



**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**III SEZIONE CIVILE**



**GIUDICE DELEGATO dr GIOVANNI DI GIORGIO**  
**LIQUIDATORE: avv. CIRO PALLADINO**

**C.T.U. arch. Loredana Cicellyn Comneno**



**PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**  
**RELATIVA A LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**  
**R.G. 29/2025**



**VALUTAZIONE IMMOBILE**



## INDICE

<u>PREMESSA.....</u>	<u>3</u>
<u>QUESITI.....</u>	<u>3</u>
<u>RISPOSTE AI QUESITI.....</u>	<u>4</u>
<u>N. 1: identificare i diritti reali ed i beni ricadenti nell'attivo della procedura.....</u>	<u>4</u>
<u>N. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....</u>	<u>5</u>
<u>N. 3: procedere alla identificazione catastale del bene ricadente nell'attivo della procedura di liquidazione controllata.....</u>	<u>11</u>
<u>N. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene. ....</u>	<u>13</u>
<u>N. 5: verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....</u>	<u>14</u>
<u>N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....</u>	<u>21</u>
<u>N. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....</u>	<u>21</u>
<u>N. 8: verificare se i beni ricadenti nell'attivo della procedura di liquidazione controllata ricadano su suolo demaniale. ....</u>	<u>22</u>
<u>N. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....</u>	<u>22</u>
<u>N. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....</u>	<u>22</u>
<u>N. 11: procedere alla valutazione del bene.....</u>	<u>23</u>
<u>DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.....</u>	<u>23</u>
<u>CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.....</u>	<u>23</u>
<u>STIMA DEL VALORE DEL LOTTO.....</u>	<u>26</u>
<u>N. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili ricadenti nell'attivo della procedura di liquidazione controllata per la sola quota.....</u>	<u>26</u>
<u>N. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.....</u>	<u>26</u>
<u>N. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....</u>	<u>27</u>
<u>OPERAZIONI PERITALI.....</u>	<u>27</u>
<u>ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.....</u>	<u>27</u>
<u>CONCLUSIONI.....</u>	<u>28</u>
<u>ELENCO ALLEGATI.....</u>	<u>29</u>

**Ill.mo Sig. Giudice Delegato dr Giovanni Di Giorgio del Tribunale di Napoli Nord, III Sezione Civile.**

La S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta arch. Loredana Cicellyn Comneno, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Napoli e Provincia - sez. A al n. 10446 ed all'Albo dei C.T.U. elenco nazionale n. 112, Esperto Stimatore nella Liquidazione Controllata del Patrimonio a carico del sig. *OMISSIS* – RG.CCI 29/2025 del 05/12/2025, in data 12/01/2026.

In data 27/01/2026 veniva sottoscritta apposita convenzione relativa al pagamento delle spettanze della sottoscritta, in considerazione che la procedura sia attualmente priva di fondi.

Con la suddetta convenzione il Liquidatore conferiva alla sottoscritta, che accettava, l'incarico di evadere i quesiti riportati di seguito:

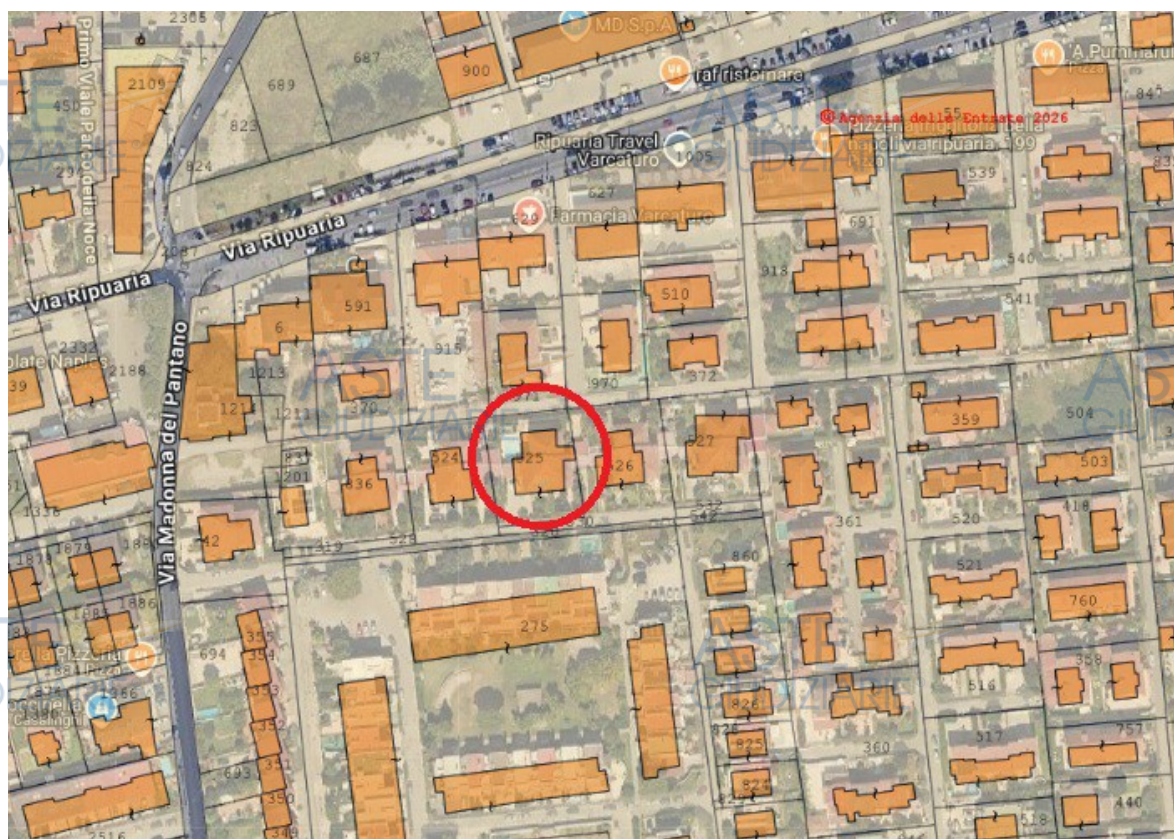
- 1) identificare i diritti reali ed i beni ricadenti nell'attivo della procedura di liquidazione controllata;
- 2) elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;
- 3) procedere alla identificazione catastale del bene ricadente nell'attivo della procedura di liquidazione controllata;
- 4) procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene;
- 5) verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
- 6) indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;
- 7) specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;
- 8) verificare se i beni ricadenti nell'attivo della procedura di liquidazione controllata ricadano su suolo demaniale;
- 9) verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;
- 10) fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;
- 11) procedere alla valutazione dei beni;
- 12) procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili ricadenti nell'attivo della procedura di liquidazione controllata per la sola quota.
- 13) acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio;
- 14) procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

**N. 1: identificare i diritti reali ed i beni ricadenti nell'attivo della procedura.**

L'analisi congiunta del titolo di provenienza, delle visure catastali e delle ispezioni ipotecarie consente di accertare la corretta identificazione dell'immobile di causa, sito a Giugliano in Campania (NA), alla via Madonna del Pantano n. 81/8, int. 3.

Per la suddetta abitazione risulta verificata l'effettiva titolarità in capo al debitore: piena ed intera proprietà al sig. *OMISSIS*, nato a *OMISSIS*, C.F.:*OMISSIS*, divorziato il 22/06/2012 dalla sig.ra *OMISSIS* e coniugato il 04/12/2014 con la sig.ra *OMISSIS*, in separazione dei beni (*cf.* Allegato 5: Certificati). L'immobile era giunto al sig. *OMISSIS* per averlo acquistato con la sig.ra *OMISSIS*, prima del loro matrimonio, in comune ed in parti uguali tra loro, dalla sig.ra *OMISSIS*, con atto rogato dalla Notaio Carmela De Meo di Palma Campania in data 19/01/2005, rep. 17357/5180, trascritto presso la C.RR.II di Napoli 2 il 21/01/2005 ai nn. 1934/2748. Successivamente, il sig. *OMISSIS* acquistava la quota di  $\frac{1}{2}$  della proprietà dell'immobile dalla sig.ra *OMISSIS*, con atto rogato dalla Notaio Trinchillo Maria Paola di Napoli, in data 29/11/2012, rep. 247/54, trascritto presso la C.RR.II di Napoli 2 il 24/01/2012 ai nn. 2991/3621.

L'edificio, di cui l'immobile di causa fa parte, risulta regolarmente censito (mappale terreni correlati: **folio 80, part.IIIa 525**), come si evince dalla sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto satellitare dell'area, riportata di seguito (*cf.* Allegato 2: Elaborati Grafici):



Con l'accesso sui luoghi di causa del giorno **6 febbraio 2026**, la sottoscritta ha verificato che lo stato attuale dell'abitazione, disposta su tre livelli: cantinato, terra (rialzato) e primo, non corrisponde alle planimetrie catastali, per le difformità dettagliatamente descritte e rappresentate graficamente in risposta al terzo quesito (*cf.* Allegato 2).

Il **lotto unico** è costituito dall'abitazione in villino sita a Giugliano in Campania (NA) in via Madonna del Pantano n. 81/8, int. 3, disposta su tre livelli: cantinato, terra (rialzato) e primo, con l'area esterna circostante il fabbricato; il tutto confinante a nord con lo stradone condominiale, ad est con la part.lla 526, a sud con altre unità immobiliari della stessa part.lla e ad ovest con la part.lla 524; così censito al N.C.E.U. di Napoli:

*Giugliano in Campania - foglio 80, part.lla 525, sub. 5, cat. A/7, cl. 1, sup. cat. 184 m<sup>2</sup>.*

**N. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

L'immobile di causa è localizzato in Giugliano in Campania, primo comune d'Italia per popolazione tra i non capoluoghi di provincia (123.573 abitanti nel 2023), facente parte della città metropolitana di Napoli, in Campania. Esso si sviluppa nella zona nord-occidentale dell'entroterra di Napoli, denominato *Agro Giuglianese* e confina a nord con il casertano ed a sud con i Campi Flegrei. Il suo territorio, pressoché pianeggiante, degrada dolcemente verso occidente fino al mare; il tratto costiero si estende sul litorale domitico per oltre 3 km, dalla marina di Varcaturò a Licola Mare, comprendendo il Lago di Patria.

A partire dagli anni '60 e in modo più intenso tra gli anni '70 e '90, Giugliano in Campania ha vissuto un significativo incremento demografico dovuto ai flussi migratori interni provenienti principalmente da Napoli. Questo fenomeno si intensificò dopo il terremoto dell'Irpinia del 1980, contribuendo alla rapida cementificazione, con la nascita di nuovi quartieri residenziali e un'espansione edilizia talvolta priva di una pianificazione urbanistica. La crescita demografica ed edilizia non sempre fu accompagnata da un corrispondente sviluppo dei servizi pubblici e delle infrastrutture, determinando criticità sociali e urbanistiche che hanno inciso sulla qualità della vita locale.

Le frazioni di Lago Patria, Varcaturò e una parte di Licola (divisa con la città di Pozzuoli), che sono tre nuclei urbani distinti dall'abitato centrale di Giugliano, si trovano molto distanti dal capoluogo. L'unità immobiliare oggetto di stima è localizzata nella zona suburbana di Varcaturò: località di vacanze estive, caratterizzata da coste basse con sabbia fine, distante circa 10 km dal centro storico di Giugliano lungo la strada provinciale Ripuarìa, che la collega sia al centro che ai comuni di Qualiano e Villaricca. Varcaturò è collegata ai centri limitrofi anche tramite la SS7qtr (via Domiziana), che si collega alla tangenziale di Napoli.

Nella zona centrale di Varcaturò l'edificato, a destinazione residenziale e turistica, è composto da ville e villini realizzati in epoca relativamente recente; sono presenti numerose attività commerciali ed impianti turistico-ricettivi; sono scarse le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ciò ne determina un basso standard abitativo.

Si riportano in tabella le caratteristiche urbanistiche dell'area desunte dai dati dell'Agenzia Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

<b>Ubicazione</b>	Giugliano in Campania (NA)
<b>Zona</b>	Suburbana
<b>Zone limitrofe</b>	Periferiche
<b>Accesso all'edificio</b>	Strada privata
<b>Accesso all'immobile</b>	Loggiato
<b>Tipologia prevalente</b>	Ville e villini
<b>Destinazione</b>	Residenziale



Il villino di causa è ubicato in via Madonna del Pantano n. 81/8, int. 3 (*cf.* Allegato 1: Foto: 4). Esso è stato edificato nel 1997 e consta di due piani fuori terra ed uno seminterrato, con copertura a tetto. L'accesso alla proprietà avviene dal viale condominiale, mostrato nella foto qui di fianco, che verso via del Pantano è protetto da cancelli pedonale e carrabile (*cf.* Allegato 1:

Foto: 5), mentre è libero verso la principale via Ripuaria (*cf.* Allegato 1: Foto: 6).

Due cancelli pedonale e carrabile, immettono nel cortile circostante il fabbricato, diviso dalle altre proprietà tramite alti muri di cinta ed ornato da aiuole con piante rigogliose (*cf.* Allegato 1: Foto: 8 e 9). Sul lato ovest del cortile, completamente pavimentato in grès, vi è una piscina scoperta e varie fioriere e fontane, oltre al vano doccia in muratura (*cf.* Allegato 1: Foto: da 10 a 13). Il lato est del cortile è destinato al parcheggio dei veicoli, con pavimentazione carrabile; sul suo fondo vi è un'ampia tettoia, sorretta da profilati metallici, che delimita una zona coperta, da cui si accede ad un locale tecnico. Esso ospita il serbatoio di accumulo dell'acqua e le relative apparecchiature impiantistiche (autoclave, gruppo di pressurizzazione, quadro elettrico) ed anche un piccolo bagno (*cf.* Allegato 1: Foto: 14 e 15).

Lo stato di conservazione dell'edificio è buono: trattasi di una struttura a pilastri e travi in c.a., con pareti di tomagno in termoblocchi, intonacate e tinteggiate di giallo, con copertura a tetto rivestito di tegole in cotto e dotato di sottotetto termico.

**Descrizione del lotto unico** costituito da abitazione in villino (*foglio 80, part.lla 525, sub. 5*) int. 3, distribuita su tre livelli, cantinato, terra (rialzato) e primo (*cf.* Allegato 1: Foto: 7).



Come mostra la foto qui di fianco, l'accesso all'abitazione avviene attraverso un loggiato posto al piano rialzato, su cui si aprono la porta blindata che immette nel soggiorno e la finestra del bagno, oltre al balcone della cucina (cfr. Allegato 1: Foto: 18). L'ampio soggiorno è dotato di due finestre una esposta sul prospetto principale e l'altra verso est, mentre sul suo fondo è posta la scala a vista

che conduce al primo piano (cfr. Allegato 1: Foto: 20 e 21).

Sul lato ovest del soggiorno un piccolo disimpegno lo divide dalla cucina, dal bagno e dalla scala che conduce al cantinato. La cucina è molto luminosa, essendo dotata di una finestra esposta ad ovest, oltre che del balcone, che si apre sul loggiato d'ingresso, che è uno spazio ideale per il pranzo all'aperto (cfr. Allegato 1: Foto: 22).



Il bagno, mostrato nella foto qui di fianco, è dotato di un vano doccia in vetro ed alluminio, è completamente rivestito di piastrelle di colore bianco ed ha il serramento vasistas, esposto sul loggiato. Di fronte alla porta del bagno vi è quella della scala che conduce al piano seminterrato (cfr. Allegato 1: Foto: 24).

L'ampio cantinato è aereo illuminato con due luci sul lato nord ed una sul lato ovest ed è attrezzato a tavernetta, perfettamente rifinita, arredata e dotata di camino oltre che di un piccolo bagno, con finestrino (cfr. Allegato 1: Foto: 25, 26 e 27).



Come mostra la foto qui di fianco, l'ambiente ha un secondo accesso, che tramite una scala esterna conduce sul lato est del cortile, sotto la tettoia. Nell'angolo sud-est della tettoia stessa vi è la porta del locale tecnico, che alloggia il serbatoio dell'acqua con le relative attrezzature ed un piccolo bagno (cfr. Allegato 1: Foto: 29 e 30).

All'interno del villino, dal soggiorno tramite una scala si accede al primo piano dove un disimpegno ordina la zona notte, composta da tre camere ed un bagno con due balconi (cfr. Allegato 1: Foto: 31).



La foto qui di fianco mostra il balcone della camera da letto padronale, esposto sul prospetto principale del villino. L'ampia camera da letto è dotata anche di un piccolo armadio a muro angolare (cfr. Allegato 1: Foto: 32). La seconda camera è posta nell'angolo nord-ovest dell'abitazione ed ha una finestra esposta ad ovest (cfr. Allegato 1: Foto: 35), mentre la terza camera,

più piccola, è dotata di un secondo balcone, anch'esso esposto ad ovest (cfr. Allegato 1: Foto: 36).



Il bagno del primo piano, come mostra la foto qui di fianco, ha l'apertura sul balcone esposto a nord, al quale si accede anche dalla camera da letto padronale. Esso è dotato anche di una piccola vasca da bagno, posta nell'angolo est del vano, dietro la porta d'ingresso; inoltre, è interamente rivestito con piastrelle di grès decorate e con una bella pavimentazione di colore verde smeraldo

(cfr. Allegato 1: Foto: 34).



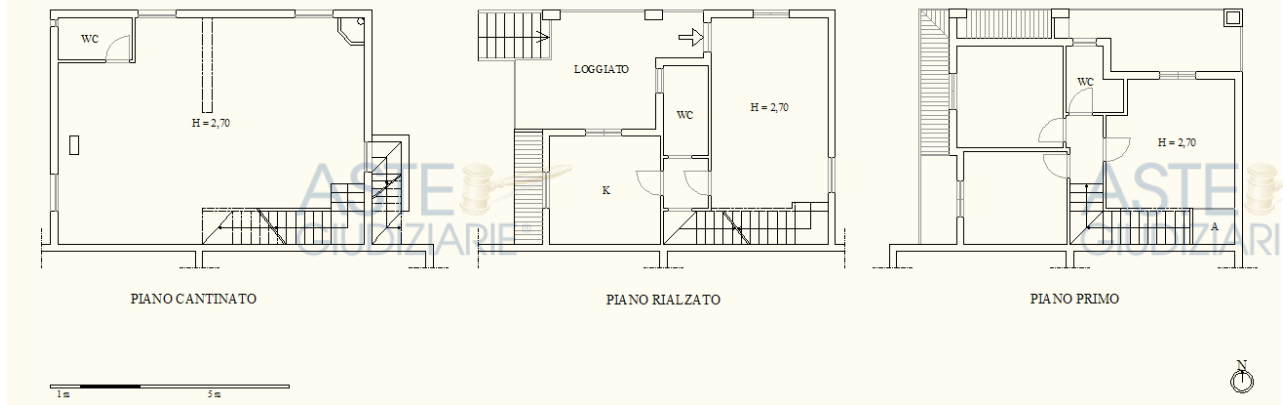
Dal disimpegno tramite una scala a scomparsa, mostrata nella foto qui di fianco, è possibile accedere al sottotetto termico, dotato di un finestrino tramite il quale si può ispezionare il tetto (cfr. Allegato 1: Foto: 40).

Le finiture interne dell'immobile sono discrete: i soffitti e le pareti sono tinteggiati di bianco, la pavimentazione è in grès, le porte sono in legno e

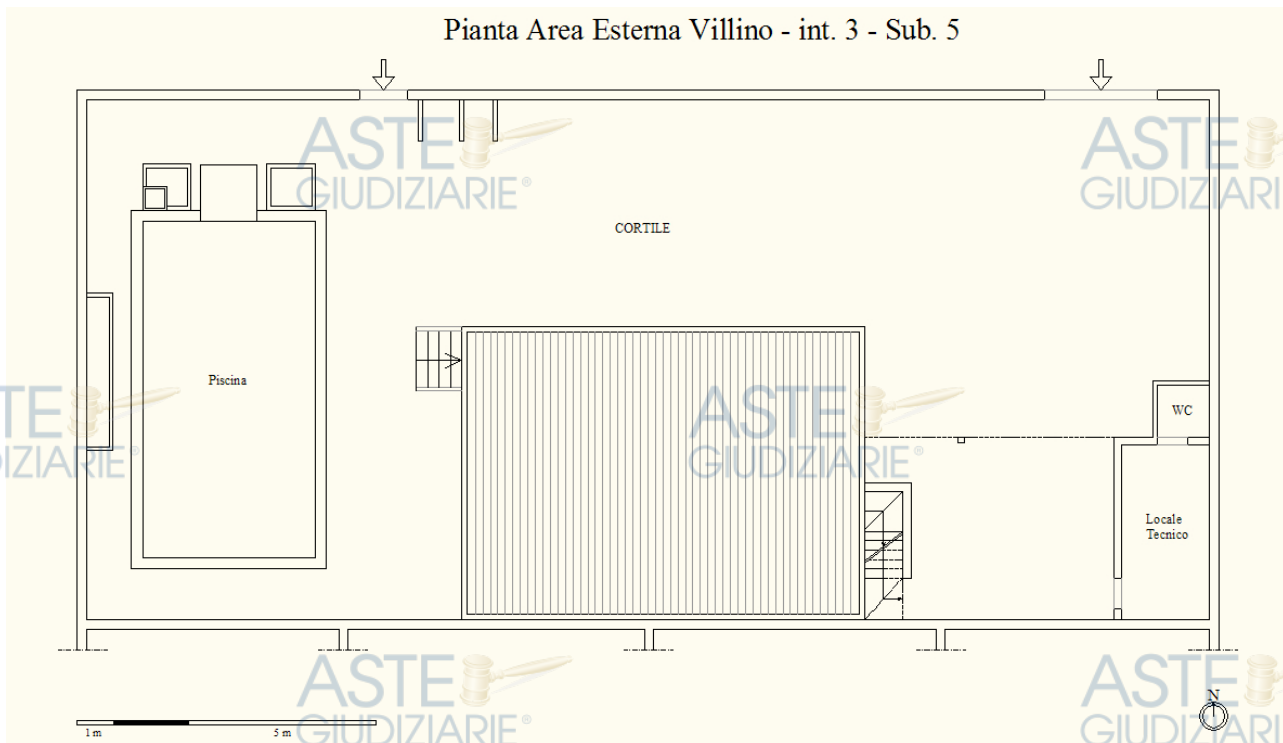
vetro e gli infissi esterni sono in PVC tipo legno bianchi, protetti da napoletane in ferro di colore verde; in generale, il suo stato di conservazione è discreto.

L'abitazione è disposta su tre livelli: il cantinato, trasformato in tavernetta dotata di camino e di bagno, il piano rialzato, composto da loggiato d'ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e piano primo composto da tre camere, bagno, disimpegno e due balconi. L'altezza interna dei vani è di **2,70 m**; la superficie catastale è **184 m<sup>2</sup>** (cat. A/7, cl. 1) la **Superficie Commerciale** è pari a **188 m<sup>2</sup>** e la superficie utile abitabile (SUA) è di **167 m<sup>2</sup>** (vedi tabella delle superfici a pag. 23), come rappresentato nelle piante riportate di seguito:

Stato dei Luoghi - Piante Abitazione in villino - Sub. 5



L'area esterna al fabbricato (cortile di 340 m<sup>2</sup>) è attrezzata sul lato ad est con una tettoia, un locale tecnico con bagno e sul lato ad ovest con fontane, aiuole, una piscina interrata ed un vano doccia in muratura, come rappresentato nella pianta riportata di seguito:



**Caratteristiche di riferimento**

Caratteristiche di posizione estrinseche	
<i>prossimità al centro</i>	posizione suburbana
<i>salubrità</i>	media densità abitativa
<i>esposizione</i>	nord-ovest
<i>viabilità</i>	bassa densità di traffico
<i>accesso</i>	da strada condominiale

<b>Caratteristiche di posizione intrinseche</b>	
<i>destinazione d'uso</i>	abitazione in villino
<i>tipologia</i>	residenziale
<i>accesso</i>	da cortile
<i>composizione</i>	appartamento S.U.A. 167 m <sup>2</sup>

Si riportano in tabella le caratteristiche edilizie del fabbricato e dell'abitazione:

<b>CARATTERIS. STRUTTURALI</b>	Struttura a telaio in c.a e solai di tipo misto				
	Copertura a tetto con sottotetto termico				
<b>FINITURE ESTERNE</b>	Facciata con intonaco civile tintecciato di giallo e basamento rivestito				
<b>FINITURE INTERNE</b>	Pavimenti	Loggiato d'ingresso	Piastrelle celesti	5x10	
		Soggiorno	Piastrelle in grès bianche	40x40	
		Cucina	Piastrelle in grès bianche	40x40	
		DisimpegnoT	Piastrelle in grès bianche	40x40	
		Bagno T	Piastrelle in grès bianche	20x20	
		Scale	Soglie in marmo		
		Disimpegno I°	Piastrelle in grès bianche	40x40	
		Camera 1	Piastrelle in grès bianche	40x40	
		Camera 2	Piastrelle in grès bianche	40x40	
		Camera 3	Piastrelle in grès bianche	40x40	
		Bagno I°	Piastrelle in grès verdi	40x40	
		Balconi	Piastrelle beige	5x10	
		Bagno S	Piastrelle in grès bianche	20x20	
		Cantinato	Piastrelle in grès tipo cotto	40x40	
	Rivestimenti	Loggiato d'ingresso	Intonaco giallo		
		Soggiorno	Intonaco bianco		
		Cucina	Intonaco bianco e piastrelle bianche 5x5		
		DisimpegnoT	Intonaco bianco		
		Bagno T	Piastrelle in grès bianche	20x30	
		Scale	Intonaco bianco		
		Disimpegno I°	Intonaco bianco		
		Camera 1	Intonaco bianco		
		Camera 2	Intonaco bianco		
		Camera 3	Intonaco bianco		
Bagno I°	Piastrelle in grès verdi e bianche 20x30				
Balconi	Intonaco giallo				
Bagno S	Piastrelle in grès bianche	20x30			
Cantinato	Intonaco bianco e piastrelle bianche 5x5				
<b>SERRAMENTI ESTERNI</b>	ovest	Porta blindata e Serramenti in PVC tipo legno bianchi			
	nord	Serramenti in PVC tipo legno bianchi			
	est	Serramenti in PVC tipo legno bianchi			
<b>SERRAMENTI INTERNI</b>	Porte in legno e vetro				
<b>IMPIANTI</b>	Elettrico	Funzionante			
	Idrico-sanitario	Funzionante			
	Riscaldamento	Condizionatori C/F	Presenti	Acqua calda sanitaria	
	Raffrescamento	Stufa a Pallet	Presenti	Caldaia a gas	
	Citofono	Funzionante			

### Altre informazioni per l'acquirente

L'abitazione non risulta dotata di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), che secondo gli attuali prezzi di mercato si potrebbe acquisire con una spesa di circa € 300,00.

Contratti di locazione opponibili: *Nessuno*.

Spese condominiali: € 180,00 ogni 2/3 mesi (espurgo).

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *vedi risposta N. 10*.

### **N. 3: procedere alla identificazione catastale del bene ricadente nell'attivo della procedura di liquidazione controllata.**

L'immobile di causa, sito in Giugliano in Campania (NA) alla via Madonna del Pantano n. 81/8 (già via Santa Maria del Pantano s.n.c.), interno n. 3, è un'abitazione in villino disposta su tre piani: cantinato, terra (rialzato), composto da loggiato d'ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e primo composto da tre camere, bagno, disimpegno e due balconi; completa la proprietà l'area esterna circostante il fabbricato; il tutto confinante a nord con lo stradone condominiale, ad est con la part.lla 526, a sud con altre u.i. della stessa part.lla e ad ovest con la part.lla 524;

La suddetta unità immobiliare è così censita al *N.C.E.U. di Napoli* (cfr. Allegato 3: Catasto):

<b>Giugliano C.</b>	<b>foglio 80</b>	<b>part.lla 525</b>	<b>sub. 5</b>	<b>cat. A/7</b>	<b>cl. 1</b>	<b>vani 7</b>	<b>sup. cat. 184 m<sup>2</sup></b>	<b>R.C. € 596,51</b>
---------------------	------------------	---------------------	---------------	-----------------	--------------	---------------	------------------------------------	----------------------

Dalla visura storica dell'immobile al N.C.E.U. di Napoli risultano i seguenti passaggi d'intestazione in ordine cronologico inverso (cfr. Allegato 3):

dal 23/10/1998 (COSTITUZIONE):

*OMISSIS* sede in Qualiano (NA) – P.IVA: *OMISSIS*, proprietà 1/1;

dal 12/07/1999:

*OMISSIS*, nata a *OMISSIS* – C.F.: *OMISSIS*, proprietà 1/1;

dal 19/01/2005:

*OMISSIS*, nata a *OMISSIS* – C.F.: *OMISSIS*, prop. 1/1;

*OMISSIS* nato a *OMISSIS* – C.F.: *OMISSIS*, prop. 1/1;

dal 29/12/2011 ad oggi:

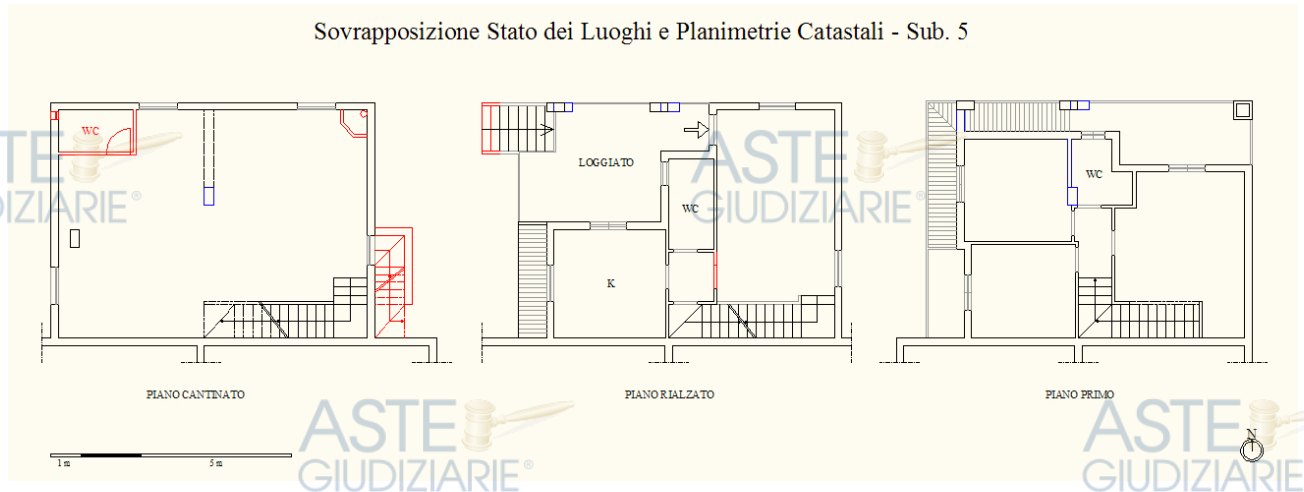
*OMISSIS* nato a *OMISSIS* – C.F.: *OMISSIS*, proprietà ½ + proprietà ½ in regime di separazione dei beni.

Il fabbricato, di cui l'immobile di causa fa parte, è stato edificato su suolo riportato al *N.C.T.: Giugliano in Campania, foglio 80, mappali 525 e 530*, provenienti da un appezzamento di terreno edificatorio con fabbricato in pessime condizioni (*mappali 28, 42 e 319*). Non sono intervenute variazioni relative ai dati identificativi catastali (foglio, particella e subalterno) dell'immobile successivamente alla trascrizione della procedura di liquidazione del 08/01/2026.

L'edificio, di cui l'immobile di causa fa parte, risulta regolarmente inserito nella cartografia catastale, come si evince dalla sovrapposizione tra la mappa e la foto satellitare dell'area (cfr. Allegato 2: Elaborati Grafici).

Con l'accesso sui luoghi di causa effettuato il **6 febbraio 2026**, la sottoscritta ha verificato che lo stato attuale dell'abitazione non corrisponde alle planimetrie catastali per le seguenti difformità: nel cantinato è stato realizzato un bagno, dotato di una piccola luce esposta ad ovest; si rileva la presenza di un camino; inoltre, è stata realizzata una scala esterna, che dal cantinato conduce nel cortile; al piano terra, che risulta rialzato rispetto alla quota del cortile di 1 m, nella planimetria catastale non sono riportati due gradini della scala di accesso al loggiato, mentre all'interno dell'abitazione è presente un tramezzo dotato di porta, che divide il soggiorno dal disimpegno; infine, al primo piano la parete divisoria tra il bagno e la camera posta nell'angolo nord-ovest risulta spostata, per la presenza dei pilastri che non sono riportati correttamente nelle planimetrie catastali dei tre piani.

Le difformità descritte sono rappresentate nella sovrapposizione tra le planimetrie catastali e lo stato attuale dell'abitazione riportate di seguito, in cui sono indicati in rosso i nuovi elementi realizzati non riportati in planimetria ed in blu quelli che risultano in una differente posizione (cfr. Allegato 2):



La sovrapposizione tra la planimetria dell'area esterna e lo stato attuale non è stata riportata in quanto tutte le strutture realizzate (piscina, tettoia, locale tecnico e bagno) dovranno essere demolite, perché non conformi al titolo edilizio e non sanabili per la presenza dell'atto di asservimento urbanistico (vedi risposta N. 5).

Per la presentazione della planimetria catastale aggiornata, da parte di un tecnico autorizzato, si stima un costo di circa **€ 700,00** (comprensivo dei diritti catastali).

**N. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene.**

Si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà dell'immobile di causa, intervenuti nei venti anni antecedenti all'apertura della liquidazione controllata del patrimonio con sentenza n. 168/2025 del 05/12/2025, trascritta presso la C.RR.II di Napoli 2 il 08/01/2026 (cfr. Allegato 4: Conservatoria).

Per esso risulta verificata l'effettiva titolarità in capo al debitore ossia, piena ed intera proprietà al sig. *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* - C.F.:*OMISSIS*, coniugato il 04/12/2014 con la sig.ra *OMISSIS*, in regime patrimoniale di separazione dei beni (cfr. Allegato 5: Certificati).

In data **29/11/2012** il sig. *OMISSIS* acquistava la quota di  $\frac{1}{2}$  della proprietà del suddetto immobile dalla sig.ra *OMISSIS*, nata a *OMISSIS*, C.F.: *OMISSIS*, con atto rogato dalla Notaio Trinchillo Maria Paola di Napoli, rep. 247/54, trascritto presso la C.RR.II di Napoli 2 il 24/01/2012 ai nn. 2991/3621 (cfr. Allegato 4).

Precedentemente in data **19/01/2005** il suddetto sig. *OMISSIS* e la sig.ra *OMISSIS*, nata a *OMISSIS*, in comune ed in parti uguali tra loro, acquistavano l'immobile dalla sig.ra *OMISSIS*, nata a *OMISSIS*, con atto di compravendita rogato dalla Notaio Carmela De Meo di Palma Campania, rep. 17357/5180, trascritto presso la C.RR.II di Napoli 2 il 21/01/2005 ai nn. 1934/2748 (cfr. Allegato 4).

In data **12/07/1999** alla sig.ra *OMISSIS* l'immobile era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Vittorio Margherita di Napoli rep. 36852 dalla società *OMISSIS* di *OMISSIS*, con sede in Qualiano (NA), trascritto presso la C.RR.II di Napoli 2 il 29/07/1999 ai nn. 20642 /29258.

Il **10/02/1989**, la suddetta società aveva edificato il fabbricato di cui l'immobile di causa fa parte su porzione di suolo acquistata dai sig.ri *OMISSIS*, nata a *OMISSIS*, *OMISSIS*, nato a *OMISSIS*, *OMISSIS*, nato a *OMISSIS*, *OMISSIS*, nata a *OMISSIS*, *OMISSIS*, nata a *OMISSIS*, *OMISSIS*, nata a *OMISSIS*, con atto rogato dalla Notaio Amalia Rosaria Tucci Pace rep. 30050/4299, trascritto presso la C.RR.II di Napoli 2 il 28/02/1989 ai nn. 6229/4810 (cfr. Allegato 4).

Gli elenchi con tutti i passaggi di proprietà e le iscrizioni e trascrizioni in senso cronologico inverso sono riportati nel paragrafo ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.

**N. 5: verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

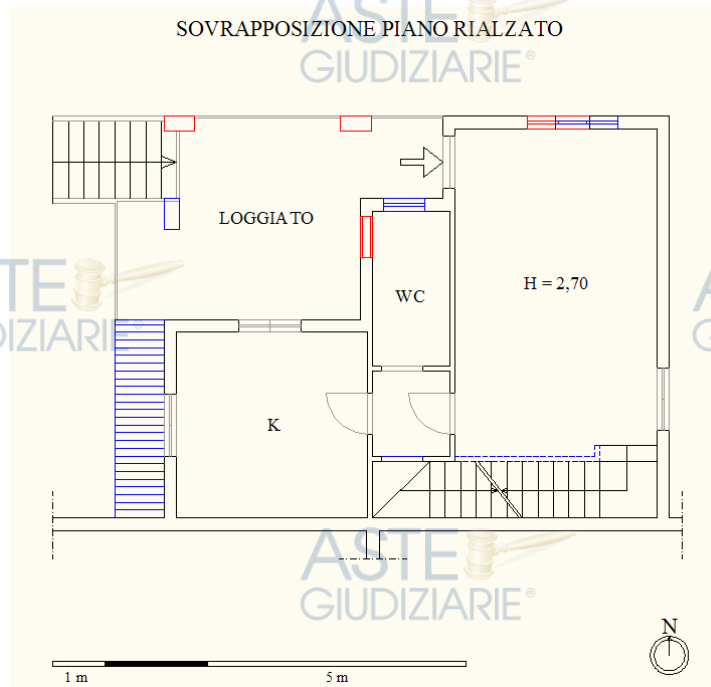
L'edificazione del villino di causa in via Madonna del Pantano n. 81/8 fu autorizzata con **Concessione Edilizia n. 18 del 16/10/1997**, rilasciata dal comune di Giugliano in Campania (NA) al sig. *OMISSIS*, nato a *OMISSIS*, in qualità di amm.re della società *OMISSIS*. Tale concessione prevedeva la realizzazione su suolo riportato nel *N.C.T. al foglio 80, part.lle 525 e 530* di un unico fabbricato diviso in tre villini, composto da 3 alloggi, 15 vani e 9 accessori, come rappresentato nei grafici a firma del geom. *OMISSIS*.

Il rilascio del titolo edilizio era subordinato, oltre alle condizioni generali, alla condizione particolare che, ad ultimazione dei lavori, il costruttore avrebbe dovuto richiedere l'autorizzazione agli scarichi, secondo quanto previsto dalla Legge 319/76, nonché formale dichiarazione unitamente al direttore dei lavori, sulla perfetta tenuta del pozzo nero, era inoltre tenuto a comunicare la ditta di espurgo, autorizzata dalla regione Campania ai sensi del D.P.R. 915/82, incaricata di prelevare i liquami contenuti nel pozzo. Infine, sul costruttore gravava l'obbligo di allacciare gli scarichi suddetti nella pubblica fognatura, qualora essa distasse meno di 300 m, non appena la stessa sarebbe stata realizzata dall'Amministrazione competente (*cf.* Allegato 6: Titoli Edilizi Abilitativi). Prima del rilascio della suddetta concessione, con atto del 18/09/1997 rogato dal Notaio Vittorio Margarita di Napoli, rep. 34939/7113, il sig. *OMISSIS* aveva asservito in favore del comune di Giugliano in Campania e per il costruendo complesso immobiliare da realizzare in detto comune, la zona di terreno di circa 1.200 m<sup>2</sup>, alla contrada Santa Maria del Pantano, riportata al *N.C.T. foglio 80, part.lle 525 di 1.110 m<sup>2</sup> e 530 di 90 m<sup>2</sup>*, obbligandosi a **non costruire** sulle suddette particelle costruzioni di alcun genere vietate dalle disposizioni particolari e comunali. Il costruttore impegnava altresì, ad osservare tutte le condizioni imposte dalle competenti autorità comunali sulla concessione edilizia (*cf.* Allegato 6). **Tale atto comporta un vincolo urbanistico reale**, opponibile ai successivi proprietari degli immobili da realizzare, secondo quanto indicato nella concessione edilizia, che preclude ogni futura edificazione sulle aree asservite e trasferisce agli aventi causa l'obbligo di rispettare le prescrizioni comunali e le condizioni del titolo edilizio originario.

L'**agibilità** non risulta nell'archivio dell'ufficio tecnico di Giugliano in Campania. L'art. 24, comma 4, lett. b del D.P.R. n. 380/2001 disciplina l'agibilità parziale relativa a singole unità immobiliari: la S.C.A.G. (Segnalazione Certificata per l'Agibilità) presentata oltre i 15 giorni dalla data di ultimazione dei lavori avrà un costo di euro 464,00 (importo sanzione e diritti di segreteria di Giugliano), a cui andrà sommato l'onorario stimato in euro 1.500,00 per il tecnico abilitato, che dovrà asseverare la sicurezza statica e sismica, la sicurezza degli impianti, la prestazione energetica

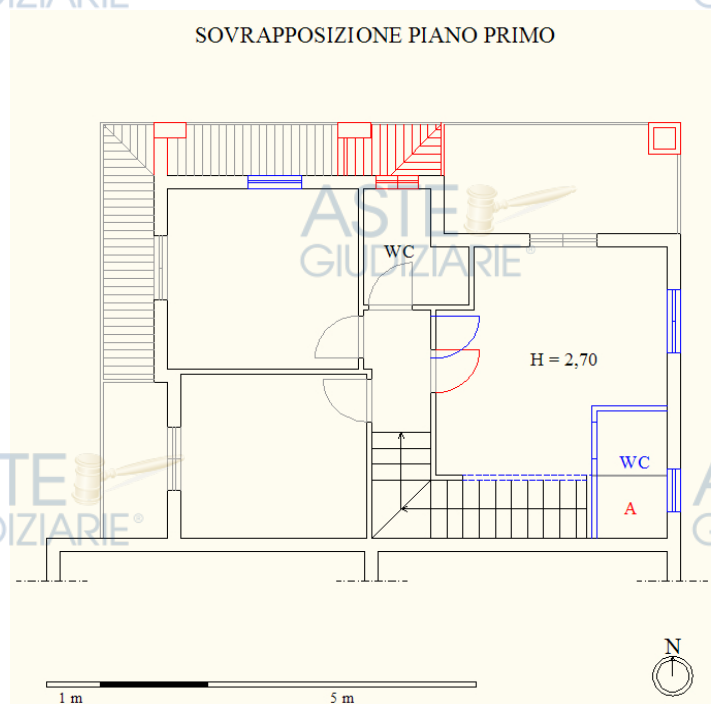
dell'edificio, le barriere architettoniche, la documentazione catastale, la toponomastica e il rispetto degli obblighi relativi alla normativa regionale.

Confrontando lo stato attuale dell'abitazione (*foglio 80, part.lla 525, sub. 5*) con i grafici a firma del geom. Basile Cesare, parte integrante del titolo edilizio (*cf.* Allegato 6) la sottoscritta ha rilevato le seguenti difformità (*cf.* Allegato 2: Elaborati Grafici).



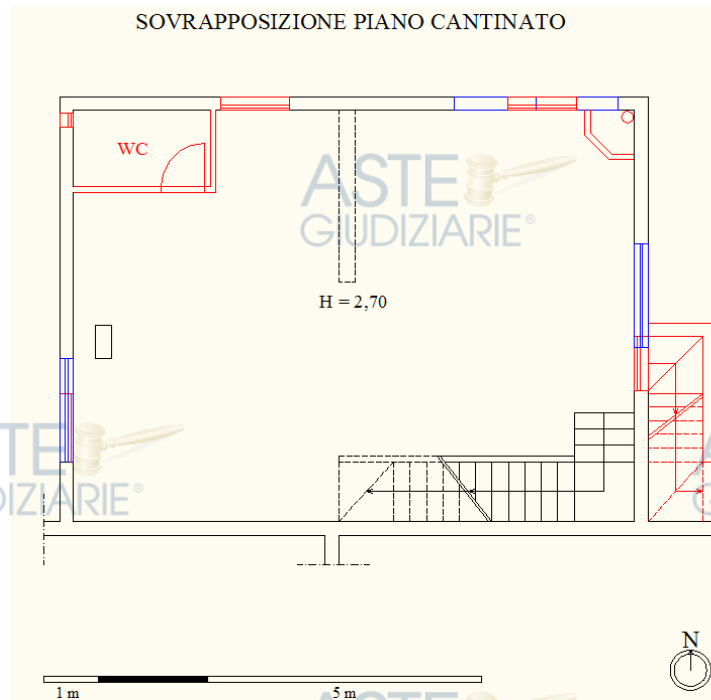
Nella sovrapposizione tra il progetto e lo stato attuale del piano rialzato, riportata di fianco, sono indicati in rosso gli elementi realizzati e in blu quelli demoliti: si può vedere che i pilastri hanno una diversa disposizione, presumibilmente per una difformità esecutiva, che non incide sulla conformità; il loggiato nel titolo edilizio era unito al balcone sul lato ovest del fabbricato, che non è stato realizzato, esso ha attualmente una superficie inferiore a quanto assentito; all'interno dell'abitazione la finestra del soggiorno esposta a nord è

stata spostata, in modo da essere in asse con il balcone della camera da letto padronale al piano superiore; la scala che conduce al primo piano è protetta da una ringhiera in ferro anziché essere chiusa con un tramezzo e la finestra del bagno è stata spostata sul lato ovest (*cf.* Allegato 2).



Dalla sovrapposizione del piano primo, riportata di fianco, si evince che sono state eliminate tre finestre, una sul lato nord e due sul lato est, mentre la finestra del bagno è stata trasformata in balcone ed è stata ampliata la superficie calpestabile del balcone esposto a nord; nell'angolo nord-est dello stesso balcone vi è la canna fumaria del camino posto al piano seminterrato; il bagno previsto nella camera da letto padronale non è stato realizzato e risulta sostituito da un piccolo

armadio a muro privo di tramezzo, mentre la porta della camera stessa è stata leggermente spostata (cfr. Allegato 2).



Nella sovrapposizione del cantinato, riportata di fianco, risulta che sono presenti due luci sul lato nord ed una sul lato ovest, mentre nel progetto erano previste due luci sui lati est ed ovest e sul lato nord era previsto l'accesso carrabile, mediante una rampa, che non è stato realizzato; è stato realizzato invece, l'accesso posto sul lato est, mediante una scala esterna che conduce al cortile; inoltre, nel cantinato sono stati edificati il camino nell'angolo nord-est ed il bagno nell'angolo nord-ovest dotato di una

piccola apertura per l'areazione esposta ad ovest (cfr. Allegato 2).

Il piano cantinato, legittimato come locale non abitabile, risulta allo stato di fatto trasformato in tavernetta, con opere di finitura (pavimentazione, rivestimenti, impianti elettrico ed idraulico) e realizzazione di un servizio igienico, configurando un cambio di destinazione d'uso con opere con incremento del carico urbanistico, ossia una variazione essenziale (ex art. 32 D.P.R. 380/2001 e art. 5 L.R. Campania n. 19/2001). Tale difformità è strutturalmente non sanabile ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001, stante l'impossibilità oggettiva di conseguire la doppia conformità igienico-sanitaria, sia all'epoca della trasformazione che allo stato attuale e non trova applicazione la disciplina semplificata introdotta dal D.L. 69/2024 (conv. L. 105/2024 — *c.d. Decreto Salva Casa*), che non deroga ai requisiti igienico-sanitari minimi per i locali abitabili; pertanto, il cantinato sarà valutato come vano accessorio comunicante (superficie al 50%).

Le altre difformità rilevate all'interno dell'abitazione sono sanabili, infatti il *c.d. Decreto Salva Casa* ha introdotto l'art. **36 bis** nel Testo Unico dell'Edilizia, che disciplina l'accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali, per cui fino alla scadenza dei termini di cui all'art. 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la S.C.I.A. in Sanatoria, se l'intervento risulti conforme:

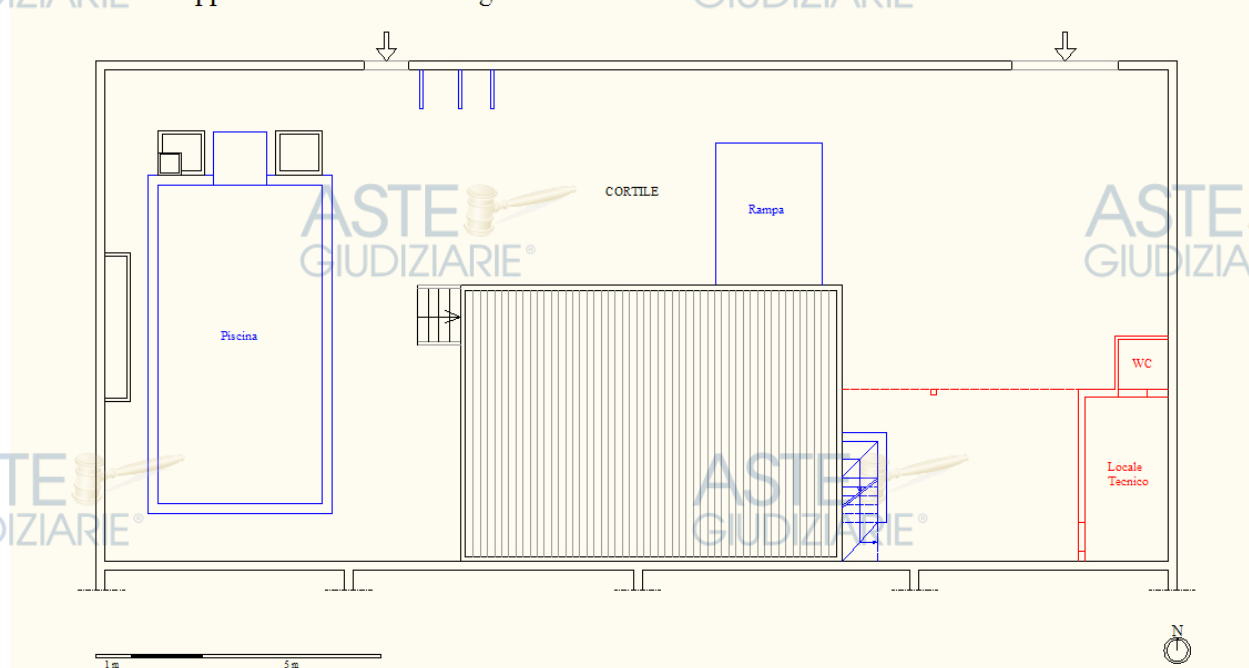
1. alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda;
2. ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

Il rilascio della S.C.I.A. in Sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032,00 euro e non superiore a 10.328,00 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37 e in misura non inferiore a 516,00 euro e non superiore a 5.164,00 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Nel caso in questione si stima l'importo dell'oblazione in euro 1.032,00, a cui vanno aggiunti il versamento al comune di Giugliano in Campania per diritti di segreteria pari a euro 300,00 ed il costo per l'assistenza tecnica necessaria alla presentazione della pratica edilizia stimato in euro 2.000,00, per un totale di **euro 3.332,00**. La sottoscritta precisa che è fatto salvo il finale potere autoritativo degli organi preposti ed ogni altro ulteriore provvedimento connesso allo stato di fatto e di diritto dell'immobile che gli uffici competenti potrebbero emettere, nonché eventuali variazioni degli importi sopra specificati che dovessero essere liquidati ai predetti organi.

L'area esterna all'abitazione (superficie di 340 m<sup>2</sup>), delimitata verso il viale da un muro basso con ringhiera e verso le altre proprietà da alti muri di cinta, è rappresentata nella pianta riportata di seguito, dove sono indicati in rosso gli elementi incompatibili con l'atto di asservimento ed in blu quelli che possono risultare compatibili. Inoltre, in blu è stata indicata la rampa, che avrebbe consentito l'accesso carrabile al cantinato, che non è stata realizzata.

Sovrapposizione Stato dei luoghi e Concessione Edilizia - Area Esterna Villino - Sub. 5



Le opere edificate in assenza di titolo edilizio sono le seguenti: una piscina interrata, una tettoia aderente ai muri di confine, da cui si accede ad un locale tecnico, che ospita il serbatoio di accumulo dell'acqua e le relative apparecchiature impiantistiche (autoclave, gruppo di pressurizzazione, quadro elettrico) ed un piccolo bagno.

L'atto di asservimento, che insiste sul lotto, preclude la realizzazione di nuovi volumi edilizi: opere quali la piscina, la tettoia o altri manufatti pertinenziali privi di volumetria possono risultare compatibili solo se conformi alle norme urbanistiche vigenti e alle prescrizioni del titolo edilizio originario, mentre interventi comportanti la creazione di volume, come il locale tecnico chiuso con il bagno, risultano incompatibili con il vincolo di asservimento. Peraltro, manufatti pertinenziali privi di volume quali, la scala esterna aperta, possono risultare compatibili se conformi alle norme urbanistiche vigenti e alle prescrizioni del titolo edilizio originario. La tettoia di superficie pari a circa 46 m<sup>2</sup>, sostenuta da una struttura in ferro, chiusa su tre lati e pavimentata, definisce uno spazio stabilmente coperto, che è incompatibile con l'atto di asservimento stesso.

Le difformità rilevate all'esterno del villino, relative all'edificazione del locale tecnico con il bagno e della tettoia non possono essere oggetto di sanatoria. La piscina scoperta risulta potenzialmente difforme rispetto alla normativa vigente in materia di distanze dai confini (inferiori di 5 m), ma non essendo stato emesso alcun accertamento comunale, conseguentemente l'eventuale incidenza economica del rischio urbanistico è stata valutata in termini prudenziali come marginale rispetto al valore determinato secondo il metodo comparativo (MCA), senza procedere a decurtazione integrale del costo ipotetico di demolizione, rimanendo tale stima suscettibile di revisione in caso di modifiche dello stato di fatto o della normativa applicabile.

Sarà necessario computare i costi di demolizione del locale tecnico, con pareti intonacate, pavimento e piastrellato, che ospita il serbatoio di accumulo idrico e gli impianti oltre che del piccolo bagno, a cui si accede dall'interno del locale stesso tramite una porta scorrevole; il bagno è dotato di wc, mobile sottolavabo e doccia con scaldabagno elettrico a parete, le pareti sono rivestite con piastrelle fino a mezza altezza, l'illuminazione naturale è garantita da una parete in mattoni di vetro di colore verde e dispone di una propria copertura indipendente rispetto alla tettoia principale. Si dovranno anche stimare i costi di rimozione della tettoia, la cui struttura portante è composta da travi principali in profilato metallico verniciato verde che corrono in senso longitudinale, collegate tra loro da elementi trasversali secondari, formando un telaio piano a falda unica con leggera pendenza che è sostenuta dai tre muri perimetrali, mentre il lato frontale aperto è sorretto da un unico pilastro in profilato metallico a sezione rettangolare. Il soffitto è rivestito con pannelli in materiale plastico (tipo PVC) di colore bianco, con profilo a doghe parallele, mentre la copertura esterna è realizzata con lastre ondulate in materiale plastico di colore rosso mattone.

Le lavorazioni da eseguire saranno le seguenti:

1. rimozione degli apparecchi sanitari, rubinetteria, scaldabagno e dei serramenti del locale tecnico e del bagno;
2. demolizione dei tramezzi del locale tecnico di (4,85 x 2,55) m ed altezza di 2,60 m;
3. demolizione dei tramezzi del bagno di (1,50 x 1,50) m ed altezza di 2,40 m;
4. rimozione della copertura in materiale plastico, compreso il controsoffitto (tipo PVC), della tettoia di 46,40 m<sup>2</sup>;
5. rimozione della struttura portante della tettoia, in profilato metallico:
  - 2 travi principali longitudinali da 9,20 m - profilo UPN 100 (~8,5 kg/m): (2 x 9,20 x 8,5) = 156 kg
  - 7 traversi secondari da 4,85 m - profilo UPN 80 (~6 kg/m): (7 x 4,85 x 6) = 204 kg
  - 1 pilastro da ~2,80 m - profilo HEA 100 (~16,7 kg/m): (1 x 2,80 x 16,7) = 47 kg
  - Conessioni, piastre, bulloneria (stima 10%) → 41 kg

PESO TOTALE STIMATO: ≈ 448 kg;

6. trasporto a discarica dei materiali provenienti dalle demolizioni e rimozioni, eccetto i materiali riutilizzabili o rivendibili. Infatti, smaltire il ferro della struttura portante della tettoia è un'operazione sostanzialmente priva di costi, perché esso può essere venduto e gli oneri della rimozione, del carico e del trasporto, vengono così compensati.

Per il computo metrico delle lavorazioni indicate si fa riferimento al prezzario dei lavori pubblici regionale (Campania) del 2025, che in regime transitorio può essere utilizzato fino al 30 giugno 2026 e fornisce il necessario allineamento tecnico ed economico alla dinamica evolutiva del mercato (cfr. Allegato 8: Computo Metrico):

N	Num.Ord. TARIFFA 2025	DESCRIZIONE DEI LAVORI	Unità di misura	Quantità	Prezzo Unitario	Totale
<b>RIMOZIONE OPERE ABUSIVE</b>						
<b>PREPARAZIONE DEL CANTIERE</b>						
1	N.P.1	Chiusura della rete di distribuzione degli impianti idrico, elettrico, etc.				
		Totale	a corpo	1	€ 100,00	€ 100,00
2	N.P.2	Rimozione apparecchi sanitari (wc, lavabo, doccia), rubinetteria e scaldabagno, compreso l'onere per il carico, trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m.				
		Totale	a corpo	1	€ 150,00	€ 150,00
<b>PARZIALE PREPARAZIONE DEL CANTIERE</b>						<b>€ 250,00</b>
<b>DEMOLIZIONI LOCALE TECNICO E BAGNO</b>						
3	N.P.3	Rimozione porte scorrevoli, compreso l'onere per il carico, trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m.				
		Totale	a corpo	2	€ 60,00	€ 60,00
4	R02.060.040.A	Rimozione di pavimentazione in piastrelle, compreso l'onere per				

		il carico, trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m.				
		Pavimento locale tecnico (4,85x2,55)	m <sup>2</sup>	12,37		
		Pavimento bagno (1,50x1,50)	m <sup>2</sup>	2,25		
		Totale	m <sup>2</sup>	14,62	€ 8,72	€ 127,49
5	R02.070.010.a	Demolizione di solaio in laterizio e cemento armato, sia orizzontale che inclinato, esclusi pavimento e sottofondo, compresi l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio e il calo in basso dei materiali di risulta. Spessore 16 cm compresa la caldana. Solaio bagno (1,50x1,50)	m <sup>2</sup>	2,25		
		Totale	m <sup>2</sup>	2,25	€ 24,48	€ 55,08
6	R02.050.10.a	Demolizione di tramezzatura, compresi l'onere per tagli, carico trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m. Spessore fino a 10 cm . Tramezzi locale tecnico (4,85x2,55x2,60)-1,68 Tramezzi bagno (1,50x1,50x2,40)-1,68	m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>	36,80 9,12		
		Totale	m <sup>2</sup>	45,92	5,12	€ 235,11
7	R.02.50.20.A	Rimozione di tubazioni varie, comprese opere murarie di demolizione. Tubazioni idriche e canalizzazioni elettriche di tipo civile.				
		Totale	ml	18	4,36	€ 78,48
		<b>PARZIALE DEMOLIZIONI</b>				<b>€ 556,16</b>
		<b>RIMOZIONE DELLA TETTOIA</b>				
8	N.P.4	Rimozione copertura in lastre ondulate di materiale plastico (PVC/policarbonato) e rivestimento interno a doghe in PVC bianco, compresa cernita, accatastamento in luogo di deposito provvisorio. Tettoia nel cortile	m <sup>2</sup>	46,40		
		Totale	m <sup>2</sup>	46,40	15,00	€ 696,00
9	R.02.35.10.B	Rimozione di opere in ferro, completi di pezzi speciali e collari di ancoraggio alla muratura e alle strutture, di qualsiasi dimensione e spessore e con qualsiasi sviluppo, in opera a qualsiasi altezza anche in posizioni non facilmente accessibili, compresi l'onere per ponteggi, tagli, carico, trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m. Rimozione di elementi strutturali con profili NP, HEA, UPN, L, C e similari Tettoia nel cortile	kg	448		
		Totale	kg	448	0,56	€ 250,88
		<b>PARZIALE RIMOZIONE TETTOIA</b>				<b>€ 946,88</b>
		<b>SMALTIMENTO RIFIUTI</b>				
10	T.01.020.010.A	Trasporto di materiali di risulta, provenienti da demolizioni e rimozioni, eseguiti anche a mano o in zone disagiate, con autocarro, compresi carico, anche a mano, viaggio, scarico, spandimento del materiale ed esclusi gli oneri di scarica autorizzata. Per trasporti fino a 10 km.				
		Totale	m <sup>3</sup>	8	€ 44,40	€ 355,20
11	N.P.3	Oneri di scarica per smaltimento di materiale da demolizioni e rimozioni privo di ulteriori scorie e frammenti diversi provenienti da: opere di recupero; ripristino locativo; manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria. CER 170904; CER 200307; CER 170203; CER 170201; CER 170107. La corresponsione degli oneri di scarica dovrà essere effettuata dietro presentazione fattura e bolla di smaltimento .				
		Totale	m <sup>3</sup>	8	€ 25,00	€ 200,00
		<b>PARZIALE SMALTIMENTO RIFIUTI</b>				<b>€ 555,20</b>
		<b>PARZIALI</b>				
		PREPARAZIONE DEL CANTIERE		€ 250,00		
		DEMOLIZIONI		€ 556,16		

	RIMOZIONI SMALTIMENTO RIFIUTI	€ 946,88 € 555,20			
	<b>SOMMA PARZIALI</b>	€ 2.308,24			
	<b>IVA 10%</b>	€ 230,82			
<b>TOTALE</b>					<b>€ 2.539,06</b>

Il costo dei lavori, come da computo metrico, sarà pari a circa euro 2.540,00 (IVA inclusa), salvo imprevisti. Inoltre, i suddetti lavori saranno eseguiti da un operaio qualificato e da un operaio semplice e per gli oneri della sicurezza (PSC/POS) si dovranno aggiungere euro 1.000,00. In totale i lavori per l'eliminazione delle opere abusive non sanabili avranno un costo di circa euro **3.540,00**.

**La regolarizzazione edilizia ed urbanistica dell'abitazione in villino, identificata catastalmente col sub. 5, consistente nella S.C.A.G. per l'agibilità, con un costo stimato di euro 1.964,00, nella S.C.I.A. in sanatoria per le difformità interne all'abitazione, con un costo di euro 3.332,00 e nei lavori per l'eliminazione delle opere abusive non sanabili, con un costo di circa euro 3.540,00, avrà un costo totale di euro 8.836,00.**

Dal punto di vista urbanistico, secondo il vigente P.R.G. del comune di Giugliano in Campania, approvato con Delibera del Commissario ad Acta n. 120 del 06/07/1984 l'area sulla quale insiste il fabbricato di cui l'immobile di causa fa parte (**mappale 525**) è classificata **Zona B3: Zona di Completamento di 2° Grado Costiera**, come riportato nell'art. 16 (zonizzazione) delle N.T.A. (cfr. Allegato 7: Stralcio P.R.G. e N.T.A.). Non insistono sulla part.lla 525 i vincoli paesaggistico ed archeologico, la servitù militare, né il rischio idrogeologico.

**N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

Come verificato durante l'accesso sui luoghi di causa del giorno **6 febbraio 2026**, l'abitazione sita in via Madonna del Pantano n. 81, in Giugliano in Campania (NA) risulta abitata dal sig. *OMISSIS* con la sua famiglia, composta dalla coniuge e due figli minori.

**N. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: PRESENTI.**

Con atto del 18/09/1997 rogato dal Notaio Vittorio Margarita di Napoli, rep. 34939/7113, il sig. *OMISSIS* asserviva in favore del comune di Giugliano in Campania e per il costruendo complesso immobiliare da realizzare in detto comune, la zona di terreno di circa 1.200 m<sup>2</sup>, alla contrada Santa Maria del Pantano, riportata al *N.C.T. Foglio 80, part.lle 525 di 1.110 m<sup>2</sup> e 530 di 90 m<sup>2</sup>*, obbligandosi a non costruire sulle suddette particelle costruzioni di alcun genere vietate dalle disposizioni particolari e comunali. Si impegnava altresì, ad osservare tutte le condizioni che saranno imposte dalle competenti autorità comunali sulla concessione edilizia (cfr. Allegato 6: Titoli

Edilizi Abilitativi). Le stesse part.ile possono usufruire di un indice risultante di 0,9 mc/mq essendo stato assentito sulla zona un indice di 0,1 mc/mq con atto di asservimento di cui alla nota di trascrizione nn. 21136/18916 del 19/10/1977 presso la conservatoria di Napoli 2.

**L'immobile non è gravato da vincoli storico-artistici, né da servitù;** insisteva sull'area di sedime del fabbricato un vincolo sulla protezione delle bellezze naturali ai sensi della Legge 29/06/1939 n. 1497 (abrogata dall'art. 166, comma 1, del D.Lgs. 29/10/1999, n. 490 e dall'art. 24 del D.L. 25/06/2008, n. 112). La materia è ora disciplinata dalla Parte III del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), che ha sostituito integralmente la vecchia legge. In genere i vincoli paesaggistici imposti in base alla L 1497 restano comunque validi ed efficaci, in quanto recepiti dalla normativa successiva, ma in questo caso il vincolo è stato riparametrato e sulla part.lla 525 non risulta alcun vincolo: né sul SITAP né sul SIT comunale.

**Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:** NO

**Difformità catastali:** PRESENTI. **Difformità urbanistico-edilizie:** PRESENTI.

**Iscrizioni Ipotecarie:** NON PRESENTI. **Domande giudiziali:** NON PRESENTI.

**Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:** NON PRESENTI.

**Oneri di cancellazione:** 0,5% dell'importo totale iscritto e non inferiore a € 200 (l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate e quindi richiesta all'aggiudicatario).

**N. 8: verificare se i beni ricadenti nell'attivo della procedura di liquidazione controllata ricadano su suolo demaniale.**

Attraverso il portale Open Demanio (dati.agenziaedemanio.it) dell'Agenzia del Demanio è stato possibile accertare che l'immobile pignorato non ricade tra i fabbricati dello Stato.

**N. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Il bene pignorato **non** è gravato da censo o livello e nel comune di Giugliano in Campania (NA) **non vi sono terreni gravati da usi civici** (cfr. Allegato 5: Certificati).

**N. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Il viale di accesso al villino di causa, in via Madonna del Pantano n. 81, è privato e le spese di manutenzione della strada si dividono in maniera forfettaria tra i vari proprietari. Inoltre, non è presente l'allaccio alla rete fognaria pubblica, per cui si effettua periodicamente la pulizia del pozzo nero, con una spesa di euro 180,00 ogni 2/3 mesi (espurgo). Tra le spese fisse annue di gestione dell'immobile, rientra la manutenzione del giardino con una spesa di euro 140,00 mensile.

## **N. 11: procedere alla valutazione del bene.**

**Valutazione del lotto unico:** abitazione in villino con area esterna, sita in Giugliano in Campania (NA) alla via Madonna del Pantano n. 81/8, piani S1, T e 1, int. 3 (foglio 80, part.lla 525, sub. 5).

### **DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

TABELLA DELLE SUPERFICI (NORMA UNI EN 15733/2011)

Destinazione	Superficie Lorda [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente di Ponderazione	Superficie Commerciale [m <sup>2</sup> ]	Esposizione	Condizioni
Loggiato d'ingresso	22,90	0,3	6,87	nord-ovest	Buone
Piano Rialzato	53,70	1	53,70	est-ovest	Buone
Piano Primo	55,70	1	55,70	nord-ovest	Discrete
Piano Cantinato	78,20	0,5	39,10	nord-ovest	Discrete
Scala piani rialzato-primo	7,04	1	7,04	proiez. ort.	Buone
<b>Totale sup. coperte</b>	<b>217,54</b>		<b>162,41</b>		
Scala esterna seminterrato	3,40	0,3	1,02	est	Discrete
Balcone nord – I° piano	10,80	0,3	3,24	nord	Buone
Balcone ovest – I° piano	3,70	0,3	1,11	ovest	Buone
Cortile	340,00	0,1 + 0,02	20,24	est-ovest	Buone
<b>Totale</b>			<b>188,02</b>		

#### **Riepilogo superfici:**

Superficie Catastale: m<sup>2</sup> 184

Superficie Interna Calpestabile: m<sup>2</sup> 167

Superficie Coperta: m<sup>2</sup> 218

**Superficie Commerciale: m<sup>2</sup> 188**

ACCESSORI: NESSUNO

### **CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

#### **Criterio di stima**

Quale criterio di stima dell'immobile di causa viene utilizzato il metodo del confronto (*Market Comparison Approach - MCA*), in quanto sono disponibili dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione, trattandosi di immobile situato in zona di mercato immobiliare attivo. Tale criterio utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti, per stimare il valore di un immobile. Il principio del procedimento è che *il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato*. Inoltre, la funzione comparativa estimativa afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche. L'idea che l'offerta e la domanda di beni eterogenei e complessi, quali appunto gli immobili, comprendano un'offerta e una domanda per ciascuna caratteristica introduce al concetto di prezzo marginale ed all'assunto per il quale il prezzo totale è pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene (cfr. Allegato 9: Indagini di mercato e MCA).

## Fonti di informazione

Ricerca dei valori di mercato attraverso le fonti on-line e gli strumenti istituzionali disponibili per le valutazioni immobiliari sui siti dell'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare (cfr. Allegato 9), in tabella:

SITO INTERNET	INDIRIZZO	VALORE €/m <sup>2</sup>
Agenzia delle Entrate - OMI	www.agenziaentrate.it	€ 1.150,00/1.750,00
Borsino Immobiliare	www.borsinoimmobiliare.it	€ 1.088,00/1.797,00
VALORE MEDIO		<b>€ 1.446,50</b>

Ricerca dei comparabili tramite annunci immobiliari di zona, con specifico riferimento al comune di Giugliano in Campania (NA), fascia litoranea Licola e Varcaturò, individuando immobili le cui caratteristiche sono risultate maggiormente aderenti al bene oggetto di stima (cfr. Allegato 9):

### COMPARABILE N. 1 (agenzia Gabetti, Lago Patria-Varcaturò-Licola)

- Valore di mercato: € 299.000,00
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto: 2 mesi
- Superficie commerciale: 238,00 m<sup>2</sup>
- Numero servizi igienici: 3 bagni
- Livello di manutenzione fabbricato/immobile: 8/8

### COMPARABILE N. 2 (affiliato Tecnorete – Studio Giugliano 2 S.r.l.)

- Valore di mercato: € 265.000,00
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto: 2 mesi
- Superficie commerciale: 200,00 m<sup>2</sup>
- Numero servizi igienici: 3 bagni
- Livello di manutenzione fabbricato/immobile: 4/3

### COMPARABILE N. 3 (affiliato Tecnocasa – Studio Varcaturò S.r.l.)

- Valore di mercato: € 267.000,00
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto: 1 mese
- Superficie commerciale: 279,00 m<sup>2</sup>
- Numero servizi igienici: 2 bagni
- Livello di manutenzione fabbricato/immobile: 6/6

### Utilizzo degli indicatori di mercato

1. decurtazione prezzi offerti a seguito di trattativa di compravendita è pari a 5,00%;
2. andamento del mercato [crescente/piatto/calante]: calante;
3. il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo per la zona in esame è pari a 4,12%;

4. il costo di costruzione di un bagno è pari a € 5.000,00.

5. fissata la tabella che segue, con indicazione della scala ordinale numerica e descrittiva degli stati manutentivi, si assumerà che il costo per l'adeguamento del livello di manutenzione di 1 grado è pari ad € 10.000,00:

Giudizio su scala ordinale numerica	Giudizio su scala ordinale descrittiva	Giudizio sintetico
1-3	indispensabile manutenzione straordinaria	Scarso
4-5	indispensabile manutenzione ordinaria	Mediocre
6	opportuna ma non indispensabile una manutenzione ordinaria	Sufficiente
7-8	nessuna necessità di manutenzione	Buono
9-10	edificio nuovo o appena ristrutturato	Ottimo

I dati rilevati dagli annunci immobiliari per ciascun comparabile e per l'immobile da stimare (Subject) sono riassunti nella seguente tabella:

TABELLA dei DATI				
Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Subject
Data Offerta	29/01/26	26/01/26	20/02/26	06/04/26
Prezzo di Mercato / Offerta	299.000,00 €	265.000,00 €	267.000,00 €	?
Differenza data annuncio in mesi	2	2	2	0
Superficie commerciale in m <sup>2</sup>	238,00	200,00	179,00	188,00
Numero servizi igienici	3	3	2	3
Numero di piano	0	0	0	0
Livello manutenzione immobile	8	3	6	7
Livello manutenzione edificio	8	4	6	8
<b>Prezzo al m<sup>2</sup></b>	<b>1.256,00 €</b>	<b>1.325,00 €</b>	<b>1.492,00 €</b>	<b>1.256,00 €</b>

TABELLA del PREZZO MEDIO CORRETTO			
Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
prezzo di vendita	284.000,00 €	252.000,00 €	254.000,00 €
differenza data del contratto	-1.950,13 €	-1.730,40 €	-1.744,13 €
superficie commerciale in mq	-62.800,00 €	-15.072,00 €	11.304,00 €
numero servizi igienici	0,00 €	0,00 €	5.000,00 €
numero di piano	0,00 €	0,00 €	0,00 €
livello di manutenzione immobile	-10.000,00 €	40.000,00 €	10.000,00 €
livello di manutenzione fabbricato	0,00 €	40.000,00 €	20.000,00 €
<b>Valore di mercato corretto</b>	<b>209.249,87 €</b>	<b>315.197,60 €</b>	<b>298.559,87 €</b>
<b>Valore corretto al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 879,20</b>	<b>€ 1.575,99</b>	<b>€ 1.667,93</b>

SINTESI DI VALUTAZIONE	
<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>274.336,00 €</b>

## STIMA DEL VALORE DEL LOTTO

Il valore medio di un immobile con caratteristiche simili all'immobile *de quo* è risultato essere pari ad **1.459,00 €/m<sup>2</sup>**, che risulta coerente con i prezzi rilevati dall'Agenzia delle Entrate - OMI e dal Borsino Immobiliare (*vedi paragrafo: Fonti di informazione*).

TABELLA DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

Immobile	Superficie Commerciale [m <sup>2</sup> ]	Valore superficie [€/m <sup>2</sup> ]	Valore complessivo
<b>Abitazione in villino 188</b>		<b>1.459,00</b>	<b>€ 274.336,00</b>

Riduzione del valore del 10 % (per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e mancanza di qualità, etc.)	€ 27.434,00
Decurtazione per lo stato di possesso	NESSUNA
Costo per la regolarizzazione edilizia-urbanistica, comprensivo dell'assistenza tecnica necessaria alla presentazione della pratica edilizia	€ 8.836,00
Costo per la regolarizzazione catastale, comprensivo dell'assistenza tecnica	€ 700,00
Costo per la certificazione energetica (A.P.E.)	€ 300,00
Totale Decurtazioni	€ 37.270,00
<b>PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO</b>	<b>€ 237.066,00</b>

### **N. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili ricadenti nell'attivo della procedura di liquidazione controllata per la sola quota.**

L'immobile ricade nell'attivo della procedura di liquidazione controllata per l'intera quota di proprietà del debitore.

### **N. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

Dal certificato di residenza storica, rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del comune di Giugliano in Campania (NA), risulta che il sig. *OMISSIS*, nato il *OMISSIS* - C.F.: *OMISSIS*, è residente in Giugliano in Campania (NA) alla via Madonna del Pantano n. 81 int. 3 dal 09/09/2005 (*cf.* Allegato 5: Certificati).

Come risulta dall'estratto per riassunto di matrimonio, rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del comune di Pozzuoli (NA), il suddetto sig. *OMISSIS* risulta coniugato il 04/12/2014 con la sig.ra *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* e che gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali (*cf.* Allegato 5).

**N. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di abitazione in villino ubicata in Giugliano in Campania (NA) alla via Madonna del Pantano n. 81/8, int. 3 disposta su tre livelli: il cantinato, il piano rialzato, composto da loggiato d'ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno e bagno, il primo piano composto da tre camere, bagno, disimpegno e due balconi; completa la proprietà l'area esterna circostante il fabbricato; il tutto confinante a nord con lo stradone condominiale, ad est con la part.Illa 526, a sud con altre u.i. della stessa part.Illa e ad ovest con la part.Illa 524; è riportato nel N.C.E.U. del comune di Giugliano al foglio 80, p.Illa 525, sub. 5; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alle planimetrie catastali; vi è Concessione Edilizia n. 18 del 16/10/1997, cui non è conforme lo stato dei luoghi, in ordine alla distribuzione degli spazi interni ed alle opere esterne; insiste sul lotto atto di asservimento urbanistico;

ricade in **Zona B3: di Completamento di 2° Grado Costiera.**

**PREZZO BASE euro 237.066,00**

**OPERAZIONI PERITALI**

Il giorno venerdì **6 febbraio 2026** alle ore 9:00, in uno con il Liquidatore, la sottoscritta svolgeva il primo accesso sui luoghi di causa, a via Madonna del Pantano n. 81/8, int. 3, Giugliano in Campania (NA). In loco era presente il debitore che agevolava le operazioni di rito. La sottoscritta effettuava, quindi il rilievo fotografico e metrico, su fogli separati, dell'abitazione in villino disposta su tre livelli, con copertura a tetto e del cortile esterno. Il Liquidatore redigeva il verbale dell'accesso, sottoscritto dai presenti.

**ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di iscrizione e quelli di trascrizione a tracciare la cronistoria ultraventennale dell'immobile oggetto della procedura, sito in Giugliano in Campania (NA) (*cf.* Allegato 4: Conservatoria).

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

A FAVORE: **LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO SEDE GIUGLIANO IN CAMPANIA**

CONTRO: **OMISSIS**

Pubb. Uff.: Tribunale Napoli Nord	Data: 05/12/25	Rep. N°: 168/2025
Registrato a: Napoli	Data:	Vol./serie:
Conser. Registri Immob. di Napoli 2	Data: 08/01/26	N°par./gen. 769/875

COMPRAVENDITA

A FAVORE: **OMISSIS**

CONTRO: **OMISSIS**

Notaio: *Trinchillo Maria Paola*  
Registrato a: *Napoli*  
Conser. Registri Immob. di *Napoli 2*

Data: 29/12/11  
Data:  
Data: 21/01/12

Rep. N°: 247/54  
Vol./serie:  
N°par./gen. 2991/3621

IPOTECA VOLONTARIA

A FAVORE: **BARCLAYS BANK PLC** SEDE EE

CONTRO: *OMISSIS*

E: *OMISSIS*

Notaio: *Trinchillo Maria Paola*  
Registrato a: *Napoli*  
Conser. Registri Immob. di *Napoli 2*

Data: 18/12/07  
Data:  
Data: 04/01/08

Rep. N°: 263/209  
Vol./serie:  
N°par./gen. 105/502

IPOTECA VOLONTARIA

A FAVORE: **BARCLAYS BANK PLC** SEDE EE

CONTRO: *OMISSIS*

E: *OMISSIS*

Notaio: *De Meo Carmela*  
Registrato a: *Napoli*  
Conser. Registri Immob. di *Napoli 2*

Data: 19/01/05  
Data:  
Data: 21/01/05

Rep. N°: 17360  
Vol./serie:  
N°par./gen. 490/2749

CANCELLAZIONE TOTALE DEL 05/02/2008

COMPRAVENDITA

A FAVORE: *OMISSIS*

CONTRO: *OMISSIS*

Notaio: *Vittorio Margherita*  
Registrato a: *Napoli*  
Conser. Registri Immob. di *Napoli 2*

Data: 12/07/1999  
Data:  
Data: 29/07/1999

Rep. N°: 36852  
Vol./serie:  
N°par./gen. 20642/29258

## CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente perizia estimativa la sottoscritta ringrazia sentitamente l'Ill.mo sig. Giudice dr Giovanni Di Giorgio per la fiducia accordata e ribadisce le conclusioni cui è pervenuta, ossia il valore a base d'asta dell'immobile di causa è risultato essere:

**LOTTO UNICO** – piena ed intera proprietà di abitazione in villino (*in N.C.E.U.: Giugliano in Campania, foglio 80, part.lla 525, sub. 5, cat. A7*)

PREZZO A BASE D'ASTA **euro 237.066,00** (duecentotrentasettemilasessantaseiEURO)

Della presente relazione fanno parte integrante la documentazione fotografica e gli allegati, restando la sottoscritta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

**N.B.:** copia del presente elaborato è stata inviata a mezzo PEC al Liquidatore avv. Palladino in data 01/04/2026, come risulta dalle ricevute in allegato (*cf. Allegato 10: Comunicazioni*).

Con Osservanza.

Casoria, li 01/04/2026

L'ESPERTO STIMATORE

arch. Loredana Cicellyn Comneno