva delle tramezzature interne (al 100%) e delle murature perimetrali (al 50%) oltre alla superficie dei balconi in caso di **balconi** o terrazze comunicanti, la superficie va raggugliata al 30% per i primi 25 mq di sviluppo, e al 10% per la quota eccedente; in caso di **balconi** o terrazze non comunicanti, le **percentuali** di cui sopra sono ridotte della metà, quindi 15% per i primi 25 mq, 5% per la quota eccedente.

Di seguito si riportano i seguenti valori:

Superficie utile abitabile mq. 97,97

Superficie tramezzature interne mq. 3,46

Superficie tramezzature esterne mq. 10,12

S.n.r. (balconi mq. 5,67 e mq. 21,58) $(5,67 \times 0,30) + (21,58 \times 0,30) =$ mq. 8,17

Totale sup. netta convenzionale mq. $(97,97 + 3,46 + 10,12 + 8,17) =$ mq. 119,72

Pertanto € 4,43 x Superf. di mq. 119,72 = € 530,00 fitto mensile medio.

Fonte	Min € affitto riferito al tipo di abitazione civile di mq. 120 superficie netta convenzionale incluso parcheggio interno al parco custodito	Max € affitto riferito al tipo di abitazione civile di mq. 120 superficie netta convenzionale incluso parcheggio interno al parco custodito.	Media
www.immobiliare.it	450,00	600,00	525,00

Studio di Progettazione

arch. Carlo Nuzzo 338/522.23.49

80024 – Cardito (Na) Via G. Matteotti n. 4, ☎. 081/831.66.77 – 📠. 081/0.14.92.54

Email: arch.carlonuzzo@gmail.com pec: carlo.nuzzo@archiworldpec.it



Indagine di mercato	400,00	700,00	550,00
Quotazione assunta affitto mensile medio €			537,50

Media Aritmetica tra quotazione parametrica secondo fonte O.M.I. e indagine di mercato:

$$\frac{€ 530,00 + € 537,50}{2} = € 533,75 \text{ fitto medio mensile riducibile ad } € 533,00$$

A questo proposito per motivi cautelativi è stato considerato un reddito intermedio fra la fascia più alta e la fascia più bassa. Esso determina un fitto mensile pari ad **€ 533,00** per abitazione di tipo civile.

Canone annuo = € 533,00 x 12 = € 6.300,00	€ 6.396,00
Detrazione del 10 % relative ad imposte, assicurazioni, manutenzione	€ 639,60
Totale	€ 5.756,40

Da cui si perviene ad un reddito netto pari a **5.756,40 €/anno** considerando un'incidenza della spese pari ad un 10 % del predetto reddito lordo.

I saggi di capitalizzazione si presumono attualmente variabili tra i seguenti limiti: centri di grande dimensione min. 0,50% - max. 4,50% (M. Orefice "Estimo" Utet Torino '83); tenuto conto della zona in cui l'immobile é situato, il saggio di capitalizzazione in questo caso si può assumere pari a **3,5%**, per cui il più probabile valore di mercato risulta:

$$V = 5.756,40 / 0.035 = € 164.468,57 \text{ riconducibile ad } € 164.400,00$$



SECONDO METODO: STIMA SINTETICA: SINTETICO COMPARATIVO = SUPERFICIE

Studio di Progettazione

arch. Carlo Nuzzo 338/522.23.49

80024 – Cardito (Na) Via G. Matteotti n. 4, ☎. 081/831.66.77 – 📠. 081/0.14.92.54

Email: arch.carlonuzzo@gmail.com pec: carlo.nuzzo@archiworldpec.it

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





COMMERCIALE X COSTO UNITARIO

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Nelle stime comparative, come nel caso de quo, si impiega normalmente la "superficie lorda vedibile" ovvero quella commerciale, come già utilizzata nella revisione degli estremi urbani, in quanto tutti i dati di confronto sono espressi secondo il metro quadrato lordo.

Per il calcolo delle superfici commerciali, si seguono gli indirizzi della norma **UNI 10750:2005 e del D.P.R. n. 138/98, allegato C.**

Totale sup. netta convenzionale è di mq. 119,72 (calcolato precedentemente)

CALCOLO COSTO UNITARIO

Per la determinazione del Valore medio di zona al m² si è tenuto conto delle quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare ((O.M.I. 2025/1 Stimatrix – O.M.I. 2025/1 Agenzia Entrata + Borsino Immobiliare) (allegato n. 24) e mediante indagini di mercato espletate direttamente in loco (*Agenzie Immobiliari site nel territorio del Comune di Giugliano in Campania*)

Valore medio di zona [al m²] Prezzo dedotto da Stimatrix riferimento O.M.I. 2025/1 da € 1.100,00 a 1.700,00 = € 2.800,00/2 = **€ 1.400,00**

Valore medio di zona [al m²] Prezzo dedotto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. Agenzia del Territorio riferimento anno 2015 I Semestre da € 1.100,00 a 1.700,00 = € 2.800,00/2 = **€ 1.400,00**

Valore medio di zona [al m²] Prezzo dedotto Borsino Immobiliare da € 1.067,00 a 1.774,00 = € 2.841,00/2 = **€ 1.421,00**

Valore medio di zona [al m²] Prezzo variabile presso Agenzia Casa e Servizi da € 1.400,00 a 1.600,00 = € 3.000/2 = **€ 1.500,00**

Media Aritmetica:

$$\frac{€ 1.400,00 + € 1.400,00 + € 1.421,00 + € 1.500,00}{4} = € 1.430,25$$

Determinazione dei coefficienti

Tipologia	Coefficiente	Metodo di scelta
Tipologia abitazione	1,00	Immobile per uso residenziale (A/2)
Classe demografica dei comuni	1,00	Per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 124.000 abitanti.
Ubicazione dell'immobile	1,00	Riferito alla zona edificata periferica
Livello di piano	1,10	Per abitazioni poste al piano quarto con ascensore
Vetustà	0,80	Riferimento anno di costruzione 1995 + 6 anni (decorrenza del sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile) = anno 2001; anno 2025 – 2001 = 24 anni.
Funzionalità dell'immobile	1,00	Coefficiente riferimento ad unità Immobiliare termoautonomo.
Stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento + parte comune Fabbricato e corpo scala	0,80	Condizione mediocre. Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione dei seguenti elementi: 1) pavimenti; 2) pareti e soffitti; 3) infissi; 4) impianti elettrici, riscaldamento, idrico e servizio igienico – sanitari; 5) accessi; 6) facciate, coperture e parti

Studio di Progettazione

arch. Carlo Nuzzo 338/522.23.49

80024 – Cardito (Na) Via G. Matteotti n. 4, ☎. 081/831.66.77 – 📠. 081/0.14.92.54

Email: arch.carlonuzzo@gmail.com pec: carlo.nuzzo@archiworldpec.it





		comune in genere	
Coefficiente di superficie dell'immobile	1,00	Superficie netta convenzionale superiore a mq. 110,00	
Coefficiente di funzionalità	1,00	Unità immobiliare provvista di parcheggio interno al condominio custodito	
Coefficiente totale	0,70		
Valore stimato [al m ²]		€ 1.430,25 x 0,70 =	€ 1.003,97
Valutazione Sintetica = Costo unitario x superficie commerciale			
Valutazione sintetica		€ 1.006,89 x m² 119,72 =	€ 120.544,87

Media Aritmetica tra il metodo analitico di capitalizzazione del reddito (€ 164.400,00),
il metodo sintetico comparativo (€ 120.544,87):

$$\frac{\underline{\underline{€ 164.400,00 + € 120.544,87}}}{2} = \underline{\underline{€ 142.472,43}}$$

Inoltre, avendo descritto al punto 12) gli oneri che potranno gravare sull' acquirente, lo scrivente esegue un elenco degli oneri nel seguente modo:

- 1) Ammenda di € 1.032,00 alla presentazione pratica SCIA in sanatoria ai sensi dell'articolo 37 "Diversa distribuzione della funzionalità degli spazi interni senza modifica Volumetria e Sagoma – abbattimento parete soggiorno disimpegno";
- 2) Pagamento diritti di segreteria € 300,00 e diritti di Istruttoria € 100,00 per presentazione SCIA Comune di Teverola (Ce) totale € 400,00;
- 3) Compenso per onorario al professionista incaricato presentazione pratica SCIA in Sanatoria € compreso presentazione pratica catastale € 2.000,00;
- 4) Onorario professionista per redigere Attestazione Prestazione Energetica (APE), obbligatoria nel trasferimento di proprietà, ai sensi dell'art. 6, comma 3 del dl 192/2005 € 250,00;
- 5) Pratica per Certificato di Abitabilità pari ad € 1.500,00 (oneri del professionista);
- 6) Diritti di segreteria per presentazione pratica Certificato di Abitabilità € 50,00;
- 7) Rifacimento del bagno come descritto in relazione e computo estimativo già depositata in tribunale pari ad € 4.729,62 escluso Iva;
- 8) Situazione versamenti del sig.re ++++++ che ha un debito con il condominio pari ad € 6.155,36

Studio di Progettazione

arch. Carlo Nuzzo 338/522.23.49

80024 – Cardito (Na) Via G. Matteotti n. 4, ☎. 081/831.66.77 – ☎. 081/0.14.92.54

Email: arch.carlonuzzo@gmail.com pec: carlo.nuzzo@archiworldpec.it



Pertanto considerando gli oneri che il nuovo acquirente deve sostenere quantificati in € **(1.032,00 + 300,00 + 400,00 + 70,00 + 2.000,00 + 250,00 + 1.500,00 + 50,00 + 4.729,62 + 6.155,36) = € 16.486,98** la valutazione immobiliare prima stimata di € **140.722,75**, riducibile ad € **(140.722,75 – 16.486,98) = € 124.235,77**

Inoltre, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, il C.T.U. applica una percentuale di riduzione del 15 % rispetto al valore prima stimato. Applicando la percentuale del 15% di ribasso si otterrà: € 124.235,77 – 15% = € 105.600,41, riconducibile ad € **105.600,00** valore dell'Immobile stimato.



Studio di Progettazione

arch. Carlo Nuzzo 338/522.23.49

80024 – Cardito (Na) Via G. Matteotti n. 4, ☎. 081/831.66.77 – 📠. 081/0.14.92.54

Email: arch.carlonuzzo@gmail.com pec: carlo.nuzzo@archiworldpec.it





CONCLUSIONI

I dati più significativi relativi all'immobile oggetto della presente sono i seguenti:

- **Destinazione urbanistica:** "G1 – Zona direzionale e nuove espansioni urbane";
- **Anno di Costruzione:** Concessione Edilizia nr. 158/87 e variante Concessione Edilizia n. 176/89;
- **Dati Catastali:** Foglio 32, Part. 679, Sub. 26, Piano IV interno 10 Palazzina n. 8;
- **Proprietà:** ++++++ nata a ++++++ il +++++ C.F. ++++++ ++++++ e ++++++ nato a ++++++ il +++++ C.F. ++++++ quote di possesso 500/1000 cadauno
- **Condizioni complessive dell'immobile:** Mediocre da rifare Bagno secondario;
- **Superficie dell'unità immobiliare:** Sup. netta convenzionale totale vendibile è di mq. 119,72;
- **Altezza interna:** ml. 2,70;

Dall'analisi e valutazione di tutti gli elementi riscontrati e riportati nella presente, segue che:

Immobile sito in Giugliano i Campania (Na) Via Casacelle GB Casa n. 152-154
Palazzina n. 8 Piano IV int. 10
Foglio 32, Particella 679, Sub. 26
Il valore più probabile dell'immobile, oggetto di stima, è il seguente:
€ 105.600,00

Nel ritenere di aver fedelmente adempiuto all'incarico conferito lo scrivente ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e resta a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

80024 – Cardito (Na) 09.01.2026

Il C.T.U.

arch. Carlo Nuzzo iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Napoli e Provincia al n. 6419



Studio di Progettazione

arch. Carlo Nuzzo 338/522.23.49

80024 – Cardito (Na) Via G. Matteotti n. 4, ☎. 081/831.66.77 – 📠. 081/0.14.92.54

Email: arch.carlonuzzo@gmail.com pec: carlo.nuzzo@archiworldpec.it

