

**TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD**  
**– UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI –**  
**GIUDICE DR. SSA ANNAMARIA BUFFARDO**



**INTEGRAZIONE ELABORATO A SEGUITO DELLA MODIFICA**  
**STATO DEI LUOGHI**



“Omissis”  
–contro–  
“Omissis” + 3

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE**  
**LOTTO 12**



**ASTE**  
**GIUDIZIARIE**



Luoghi:

Giugliano in Campania – via San Nullo n. 179, piano S1, edificio B-E -

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE**  
Parco Country Park.

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE**



• **PREMESSA**

L'ill.mo Giudice dr. Antonio Cirma, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n. 523/2016; preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c.;

*ha nominato quale C.T.U (Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.)*

l'arch. Vittorio Merito con studio in Napoli alla via Gennaro Serra n. 75, iscritto all'Albo degli Architetti di Napoli e Provincia con il n° 8415 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Napoli con il n° 12034,

il sottoscritto Esperto, ad integrazione del precedente elaborato già depositato in atti, constatata la successiva trasformazione dello stato dei luoghi, rappresenta quanto segue:

1) descrivere, compiuto l'accesso peritale, il cespite pignorato;

Relazione dello stato dei luoghi

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento, composto da un box auto, è ubicata nel Comune di Giugliano in Campania in via San Nullo n. 179, piano S1, Edificio B-E - Parco Country Park.

L'edificio, di cui è parte il cespite, è composto da una costruzione di n° 4 piani fuori terra ed uno seminterrato in struttura mista.

Lo stabile in questione è ben inserito nel contesto urbano e la facciata è rivestita nella quasi totalità con intonaco per civile abitazione.

Il bene oggetto del pignoramento, posto al piano S1, confina a nord con cassa scale, a est bene censito al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al fg. 89, p.la 295, sub 423 e a ovest con area di manovra censita al CT del Comune di Giugliano in Campania al fg. 89, p.la 295 salvo altri.

L'immobile della consistenza catastale di 44 mq si sviluppa in un unico ambiente.

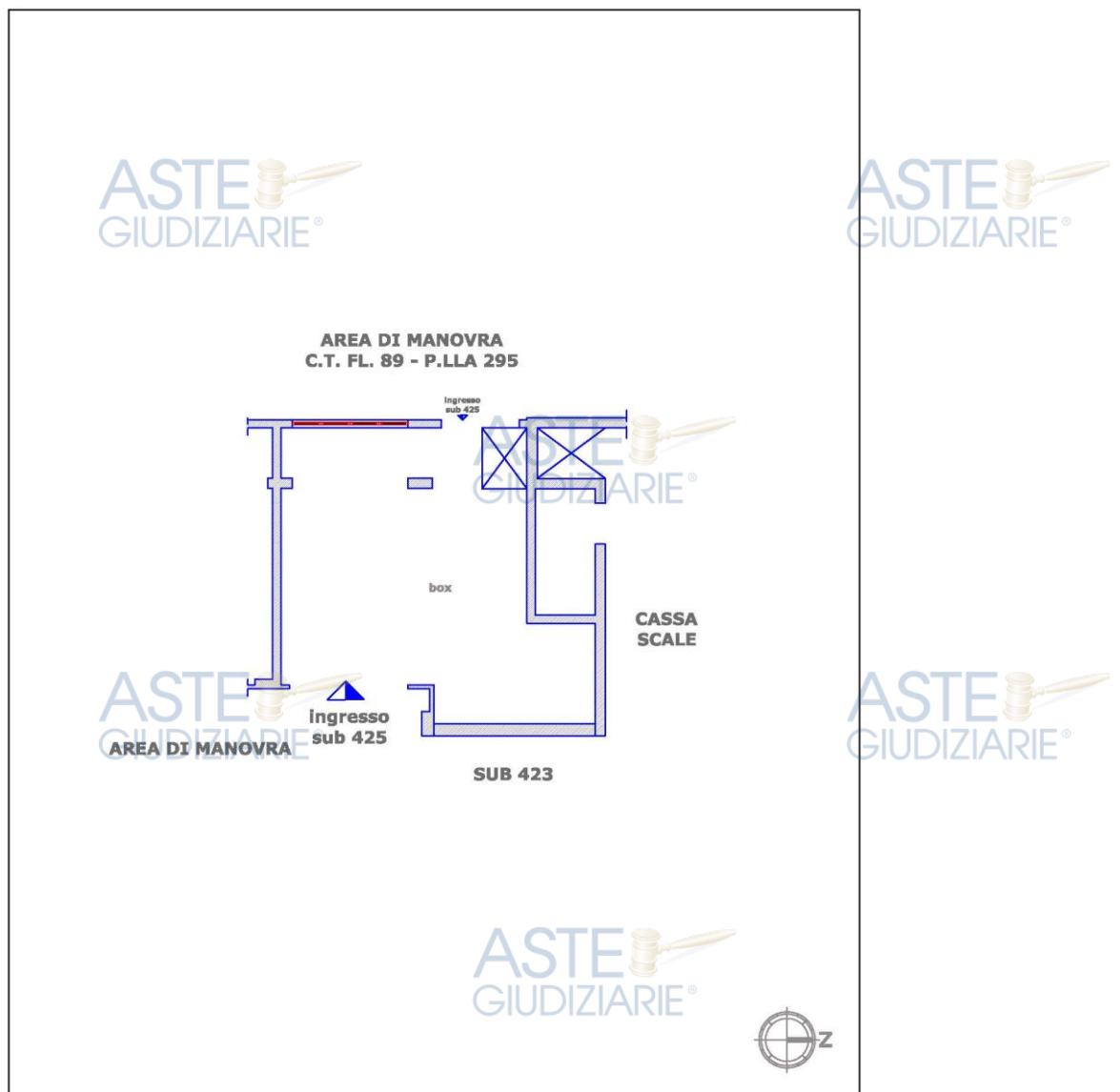
Al bene staggito si accede dalle porte ubicate, a est e ad ovest del bene, rispettivamente dall'area di manovra all'interno dell'edificio e dall'area comune esterna.

La pavimentazione è di tipo industriale e le pareti sono rivestite con intonaco per civile abitazione.

Gli infissi esterni sono in ferro e gli impianti, ad un controllo visivo, sono in normale stato di manutenzione.

La superficie totale lorda legittima del locale commerciale, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 48 mq., mentre la superficie netta è di circa 44 mq, l'altezza interna è pari a h. 3,25 m.

(Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, gli ambienti verranno numerati come riportati nella planimetria) (ALL. 1):



Da accertamenti presso l'Agenzia del Territorio risulta quanto segue:

**Box auto censito al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al foglio 89, particella 295, sub 425, categoria C/6, classe 1, consistenza 44 mq, sup. cat. 53 mq, rendita € 102,26. (ALL. 3)**

2) L'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi** e la **situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovraposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi** (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

o deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, previa specifica autorizzazione del giudice dell'esecuzione e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, nell'ipotesi in cui le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indichi, in ogni caso, i costi necessari da sostenere da parte dell'aggiudicatario, ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita

Al riguardo, l'Esperto: precisa che

- in primo luogo, ha proceduto alla **sovraposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi** (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale; (all.1 tav. 5)

- in secondo luogo, ha riscontrato che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ad eccezione di:

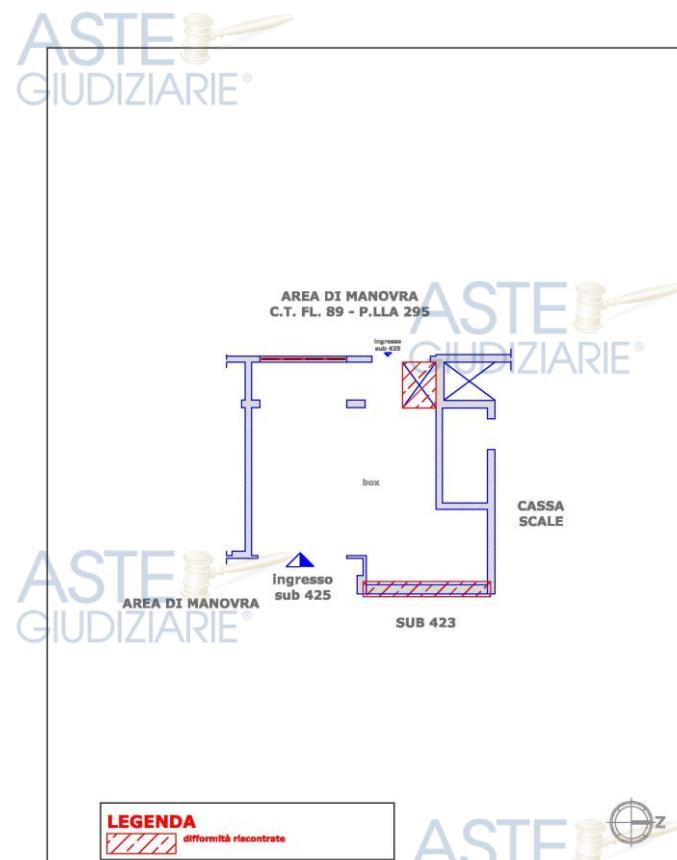
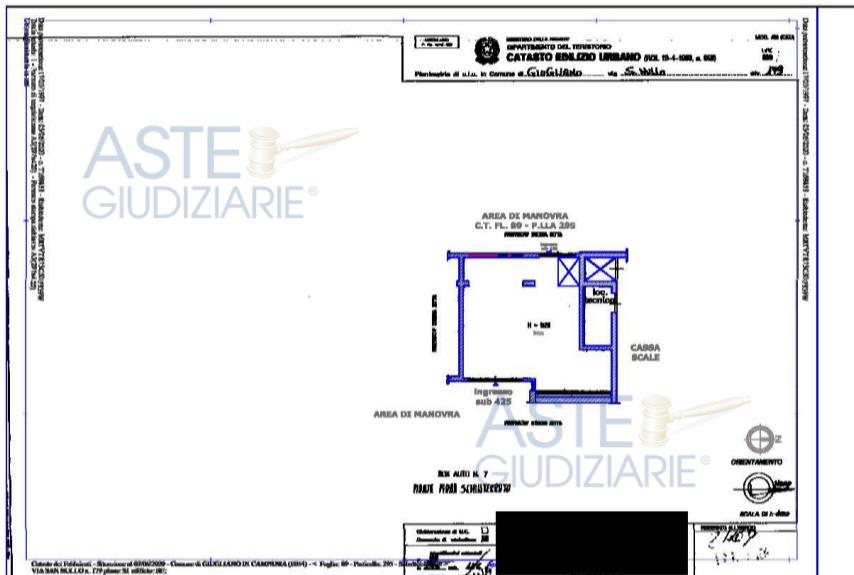
- realizzazione montacarichi;

- errato posizionamento parete a est di divisione con cespite adiacente.

Le predette difformità dovranno essere ripristinate come riportato in planimetria catastale.

\* ha predisposto apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con **opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; (all.1)

- Sovrapposizione pianta stato dei luoghi con la planimetria catastale -



- E -  
**Regolarità edilizia ed urbanistica**

- 1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima del 1942. In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.
- 2) In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 3) Nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale, la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ai sensi della legge n. 724 del 1994, segnalandole immediatamente al giudice dell'esecuzione prima di procedere oltre nelle indagini.
- 4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al d.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e successive modifiche, ed indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati; verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a verificare, presso gli Uffici competenti del Comune di Giugliano in Campania e a seguito dell'accesso peritale, la regolarità edilizia ed urbanistica del bene de quo.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, risulta costruito in virtù di Concessione di lottizzazione n.224 del 03.04.1990 e successiva concessione edilizia n. 365/1989 del 13.04.1990. (all.5)

Per l'edificio di cui è parte il cespite staggito risulta presentata, ai sensi della ex L. 724/94 prot. n. 22550 del 22.05.1997 (a parziale integrazione e sostituzione del



modello presentato in data 23.03.1995 prot. n. 18754), domanda di condono edilizio. (all.5)

La predetta istanza ha ad oggetto, tra l'altro, l'aumento di volumetria del piano S1, delle parti comuni, di alcuni cespiti dell'edificio e il frazionamento del piano S1. (all.5)

La pratica di condono non è stata definita e, per quanto dichiarato nella stessa, risultano versate le obblazioni.

Il cespito de quo è conforme, ai grafici allegati alla predetta istanza, ad eccezione di (all.5):

- 1) Realizzazione montacarichi;
- 2) errato posizionamento parete a est di divisione con cespite adiacente.

Le predette difformità non sono state sanate e, allo stato, non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto, per immobili con istanze di condono non definite, non è possibile presentare l'accertamento di conformità.

Le predette difformità non sono state sanate e non sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore del predetto disposto.

Le predette difformità dovranno essere ripristinate.

Il costo per il ripristino delle suddette difformità è forfettariamente calcolato nella misura di € 3.000,00 e il detto importo sarà detratto dal valore di stima del bene.

\* L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi.

Il bene staggito non è gravato da censo, livello o uso civico. (all.3-4)

Il bene de quo non è dotato di attestato di prestazione energetica e, il predetto certificato, non risulta obbligatorio per la destinazione catastale assegnata allo stesso. Cfr.: (comma 3 dell'art. 3 del decreto legislativo 192/2005 e ss.mm.ii.).



L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

**LOTTO n. 12: 1000/1000 della piena proprietà di box auto ubicato in Giugliano in Campania alla via San Nullo n. 179, piano S1, edificio B-E - Parco Country Park; composto da un unico ambiente, confina a nord con cassa scale, a est bene censito al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al fg. 89, p.la 295, sub 423 e a ovest con area di manovra censita al CT del Comune di Giugliano in Campania al fg. 89, p.la 295 salvo altri; è riportato nel NCEU del Comune di Giugliano in Campania al foglio 89, particella 295, sub 425, categoria C/6, classe 1, consistenza 44 mq, sup. cat. 53 mq, rendita € 102,26; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione di lottizzazione n.224 del 03.04.1990 e successiva concessione edilizia n. 365/1989 del 13.04.1990. (all.5)**

Per l'edificio di cui è parte il cespote staggito risulta presentata, ai sensi della ex L. 724/94 prot. n. 22550 del 22.05.1997 (a parziale integrazione e sostituzione del modello presentato in data 23.03.1995 prot. n. 18754), domanda di condono edilizio. (all.5)

La predetta istanza ha ad oggetto, tra l'altro, l'aumento di volumetria del piano S1, delle parti comuni, di alcuni cespiti dell'edificio e il frazionamento del piano S1. (all.5)

La pratica di condono non è stata definita e, per quanto dichiarato nella stessa, risultano versate le oblazioni.

Il cespote de quo è conforme, ai grafici allegati alla predetta istanza, ad eccezione di (all.5):

- Realizzazione montacarichi;
- errato posizionamento parete a est di divisione con cespote adiacente.

Le predette difformità non sono state sanate e, allo stato, non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto, per immobili con istanze di condono non definite, non è possibile presentare l'accertamento di conformità.

Le predette difformità non sono state sanate e non sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore del predetto disposto.

Le predette difformità dovranno essere ripristinate.



Il costo per il ripristino delle suddette difformità è forfettariamente calcolato nella misura di € 3.000,00 e il detto importo sarà detratto dal valore di stima del bene.



**\* L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che:**

- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi.**
- per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a pesi, servitù, limitazioni, anche di natura condominiale, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza e al regolamento di condominio, allegati alla presente relazione peritale (all.6 -11), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con osservanza



Napoli, lì 23.10.2025



L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c.  
arch. Vittorio Merito

