

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

OGGETTO: *Fallimento*

Curatore:

dott. Vincenzo Di Paolo



INCARICO: Io sottoscritto Arch. Raffaele Serrapica, nato il 19 novembre 1969 a Pompei, con studio in Pompei alla via Lepanto 82, telefono 3395099746

PEC raffaele.serrapica@archiworldpec.it iscritto all'Ordine degli architetti di Napoli al n° 7405 ed a quello dei consulenti tecnici del Tribunale di Torre Annunziata, essendo stato nominato con provvedimento reso il 21/02/2023 dal giudice delegato, dott. Amleto Pisapia, nella causa di cui all'oggetto e prestato giuramento di rito, ricevevo l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *Verifichi se lo stato dei luoghi corrisponda a quello indicato nel titolo di provenienza trascritto*
- 2) *Accerti se l'immobile sia di esclusiva proprietà della società fallita o in comproprietà con terzi estranei al fallimento determinato e valutando ultime ipotesi, la quota a vendersi*
- 3) *Descriva compiutamente i beni immobili, eventualmente dividendoli in lotti, indicando per ciascuno di essi, la precisa ubicazione, l'accesso, i confini (almeno tre), i dati catastali e depositi di certificati planimetrie aggiornate*
- 4) *Provveda alle vulture catastali in ditta del fallito ovvero all'accatastamento od al frazionamento qualora la partita sia diversamente intestata ovvero l'immobile non risulti accatastato o frazionato, producendo copia della scheda di voltura e relativa ricevuta ovvero copia legale delle planimetrie o del frazionamento e ricevuta della denuncia di attività accatastamento o frazionamento*
- 5) *Verifichi la conformità delle costruzioni alle licenze o concessioni edilizie accertando altresì, se i beni debbano essere oggetto di sanatoria ex legge 47/85*
- 6) *Accerti se gli immobili siano detenuti da terzi, specificando il titolo della destinazione*
- 7) *Indichi riassuntivamente la consistenza dell'immobile, l'ubicazione, l'accesso, i confini, i dati catastali, la provenienza del bene ed il valore del cespite o della quota di pertinenza del fallimento specificando nel caso di procedura contro più falliti, per ciascun lotto il proprietario dell'immobile da porre in vendita*
- 8) *Verifichi la conformità dello stato dei luoghi con i dati catastali e delle planimetrie depositate al catasto. Nel caso di difformità proceda al deposito di una nuova planimetria come previsto dalle circolari n. 2 e 3 del 2010 dell'agenzia del territorio*

9) *Provveda alla relazione del certificato energetico dell'immobile qualora obbligatorio. La relazione dovrà essere depositata sia in formato cartaceo che in formato digitale su compact disk. In particolare, i files fotografici dovranno poter essere letti con Microsoft Imaging per windows ("jpg")*

10) *Effettui una verifica delle infiltrazioni lamentate, valuti l'urgenza e l'eventuale differibilità dei lavori qualificandone e valorizzandone il contenuto*

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, al fine di assolvere l'incarico, ha eseguito più sopralluoghi nei siti oggetto di perizia, per prendere conoscenza dei dati necessari mediante misurazioni, rilievi e acquisizioni di informazioni relative allo stato dei beni pignorati. Il giorno 10 Marzo 2023 alle ore 16:15, avvertite le parti, congiuntamente al Dott. Vincenzo Di Paolo curatore della procedura Fallimentare, è stato effettuato un primo sopralluogo. Sono state così effettuate le misurazioni e il rilievo fotografico in loco con il sopralluogo generale dando così inizio alle operazioni peritali.

Successivamente, previo accordo con il Curatore fallimentare, il C.T.U. si è recato in data 20 aprile 2023 alle ore 10.30 presso i locali ubicati in Poggiomarino alla via Dante Alighieri e via G. Iervolino per proseguire le operazioni peritali di sopralluogo. In detta circostanza lo scrivente ha proceduto ad un rilievo fotografico e metrico del negozio e del garage al fine di produrre una planimetria per verificare l'esatta quadratura dei cespiti e quindi la corrispondenza con la planimetria catastale.

Infine veniva effettuato altro sopralluogo in data 17 maggio 2023 per la verifica ulteriore delle infiltrazioni lamentate di cui si dirà in seguito.

2. INDAGINI ESEGUITE

Il C.T.U. ha consultato l'Ufficio del Territorio di Napoli per i certificati catastali e le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto di perizia.

In data 20 aprile 2023 alle ore 8.30 si è recato presso gli uffici del Comune di Poggiomarino per dar seguito alla richiesta di accesso agli atti presentata in data 30 marzo 2023 per visionare la documentazione urbanistica e richiedeva copie della stessa.

Ha contattato lo studio del Notaio Irene Normale per visionare l'atto di fusione della società quindi, sulla scorta dei documenti presenti nel fascicolo, di quelli rinvenuti negli uffici pubblici e dei rilievi effettuati, il sottoscritto ha iniziato una serie di indagini presso luoghi simili, agenzie di intermediazione, ecc., al fine di rispondere dettagliatamente ai quesiti di cui al mandato ricevuto.

- 1) Verifichi se lo stato dei luoghi corrisponda a quello indicato nel titolo di provenienza trascritto

Lo stato dei luoghi dell'immobile sito in Poggiomarino corrisponde a quello indicato dai titoli di provenienza

- 2) Accerti se l'immobile sia di esclusiva proprietà della società fallita o in comproprietà con terzi estranei al fallimento determinato e valutando ultime ipotesi, la quota a vendersi

- Gli immobili venivano realizzati da _____ in virtù della licenza edilizia n. 164/68 rilasciata dal Comune di Poggiomarino il 29/08/1968;
- Con atto di costituzione società in accomandita semplice con conferimento d'azienda, redatto in data 28 settembre 1985 dal Notaio Michele Di Liegro (rep 67978) _____, in qualità di titolare della omonima ditta individuale, conferiva alla neocostituita _____, gli immobili siti in Poggiomarino (NA) costituiti dai sei locali commerciali e dal locale garage sottostante. Il capitale sociale della neocostituita società, di lire _____
(
:
:
]
);
- Con atto di cessione quote del 12/10/1988 redatto dal Notaio Michele Di Liegro e registrato a Castellammare in data 21/10/1988 al n. 2227 _____ cedevano a _____ le proprie quote di partecipazione al capitale sociale della D'Avino Vincenzo di Vincenzo D'Avino & C. sas
- Con atto di trasferimento di quote societarie del 9/4/2008 redatto innanzi al notaio Maria Valentina Puca Giusti (rep. 1013) il signor _____ la nuda proprietà della propria partecipazione al capitale _____ sas con riserva di usufrutto del 50% delle quote;
- Con atto di assegnazione beni ai soci del 3/7/2012 redatto dal Notaio Domenico Di Liegro (rep 3989), per effetto dello scioglimento della _____ venivano assegnati al socio _____ per una quota pari al 30% ed ai soci _____ e _____ per una quota pari al 70% rispettivamente in usufrutto al primo e nuda proprietà alla società, gli immobili siti in Poggiomarino Via Dante Alighieri (locale commerciale al piano primo e intero locale seminterrato).
- Con verbale dei soci _____ dal notaio Domenico Di Liegro (rep 3000) _____ conferiva alla società _____

la piena proprietà delle sue quote pari al 30% degli immobili, (locale commerciale al piano primo e intero locale seminterrato) siti in Poggiomarino Via Dante Alighieri;

- In data 20/10/2016 per effetto della morte d
acquisiva la piena proprietà della quota pari al 70% degli immobili, (locale commerciale al piano primo e intero locale garage seminterrato) siti in Poggiomarino Via Dante Alighieri;
- Nel 19 dicembre 2018 per notaio (con repertorio n. 214 raccolta n.168) veniva
incorporata mediante fusione la società ' oggi in
fallimento.

Per tanto si ravvisa che gli immobili sono di esclusiva proprietà della società

3) Descriva compiutamente i beni immobili, eventualmente dividendoli in lotti, indicando per ciascuno di essi, la precisa ubicazione, l'accesso, i confini (almeno tre), i dati catastali e depositi di certificati planimetrie aggiornate.

A. Locale Commerciale

Esso è ubicato a Poggiomarino alla via G. Iervolino angolo via Dante Alighieri 5 ricade in zona B1 (residenziale di completamento) del P.R.G. del Comune di Poggiomarino identificato catastalmente al foglio 6 p.lla 388 sub 18

Il bene confina a:

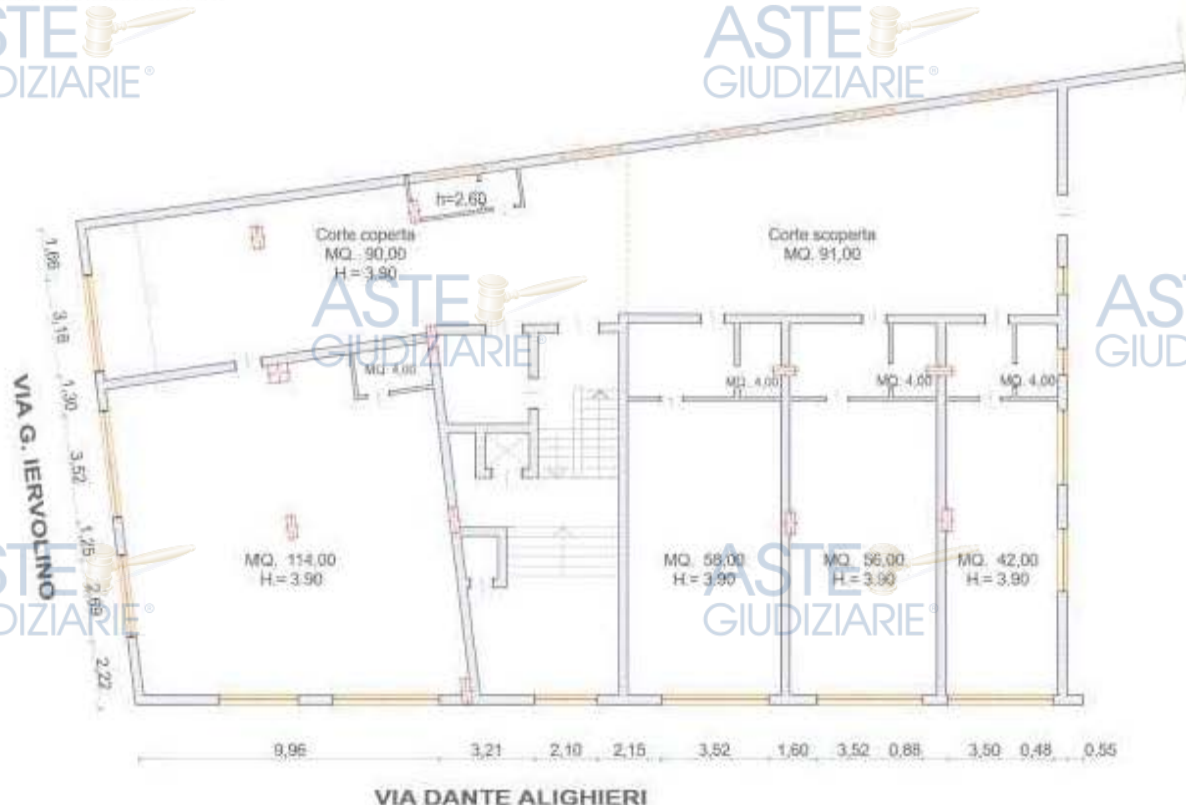
Sud con la strada via Dante Alighieri

Ovest con la strada G. Iervolino

Est con la rampa carrabile

Nord con corte esterna al fabbricato in ditta ¹

Il locale commerciale la cui superficie totale è di circa 290,00 mq. con altezza di 3.90 m, è parte integrante di un fabbricato in cemento armato anni 70 ad uso prevalentemente residenziale, si accede ad esso sia attraverso varie e ampie porte poste sia su via Dante Alighieri e sia su via G. Iervolino e sia dal portone di ingresso al fabbricato. Al momento del sopralluogo il locale risulta diviso in 4 locali commerciali di varia metratura con annessi servizi igienici, i detti locali sono in fase di sistemazione in quanto sono privi di pavimentazione, gli impianti sono solo predisposti e le pareti sono solo intonacate. All'interno troviamo una corte coperta di circa 90,00 mq. ed una corte scoperta di circa 91,00 mq.



Le foto allegate evidenziano, visivamente la tipologia, lo stato e le finiture dell'immobile (allegato 1)
Come meglio visibile dalla piantina riportata



accesso carrabile su via G. Iervolino

accesso carrabile su via Dante Alighieri

accesso su via G. Iervolino

accesso su via Danti Alighieri

B. Locale Garage

Esso è ubicato a Poggiomarino alla via Dante Alighieri identificato catastalmente al foglio 6 p.lla 388 sub 17.

Il bene confina a :

Sud con la strada via Dante Alighieri Ovest con la strada G. Iervolino

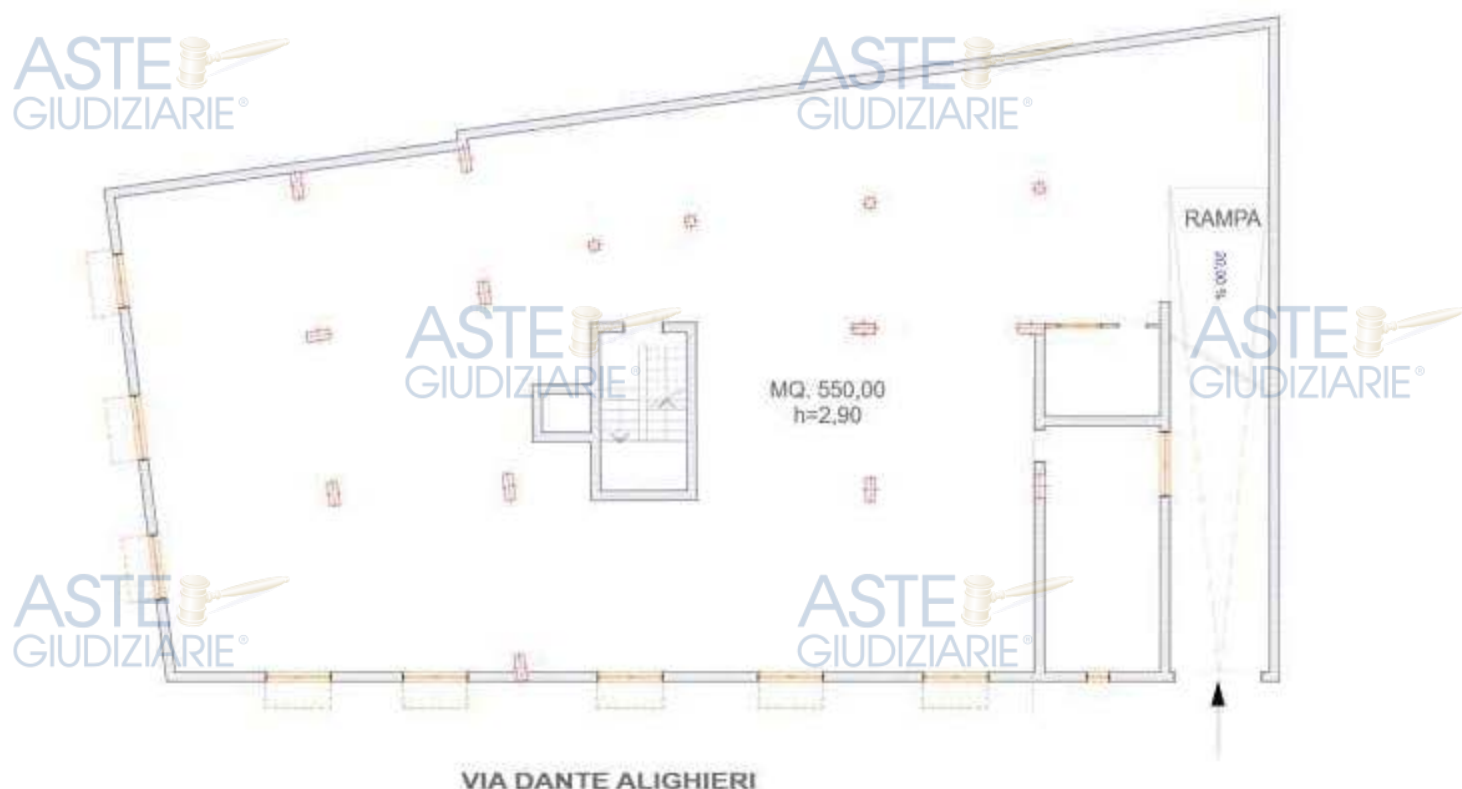
Est giardino eredi ¹

Nord con corte esterna al fabbricato

Il garage è parte integrante dello stesso fabbricato sopra descritto ha un'ampia superficie rilevata di circa 545,00 mq con un'altezza di circa 2,90 m si accede ad esso sia attraverso la rampa carrabile posta su via Dante Alighieri e sia dall'interno dell'atrio del palazzo.

Al momento del sopralluogo la pavimentazione in battuto di cemento è del tutto consumata e le pareti sono solo intonacate, ed in alcuni punti sono presenti vistose macchie di umidità presumibilmente dovute ad infiltrazione d'acqua proveniente dal solaio sovrastante.

Le foto allegate evidenziano, visivamente la tipologia, lo stato e le finiture dell'immobile (allegato 2)





accesso dall'androne scale via Dante Alighieri

accesso carrabile su via Dante Alighieri

- 4) *Provveda alle volture catastali in ditta del fallito ovvero all'accatastamento o al frazionamento qualora la partita sia diversamente intestata ovvero l'immobile non risulti accatastato o frazionato, producendo copia della scheda di voltura e relativa ricevuta*

Dalla ricerca effettuata agli uffici del catasto ufficio di Napoli le partite non risultano diversamente intestate. Ma si precisa che la planimetria catastale depositata del locale commerciale, non coincide con lo stato attuale rilevato.

5) Verifichi la conformità delle costruzioni alle licenze o concessioni edilizie accertando altresì, se i beni debbano essere oggetto di sanatoria ex legge 47/85

- In data 29 agosto 1968 è stata rilasciata concessione edilizia con prot. n. 164/68
- In data 03 ottobre 1986 si precisa che il fabbricato è stato oggetto di sanatoria edilizia con domanda prot. n° 13995, per il piano quinto e per un piccolo vano sul tetto per i quali è stata presentata
- In data 11 febbraio 2016 è stata presentata una CILA per il frazionamento del locale commerciale in quattro locali commerciali
- In data 03/06/2016 è stata emessa ordinanza di sospensione dei lavori n. 59 /2016 prot. N. 13179 ed avvio del procedimento ai sensi dell'art. 7 della legge n. 241/199 ss.mm.ii. :

nella qualità di Amministratore Unico della

- In data 07/11/2016 è stata emessa Ordinanza di demolizione n. 159 /2016 prot. n. 2553 riguardante opere costruite in difformità della concessione edilizia consistenti:
 - o Copertura in lamiera coibentata e la relativa struttura in ferro
 - o Vano adibito a cucina lato giardino
 - o L'androne di accesso (locale attiguo alla rampa garage) con i divisori interni
 - o Due terrazzi degli appartamenti al primo piano riportati in catasto fabbricati al foglio 6 p.lla 388 sub 7 e 8, strutturalmente collegati al resto del fabbricato che rappresentano, la copertura dell'androne e della restante parte dell'ampliamento interno, di proprietà della sig.ra I
- In data 07 marzo 2017 prot. n. 6471 è stata presentata S.C.I.A. per il ripristino dello stato dei luoghi a seguito della suddetta ordinanza di demolizione e successiva integrazione del 08/10/2019 prot. n. 22814.
- In data 17 febbraio 2020 è stata emessa ordinanza di demolizione n. 34/2020 prot. 4792 in quanto con la SCIA del 07 marzo 2017 furono solo in parte ripristinate le seguenti difformità
 - o Copertura in lamiera coibentata e la relativa struttura in ferro
 - o Vano adibito a cucina lato giardino

Non risultano invece demolite

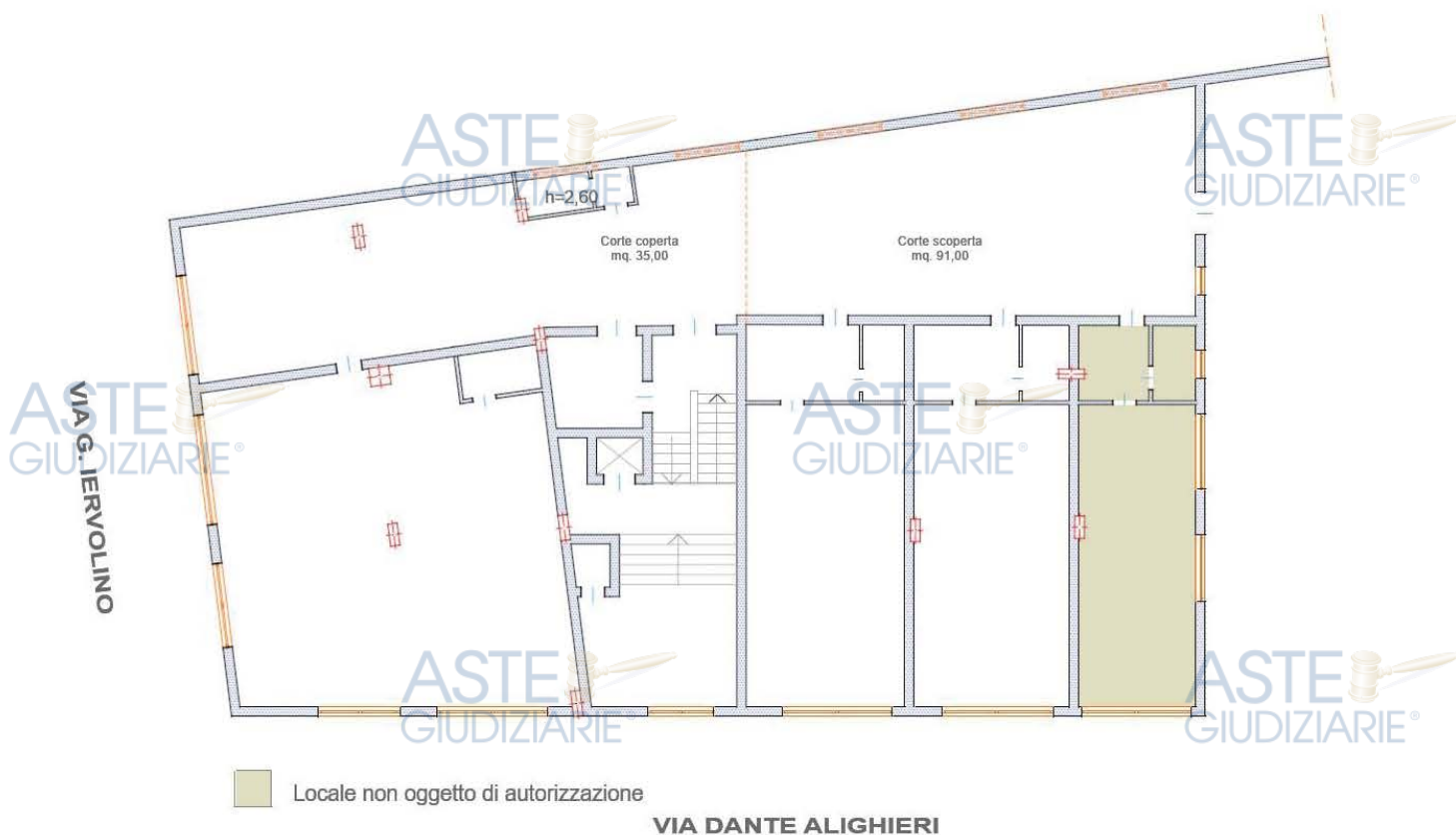
- o L'androne di accesso (locale attiguo alla rampa garage) con i divisori interni
- o I due terrazzi degli appartamenti al primo piano

A. Locale Commerciale

Rispetto alla Concessione Edilizia prot. n. 164/68 e successive autorizzazioni si riscontrano delle difformità (allegato 3)

- 1) Nella concessione originaria il locale è stato suddiviso in cinque locali commerciali, dal sopralluogo effettuato i locali realizzati risultano quattro locali.
- 2) È stato realizzato un nuovo locale non autorizzato, attraverso una serie di opere difformi alla concessione:
 - Chiusura della rampa per accedere ai garage sottostanti
 - Ampliamento del balcone al piano primo

Configurandosi in un nuovo volume realizzato in difformità della concessione edilizia



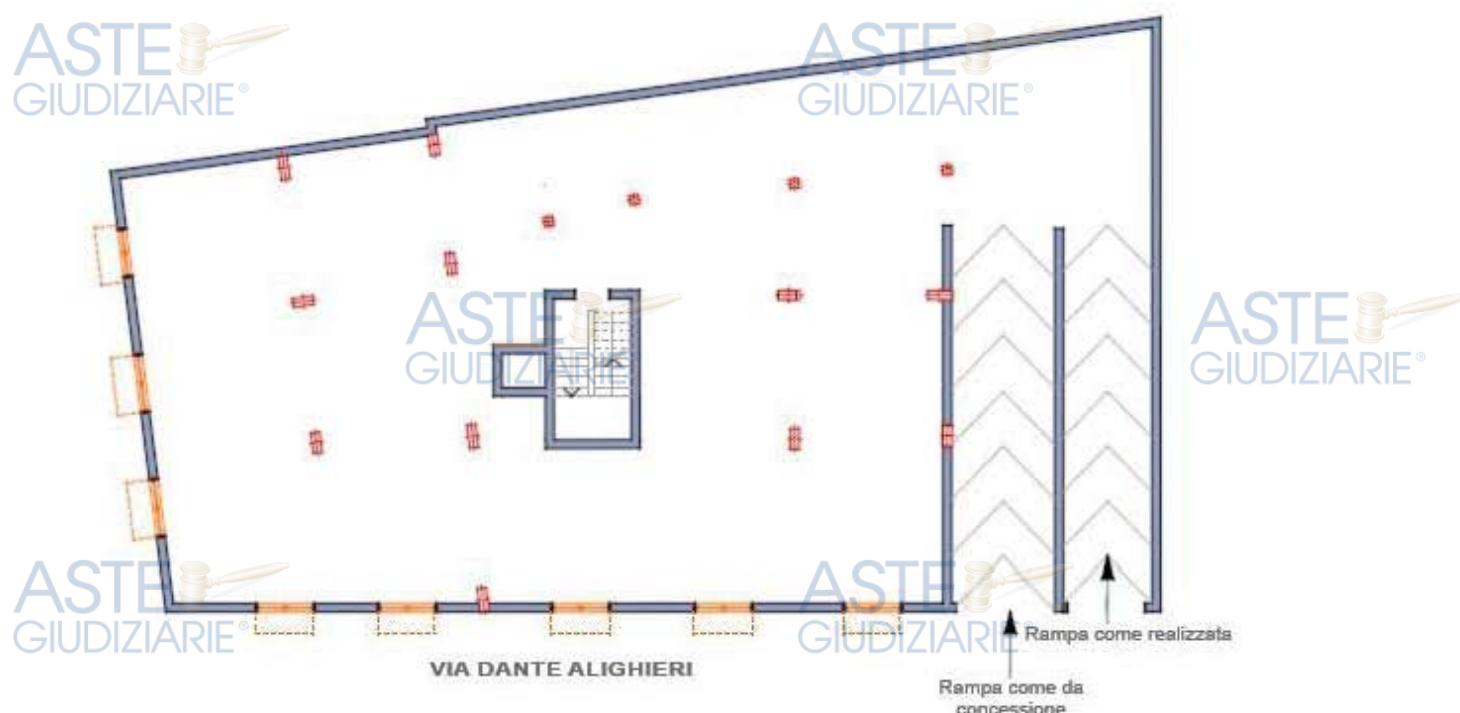
B Locale garage

Rispetto alla Concessione Edilizia prot. n. 164/68 e successive autorizzazioni si riscontrano delle difformità (allegato 3).

Si precisa che la rampa di accesso ai garage è stata costruita in difformità della concessione ma non oggetto di demolizione relativa all'ordinanza n. 159/2016, e della SCIA

prot. 6471 del 07/03/2017 ed integrazione prot. 22814 del 08/10/2019, del 07/11/2016 n. 159 /2016 prot. n. 2553.

La rampa da concessione era posta in posizione diversa pertanto costituisce un'ulteriore difformità alla concessione.



Si premette che ad oggi non è più possibile presentare domanda di concessione edilizia in sanatoria con la legge 47/85

Si precisa che le difformità potrebbero eventualmente, salvo introduzione di nuovi strumenti urbanistici, essere oggetto di Accertamento di Conformità ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001, a tal proposito si rimanda ad un confronto con tecnici Comunali

6) *Accerti se gli immobili siano detenuti da terzi, specificando il titolo della destinazione*

Nella fattispecie del caso i beni:

- I locali commerciali sono nella disponibilità della procedura e liberi da qualsiasi contratto di affitto o di comodato d'uso così come accertato presso l'ufficio del registro.
- Il locale garage all'atto del primo accesso veniva utilizzato dai condomini senza alcun titolo. Il

curatore fallimentare provvedeva, previa autorizzazione del G.D., allo sgombero e alla chiusura a mezzo catenaccio, anche per detto bene non risultano contratti in atto registrati presso l'ufficio del registro.

7) Indichi riassuntivamente la consistenza dell'immobile, l'ubicazione, l'accesso, i confini, i dati catastali, la provenienza del bene ed il valore del cespite o della quota di pertinenza del fallimento specificando nel caso di procedura contro più falliti, per ciascun lotto il proprietario dell'immobile da porre in vendita

Locale Commerciale sito nel Comune di Poggiomarino, alla via Dante Alighieri e via G. Iervolino nel centro del Comune zona ad uno residenziale che commerciale.

Il bene confine confina a Sud con la strada via Dante Alighieri ad Ovest con la strada G. Iervolino ad Est con la rampa carrabile che porta ai sottostanti garage ed a Nord con corte esterna al fabbricato

Locale Commerciale

Locale commerciale								
N.1	Proprietari D'AVINO S.R.L. (CF 03592751212)						Diritti e oneri Proprietà per 1/1	
Catasto Fabbricati del Comune di Poggiomarino								
Foglio	Particella	Sub	Zc	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita catastale	Indirizzo
6	388	18		C/1	4	339 mq	7.178,23	Via dante Alighieri

Locale Garage

Locale commerciale								
N.1	Proprietari D'AVINO S.R.L. (CF 03592751212)						Diritti e oneri Proprietà per 1/1	
Catasto Fabbricati del Comune di Poggiomarino								
Foglio	Particella	Sub	Zc	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita catastale	Indirizzo
6	388	17		C/2	3	577 mq	953,58	Via dante Alighieri

In relazione alla provenienza dei beni da porre in vendita si evidenzia quanto segue:

- Gli immobili venivano realizzati da ' in virtù della licenza edilizia n. 164/68 rilasciata dal Comune di Poggiomarino il 29/08/1968;
- Con atto di costituzione società in accomandita semplice con conferimento d'azienda, redatto in data 28 settembre 1985 dal Notaio Michele Di Liegro (rep 67978) in qualità di titolare della omonima ditta individuale, conferiva alla neocostituita ' gli immobili siti in Poggiomarino (NA) costituiti dai sei locali commerciali e dal locale garage sottostante. Il capitale sociale della neocostituita società, di lire
- Con atto di cessione quote del 12/10/1988 redatto dal Notaio Michele Di Liegro e registrato a Castellammare in data 21/10/1988 al n. 2227 ' cedevano a
- Con atto di trasferimento di quote societarie del 9/4/2008 redatto innanzi al notaio Maria Valentina Puca Giusti (rep. 1013) il signor la nuda proprietà della propria partecipazione al capitale della con riserva di usufrutto del 50% delle quote;
- Con atto di assegnazione beni ai soci del 3/7/2012 redatto dal Notaio Domenico Di Liegro (rep 3989), per effetto dello scioglimento della società I venivano assegnati al socio primo e i (locale commerciale al piano primo e intero locale seminterrato).
- Con verbale dei soci della società I redatto in data 17 maggio 2016 dal notaio Domenico Di Liegro (rep 3000) conferiva alla società la piena proprietà delle sue quote pari al 30% degli immobili, (locale commerciale al piano primo e intero locale seminterrato) siti in Poggiomarino Via Dante Alighieri;
- In data 20/10/2016 per effetto della morte di la società acquisiva la piena proprietà della quota pari al 70% degli immobili, (locale commerciale al piano primo e intero locale garage seminterrato) siti in Poggiomarino Via Dante Alighieri;
- Nel 19 dicembre 2018 per notaio Irene Normale (con repertorio n. 214 raccolta n.168) veniva incorporata mediante fusione la società oggi in fallimento.

Criteri di stima

L'esperto, al fine della determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare pignorato, ritiene che il criterio di stima più appropriato per tale valutazione, sia quello sintetico comparativo. Premesso che il valore di mercato di un bene è il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà descritta, offerto sul libero mercato per un periodo congruo a quello ragionevolmente sufficiente per reperire compratori edotti sui possibili usi e delle caratteristiche dei beni compravenduti nonché delle condizioni correnti del mercato quale libera determinazione delle parti a conclusione di contratto senza legami, vincoli o condizionamenti coercitivi va in questo momento trasformata con riferimento al particolare momento che attraversiamo. Questo metodo di stima, si basa sulla comparazione dei beni oggetto di valutazione con altri beni immobiliari aventi caratteristiche similari ed ubicati nella medesima zona, senza tralasciare anche quanto indicato nella banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'agenzia dell'entrate, assumendo quale termine di confronto il parametro tecnico consistente nel metro quadrato della superficie lorda (ovvero incluso muri, vani porta, vani scale etc). Il procedimento consisterà nel determinare prima il più probabile valore di mercato del compendio esecutato considerato nella sua condizione di ordinarietà, per poi eseguire le eventuali aggiunte o detrazioni "economico/estimative" al fine di riportare il loro valore nelle reali condizioni in cui questo si trova momento della valutazione. Il valore al metro quadrato (al mq.) della superficie lorda assunto, sarà così riferito e moltiplicato per il valore determinato dalla sommatoria delle superfici lorde delle varie stanze che compongono le varie unità immobiliari eseguite.

Ovviamente nella determinazione del valore unitario al mq. di superficie lorda, si terranno in debita considerazione ulteriori parametri, quali le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità produttivo/artigianale oggetto di stima. Tra queste, la posizione dell'immobile, la sua destinazione d'uso, le caratteristiche relative alla distribuzione interna dei locali, le finiture presenti, lo stato di consistenza, l'epoca di costruzione, il suo stato di manutenzione/conservazione e considerando che i locali hanno una corte comune coperta di circa 90,00 mq. ed una corte scoperta di circa 91,00 mq.

Facendo una media tra i dati presi in considerazione abbiamo un valore di mercato che oscilla per destinazione: Commerciale

Negozi: min 800 €/mq - max 1.800 €/mq valore medio 1.300,00 €/mq

Per i locali posti su via Iervolino tenuto conto dei vari parametri come la locazione dell'immobile la unicità per le dimensioni, per i servizi urbanistici della zona e per gli ampi marciapiedi posti innanzi ai detti locali attribuiamo un valore di mercato pari a 1.700,00 €/mq

Per cui avremo: 175,00 mq. X 1.700,00 euro = 297.500,00 euro

Per i locali posti su via Dante Alighieri il valore di mercato in funzione di una comparazione di beni simili posti su strade secondarie, possiamo attribuire un valore di mercato pari a 1.300,00 €/mq

Per cui avremo: 125,00 mq. X 1.300,00 euro = 162.500,00 euro

Per il locale in difformità della concessione edilizia e oggetto di ordinanza di demolizione n. 34/2020 prot. N. 4792 del 17/02/2020 non determinabile

LOCALI	MQ.	VALORE MQ.	VALORE TOTALE
Locali su via Iervolino	175,00	1.700,00	297.500,00
Locali su via D.Alighieri	125,00	1.300,00	162.500,00
Locale difforme	46,00	0	0
			460.000,00

A tale valore si effettua un abbattimento forfettario del 15%, dovuto all'assenza della garanzia dei vizi del bene

Per cui: $460.000,00 \times 0.15 = 69.000,00$ euro

$460.000,00 - 69.000,00 = \mathbf{391.000,00}$ euro

Considerando i lavori da affrontare eliminare i lavori non conforme alla concessione edilizia si applica ulteriore ribasso del 12%.

Per cui: $391.000,00 \times 0.12 = 46.920,00$ euro

$391.000,00 - 46.920,00 = \mathbf{344.080,00}$ euro.

Per i locali Garage posti al piano interrato con accesso da via Dante Alighieri tenuto conto dei vari parametri sopra elencati attribuiamo un valore di mercato è pari a 400,00 €/mq

Per cui avremo: 550,00 mq. X 400,00 euro = 220.000,00

A questo valore, operiamo un abbattimento del 15 % in ragione della circostanza che nella vendita non trova applicazione la garanzia per i vizi del bene..

Per cui: $220.000,00 \times 0.15 = 33.000,00$ euro

$220.000,00 - 33.000,00 = \mathbf{187.000,00}$ euro

Considerando i lavori da affrontare eliminare i lavori non conforme alla concessione edilizia si applica ulteriore ribasso del 12%.

Per cui: $187.000,00 \times 0.12 = 22.440,00$ euro

$187.000,00 - 22.440,00 = \mathbf{164.560,00}$ euro



8) Verifichi la conformità dello stato dei luoghi con i dati catastali e delle planimetrie depositate al catasto. Nel caso di difformità proceda al deposito di una nuova planimetria come previsto dalle circolari n. 2 e 3 del 2010 dell'agenzia del territorio

I beni pignorati risultano accatastrati e rappresentati nelle rispettive planimetrie catastali allegate alla presente relazione.

Da sopralluogo si ravvisa la NON conformità dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali. Infatti nella planimetria catastale del locale commerciale posto al piano primo non si tiene conto della divisione interna dei locali. Nonostante la non conformità catastale, in considerazione del fatto che dette difformità dovranno essere sanate sotto il profilo urbanistico, e nel rispetto delle indicazioni impartite dal G.E., lo scrivente non ha redatto alcun tipo di aggiornamento catastale.

9) Provveda alla relazione del certificato energetico dell'immobile qualora obbligatorio. La relazione dovrà essere depositata sia in formato cartaceo che in formato digitale su compact disk. In particolare, i files fotografici dovranno poter essere letti con Microsoft Imaging per windows ("jpg")

Viste le congruità e le difformità urbanistiche non è possibile presentare un certificato energetico.

10) Effettuata una verifica delle infiltrazioni lamentate, valutata l'urgenza e l'eventuale differibilità dei lavori qualificandone e valorizzandone il contenuto

Il sottoscritto C.T.U. esaminato lo stato dei luoghi ed avendo effettuato due ispezioni all'interno dei locali e esaminato le intercapedini esistenti tra le strutture verticali lato corte esterna allo scopo di constatare e valutare lo stato dei danni conseguenti alle lamentate infiltrazioni.

Dall'analisi visiva dello stato dei luoghi, e dall'analisi condotta, si può concludere verosimilmente che la causa dell'infiltrazione d'acqua riscontrate sono scaturiti dalla demolizione delle coperture dell'ex deposito e dalla demolizione della copertura del vano cucina in seguito all'ordinanza emessa dal Comune di Poggiomarino.



Copertura corte interna demolita in seguito all'ordinanza Comunale

Copertura vano cucina demolita in seguito all'ordinanza Comunale

Tale situazione di degrado si venuta a creare in quanto la pavimentazione, della corte interna e del vano cucina, è stata messa a nudo non avendo più la copertura, essendo stata pensata e realizzata per uso esclusivamente interno, non prevedeva idonea pendenza e impermeabilizzazione.

Durante i sopralluoghi sono state eseguite i rilievi fotografici congiuntamente alle operazioni di rilievo

si è riscontrato quanto segue:

1. Presenza di muffa parete fabbricato
2. Infiltrazioni ingresso garage

1. Presenza di muffa parete fabbricato

Tale fenomeno si è verificato perché quando vi sono forti fenomeni atmosferici l'acqua si deposita sul il piano di calpestio, ex deposito, avendo una lieve pendenza che indirizza l'acqua verso l'interno dei vani commerciali, non dotati di infissi esterni, quest'ultima depositandosi sul solaio, viene poi convogliata all'interno dei locali dove si accumula e ristagna e per risalita si infiltra tra le pareti.

La presenza di acqua sui muri può causare una serie di problemi quali la formazione di muffe



Presenza di muffa parete androne fabbricato

In questo caso per provvedere con sollecitudine alla eliminazione temporanea del problema bisognerà chiudere i vani dei locali che accedono alla corte interna per evitare che l'acqua possa defluire all'interno degli stessi locali e il rifacimento dell'androne scala



Punto di ristagno dell'acqua

Ovviamente si è tenuto conto nella pagine che precedono relativamente alla determinazione del prezzo dell'immobile, dei lavori futuri necessari alla gestione del deflusso delle acque meteoriche nella corte interna scoperta.

2. Infiltrazioni ingresso garage

Le infiltrazioni che interessano il piano garage anche queste sono imputabili alla mancanza di impermeabilizzazione delle aree scoperte, ex deposito ed ex cucina.

Corte interna scoperta (ex Deposito)





Area dove va posata la guaina per evitare le infiltrazioni

Le infiltrazioni interessano oltre ad una porzione del soffitto del garage anche la parete frontale alla discesa del garage in corrispondenza dell'ex vano cucina e della corte interna oggi aperta



Al riguardo si evidenzia che per detti fenomeni di infiltrazione la società veniva condannata, nell'ambito del giudizio RG 4692/2020, all'esecuzione dei lavori indicati dal CTU, nominato nel giudizio,

Lo scrivente, atteso che la Curatela ha nel frattempo ottenuto autorizzazione dal GD in data 18/10/2023 all'esecuzione di detti lavori già indicati nella perizia del CTU Cuocolo e che tali opere sono in fase di esecuzione, ritiene superfluo esprimersi circa l'indifferibilità di dette opere.

Si evidenzia tuttavia che è stata riscontrata una difformità circa l'estensione delle aree cui effettuare i lavori di impermeabilizzazione. Il CTU indicava un'estensione pari a mq 115 a fronte di effettivi mq 155 su cui effettuare l'opera.

Si evidenzia inoltre che il preventivo ed il computo metrico di detti lavori redatto dall' faceva riferimento a prezzi di materiali e costi della manodopera relativi all'anno 2021. Detti costi hanno subito ad oggi incrementi.

Pompei il 28/12/2023

CTU

Arch. Raffaele Serrapica



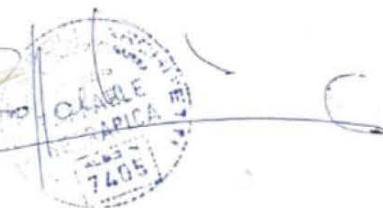
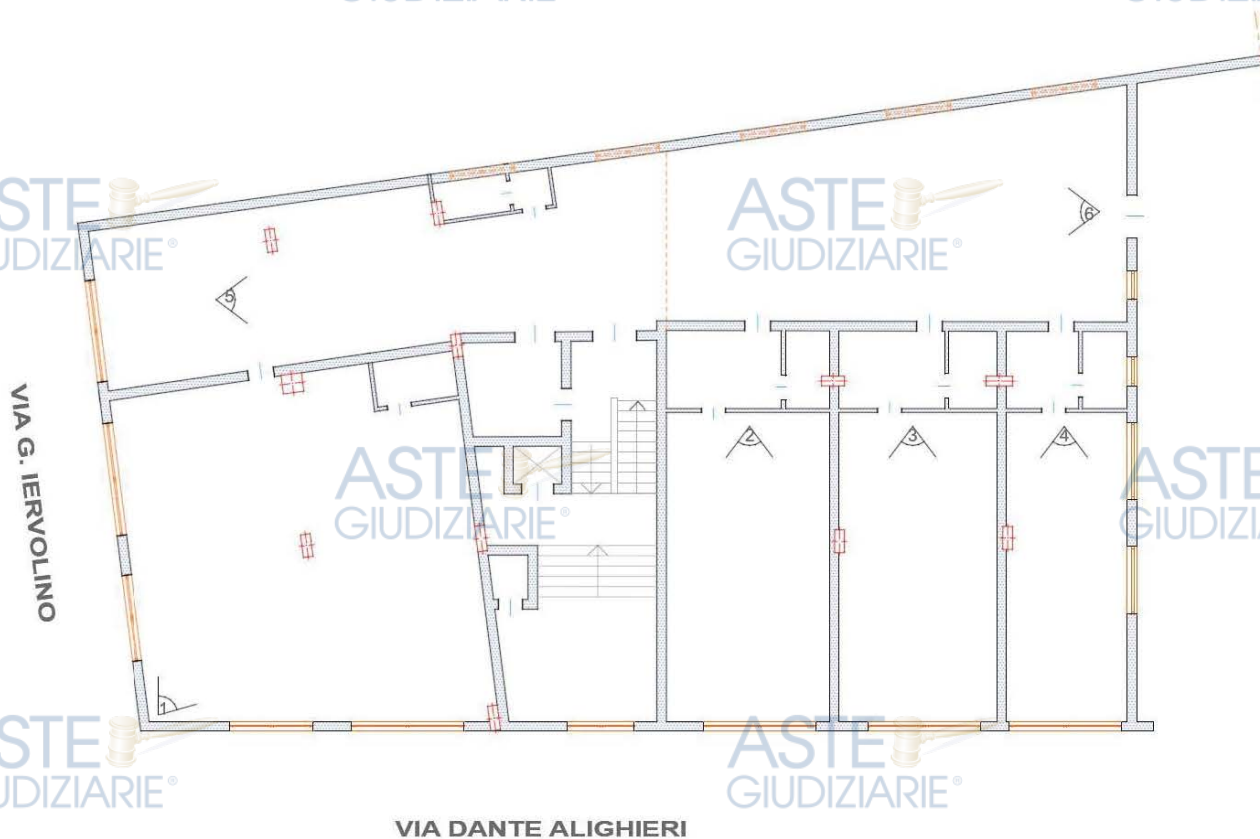




Foto 1



Foto 2



Foto 3

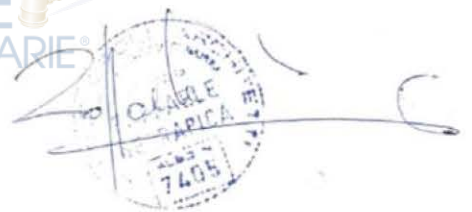


Foto 4



Foto 5



Foto 6

ALLEGATO 2

Foto Garage piano interrato

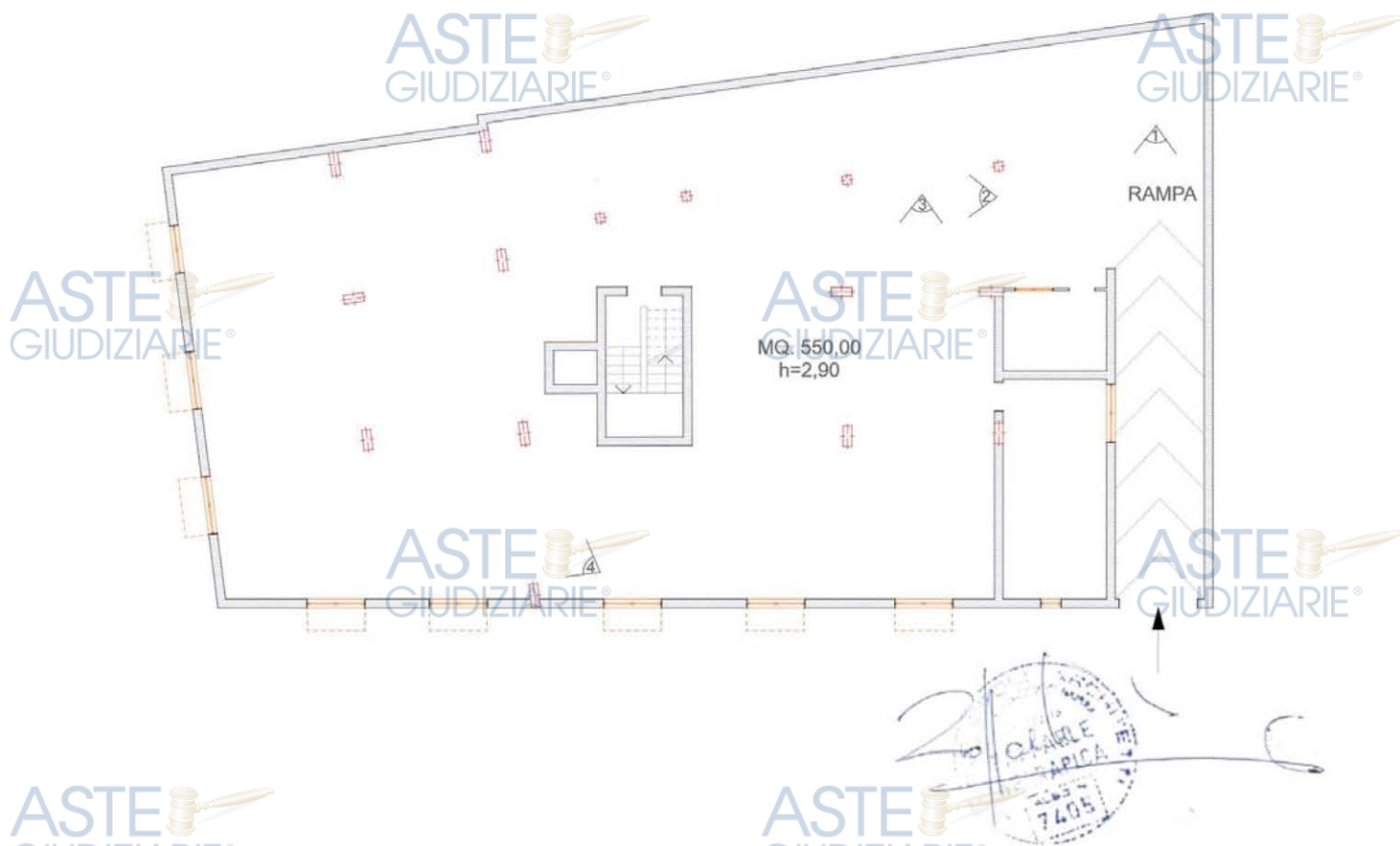


Foto 1



Foto 2



Foto 3

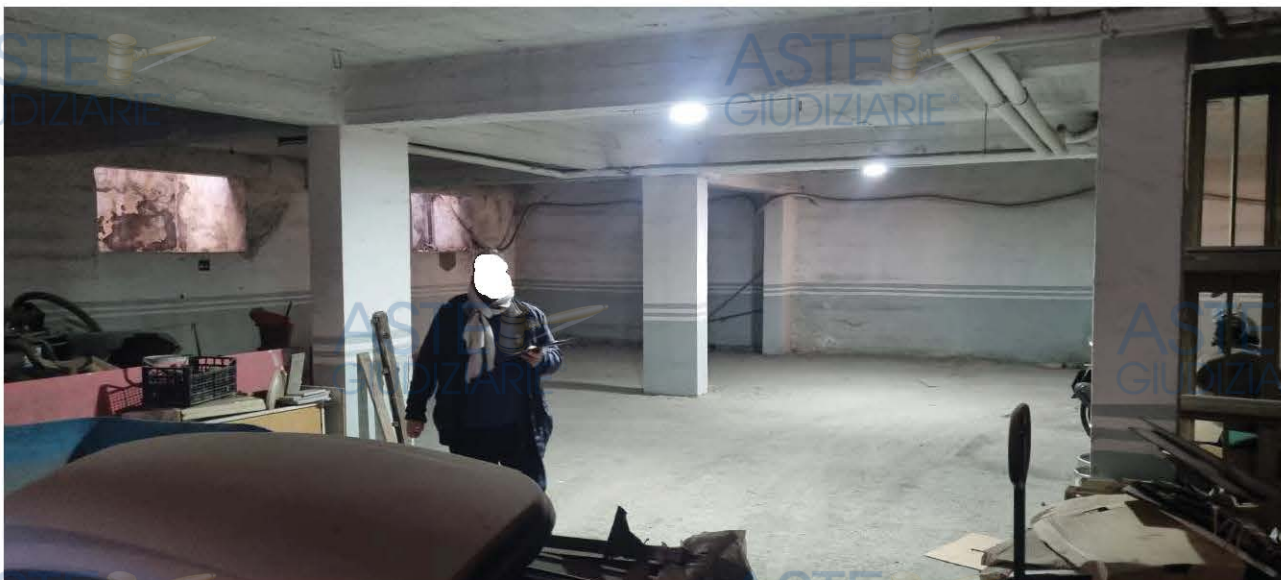


Foto 4



Foto 5



Sub 17

[illegible]

ALLEGATO 3

Ultima planimetria in atti

Data: 14/03/2023 - n. T203886 - Richiedente: SRRRFL69S19G813N

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Poggiomarino

Via Dante Alighieri

civ. _____

Identificativi Catastali:

Sesione: _____
Foglio: 6
Particella: 388
Subalterno: 18

Compilata da:
Miranda Mario
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Napoli

N. 3407

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano terra

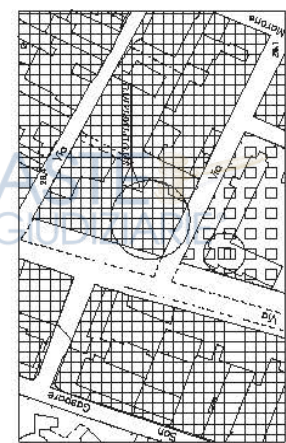
via G. Iervolino



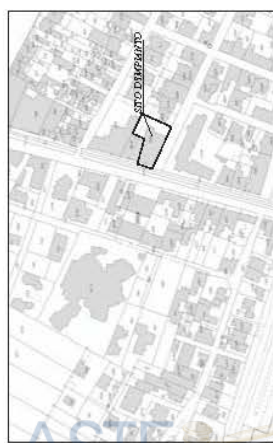
NA0304921

19/04/2007

Data: 14/03/2023 - n. T203886 - Richiedente: SRRRFL69S19G813N



STRALCIO P.R.G. scala 1:1000
ZONA B RESIDENZIALE ESISTENTE EDI COMPLEMENTO



STRALCIO CATASTALE scala 1:2000
Foglio 444/488



STRALCIO PLANIMETRICO



FOTO STERNA

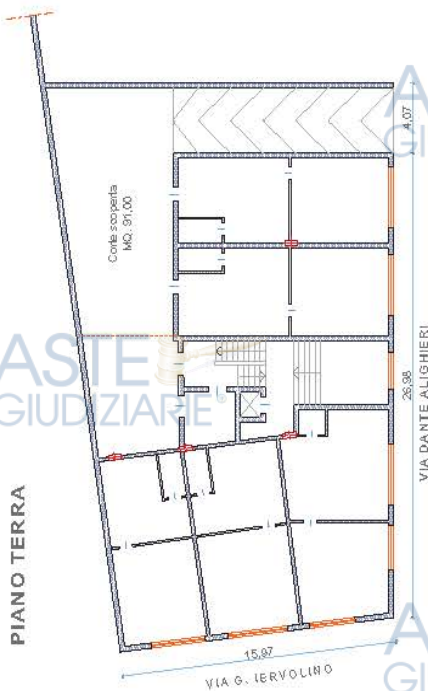


GRAFICO CILA N° 65 DEL 2016

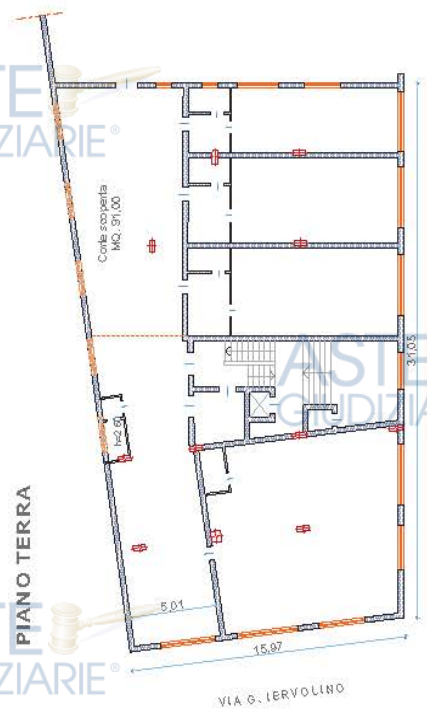
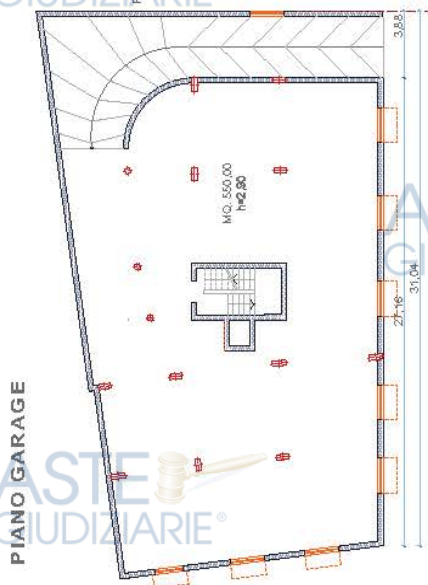
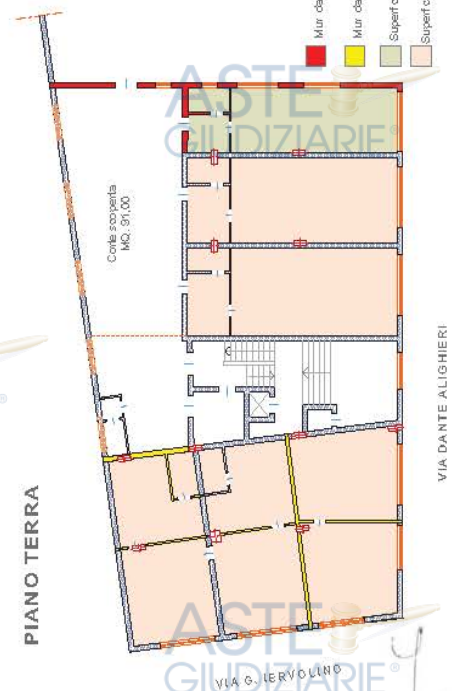
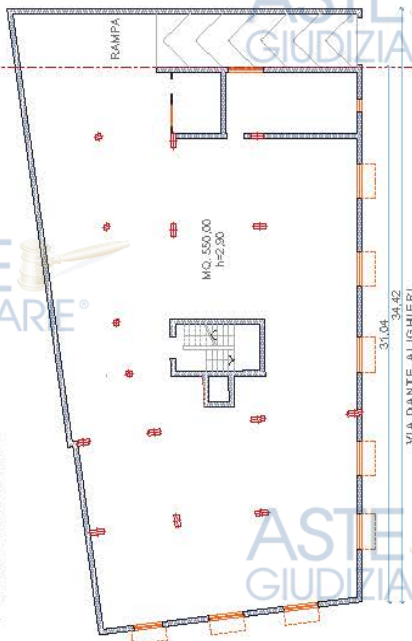


GRAFICO COMPARATIVO



PIANO GARAGE



PIANO GARAGE

