



# Tribunale di Napoli Nord

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.E. Dr.ssa MONICA MARRAZZO  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord

### 1. Premessa

Io sottoscritto **OMISSIS** fui nominato dalla Dott.ssa Fabrizia Fiore come Esperto nella causa **OMISSIS** Ruolo gen. delle esecuz. n. 53/24, incarico da me accettato in data 15.07.24.

### 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

#### 2.1 descrizione delle operazioni compiute

Nel corso degli accessi presi atto della consistenza dei luoghi realizzando un rilievo fotografico degli immobili in questione.

Allo scopo di acquisire documentazioni utili per lo svolgimento delle operazioni di consulenza ho effettuato delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del comune di Giugliano in Campania (NA), acquisendo della documentazione allegata alla relazione, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, la Conservatoria dei Registri Immobiliari e gli operatori immobiliari di zona.

### 3. studio della causa

Sono di seguito riportati i quesiti, così come formulati nel verbale di incarico, e le risposte fornite dal sottoscritto.

#### **QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

Dall'atto di pignoramento si evince che i beni pignorati sono i seguenti:

**A) Appartamento in Giugliano in Campania (NA), identificato al C.F. del comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 54, particella 801 sub 2; OMISSIS.**

I dati catastali, così come riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono con quelli risultanti dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio-Servizi Catastali. Non sono state effettuate variazioni successivamente al pignoramento.

I lotti di vendita sono stati determinati sulla base della quota di possesso degli stessi, dell'ubicazione e dell'apprezzamento degli ipotetici compratori. Il bene può essere identificato come LOTTO UNICO.

**LOTTO UNICO:**

**A) Appartamento in Giugliano in Campania (NA), identificato al C.F. del comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 54, particella 801 sub 2; OMISSIS.**

Il bene confina a Nord con il sub 3 la cassa scale e cortile altro sub, a Est con cortile altro sub, a Sud con cortile altro sub e a Ovest con il sub 3 e la cassa scale.

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

Il fabbricato, in cemento armato e muratura, è strutturato su un corpo di fabbrica con un'unica scala di accesso, che si sviluppa su 3 piani fuori terra e terrazza di copertura. L'area è posta a ridosso del centro storico.

**A) Appartamento in Giugliano in Campania (NA), identificato al C.F. del comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 54, particella 801 sub 2.**

Il bene, posto al **piano primo** con accesso dalla Scala unica, senza ascensore, è composto da *ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due camere da letto, wc, due balconi e una veranda*; l'altezza interna è mt. 2,91.

L'*ingresso, cucina e soggiorno*, fanno parte di un unico ambiente, i pavimenti sono in quadroni in gres porcellanato di colore nocciola disposti in diagonale, i rivestimenti sono in parte ad intonaco e pittura a stucco, in parte in materiale lapideo ed in cucina in mattonelle di gres.

Il *corridoio* ha i pavimenti in continuità con quelli in gres degli altri ambienti, il rivestimento è ad intonaco e pittura di colore bianco.

La camera da *letto 1* ha sempre i pavimenti in gres e rivestimento ad intonaco e pittura di colore grigio.

Il *wc* ha un pavimento in mattonelle di ceramica rosa, il rivestimento è sempre in ceramica rosa per un'altezza di circa 1 mt, per proseguire con un decoro e mattonelle bianche e fascia finale rosa, la restante parte, compreso il soffitto è ad intonaco e pittura.

La camera da *letto 2*, che come chiarito successivamente, include l'originario balcone, ha i pavimenti in gres e rivestimento ad intonaco e pittura di colore azzurro. In questo ambiente, in corrispondenza della chiusura del balcone, troviamo delle tracce di condensa nell'incrocio parete-soffitto.

I *balconi* sono pavimentati in mattonelle, mentre la *veranda*, realizzata in elementi di alluminio, è adibita a lavanderia.

Le porte sono in legno, gli infissi e romane, oltre la veranda, sono in alluminio.

Non è presente il posto auto condominiale.

Lo stato generale dell'immobile è in sufficienti condizioni.

In dotazione dell'immobile vi sono l'impianto elettrico e quello idrico, apparentemente a norma ma non forniti di certificazione di regolarità secondo la normativa vigente; l'impianto di riscaldamento è assente, sono presenti alcuni condizionatori a parete, l'acqua calda è fornita da uno scaldabagno elettrico.

Il bene, così come verificato e descritto ai punti 5 e 6, non corrisponde come estensione alla rappresentazione catastale e di progetto, in quanto risulta che parte dell'originario soggiorno, corrispondente alla parte confinante con la parete dell'attuale cucina lato Ovest, è stato ceduto all'appartamento confinante sub 3. La cessione non è stata formalizzata e rappresentata da un trasferimento regolare, pertanto l'area visionata e rilevata nell'appartamento sub 3 resta di proprietà del sub 2, e quindi è oggetto di pignoramento.

Il locale si presenta in pessime condizioni, inoltre sono presenti i segni dei saggi effettuati dal tecnico per verificare l'idoneità statica dell'immobile, così come descritto al punto 6.

Il pavimento è in gres porcellanato, i rivestimenti sono ad intonaco e pitturazione di colore rosa scuro, la porta è in legno, l'infisso e le romane sono in alluminio.

Lo stato generale dell'immobile è in pessime condizioni.

La spesa approssimata per la revisione e la **certificazione degli impianti** è stimata in **€ 1.000**.

L'immobile non è dotato di **attestato di certificazione energetica**, per l'ottenimento del quale è prevista una spesa di **circa € 200**.

FINITURE								
	Pavim.	stato	rivest.	stato	porte	stato	infissi	stato
<b>Part. 801 sub 2</b>								
<b>Piano secondo</b>								
<i>ingresso</i>	gres	Suffic.	Int/pitt	Suffic.	legno	Suffic.	alluminio	Suffic.
<i>Cucina</i>	gres	Suffic.	gres	Suffic.			alluminio	Suffic.
<i>soggiorno</i>	gres	Suffic.	Int/pitt	Suffic.	legno	Suffic.		
<i>corridoio</i>	gres	Suffic.	Int/pitt	Suffic.	legno	Suffic.	alluminio	Suffic.
<i>Letto 1</i>	gres	Suffic.	Int/pitt	Suffic.	legno	Suffic.	alluminio	Suffic.
<i>Letto 2</i>	gres	Suffic.	ceramica	Suffic.	legno	Suffic.	alluminio	Suffic.
<i>Wc</i>	ceramica	Suffic.	ceramica	Suffic.	legno	Suffic.	alluminio	Suffic.
<i>Balcone 1</i>	ceramica	Suffic.						
<i>Balcone 2</i>	ceramica	Suffic.					alluminio	Suffic.
<i>Veranda</i>	ceramica	Suffic.						
<i>Area accorp. sub 3</i>	gres	pessime	Int/pitt	pessimo			alluminio	Suffic.
	<b>descrizione</b>		<b>stato</b>		<b>rispetto normativa</b>			
<b>Impianti</b>								
<i>idrico</i>	presente		Suffic.		si senza certificazione			
<i>elettrico</i>	presente		Suffic.		si senza certificazione			
<i>riscaldamento</i>	assente		Suffic.					
<b>altre dotazioni</b>								

Di seguito sono riportate le superfici rilevate.

TABELLA DELLE SUPERFICI COME DA RILIEVO					
DESTINAZIONE	ESPOSIZIONE	PARAMETRO	VALORE IN MQ.	COEFFICIENTE	VAL. EQUIVAL.
<b>Part. 801 sub 2</b>					
<b>Piano secondo</b>					
<i>ingresso</i>		superficie netta	3,00		
<i>Cucina</i>	Sud	superficie netta	19,00		
<i>soggiorno</i>	Sud	superficie netta	14,50		
<i>corridoio</i>		superficie netta	3,80		
<i>Letto 1</i>	Sud	superficie netta	16,00		
<i>Letto 2</i>	Est	superficie netta	16,00		
<i>Wc</i>	Est	superficie netta	4,40		
<i>Balcone 1</i>	Est	superficie netta	4,20		
<i>Balcone 2</i>	Sud	superficie netta	2,20		
<i>Veranda</i>	Sud	superficie netta	2,50		
<i>Area accorpata sub 3</i>	Sud	superficie netta	13,90		

Ai fini della valutazione dei beni, così come descritto al punto 6, a seguito delle previste operazioni di regolarizzazione urbanistica, l'area corrispondente della veranda non sarà considerata, in quanto non legittimata, e quindi da includere in quella del balcone 2. Il balcone inglobato nella camera da letto 2 andrà ripristinato, pertanto saranno considerate le due superfici separate, letto 2 e balcone 3. Infine l'area allo stato accorpata al sub 3 dovrà essere inclusa nel sub 2, oggetto del pignoramento, creando un ambiente studio con accesso dalla cucina, così come nell'ipotesi di ripristino di seguito rappresentata.

I coefficienti di riduzione adottati per il calcolo della superficie equivalente da considerare nella stima sono: 0,25 per i balconi.

TABELLA DELLE SUPERFICI COME DA RILIEVO					
DESTINAZIONE	ESPOSIZIONE	PARAMETRO	VALORE IN MQ.	COEFFICIENTE	VAL. EQUIVAL.
<b>Part. 801 sub 2</b>					
<b>Piano secondo</b>					
<i>ingresso</i>		superficie netta	3,00	1,00	3,00
<i>Cucina</i>	Sud	superficie netta	19,00	1,00	19,00
<i>Studio</i>	Sud	superficie netta	13,60	1,00	13,60
<i>soggiorno</i>	Sud	superficie netta	14,50	1,00	14,50
<i>corridoio</i>		superficie netta	3,80	1,00	3,80
<i>Letto 1</i>	Sud	superficie netta	16,00	1,00	16,00
<i>Letto 2</i>	Est	superficie netta	16,00	1,00	16,00
<i>Wc</i>	Est	superficie netta	4,40	1,00	4,40
<i>Balcone 1</i>	Est	superficie netta	4,20	0,25	1,00
<i>Balcone 2</i>	Sud	superficie netta	4,70	0,25	1,20
<i>Balcone 3</i>	Sud	superficie netta	4,60	0,25	1,10
<b>TOTALE SUPERFICIE EQUIVALENTE</b>					<b>93,60</b>

La superficie equivalente del bene è pari a mq. 93,60.

**QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

Dall'acquisizione della documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio il bene è così identificato:

**LOTTO UNICO**

**A) Appartamento in Giugliano in Campania (NA), identificato al C.F. del comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 54, particella 801 sub 2, Via Oasi Sacro Cuore n. 84 Piano 1, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, sup. cat. tot. 101 mq., totale escluse aree scoperte mq. 97, rendita Euro 468,68, intestato a OMISSIS.**

**Variazioni catastali**

- dalla visura storica emerge che all'impianto meccanografico del 30.06.1987 il bene era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Giugliano in Campania (NA), Catasto Fabbricati del comune Giugliano in Campania (NA), foglio 54, particella 801 sub 2, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 1,39 L. 2.695, Via Oasi del sacro cuore n. 84 Scala U Piano 1.

- dal 01.01.1992 fino al 27.05.2002 il bene, per VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Giugliano in Campania (NA), Catasto Fabbricati del comune Giugliano in Campania (NA), foglio 54, particella 801 sub 2, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita L. 907.500, Via Oasi del sacro cuore n. 84 Scala U Piano 1.

- dal 27.05.2002 fino al 16.05.2016 il bene, per Compravendita, Atto del 25/07/2002 Pubblico ufficiale MORELLI PAOLO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 89769 - COMPRAVENDITA (Intestazione e passaggi da esaminare) Trascrizione n. 28078.1/2002 Reparto PI di NAPOLI 2 - Pratica n. 509455 in atti dal 12/09/2002, era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Giugliano in Campania (NA), Catasto Fabbricati del comune Giugliano in Campania (NA), foglio 54, particella 801 sub 2, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita L. 907.500, Via Oasi del sacro cuore n. 84 Scala U Piano 1.

- dal 16.05.2016 fino al 16.05.2017 il bene, per VARIAZIONE del 12/05/2016 Pratica n. NA0206501 in atti dal 16/05/2016 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 102132.1/2016), era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Giugliano in Campania (NA), Catasto Fabbricati del comune Giugliano in Campania (NA), foglio 54, particella 801 sub 2, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, sup. cat. tot. 101 mq., totale escluse aree scoperte mq. 97, rendita Euro 468,68, Via Oasi del sacro cuore n. 84 Piano 1.

- dal 16.05.2017 il bene, per VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/05/2017 Pratica n. NA0171512 in atti dal 16/05/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 66893.1/2017), è intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Giugliano in Campania (NA), Catasto Fabbricati del comune Giugliano in Campania (NA), foglio 54, particella 801 sub 2, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, sup. cat. tot. 101 mq., totale escluse aree scoperte mq. 97, rendita Euro 468,68, Via Oasi del sacro cuore n. 84 Piano 1.

I dati catastali, così come riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono con quelli risultanti dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio-Servizi Catastali.

Non sono state effettuate variazioni successivamente alla trascrizione del pignoramento.

Dall'esame delle planimetrie catastali, e da quanto rilevato in fase di sopralluogo emergono le seguenti difformità: è stato modificato l'ingresso-corridoio con l'eliminazione della parete di confine con il soggiorno e la creazione di un divisorio con il corridoio, spostando la porta di accesso alla camera da letto 2; è stato eliminato il tramezzo divisorio tra soggiorno e cucina, inoltre il soggiorno è stato diviso da una parete in muratura, di fatto cedendo parte della stanza all'appartamento limitrofo sub 3; esternamente è stato chiuso parte del balcone 2, attualmente in corrispondenza del soggiorno, con una veranda in alluminio, mentre l'attuale camera da letto 2 ha inglobato l'originario balcone con la realizzazione di chiusure perimetrali in muratura.

Quindi si può affermare che **la planimetria catastale non è conforme**.  
**Costo stimato per regolarizzare le difformità catastali € 400.**

**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

**LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà del seguente immobile ubicato nel Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) via F.lli Bandiera n. 1, piano Primo;**

L'edificio si sviluppa su 3 piani fuori terra.

Il bene è composto da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due camere da letto, wc, due balconi e una veranda, oltre un altro locale allo stato non accessibile dall'appartamento; confina a Nord con il sub 3 la cassa scale e cortile altro sub, a Est con cortile altro sub, a Sud con cortile altro sub e a Ovest con il sub 3 e la cassa scale; è riportato nel C.F. del Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) al foglio 54, particella 801 sub 2; Il descritto stato dei luoghi **non corrisponde** alla consistenza catastale. Risulta una **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3075/86/SAN del 22.10.2002 del 30.12.1989**, cui **non è conforme** lo stato dei luoghi, e a parere dello scrivente è possibile regolarizzare parzialmente le opere difformi. È stata emessa Ordinanza di demolizione n. 19 del 26.06.2014 a cui dovranno far seguito le opere di ripristino.

**PREZZO BASE euro 70.000**

**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

**Ricostruzione dei titoli di proprietà**

- Con denuncia di **Successione di OMISSIS**, deceduto il **20.01.1981, den. N. 2665/2821**, trascritta presso la Conservatoria di Napoli 2 il **22.10.1985 ai nn. 23321/18864**, e successiva **accettazione dell'eredità trascritta il 19.12.2013 ai nn. 56827/37893**, OMISSIS ricevette la quota di 2/33 di proprietà del bene A) C.F. foglio 54 part. 801 sub 2.
- Con atto di **Compravendita del notaio Paolo Morelli del giorno 25.07.2002** trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il **02.08.2001 ai nn. 36075/28078**, OMISSIS, acquistarono da OMISSIS, la quota di 31/66 ciascuno di proprietà del bene A) C.F. foglio 54 part. 801 sub 2.

**QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

**A) Appartamento in Giugliano in Campania (NA), identificato al C.F. del comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 54, particella 801 sub 2.**

Il bene, come verificato presso il comune di **Giugliano in Campania (NA)**, ricade in **“zona B2 – Zona Completamento di primo grado”** del vigente **Piano Regolatore Generale** adottato dal Commissario ad acta con delibera n. 87 del 29/10/1983 e 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.

Il fabbricato è stato edificato nell'anno 1976 circa sulla particella di terreno 801; a seguito della domanda inoltrata da **OMISSIS** il 29.04.1986 Prot. 14829, corredata di grafici e certificato di idoneità Statica, fu rilasciata **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3075/86/SAN del 22.10.2002.**

Dall'esame delle planimetrie con quanto rilevato risulta che il bene **A) particella 801 sub 2**, l'appartamento posto al piano Primo, è stato oggetto di lavori di ristrutturazione e modifiche interne che ne hanno mutato la disposizione planimetrica interna e parzialmente la sagoma esterna: internamente è stato modificato l'ingresso-corridoio con l'eliminazione della parete di confine con il soggiorno e la creazione di un divisorio con il corridoio, è stato eliminato il tramezzo divisorio tra soggiorno e cucina, inoltre il soggiorno è stato diviso da una parete in muratura, di fatto cedendo parte della stanza all'appartamento limitrofo sub 3; esternamente è stato chiuso parte del balcone 2, attualmente in corrispondenza del soggiorno, con una veranda in alluminio, mentre l'attuale camera da letto 2 ha inglobato l'originario balcone con la realizzazione di chiusure perimetrali in muratura.

Si può affermare che **lo stato dei luoghi è in contrasto con i permessi comunali rilasciati.**

**Provvedimenti amministrazione comunale relativi all'immobile pignorato:**

dall'esame della documentazione acquisita presso l'amministrazione comunale del comune di Giugliano risulta che il bene in oggetto, e l'intero fabbricato, sono stati attenzionati dagli organi di controllo per alcune irregolarità.

- In data 27.09.2013 il comando di Polizia Municipale effettuava un sopralluogo sull'immobile in questione, e relazionava in data 23.10.2013 Prot. 7706, riscontrando nell'appartamento part. 801 sub 2, di proprietà **OMISSIS**, la diversa distribuzione interna, la chiusura di due balconi, uno in parte a veranda, ed un altro inglobato nell'appartamento;
- A seguito del detto sopralluogo il Comune emetteva la Sanzione Amministrativa n. 2/14 del 24.04.2014 di pagamento di una sanzione di € 516,00 a carico di **OMISSIS**.
- A rettifica della Sanzione Amministrativa n. 2/14, in cui si indicavano come opere realizzate in assenza di idoneo titolo edilizio anche la chiusura dei balconi, veniva emessa una nuova Sanzione Amministrativa n. 4/14 del 26.04.2014, in cui si specificava che la stessa riguardava solo le opere relative alla diversa distribuzione interna.
- Con Ordinanza di demolizione n. 19 del 26.06.2014, il comune intimava a **OMISSIS** di rimuovere le chiusure dei balconi entro 90 giorni.

L'inottemperanza all'ordinanza di demolizione n. 19 del 26.06.2014 farebbe scattare in automatico la procedura di acquisizione al patrimonio dell'area oggetto dell'abuso, nel caso dell'appartamento maggiorata di 5 volte; al momento non risultano provvedimenti emessi dal comune, sia dell'inottemperanza all'ordinanza, sia di provvedimenti di acquisizione al patrimonio.

Va rilevato che la Corte Costituzionale, con Sentenza n. 160 del 03.10.2024 “*ha ritenuto irragionevole e sproporzionato che non sia fatto salvo il diritto di ipoteca, ove il creditore titolare di tale garanzia reale non sia responsabile dell'abuso edilizio*”.

Nel caso specifico l'ipoteca, che rappresenta la ragione del credito, è del 29.07.2002, presumibilmente anteriore all'epoca di realizzazione degli abusi contestati (chiusure veranda e balcone), e certamente anteriore alla data di contestazione dell'abuso così come da verbale di sopralluogo dei vigili del 27.09.2013.

Pertanto, è plausibile ritenere che ci siano ancora i margini per sanare l'abuso, entro i 90 giorni stabiliti dall'ordinanza di demolizione, da parte dell'acquirente dell'immobile.

#### **Provvedimenti amministrazione comunale relativi all'edificio:**

Tra i proprietari dell'edificio posto in via Bandiera, incluso quello di proprietà **OMISSIS**, è stata istruita una causa civile RG 5524/2014 Tribunale di Napoli Nord, legata a questioni di problemi strutturali del fabbricato a causa di una sopraelevazione realizzata al piano terrazza.

La causa civile ha portato alla nomina di un CTU, **OMISSIS**, che ha depositato un elaborato in cui manifestava dei problemi statici del fabbricato, trasmesso poi al comune di Giugliano, il quale in data 11.05.2015 prot. 23063U, richiamandosi a tutti gli atti precedenti, tra cui anche una ordinanza delle Commissione Straordinaria n. 12 del 20.08.2013, nella quale già veniva intimata la messa in sicurezza del fabbricato, diffidava con comunicazione fatta a **OMISSIS** in data 21.05.2015, i proprietari ad effettuare le opportune lavorazioni, consistenti nella verifica statica del fabbricato e nei lavori di adeguamento, al fine di ottenere l'agibilità dello stesso.

**Dall'analisi della documentazione acquisita, titoli abilitativi, provvedimenti sanzionatori del comune, e stato delle cose, ho elaborato le ipotesi di regolarizzazioni urbanistiche, sia dell'immobile pignorato, sia dell'intero fabbricato. Tali ipotesi scaturiscono dallo studio delle normative, dal confronto con i tecnici comunali, dalle soluzioni progettuali adottate per regolarizzare le difformità. L'istruttoria della pratica, a causa dell'eventualità della modifica degli strumenti urbanistici, sia a livello locale che nazionale, potrebbe variare il quadro proposto.**

**L'analisi dei costi per effettuare le operazioni di regolarizzazione è da intendersi presuntiva, e sommariamente indicativa, in quanto una diversa ipotesi progettuale varierebbe le lavorazioni a farsi. Inoltre, relativamente al consolidamento del fabbricato l'entità delle opere da eseguire sono presunte, in quanto dall'analisi fatta con la strumentazione adeguata, e dal progetto di consolidamento si avrebbe un'entità delle opere e dei costi da sostenere.**

#### **- Operazioni di regolarizzazione urbanistica dell'immobile pignorato**

Da quanto esposto, e dallo studio della documentazione acquisita, dai Regolamenti Edilizi vigenti, nonché dai provvedimenti sanzionatori emessi, risulta che le opere difformi possono essere parzialmente sanate, mentre parte degli abusi vanno ripristinati allo stato di progetto.

Possono essere sanate le opere interne costituite dall'abbattimento e realizzazione di nuovi tramezzi; diversamente va acquisita l'area ceduta al sub 3, attraverso l'abbattimento del muro divisorio realizzato per cedere parte del soggiorno all'appartamento limitrofo, o più semplicemente, per non effettuare opere onerose che muterebbero l'assetto della cucina, può essere creato un vano porta per accedere ad un nuovo ambiente studio, chiudendo la porta di accesso al sub 3, così come di seguito rappresentato. Va eliminata la veranda realizzata sul balcone 2, e soprattutto va

ripristinato il balcone inglobato nella camera da letto 2, riportando lo stato al progetto approvato nella Concessione in Sanatoria.

Peraltro, l'eliminazione della veranda ed il ripristino del balcone sono stati oggetto di diffida e di ordinanza di demolizione del comune.

Oneri per S.C.I.A. in Sanatoria per difformità interne

Sanzione € 1.000

Diritti di Segreteria € 300

**Totale S.C.I.A. in Sanatoria incluse spese tecniche € 2.000**

**Costi di demolizione** veranda e ripristino balcone, apertura porta vano inglobato sub 3, rimozione veranda circa **€ 10.000**

#### **- Certificato di Agibilità**

Va richiesto il certificato di Agibilità, il cui rilascio è subordinato alla verifica dell'immobile e alla conformità degli impianti, secondo quanto prescritto dal DPR 380/01. Va predisposta da parte di un tecnico abilitato la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) versando per.

Oneri per Agibilità

Sanzione € 464

Diritti di Segreteria € 100

Relativamente alla verifica statica del fabbricato, assunto che lo stesso presenta delle carenze strutturali evidenziate nella relazione statica deposita dal CTU in sede di elaborazione della causa Civile, nonché sollecitata dal Comune, va effettuata una verifica sulle strutture mediante indagini e prove sui materiali; il tecnico redigerà una relazione in cui predisporrà, se necessario, delle opere di adeguamento statico, da cui richiederà l'Autorizzazione Sismica in Sanatoria con o senza lavorazioni, e presenterà il Collaudo in Sanatoria.

In via generale si può ipotizzare che la relazione conoscitiva e le indagini sulla struttura comportino un costo di circa € 10.000; le opere di adeguamento, che per questo tipo di strutture e per la normativa vigente saranno inevitabili, compreso la relazione finale, possono ammontare a circa € 50.000. Il totale dei costi per ottenere l'Autorizzazione Sismica in Sanatoria, da intendersi presuntivo, sarà da dividersi tra tutti i proprietari dell'edificio (stimati in 7), poiché la pratica dovrà essere unica per tutto il fabbricato.

**Totale costi Autorizzazione Sismica in Sanatoria circa € 60.000 (circa € 8.500 pro quota)**

**Totale Agibilità, inclusa S.C.I.A. in Sanatoria, inclusi costi per autorizzazione Sismica, regolarizzazione impianti, oneri e spese tecniche € 22.000**

Gli immobili non ricadono su una particella soggetta a vincolo archeologico e paesaggistico.

Gli immobili non fanno parte del patrimonio del comune di Giugliano in Campania (NA);

Gli immobili non fanno parte del patrimonio dello stato;

#### **QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

I beni, secondo quanto dichiarato al Custode Giudiziario sono occupati **OMISSIS**

#### **QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Dalla visura alla Conservatoria dei Registri Immobiliari emerge quanto segue:

**SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**  
nessuno

**SEZIONE B: Oneri e vincoli a carico della procedura:**  
trascrizioni

▪ Pignoramento a favore di **OMISSIS** a carico di **OMISSIS** sul bene A) **C.F. foglio 54 part. 801 sub 2**, del 22.12.2012, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 16.01.2013 ai nn. 2370/1936.

▪ Rettifica Pignoramento a favore di **OMISSIS** a carico di **OMISSIS** sul bene A) **C.F. foglio 54 part. 801 sub 2**, del 22.12.2012, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 04.06.2013 ai nn. 22990/17481.

**Il pignoramento ha dato origine alla procedura esecutiva n. 194/2013, presso il Tribunale di Napoli, dott.ssa Monica Cacace. La procedura risulta Estinta così come da certificazione del Cancelliere del Tribunale di Napoli V Sez. Civ. del 03.10.2024.**

▪ Pignoramento a favore di **OMISSIS** a carico di **OMISSIS**, sul bene A) **C.F. foglio 54 part. 801 sub 2**, del 15.01.2024, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 20.02.2024 ai nn. 8561/6759.

iscrizioni

▪ Ipoteca in rinnovazione a favore di **OMISSIS** a carico di **OMISSIS** sul bene A) **C.F. foglio 54 part. 801 sub 2**, del 29.05.2002, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. Napoli 2 in data 25.05.2022 ai nn. 25493/3553.

**QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

Il bene A) **C.F. foglio 54 part. 801 sub 2** non ricade su suolo demaniale.

**QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Come da comunicazione dell'Ufficio Usi Civici di Napoli della Regione Campania, nel comune di Giugliano in Campania (NA), nell'ordinanza del Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici delle provincie di Campania e Molise del 05.03.1928, si può leggere che nel territorio di pertinenza dello stesso comune non vi sono terreni gravati da Usi Civici.

**QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Non risulta costituito un condominio.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

La ricerca del più probabile valore di mercato degli immobili che compongono i lotti in questione è stata determinata da un'analisi dettagliata delle caratteristiche dei beni oggetto di valutazione:

**CARATTERISTICHE LOCAZIONALI**

I beni sono situati in un'area posta a ridosso del centro storico.

#### CARATTERISTICHE POSIZIONALI

L'edificio risulta edificato negli anni 80 ed è costituito da piano seminterrato e 3 piani fuori terra.

Il bene A) foglio 54 part. 801 sub 2 è ubicato al piano primo ed è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, studio, corridoio, due camere da letto, wc e tre balconi (il tutto considerando le opere di ripristino).

Catastalmente il bene è così identificato:

A) C.F. del comune di Giugliano in Campania (NA), foglio 54, particella 801 sub 2, Via Oasi Sacro Cuore n. 84 Piano 1, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, sup. cat. tot. 101 mq., totale escluse aree scoperte mq. 97, rendita Euro 468,68.

#### CARATTERISTICHE ECONOMICHE

Il bene A) foglio 54 part. 801 sub 2 risulta occupato dai debitori ed il loro nucleo familiare.

La scelta del metodo di valutazione, nel caso in esame, è stato quello del confronto di mercato (**Market Approach**) e di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**), mentre non si è ritenuto di applicare il metodo del costo (**Cost Approach**) in quanto non idoneo per i beni in oggetto.

#### Metodo del confronto di mercato (Market Approach):

Il valore dell'immobile con metodo comparativo scaturisce dal più probabile valore di mercato ricavato da una ricerca dei valori di vendita di immobili simili per zona, tipologia, caratteristiche, condizioni d'uso, stato, manutenzione, età, dotazioni tecnologiche del fabbricato ecc., al quale vengono applicate le dovute correzioni.

I valori di base sono stati desunti da una ricerca di mercato presso gli operatori immobiliari ubicati nel comune di Giugliano in Campania (NA) quali "**Tempocasa**" sito in Via Santa Rita da Cascia n. 45, "**House4you**" sito in Via Antichi Giardini n. 25, dalle ricerche effettuate dai tecnici dell'**U.T.E.**, pubblicate nella recensione edita dal Poligrafico dello Stato "Il mercato immobiliare", che raccoglie i dati di vendita e di fitto degli immobili su tutto il territorio nazionale; dalle recensioni pubblicate da operatori del mercato quali **Tecnocasa**, **Fiaip** e **Frimm**; dagli annunci di vendita presenti su **quotidiani** e **riviste** di settore; l'**Ufficio Tecnico di Giugliano in Campania (NA)**, la **Conservatoria** dei registri immobiliari di Napoli.

L'analisi condotta mi ha portato a due criteri di valutazione: quello a "**misura**" e quello a "**corpo**".

- **Stima a "misura"**

Per i fabbricati, l'unità di misura è il metro quadrato di superficie utile, cioè al netto dei muri, da distinguersi in superficie residenziale e non residenziale (balconi, cantinole e garage). Per il bene in oggetto, in considerazione dello stato e delle rifiniture, delle condizioni del fabbricato e della zona in cui è ubicato l'immobile, il prezzo di vendita, valore su cui concordano le agenzie interpellate, è stimato in circa **€/mq. 1.000**, prezzi riscontrati anche nei valori di vendita pubblicati dall'Agenzia del Territorio e del borsino immobiliare, e rispecchia il range dei valori riportati per la 2° fascia/economica.

Determinato il valore unitario del bene in **€/mq. 1.000** e calcolata in **mq. 93,60** di superficie utile equivalente il bene in oggetto secondo il criterio di "**stima a misura**", ha una **valutazione** di circa **€ 93.600**.

**Totale valutazione del LOTTO UNICO secondo la stima a “misura” € 93.600**

• **Stima a “corpo”**

Considerato l'attuale momento di ripresa del settore immobiliare e i modesti volumi di vendita riscontrati, dalle ricerche effettuate, le Agenzie interpellate mi hanno fornito alcuni dati relativi alla stessa tipologia del bene in oggetto, e dalle informazioni fornite circa le richieste di vendita e le offerte, nonché dallo storico degli atti di compravendita effettuati, è possibile ricavare dei valori di vendita a corpo, per la tipologia di appartamento, sprovvisto di posto auto e senza ascensore, un prezzo di vendita compreso tra € 90.000 ed € 100.000.

**Metodo di capitalizzazione del reddito (Income Approach):**

Il valore dell'immobile da determinare con il metodo di capitalizzazione del reddito scaturisce dalla formula:

$$Vm = Rn / r$$

In cui

**Vm = valore di mercato**

**Rn = Reddito netto**

**r = tasso di capitalizzazione**

Il Reddito netto (**Rn**) è dato dal totale annuo del valore di fitto sottratto delle spese sostenute dal proprietario, nel caso la nuova IMU, calcolabili dagli indici stabiliti annualmente dai comuni, oltre una quota forfettaria, espressa in percentuale, dovuta alle spese di manutenzione dell'immobile che, non essendo univocamente determinata, secondo gli studi pubblicati, può essere assunta nella percentuale del 4%. Non si ritiene opportuno applicare altre voci di riduzione, previste negli studi di settore, in quanto non attinenti al caso in esame.

Il canone di fitto annuo stimato, verificato dalle ricerche di mercato presso gli operatori immobiliari, è di € 5.400 (€ 450 mensili); applicando la riduzione del 4% per spese di manutenzione (pari a € 216 annue), e considerando l'aliquota IMU determinata dal comune di Giugliano in Campania (NA), pari al 10,60 per mille, sull'immobile in oggetto grava una tassa annuale di circa € 835, il Reddito netto, dato dalla differenza tra il reddito da fitto meno le tasse e le spese precedentemente calcolate, è pari a circa € 4.350.

Il saggio di capitalizzazione (**r**) varia in relazione alla destinazione d'uso, al centro urbano e alle caratteristiche estrinseche e intrinseche; il saggio tende a crescere passando dalle situazioni di maggior pregio (lusso) a quelle di minor pregio (popolari). Il valore del saggio di capitalizzazione per gli immobili in zona può essere assunto pari a 4,0%.

Con i dati acquisiti avremo il Valore di mercato (**Vm**):

$$Vm = € 4.350 / 4,00\% = € 108.750$$

**Totale valutazione del LOTTO UNICO secondo la stima a “capitalizzazione del reddito” € 109.000**

## CALCOLO VALORI DI STIMA A BASE D'ASTA

### **LOTTO UNICO**

#### **determinazione del valore del bene**

Dalla comparazione dei valori desunti si può rilevare che sia il metodo di stima a misura ed il metodo di stima a corpo sono allineati sugli stessi valori, così come il metodo di capitalizzazione del reddito; in merito alle considerazioni da effettuare sulla scelta dei metodi di valutazione si può affermare che il metodo a misura risulta essere una guida di stima dell'immobile, ma ha un approccio troppo analitico, e quindi il suo peso nella determinazione del reale valore dell'immobile è importante ma non determinante. Analogamente, se non addirittura in maniera più evidente, il metodo di capitalizzazione del reddito è legato a fattori economici, cioè la redditività di un bene data dalla sua locazione, che possono assumere caratteristiche temporanee e transitorie, oppure rispecchiano una realtà dove le locazioni assumono un carattere maggiormente rilevante rispetto alle vendite degli immobili, creando un mercato dei fitti non allineato con quello delle vendite. Inoltre, il valore del tasso di capitalizzazione non è univocamente determinato; quindi, anche il calcolo eseguito con questo metodo può restituire valori di stima a volte molto discordanti con quelli reali. Il metodo della stima a corpo, basato su un confronto del bene con immobili di analoga fattura, dimensioni e caratteristiche, oggetto di compravendite recenti, rappresenta il metodo più attendibile, poiché intercetta in maniera diretta la domanda e l'offerta dei venditori/acquirenti, rispecchiando la realtà delle intermediazioni immobiliari che generalmente, pur seguendo in forma analitica le indicazioni di superficie e redditività esplicitate ai punti precedenti, si rifanno ad uno storico di compravendite in continuo aggiornamento che fedelmente rappresenta la situazione attuale.

Alla luce delle considerazioni precedenti si ritiene di determinare con una media ponderata il **valore di stima del LOTTO UNICO in € 100.000.**

### **LOTTO UNICO: Adeguamenti e correzioni della stima**

- Spese di regolarizzazione catastale € 400,00
- Spese di regolarizzazione urbanistica € 22.000,00
- Spese attestato di certificazione energetica € 200,00

**TOTALE SPESE € 22.600,00**

**€ 100.000 (valore di stima) - € 22.600 (spese) = € 77.400**

- Detrazione relativa alla svalutazione dell'immobile tra il momento della stima e l'effettiva vendita pari al 10% del valore stimato dell'immobile € 7.740,00

**€ 77.400 (valore di stima) - € 7.740 = € 69.660**

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO = € 70.000**

**QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Il bene è stato pignorato per l'intero.

**QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

OMISSIS

**4. conclusioni**

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Caserta

(L'Esperto OMISSIS)