

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD - III SEZIONE CIVILE

Procedura Espropriativa

R.G. 24/2024 \_ G.E. Dott.ssa Marrazzo

**PROSPETTO SINTETICO**

**LOTTO 2 – IMMOBILE FG. 67, P.LLA 162, SUB 5**

**PIENA PROPRIETA**

**Quota pari a 1/1 della piena proprietà** di appartamento ubicato in Giugliano in Campania (NA) alla Via Vicinale dei Gelsi n. 9 avente tipologia di "abitazioni in villini" (A/7).

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un'unica unità riportata nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al:

**fg 67, p.lla 162, sub 5, cat A/7, cl. 1, cons. 11 vani, sup. mq. 357 e sup. esculare aree scoperte mq. 346**, R.C. € 937,37, Via Vicinale dei Gelsi n. 9, piano S1-T-1-2 in ditta [redacted] (piena proprietà per 1000/1000 – coniugato in regime di separazione dei beni).

**DESCRIZIONE DELLE UNITA'**

L'immobile fa parte di una palazzina avente una configurazione ad "ELLE" e che accoglie due unità immobiliari.

L'immobile oggetto del pignoramento è l'intera unità immobiliare ad uso civile abitazione.

Esso fa parte, insieme ad un'altra unità abitativa aliena (sub 6), di una palazzina/villetta articolata su 3 piani fuori terra (piano terra e 2 piani in alzato) oltre piano seminterrato ed avente struttura portante del tipo puntuale in c.c.a. (pilastri e travi) con strutture orizzontali (solai) in c.a. e laterizio.

Sia le condizioni strutturali della palazzina che quelle architettoniche dei prospetti esterni risultano essere in uno stato conservativo buono.

L'unità abitativa escussa si sviluppa per l'appunto su 4 piani collegati tra di loro attraverso una scala interna.

In più una scala esterna a chiocciola, che parte dal cortile comune (sub 7), porta direttamente al secondo piano con smonto sulla terrazza comune con l'adiacente sub 6 senza quindi attraversare internamente l'immobile escusso.

L'abitazione è così articolata:

**PIANO SEMINTERRATO**

Il piano è composto da un unico grande ambiente ad uso taverna con angolo cottura.



In più vi è un vano ripostiglio, allo stato dei luoghi avente accesso unicamente da detto bene escusso, che in riferimento al titolo autorizzativo (Domanda di Condono) è in comune con l'adiacente sub 6 anche se ad oggi ha unicamente accesso dal cespite escusso.

#### PIANO TERRA

Detto piano è costituito da un grande ambiente living con zona soggiorno e zona pranzo, un'ampia cucina ed un bagno.

Da qui parte una scala interna che porta al piano seminterrato ed altra scala interna che mette in comunicazione detto piano con il primo piano e a seguire con il secondo piano.

#### PIANO PRIMO

Il piano è destinato a zona notte con due camere da letto singole, una camera da letto matrimoniale, un grande bagno, corridoio e disimpegno oltre un'ampia balconata esterna.

#### PIANO SECONDO

A detto piano è presente un mini appartamento staccato ed indipendente dall'abitazione principale anche se catastalmente risultano un unico immobile.

Raggiunto il secondo piano si esce su di una terrazza esterna e da qui è possibile accedere all'appartamentino.

Questo è composto da un piccolo ingresso, un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno.

A detto piano è possibile accedere o attraverso la scala interna che collega i vari piani del bene escusso o attraverso una scala a chiocciola in ferro che dal cortile comune ("bene comune non censibile" – Sub 7) ai due immobili che compongono la palazzina giunge fino al terrazzo del secondo piano.

Su detto piano oltre il terrazzo comune al sub 5 e all'adiacente sub 6 di proprietà aliena, vi è un vano ripostiglio anch'esso in comune con l'alieno sub 6.

Sia il terrazzo che il vano ripostiglio dovranno essere accatastati come "bene comune non censibile".



L'immobile risulta avere **una superficie utile complessiva pari a circa mq. 283,55 ed una superficie commerciale lorda pari a circa mq. 325,00** per un'altezza interna pari a circa ml. 2,80.

In particolare la superficie utile è così distribuita:

PIANO TERRA: circa mq. 76,05

PIANO SEMINTERRATO: circa mq. 70,70

PIANO PRIMO: circa mq. 93,60

PIANO SECONDO: circa mq. 43,20

Il bene escusso confina:

- a nord con proprietà aliena sub 6
- a sud e a ovest con corte comune (accatastata come "bene comune non censibile" sub 7)
- a est con unità immobiliare aliena ex p.lla 175 oggi p.lla 401

L'immobile **non è dotato di pertinenze.**

Va però precisato che l'area esterna ubicata al piano terra e accatastata al Catasto Fabbricati al fg. 67, p.lla 162, sub 7 risulta essere un BENE COMUNE NON CENSIBILE.

Si tratta di un bene in comune ed indiviso tra tutte le unità abitative ricadenti e graffate alla particella 162 del foglio 67.

Ed ancora si è evidenziato che il terrazzo ed il ripostiglio ubicati al secondo piano, nonché il ripostiglio ubicato al piano seminterrato, essendo in comune ed indivisi tra l'escusso sub 5 e la proprietà aliena sub 6, dovranno essere accatastati anch'essi come "BENE COMUNE NON CENSIBILE".

---

## ■ **RISPONDEZZA SOSTANZIALE**

### CORRISPONDENZA PLANIMETRIA CATASTALE E STATO DEI LUOGHI

Da un **confronto fatto tra la planimetria catastale, presentata in data 11.02.1972, e lo stato dei luoghi** si sono **riscontrate "DIFFORMITÀ SOSTANZIALI"**.

In particolare:



- PIANO SEMINTERRATO

1) Apertura vano passante sulla parete nord-ovest

Allo stato dei luoghi sulla parete a nord-ovest, che separa l'unità abitativa escussa (sub 5) dall'unità immobiliare adiacente (sub 6), vi è un vano passante che mette in comunicazione i due distinti cespiti.

Nella planimetria catastale, invece, su detta parete non risulta esserci alcuna apertura.

In questo caso specifico detta opera non solo altera la configurazione planimetrica del bene, ma anche la sua consistenza.

Per di più il vano passante mette in comunicazione unità abitative censite distintamente e appartenenti a due proprietà differenti.

Pertanto, al fine di garantire la corrispondenza dello stato dei luoghi alla planimetria catastale e al fine di garantire anche la conformità dell'immobile al titolo autorizzativo, detto **vano passante dovrà essere chiuso**.

Tuttavia tale intervento non sarà necessario dal momento che l'intero tramezzo di divisione tra i due cespiti, sub 5 e sub 6, dovrà essere rifatto in conformità con il titolo autorizzativo come dettagliatamente relazionato nel "Quesito 6".

Di conseguenza sarà poi necessario aggiornare la planimetria catastale di detta modifica, che verrà fatta in rispondenza con la Domanda di Condono, adeguando così la medesima allo stato dei luoghi presentando pratica DOCFA presso gli Uffici del Catasto.

2) Errata rappresentazione di un vano comune al piano seminterrato

Nella planimetria catastale al piano seminterrato del sub 5 è riportato un piccolo ambiente ubicato nell'angolo nord-est.

Nei grafici allegati alla Domanda di Condono n. 13846/1995, tale vano è indicato come "**vano comune con il villino A**" (sub 6).

Al fine quindi di riportare al catasto la corretta rappresentazione dell'attuale consistenza immobiliare del cespite oggetto di pignoramento, si rende necessario adeguare la planimetria catastale allo stato dei luoghi in rispetto anche al titolo autorizzativo Condono.

Considerato infatti che non è possibile attribuire il vano in questione sia al sub 5 che all'adiacente sub 6, come attualmente risulta dalle due distinte planimetrie catastali, si propone di accatastarlo come "**bene comune non censibile**", assegnandogli un proprio identificativo catastale e la caratteristica quindi di bene comune.

Pertanto, si procederà come segue:

1. Presentazione di una prima pratica DOCFA per l'accatastamento del vano comune come "bene



comune non censibile";

2. Presentazione di una seconda pratica DOCFA per "VARIAZIONE PER ERRATA RAPPRESENTAZIONE", al fine di adeguare la planimetria catastale del sub 5 allo stato dei luoghi, riportando il vano comune come "bene comune non censibile" (indicandolo quindi come bene confinante e riportando il suo sub che sarà stato assegnato) e non come ambiente appartenente al solo sub 5 o al solo sub 6 come si rinviene attualmente nelle rispettive planimetrie catastali.

- PIANO TERRA

Per il piano terra **non è stata riscontrata alcuna difformità sostanziale** rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

- PIANO PRIMO

1) **Differente posizione del vano finestra lungo la scala sul fronte est**

Allo stato dei luoghi lungo la parete perimetrale ad est, che costeggia la scala interna che porta dal primo piano al secondo piano, vi è un vano finestra.

Nell'elaborato planimetrico catastale relativo al primo piano detta finestra è rappresentata in una posizione differente rispetto alla sua reale posizione, nello specifico è riportata in corrispondenza del disimpegno del primo piano.

Tale difformità, seppure non ha alterato la consistenza dell'immobile, ha comunque modificato la configurazione planimetrica ed il prospetto est del fabbricato.

Pertanto, al fine di rendere conforme lo stato dei luoghi con la planimetria catastale, questa andrebbe aggiornata riportando la finestra nella posizione di fatto reale.

Tuttavia, considerato che nei grafici allegati alla Domanda di Condonò sulla parete est non risulta esserci alcuna finestra (né in corrispondenza della scala né in corrispondenza del disimpegno del primo piano), sarà necessario adeguare lo stato dei luoghi a quanto rappresentato nei rispettivi grafici del titolo abilitativo tompagnando quindi il vano finestra.

Di conseguenza per garantire quindi la conformità dell'elaborato catastale allo stato dei luoghi sarà necessario presentare pratica DOCFA per "VARIAZIONE PER ERRATA RAPPRESENTAZIONE" al fine di eliminare la rappresentazione della finestra in conformità con i grafici di Condonò.

- PIANO SECONDO

1) **Errata rappresentazione area esterna**

Allo stato dei luoghi, al secondo piano del fabbricato è presente un'area esterna comune ed indivisa



tra il sub 5 oggetto di pignoramento e l'adiacente sub 6, che costituiscono l'intero fabbricato.

Ognuno dei due distinti sub accede a detto terrazzo o attraverso la rispettiva scala privata interna, che collega verticalmente i vari piani che compongono ciascun cespite, oppure attraverso una scala a chiocciola, comune ai due sub, ubicata al piano terra nel cortile esterno comune accatastato al fg. 67, p.lla 162, sub 7 come "bene comune non censibile".

Da questo terrazzino si accede a due piccoli appartamenti: uno appartenente al sub 5 e l'altro al sub 6.

Nella planimetria catastale del sub 5 il terrazzo risulta rappresentato solo in parte come a indicare che la detta area riportata è di pertinenza esclusiva dell'escusso sub 5.

Tuttavia, tale rappresentazione non corrisponde allo stato dei luoghi né ai grafici allegati alla Domanda di Condonò n. 13846/1995, dove l'area è indicata per intero come comune ed indivisa ("**terrazzo di copertura in comune con il villino A**").

Pertanto, per conformità con lo stato dei luoghi e con la Domanda di Condonò, sarà conveniente accatastare detta superficie esterna come "BENE COMUNE NON CENSIBILE" presentando una pratica DOCFA con la quale l'area esterna verrà accatastata dandole così un suo distinto identificativo catastale.

Di conseguenza, si procederà poi a presentare altra pratica DOCFA per "VARIAZIONE PER ERRATA RAPPRESENTAZIONE" con la quale nella planimetria catastale del sub 5 viene rappresentato il terrazzo per intero indicandolo come superficie confinante, comune con l'adiacente sub 6 e riportante un suo identificativo catastale.

## **2) Difformità aperture esterne del ripostiglio**

Al secondo piano vi è un vano ad uso ripostiglio, con accesso indipendente dal terrazzo esterno, in uso comune tra l'escusso sub 5 e l'adiacente sub 6.

Allo stato dei luoghi a detto ripostiglio si accede tramite un vano passante aperto sulla parete ovest, mentre 2 ampie finestre danno area e luce all'ambiente, il tutto conforme ai grafici riportati nella Domanda di Condonò.

Nella planimetria catastale, invece, sono rappresentate una porta d'accesso sul fronte sud ed una finestra sul fronte est.

Pertanto, perché ci sia conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sarà necessario presentare pratica DOCFA per "VARIAZIONE PER ERRATA RAPPRESENTAZIONE" e riportare nella planimetria catastale le aperture esterne (vano passante d'ingresso e finestre) conformemente allo stato dei luoghi e quindi ai grafici di Condonò.



### 3) **Errata rappresentazione vano ripostiglio**

Al secondo piano del fabbricato è presente un ripostiglio, indipendente sia dal sub 5 che dal sub 6 che costituiscono il fabbricato.

Entrambe le suddette proprietà (sub 5 e sub 6) hanno accesso a detto ripostiglio attraverso il terrazzo comune del secondo piano.

Il ripostiglio risulta pertanto essere in comune ed indiviso tra i due sub.

Nella planimetria catastale esso viene rappresentato sia nel grafico dell'escusso sub 5 che nella planimetria catastale dell'unità aliena sub 6.

Ovviamente nelle rappresentazioni catastali ogni ambiente, compresi i vani accessori come i ripostigli, non possono essere rappresentati in più planimetrie catastali.

Ovvero, risultando in comune ed indiviso tra due distinte unità abitative esso andrebbe accatastato come "BENE COMUNE NON CENSIBILE".

Di conseguenza, per avere conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dovrà essere presentata una pratica DOCFA per proseguire in tal senso.

Avendo ritenuto che anche l'area esterna del secondo piano comune ed indivisa andrebbe accatastata come bene comune non censibile, si può presentare unico DOCFA con il quale sia il terrazzo che il ripostiglio vengono accatastati per l'appunto come bene comune non censibile.

Successivamente, perché ci sia conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'escusso sub 6, sarà necessario presentare pratica DOCFA per "VARIAZIONE PER ERRATA RAPPRESENTAZIONE" e riportare nel rispettivo grafico il suddetto ambiente ripostiglio indicandolo come superficie confinante, comune con l'adiacente sub 6 e riportante un suo identificativo catastale.

Ad oggi per dette variazioni non è ancora stata presentata presso il Catasto idonea planimetria per l'adeguamento catastale allo stato dei luoghi (pratica DOCFA).

Infatti, al fine della vendita del bene pignorato, sarà necessario aggiornare l'elaborato grafico catastale delle difformità riscontrate.

---

### ■ **LEGITTIMITA' URBANISTICA DEL BENE ESCUSSO**

Il bene immobile fa parte di un complesso edilizio a destinazione residenziale (accatastato con tipologia di "abitazione in villini") **edificato senza titolo autorizzativo** ma per il quale è stata presentata **ISTANZA DI SANATORIA PER ABUSI EDILIZI (D.L. 551 – 649 – 684/1994) -**



**DOMANDA DI CONDONO n. 13846 del 27.02.1995** a nome ( [REDACTED] ) con la quale si chiedeva di sanare l'intero immobile sub 5 oggetto di pignoramento.

La **Domanda di Condono** è stata successivamente integrata in data 23.05.1996 e in data 09.10.2008.

Infatti in seguito ad un furto avvenuto nel Gennaio 1996 presso gli archivi comunali, furto regolarmente denunciato alle Forze dell'Ordine il 04.01.1996 prot. 478, la pratica di condono fu svuotata della documentazione rendendosi così necessaria la sua ricostruzione con dovute integrazioni. (v. all. nn. 24, 25 e 26)

La pratica di Condono ad oggi non ha ancora avuto definizione in quanto, sebbene integrata, essa non risulta ancora ricostruita secondo la Delibera di Giunta Municipale n. 177/96

---

■ **RISPONDENZA AL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO**

Il titolo autorizzativo, ovvero **DOMANDA DI CONDONO n. 13848 del 27.02.1995 ed in particolare i GRAFICI allegati con successiva integrazione del 23.05.1996**, è il provvedimento in relazione al quale va verificata la regolarità del bene sotto il profilo edilizio-urbanistico.

A tal riguardo si relaziona che al momento del sopralluogo la scrivente ha riscontrato **difformità e modifiche dell'immobile rispetto al provvedimento autorizzativo**.

In particolare:

**PIANO SEMINTERRATO**

**1) Diversa configurazione del tramezzo di divisione tra il sub 5 ed il sub 6**

Facendo la sovrapposizione tra la planimetria dello stato dei luoghi e quella relativa alla Titolo Autorizzativo - "Istanza di Sanatoria per Abusi Edilizi", si è rinvenuto quanto segue.

Allo stato dei luoghi il piano seminterrato dell'immobile escusso è separato da quello dell'adiacente immobile sub 6 tramite un tramezzo che corre diagonalmente da ovest verso nord con un andamento lineare e dritto.

Nel relativo grafico allegato alla Pratica di Condono detto tramezzo invece ha un andamento serpeggiante (a zig zag).

Pertanto, l'andamento del tramezzo interno di separazione tra le due distinte proprietà che si rinviene allo stato dei luoghi ha alterato la consistenza e la configurazione plano-volumetrica del bene escusso.

Di conseguenza, poiché l'opera è stata eseguita **in difformità con il titolo abilitativo**, essa **E' DA**



### **RITENERSI UN'OPERA ABUSIVA.**

Trattandosi di un tramezzo di separazione tra due distinte unità abitative e considerato che il tramezzo presente allo stato dei luoghi ha alterato la consistenza plano-volumetrica sia dell'immobile escusso sub 5 che dell'adiacente sub 6 detto abuso non può ritenersi sanabile.

Infatti si ricorda che non può essere chiesto un Accertamento di Conformità per opere soggette a condono in attesa di rilascio dal momento che una sanatoria ordinaria (Accertamento di Conformità) non può essere usata per legittimare opere che sono ancora oggetto di istanza di condono straordinario (Domanda di Condono).

Ovvero un'opera abusiva non può essere regolarizzata con una procedura diversa da quella che la riguarda, come una SCIA in sanatoria (Accertamento di Conformità), mentre si è ancora in attesa della decisione sul condono.

Pertanto per garantire la legittimità urbanistica-edilizia al bene pignorato, sarà necessario **RIPRISTINARE LO STATO DEI LUOGHI demolendo l'attuale tramezzo e realizzandone un altro perfettamente conforme a quanto riportato nella planimetria del piano seminterrato oggetto di Condono.**

### **PIANO TERRA**

#### **2) Aperto vano passante sul fronte est**

In seguito ai sopralluoghi effettuati presso l'immobile in oggetto e da un confronto dello stato dei luoghi con i grafici allegati alla Domanda di Condono la scrivente ha potuto verificare che sul fronte est, e precisamente sulla parete che costeggia la scala interna che dal piano terra porta al piano seminterrato, è stato aperto un vano passante che consente di uscire all'esterno.

Tuttavia, non solo detta apertura è in difformità con quanto oggetto d'istanza di sanatoria dal momento che nei grafici detta apertura non è riportata, ma attraverso essa si esce su un'area esterna che non è di pertinenza del fabbricato cui appartiene il bene escusso ma di proprietà aliena contraddistinta dalla p.lla 175.

E' chiaro che detto intervento quindi non solo ha alterato il prospetto est in difformità con la domanda di condono, ma ha aperto una servitù su proprietà aliena senza alcun titolo.

Di conseguenza tale opera, **eseguita senza alcun titolo autorizzativo ex ante ed ex post** è da ritenersi **UN'OPERA ABUSIVA.**

Cosicché, per garantire la legittimità urbanistica-edilizia al bene pignorato, sarà necessario sanare tale difformità procedendo con il **ripristino dello status quo ante**, ovvero con la chiusura del vano passante così come raffigurato nei grafici del Condono.



### **3) Aperto vano finestra sul fronte ovest**

In seguito ai sopralluoghi effettuati presso l'immobile in oggetto e da un confronto dello stato dei luoghi con i grafici allegati alla Domanda di Condono la scrivente ha potuto verificare che i vani che danno luce ed area alla zona soggiorno del piano terra non sono conformi con quanto richiesto con istanza di sanatoria.

In particolare, nella domanda di condono la zona soggiorno sul fronte ovest presenta una porta d'ingresso ed una piccola parete vetrata che risulta essere il risvolto su detto fronte della grande parete vetrata sul fronte sud.

Allo stato dei luoghi invece sulla parete ovest risulta essere stata aperto un ulteriore vano finestra.

Tale opere in difformità quindi con il titolo autorizzativo, ha alterato il prospetto ovest e come tale è da ritenersi **UN'OPERA ABUSIVA**.

Un simile intervento andava, infatti, eseguito a seguito di richiesta di autorizzazioni e/o con presentazione di domanda di condono ed invece anche questo intervento è stato **realizzato senza titolo abilitativo (ex ante) e non risulta oggetto di domanda di condono (ex post)**.

Di conseguenza, per garantire la legittimità urbanistica-edilizia al bene pignorato, sarà necessario sanare tale difformità procedendo con il **ripristino dello status quo ante**, ovvero **con la tompagnatura del vano finestra** così come riportato nei grafici del Condono.

### **PIANO PRIMO**

#### **4) Aperto vano finestra sul fronte est**

In seguito ai sopralluoghi effettuati presso l'immobile in oggetto e da un confronto dello stato dei luoghi con i grafici allegati alla Domanda di Condono la scrivente ha potuto verificare che un vano finestra del primo piano non è conforme con quanto richiesto con istanza di sanatoria.

In particolare, allo stato dei luoghi sulla parete est che costeggia la scala interna che dal primo piano porta al secondo piano vi è, in corrispondenza del rampante maggiore, una finestra alta che serve a dare area e luce alla zona disimpegno.

Nei grafici allegati alla Domanda di Condono, invece, su detta parete non risulta esserci nessuna finestra.

Tale opere in difformità quindi con il titolo autorizzativo, ha alterato il prospetto est e come tale è da ritenersi **UN'OPERA ABUSIVA**.

Un simile intervento andava, infatti, eseguito a seguito di richiesta di autorizzazioni e/o con presentazione di domanda di condono ed invece anche questo intervento è stato **realizzato senza titolo abilitativo (ex ante) e non risulta oggetto di domanda di condono (ex post)**.

Di conseguenza, per garantire la legittimità urbanistica-edilizia al bene pignorato, sarà necessario



sanare tale difformità procedendo con il **ripristino dello status quo ante**, ovvero **con la tompagnatura del vano finestra** così come riportato nei grafici del Condono.

#### PIANO SECONDO

Da un confronto tra lo stato dei luoghi rinvenuto in corso di accessi e quanto oggetto di Domanda di Condono si attesta che per detto piano **NON RISULTANO ESSERCI DIFFORMITA' CON IL TITOLO AUTORIZZATIVO.**

---

#### ■ **PREZZO BASE D'ASTA**

Alla luce di quanto fin qui esposto **si è proceduto alla stima del bene immobile distinto al FG. 67, P.LLA 162, SUB 5** e si è determinato un Valore di Mercato pari a circa € 365.000 con successiva definizione di un **PREZZO BASE D'ASTA** pari **€ 315.000,00.**

