



6) la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previo acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In particolare, in caso di abusi rilevabili confrontando la planimetria attuale dell'immobile e quella originaria catastale, ovvero in qualsiasi altro modo, indichi con precisione la natura e l'entità dell'abuso, descriva le eventuali opere da effettuarsi per il ripristino dello stato originario dei luoghi e la relativa spesa. Specifici, inoltre se i predetti abusi sono condonabili e la relativa normativa che lo consente ovvero se è stata presentata istanza di condono nonché gli estremi della predetta istanza e lo stato della pratica eventualmente già presentata. Proceda, previo specifica autorizzazione di questo G.E., all'accatastamento qualora l'immobile sia privo di dati catastali ovvero siano indicati i soli dati del suolo su cui la costruzione risulta edificata ovvero sia necessario procedere ad un frazionamento. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita ed anche formando lotti separati, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni.

Per lo svolgimento delle operazioni, dovendomi recare nel Comune di Giugliano in Campania (NA), il sottoscritto ha utilizzato il proprio mezzo di locomozione; inoltre, per le misurazioni, si è anche avvalso dell'ausilio di un collaboratore. Il compenso al collaboratore, sulla scorta di indagini di mercato effettuate e premesso che, la "Tariffa Ingegneri ed Architetti" - art. 1 del D.M. di G. e G. n° 417 del 03/09/1977 -, prevede un compenso a vacanza per ogni ora o frazione di ora di € 37,96, escluso I.V.A. e Cassa Previdenza per ogni aiuto iscritto all'Albo e

di € 28,41, escluso I.V.A. e Cassa Previdenza per ogni altro aiuto di concetto, è stato pattuito in € 12,00 per ogni ora o frazione di ora, escluso I.V.A. e Cassa Previdenza.

## ***2.0 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI***

In adempimento al mandato conferitomi dall'Ill.mo G.E. Dott.sa **Papa**, della 5<sup>a</sup> Sezione Civile Espropriazioni del Tribunale di Napoli in data 03/10/2006 e tenendo presente come sia uso imprescindibile per il sottoscritto dover informare i propri lavori ai criteri di rigida ed assoluta obbiettività, al solo scopo di far conoscere all'Ill.mo G.E. Dott.ssa **Papa** la verità, il sottoscritto, innanzitutto, ha preso atto della completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. Infatti, nel fascicolo della presente procedura, è presente il Certificato Notarile redatto dal Notaio Roberto Chiari di Napoli, contenente le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Infine, a seguito della richiesta fatta dalla S.V.I. nel corso dell'udienza del 03/10/2006, il sottoscritto, per avallare la suddetta certificazione notarile, si è recato presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, da cui è risultato:

a) con atto per notar Margarita Nicola di Napoli, avente nota di trascrizione pubblicata il 06/12/1980 R.P. 25521 R.G. 29147, la Sig.ra Di Falco Carolina nata a Giugliano in Campania (NA) il 22/03/1954, acquistava dal Sig. Palumbo Giovanni la piena proprietà dei seguenti immobili siti nel Comune di Giugliano in Campania (vedasi allegato 02):

a.1) "vecchio fabbricato al piano terra e primo piano ... in pessime condizioni con infissi marciti, con solai di travi e paconcelle di legno per complessivi cinque vani", meglio identificato al N.C.E.U. foglio 54, p.lla 142, cat. A/4, classe 3, piano T-1;

a.2) “striscia di terreno inservibile ad altri usi perché stretta e lunga di pertinenza del fabbricato”, meglio identificata al C.T foglio 54, p.lla 143, are 3.00, classe Sem. Arb.;

b) con atto per notar Margarita Nicola di Napoli, avente nota di trascrizione pubblicata il 06/12/1980 R.P. 25524 R.G. 29150, la Sig.ra Di Falco Carolina nata a Giugliano in Campania (NA) il 22/03/1954 ed il coniuge Sig. Frascogna Mario nato a Giugliano in Campania (NA) il 14/09/1952, sceglievano il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali (vedasi allegato 03);

c) in virtù dell’atto per notar Del Balzo Alessandra, veniva pubblicata il 12/04/1991 nota di iscrizione avente R.P. 1680 R.G. 14100, a favore del Credito Fondiario S.p.A. contro la Sig.ra Di Falco Carolina nata a Giugliano in Campania (NA) il 22/03/1954, per la concessione di un mutuo di £ 150.000.000. A garanzia veniva posta ipoteca sui seguenti immobili (vedasi allegato 04):

c.1) fabbricato unifamiliare, sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA), composto di parziale cantinato, piano terra e primo, meglio identificato al N.C.E.U. foglio 54, p.lla 142, sub 1 e 2;

d) con atto per notar Monda Alfonso di Napoli, avente nota di trascrizione pubblicata l’11/11/2004 R.P. 35875 R.G. 52909, la Sig.ra Di Falco Carolina nata a Giugliano in Campania (NA) il 22/03/1954 vendeva ai coniugi in comunione dei beni Sig.ri ~~Carlo Di Falco e Maria Di Falco~~, la piena proprietà dei seguenti immobili siti nel Comune di Giugliano in Campania (NA) alla Via Colonne n° 72-74 (vedasi allegato 05):

d.1) Appartamento, meglio identificato al N.C.E.U. foglio 54, p.lla 142, sub 2, cat. A/2, vani 6, piano 1;

d.2) Deposito, meglio identificato al N.C.E.U. foglio 54, p.lla 142, sub 1, cat. C/2, mq 213, piano T-S1;

e) con atto giudiziario esecutivo o cautelare, avente nota di trascrizione pubblicata il 06/04/2005 R.P. 10172 R.G. 17404, a favore della International Credit Recovery (6) s.r.l. e contro ~~Stefano Di Giugliano (NA) il 16/07/2004 e Maria Angela e Maddalena Di Giugliano (NA) il 16/07/2004~~, venivano pignorati i seguenti immobili siti nel Comune di Giugliano in Campania (NA) alla Via Colonne n° 72-74 (vedasi allegato 06):

e.1) Deposito, meglio identificato al N.C.E.U. foglio 54, p.lla 142, sub 1, cat. C/2;

e.2) Appartamento, meglio identificato al N.C.E.U. foglio 54, p.lla 142, sub 2, cat. A/2.

Infine, tengo a precisare che, il sottoscritto, ha deciso di allegare alla presente le copie delle suddette note in quanto il loro costo, in effetti, è identico al costo della semplice visura.

Successivamente il sottoscritto, dopo aver comunicato alle Parti per mezzo di raccomandate A.R., il giorno e l'ora del 1° Accesso (vedasi allegato 07), si è recato in tenimento del Comune di Giugliano in Campania (NA) dove sono ubicati gli immobili oggetto della presente procedura di espropriazione immobiliare. Nel corso del 1° Accesso (vedasi allegato 08), presenti il ~~Stefano Di Giugliano~~ ed il mio collaboratore Arch. Roberto Rollin, si è provveduto a rilevare i cespiti de quo (vedasi allegati 09 e 10), onde poter acquisire tutti gli elementi tecnici utili per poter dare risposta precisa e compiuta al mandato conferito; si è provveduto altresì ad effettuare rilievi fotografici (vedasi allegati 11, 12 e 13), onde mostrare anche in maniera visiva le cose che si andranno a descrivere e valutare.

### **3.0 RISPOSTE AI QUESITI**

*1.0) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali*

Prima di entrare nel merito di tale quesito, ritengo utile anteporre le risultanze delle indagini effettuate all'Agenzia del Territorio di Napoli, dove, è risultato quanto segue.

*1.1)* Il Terreno, menzionato al precedente punto *a.2)*, identificato con la p.lla 143 del Foglio 54 del C.T. del Comune di Giugliano in Campania (NA), risulta soppresso ed unito alla p.lla 142 del Foglio 54 (**vedasi allegato 14**).

*1.2)* Il Terreno, identificato con la p.lla 142 del Foglio 54 del C.T. del Comune di Giugliano in Campania (NA), di are 04.73, risulta Ente Urbano (**vedasi allegato 15**).

*1.3)* L'immobile, identificato con il sub 1 p.lla 142 del Foglio 54 del N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania (NA), risulta soppresso. Tale soppressione ha originato i sub 3 e 4 (**vedasi allegato 16**).

*1.4)* In ditta Cicala Biagio nato a Caivano (NA) il 16/09/1965 ed Acciaio Maria Angela nata a Melito di Napoli (NA) il 03/12/1970, per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno della piena proprietà, sono intestati i seguenti cespiti siti nel Comune di Giugliano in Campania (NA):

*1.4.a)* Appartamento, meglio identificato al N.C.E.U. foglio 54, p.lla 142, sub 2, cat. A/2, classe 3, vani 6, rendita € 309,87, piano 1 (**vedasi allegato 17**); per tale immobile l'Agenzia del Territorio di Napoli, su mia richiesta (**vedasi allegato 18**) e su miei solleciti (**vedasi allegato 19**), ha attestato la momentanea irreperibilità della planimetria catastale (**vedasi allegato 20**);

*1.4.b)* Negozio, meglio identificato al N.C.E.U. foglio 54, p.lla 142, sub 3, cat. C/1, classe 7, consistenza 64 mq, rendita € 1.831,15, piano T (**vedasi allegato 21**); per tale immobile l'Agenzia del Territorio di Napoli, su richiesta, mi ha rilasciato

la planimetria catastale (**vedasi allegato 22**);

*1.4.c)* Deposito, meglio identificato al N.C.E.U. foglio 54, p.lla 142, sub 4, cat. C/2, classe 7, consistenza 124 mq, rendita € 640,41, piano T-S1 (**vedasi allegato 23**); per tale immobile l'Agenzia del Territorio di Napoli, su richiesta, mi ha rilasciato la planimetria catastale (**vedasi allegato 24**).

Stando così le cose e per una migliore comprensione ritengo utile, sin da ora, distinguere in lotti i cespiti pignorati.

**1.5) LOTTO 1 – Proprietà: ~~Clara Angela Fusco e Fusco Maria Angela~~**

Appartamento, sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA), meglio identificato al N.C.E.U. foglio 54, p.lla 142, sub 2, cat. A/2, classe 3, vani 6, rendita € 309,87, piano 1 (**vedasi allegato 17**). L'accesso a tale immobile avviene mediante l'androne, comune con il Deposito di cui al punto *1.4.c)*, che immette al vano scale a servizio esclusivo dell'appartamento de quo e del piano delle coperture. L'androne ha accesso diretto dalla Via Colonne n° 72. L'Appartamento confina, per chi lo guarda dalla suddetta via, con proprietà Cera alla sua sinistra e con proprietà Fusco alla sua destra.

**1.6) LOTTO 2 – Proprietà: ~~Clara Angela Fusco ed Associato Maria Angela~~**

Negoziò, sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA), meglio identificato al N.C.E.U. foglio 54, p.lla 142, sub 3, cat. C/1, classe 7, consistenza 64 mq, rendita € 1.831,15, piano T (**vedasi allegato 21**). Tale immobile risulta avere accesso diretto dalla Via Colonne n° 72. Il Negoziò confina, per chi lo guarda dalla suddetta via, con l'androne della stessa proprietà alla sua sinistra, con proprietà Fusco alla sua destra e con il Deposito della stessa proprietà sul lato opposto all'ingresso.

**1.7) LOTTO 3 – Proprietà: ~~Clara Angela Fusco e Fusco Maria Angela~~**





igienici di cui uno esclusivo per la camera da letto matrimoniale. La superficie utile non residenziale è pari a circa 84.67 mq ed è costituita da un balcone e da un terrazzo a livello a cui si accede o attraverso la camera da letto matrimoniale o attraverso un pianerottolo intermedio del vano scale. L'altezza utile di tutti gli ambienti è di circa 2.95 mt. Attraverso il vano scale si perviene anche al piano delle coperture che presenta una superficie utile non residenziale pari a circa 158.90 mq (vedasi allegato 09). I tramezzi interni sono costituiti da blocchetti di mattoni forati; gli intonaci sono del tipo civile. La pavimentazione interna è costituita da piastrelle in maiolica mentre, quella esterna, da tessere in gres. Le pareti degli ambienti sono tinteggiate. I servizi igienici presentano un rivestimento a tutt'altezza con piastrelle di maiolica; la cucina, infine, presenta anch'essa un rivestimento a tutt'altezza, sempre con piastrelle di maiolica, ma solo su tre pareti. Le porte sono in legno mentre gli infissi, dotati di tapparelle in pvc, sono in alluminio anodizzato. L'appartamento è dotato di un boiler, di tipo elettrico, che provvede alla produzione di acqua calda ad uso igienico-sanitario. L'appartamento è dotato anche di impianto di riscaldamento autonomo che però, al momento dell'accesso, è risultato non funzionante. L'impianto elettrico è sotto traccia. L'appartamento versa in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione; difatti, in quasi tutti gli ambienti, sono evidenti larghe macchie che presentano efflorescenze e muffe dovute a fenomeni di umidità e di infiltrazioni d'acqua; inoltre, gli impianti idrico-sanitari dei servizi igienici, sono fatiscenti e di tipo provvisorio; le pavimentazioni ed i rivestimenti risultano usurati ed in alcune aree addirittura mancanti; infine, sono altresì presenti, fenomeni di dissesto statico sia sulle murature portanti che sui solai di calpestio: il terrazzo a livello, ad esempio, risulta addirittura puntellato con elementi in ferro verticali posti nel Deposito

sottostante (vedasi allegati 11 e 13).

**2.2) LOTTO 2 – Proprietà:** [REDACTED]

Negozio, meglio identificato al N.C.E.U. foglio 54, p.lla 142, sub 3, cat. C/1, classe 7, consistenza 64 mq, rendita € 1.831,15, piano T (vedasi allegato 21).

Tale immobile, che occupa parzialmente il piano terra del suddetto corpo di fabbrica, ha accesso diretto dalla Via Colonne n° 72.

La superficie utile coperta è pari a circa 61.70 mq ed è formata da un unico ambiente a cui bisogna poi aggiungere i circa 4.09 mq occupati dal servizio igienico. L'altezza utile è di circa 2.73 mt. (vedasi allegato 10). I tramezzi interni sono costituiti da struttura in acciaio racchiusa da pannelli in cartongesso; gli intonaci sono del tipo civile. La pavimentazione interna è costituita da piastrelle in maiolica. Le pareti degli ambienti sono tinteggiate. Il servizio igienico presenta un rivestimento a mezza altezza con piastrelle di maiolica. Le porte interne, del tipo a "soffietto" sono in laminato plastico. La vetrina posta sull'ingresso, come pure la saracinesca, sono in ferro. L'impianto elettrico è posto in canaline. Il Negozio, apparentemente, si mostra in normali condizioni di manutenzione e conservazione; tuttavia tale cespite, a motivo dei fenomeni di dissesto statico precedentemente descritti che, comunque si ripercuotono ed interagiscono sull'intero corpo di fabbrica, in realtà, versa in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione (vedasi allegato 12).

**2.3) LOTTO 3 – Proprietà:** [REDACTED]

Deposito, meglio identificato al N.C.E.U. foglio 54, p.lla 142, sub 4, cat. C/2, classe 7, consistenza 124 mq, rendita € 640,41, piano T-S1 (vedasi allegato 23).

Tale immobile, che occupa parzialmente il piano terra del suddetto corpo di fabbrica, ha gli accessi posti nell'androne comune con il vano scale a servizio

dell'Appartamento del primo piano. L'androne ha accesso diretto dalla Via Colonne n° 72.

Come già detto in precedenza per l'androne in comune, a mio avviso, l'aggiudicatario del presente Lotto, dovrà riconoscere il diritto di passaggio nell'androne all'aggiudicatario del Lotto 1. Tale androne ha una superficie utile coperta di circa 42.90 mq.

La superficie utile coperta del Deposito è pari a circa 129.93 mq ed è formata da n° 6 ambienti, di cui uno al piano interrato, a cui bisogna aggiungere i circa 4.45 mq occupati dai n° 2 servizi igienici ed il cortile di circa 100.79 mq. C'è da sottolineare che, sul medesimo cortile, si affacciano degli accessi che fanno parte di un edificio adiacente di proprietà aliena. L'altezza utile di tutti gli ambienti è di circa 2.68 mt ad eccezione del Locale 5, la cui altezza è pari a circa 2.27 mt e del Locale 6, posto al piano interrato, la cui altezza è di circa 2.11 mt. (**vedasi allegato 10**). I tramezzi interni sono costituiti taluni da blocchetti di mattoni forati ed altri da struttura in acciaio racchiusa da pannelli in cartongesso; gli intonaci sono del tipo civile. La pavimentazione interna e quella del cortile, è costituita da piastrelle in maiolica. Le pareti degli ambienti sono tinteggiate. I servizi igienici presentano un rivestimento a mezza altezza con piastrelle di maiolica. Tutte le porte, come pure gli infissi, sono in alluminio anodizzato ad eccezione della cancellata per l'accesso al Locale 6, posto al piano interrato, che è in ferro. L'impianto elettrico è sotto traccia. Il Deposito, anche a motivo dei fenomeni di dissesto statico precedentemente descritti che, comunque si ripercuotono ed interagiscono sull'intero corpo di fabbrica, versa in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione (**vedasi allegato 13**).

*3.0) Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del*



effettuati telefonicamente e personalmente, ad oggi, tale copia, non mi è ancora pervenuta.

**3.3) LOTTO 3 – Proprietà:** [REDACTED]

Deposito, meglio identificato al N.C.E.U. foglio 54, p.lla 142, sub 4, cat. C/2, classe 7, consistenza 124 mq, rendita € 640,41, piano T-S1. Al momento dell'Accesso, tale immobile, è risultato in stato di abbandono anche se, in realtà, il detentore è il [REDACTED] il [REDACTED], coniugato in regime di [REDACTED]

*migliore individuazione dei beni.*

6.1) Per la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, il sottoscritto ha presentato istanze al Comune di Giugliano in Campania (**vedasi allegati 25 e 29**).

6.1.a) Il Settore Assetto del Territorio del Comune di Giugliano in Campania (NA), ha certificato che il terreno su cui insistono gli immobili de quo, ricade in "Zona B/2 – Zona di Completamento di 1° Grado". Tale classificazione prevede un indice di fabbricabilità fondiario di 3.05 mc/mq; un'altezza massima di 11 mt per un numero di piani uguale a tre; infine, è altresì prevista, sia la demolizione e ricostruzione nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiario di cui sopra, sia il risanamento statico ed igienico degli edifici esistenti nel rispetto della forma e della volumetria (**vedasi allegato 26**).

6.1.b) Il Settore Condoni Edilizio del Comune di Giugliano in Campania (NA), ha rinvenuto e rilasciato in copia conforme, un'istanza di Condoni Edilizio ai sensi della Legge n. 47/85, presentata dalla Sig.ra Di Falco Carolina nata a Giugliano in Campania (NA) il 22/03/1954 e protocollata il 31/03/1987 con n° 11103. Tuttavia, agli atti dell'Ente, risulta solo l'istanza ed il pagamento di n° 2 bollettini: uno per £ 178.650 e l'altro per £ 3.981.480. Tuttavia, esaminando tale istanza (**vedasi allegato 30**), si evince quanto segue:

6.1.b.1) il fabbricato è stato realizzato in assenza della licenza o concessione edilizia ed è stato ultimato nell'anno 1980;

6.1.b.2) il fabbricato è composto da n° 2 piani fuori terra ed ha una superficie utile abitabile di 64.10 mq ed una superficie per servizi ed accessori di tipo non residenziale di 242.94 mq.

Per tali abusi, ad oggi, non esiste il parere definitivo riguardo all'istruttoria in quanto, il procedimento amministrativo, non risulta ancora ultimato anche per la

carenza della documentazione presentata. A riguardo infine della dichiarazione di agibilità, questa verrà rilasciata ad istruttoria ultimata.

Invece, a seguito dell'Accesso, il sottoscritto ha appurato quanto segue.

6.2) LOTTO 1 – Proprietà: ~~Giugliano in Campania - Via ...~~

La superficie utile abitabile è pari a circa 123.11 mq; la superficie utile non residenziale è pari a circa 84.67 mq a cui bisogna aggiungere i circa 158.90 mq del piano delle coperture.

6.3) LOTTO 2 – Proprietà: ~~Giugliano in Campania - Via ...~~

La superficie utile coperta, comprensiva del servizio igienico, è pari a circa 65.79 mq.

6.4) LOTTO 3 – Proprietà: ~~Giugliano in Campania - Via ...~~

La superficie utile coperta, comprensiva dell'androne, dei servizi igienici e del piano interrato, è pari a circa 177.28 mq; a questa bisogna aggiungere i circa 100.79 mq occupati dal cortile.

6.5) Orbene, partendo da questi dati, il sottoscritto ha riscontrato ulteriori abusi rispetto alla succitata istanza in sanatoria. Nel dettaglio, sono:

6.5.a) la superficie utile abitabile risulta quasi doppia; difatti, a fronte dei 64.10 mq dichiarati, ne sono stati realizzati ulteriori 59.01 mq in più;

6.5.b) la superficie utile di tipo non residenziale, invece, risulta pressoché invariata; infatti a fronte dei 242.94 mq dichiarati, risulta esserci un incremento di soli 0.13 mq.

6.6) *Verifica della sanabilità degli abusi.*

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Settore Assetto del Territorio del Comune di Giugliano in Campania (NA), ha certificato che il terreno su cui insistono gli immobili de quo, ricade in "Zona B/2 – Zona di

Completamento di 1° Grado". Tale classificazione prevede un indice di fabbricabilità fondiario di 3.05 mc/mq; un'altezza massima di 11 mt per un numero di piani uguale a tre; infine, è altresì prevista, sia la demolizione e ricostruzione nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiario di cui sopra, sia il risanamento statico ed igienico degli edifici esistenti nel rispetto della forma e della volumetria (vedasi allegato 26). Partendo da questi dati e tenendo in considerazione che il Terreno su cui insiste il corpo di fabbrica, identificato con la p.lla 142 del Foglio 54 del C.T. del Comune di Giugliano in Campania (NA), è di are 04.73 (vedasi allegato 15), lo strumento urbanistico vigente consente di realizzare la seguente volumetria lorda:

$$473 \times 3.05 = 1442.65 \text{ mc.}$$

La volumetria lorda esistente invece, risulta essere:

794.48 mc circa quella del piano terra e 555.04 mc circa quella del primo piano; pertanto, il totale, risulta essere:

$$794.48 \text{ mc} + 555.04 \text{ mc} = 1349.52 \text{ mc circa.}$$

Stando così le cose, gli ulteriori illeciti, descritti ai punti 6.5.a) e 6.5.b), ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 (e successive modifiche) e del vigente P.R.G. del Comune di Giugliano in Campania (NA), sono sanabili.

*6.7) Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita.*

In base ai vari sopralluoghi eseguiti, alle ricerche di mercato effettuate sulla Piazza di Giugliano in Campania (NA) per cespiti simili a quelli della presente consulenza, e quindi di tutte le ricerche effettuate presso gli Uffici Pubblici competenti, le Agenzie e gli operatori del settore immobiliare, tenuto anche conto



dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato da parte del sottoscritto, nonché di tutte le verifiche e calcolazioni eseguite, delle condizioni di manutenzione e conservazione, dell'istruttoria di Condono Edilizio ancora in essere e degli ulteriori abusi commessi, di tutto quanto altro occorrente per la valutazione dei cespiti precedentemente descritti, si riportano di seguito le stime degli immobili oggetto della procedura di espropriazione immobiliare n. 399/2005 R.G.E. del Tribunale di Napoli, 5<sup>a</sup> Sezione Civile Espropriazioni, promossa da I.C.R. (6) s.r.l. contro Cicala Biagio e Acciaio Maria Angela. Prima di procedere alla stima bisogna però evidenziare che, i cespiti anzi descritti, sono situati in una zona dove il grado di appetibilità è risultato sufficiente; inoltre, al fine di determinare i più probabili valori di mercato, ritengo opportuno procedere alla stima sia sintetica che analitica per poi mediare i valori ottenuti.

#### *6.7.a) Metodo Sintetico Comparativo*

Tale criterio di stima tiene conto dei valori di mercato in regime di libera concorrenza ed è basato per l'appunto sul reperimento dei valori di mercato che, beni con caratteristiche similari a quelli oggetto di stima, hanno meritato in libere trattative di compravendita e che si sono realizzati in date recenti. Tali dati sono stati determinati dal sottoscritto in base a ricerche effettuate in loco per cespiti aventi analoghe caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche, analoghe caratteristiche tecnologiche e produttive nonché analoghe caratteristiche tipologiche costruttive nonché di manutenzione e conservazione.

Si è così desunto un valore di mercato sulla Piazza di Giugliano in Campania (NA) ed in particolare alla Via Colonne, così articolato:

- € 800,00/mq per la superficie utile coperta di tipo residenziale;

- € 100,00/mq per la superficie utile di tipo non residenziale (balconi, terrazzi e coperture praticabili);
- € 1.300,00/mq per la superficie utile coperta adibita a negozi;
- € 500,00/mq per la superficie utile coperta adibita a depositi;
- € 200,00/mq per la superficie utile coperta adibita ad androni;
- € 100,00/mq per la superficie utile scoperta (cortili).

*6.7.a.1) Valore del Lotto 1*

Pertanto, tenuto conto di tutte le precedenti considerazioni e che le superfici del Lotto in esame sono:

- circa 123.11 mq, quella utile coperta di tipo residenziale;
- quella utile di tipo non residenziale (balconi, terrazzi e coperture praticabili),  
scaturisce invece dalla seguente somma:

$$84.67 + 158.90 = 243.57 \text{ mq circa,}$$

otteniamo:

- a)  $\text{mq } 123.11 \times \text{€ } 800,00 = \text{€ } 98.488,00;$
- b)  $\text{mq } 243.57 \times \text{€ } 100,00 = \text{€ } 24.357,00.$

Il giudizio di stima del Lotto in esame è quindi dato dalla seguente somma:

$$\text{€ } 98.488,00 + \text{€ } 24.357,00 = \text{€ } \mathbf{122.845,00}.$$

*6.7.a.2) Valore del Lotto 2*

Anche in questo caso, tenuto conto di tutte le precedenti considerazioni e che la superficie del Lotto in esame è:

- circa 65.79 mq, quella utile coperta adibita a negozi,

otteniamo:

$$- \text{mq } 65.79 \times \text{€ } 1.300,00 = \text{€ } \mathbf{85.527,00}, \text{ che rappresenta il giudizio di stima del}$$

Lotto in esame.

### 6.7.a.3) Valore del Lotto 3

Tenuto conto di tutte le precedenti considerazioni e che le superfici del Lotto in esame sono:

circa 134.38 mq, quella utile coperta adibita a depositi;

circa 42.90 mq, quella utile coperta adibita ad androni;

circa 100.79 mq, quella utile scoperta (cortili),

otteniamo:

a)  $\text{mq } 134.38 \times \text{€ } 500,00 = \text{€ } 67.190,00$ ;

b)  $\text{mq } 42.90 \times \text{€ } 200,00 = \text{€ } 8.580,00$ ;

c)  $\text{mq } 100.79 \times \text{€ } 100,00 = \text{€ } 10.079,00$ .

Il giudizio di stima del Lotto in esame è quindi dato dalla seguente somma:

$\text{€ } 67.190,00 + \text{€ } 8.580,00 + \text{€ } 10.079,00 = \text{€ } 85.849,00$ .

### 6.7.b) Metodo Analitico

Il procedimento analitico, invece, si caratterizza per la ricostruzione su base aritmetica e finanziaria del valore di mercato. Nella stima che andrò a determinare il sottoscritto ha proceduto per capitalizzazione dei redditi; tale procedimento consente di pervenire alla valutazione di un bene facendo riferimento ai redditi che il bene medesimo è suscettibile di dispiegare e quindi, normalmente, si considerano quelli che sono i fitti medi della zona per cespiti simili. Nel caso in esame, attraverso indagini di mercato effettuate in loco, ho potuto constatare i seguenti fitti medi:

- € 400,00 mensili per l'Appartamento di cui al Lotto 1;
- € 300,00 mensili per il Negozio di cui al Lotto 2;
- € 200,00 mensili per il Deposito di cui al Lotto 3.

La formula della capitalizzazione dei redditi è la seguente:

$$V = a / r$$

Dove:

V = valore di mercato dell'immobile;

a = annualità di reddito;

r = saggio di capitalizzazione.

Non essendo frequente la possibilità di determinare attraverso l'indagine diretta di mercato, il saggio di capitalizzazione "r", sovente si deve procedere ad un'analisi delle circostanze che lo influenzano onde determinarlo con logica motivazione. Il saggio è stato quindi determinato indirettamente, ovvero non soltanto indagando sul mercato, ma analizzando anche le diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente.

In un certo qual modo è lecito affermare che il saggio dell'investimento immobiliare possa variare entro i limiti di quattro punti attraverso la seguente oscillazione:

$$r \text{ minimo} = 2,00\%$$

$$r \text{ massimo} = 6,00\%.$$

Con la predetta approssimazione, si è ritenuto possibile ammettere che i 400 centesimi di punto di variazione tra il saggio minimo e massimo siano determinati da un certo numero di "influenze ascendenti o discendenti" che agiscono, ciascuna con segno positivo (ascendenti) o negativo (discendenti), sul saggio medio. Attribuendo un certo numero di centesimi di punto a ciascuna delle influenze che l'esperienza del mercato generalmente indica, si verifica per ogni caso specifico di stima e quindi anche per il caso in esame, l'esistenza di quelle, tra le dette influenze, che si riscontrano relativamente ai redditi, al mercato e al bene oggetto di stima. Partendo quindi dal saggio medio, stimabile per investimenti immobiliari nel 4,00% [= (2,00 + 6,00)/2], si è proceduto ad operare le detrazioni e le aggiunte

derivanti dalle specifiche “influenze” riscontrate e calcolate ed è stato quindi dedotto il saggio relativo ai cespiti de quo, che è risultato essere pari al 4,50%.

*6.7.b.1) Valore del Lotto 1*

Tenuto conto di tutte le precedenti considerazioni e che il canone annuo del cespite de quo è pari ad € 4.800,00, otteniamo:

$V = € 4.800,00 \text{ (canone annuo)} / 0.045 \text{ (saggio)} = € 106.666,67$ , che rappresenta il giudizio di stima del Lotto in esame.

*6.7.b.2) Valore del Lotto 2*

Continuando, tenuto conto di tutte le precedenti considerazioni e che il canone annuo del cespite de quo è pari ad € 3.600,00, otteniamo:

$V = € 3.600,00 \text{ (canone annuo)} / 0.045 \text{ (saggio)} = € 80.000,00$ , che rappresenta il giudizio di stima del Lotto in esame.

*6.7.b.3) Valore del Lotto 3*

Infine, tenuto conto di tutte le precedenti considerazioni e che il canone annuo del cespite de quo è pari ad € 2.400,00, otteniamo:

$V = € 2.400,00 \text{ (canone annuo)} / 0.045 \text{ (saggio)} = € 53.333,33$ , che rappresenta il giudizio di stima del Lotto in esame.

*6.7.c) Stima Mediata*

Facendo seguito a tutte le precedenti considerazioni e principalmente ai valori risultanti dai procedimenti di stima sopra svolti, si procederà ora ad eseguire la media aritmetica, per il calcolo dei più probabili valori di mercato, secondo il seguente calcolo:

$$\text{stima mediata} = \text{stima sintetica} + \text{stima analitica} / 2.$$

*6.7.c.1) Valore del Lotto 1*

$€ 122.845,00 + € 106.666,67 / 2 = € 114.755,84$  che, arrotondato per difetto,



non residenziale pari a circa 158.90 mq.

**4.2) LOTTO 2 – Proprietà: ~~Classe Singolo ed Androne Fusco in Giugliano~~**

Negozio, sito in Giugliano in Campania (NA) alla Via Colonne n° 72, meglio identificato al N.C.E.U. foglio 54, p.lla 142, sub 3, cat. C/1, classe 7, consistenza 64 mq, rendita € 1.831,15, piano T. Questi, occupa parzialmente il piano terra di un fabbricato singolo e confina, per chi lo guarda dalla suddetta via da cui si accede, con l'androne della stessa proprietà alla sua sinistra, con proprietà Fusco alla sua destra e con il Deposito della stessa proprietà sul lato opposto all'ingresso. La superficie utile coperta è pari a circa 65.79 mq ed è formata da un unico ambiente adibito alla vendita e da un servizio igienico.

**4.3) LOTTO 3 – Proprietà: ~~Classe Singolo ed Androne Fusco in Giugliano~~**

Deposito con Cortile interno ed Androne, sito in Giugliano in Campania (NA) alla Via Colonne n° 72, meglio identificato al N.C.E.U. foglio 54, p.lla 142, sub 4, cat. C/2, classe 7, consistenza 124 mq, rendita € 640,41, piano T-S1.

Questi, occupa parzialmente il piano terra di un fabbricato singolo e confina, per chi lo guarda dalla suddetta via, con proprietà Cera alla sua sinistra e con proprietà Fusco alla sua destra.

La superficie utile coperta del Deposito è pari a circa 134.38 mq ed è formata da n°6 ambienti, di cui uno al piano interrato e da n° 2 servizi igienici. Il Cortile interno ha una superficie utile non residenziale pari a circa 100.79 mq. L'androne ha una superficie utile coperta di circa 42.90 mq.

**5.0 CONCLUSIONI**

Il sottoscritto Arch. Sebastiano Merola, dopo aver trasmesso alle Parti il presente elaborato in data 01/12/2006 a mezzo di Pacco Celere Ordinario (**vedasi allegato 31**), conclude questa consulenza riferita alla procedura di espropriazione

immobiliare n. 399/2005 R.G.E. del Tribunale di Napoli, 5<sup>^</sup> Sezione Civile Espropriazioni, promossa da I.C.R. (6) s.r.l. contro ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~, confermando di aver rettamente operato per sua scienza e coscienza al solo scopo di far conoscere all'Ill.mo G.E. Dott.ssa **Papa** la verità; in particolare conclude che il valore dei cespiti di proprietà dei Sig.ri Cicala Biagio e Acciaio Maria Angela, ammonta ad € **267.100,00** (duecentosessantasettemilacento/00).  
Tanto in virtù di mandato conferito.

Napoli li

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Arch. Sebastiano Merola)