

Tribunale Ordinario di Napoli Nord
Sezione III – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare iscritta al
n° R.G.E.
Giudice dell'esecuzione:

RELAZIONE DI STIMA

Premessa

A seguito della richiesta della valutazione del probabile valore di mercato delle unità in Giugliano in Campania (NA), alla seconda traversa di via, riportate in N.C.E.U., al F..... part.....sub. cat A/2 (piano rialzato) , e dell'unità al piano interrato riportato in catasto al F..... part. sub. cat C/6, sulla scorta delle considerazioni svolte nella precedente perizia si riportano i relativi valori attribuiti alle unità precitate..

QUESITO 1 – IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI PIGNORATI

1.1

I beni pignorati , di proprietà del sig.re (allegato 5) , siti nel comune di Giugliano in Campania (Na) alla via sono :

- piena proprietà dell' appartamento al piano rialzato riportato in catasto al F. p.lla sub..... cat. A/2 confinante sul lato nord con la strada privata da cui prende accesso, sul lato ovest con via , con proprietà aliena su lato est e con area pertinenziale sul lato sud ;
- locale garage, di circa mq 186,00 riportato in catasto al F. p.lla sub..... cat. C/6

1.2

Al fine dell'esatta individuazione dei beni pignorati il fabbricato , di cui sono parte , è evidenziato nella foto satellitare (fig.1).



fig.1

L'appartamento al piano rialzato si compone di ingresso , un unico ambiente soggiorno/cucina , tre camere da letto e due bagni , catastalmente di 6,5 vani , di altezza interna netta ml 2,95

La superficie utile è di mq 105,00. Il balcone, prospiciente la cucina ed il soggiorno misura mq 12,27 circa ; quello antistante la camera da letto, lato nord , è di mq 5,00.

Per la determinazione della superficie commerciale complessiva dell'unità residenziale si è tenuto conto di quelle utili nonché della ponderazione di tutte quelle afferenti le pertinenze. Pertanto si ha :

Descrizione	Superficie utile	Coefficiente di differenziazione	Superficie commerciale
appartamento	mq 105,00	100%	mq 105,00
balconi e terrazzi	mq 17,27	25%	mq 4,31
area esterna esclusiva	mq 73,00	10%	mq 7,30

Totale mq 116,61

Le superfici convenzionali sono state calcolate sulla scorta delle indicazioni dell'art. 13 della L. 392/78

L'appartamento, residenza di e famiglia, è in buone condizioni , non necessita di alcun tipo di intervento di manutenzione ed è dotato di impianto di riscaldamento

autonomo a gas con radiatori in ghisa , caldaia della Baxi , allacciata alla rete cittadina ; l'impianto tv è centralizzato e l'impianto elettrico non necessita di adeguamento alla vigente normativa.

Gli infissi esterni sono in legno, con vetrocamera, con persiane alla romana in acciaio.

La pavimentazione è in maiolica cm 40 x 40 ; Le pareti dell'angolo cottura sono rivestite con marmo di colore grigio per circa un metro di altezza ; le pareti dei bagni, in maiolica cm 40 x cm 40 , sono rivestite per l'intera altezza; le porte interne sono in legno tamburato, quella di caposcala è del tipo corazzata.

Il piano cantinato , accessibile con rampa carrabile , scala ed ascensore , è di mq 186,00 di cui la parte centrale è di altezza di ml 3,80 e quelle a nord ed a sud di altezza ml 2,20.

La parte sul lato nord è divisa dalla restante da vetrata con apertura determinando in tal modo un ambiente separato adibito a cucina con bagno; la pavimentazione è in maiolica cm 10 x 10 ; Le pareti dell'angolo cottura sono rivestita con piastrelle di maiolica di dimensione 10 x 10 cm per l'intera altezza così come la pavimentazione e le pareti del bagno. La restante parte è pavimentata con piastrelle di maiolica di dimensione cm 20 x 20. Le pareti perimetrali, quasi per intero , sono interessate per i 2/3 dell'altezza da rivestimento in piastrelle di maiolica cm 20 x 20. I soffitti e le restanti pareti sono intonacate e pitturate. l'impianto elettrico non necessita di adeguamento alla vigente normativa.

La struttura portante dell'edificio di cui sono parte le unità avanti descritte è in c.a. con solai in latero-cemento.

Le facciate del fabbricato necessitano di intervento di ripristino di tratti di intonaco e relativa pitturazione.

Le caratteristiche complessive degli immobili pignorati sono documentate nel rilievo fotografico che segue:



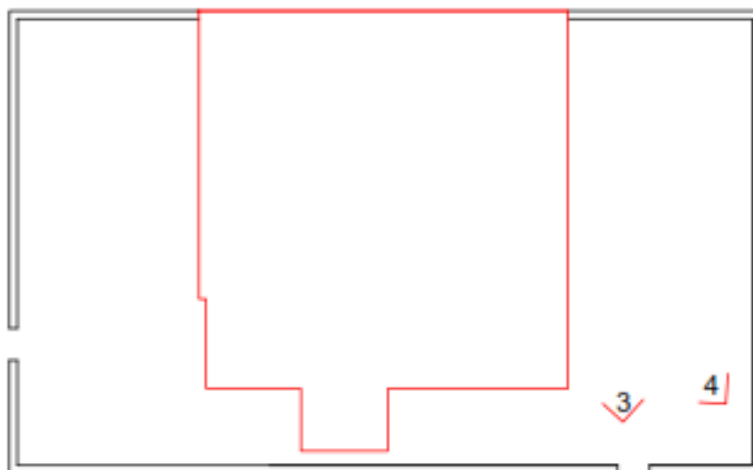
①



②

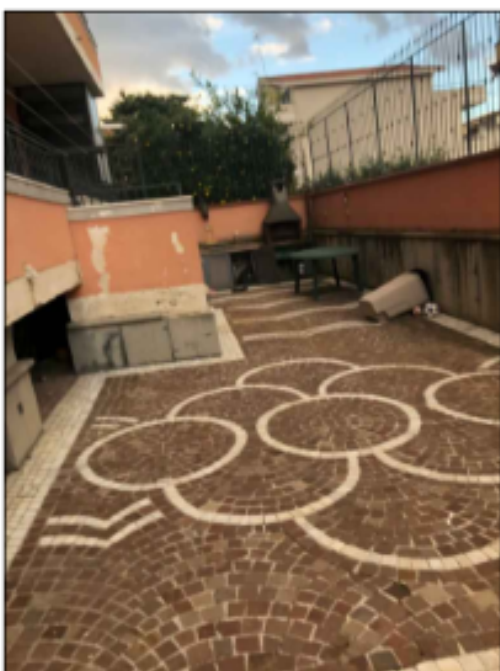
2

1



3

4



③



④



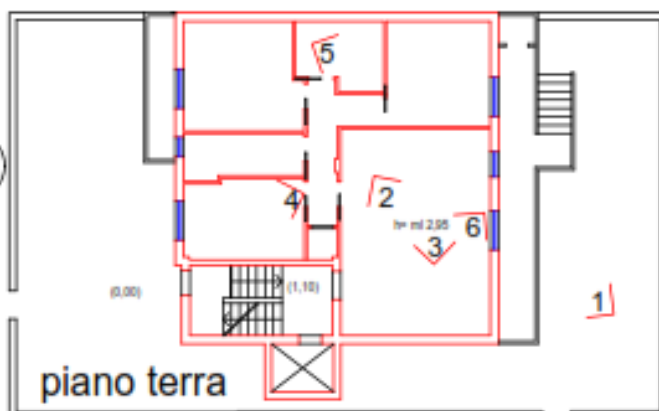
1



6



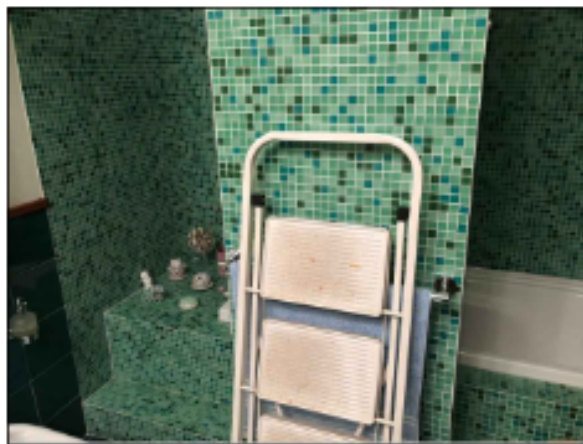
2



3



4



5



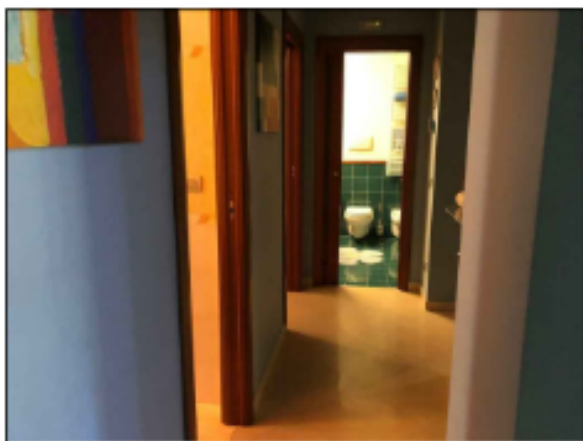
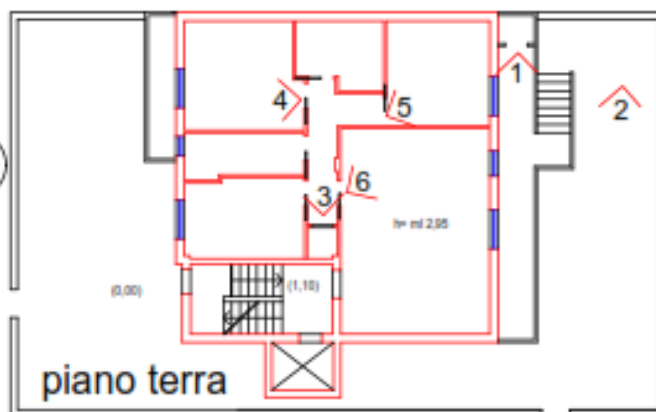
1



6



2



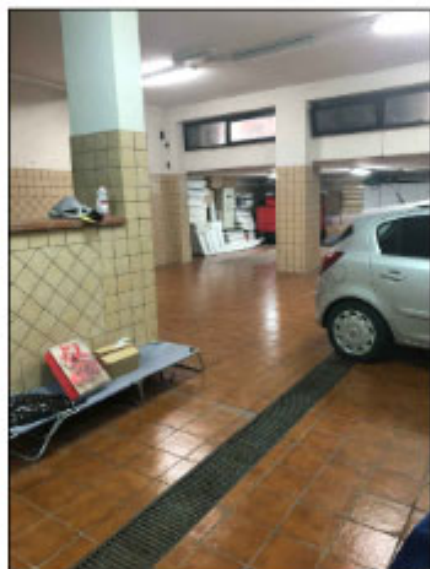
3



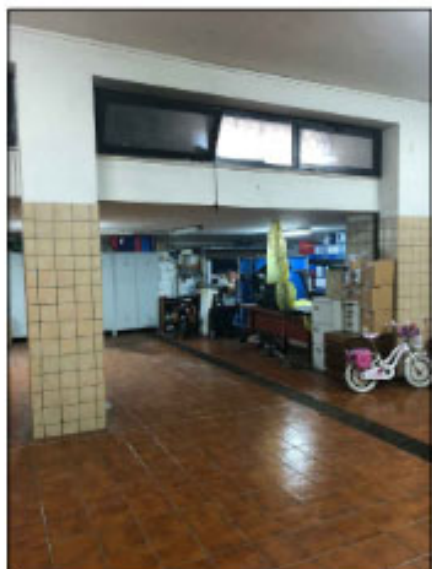
4



5



①



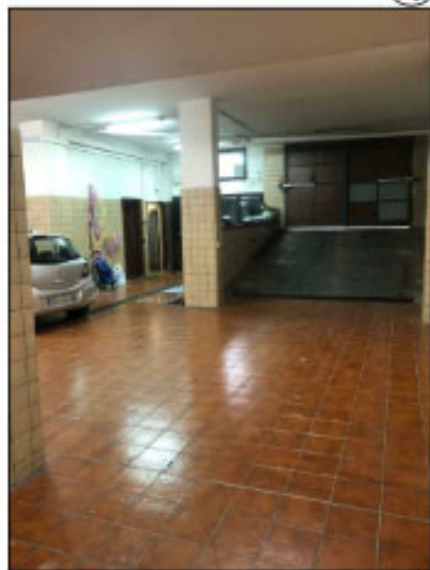
②



③



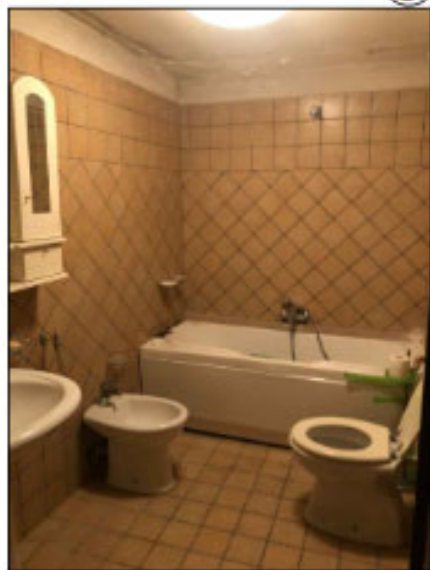
④



⑤



⑥



QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Lo stato dei luoghi del piano rialzato riportato in catasto al F..... p.lla sub..... in testa a (fig.4) è conforme a quello riportato nella planimetria catastale (fig.5), ad eccezione del ripostiglio realizzato su balcone lato sud (Allegato 3 e allegato 1)

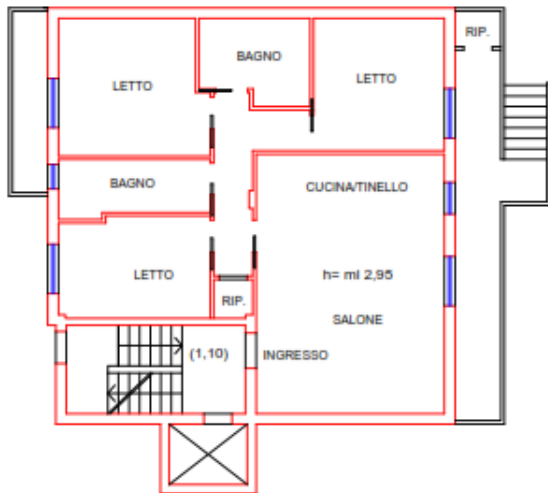


fig.4



fig.5

Lo stato dei luoghi del piano seminterrato riportato al F..... p.lla sub..... cat. C/6 in testa per 1/3 ai germani, indiviso, (fig.6) è conforme a quello riportato nella planimetria catastale. (Allegato 2 e allegato 4).

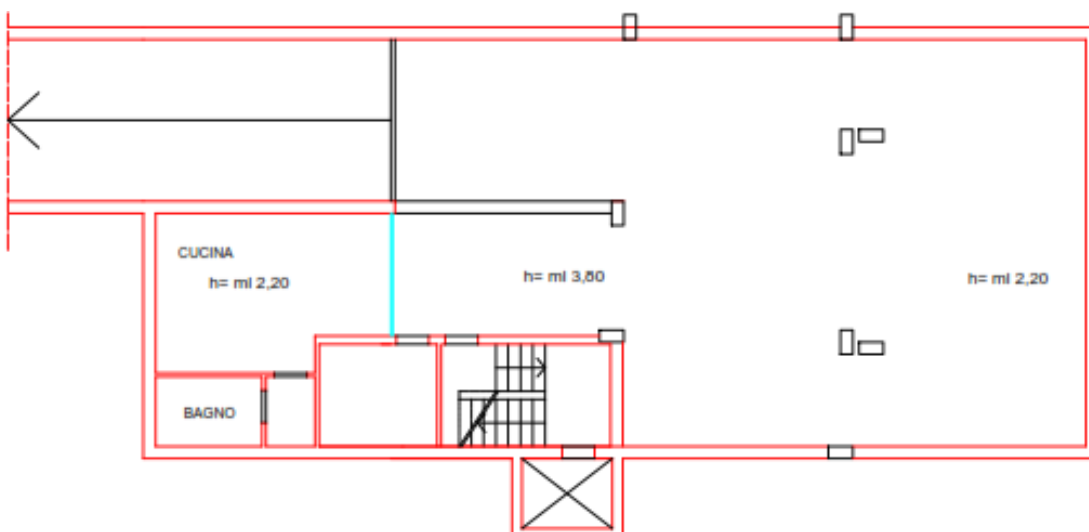


Fig.6

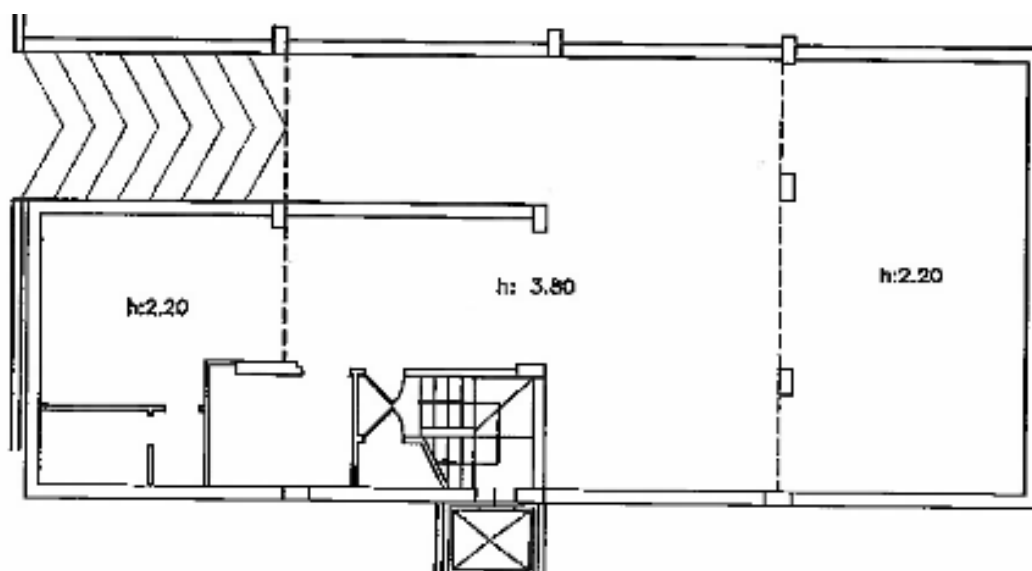


Fig.7

LOTTO 1: appartamento al piano rialzato del fabbricato in Giugliano in Campania alla via, riportato in catasto al F. p.lla sub..... cat. A/2 , di proprietà di, composto da soggiorno /cucina , tre camere da letto e due bagni , della consistenza catastale di 6,5 vani , confinante sul lato nord con la strada privata da cui prende accesso , sul lato ovest con via , con proprietà aliena su lato est e con area pertinenziale sul lato sud , alla stessa attribuita in uso esclusivo di mq 73,00 .Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, il complesso di cui è parte l'unità residenziale è stato realizzato con Permesso di Costruire n° , rilasciato dal comune di Giugliano in Campania in data

Prezzo base: € 115.000,00

LOTTO 2 : piano interrato del fabbricato in Giugliano in Campania alla via, riportato in catasto al F.p.lla sub..... cat. c/6 , accessibile con vano scala e rampa carrabile ; Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, il complesso di cui è parte l'unità residenziale è stato realizzato con Permesso di Costruire n° , rilasciato dal comune di Giugliano in Campania in data

Prezzo base: €

La visura storica per immobile è la seguente:

- appartamento al piano rialzato , riportato in catasto al F..... p.lla sub. cat A/2

INTESTATO

1			
---	--	--	--

Unità immobiliare dal 05/12/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1	Urbana	64	2522	2			A/2	6	6,5 vani	Totale: 126 m² Totale escluse aree scoperte** 118 m²	Euro 553,90	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/12/2018 protocollo n. NA0347521 in atti dal 05/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 122893.1/2018)
Indirizzo TRAVERSA SECONDA A DESTRA DI VIA GIAMBATTISTA MARINO SNC piano: T scala: U; effettuata con prot. n. NA0613067/2005 del 07/10/05												
Notifica								Partita	-	Mod.58	-	
Annotazioni classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E054 - Sezione - Foglio 64 - Particella 2522

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1	Urbana	64	2522	2			A/2	6	6,5 vani	Totale: 126 m² Totale escluse aree scoperte** 118 m²	Euro 553,90	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo , TRAVERSA I DI VIA G. MARINO SNC piano: T scala: U;												
Notifica NA0613067/2005								Partita	-	Mod.58	-	
Annotazioni classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/10/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1	Urbana	64	2522	2			A/2	6	6,5 vani		Euro 553,90	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/10/2005 protocollo n. NA0610357 in atti dal 06/10/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 101954.1/2005)
Indirizzo , TRAVERSA I DI VIA G. MARINO SNC piano: T scala: U;												
Notifica NA0613067/2005								Partita	-	Mod.58	-	
Annotazioni classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/06/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1	Urbana	64	2522	2			A/2	2	5 vani		Euro 222,08	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 24/06/2005 protocollo n. NA0437151 in atti dal 24/06/2005 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 90723.1/2005)
Indirizzo , VIA II TRAV. MARINO SNC piano: T scala: U;												
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/09/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1	Urbana	64	2522	2			in corso di costruz.					COSTITUZIONE del 09/09/2004 protocollo n. NA0518579 in atti dal 09/09/2004 COSTITUZIONE (n. 6425.1/2004)
Indirizzo , VIA MARINO GIOVAN BATTISTA TRAVERSA II SNC piano: T scala: U;												

Situazione degli intestati dal 26/07/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			26/07/2005
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/07/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/08/2005 Repertorio n.: 163371 Rogante: MONDA ALFONSO Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 24740.1/2005)			

Situazione degli intestati dal 09/09/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 09/09/2004 protocollo n. NA0518579 in atti dal 09/09/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 6425.1/2004)			

- locale garage al piano interrato , riportato in catasto al F..... p.lla sub.cat C/6

INTESTATI

1	
2	
3	

Unità immobiliare dal 05/12/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	64	2522	6			C/6	3	186 m²	Totale: 196 m²	Euro 595,58	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/12/2018 protocollo n. NA0347524 in atti dal 05/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 122896.1/2018)
Indirizzo , TRAVERSA SECONDA A DESTRA DI VIA GIAMBATTISTA MARINO SNC piano: S1 scala: U;												
effettuata con prot. n. NA0613120/2005 del 07/10/05												
Notifica NA0613120/2005 Partita - Mod.58 -												
Annotazioni classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E054 - Sezione - Foglio 64 - Particella 2522

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	64	2522	6			C/6	3	186 m²	Totale: 196 m²	Euro 595,58	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo , TRAVERSA I DI VIA G. MARINO SNC piano: S1 scala: U;												
Notifica NA0613120/2005 Partita - Mod.58 -												
Annotazioni classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/10/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	64	2522	6			C/6	3	186 m²		Euro 595,58	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/10/2005 protocollo n. NA0610357 in atti dal 06/10/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 101954.1/2005)
Indirizzo , TRAVERSA I DI VIA G. MARINO SNC piano: S1 scala: U;												
Notifica NA0613120/2005 Partita - Mod.58 -												
Annotazioni classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/06/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	64	2522	6			C/6	1	186 m²		Euro 432,28	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 24/06/2005 protocollo n. NA0437151 in atti dal 24/06/2005 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 90723.1/2005)
Indirizzo , VIA II TRAV. MARINO SNC piano: S1 scala: U;												
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/09/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	64	2522	6			in corso di costruz.					COSTITUZIONE del 09/09/2004 protocollo n. NA0518579 in atti dal 09/09/2004 COSTITUZIONE (n. 6425.1/2004)
Indirizzo , VIA MARINO GIOVAN BATTISTA TRAVERSA II SNC piano: S1 scala: U;												

DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 26/07/2005 protocollo n. NA0827968 Voltura in atti dal 28/12/2005 Repertorio n.: 163371 Rogante: MONDA Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: TRASCRIZIONE N.24741/2005 (n. 80252.1/2005)
-------------------	--

Situazione degli intestati dal 26/07/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/07/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/08/2005 Repertorio n.: 163371 Rogante: MONDA ALFONSO Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 24741.2/2005)		

Situazione degli intestati dal 26/07/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 332/1000 in regime di comunione dei beni fino al 26/07/2005
2			(1) Proprieta' per 1/3 in regime di separazione dei beni fino al 26/07/2005
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/07/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/08/2005 Repertorio n.: 163371 Rogante: MONDA ALFONSO Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 24740.2/2005)		

Situazione degli intestati dal 26/07/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 666/1000 in regime di comunione dei beni fino al 26/07/2005
2			(1) Proprieta' per 1/3 fino al 26/07/2005
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/07/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/08/2005 Repertorio n.: 163371 Rogante: MONDA ALFONSO Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 24739.2/2005)		

Situazione degli intestati dal 09/09/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 26/07/2005
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 09/09/2004 protocollo n. NA0518579 in atti dal 09/09/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 6425.1/2004)		

QUESITO 6 – REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

6.1

I lavori di costruzione del fabbricato, di cui sono parte i beni pignorati, sono stati assentiti con Permesso di Costruire n° del in testa ai coniugi sul lotto di terreno risultante dall'abbattimento di un preesistente fabbricato (allegato 6). L'inizio dei lavori è stato comunicato con nota prot. nella quale è indicata con il n° la pratica relativa al deposito delle strutture in c.a. presso il Genio Civile di Napoli.

Il termine dei lavori non è stato comunicato al competente ufficio comunale e, verosimilmente, le unità sono state ultimate nel mese di giugno 2005; agli atti del catasto sono riportate nella dichiarazione prot.

Dagli atti della Concessione Edilia n° non risulta presentata la richiesta di agibilità ed il certificato di collaudo delle strutture in c.a..

Le ricerche effettuate presso il Genio Civile di Napoli hanno accertato il non deposito dello stesso.

Nel caso occorra richiedere il certificato di agibilità necessita il precitato certificato di collaudo.

La spesa presunta per le prove sui materiali, previste dalla disposizioni impartite dalla Giunta Regionale della Campania in data 22/01/2018 (prove sclerometriche, pacometriche, prove distruttive) ammontano ad € 12.000,00 (€ 7.000,00 per prove € 5.000,00 per oneri tecnici).

La planimetria del piano cantinato, riportata nei grafici a corredo del titolo autorizzativo (fig.9) non è conforme allo stato dei luoghi rilevati nel corso dei sopralluoghi del 16/06/2019 , del 05/09/2019 , del 19/09/2019 e del 18/11/2019 e la difformità è stata realizzata nel corso dei lavori (fig.8).

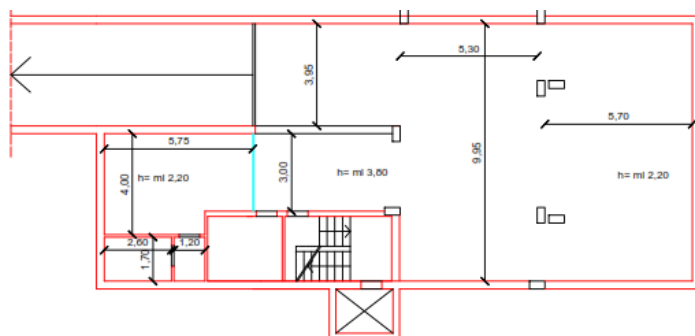


fig.8

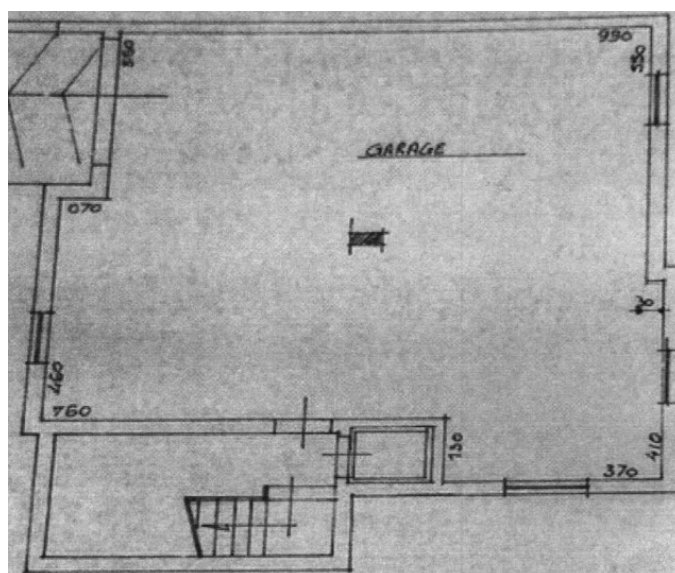


fig. 9

Nella figura 16 con il colore giallo sono evidenziate le difformità .

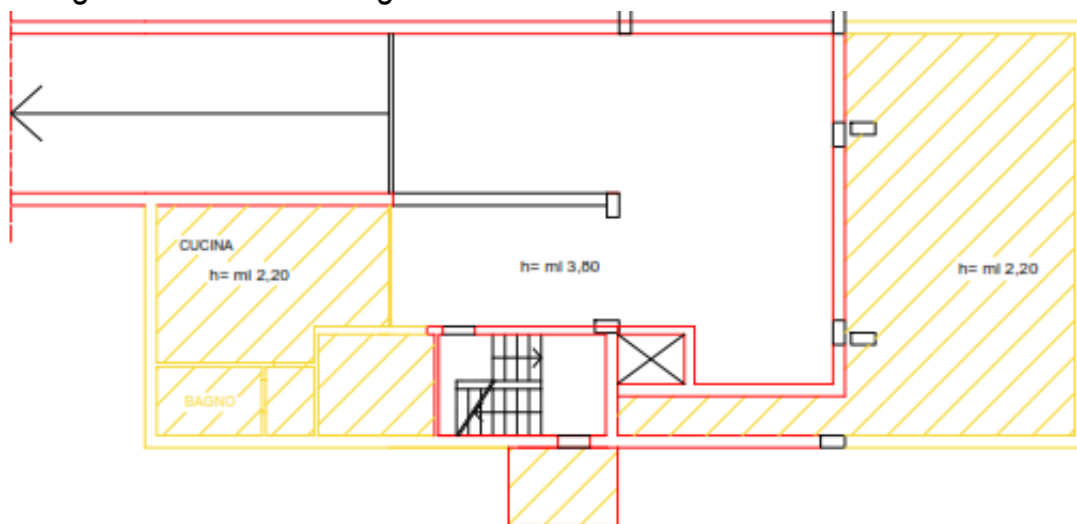


fig.10

In effetti il piano cantinato è stato ampliato di mq 60,00 circa sul lato sud e di mq 32,00 circa sul lato nord; l'altezza netta interna dei precitati ampliamenti è di ml 2,20

è quella della parte centrale è di ml 3,80 in luogo di quella autorizzata di ml 2,80; il progetto delle strutture relative all'ampliamento non è stato depositato presso il Genio Civile di Napoli.

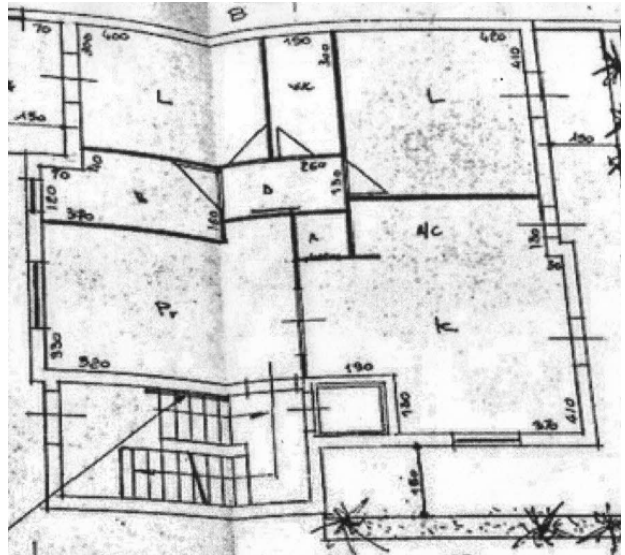
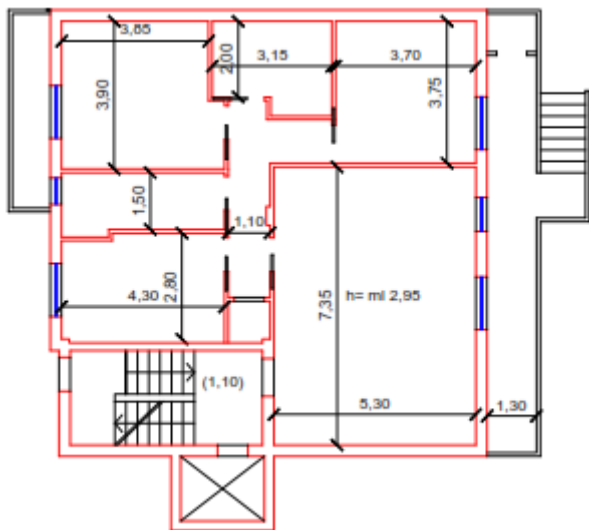
Per le difformità riscontrate si verifica il concetto della "doppia conformità" di cui all'art.36 del D.P.R. n°380/2001, che recita *".....e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda."*

La disciplina urbanistica del Comune di Giugliano in Campania è invariata dal 1984 alla data odierna.

Per la sanatoria i costi sono

- istruttoria pratica e diritti di segreteria	€ 150,00
- opere interne e diversa ubicazione ascensore	€ 516,00
- maggiore altezza parte centrale :	
mq 94,00 x 1,00/2,80 = mq 33,57	
ampliamento mq 94,00	
mq 127,57	
mq127,57X0,60X€28,62X2	€ 4.381,26
mc 206,80X0,60 X€10.21X2	€ 2.533,77
- oneri tecnici	€ 1.000,00
	€ 8.581,03

La planimetria dell'unità residenziale al piano rialzato riportata nei grafici a corredo del titolo autorizzativo (fig.12) non è conforme allo stato dei luoghi rilevati nel corso dei precitati sopralluoghi e le difformità sono state realizzate nel corso dei lavori (fig.11).



Nella fig. 19 con il colore giallo sono evidenziate le variazioni interne e gli ampliamenti sul balcone lato nord di circa mq 2,60 e sul balcone lato ovest di circa mq 6,60 ; la superficie utile interna rinveniente dallo spostamento del vano ascensore è di mq 2,60.

Nel caso di provvedimenti urbanistici sanzionatori i precitati abusi, quale la maggiore superficie rinveniente dallo spostamento del vano ascensore e quelle relative ad opere interne possono essere sanati ai sensi dell'art. 34, comma 2, del D.P.R. n°380/2001 che testualmente recita: *“quando la demolizione non può avvenire*

senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27/07/1978, n°392, della parte dell'opera realizzata in difformità del Permesso di Costruire, se ad uso residenziale, e pari" ed , ancora, che è possibile conseguire il titolo in sanatoria per gli abusi che non rientrano in quelli stabiliti dall'art.36 del D.P.R. 380/2001, come nel caso in esame.

L'altalenante indirizzo giurisprudenziale volto a valorizzare il decorso del tempo quale elemento ostativo alla emissione di provvedimenti urbanistici sanzionatori è stato completamente chiarito dalla sentenza dell'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato pubblicata il 17/10/2017 che testualmente recita *"il provvedimento con cui viene ingiunta , sia pure tardivamente , la demolizione di un immobile abusivo e giammai assistito da alcun titolo , per la sua natura vincolata e rigidamente ancorata al ricorrere dei relativi presupposti in fatto e in diritto , non richiede motivazione in ordine alle ragioni di pubblico interesse (diverse da quelle inerenti al ripristino della legittimità violata) che impongono la rimozione dell'abuso. Il principio in questione non ammette deroghe neppure nell'ipotesi in cui l'ingiunzione di demolizione intervenga a distanza di tempo dalla realizzazione dell'abuso , il titolare attuale non sia responsabile dell'abuso ed il trasferimento non denoti intenti elusivi dell'onere del ripristino "*. E' opportuno , quindi , prevedere la rimessa in pristino degli abusi relativi agli ampliamenti non autorizzati sui terrazzi.

Pertanto per le opere ritenute sanabili si ha :

- | | |
|---|----------|
| - istruttoria pratica e diritti di segreteria | € 150,00 |
| - opere interne | € 516,00 |
| - maggiore superficie interna mq 2,60 | |

Il costo di produzione (anno 2004) per la maggiore superficie è € 943,57

mq 2,60 X 943,57 X 2	€ 4.906,54
----------------------	------------

Per quelle ritenute non sanabili si ha:

- | | |
|------------------------------------|------------|
| - Rimessa in pristino degli abusi | € 8.000,00 |
| - Oneri tecnici | € 1.000,00 |
| - Attestato prestazione energetica | € 250,00 |

€ 14.772,54

Il lotto di terreno sul quale è stato edificato il fabbricato è classificato zona B/2 – zona di completamento dallo strumento urbanistico vigente all'epoca della realizzazione ,P.R.G. approvato con delibera del Commissario ad Acta del 06/07/1984 , ed ad oggi vigente.

QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

7.1

Il valore locativo dell'immobile , considerato che l'art. 14 della Legge n° 431 del 19/12/1998(Disciplina delle Locazioni) ha abrogato , limitatamente alle locazioni abitative , l'art. 12 e seguenti della legge n° 392 del 27/07/1978 che determinava i parametri per il calcolo dello stesso , è stato individuato con il metodo della stima sintetica comparativa , ricercando i valori al mq di immobili nella zona con caratteristiche simili e quelle reperibili dalla Banca Dati OMI riferiti al primo semestre 2025 (Allegato 7)

Le indagini di mercato sono state rivolte, quindi , verso due tipi di fonti.

La prima rinvie dal reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate , di , via Colonne n°- Giugliano in Campania (NA), ed IL , via n°- Giugliano in Campania (NA), e da quelli assunti in linea diretta sul posto , che , tenuto conto delle caratteristiche generali dell'immobile e del verosimile ribasso nel caso di una reale trattativa di locazione tra soggetti privati , porta ad individuare il costo al mq in € 4,17/mese.

La seconda è desunta dalla Banca Dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e porta ad individuare, ponderando il valore minimo ed il valore massimo , e tenuto conto dell'ubicazione e dello stato di manutenzione, il canone al mq in € 3,90/mese.

Il valore locativo individuato in € 4,03 al mq rinvie dalla media aritmetica dei valori precitati.

Per la determinazione del computo della superficie complessiva degli immobili, al netto della riduzione per la rimessa in pristino delle difformità non suscettibili di

sanatoria ,si è tenuto conto di quelle lorde nonché della ponderazione di tutte quelle afferenti le pertinenze degli stessi.

Pertanto si ha :

LOTTO 1 – APPARTAMENTO AL PIANO RIALZATO

Descrizione	Superficie utile	Coefficiente di differenziazione	Superficie commerciale
appartamento	mq 95,80	100%	mq 95,80
balconi e terrazzi	mq 26,47	25%	mq 6,61
area esterna esclusiva	mq 73,00	10%	mq 7,30

Totale mq 109,71

Il valore locativo dell'immobile in oggetto è :

$$\text{mq } 109,71 \times \text{€ } 4,03 = \text{€ } 442,13$$

LOTTO 2 –PIANO INTERRATTO

Descrizione	Superficie utile	Coefficiente di differenziazione	Superficie commerciale
garage	mq 186	50%	mq 93,00

Totale mq 93,00

Pertanto si ha :

$$\text{mq } 93,00 \times \text{€ } 4,03 = \text{€ } 374,79$$

QUESITO 12 – VALUTAZIONE DEI BENI

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto si è proceduto con il metodo della stima sintetica – comparativa, ricercando i valori di immobili nella zona con caratteristiche simili e quelli reperibili dalla BANCA DATI

OMI riferiti al primo semestre 2025 e dal sito www.borsinoimmobiliare.it , ed ancora, attualizzando il costo di produzione dell'immobile.

Le indagini di mercato sono state rivolte, quindi, verso tre tipi di fonti.

La prima rinvia dal reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate. Sono state valutate le proposte di vendita dell' di , vian° – Giugliano in Campania (NA) ed in particolare quelle che per tipologia, ubicazione ed anno di costruzione sono riconducibili al medesimo segmento di mercato. E' stato , altresì, tenuto conto della zona in cui insiste il fabbricato , del grado di manutenzione dell'unità e del buon livello delle finiture , anche se la stessa è parte di un fabbricato che necessita di interventi di pitturazione delle facciate. Il costo al mq, tenuto conto del verosimile ribasso nel caso di una reale trattativa di compravendita tra soggetti privati, porta ad individuarlo in € 1.190,00 al mq.

Analoga valutazione è stata fatta per le proposte di vendita della “.....”, via n°- Giugliano in Campania (NA), individuando un costo di € 1.190,00 al mq. (allegato 13)

La seconda è desunta dalla BANCA DATI delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e del sito www.borsinoimmobiliare.it ritenuti, comunque, non vincolanti per le intrinseche caratteristiche di genericità , non potendo cogliere gli aspetti peculiari del bene da stimare. Il valore , pertanto , individuato è di € 1.325,00 al mq , tenuto anche conto della perdurante stagnazione del mercato immobiliare. (allegato 7)

La terza rinvia dalla determinazione del costo di costruzione al mq nell'anno 2004 calcolato in base all'aggiornamento dello stesso previsto dall'art. 22 della L.392/78. (allegato 8)

Il costo di produzione di £ 1.562.000 pari ad € 806,71 al mq nell'anno 1997(DM 18/12/1998 attualizzato in € 1.048,41 al 2004 anno di costruzione del fabbricato) attualizzato al 31/09/2025 in base agli indici di rivalutazione ISTAT è di € 1.538,02 (€ 1.048,41 x 1,467), ed adeguato con l'applicazione dei parametri di cui alla L.392/78 è:

$$- \text{Cup} = \text{Cc} \times \text{Tc} \times \text{D} \times \text{U} \times \text{Lp} \times \text{V} \times \text{CS}$$

dove:

Cup = Costo unitario produzione;

Cc = Costo costruzione (D.P.R. del 26/09/1991)

Tc = Tipologia catastale (art.16 legge 392/78)

D = Classe demografica (art.17 legge 392/78)

U = Ubicazione (art.18 legge 392/78)

Lp = Livello di piano (art.19 legge 392/78)

V = Vetustà (art.20 legge 392/78)

CS = stato di conservazione (art.21 legge 392/78).

$$\text{Cup} = € 1.538,02 \times 1,25 \times 1,05 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,98 \times 1,00 = € 1.780,45$$

$$\text{Cup} = € 1.538,02 \times 1,25 \times 1,05 \times 1,00 \times 0,80 \times 0,98 \times 1,00 = € 1.582,62 \text{ per il piano cantinato variando il coefficiente del livello di piano}$$

Il valore unitario di € 1.431,82/mq rinviene dalla media aritmetica dei valori come sopra individuati.

Il valore unitario del piano interrato di € 1.365,87/mq rinviene dalla media aritmetica dei valori come sopra individuati.

LOTTO 1- APPARTAMENTO AL PIANO RIALZATO

Per la determinazione del computo della superficie complessiva degli immobili, al netto della riduzione per la rimessa in pristino delle difformità non suscettibili di sanatoria ,si è tenuto conto di quelle lorde nonché della ponderazione di tutte quelle afferenti le pertinenze degli stessi.

Descrizione	Superficie utile	Coefficiente di differenziazione	Superficie commerciale
appartamento	mq 95,80	100%	mq 95,80
balconi e terrazzi	mq 26,47	25%	mq 6,61
area esterna esclusiva	mq 73,00	10%	mq 7,30

Totale mq 109,71

Pertanto si ha :

mq 109,71 x € 1.431,82= € 157.084,97

a detrarre :

- assenza garanzia vizi (15 % valore) € 23.562,74
 - per le difformità € 14.772,54
 - quota parte spese certificato per collaudo € 3.500,00
- € 115.249,69

In c.t. € 115.000,00

euro centoquindicimila/00 ritenuto il valore di mercato dell'immobile in oggetto.

LOTTO 2 –PIANO INTERRATTO

Descrizione	Superficie utile	Coefficiente di differenziazione	Superficie commerciale
garage	mq 186	50%	mq 93,00

Totale mq 93,00

Pertanto si ha :

mq 93,00 x € 1.365,87= € 127.025,91

a detrarre :

- assenza garanzia vizi (15 % valore) € 19.053,89
 - per le difformità € 8.581,03
 - quota parte certificato collaudo € 3.500,00
- € 95.891,00

In c.t. € 95.500,00

euro novantacinqueecinquecento/00 ritenuto il valore di mercato dell'immobile in oggetto.

Aversa 22/10/2025

arch. Raffele Golia