



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
R.G. 118/2023 - G.E.: Dott.ssa Emanuela MUSI

Relazione integrativa dell'Esperto Stimatore

Facendo seguito alla relazione del Custode Avv. Avallone del **29/05/2025** nella quale si richiedeva che l'Esperto Stimatore chiarisse *“se, in virtù delle disposizioni del PRG del Comune di Castellammare di Stabia e delle altre norme edilizie, è consentita la fusione dei subalterni e, nel caso, quale pratica edilizia (CILA, SCIA, etc.) andrà presentata dall'aggiudicatario con i relativi costi”*;

Facendo seguito alle risultanze dell'udienza del **03/06/2025** nella quale l'Ill.mo GE Dott.ssa Musi richiedeva breve relazione integrativa sull'aspetto segnalato;

L'**Esperto Stimatore** procede a fornire i chiarimenti circa l'ottenimento della pratica di fusione a livello urbanistico, l'indicazione della pratica edilizia che l'aggiudicatario dovrà presentare ed i relativi costi.

Premessa

A seguito delle indagini condotte dal CTU, è emerso che il cespite pignorato, identificato al foglio 12 particella 102 subalterno 46, è stato generato per fusione dei subalterni 9, 11 e 12.

L'esperto ha provveduto ad effettuare relativo accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Castellammare di Stabia (istanza prot. n. 79441/24 e successiva integrazione prot. n. 2976/25).

Dal riscontro fornito [redacted] Settore VI (Area Urbanistica) prot. n. 79441/24, si rende noto che, seppur la ricerca è stata estesa ai nominativi attuali e storici, nonché alla posizione del cespite, non è stata reperita nessuna documentazione relativa alla fusione che ha generato l'attuale unità immobiliare, precisando che, soltanto la puntuale indicazione degli estremi delle pratiche ricercate può consentire di condurre una ricerca il più possibile completa ed esaustiva.

Sebbene l'Esperto abbia esaminato in dettaglio i titoli di provenienza e tutta la documentazione volta a ricercare informazioni utili a reperire dettagli in merito, ha rilevato come unica informazione l'anno in cui è stata eseguita la fusione (2005).

Tale dato è ritenuto insufficiente per consentire di condurre una ricerca mirata e approfondita; tuttavia, il CTU ha provveduto ad effettuare un ulteriore accertamento presso l'ufficio tecnico del Comune di Castellammare di Stabia – nota prot. n. 39387/25 – estendendo la ricerca a un arco temporale più ampio.

In ragione di ciò, come si evince dal nuovo riscontro prot. n. 40551 del 12.06.25 (**rif. Allegato 01**), anche in questo caso la ricerca non ha prodotto **nessun fascicolo attestante la fusione delle unità immobiliari originariamente identificate ai subb. 9, 11 e 12.**



A tal proposito l'Esperto Stimatore CHIARISCE

Che la pratica di accorpamento di unità immobiliari è soggetta alla presentazione di una pratica urbanistica conforme alla normativa vigente, indipendentemente dall'eventuale esecuzione di opere edilizie.

Preliminarmente alla valutazione del cespite, l'Esperto ha provveduto ad effettuare gli opportuni accertamenti di rito per verificare la fattibilità della pratica di fusione, analizzando le disposizioni dettate dal Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di Castellammare di Stabia (approvato con deliberazione di G.C. n. 6 del 09.02.2022 e contestuale pubblicazione sul BURC n. 23 del 28.02.2022).

Il fabbricato, così come specificato in relazione, ricade in zona R1 "il nucleo fondativo - la città antica"; tale zona è disciplinata dall'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione, specificando che sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre al restauro e risanamento conservativo.

Dal momento che l'edificio non è soggetto a vincoli, sono ammissibili interventi di manutenzione straordinaria, che, per quanto specificato dall'art., 8 comma I delle NTA, risultano definiti dalle vigenti norme statali e regionali (Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001) e dalla Legge Regionale Campania n. 13/2022).

Ai sensi del DPR 380/2001, nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono previsti anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Verificata la condizione di fattibilità dell'accorpamento (fusione) dei subalterni 9, 11 e 12, per la regolarizzazione dello stato di fatto, le disposizioni attuali del Testo Unico dell'Edilizia prevedono la presentazione di **CILA tardiva** (comunemente detta "in sanatoria") regolata dall'art. 6-bis del DPR 380/2001 in caso di fusione senza opere e comunque quando i lavori rientrano nella manutenzione straordinaria non strutturale, oppure la presentazione di **SCIA in sanatoria**, regolata dall'art. 37 del DPR 380/2001, in caso di fusione con interventi strutturali.

Sebbene lo scrivente abbia condotto approfondite indagini urbanistiche e catastali, non è stato possibile rinvenire le planimetrie di tutte le unità immobiliari originarie, ma solo la planimetria del subalterno 9 (planimetria catastale - prot. n. 3678947 del 31.12.1939).

Pertanto, non potendo stabilire con certezza se l'accorpamento sia stato eseguito con opere strutturali o meno, si ritiene opportuno, a titolo cautelativo per l'acquirente, considerare la pratica più onerosa, ovvero la presentazione della **SCIA in sanatoria**.

In merito ai costi, va specificato che, oltre agli oneri tecnici e i diritti di segreteria, è prevista una sanzione amministrativa, il cui importo varia in funzione della gravità dell'abuso edilizio.

Tutti i costi restano quindi a discrezione del Comune, al fine di stabilire l'ammontare della sanzione, che il CTU stima in € 2.200,00 (duemiladuecento/00).

Considerando ulteriori oneri tecnici e diritti di segreteria, l'importo complessivo stimato per la regolarizzazione ammonta a € 3.000,00 (tremila/00).

Conclusioni



L'esperto ha verificato la fattibilità dell'accorpamento delle unità a mezzo di SCIA in sanatoria, con una previsione dei costi stimati in € 3.000,00 (tremila/00).

Tale valore andrà decurtato dal valore di stima del cespite calcolato in € 89.000,00 ottenendo un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 86.000,00.



Napoli, 20/06/2025

**L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Tommaso Giordano**

