

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE CIVILE QUINTA BIS

Procedura Esecutiva

R.G.E. n° 1072/2012

**RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI ALLA  
PERIZIA DI STIMA PRODOTTE  
DALL'AVV. MARGHERITA DOMENIGOTTI**

G.E. : dott.ssa Cacace

*1) In ordine al crollo avvenuto presso l'immobile.*

Anzitutto, preme a questa difesa rilevare che nell'elaborato peritale viene solo accennato dell'importante crollo avvenuto presso l'immobile prima della redazione della CTU.

Peraltro, preme evidenziare che tale evento potrebbe essere stato causato da un atto compiuto da ignoti e non un problema di scarsa manutenzione, essendo abbastanza improbabile che diverse parti di una stessa struttura crollino contemporaneamente in aree dell'immobile distanti tra loro.

Si rappresenta che sul crollo in questione lo scrivente aveva già depositato telematicamente una apposita relazione (relazione sul 3° accesso), corredata di documentazione fotografica, preliminarmente al deposito della relazione di stima.

Alla stessa relazione sul 3° accesso, furono allegare anche copie dell'ordinanza sindacale n. 38 del 21/05/2019 e del verbale di diffida della Polizia Municipale di Giugliano in Campania del 02/05/2019. Da detta documentazione si rileva che fu disposto dal Comune di Giugliano, il divieto a praticare i luoghi e fu dato incarico



all'ing. [redacted] tecnico di parte, di eliminare il pericolo, previo accertamento delle cause. Pertanto, *in primis*, sarebbe stato impossibile per lo scrivente accedere ai luoghi per accertare le cause del detto crollo; in secondo luogo argomentare sulle cause del crollo in fase di stima dell'immobile non sarebbe stato di nessun apporto alla stima stessa. Viceversa ha ritenuto opportuno, in detta fase di stima, menzionare il crollo in questione nel descrivere il degrado generale in cui versa l'immobile staggito. Degrado, che invece influisce significativamente sul valore del bene.

Ha ritenuto opportuno, invece, relazionare preliminarmente e tempestivamente sul crollo stesso per metterne a conoscenza immediatamente le parti. Atto che si ritiene di aver compiuto con la massima diligenza e celerità.

Né lo scrivente ha mai associato le cause del crollo in questione con quelle del crollo di alcune controsoffittature, bensì i due eventi sono stati citati insieme (nella sola stima) nel descrivere, si ribadisce, lo stato di degrado e di abbandono in cui versa l'immobile pignorato.

Che lo scrivente abbia ipotizzato e, purtroppo solo ipotizzato, un atto vandalico alla base dell'increscioso evento si rileva proprio dalla tempestività con la quale ha notiziato le parti.

## **2) In ordine al perimetro oggetto di pignoramento.**

*Altro aspetto rilevante concerne il perimetro oggetto di pignoramento e quindi di vendita.*

*In particolare, si rileva come non sia chiaro quale sia la porzione di terreno effettivamente di pertinenza dell'immobile oggetto di perizia.*

*Tale mancanza di univocità crea per l'eventuale acquirente un'indeterminatezza che non consente l'effettiva presa in possesso dell'immobile nella sua interezza.*



*Sul punto, pertanto, si ritiene opportuno che il CTU chiarisca meglio la situazione e, ove necessario, intervenga con le correzioni catastali/urbanistico edilizie, in modo da consentire una identificazione univoca dell'oggetto di CTU e quindi di successiva vendita.*

*Qualora non sia possibile identificare un'area specifica di proprietà la scrivente difesa ritiene che debba essere almeno determinata un'area su cui si debba istituire una servitù di passaggio.*

*La soluzione migliore potrebbe essere quella di frazionare le parti comuni a più immobili, quali strade e accessi e renderle comuni, cosa che oggi catastalmente non risulta, anche se di fatto è così.*

Come riferito nella perizia di stima, nella risposta al quesito n.2, si è riferito che la particella 1759 del foglio 83/D del Comune di Giugliano in Campania è **aggraffata**, catastalmente, al fabbricato staggito (sub 2 degli stessi foglio e particella). Su detta particella di terreno 1759, insistono altri fabbricati, verosimilmente costruiti in epoca successiva a quello in oggetto, alcuni dei quali insistenti su porzioni di terreno distaccate dall'originaria particella 1759 e dotati di autonomo identificativo catastale. Pertanto, è parere dello scrivente che debba ritenersi area annessa del cespite pignorato, da un punto di vista **strettamente** catastale, l'intera particella 1759 originaria al netto delle particelle da questa distaccate, oggi identificate con autonomo numero identificativo e aggraffate ai rispettivi fabbricati che su di esse sorgono.

D'altro canto, però, il pignoramento immobiliare che ha generato la presente procedura esecutiva, riguarda solo e soltanto l'immobile a uso ricettivo e, più precisamente, "Quota pari a 1/1 della piena proprietà di **fabbricato** per esigenze commerciali sito nel Comune di Giugliano in Campala (NA), Via Domitiana N.C.E.U. fg. 83D, p.lla 1759, sub 2, nat. D8, p.T1".



Pertanto, si ritiene che l' auspicabile annessione di un'area pertinenziale al fabbricato staggito debba essere necessariamente preceduta da una corretta estensione del pignoramento che individui l'esatta perimetrazione dell'area assoggettabile al pignoramento stesso. Operazione che va effettuata, a parere dello scrivente, nel rispetto giuridico dei titoli e con il solo ausilio, se richiesto, del C.T.U..

D'altro canto, anche nella relazione del notaio [redacted] a cui lo scrivente si è riferito, si rileva che l'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito accesa presso la Conservatoria di Napoli 2 in data 24.05.2005 al nn. 27499/8321 atto notarile pubblico per notaio [redacted] (Pozzani) del 20.05.2005, rep. 43805/7333, per euro 2.016.000,00 a garanzia di euro 1.200.000,00 contro [redacted] nota a Vico di Napoli il 22.04.1957 a favore di Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma grava soltanto sull'immobile in oggetto, ovvero sul solo fabbricato.

**3) In ordine alla legittimità dell'immobile.**

*Da ultimo, si evidenzia come non sia chiara la situazione di legittimità dell'immobile.*

*Ed invero, dalle informazioni riportate nell'elaborato peritale sembrerebbe che la porzione legittimata potrebbe avere superficie minore di quanto accatatasto e quindi che una porzione dell'immobile possa essere abusiva.*

*Si richiede, dunque, al CTU di meglio chiarire se ci siano porzioni abusive e qualora ci siano chiarisca se possono essere mantenute attraverso una pratica in sanatoria o debbano essere demolite.*

Dal tenore dell'osservazione di cui al presente punto, si rileva la necessità di ampliare e integrare quanto già esposto nel capitolo inerente la legittimità urbanistica.



L'immobile de quo fu edificato su due livelli, in totale assenza di titoli edilizi, presumibilmente verso la metà degli anni '70, sulla particella 1759 del foglio 83D del Comune di Giugliano in Campania, nell'originaria consistenza, così come rappresentata sulla piantina catastale presentata all'impianto catastale il 23.03.1987 (v. allegati C.T.U.). L'immobile; all'epoca, fu identificato in Catasto Urbano con i seguenti dati:

-foglio 83D, p.lla 1759, **sub 1**.

Sull'area su cui fu eretto l'edificio gravano i seguenti vincoli:

- 1) Servitù Militare;
- 2) Rischio Idraulico;
- 3) Archeologico (lungo il confine Est).

L'immobile staggito, nella predetta consistenza identificata con il **sub 1**, fu oggetto di domanda di concessione in sanatoria del 28 giugno 1986, prot. 22341, ai sensi della L. 47/85.

Successivamente a tale data, ovvero tra la data di presentazione di detta istanza di sanatoria e il rilascio della concessione in sanatoria (di cui si dirà in seguito), l'immobile de quo fu ampliato su entrambi i livelli che lo compongono. Tali consistenti ampliamenti, hanno trasformato l'edificio staggito nelle attuali consistenza e configurazione, così come raffigurate nelle piantine catastali allegate alla C.T.U., identificate con il **subalterno 2**, per soppressione dell' **ex subalterno 1**.

Nel periodo intercorso tra la predetta istanza di condono edilizio del 28 giugno del 1986 e il successivo rilascio della relativa concessione in sanatoria, la stessa pratica del 28 giugno 1986, prot. 22341, fu integrata con la presentazione di un grafico (senza data) a firma dell'ing. [REDACTED] che raffigurava lo stato di fatto, non nella sua consistenza e conformazione all'epoca della domanda di condono (1986), ovvero quella identificata con il **subalterno catastale 1**, bensì quella



attuale, derivata dal predetto ampliamento così come riportato sulla piantina catastale identificata con il subalterno 2.

Orbene, si ritiene che la concessione in sanatoria 4331-4335/1san/86 del 2007, sia stata rilasciata dal Comune di Giugliano su **una falsa o errata rappresentazione dei luoghi** e, in quanto tale, la predetta concessione in sanatoria potrebbe essere annullata, in autotutela, *ex tunc* dal Comune di Giugliano che, ha la facoltà ma non l'obbligo di esercitare tale diritto, per di più senza termini di prescrizione.

Nel malaugurato caso di annullamento della menzionata concessione in sanatoria, l'immobile in questione risulterebbe, quindi, **del tutto abusivo**, e non solo in una sua parte.

E' per tali motivazioni che lo scrivente ha relazionato, nella propria C.T.U., che **non è comprovata la legittimità urbanistica dell' immobile in oggetto.**

Conseguentemente, ha operato una consistente riduzione del 35% del valore del bene stesso.

Con la presente, si confida di aver risposto esaurientemente ai quesiti posti dalla S.V., rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pozzuoli, 17.01.2020

L' Esperto Stimatore

