

**TRIBUNALE
DI
NAPOLI NORD**

Architetto Barbara Apa

via A. Garofano n. 4 - 81031 Aversa (CE) - cell. 329/3545657 – pec:barbara.apa@pec.it – mail:info@studioapa.net

RELAZIONE INTEGRATIVA

**OGGETTO: PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N°704/15
PROMOSSO DA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
CONTRO [REDACTED]**

DATA: Luglio 2020

L'Esperto
arch. Barbara Apa

Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Fiore Fabrizia

1. PREMESSA

La sottoscritta Arch. Barbara Apa, nominata Esperto Stimatore dall.mo G.E. dott.ssa Fabrizia Fiore, nella procedura esecutiva in oggetto, considerato che, nella perizia di stima depositata in data 21.02.2019, la scrivente precisava di non aver potuto verificare la regolarità urbanistico-edilizia dei beni pignorati, per irreperibilità dei titoli edilizi presso l'archivio dell'UTC del Comune di Afragola.

L'Ill.mo G.E. in data 11.02.2020 emetteva ordinanza con la quale richiedeva quanto segue:

“Omissis ... al comune di Afragola, nella figura del Dirigente competente in materia edilizio-urbanistica, di depositare in forma scritta copia dei provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico relativi agli immobili identificati in C.F. del Comune di Afragola al foglio 4, p.lla 2291, sub 32, 44, 68 e 75 e, laddove il Comune non sia in grado di consegnare copia dei predetti provvedimenti o le relative planimetrie di progetto, certificazione attestante i motivi della mancata consegna....omissis”.

Altresì, onerava gli ausiliari del G.E. a farsi parte diligente presso suddetto Comune in relazione all'esito della pratica.

(Cfr. all. A- Ordinanza del G.E. del 11.02.2020)

In ossequio a quanto ordinato dal G.E., la scrivente in data 27.05.2020 inviava nota pec al settore urbanistica del Comune di Afragola, con la quale chiedeva, con sollecitudine, riscontri in merito alla succitata ordinanza.

Trascorsi alcuni giorni senza esiti, decideva di recarsi presso la sede del Comune di Afragola, comunicando direttamente e consegnando a mano l'ordinanza del 11.02.2020 al Dirigente del Settore Urbanistica, in quanto lo stesso comunicava di non aver ricevuto alcuna Ordinanza da parte del G.E.

(Cfr. all. B- Pec del 27.05.2020 indirizzata al Settore Urbanistica del Comune di Afragola)

Ad esito di ulteriori solleciti, in data 15.06.2020, la scrivente riusciva ad ottenere copia dei titoli edilizi richiesti non l'originaria istanza del 21.01.2019, prot. n. 3763, nonché documentazione con la quale l'Ufficio Tecnico del Comune di Afragola attesta che, relativamente agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, sono stati rinvenuti i seguenti titoli:

- **Concessione Edilizia n. 276/01 del 22.10.2001** rilasciata alla Soc. CADIPA s.r.l., per la realizzazione del parco immobiliare sito in zona H1 – IV Circolo in Afragola, lotto 1 e 2;
- **Concessione Edilizia n. 54 del 10.10.2002** rilasciata alla Soc. CADIPA s.r.l., per la variante distributiva del parco immobiliare sito in zona H1 – IV Circolo in Afragola, lotto 1 e 2;

- **Voltura della Concessione Edilizia n. 54 del 10.10.2002** dalla Soc. CADIPA s.r.l. alla Soc. ██████████, concessa in data 10.03.2003;
- **D.I.A. prot. 5100 del 09.02.2004** (pratica n. 46) in Variante alla C.E. n. 54/2002;
- **Integrazione del 25.05.2004, prot. 9943**, alla D.I.A. prot. 5100 del 09.02.2004 (pratica n. 46).

Altresì, viene certificato che, secondo il PRG e Variante vigenti, l'area su cui ricadono gli immobili, riportata in catasto al foglio 4, p.lla 2291, è classificata H1 – “Attrezzature di integrazioni pubbliche di residenze”.

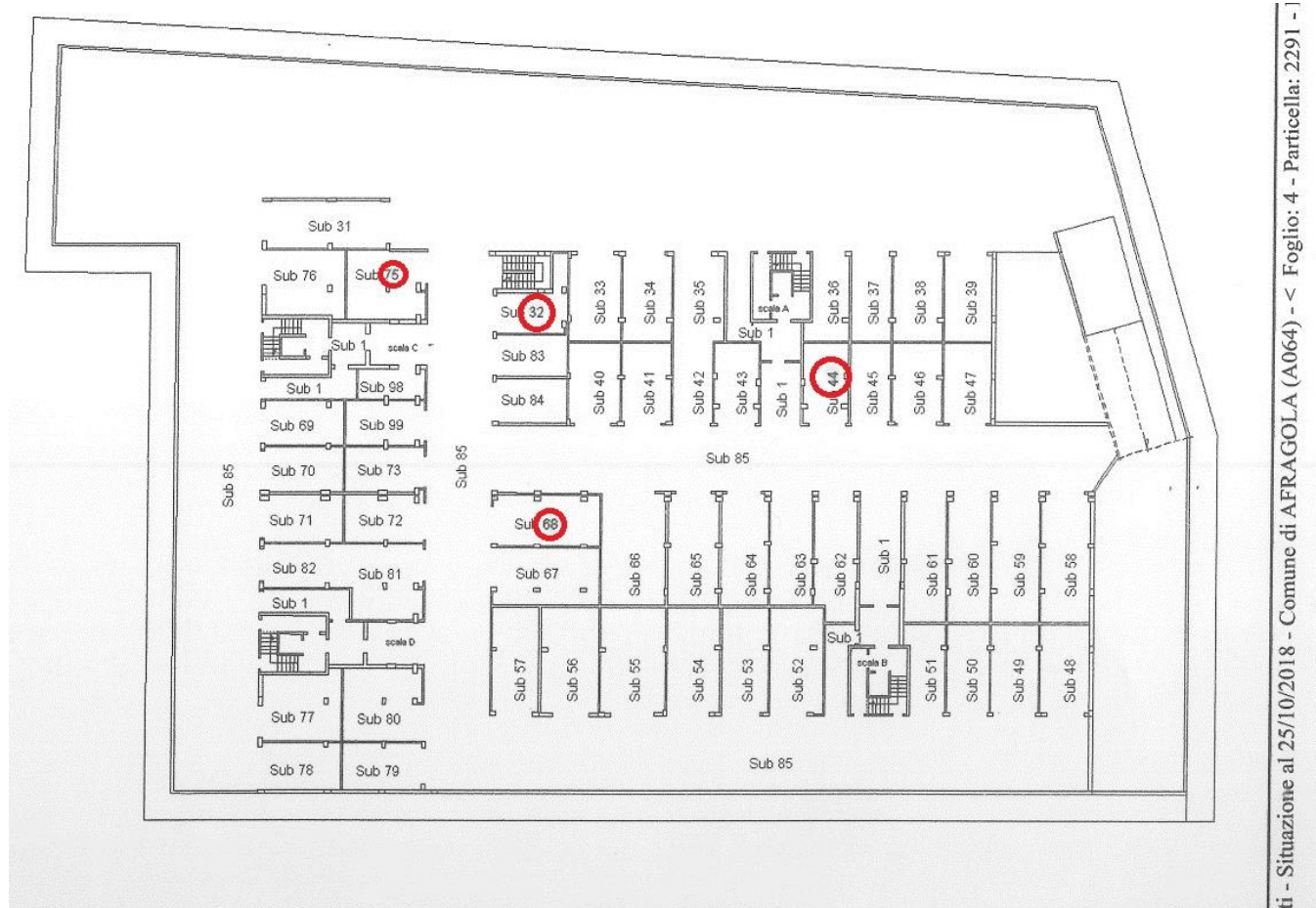
Infine, si certifica che sulla predetta particella non sussistono vincoli.

(Cfr. all. C- Documentazione rilasciata dal Comune di Afragola)

Gli immobili oggetto di pignoramento, catastalmente risultano identificati come segue:

1. **Box auto** riportato in catasto al **foglio 4, p.lla 2291, sub 32**, piano S1, cat. C/6, 19 mq;
2. **Box auto** riportato in catasto al **foglio 4, p.lla 2291, sub 44**, piano S1, cat. C/6, 18 mq;
3. **Box auto** riportato in catasto al **foglio 4, p.lla 2291, sub 68**, piano S1, cat. C/6, 31 mq;
4. **Box auto** riportato in catasto al **foglio 4, p.lla 2291, sub 75**, piano S1, cat. C/6, 31 mq.

(Cfr. all. D- Elaborato planimetrico catastale con indicazione degli immobili pignorati)

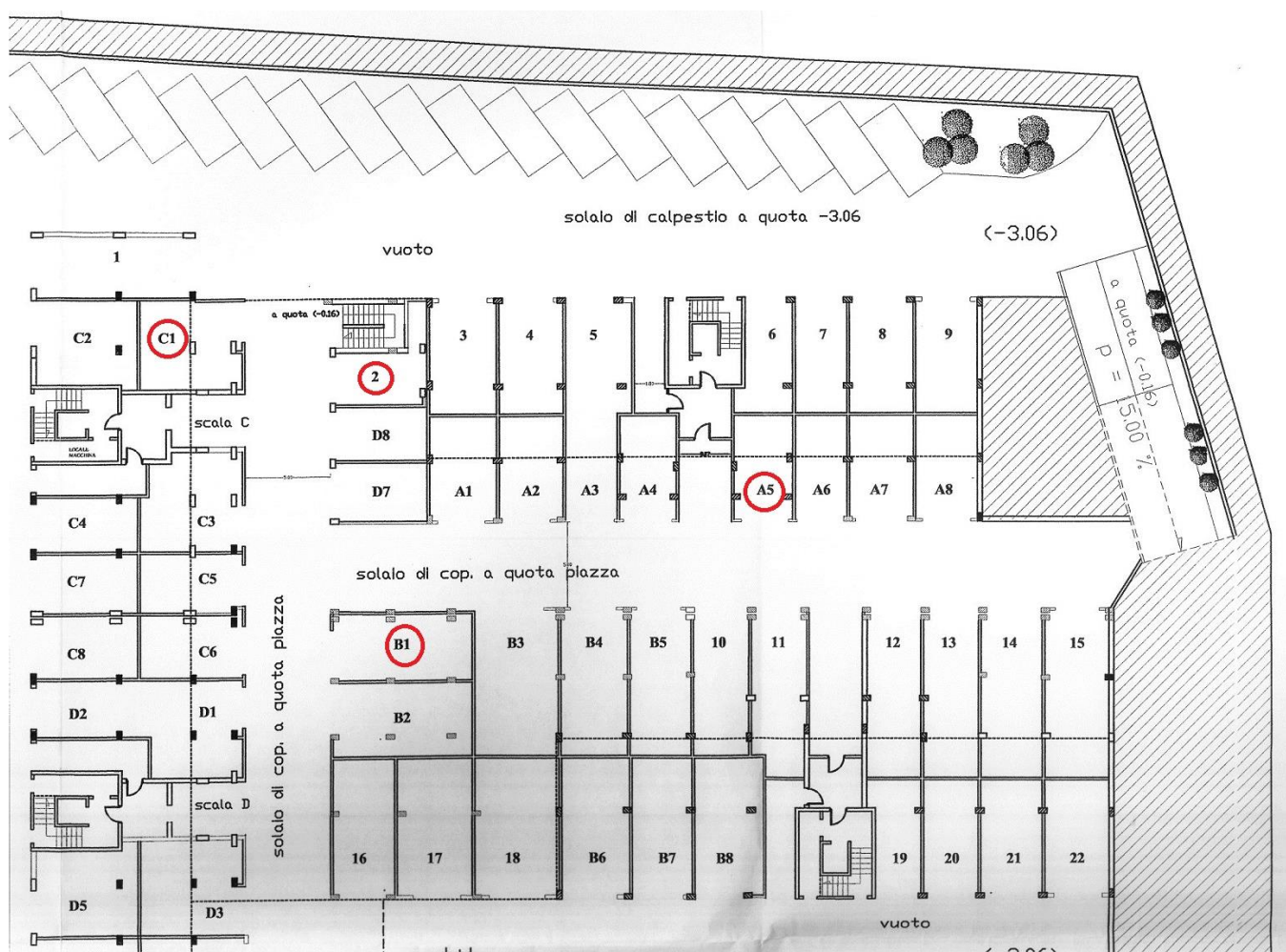


ti - Situazione al 25/10/2018 - Comune di AFRAGOLA (A064) - < Foglio: 4 - Particella: 2291 -]

Gli stessi, nell'ultimo titolo edilizio autorizzativo (**Integrazione del 25.05.2004, prot. 9943**, alla D.I.A. prot. 5100 del 09.02.2004 (pratica n. 46)), gli immobili sono identificati come segue:

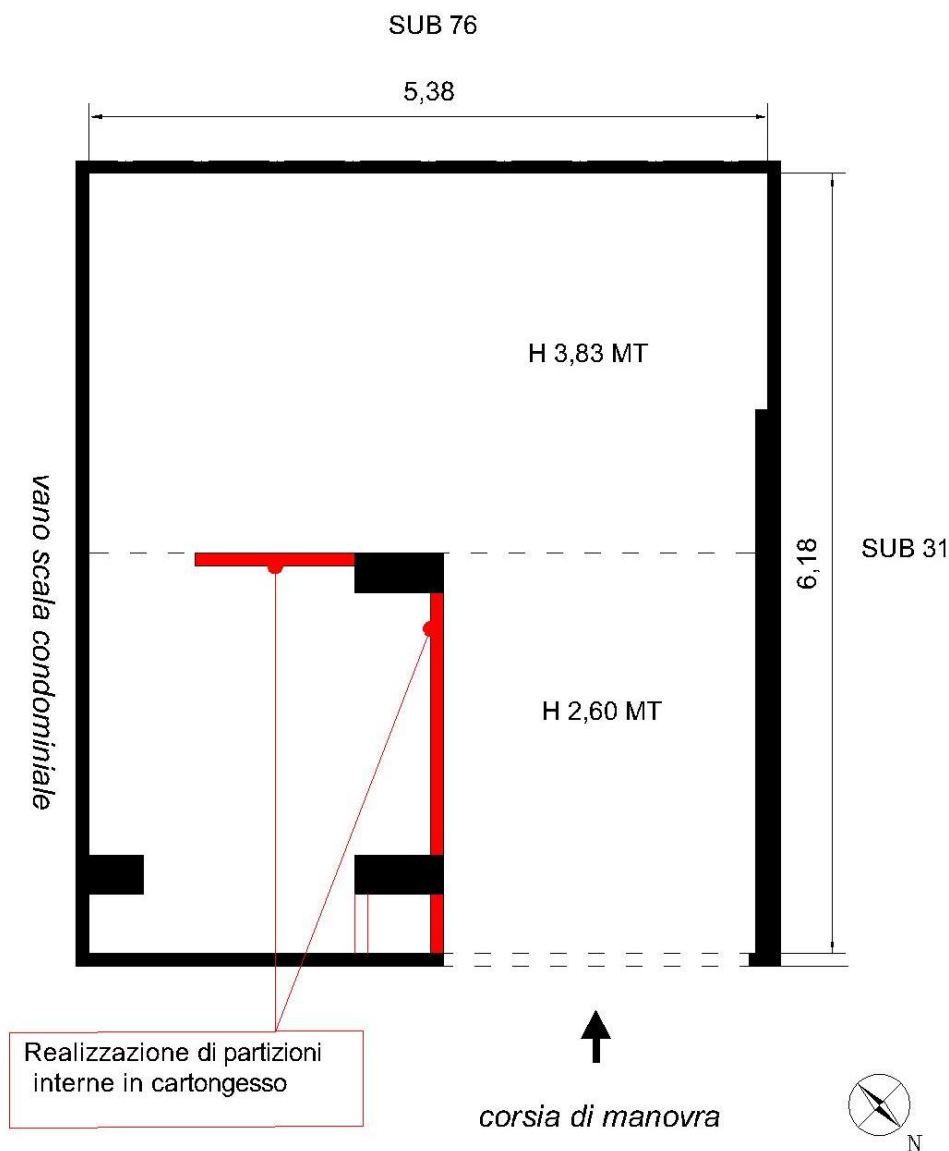
1. **Box auto (2)** corrispondente al sub 32;
2. **Box auto (A5)** corrispondente al sub 44;
3. **Box auto (B1)** corrispondente al sub 68;
4. **Box auto (C1)** corrispondente al sub 75.

(Cfr. all. E- Grafici allegati all'Integrazione del 25.05.2004, prot. 9943 con indicazione degli immobili pignorati)



Dal confronto dei grafici allegati all'ultimo titolo edilizio autorizzativo (**Integrazione del 25.05.2004, prot. 9943**, alla D.I.A. prot. 5100 del 09.02.2004 (pratica n. 46)), con lo stato dei luoghi, la scrivente ha rilevato che, per i box riportati in catasto ai **sub 44 e 68 non sono state riscontrate difformità.**

Mentre, per il box riportato al **sub 75, la scrivente ha riscontrato la difformità riguardante la realizzazione di partizioni interne in lastre di cartongesso.**



GRAFICI DI RILIEVO CON INDICAZIONE DIFFORMITA' EDILIZIE
 - BOX AUTO RIPORTATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 4, P.LLA 2291, SUB 75 - scala 1:100

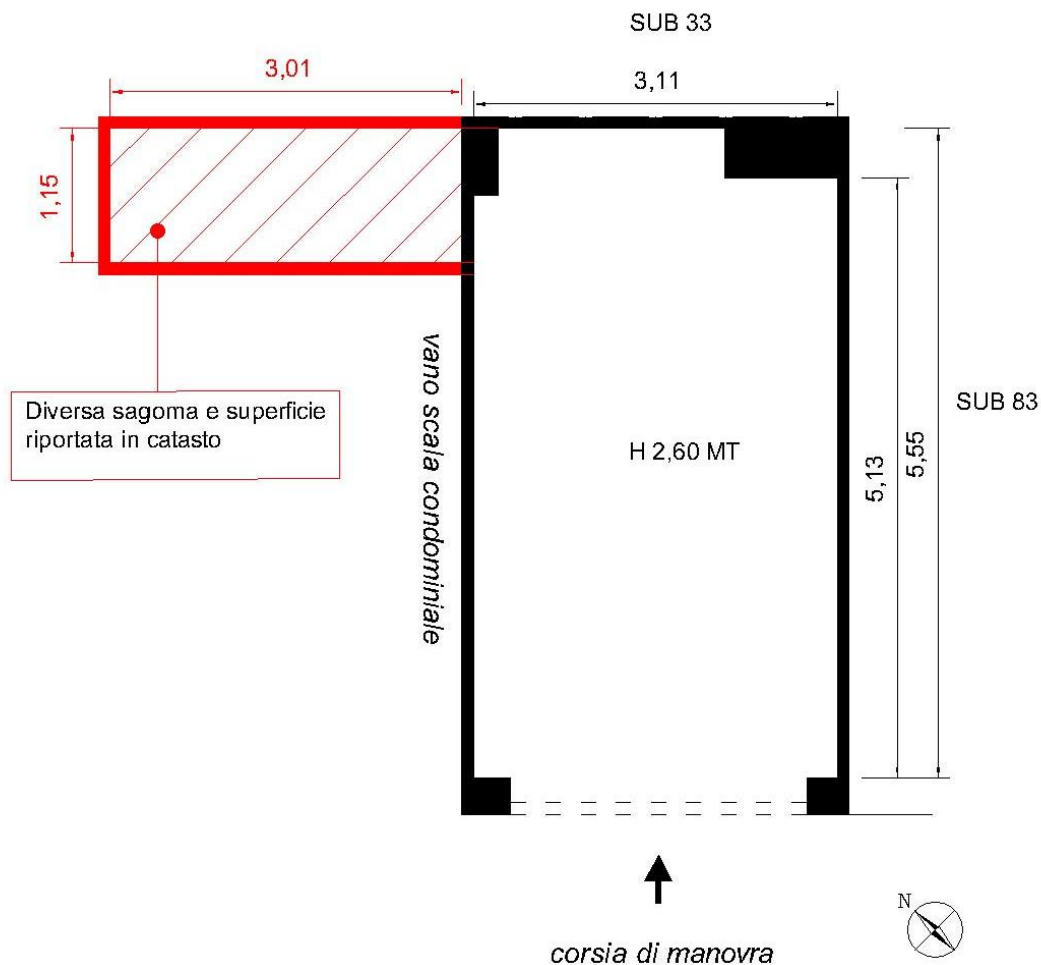
Infine, per il box riportato al **sub 32, la scrivente ha rilevato la** diversa sagoma e dimensione in pianta dello stesso.

Altresì si precisa che, le summenzionate difformità corrispondono a quelle riscontrate confrontando i grafici catastali con lo stato dei luoghi in sede di redazione della prima relazione di stima.

La scrivente precisa che, per quanto attiene alla difformità riscontrate al **box sub 75**, come già affermato nella relazione di stima, trattandosi di ripartizioni interne realizzate con lastre di cartongesso, queste possono essere facilmente rimosse ripristinando così lo stato dei luoghi.

Per quanto sopra, di seguito si riporta nuovamente il calcolo relativo alla demolizione di dette laste, il trasporto a rifiuto e smaltimento delle stesse.

C1	Costo per la demolizione delle lastre di cartongesso, trasporto a rifiuto e smaltimento (calcolo forfettario IVA compresa)	€ 600,00
----	--	----------



GRAFICI DI RILIEVO CON INDICAZIONI DIFFORMITA' EDILIZIE
 - BOX AUTO RIPORTATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 4, P.LLA 2291, SUB 32 - scala 1:100

Mentre, per stabilire la sanabilità della diversa sagoma e dimensione in pianta del **box sub 32**, la scrivente si è interfacciata con l'UTC del Comune di Afragola e, da quanto appreso, ritiene che le stesse possono essere sanate, sotto il profilo edilizio-urbanistico, mediante la presentazione di SCIA in sanatoria.

Di seguito la scrivente riporta, in maniera forfettaria l'importo riguardante i costi relativi alla presentazione della S.C.I.A in sanatoria, a tali oneri, oltre le spese tecniche, andranno aggiunte ulteriori spese di diritti di segreteria e/o altro, se previsti, da corrispondere al Comune di Afragola.

C2	Costo per presentazione S.C.I.A. in sanatoria (calcolo forfettario IVA compresa)	€ 2.000,00
----	--	------------

STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Alla luce di quanto emerso dalla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio-urbanistico degli immobili staggiti, la scrivente ritiene congruo il valore al mq determinato in sede di relazione di stima, fermo restando che, per il box sub 32 occorre scomputare dal valore di mercato i costi da sostenersi per la regolarizzazione sotto il profilo edilizio-urbanistico.

Per tutto quanto sopra, si ha che, il valore di mercato determinato è pari a **1.000,00 €/mq**, per cui si avrà:

LOTTO UNO

Tipologia immobile	Valore immobile al mq	Sup. commerc. mq	Valore di mercato
Piena proprietà di un box auto, sito in Afragola (NA) alla via Giovanni Amendola n. 68. Riportato al N.C.E.U. al foglio 4, p.lla 2291, sub 32, cat. C/6 , classe 4, mq 19.	€ 1.000,00	17,27 mq	€ 17.270,00

Dal valore di mercato, vanno detratte le spese determinate in sede di relazione di stima, nonché quelle per la regolarizzazione sotto il profilo edilizio-urbanistico, per cui si avrà:

C1	Spese per regolarizzazione sotto il profilo catastale (presentazione DOCFA)	€ 500,00
C2	Spese condominiali ordinarie e straordinarie insolute (calcolo a tutto febbraio 2019)	€ 591,44
C3	Costo per presentazione S.C.I.A. in sanatoria (<i>calcolo forfettario IVA compresa</i>)	€ 2.000,00
	TOTALE	€ 3.091,44

Per cui si avrà:

€ 17.270,00 (valore di mercato) - € 3.091,44 (Spese) = **€ 14.178,56**

LOTTO UNO Piena proprietà di un box auto mq catastali 19 Valore dell'immobile pignorato [differenza tra valore stimato e spese a sostenersi arrotondato in cifra tonda al migliaio per difetto] € 14.000,00 (quattordicimila,00)
--

LOTTO DUE

Tipologia immobile	Valore immobile al mq	Sup. commerc. mq	Valore di mercato
Piena proprietà di un box auto, sito in Afragola (NA) alla via Giovanni Amendola n. 68. Riportato al N.C.E.U. al foglio 4, p.lla 2291, sub 44, cat. C/6 , classe 4, mq 18.	€ 1.050,00	20,46 mq	€ 21.483,00

Da cui vanno detratte le seguenti spese:

C1	Spese condominiali ordinarie e straordinarie insolute (calcolo a tutto febbraio 2019)	€ 591,44
----	---	----------

Per cui si avrà:

€ 21.483,00 (valore di mercato) - € 591,44 (Spese) = **€ 20.891,56**

LOTTO DUE

Piena proprietà di un box auto mq catastali 18

Valore dell'immobile pignorato

[differenza tra valore stimato e spese a sostenersi arrotondato in cifra tonda al migliaio per difetto]

€ 20.000,00 (ventimila,00)

LOTTO TRE

Tipologia immobile	Valore immobile al mq	Sup. commerc. mq	Valore di mercato
Piena proprietà di un box auto, sito in Afragola (NA) alla via Giovanni Amendola n. 68. Riportato al N.C.E.U. al foglio 4, p.lla 2291, sub 68, cat. C/6 , classe 4, mq 31,	€ 1.000,00	31,00 mq	€ 31.000,00

Da cui vanno detratte le seguenti spese:

C1	Spese condominiali ordinarie e straordinarie insolute (calcolo a tutto febbraio 2019)	€ 591,44
----	---	----------

Per cui si avrà:

€ 31.000,00 (valore di mercato) - € 591,44 (Spese) = **€ 30.408,56**

LOTTO TRE

Piena proprietà di un box auto mq catastali 31

Valore dell'immobile pignorato

[differenza tra valore stimato e spese a sostenersi arrotondato in cifra tonda al migliaio per difetto]

€ 30.000,00 (trentamila,00)

LOTTO QUATTRO

Tipologia immobile	Valore immobile al mq	Sup. commerc. mq	Valore di mercato
Piena proprietà di un box auto, sito in Afragola (NA) alla via Giovanni Amendola n. 68. Riportato al N.C.E.U. al foglio 4, p.lla 2291, sub 75, cat. C/6 , classe 4, mq 31.	€ 1.050,00	32,00 mq	€ 33.600,00

Da cui vanno detratte le seguenti spese:

C1	Spese condominiali ordinarie e straordinarie insolute (calcolo a tutto febbraio 2019)	€ 591,44
C2	Spese per demolizione pannelli in cartongesso e ripristino stato dei luoghi. Calcolo forfettario (IVA compresa)	€ 600,00
	TOTALE	€ 1.191,44

Per cui si avrà:

€ 33.600,00 (valore di mercato) - € 1.191,44 (Spese) = **€ 32.408,56**

LOTTO QUATTRO Piena proprietà di un box auto mq catastali 31 Valore dell'immobile pignorato [differenza tra valore stimato e spese a sostenersi arrotondato in cifra tonda al migliaio per difetto] € 32.000,00 (trentaduemila,00)
--

LOTTO UNO

Piena ed intera proprietà di un box auto, sito in Afragola (NA) alla via Giovanni Amendola n. 68. Riportato al N.C.E.U. al foglio 4, **p.lla 2291, sub 32, cat. C/6**, classe 4, mq 19, sup. catast. 23 mq, piano S1, R.C. € 45,14. Confinante a nord-ovest con vano scala condominiale, a sud-ovest con corsia di manovra, a nord-est con sub 33 e a sud-est con sub 83. Il cespite occupa in pianta una superficie netta di 17,27 mq, con altezza utile interna di 2,60 mt. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde a quanto riportato in catasto in merito alla diversa sagoma e dimensione in pianta.

L'immobile risulta realizzato con Concessione Edilizia N. 276 del 22.10.2001, Variante n. 54 del 10.10.2002. D.I.A. prot. 5100 del 09.02.2004 (pratica n. 46) in Variante alla C.E. n. 54/2002 ed infine, integrazione del 25.05.2004, prot. 9943, alla D.I.A. prot. 5100 del 09.02.2004 (pratica n. 46). Dal confronto dello stato dei luoghi con quanto riportato nell'ultimo titolo edilizio rilasciato, ovvero integrazione del 25.05.2004, prot. 9943, alla D.I.A. prot. 5100 del 09.02.2004 (pratica n. 46), il box auto risulta difforme in merito alla diversa sagoma e dimensione in pianta. Detta difformità si ritiene sanabile sotto il profilo edilizio-urbanistico. **PREZZO BASE euro 14.000,00**

LOTTO DUE

Piena ed intera proprietà di un box auto, sito in Afragola (NA) alla via Giovanni Amendola n. 68. Riportato al N.C.E.U. al foglio 4, **p.lla 2291, sub 44, cat. C/6**, classe 4, mq 18, sup. catast. 22 mq, piano S1, R.C. € 42,76. Confinante a sud-ovest con area comune, a sud-est con corsia di manovra, a nord-est con sub 45 e a nord-ovest con sub 36. Il cespite occupa in pianta una superficie netta di 20,46 mq, con doppia altezza utile interna, di cui quella prospiciente l'accesso è pari a 2,61 mt, mentre la restante parte ha un'altezza interna pari a 3,80 mt. Il descritto stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato in catasto. L'immobile risulta realizzato con Concessione Edilizia N. 276 del 22.10.2001, Variante n. 54 del 10.10.2002. D.I.A. prot. 5100 del 09.02.2004 (pratica n. 46) in Variante alla C.E. n. 54/2002 ed infine, integrazione del 25.05.2004, prot. 9943, alla D.I.A. prot. 5100 del 09.02.2004 (pratica n. 46).

L'immobile risulta conforme a quanto riportato nell'ultimo titolo edilizio rilasciato, ovvero integrazione del 25.05.2004, prot. 9943, alla D.I.A. prot. 5100 del 09.02.2004 (pratica n. 46).

PREZZO BASE euro 20.000,00

LOTTO TRE

Piena ed intera proprietà di un box auto, sito in Afragola (NA) alla via Giovanni Amendola n. 68. Riportato al N.C.E.U. al foglio 4, **p.lla 2291, sub 68, cat. C/6**, classe 4, mq 31, sup. catast. 34 mq, piano S1, R.C. € 73,65. Confinante a nord-ovest e sud-ovest con corsia di manovra, a nord-est con sub 66 e a sud-est con sub 67. Il cespite occupa in pianta una superficie netta di 31,00 mq, con altezza utile interna pari a 2,63 mt. Il descritto stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato in catasto. L'immobile risulta realizzato con Concessione Edilizia N. 276 del 22.10.2001, Variante n. 54 del 10.10.2002. D.I.A. prot. 5100 del 09.02.2004 (pratica n. 46) in Variante alla C.E. n. 54/2002 ed infine, integrazione del 25.05.2004, prot. 9943, alla D.I.A. prot. 5100 del 09.02.2004 (pratica n. 46). L'immobile risulta conforme a quanto riportato nell'ultimo titolo edilizio rilasciato, ovvero integrazione del 25.05.2004, prot. 9943, alla D.I.A. prot. 5100 del 09.02.2004 (pratica n. 46).

PREZZO BASE euro 30.000,00

LOTTO QUATTRO

Piena ed intera proprietà di un box auto, sito in Afragola (NA) alla via Giovanni Amendola n. 68. Riportato al N.C.E.U. al foglio 4, **p.lla 2291, sub 75, cat. C/6**, classe 4, mq 31, sup. catast. 34 mq, piano S1, R.C. € 73,65. Confinante a sud-est con vano scala comune, a sud-ovest con sub 76, a nord-ovest con sub 31 e a nord-est con corsia di manovra. Il cespite occupa in pianta una superficie netta di 32,00 mq, con doppia altezza utile interna, di cui quella prospiciente l'accesso è pari a 2,60 mt, mentre la restante parte ha un'altezza interna pari a 3,83 mt. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde a quanto riportato in catasto in merito alla realizzazione di alcune partizioni interne. L'immobile risulta realizzato con Concessione Edilizia N. 276 del 22.10.2001, Variante n. 54 del 10.10.2002. D.I.A. prot. 5100 del 09.02.2004 (pratica n. 46) in Variante alla C.E. n. 54/2002 ed infine, integrazione del 25.05.2004, prot. 9943, alla D.I.A. prot. 5100 del 09.02.2004 (pratica n. 46).

L'immobile non risulta conforme a quanto riportato nell'ultimo titolo edilizio rilasciato, ovvero integrazione del 25.05.2004, prot. 9943, alla D.I.A. prot. 5100 del 09.02.2004 (pratica n. 46), in merito alla realizzazione di alcune partizioni interne in cartongesso. Tale difformità si ritiene trascurabile, in quanto dette lastre sono facilmente removibili per poter ripristinare lo stato dei luoghi.

PREZZO BASE euro 32.000,00

CONCLUSIONI

Nella certezza di aver risposto esaurientemente alla richiesta d'integrazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione integrativa restando a disposizione per qualsiasi altro chiarimento dovesse necessitare.

Aversa lì 07.07.2020

Il C.T.U.
dr. Arch. Barbara Apa