TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

SEZIONE FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO 4: EDIFICIO RESIDENZIALE "PALAZZO LEMBO" – Via G. MARCONI 58,

Torre del Greco (NA)

Foglio 10, particella 214, subalterni 7. 101. 102. 103. 104 .105 .106 .107 .108 .109 .110

PROCEDURA n. 24/2013

FALLIMENTO DELLA S.D.F. TRA I SIGG.RI [redacted]

GIUDICE DELEGATO DOTT. DI LORENZO FABIO

IL CTU

arch. Marco Porzio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

1. Mandato di Incarico Peritale .....pag. 2

2. Esito degli Accessi di rito .....pag. 6

3. Risposte ai Quesiti .....pag. 7

3.1 Quesito n.1.....pag. 7

3.2 Quesito n.2.....pag. 10

3.3 Quesito n.3.....pag. 10

3.4 Quesito n.4.....pag. 20

3.5 Quesito n.5.....pag. 23

3.6 Quesito n.6.....pag. 23

3.7 Quesito n.7.....pag. 32

3.8 Quesito n.8.....pag. 32

3.9 Quesito n.9.....pag. 33

3.10 Quesito n.10.....pag. 35

3.11 Quesito n.11.....pag. 36

3.12 Quesito n.12.....pag. 36

3.13 Quesito n.13.....pag. 36

3.14 Quesito n.14.....pag. 36

3.15 Quesito n.15.....pag. 37

3.16 Conclusioni.....pag. 42

3.17 Quesito n.16.....pag. 43

4. Allegati.....pag. 44

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

arch. Marco Porzio - Via G. Gerolomo n. 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell.: 3392360584
e-mail: marcoporzio@yahoo.it - marco.porzio@archiworldpec.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOCALI COMMERCIALI – via Roma 8, Torre del Greco (NA)

Foglio 10, particella 214, subalterni 7. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107.108. 109. 110

Il sottoscritto arch. Marco Porzio iscritto quale architetto nell'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli al n° 11208 ctg. 2ª, con studio in Frattamaggiore alla via Giulio Genoino 79, ha proceduto all'espletamento del mandato conferitogli, redigendo la presente Relazione di Consulenza Tecnica suddivisa nei seguenti Capitoli:

1) MANDATO DI INCARICO PERITALE;
2) ESITO DEGLI ACCESSI DI RITO;
3) RISPOSTE AI QUESITI POSTI;
4) ALLEGATI.

1. MANDATO DI INCARICO PERITALE

Il sottoscritto Porzio Marco con studio in Frattamaggiore alla via Giulio Genoino n. 79, iscritto all'albo degli Architetti con il n° 9361, C.F. PRZMRC75S10F839T ha ricevuto incarico di C.T.U dal Tribunale di Torre Annunziata in seguito all'udienza del 15 Giugno 2015, ove il Dr. Fabio Di Lorenzo G. D. della Sezione Fallimentare del Tribunale di Torre Annunziata, affidava per la procedura n° 24/2013, il seguente l'incarico:

1) *Si coordini con i notai già nominati per verificare la completezza della documentazione (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) e per accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio e l'assenza di iscrizioni pregiudizievoli;*

2) *Segnali entro trenta giorni al giudice se e da chi è occupato l'immobile ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso;*

3) *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile per cui è causa indicando dettagliatamente: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali. Le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene,*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Art. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

arch. Marco Porzio - Via G. Genoino n. 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 3392360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it - marco.porzio@archiworldpec.it

verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.). la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti in loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico:

LOTTO n _ - piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di 1/2. 1/3 ecc. o altro diritto) di appartamento (o terreno) ubicato in_____, alla via_____, n.__ (o alla località_____), scala_____, piano _____ int. ___; l'immobile è composto da _____ (oppure è esteso per mq _____); confina con_____ a nord, confina con_____ a sud, confina con _____ ad ovest, confina con _____ a est; riportato nel NCEU (o NCT) del Comune di _____ alla partita _____ (in ditta_____ , o ancora in ditta _____) al foglio _____ , p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda), sub. ___, cat. _____,cl. _____ , rend. _____ (oppure r.d. ___, r.a. _____): il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure non corrisponde in ordine a _____); giusta relazione peritale dell'esperto depositata in atti il_____ risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____ cui, come riferisce lo stesso consulente è conforme lo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono prot. ___ n. ___ presentata il _____; oppure, l'immobile risulta essere abusivo e a parere dell'esperto stimatore, può (o non può) ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46. comma 5, d.P.R. 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985. n. 47 e dell'ati. 32 d.l. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in l. 24 novembre 2003, n. 326; risulta (oppure non risulta ordine di demolizione); ricade in zona _____ (per i terreni). Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di_____ (vendita, donazione, ecc.) per notar _____ del _____ trascritto il _____ ai nn. _____; PREZZO-BASE: euro _____;

4) *Provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

arch. Marco Porzio – Via G. Gerolomo n. 79 – 80027 Frattamaggiore (NA) – cell.: 3382360584
e-mail: marcoporzio@yahoo.it – marco.porzio@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene, (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

6) *Verifichi che vi sia rispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti in questione parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori e i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti. Al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito;*

7) *Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tali impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

8) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

9) *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e segnalando anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base 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,*

arch. Marco Porzio - Via G. Gerolomo n. 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell.: 3382360584
e-mail: marcoporzio@yahoo.it - marco.porzio@archiworldpec.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi. Indichi se vi è attestato di prestazione energetica ex D. Lgs n. 311/2006 e succ. modifiche: in particolare, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguato;

10) *Dica, se è possibile vendere i beni in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice delegato) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

11) *Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. e dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

12) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del fallimento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

13) *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

14) *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali cause in corso); rilevi l'esistenza di domande giudiziali o provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.)*

arch. Marco Porzio – Via G. Gerolomo n. 79 – 80027 Frattamaggiore (NA) – cell. 3382360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it – marco.porzio@archiworldpec.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, censi o livelli evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto. Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dal creditore precedente;

15) *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali e adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziarie, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni;*

16) *Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.*

2. ESITO DEGLI ACCESSI DI RITO

In relazione all'espletamento dell'incarico lo scrivente il giorno 04.04.2016 alle ore 10:30 accompagnato dal dott. , si recava presso l'immobile "Palazzo Lembo" sito in Torre del Greco alla via G. Marconi 58. Giunti in loco, alla presenza della sig.ra [redacted] moglie del sig. [redacted] lo scrivente con l'aiuto dell'arch. ha effettuato il sopralluogo del complesso immobiliare. Sono state rilevate le caratteristiche del fabbricato e le rifiniture strutturali, si è provveduto al rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi, la loro destinazione catastale, lo stato di conservazione e di manutenzione generale. Completate le operazioni peritali, il C.T.U. chiude il verbale alle ore 12:30.

Maggiori dettagli sono rilevabili dal I verbale di sopralluogo del 04.04.2016, depositato in atti.

(vedi Allegato.1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

arch. Marco Porzio - Via G. Gerolomo n. 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell.: 3382360584
e-mail: marcoporzio@yahoo.it - marco.porzio@archiworldpec.it

3. RISPOSTE AI QUESITI D'INCARICO

3.1 QUESITO N. 1

Il Complesso immobiliare in oggetto, denominato "Palazzo Lembo", è una residenza gentilizia privata ad uso plurifamiliare, sita in Torre del Greco alla via G. Marconi 58. Il palazzo su quattro livelli fuori terra, piano seminterrato con cantinati ed autorimessa oltre a una serie di locali di servizio a piano terra, insiste su di un lotto di forma rettangolare, contornato da giardini e viali di pertinenza. Esso è composto da tre appartamenti (uno per piano) più un piano attico, accessibili attraverso un atrio comune da cui diparte una scala a base ellittica ed un ascensore.

Come da relazione ipocatastale del consulente ipotecario [redacted] risulta che:

- Il complesso immobiliare è censito al N.C.E.U. al Foglio 10, particella 214, subalterni 3. 4. 5. 6. 7. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109 e 110.

- Il bene è pervenuto agli esecutati con giusto atto rogato dal notaio dott. Giovanni Mainieri il 31.05.1986, registrato a Napoli il 13.06.1986 al n. 8319 (trascrizione 14329/11307 del 13/06/1986). Da tale atto risulta che [redacted] *nato a* [redacted] *e* [redacted] *in regime di comunione dei beni tra loro, acquistano l'intero fabbricato riportato al N.C.E.U. alla partita 2687, via G. Marconi 26 – Torre del Greco, foglio 10, particella 214, coi seguenti subalterni: 3. 4. 5. 6. 7..*

- Nel 1994, i subalterni 3. 4. 5. 6. 7.del foglio 10, particella 214, unitamente ad altri immobili, vengono costituiti in fondo patrimoniale (vedi trascrizione 32042/24171 del 31/10/1994).

- Nel 1997 una serie di aggiornamenti e variazioni catastali portato alla costituzione dei subalterni 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109 e 110 ed alla soppressione dei subalterni 3. 4. 5. e 6..

- Nel 1999 vengono ricostituiti i subalterni 3. 4. 5. e 6., come unità afferenti – class. PF98/99.

- Nel 2006 i subalterni 7. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109 e 110, vengono assegnati a titolo gratuito della piena proprietà per anni trenta della metà del bene alla " [redacted] *giusto atto rogato dal notaio Mario Colella il 28.05.2004, Rep. 49638/1537 (trascrizione 21938/11605 del 31.03.2006)*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

arch. Marco Porzio - Via G. Gerolomo n. 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 3392360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it - marco.porzio@archiworldpec.it

- Nel 2006 i subalterni 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109 e 110, per i diritti di proprietà pari ad ¼ (250/1000) pervengono a [redacted] e [redacted] per successione in morte di [redacted] (trascrizione 31638/16607 del [redacted] Eredità accettata col beneficio dell'inventario (trascrizione 21874/15780 del 06/05/2004).

- Nel 2013 i subalterni 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109 e 110, sono sottoposti a sequestro conservativo trascritto a Napoli 2^ il 12/02/2013 ai numeri 6476/4862 a favore della "Curatela del Fallimento [redacted]" **(vedi trascrizioni Allegato.1)**

RIFERIMENTI CATASTALI: Il complesso immobiliare sito in Torre del Greco, alla via Guglielmo Marconi 58, risulta così riportato nel N.C.E.U. Comune di Torre del Greco al Foglio 10, particella 214, subalterni:

- sub. 3, cat. A4 (abitazione di tipo popolare), classe 4, Consistenza 3 vani, Rendita € 151,84;
- sub. 4, cat. C2 (magazzini e locali deposito), classe 7, Consistenza 52 mq, Rendita € 290,04;
- sub. 5, cat. C2 (magazzini e locali deposito), classe 7, Consistenza 14 mq, Rendita € 78,09;
- sub. 6, cat. C2 (magazzini e locali deposito), classe 5, Consistenza 31 mq, Rendita € 126,48;
- sub. 7, cat. C2 (magazzini e locali deposito), classe 7, Consistenza 9 mq, Rendita € 50,20;
- sub. 101, cat. C2 (magazzini e locali deposito), classe 7, Consistenza 20 mq, Rendita € 111,55;
- sub. 102, cat. A2 (abitazione di tipo civile), classe 5, Consistenza 9 vani, Rendita € 952,86;
- sub. 103, cat. A2 (abitazione di tipo civile), classe 6, Consistenza 9 vani, Rendita € 1.115,55;
- sub. 104, cat. A2 (abitazione di tipo civile), classe 6, Consistenza 9 vani, Rendita € 1.115,55;
- sub. 105, cat. A2 (abitazione di tipo civile), classe 6, Consistenza 2,5 vani, Rendita € 309,87;
- sub. 106, cat. A4 (abitazione di tipo popolare), classe 4, Consistenza 5 vani, Rendita € 253,06;
- sub. 107, cat. C2 (magazzini e locali deposito), classe 7, Consistenza 46 mq, Rendita € 256,58;

arch. Marco Porzio - Via G. Gerolomo n. 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell.: 3392360584
e-mail: marcoporzio@yahoo.it - marco.porzio@archiworldpec.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- sub. 108, cat. C2 (magazzini e locali deposito), classe 7, Consistenza 39 mq, Rendita € 217,53;
- sub. 109, cat. C2 (magazzini e locali deposito), classe 7, Consistenza 23 mq, Rendita € 128,29;
- sub. 110, cat. C2 (magazzini e locali deposito), classe 5, Consistenza 210 mq, Rendita € 856,80.

AD OGGI RISULTA CHE:

- I subalterni 7. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109 e 110 sono per 250/1000 proprietà del signor [redacted] per 250/1000 proprietà del signor [redacted] e per 500/1000 proprietà [redacted] con sede in
- I subalterni 3. 4. 5. 6, non risultano indicati nelle successioni di [redacted] ma catastalmente ancora in ditta alla stessa per quota di 500/1000 (1/2) e dalla stessa mai venduti (trasferiti).

Inoltre, attraverso la presa visone degli estratti di mappa (VAX) reperiti dal Catasto Terreni e relativi al foglio 10 del Comune di Torre del Greco, risulta:

- che il lotto costituente il complesso edilizio denominato "Palazzo Lembo" comprensivo delle aree esterne di pertinenza, come da rilievo effettuato, ricade sulle particelle 447 e 879, le cui visure riportano i seguenti dati:

Foglio 10, particella 447, qualità classe *Ente Urbano*, Superficie *09 are e 97 ca*, con geometria da verificare, avente come Mappali Fabbricati Correlati il foglio 10, particella 214 ed Intestazione da Verificare. **(vedi Allegato.2)**

Foglio 10, particella 879, qualità classe *Incolto Sterrato*, Superficie *01 are e 87 ca,* intestata al **Demanio dello Stato Amministrazione delle Bonifiche** e corrispondente alla copertura dell'alveo Montedoro. **(vedi Allegato.2)**

Relativamente alla particella 447 indicata al Catasto Terreni, avente come Mappali Fabbricati Correlati la particella 214 è chiaro che trattati di un mancato allineamento tra le due particelle (447 e 214), con una geometria dell'edificato non corrispondente a quella del complesso rilevato.

La situazione è ben diversa per la particella 879, di proprietà Demaniale. Si precisa che già nell'atto di provenienza del 31.05.1986, registrato a Napoli il 13.06.1986 al n. 8319 (trascrizione 14329/11307 del 13/06/1986), con cui i Coniugi [redacted] acquistano il complesso immobiliare di via G. Marconi, si evidenzia nell'indicazione dei confini, che il *bene confina con copertura dell'alveo Montedoro, del quale ne ha l'uso in concessione demaniale.* **(vedi Allegato.1 .2 e .3)**

arch. Marco Porzio – Via G. Gerolomo n. 79 – 80027 Frattamaggiore (NA) – cell. 3382360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it – marco.porzio@archiworldpec.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.2 QUESITO N. 2

I tre appartamenti, con porzioni del piano interrato, risultano come da Contratto di Comodato Gratuito, registrato il 02.02.2006 all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Castellammare di Stabia – ai n. 904 – 905 - 906, utilizzati, rispettivamente da:

- appartamento al piano terra al sig. [redacted] (n. 906);

-appartamento al primo piano al sig. [redacted] (n.904);

- appartamento al piano secondo al sig. [redacted] (n. 905).

Si precisa che a seguito del sopralluogo effettuato, il piano attico non indicato nei contratti di comodato d'uso, collegato tramite un montacarichi con il secondo piano, risulta essere di pertinenza dell'appartamento sottostante e utilizzato come camera da letto con cabina armadio e bagno. **(vedi Allegato.1)**

3.3 QUESITO N. 3

LOTTO n. 4

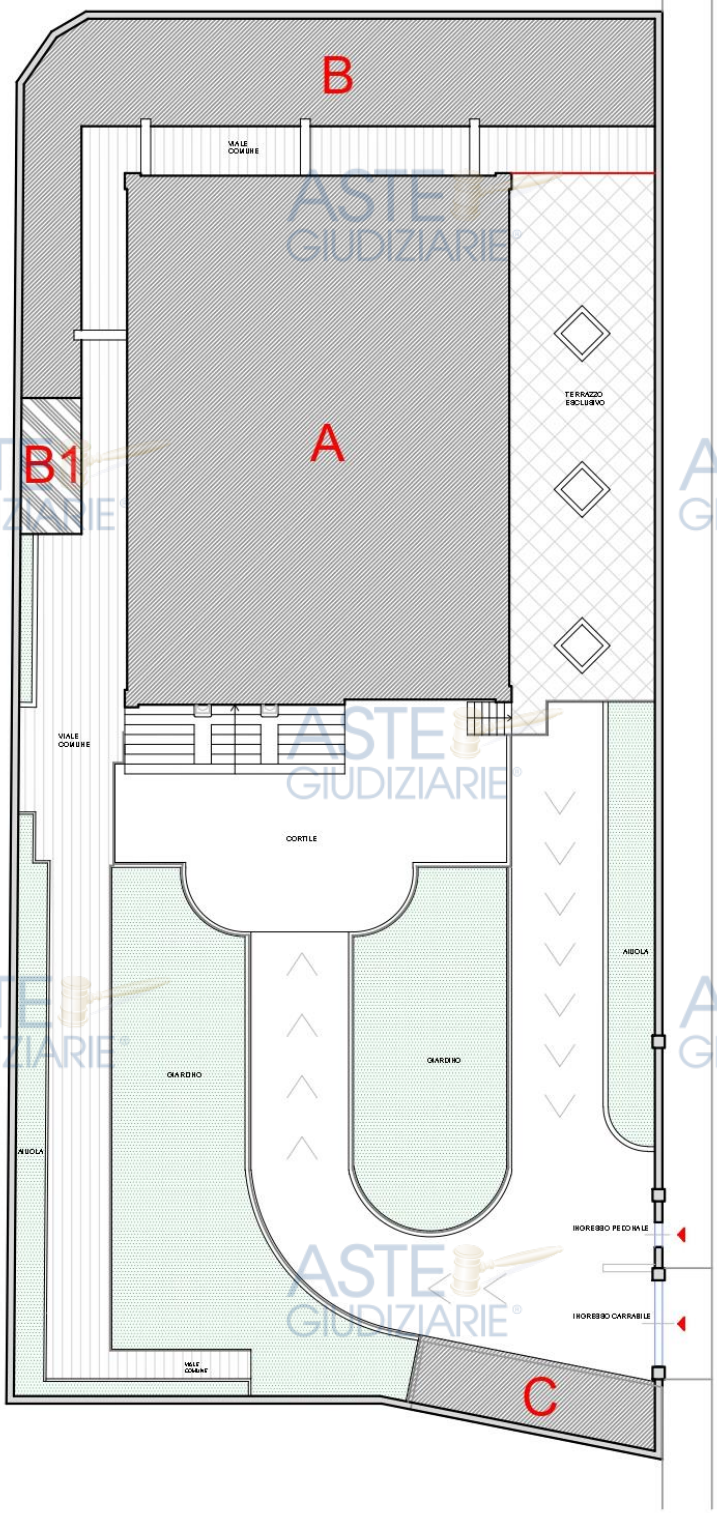
- Il complesso immobiliare oggetto della seguente relazione è di proprietà per 250/1000 del sig. [redacted] per 250/1000 del sig. [redacted] e 500/1000 della [redacted] con sede in

- Esso è ubicato nel Comune di Torre del Greco, alla via Guglielmo Marconi 58, è una residenza gentilizia privata ad uso plurifamiliare, con facciate in stile neorinascimentale ad intonaco bugnato tinteggiato, con marcapiani, lesene ed architrave alle finestre e modanature varie. Il complesso edilizio, insiste su di un lotto di forma rettangolare contornato da giardini e viali di pertinenza, l'accesso alla residenza avviene attraverso i varchi pedonale e carrabile posti su via G. Marconi e come indicato nell'allegato.3 (rilievo grafico), di cui si riporta planimetria d'insieme:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

arch. Marco Porzio – Via G. Gerolomo n. 79 – 80027 Frattamaggiore (NA) – cell.: 3392360584
e-mail: marcoporzio@yahoo.it – marco.porzio@archiworldpec.it

PLANIMETRIA PALAZZO LEMBO



A EDIFICIO RESIDENZIALE

composto da:

— Piano Seminterrato con Autorimessa per auto + cantinati
Foglio 10, part. 214, sub 107. 108. 109. 110

— Piano Terra
Appartamento 1
Foglio 10, part. 214, sub 102

— Piano Primo
Appartamento 2
Foglio 10, part. 214, sub 103

— Piano Secondo
Appartamento 3
Foglio 10, part. 214, sub 104

— Piano Attico
Appartamento 3
Foglio 10, part. 214, sub 105

B APPARTAMENTO CUSTODE + LOCALI DEPOSITO

composto da:

— Appartamento Custode con piano cantinato
Foglio 10, part. 214, sub 106

— Locali Deposito
Foglio 10, part. 214, sub 7

B1 LOCALE DEPOSITO

— Locale non accatastato

C LOCALE DEPOSITO

— Locale Deposito
Foglio 10, part. 214, sub 101

Risulta composto da:

blocco A - Edificio principale, su quattro livelli fuori terra e piano seminterrato con cantinati ed autorimessa. Esso è composto da tre appartamenti (uno per piano), più

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

un piano attico. L'accesso avviene attraverso un cortile comune che conduce all'atrio d'ingresso ove sono collocate, una scala a base ellittica ed un ascensore.

blocco B - Trattasi di una serie di locali di servizio su un unico livello, posto lungo i confini nord est e nord ovest del lotto ed accessibili attraverso il viale comune che li separa dal blocco A.

blocco C – Trattasi quest'ultimo, di un locale deposito, sito per chi entra, alla destra degli ingressi pedonale e carrabile posti su via G. Marconi.

La Residenza, pur trovandosi in posizione centrale a ridosso del centro antico di Torre del Greco, in prossimità del Corso Vittorio Emanuele e di via Roma ove sono presenti svariate attività commerciali, bar, pizzerie, ristoranti, una farmacia e a breve distanza gli uffici municipali, è ubicata in una zona residenziale pregiata, non congestionata, collinare e quindi panoramica, composta per lo più da ville ed edifici plurifamiliari con non più di tre livelli fuori terra. La zona è ben servita dal trasporto pubblico su gomma, è a meno di un chilometro dalla villa comunale e da edifici monumentali, è collegata alla rete autostradale attraverso lo svincolo "TORRE DEL GRECO" che dista circa 1 km, di fronte alla residenza si trova un parcheggio comunale, il comando della P.S. ed in adiacenza il complesso ospedaliero " ".

Lo stato di manutenzione dell'intero complesso risulta in line generale buono in ogni suo aspetto.

Attraverso il rilievo metrico del complesso immobiliare è stato possibile risalire alla sua consistenza:

blocco A – edificio residenziale

PIANO CANTINATO foglio 10, part. 214, sub. 107.108.109.110 catg. C2	
consistenza	**Superficie**
Cantinato 1	38.90 mq
Cantinato 2	23.00 mq
Cantinato 3	38.93 mq
Autorimessa	190.00 mq
Bagno	2.05 mq
Locale macchine	3.38 mq
Caveau	9.60 mq
Superficie Utile Totale	**305.86 mq**
Superficie Lorda Totale	**414.50 mq**

APPARTAMENTO 1 PIANO TERRA foglio 10, part. 214, sub. 102 catg. A2	
consistenza	**Superficie**
Soggiorno	46.90 mq
Pranzo	28.44 mq
Cucina	31.43 mq
Camera 1	36.43 mq
Camera 2	20.18 mq
Bagno 1	4.45 mq

arch. Marco Porzio - Via G. Gerolomo n. 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 3392360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it - marco.porzio@archiworldpec.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bagno 2	6.50 mq
Lavanderia	5.36 mq
Ingresso/disimpegni	22.32 mq
Superficie Utile Totale	**202.00 mq**
Superficie Lorda Totale	**265.24 mq**
Pertinenze esclusive di servizio	
Soppalco (camera 2)	**18.36 mq**
Pertinenze esclusive di ornamento	
Terrazzo esclusivo	**128.10 mq**

APPARTAMENTO 2 PIANO PRIMO foglio 10, part. 214, sub. 103 catg. A2	
consistenza	**Superficie**
Soggiorno	61.93 mq
Pranzo	43.05 mq
Cucina	19.08 mq
Camera 1	19.74 mq
Camera 2	22.60 mq
Bagno 1	5.74 mq
Bagno 2	7.28 mq
Bagno 3	1.95 mq
Ripostiglio	1.75 mq
Lavanderia	6.22 mq
Vano ingresso	15.98 mq
Ingresso/disimpegni	25.34 mq
Superficie Utile Totale	**230.66 mq**
Superficie Lorda Totale	**289.94 mq**
Pertinenze esclusive di ornamento	
Balcone 1	8.35 mq
Balcone 2	7.32 mq
Balcone 3	11.25 mq
Balcone 4	20.00 mq
Superficie Totale	**46.92 mq**

APPARTAMENTO 3 PIANO SECONDO foglio 10, part. 214, sub. 104 catg. A2	
consistenza	**Superficie**
Soggiorno/Pranzo	27.64 mq
Salone	62.95 mq
Cucina	21.70 mq
Camera 1	23.80 mq
Camera 2	17.02 mq
Bagno 1	11.30 mq
Bagno 2	8.33 mq
Montacarichi	2.22 mq
Ripostiglio	1.70 mq
Vano ingresso	6.47 mq
Ingresso/disimpegni	16.10 mq
Superficie Utile Totale	**199.23 mq**
Superficie Lorda Totale	**247.03 mq**
Pertinenze esclusive di ornamento	
Balcone 1	7.32 mq
Balcone 2	11.25 mq
Terrazzo	39.90 mq
Superficie Totale	**58.47 mq**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

arch. Marco Porzio - Via G. Gerolomo n. 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 3392360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it - marco.porzio@archiworldpec.it

APPARTAMENTO 3 PIANO ATTICO foglio 10, part. 214, sub. 105 catg. A2	
consistenza	**Superficie**
Camera	31.35 mq
Cabina armadio	7.07 mq
Bagno	3.97 mq
Montacarichi	1.83 mq
Superficie Utile Totale	**44.22 mq**
Superficie Lorda Totale	**53.63 mq**
Pertinenze esclusive di ornamento	
Terrazzo	**192.70 mq**

blocco B – Appartamento Custode + Locali Deposito, Piano Terra

PIANO CUSTODE foglio 10, part. 214, sub. 106 catg. A4	
consistenza	**Superficie**
Locale 1	23.05 mq
Locale 2	33.84 mq
Locale 3	14.60 mq
Locale 4	9.23 mq
Bagno 1	4.08 mq
Bagno 2	4.50 mq
Disimpegno	1.95 mq
Superficie Utile Totale	**91.25 mq**
Superficie Lorda Totale	**117.73 mq**
Pertinenze esclusive di servizio	
Deposito interrato	**31.15 mq**
LOCALI DEPOSITO foglio 10, part. 214, sub. 7 catg. C2	
Locale 5	6.41 mq
Bagno 3	2.97 mq
Bagno 4	2.36 mq
Porzione Locale 6	1.10 mq
Superficie Utile Totale	**12.84 mq**
Superficie Lorda Totale	**18.95 mq**
LOCALI DEPOSITO né accatastati né oggetto di condono	
Porzione Locale 6	5.30 mq
Locale 7	3.70 mq

blocco C –Locale Deposito

PIANO CUSTODE foglio 10, part. 214, sub. 101 catg. C2	
consistenza	**Superficie**
Superficie Utile Totale	**20.80 mq**
Superficie Lorda Totale	**28.65 mq**

Descrizione degli immobili:

BLOCCO A: Trattasi questa di una residenza signorile inserita in un lotto sistemato con viali, giardini ed aiuole comuni, con la presenza di una serie di locali terranei a servizio della residenza, destinati in parte ad alloggio custode ed in parte a deposito. L'accesso al complesso avviene tramite un accesso pedonale ed uno carrabile, entrambi posti su via G. Marconi. Dagli ingressi, percorrendo un viale comune si raggiunge un piazzale, dal quale attraverso delle scale si accede ad un porticato a colonne ed archi, con

arch. Marco Porzio – Via G. Gerolomo n. 79 – 80027 Frattamaggiore (NA) – cell. 3392360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it – marco.porzio@archiworldpec.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

soffitti voltati a crociera e pavimentazione in marmo. Lungo il porticato si trova il vano d'ingresso all'atrio comune ove sono collocate la scala ellittica e l'ascensore a servizio delle tre residenze principali. L'atrio presenta una pavimentato con diversi tipi marmo tagliati in modo tale da formare delle figure geometriche, le pareti sono anch'esse rivestite in marmo per un altezza di 80 cm e poi tinteggiate. La scala è rivestita in marmo con una ringhiera in ferro battuto e corrimano in legno, mentre le pareti sono tutte tinteggiate. La facciata della residenza, come il portico, l'atrio e la scala risultano di pregevole fattura e ottimamente conservati.

- APPARTAMENTO 1 PIANO TERRA: L'unità immobiliare presenta un vano d'accesso all'interno dell'atrio comune, ha affacci diretti su quattro lati, un ampio terrazzo esclusivo lungo il confine con via G. Marconi e presenta una buona distribuzione funzionale degli ambienti. Se bene risulti in comodato d'uso al sig. [redacted] all'atto del sopralluogo risultava disabitato e non arredato, con numerosi suppellettili ed oggetti vari sparsi un po' ovunque. Nonostante tutto, l'appartamento conserva in buono stato le sue finitore, quali pavimentazioni e rivestimenti per i bagni, tutti in marmo di diversa natura e pregevole fattura con inserti e composizioni varie. Stessa cosa dicasi per le porte interne e gli infissi in legno. In conclusione, pur necessitando di qualche intervento di ripristino, l'appartamento con finiture di lusso, può ritenersi in buono stato conservativo.

- APPARTAMENTO 2 PIANO PRIMO: L'unità immobiliare, abitata dal sig. [redacted] presenta due vani d'ingresso entrambi posti sul ballatoio della scala comune, ha affacci diretti su quattro lati, con altrettanti balconi e presenta una buona distribuzione funzionale degli ambienti. L'appartamento, di pregevole fattura, risulta in ottimo stato di conservazione, presenta una pavimentazione in marmo di varia natura, in tutti gli ambienti ad eccezione della lavanderia, i bagni sono tutti rivestiti in marmo pregiato, le pareti in molti ambienti sono rivestiti con imbottiti in tessuto e tutti presentano decorazioni in gesso alle pareti ed hai soffitti. In particolare la sala da pranzo ed il salone presentano arredi pregiati, un camino completamente in marmo ed in entrambe gli ambienti sono collocati dei presepi artigianali di notevoli dimensioni. Dal sopralluogo effettuato, può ritenersi questo, un appartamento di lusso sotto ogni aspetto.

- APPARTAMENTO 3 PIANO SECONDO e PIANO ATTICO: anche questa unità immobiliare, presenta due vani d'ingresso entrambi posti sul ballatoio della scala comune, ha affacci diretti su quattro lati, due balconi, una terrazza antistante il soggiorno/pranzo e presenta una buona distribuzione funzionale degli ambienti. Dal

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
arch. Marco Porzio - Via G. Gerolomo n. 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell.: 3382360584
e-mail: marcoporzio@yahoo.it - marco.porzio@archiworldpec.it

sopralluogo, si evince che l'appartamento è comunicate direttamente con l'attico superiore tramite un montacarichi interno, per tanto, si configura come un duplex anche se catastalmente i due livelli risultano come due unità autonome. L'appartamento, di pregevole fattura, risulta in ottimo stato di conservazione, presenta una pavimentazione in marmo di varia natura, in tutti gli ambienti, i bagni sono tutti rivestiti in marmo pregiato, le pareti in molti ambienti sono rivestiti con imbottiti in tessuto e tutti presentano decorazioni in gesso alle pareti ed hai soffitti. Il piano attico, risulta utilizzato come camera da letto delle figlie del sig. [redacted] con una pavimentazione i parquet, cabina armadio e bagno in camera, esternamente presenta un ampio terrazzo di circa 140.00 mq con vista panoramica sull'intero golfo di Napoli e sul Vesuvio. Come per l'appartamento sottostante, anche quest'ultimo, può ritenersi, un appartamento di lusso sotto ogni aspetto.

- PIANO SEMINTERRATO CON CANTINATI, AUTORIMESSA E LOCALI DI SERVIZIO:

Completano il blocco A, il piano seminterrato, composto da tre cantinati con accessi diretti dalla scala comune ed una ampia autorimessa con un locale macchine, un bagno ed un caveau. All'autorimessa si accede anche tramite una rampa che parte dall'ingresso carrabile ed è posta in parallelo al confine con via G. Marconi.

All'atto del sopralluogo, l'autorimessa presentava le pareti anneriti a causa di un incendio causato da un corto circuito che non ha provocato alcun danno. Tale evento non ha interessato i locali cantinati e la scala che versano in buono stato.

Per tanto, pur necessitano di qualche intervento di ripristino nell'autorimessa, i locali sono in buono stato conservativo.

BLOCCO B: questa struttura posta al piano terra con accesso dai viali comune, presenta un unico livello e si sviluppa in una serie di ambienti di servizio. In particolare il blocco presente lungo il confine con nord est, ha una destinazione residenziale (A4), nasce come alloggio del custode con annesso piano interrato, ma all'atto del sopralluogo era adibito ad uffici personali della proprietà. Completano l'edificato una serie di locali deposito per lo più vuoti. Gli ambienti, presentano uno grado di finiture normale, con pavimentazioni e rivestimenti un gress, tinteggiati, con infissi e napoletane in alluminio e porte interne in legno. Tutta la struttura presenta un normale stato conservativo.

BLOCCO C: quest'ultimo, in normale stato conservativo, è costituito da un locale deposito posto in prossimità degli ingressi, destinato a vano tecnico, con porte

arch. Marco Porzio – Via G. Gerolomo n. 79 – 80027 Frattamaggiore (NA) – cell. 3392360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it – marco.porzio@archiworldpec.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

d'ingresso in ferro e lastrico pavimentato che costituisce il prolungamento del giardino.

Completano la descrizione della residenza, le pertinenze di ornamento comuni, costituite dai viali, dalla rampa di accesso all'autorimessa ed dai giardini. I viali e la rampa sono pavimentati con lastre di pietra lavica rettificata, tagliate in forme regolari, levigate in modo differente e posate in modo tale da creare contorni e disegni all'interno dei percorsi. I giardini delimitati da muretti con correnti in marmo e ringhiere in ferro battuto, presentano numerose piantumazioni di alto e medio fusto, contornato da siepi di varia natura, il tutto risulta ben curato e manutenuto.
In fine, il muro di recinzione lungo via G. Marconi, oggetto di lavori di ristrutturazione nel 1991, risulta interamente rivestito il basaltino di due dimensioni, uno rettangolare per formare un basamento lineare ed un secondo in quadrotti posati a spiga fino al limite della muratura, completano la recinzione delle grate di protezione in ferro battuto. Lungo tale recinzione, sono posti i varchi d'ingresso pedonale e carrabile della residenza, entrambi delimitati con colonne a base quadrata interamente rivestite dello stesso materiale. Il cancello carrabile a due ante è completamente realizzato in ferro battuto mentre il pedonale contornato da un portale ad arco in basaltino è realizzato in legno massello con cornici e bugne di ornamento.
In virtù di quanto descritto, il complesso residenziale è da ritenersi nella sua interezza una "RESIDENZA PRIVATA DI LUSSO E NOTEVOLE PREGIO".

- Il lotto su cui insiste la proprietà Lembo, confina a nord est e nord ovest con il complesso ospedaliero Bottazzi, a Sud est con Via G. Marconi ed sud ovest con proprietà aliena e con la copertura dell'alveo Montedoro.

- Il complesso immobiliare trova la sua rispondenza nei Titoli Urbanistici rilasciati nel corso degli anni e di seguito elencati:

1. Licenza Edilizia n. 82 del 07.09.1950, per ampliamento e sistemazione della Villa in via G. Marconi 26, rilasciata ad [redacted]
2. Licenza Edilizia n. 54 del 30.07.1951, per la costruzione dell'abitazione del custode all'interno della villa di via G. Marconi 26, rilasciata ad [redacted]
3. Licenza Edilizia n. 2381 del 24.03.1966, per la costruzione di una soprelevazione alla via G. Marconi 26, quale variante alla veranda autorizzata con Licenza Edilizia n. 2255 del 07.09.1965, rilasciata ad [redacted]
4. Lavori di Manutenzione straordinaria e Restauro per opere interne, ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85 nota n. 10665 del 03.02.1989, in atti con solo la relazione tecnica

arch. Marco Porzio – Via G. Gerolomo n. 79 – 80027 Frattamaggiore (NA) – cell. 3392360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it – marco.porzio@archiworldpec.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

asseverata, fabbricato alla via G. Marconi 58, proprietà [redacted]

5. Concessione Edilizia n. 8 del 29.06.1989, per la realizzazione della rampa di accesso al piano cantinato, sistemazione dello stesso piano previo sgombro del terreno esistente in alcuni ambienti, via G. Marconi 58, rilasciata [redacted]
6. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 13 del 14.07.1989, per la copertura del vano scala e prolungamento vano ascensore e lucernaio con modifica scala di accesso piano attico, via G. Marconi 58, rilasciata [redacted]
7. Autorizzazione prot. N. 67489/89, rilasciata il 21.01.1991, per i lavori di spostamento del passo carrabile e di ampliamento di passo pedonale alla via G. Marconi 58, rilasciata [redacted]

Per regolarizzare le difformità, risultano presentate richieste di condono ai sensi della Legge 47/85 a nome di [redacted] (precedente proprietaria) ed integrate da [redacted] di seguito si riporta l'elenco delle pratiche:

- Pratica prot. N. 25501 del 18.03.1986, fascicolo 1081;
- Pratica prot. N. 25502 del 18.03.1986, fascicolo 1081;
- Pratica prot. N. 25503 del 18.03.1986, fascicolo 1081;
- Pratica prot. N. 25504 del 18.03.1986, fascicolo 1081;
- Pratica prot. N. 42626 del 28.04.1986, fascicolo 4629.

Ad oggi risulta, che le pratiche non sono state istruite e quindi non ha avuto ancora definizione.

- Il complesso immobiliare, ricade nel Piano Regolatore Generale del Comune di Torre del Greco, approvato con Decreto Presidente della Giunta Regionale n. 2598 del 18/10/78, nella Zona Omogenea "F5" – Parco Privato Vincolato ed il suo primo edificato è stato costruito in data anteriore al 1950.

La **superficie commerciale** (**SC**) dei beni costituenti il complesso residenziale oggetto di stima corrisponde alla superficie lorda sommata a quella delle pertinenze esclusive di ornamento e di servizio computabili con un coefficiente di moltiplicazione.

Secondo le indicazione del "Manuale OMI per la determinazione della consistenza degli immobili urbani", il complesso immobiliare in oggetto è da ritenersi come un *intero edificio con più unità immobiliari di tipo residenziale*, *in cui gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie degli appartamenti*. Pertanto, i viali, i giardini, i locali deposito e l'alloggio custode verranno considerati come condominiali e costituenti un valore intrinseco delle singole unità immobiliari. Diverso è il caso dei tre cantinati e dell'autorimessa che verranno

arch. Marco Porzio – Via G. Gerolomo n. 79 – 80027 Frattamaggiore (NA) – cell. 3382360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it – marco.porzio@archiworldpec.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

considerati come se fossero pertinenze di servizio non comunicati direttamente con le unità immobiliari, mentre per l'autorimessa verrà considerata l'interra superficie commerciale. Le superfici ragguagliate, per cantinati ed autorimessa, non verranno sommate a quelle degli appartamenti.

PERTANTO:

APPARTAMENTO 1 PIANO TERRA Foglio 10, part. 214, sub. 102, catg. A2	Superfice Lorda mq	Coefficiente %	Superfice Commerciale mq
Superficie Lorda Unità Immobiliare	265.24 mq	1.00	265.24 mq
Superfice delle pertinenze esclusive di ornamento **Terrazzo** Computate nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25	128.10 mq 25.00 mq 103.10 mq	 30% 10%	 7.50 mq 10.31 mq
Superfice delle pertinenze esclusive a servizio dell'appartamento (comunicante con i vani principali) - **soppalco (camera 2)**	18.36 mq	50%	9.18 mq
		SUPERFICE COMMERCIALE TOTALE	**292.23 mq**
APPARTAMENTO 2 PIANO PRIMO Foglio 10, part. 214, sub. 103, catg. A2	Superfice Lorda mq	Coefficiente %	Superfice Commerciale mq
Superficie Lorda Unità Immobiliare	289.94 mq	1.00	289.94 mq
Superfice delle pertinenze esclusive di ornamento **Balconi 1. 2. 3. 4** Computate nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25	46.92 mq 25.00 mq 21.92 mq	 30% 10%	 7.50 mq 2.19 mq
		SUPERFICE COMMERCIALE TOTALE	**299.63 mq**
APPARTAMENTO 3 P. SECONDO+P. ATTICO Foglio 10, part. 214, sub. 104 e 105, catg. A2	Superfice Lorda mq	Coefficiente %	Superfice Commerciale mq
Superficie Lorda Unità Immobiliare	300.66 mq	1.00	300.66 mq
Superfice delle pertinenze esclusive di ornamento **Balconi 1. 2 e terrazzo secondo piano + terrazzo piano attico** Computate nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25	251.17 mq 25.00 mq 226.17 mq	 30% 10%	 7.50 mq 22.62 mq
		SUPERFICE COMMERCIALE TOTALE	**330.78 mq**
PIANO CANTINATO Foglio 10, part. 214, sub. 107, 108, 109 e 110 catg. C2	Superfice Lorda mq	Coefficiente %	Superfice Commerciale mq
Autorimessa (sub. 110) bagno, locale macchine e caveau (sub. 110)	190.00 15.00 mq	 50%	190.00 mq 7.50 mq
		SUPERFICE COMMERCIALE TOTALE	**197.50 mq**
Cantinato 1 (sub. 108)	38.90 mq	25%	9.72 mq
Cantinato 2 (sub. 109)	23.00 mq	25%	5.75 mq
Cantinato 3 (sub. 107)	38.93 mq	25%	9.73 mq
		SUPERFICE COMMERCIALE TOTALE	**25.20 mq**

(vedi Allegato.3 – Rilievo Grafico)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Art. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

arch. Marco Porzio – Via G. Gerolomo n. 79 – 80027 Frattamaggiore (NA) – cell.: 3392360584
e-mail: marcoporzio@yahoo.it – marco.porzio@archiworldpec.it

- Il complesso immobiliare sito in Torre del Greco, alla via Guglielmo Marconi 58, risulta così riportato nel N.C.E.U. Comune di Torre del Greco al Foglio 10, particella 214, subalterni 3. 4. 5. 6. 7. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. **(vedi Allegato.2)**

- Il bene è pervenuto agli esecutati con giusto atto rogato dal notaio dott. Giovanni Mainieri il 31.05.1986, registrato a Napoli il 13.06.1986 al n. 8319 (trascrizione 14329/11307 del 13/06/1986). Da tale atto risulta che [redacted] nato a [redacted] e [redacted] in regime di comunione dei beni tra loro, acquistano l'intero fabbricato riportato al N.C.E.U. alla partita 2687, via G. Marconi 26 – Torre del Greco, foglio 10, particella 214, coi seguenti subalterni: 3. 4. 5. 6. 7.

- Nel 1994, i subalterni 3. 4. 5. 6. 7.del foglio 10, particella 214, unitamente ad altri immobili, vengono costituiti in fondo patrimoniale (vedi trascrizione 32042/24171 del 31/10/1994).

- Nel 1997 una serie di aggiornamenti e variazioni catastali portato alla costituzione dei subalterni 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109 e 110 ed alla soppressione dei subalterni 3. 4. 5. e 6.

- Nel 1999 vengono ricostituiti i subalterni 3. 4. 5. e 6., come unità afferenti – class. PF98/99.

- Il 28.05.2004 giusto atto rogato dal notaio Mario Colella Rep. 49638/1537 il Sig. [redacted] assegnava a titolo gratuito la piena proprietà per anni trenta della metà del bene alla " [redacted] alla presenza dei guardiani del TRUST [redacted] (foglio 10, part. 214, subalterni 7. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109 e 110).

In seguito alla morte della Sig.ra [redacted] avvenuta il [redacted] con la successione di morte viene assegnata la quota di proprietà a [redacted] (250/1000) e [redacted] (250/1000) (trascrizione 31638/16607 del 04/05/2006). L'eredità viene accettata col beneficio dell'inventario (trascrizione 21874/15780 del 06/05/2004). **(vedi Allegato.1)**

3.4 QUESITO N. 4

RIFERIMENTI CATASTALI: Il complesso immobiliare sito in Torre del Greco, alla via Guglielmo Marconi 58, risulta così riportato nel N.C.E.U. Comune di Torre del Greco al Foglio 10, particella 214, subalterni:

arch. Marco Porzio – Via G. Gerolomo n. 79 – 80027 Frattamaggiore (NA) – cell. 3392360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it – marco.porzio@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- sub. 3, cat. A4 (abitazione di tipo popolare), classe 4, Consistenza 3 vani, Rendita € 151,84;
- sub. 4, cat. C2 (magazzini e locali deposito), classe 7, Consistenza 52 mq, Rendita € 290,04;
- sub. 5, cat. C2 (magazzini e locali deposito), classe 7, Consistenza 14 mq, Rendita € 78,09;
- sub. 6, cat. C2 (magazzini e locali deposito), classe 5, Consistenza 31 mq, Rendita € 126,48;
- sub. 7, cat. C2 (magazzini e locali deposito), classe 7, Consistenza 9 mq, Rendita € 50,20;
- sub. 101, cat. C2 (magazzini e locali deposito), classe 7, Consistenza 20 mq, Rendita € 111,55;
- sub. 102, cat. A2 (abitazione di tipo civile), classe 5, Consistenza 9 vani, Rendita € 952,86;
- sub. 103, cat. A2 (abitazione di tipo civile), classe 6, Consistenza 9 vani, Rendita € 1.115,55;
- sub. 104, cat. A2 (abitazione di tipo civile), classe 6, Consistenza 9 vani, Rendita € 1.115,55;
- sub. 105, cat. A2 (abitazione di tipo civile), classe 6, Consistenza 2,5 vani, Rendita € 309,87;
- sub. 106, cat. A4 (abitazione di tipo popolare), classe 4, Consistenza 5 vani, Rendita € 253,06;
- sub. 107, cat. C2 (magazzini e locali deposito), classe 7, Consistenza 46 mq, Rendita € 256,58;
- sub. 108, cat. C2 (magazzini e locali deposito), classe 7, Consistenza 39 mq, Rendita € 217,53;
- sub. 109, cat. C2 (magazzini e locali deposito), classe 7, Consistenza 23 mq, Rendita € 128,29;
- sub. 110, cat. C2 (magazzini e locali deposito), classe 5, Consistenza 210 mq, Rendita € 856,80.

AD OGGI RISULTA CHE:

- I subalterni 7. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109 e 110 sono per 250/1000 proprietà del signor [redacted] per 250/1000 proprietà del signor [redacted] e per 500/1000 proprietà [redacted] con sede in [redacted]
- I subalterni 3. 4. 5. 6, non risultano indicati nelle successioni di [redacted] ma catastalmente ancora in ditta alla stessa per quota di 500/1000 (1/2) e dalla stessa mai venduti (trasferiti).

In riferimento alle incongruenze riscontrate nelle varie trascrizioni sopra elencate e dal confronto tra le planimetrie catastali e l'effettivo stato dei luoghi rilevato, risulta che:

- le planimetrie catastali abbinate ai subalterni 4. 5 e 6 sono un duplicato della planimetria catastale abbinata al subalterno 106;
- la planimetria catastale abbinata al subalterno 3 (piano cantinato) non trova riscontro in quanto sostituita dai subalterni 107. 108. 109 e 110.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

arch. Marco Porzio - Via G. Gerolomo n. 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell.: 3382360584
e-mail: marcoporzio@yahoo.it - marco.porzio@archiworldpec.it

QUINDI: I subalterni 3. 4. 5 e 6 possono essere soppressi con apposito DOCFA da presentare presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali.

INOLTRE: attraverso la presa visone degli estratti di mappa (VAX) reperiti dal Catasto Terreni e relativi al foglio 10 del Comune di Torre del Greco, risulta:
- che il lotto costituente il complesso edilizio denominato "Palazzo Lembo" comprensivo delle aree esterne di pertinenza, come da rilievo effettuato, ricade sulle particelle 447 e 879, le cui visure riportano i seguenti dati:
- Foglio 10, particella 447, qualità classe *Ente Urbano*, Superficie *09 are e 97 ca*, con geometria da verificare, avente come Mappali Fabbricati Correlati il foglio 10, particella 214 ed Intestazione da Verificare. **(vedi Allegato.2)**

- Foglio 10, particella 879, qualità classe *Incolto Sterrato*, Superficie *01 are e 87 ca,* intestata al **Demanio dello Stato Amministrazione delle Bonifiche** e corrispondente alla copertura dell'alveo Montedoro. **(vedi Allegato.2)**

Relativamente alla particella 447 indicata al Catasto Terreni, avente come Mappali Fabbricati Correlati la particella 214 è chiaro che trattati di un mancato allineamento tra le due particelle (447 e 214), con una geometria dell'edificato non corrispondente a quella del complesso rilevato. Per sistemare il tutto, occorre avviare una procedura che preveda:
1 - il rilievo topografico del lotto intero comprensivo dell'edificato;
2 - riportare in mappa il fabbricato in modo corretto;
3 - allineare le particelle tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati;
4 - indicare le giuste intestazioni.

La situazione è ben diversa per la particella 879, di proprietà Demaniale. Si precisa che già nell'atto di provenienza del 31.05.1986, registrato a Napoli il 13.06.1986 al n. 8319 (trascrizione 14329/11307 del 13/06/1986), con cui i Coniugi [redacted] acquistano il complesso immobiliare di via G. Marconi, si evidenzia nell'indicazione dei confini, che il *bene confina con copertura dell'alveo Montedoro, del quale ne ha l'uso in concessione demaniale.*
In seguito a quanto riscontrato sia dalle indagini catastali che dall'atto di provenienza, il sottoscritto ha effettuato le dovute ricerche presso il *"Genio civile di Napoli - presidio protezione civile - gestione del demanio idrico e concessioni idrauliche"*, ente preposto al rilascio di concessioni d'uso su aree demaniali. Da tali indagini è risultato il rilascio con Decreto n. 3789 del 20.11.2003 a nome di [redacted] di una sola

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
arch. Marco Porzio - Via G. Geremia n. 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 3392360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it - marco.porzio@archiworldpec.it

concessione, scaduta il 20.11.2009 e mai rinnovata. Ad oggi, tale situazione si configura come un uso improprio di un area demaniale, inoltre su detta area risulta edificato un locale deposito corrispondente al **blocco C** del rilievo grafico allegato, riportato nel N.C.E.U. al Foglio 10, particella 214, subalterno 101 e per il quale non risulta alcun titolo autorizzativo. Per cui lo stesso va demolito così come previsto dall'art. 35 comma 2 del DPR 380/01.

IN CONCLUSIONE:

In base a tutto quanto esposto, per sistemare l'intero Lotto 4, relativamente alla situazione catastale e demaniale, risulta necessario effettuare i seguenti interventi:

1. presentare presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali, appositi DOCFA per la soppressione dei subalterni 3. 4. 5 e 6;
2. procedere al rilievo topografico del lotto intero comprensivo dell'edificato;
3. riportare in mappa il fabbricato in modo corretto;
4. allineare le particelle tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati;
5. indicare le giuste intestazioni;
6. demolire il blocco C (subalterno 101) e ripristinare lo stato dei luoghi;
7. richiedere nuova concessione demaniale per l'uso della particella 879 del foglio 10 (corrispondente alla copertura dell'alveo Montedoro).

I costi stimati, per effettuare gli interventi descritti, sono:

- punto 1 _ € 1.800,00;
- punto 2 _ € 1.200,00;
- punti 3. 4 e 5 _ € 2.000,00;
- punto 6 _ verrà conteggiata al Quesito N.9;
- punto 7 _ € 1.000,00 + oneri di concessione demaniale.

Per un totale di **€ 6.000,00** + oneri di concessione demaniale.

(vedi Allegato.1 .2 e .3)

3.5 QUESITO N. 5

Le difformità riscontrate riguardano i riferimenti catastali così come indicato nel QUESITO N.4.

3.6 QUESITO N. 6

Dalla verifica tra lo stato dei luoghi rilevato e le planimetrie catastali, risultano le seguenti corrispondenze:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

arch. Marco Porzio – Via G. Gerolomo n. 79 – 80027 Frattamaggiore (NA) – cell. 3392360584
e-mail: marcoporzio@yahoo.it _ marco.porzio@archiworldpec.it

Blocco A – Edificio Residenziale: composto da i subalterni 102, 103, 104, 105, 107, 108, 109 e 110, i piani seminterrato, terra, primo e secondo hanno la piena corrispondenza, mentre al piano attico, l'effettivo stato dei luoghi, lungo lato nord ovest, risulta più ampio rispetto alla planimetria catastale.

Blocco B – appartamento custode + locali deposito: composto da i subalterni 106 e 7, risulta la piena corrispondenza tra stato dei luoghi rilevato e planimetria associata al sub. 106, diversamente per la planimetria associata al sub. 7 la quale è differente rispetto all'effettivo stato dei luoghi.

Blocco C - deposito: composto dal subalterno 101, risulta la piena corrispondenza tra stato dei luoghi rilevato e planimetria catastale.
(vedi Allegato. 3)

La descrizione del bene contenuta nel titolo di provenienza (trascrizione 14329/11307 del 13/06/1986), trova corrispondenza, ma necessità degli interventi previsti nelle conclusione del QUESITO N.4.

Per quanto riguarda la corrispondenza dello stato dei luoghi rilevato e quello assentito Urbanisticamente, dalle richieste e ricerche fatte presso l'VIII° Settore – Urbanistica – del Comune di Torre del Greco, per nominativo sia dell'attuale Proprietario che dei precedenti e per identificativo catastale, risultano presenti agli atti i seguenti titoli:

1. Licenza Edilizia n. 82 del 07.09.1950, per ampliamento e sistemazione della Villa in via G. Marconi 26, rilasciata ad [redacted]
2. Licenza Edilizia n. 54 del 30.07.1951, per la costruzione dell'abitazione del custode all'interno della villa di via G. Marconi 26, rilasciata ad [redacted]
3. Licenza Edilizia n. 2381 del 24.03.1966, per la costruzione di una soprelevazione alla via G. Marconi 26, quale variante alla veranda autorizzata con Licenza Edilizia n. 2255 del 07.09.1965, rilasciata ad [redacted]
4. Lavori di Manutenzione straordinaria e Restauro per opere interne, ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85 nota n. 10665 del 03.02.1989, in atti con solo la relazione tecnica asseverata, fabbricato alla via G. Marconi 58, proprietà [redacted]
5. Concessione Edilizia n. 8 del 29.06.1989, per la realizzazione della rampa di accesso al piano cantinato, sistemazione dello stesso piano previo sgombro del terreno esistente in alcuni ambienti, via G. Marconi 58, rilasciata [redacted]
6. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 13 del 14.07.1989, per la copertura del vano scala e prolungamento vano ascensore e lucernaio con modifica scala di accesso piano attico, via G. Marconi 58, rilasciata [redacted]

arch. Marco Porzio - Via G. Gerolomo n. 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell.: 3392360584
e-mail: marcoporzio@yahoo.it - marco.porzio@archiworldpec.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7. Autorizzazione prot. N. 67489/89, rilasciata il 21.01.1991, per i lavori di spostamento del passo carrabile e di ampliamento di passo pedonale alla via G. Marconi 58, rilasciata [redacted]
8. Richieste di condono ai sensi della Legge 47/85 a nome di [redacted] (precedente proprietaria) con integrazioni del 1997 a nome di [redacted] di seguito si riporta l'elenco delle pratiche:
   - Pratica prot. N. 25501 del 18.03.1986, fascicolo 1081;
   - Pratica prot. N. 25502 del 18.03.1986, fascicolo 1081;
   - Pratica prot. N. 25503 del 18.03.1986, fascicolo 1081;
   - Pratica prot. N. 25504 del 18.03.1986, fascicolo 1081;
   - Pratica prot. N. 42626 del 28.04.1986, fascicolo 4629.

(vedi allegato.5)

Dall'esamina dei Titoli urbanisti rilasciati e dei grafici allegati, è stato possibile ricostruire la cronologia degli eventi che hanno portato all'attuale stato dei luoghi:

- Con L.E. n. 82 del 1950, l'allora proprietario, [redacted] provvede all'ampliamento e sistemazione del fabbricato, il cui impianto originario è di certo anteriore a tale data. Dai grafici risulta che il fabbricato in progetto era composto da piano terra, piano primo e una veranda con terrazzo al piano secondo, corrispondente al corpo di fabbrica "blocco A".

- Nel 1951, veniva rilasciata, sempre a nome di [redacted] L.E. n. 54 del 1951, con la quale veniva realizzata l'abitazione del custode al piano terra, coincidente con una parte dell'attuale "blocco B".

- Ancora a nome di [redacted] veniva rilasciata L.E. n. 2381 del 1966, che sostituiva la L.E. n. 2255 del 1965 e con la quale si realizza la sopraelevazione del secondo piano. Dai grafici allegati alla L.E., risulta che rispetto allo stato attuale, il piano secondo differisce; per la chiusura di un piccolo balcone nell'angolo nord est del "blocco A", la realizzazione di un piccolo volume sul terrazzo e l'assenza dei balconi 1 e 2.

- Nel 1986, vengono presentate a nome di [redacted] vedova [redacted] le pratiche di condono ai sensi della Legge 47/85 e precisamente:

a. Pratica prot. N. 25501 del 18.03.1986, fascicolo 1081, riguardante l'intero piano secondo "blocco A", sebbene esso risulti assentito con L.E. n. 2381/1966;
b. Pratica prot. N. 25502 del 18.03.1986, fascicolo 1081, relativa al piano interrato "blocco A", per la quale può essere presentata richiesta di rinuncia, in quanto scavalcata dalla L.E. n. 8 del 1989;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
arch. Marco Porzio - Via G. Gerolomo n. 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 3392360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it - marco.porzio@archiworldpec.it

c. Pratica prot. N. 25503 del 18.03.1986, fascicolo 1081, riguardante l'ampliamento dell'abitazione del custode "blocco B", assentita con L.E. n.54/1951;

d. Pratica prot. N. 25504 del 18.03.1986, fascicolo 1081, relativa ai locali deposito costituenti il "blocco B";

e. Pratica prot. N. 42626 del 28.04.1986, fascicolo 4629, riguardante l'intero piano attico "blocco A".

- Sempre nel 1986, i coniugi [redacted] [redacted] (trascrizione 14329/11307 del 13/06/1986), acquistano il complesso immobiliare di via G. Marconi.

- Nel 1989, i coniugi eseguono una serie di interventi, che portano il fabbricato nella sua attuale consistenza. In primis:

- E' stata recuperata, la nota n. 10665 del 03.02.1989, presentata al Comune di Torre del Greco, contenente una Relazione Asseverata ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85, avente ad oggetto "Lavori di manutenzione straordinaria con Restauro", del Fabbricato sito alla via G. Marconi 58. Gli interventi previsti, riguardano l'edificio residenziale su quattro livelli fuori terra più il piano seminterrato (blocco A), con opere di consolidamento delle murature, nuova distribuzione interna con modifica delle tramezzature, rinnovamento degli impianti, idrico, di riscaldamento ed elettrico, ripristino degli intonaci e delle pavimentazioni e ripristinata l'ascensore.
- Con la Concessione Edilizia n. 8 del 29.06.1986, viene realizzata la rampa di accesso al piano seminterrato, ampliato e sistemato attraverso lo sgombro del terreno esistente in alcuni ambienti e sistemate le aree comune della residenza, così come appaiono oggi.
- Con la Concessione Edilizia in Sanatoria n.13 del 14.07.1989, viene ampliata la copertura del vano scala, prolungato il vano ascensore, costruito il lucernario del vano scala con modifica della scala di accesso al piano attico.

In fine, il 21.01.1991 viene rilasciata l'Autorizzazione Prat. n. 67489/89, per i lavori di spostamento del passo carrabile e di ampliamento del passo pedonale alla via G. Marconi 58.

In sintesi, visto quanto emerso dalle indagini presso l'VIII Settore del Comune di Torre del Greco, viste le planimetrie catastali e l'effettivo stato dei luoghi rilevato, risultato le seguenti corrispondenze:

- Piano terra, primo e seminterrato (blocco A) - PIENA CORRISPONDENZA-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

arch. Marco Porzio - Via G. Gerolomo n. 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 3392360584
e-mail: marcoporzio@yahoo.it - marco.porzio@archiworldpec.it

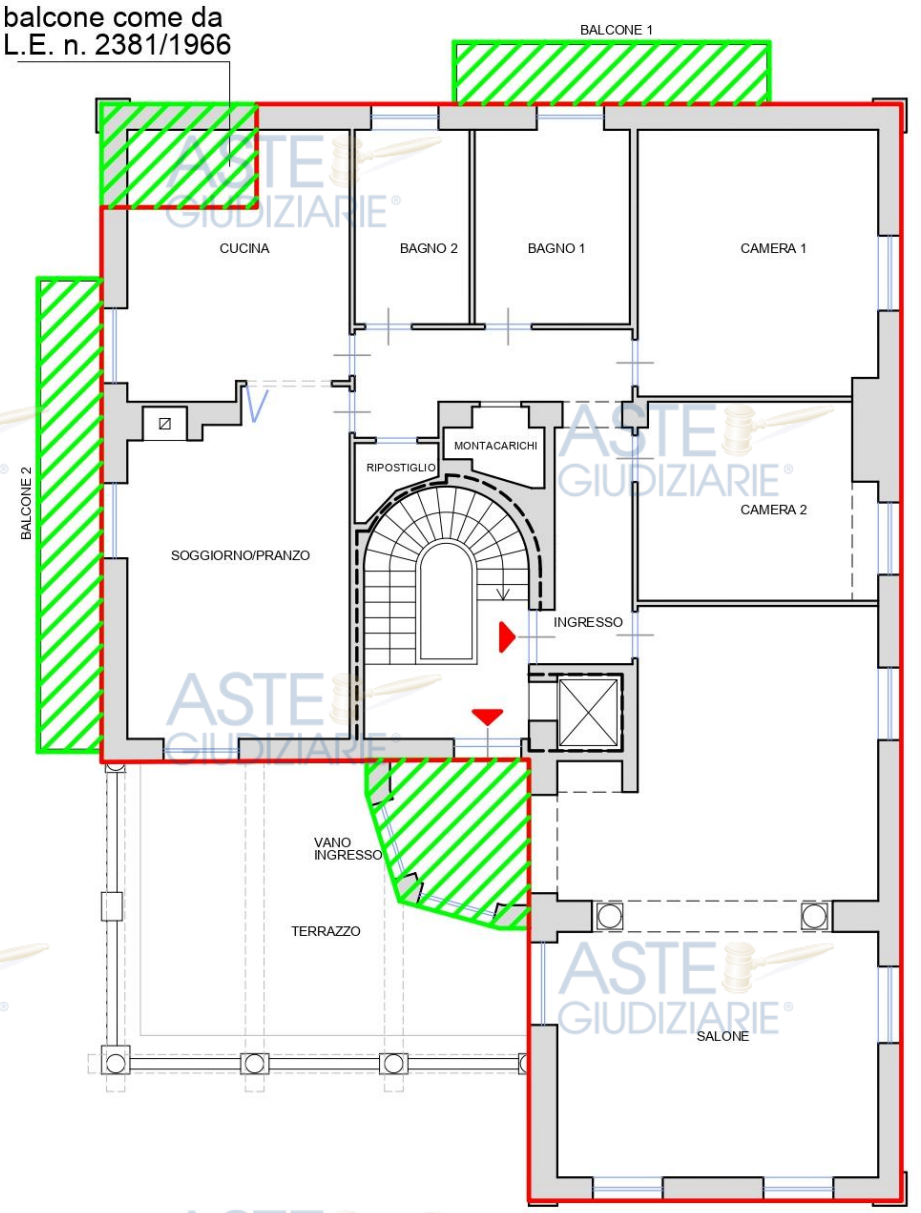
- Piano secondo (blocco A), c'è piena corrispondenza tra stato dei luoghi e la planimetria catastale. Urbanisticamente, risultano delle difformità per aumento di volume e di superficie rispetto alla L.E. n. 2381/1966, costituite dalla chiusura di un piccolo balcone nell'angolo nord est del "blocco A", la realizzazione di un piccolo volume sul terrazzo e dei balconi 1 e 2. Tali, difformità sono oggetto della Pratica di Condono prot. N. 25501 del 18.03.1986, fascicolo 1081. Si precisa che la pratica di condono, riguarda l'intero piano secondo, essa andrebbe integrata specificando che gli abusi commessi riguardano solo dei piccoli volumi ed i balconi prima indicati, in quanto la stessa non tiene conto della L.E. n. 2381/1966, con la quale è stato assentito il secondo piano.
- Piano Attico (blocco A), lo stato dei luoghi rilevato, risulta più ampia rispetto alla planimetria catastale. Urbanisticamente, esso risulta realizzato senza alcun titolo ed è oggetto della Pratica di Condono prot. N. 42626 del 28.04.1986, fascicolo 4629. Si precisa, che la pratica di condono andrebbe integrata nei grafici per indicare l'esatta rappresentazione del piano attico e di conseguenza adeguare il valore dell'Oblazione da versare.
- blocco B, una parte corrispondente al sub. 106, ha corrispondenza tra stato dei luoghi e la planimetria catastale. Urbanisticamente, risultano delle difformità rispetto alla L.E. n. 54/1951 che sono oggetto della Pratica di Condono prot. N. 25503 del 18.03.1986, fascicolo 1081. Per la restante parte del blocco B, non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale associata al sub 7. Urbanisticamente, tali locali deposito non hanno alcun riscontro autorizzativo, essi, solo per una parte sono oggetto della Pratica di Condono prot. N. 25504 del 18.03.1986, fascicolo 1081, mentre la restante risulta interamente abusiva.
- Il blocco C, ha corrispondenza tra stato dei luoghi e la planimetria catastale. Urbanisticamente, risulta illegittimo, interamente abusivo e realizzato su area demaniale così come indicato nel QUESITO n.4

Per meglio chiarire le difformità riscontrate, si riportano di seguito la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi con l'indicazione delle difformità sopra esposte:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

arch. Marco Porzio - Via G. Gerolomo n. 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 3382360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it - marco.porzio@archiworldpec.it

BLOCCO A
APPARTAMENTO PIANO SECONDO



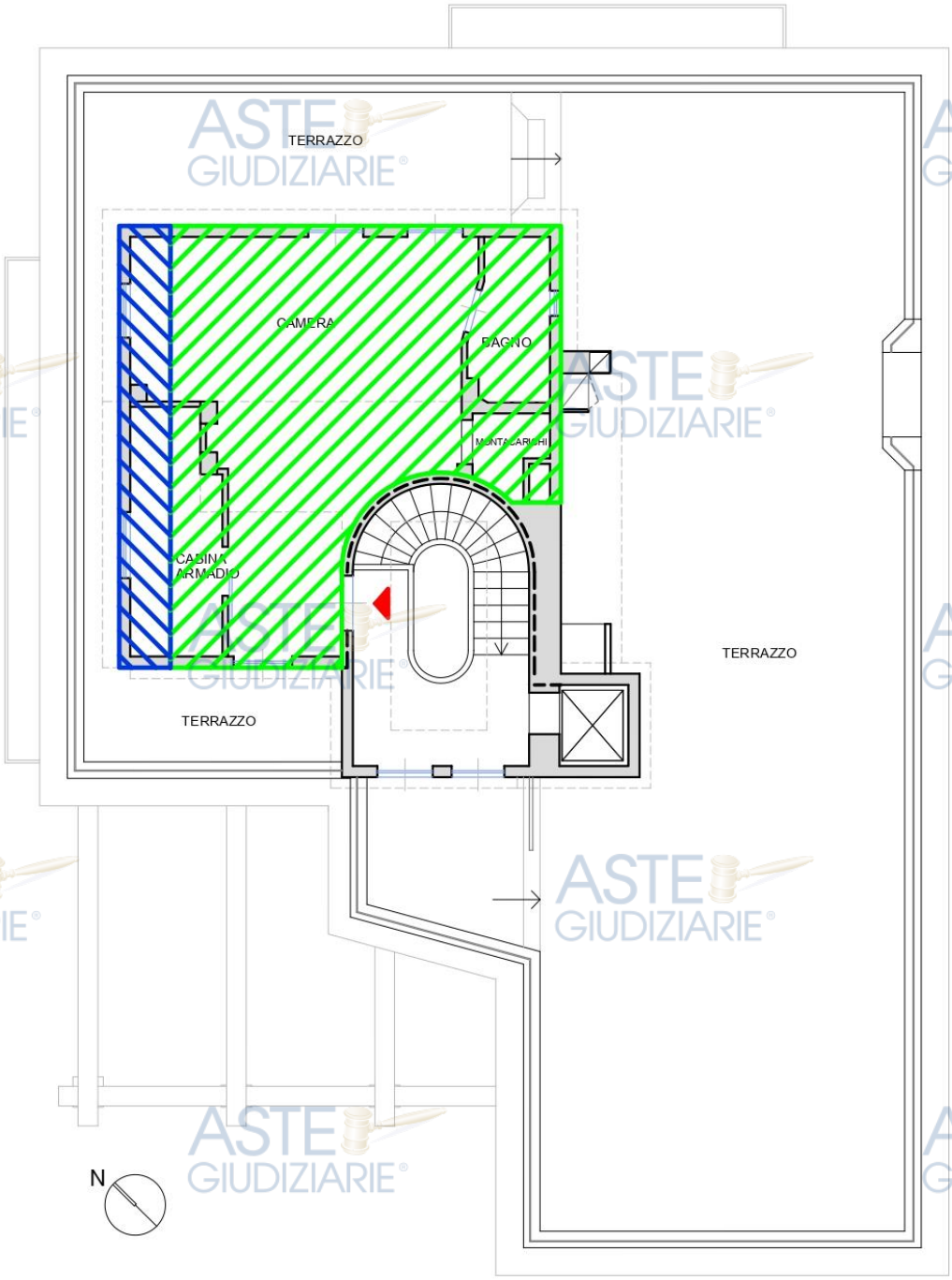
SUPERFICIE ASSENTITA
con L.E. n. 2381/1966

SUPERFICIE DA CONDONARE
con Pratica prot. N. 25501 del 18.03.1986, fascicolo 1081

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

arch. Marco Porzio - Via G. Gerolomo n. 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell.: 3392360584
e-mail: marcoporzio@yahoo.it - marco.porzio@archiworldpec.it

BLOCCO A
PIANO ATTICO



ISTANZA DI CONDONO
Pratica prot. N. 42626 del 28.04.1986, fascicolo 4629

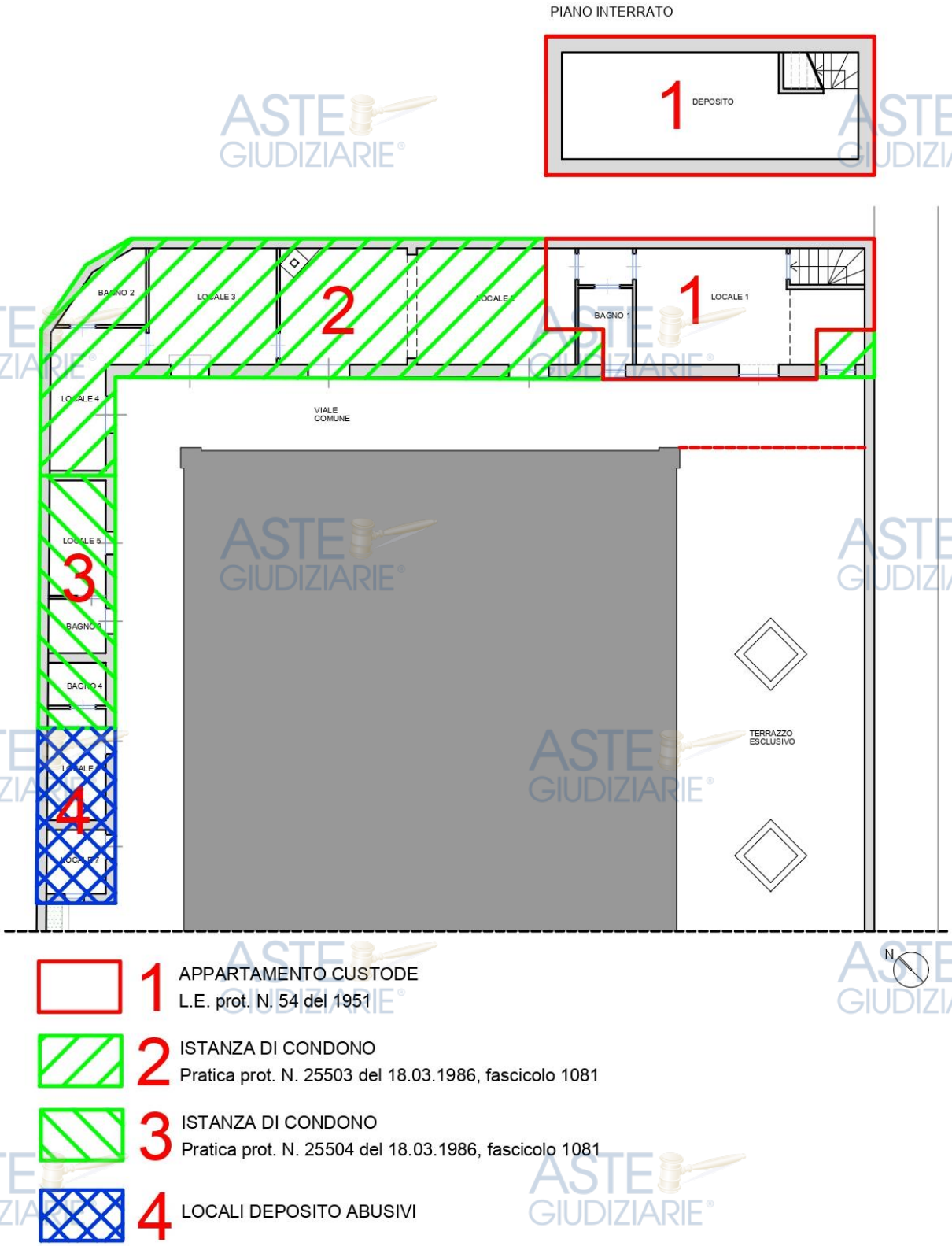
DA INTEGRARE ALL'ISTANZA DI CONDONO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

arch. Marco Porzio – Via G. Gerolimo n. 79 – 80027 Frattamaggiore (NA) – cell.: 3392360584
e-mail: marcoporzio@yahoo.it – marco.porzio@archiworldpec.it

BLOCCO B

APPARTAMENTO CUSTODE + LOCALI DEPOSITO - PIANO TERRA



1 APPARTAMENTO CUSTODE
L.E. prot. N. 54 del 1951

2 ISTANZA DI CONDONO
Pratica prot. N. 25503 del 18.03.1986, fascicolo 1081

3 ISTANZA DI CONDONO
Pratica prot. N. 25504 del 18.03.1986, fascicolo 1081

4 LOCALI DEPOSITO ABUSIVI

arch. Marco Porzio – Via G. Gerolimo n. 79 – 80027 Frattamaggiore (NA) – cell.: 3392360584
e-mail: marcoporzio@yahoo.it – marco.porzio@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In riferimento alle istanze di condono ai sensi della Legge 47/85, lo scrivente ha provveduto alla presentazione di una richiesta prot. n. 0078983 del 21.11.2017 circa lo stato delle pratiche.

l'VIII° Settore – Urbanistica – del Comune di Torre del Greco, con nota prot. n. 81083 del 27.11.2017, certifica che per il fabbricato alla via G. Marconi:

- *sono stati presentati i modelli ministeriali Mod. Min. A, prot. n. 25501, 25502, 25503, 25504 del 18.03.1986, fascicolata al n. 1081 e Mod. Min. A prot. n. 42626 del 28.04.1986, fascicolata al n. 4629;*
- *che le pratiche non sono state istruite e non hanno avuto ancora definizione;*
- *che per tutte le istanze, risultano versate le OBLAZIONI dovute;*
- *che non è stato dovuto alcun versamento a titolo di oneri concessori, in quanto trattasi di opere abusive realizzate prima del 01.09.1967;*
- *che per la pratica sussiste l'esistenza dei vincoli di cui all'art. 32 e 33 della Legge 47/85 e pertanto che all'esito dell'istruttoria la stessa sarà trasmessa alla Soprintendenza A.B.A.P per l'area Metropolitana di Napoli per il competente nulla-osta.* **(vedi Allegato.5)**

Per quanto concerne *la sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, con le mappe catastali;* considerato che l'intero complesso non è riportato in mappa, il sottoscritto ritiene, necessaria la sola individuazione satellitare del complesso immobiliare e la sovrapposizione con la Vax catastale.

VISTA AEREA DI TORRE DEL GRECO (NA) CON L'INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE



arch. Marco Porzio – Via G. Gerolomo n. 79 – 80027 Frattamaggiore (NA) – cell. 3392360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it – marco.porzio@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOVRAPPOSIZIONE IMMAGINE SATELLITARE E VAX CATASTALE

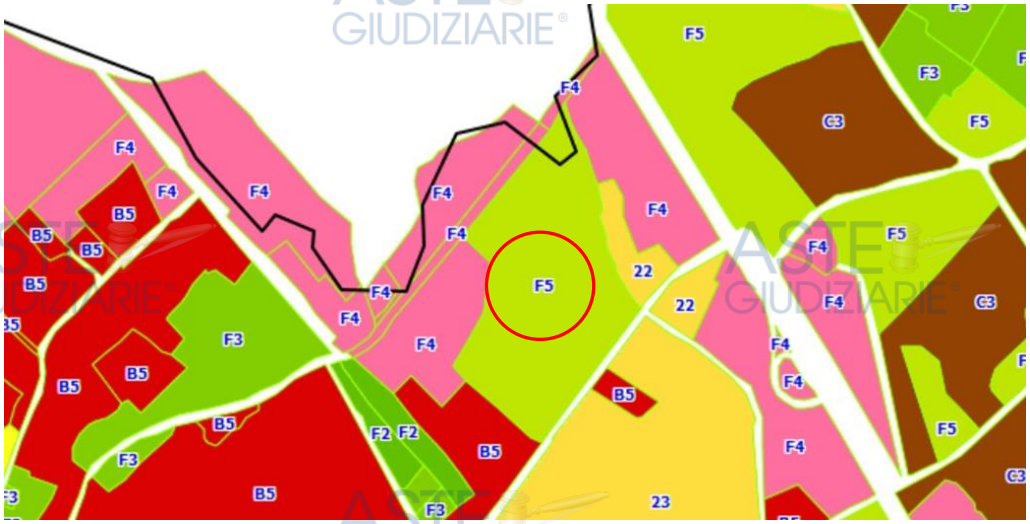


3.7 QUESITO N. 7

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni e comunque non pignorate. Si precisa soltanto, che l'attuale perimetro della residenza include una piccola porzione di proprietà demaniale corrispondente al foglio 10, particella 879, in passato concessa in uso e che ad oggi risulta priva di ogni Concessione Demaniale.

3.8 QUESITO N. 8

La zone di ubicazione del bene oggetto di stima ricade nel Piano Regolatore Generale del Comune di Torre del Greco nelle Zona Omogenea "F5" – Parco Privato Vincolato.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

arch. Marco Porzio - Via G. Geremia n. 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 3392360584
e-mail: marcoporzio@yahoo.it - marco.porzio@archiworldpec.it

Zona Omogenea F5

Classi d'instabilità: AR - ALTO RISCHIO

P.S.A.I.: R4 – POTENZIALE MOLTO ELEVATO

Territorio vincolato a parco di uso privato con l'obbligo di mantenere un indice di piantumazione di almeno 200 alberi/ha. Sono consentite attrezzature sportive scoperte. 2. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti: - nelle aree a basso rischio (BR), previo studi e indagini volti alla conoscenza delle caratteristiche del sito ed alla individuazione di eventuali situazioni di rischio; - nelle aree a medio rischio (MR), previo indagini e studi che abbiano la finalità di individuare azioni e provvedimenti volti alla eliminazione e mitigazione delle eventuali situa-zioni di rischio; - nelle aree ad alto rischio (AR), limitatamente alla realizzazione di attrezzature pubbliche e/o di rilevante interesse pubblico, ritenute indispensabili e necessarie, e solo se preceduti da studi ed indagini volti alla individuazione e valutazione delle cause predisponenti le situazioni di rischio, nonché all'individuazione di azioni, provvedimenti, progettazione e realizzazioni di interventi di mitigazione delle stesse.

Inoltre, la zona ove è ubicato il bene ricade nel **Piano Paesistico della Provincia di Napoli - Zona R.U.A.** che comprende le aree urbanizzate di elevato valore paesistico da sottoporre a recupero urbanistico-edilizio e a restauro paesistico ambientale.

3.9 QUESITO N. 9

In base a quanto esposto nel QUESITO n.6, in merito alle difformità, per le quali è stata presentata richiesta di Condono ai sensi della Legge 47/85, (piano secondo e piano attico del blocco A – locali terranei del blocco B), esse potrebbero essere sanate se l'istruttoria delle pratiche si concludesse con parere favorevole. Diversamente, in caso di diniego delle pratiche, andrebbero demoliti gli abusi e ripristinato lo stato dei luoghi.

Per le difformità, non oggetto di condono (parte dei locali deposito del blocco B ed il locale deposito del blocco C), privi di titolo autorizzativo, vanno demoliti e ripristinato lo stato dei luoghi.

Risulta opportuno, determinare:

- I costi per le integrazioni necessarie alle Pratiche di Condono prot. N. 25501 del 18.03.1986 - fascicolo 1081 e prot. N. 42626 del 28.04.1986 - fascicolo 4629, così come indicato nel Quesito N.6;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

arch. Marco Porzio - Via G. Gerolomo n. 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell.: 3382360584
e-mail: marcoporzio@yahoo.it - marco.porzio@archiworldpec.it

- I costi necessari per rimuovere gli abusi e ripristinare lo stato dei luoghi, nel caso di parere negativo;
- I costi necessari per rimuovere gli abusi e ripristinare lo stato dei luoghi, delle opere abusive non oggetto di condono.

I valori economici che si otterranno andranno a decurtare il Valore di Mercato dell'immobile *€/mq*.

Pertanto:

- In merito alla richiesta di Condono prot. N. 25501 del 18.03.1986 - fascicolo 1081, relativa al piano secondo, bisogna incaricare un tecnico che rediga una relazione tecnica asseverata, con relativa documentazione grafica, per indicare l'esatta entità in termini di volume e superficie degli abusi commessi, alla luce della L.E. n. 2381 del 24.03.1966; l'onorario per tale prestazione tecnico professionale è stimato in € 1.000,00;

- Per la richiesta di Condono prot. N. 42626 del 28.04.1986 - fascicolo 4629, relativa al piano attico, incaricare un tecnico che rediga una relazione tecnica asseverata, documentazione grafica e fotografica, per indicare l'effettivo stato dei luoghi rilevato, più ampio rispetto a quanto riportato nei grafici allegati alle integrazioni presentate nel 1997 e di conseguenza adeguare il valore dell'Oblazione da versare come differenza;
da rilievo effettuato si desume una superficie di *7.45 mq* in più rispetto ai planimetria presente nei grafici di integrazione, pertanto le somme dovute come Oblazione, maggiorate per gli interessi legali sono le seguenti:

- £ 5.000,00 x 7,45 mq = € 2.58 x 7,45 mq = € 19,22
- Interessi legali maturati dal 28.04.1986 al 07.05.2019 = € 25,75

TOTALE ABLAZIONE = € 44,97

L'onorario per tale prestazione tecnico professionale è stimato in € 1.200,00.
Il costo totale per il completamento della pratica è pertanto di € 1.244,97.

**Si precisa che gli interessi sono stati calcolati all'attualità (05.04.19), pertanto subiranno lievi incrementi, funzione delle date di istruttoria della pratica.*

Nel caso in cui, l'istruttoria delle pratiche si concluda con un parere negativo, andrebbero rimossi gli abusi e ripristinato lo stato dei luoghi. Il costo unitario, determinato in maniera sintetica è di € 40,00 al MC per le demolizioni e di € 120,00 al MQ per il ripristino dei luoghi - blocco C, blocco B e piano attico del blocco A- e di € 500,00 al MQ per il ripristino dei luoghi al piano secondo del blocco A.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
arch. Marco Porzio - Via G. Gerolomo n. 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 3392360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it - marco.porzio@archiworldpec.it

si riporta il prospetto dei costi previsti:

		COSTI €
A	**DEMOLIZIONE ABUSI oggetto di condono 40.00 €/mc** Piano secondo blocco A: 48.00 mc Piano attico blocco A: 130.00 mc Locali piano Terra blocco B: 304.00 mc	**19.280,00 €**
B	**RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI per gli abusi oggetto di condono** Piano secondo blocco A: 15.00 mq x 500.00 €/mq = 7.500,00 € Piano attico blocco A: 52.00 mq x 120.00 €/mq = 6.240,00 € Locali piano Terra blocco B: 95.00 mq x 120.00 €/mq = 11.400,00 €	**25.140, 00 €**
C	**DEMOLIZIONE ABUSI non oggetto di condono 40.00 €/mc** Locali piano Terra non oggetto di condono: 43.20 mc Deposito blocco C: 73.80 mc	**4.680,00 €**
D	**RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI** Locali piano Terra blocco B: 13.50 mq x 120.00 €/mq = 1.620,00 € Deposito blocco C: 24.60 mq x 120.00 €/mq = 2.952,00 €	**4.572,00 €**
E	**SPESE TECNICHE** Integrazioni pratiche di condono	**2.200,00 €**
F	**OBLAZIONI DA VERSARE AD INTEGRAZIONE** pratica di Condono prot. N. 42626 del 28.04.1986 - fascicolo 4629	**45,00 €**
G	**Variazione Catastale** Per aggiornamento planimetrico n. 3 DOCFA	**1.350,00 €**

In conclusione:

- se la pratiche si concludono con esito positivo, al valore di mercato dell'immobile va detratta la somma di: C + D +E +F + G = **18.847,00 €**;

- Se la pratiche si concludono con esito negativo, al valore di mercato dell'immobile va detratta la somma di: A + B + C + D +E + G = **57.222,00 €**

All'atto del sopralluogo, per l'immobile in oggetto non vi era alcun attestato di prestazione energetica.

3.10 QUESITO N. 10

Essendo, il complesso immobiliare in oggetto, un edificio con tre unità immobiliari di tipo residenziale, in cui gli spazi e le superfici condominiali, quali viali, giardini, locali deposito e alloggio custode sono indivisibili e considerati pertinenze comuni dei tre appartamenti. Lo scrivente, ritiene che l'unica divisione possibile è quella di formare tre lotti, corrispondenti agli appartamenti 1 – 2 e 3, tutti con viali, giardini, locali deposito e alloggio custode in comune.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

arch. Marco Porzio - Via G. Gerolomo n. 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 3392360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it - marco.porzio@archiworldpec.it

3.11 QUESITO N. 11

I subalterni 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109 e 110 del foglio 10, particella 214, sono sottoposti a sequestro conservativo a favore della Curatela del Fallimento

I subalterni 3, 4, 5 e 6, non rientrano nel sequestro conservativo del bene, risultano catastalmente ancora in ditta a [redacted] per quota di 500/1000 (1/2) e dalla stessa mai venduti (trasferiti) ed in base a quanto esposto al Quesito n. 4, vanno soppressi. **(vedi Allegato.1. e .2)**

3.12 QUESITO N. 12

I tre appartamenti, con porzioni del piano interrato, risultano come da Contratto di Comodato Gratuito, registrato il 02.02.2006 all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Castellammare di Stabia – ai n. 904 – 905 - 906, utilizzati, rispettivamente da; l'appartamento al piano terra dal sig. [redacted] l'appartamento al primo piano dal sig. [redacted] e l'appartamento dal piano secondo al sig. [redacted]
Non risultano nel contratto, prescrizione ed articoli opponibili alla procedura esecutiva. **(vedi Allegato.1)**

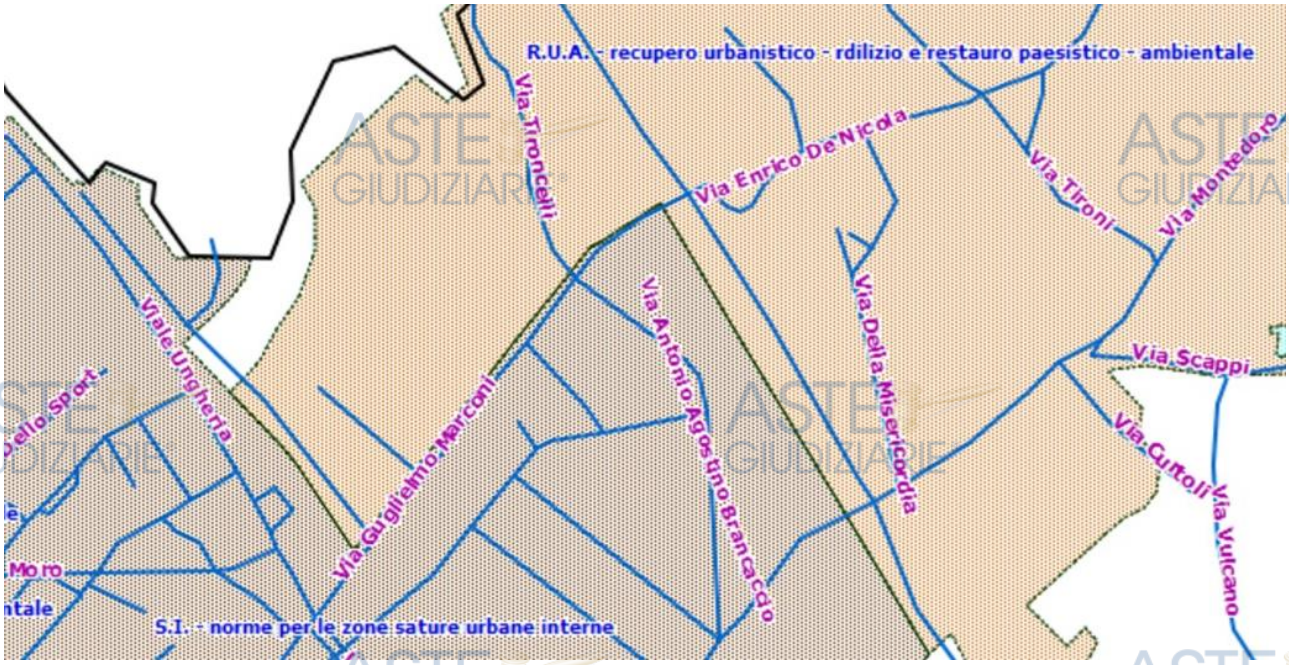
3.13 QUESITO N. 13

L'unità immobiliare non è occupato da coniugi separati o ex coniuge.

3.14 QUESITO N. 14

il bene ricade nel **Piano Paesistico della Provincia di Napoli - Zona R.U.A.**

Stralcio Piano Paesistico



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

arch. Marco Porzio – Via G. Geremia n. 79 – 80027 Frattamaggiore (NA) – cell.: 3392360584
e-mail: marcoporzio@yahoo.it – marco.porzio@archiworldpec.it

La sottozona di piano, comprende le aree urbanizzate di elevato valore paesistico da sottoporre a recupero urbanistico-edilizio e a restauro paesistico ambientale.

3.15 QUESITO N. 15

Al fine di ricavare il più probabile valore di marcato del bene oggetto di stima e a conferma della bontà del criterio adottato, la valutazione commerciale verrà eseguita in due modi:

- Uno COMPARATIVO, sulla base di prezzi medi di mercato praticati nella zona per immobili aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche e nello stato di fatto in cui si trova l'immobile in esame;
- L'altro SINTETICO, sulla base di prezzi di mercato ricavati dalla *banca dati delle quotazioni immobiliari* **dell'Agenzia delle Entrate**, relativa ai volumi di compravendita di immobili con le medesime caratteristiche.

Inoltre, verranno applicati due coefficienti funzione del piano e delle finiture dei singoli appartamenti:

COEFFICIENTI DI PIANO:

ALTEZZA DI PIANO	COEFFICIENTE
Residenze	Con ascensore
Rialzato Primo Intermedio Ultimo	0.90 0.95 1.00 1.10

Essendo l'appartamento 3 composto dal secondo piano più piano attico, il giusto valore da attribuire è **1.05**.

COEFFICIENTE FINITURE:

Finiture	COEFFICIENTE
Ottime	1.00
Normali	0.90
Scadenti	0.70

Essendo le finiture, funzione della qualità architettonica e dello stato di conservazione del fabbricato, si ritiene che il giusto valore da attribuire è: **0.90** per l'appartamento 1, piano terra, **1.00** per gli appartamenti 2 e 3 rispettivamente piano primo e secondo con attico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

arch. Marco Porzio – Via G. Gerolomo n. 79 – 80027 Frattamaggiore (NA) – cell.: 3392360584
e-mail: marcoporzio@yahoo.it – marco.porzio@archiworldpec.it

Avuta quindi, una conoscenza tecnica approfondita del bene da stimare dopo attento esame, si riportano di seguito, le due procedure di stima – Metodo Sintetico e Metodo Comparativo.

Seguendo, le indicazione del "Manuale OMI per la determinazione della consistenza degli immobili urbani", verranno valutati gli appartamenti 1 – 2 e 3, considerando i viali, i giardini, i locali deposito e l'alloggio custode come pertinenze di servizio condominiali e costituenti un valore intrinseco delle singole unità immobiliari. Diverso è il caso dei tre cantinati e dell'autorimessa che verranno considerati come se fossero pertinenze di servizio non comunicati direttamente con le unità immobiliari, la cui superficie ragguagliata non verrà sommata a quella degli appartamenti. I valori delle superfici commerciali sono quelli indicati nelle tabelle del Quesito N. 3.

STIMA COMPARATIVA

Per la determinazione dei valori medi di mercato riferita a beni offerti in vendita, simili a quello in esame, è stata necessaria una ricerca dei valori praticati nel Comune di Torre del Greco.
Per ottenere tali valori sono state consultate le seguenti fonti:

- Internet;
- riviste specialistiche;
- agenzie immobiliari sul territorio;
- operatori di zona.

Da tali ricerche è stato ottenuto il seguente valore:
Considerandolo come media ponderata tra le diverse quotazioni ottenute, pertanto lo scrivente ritiene che il più probabile valore medio di mercato è:

- Valore Medio di Mercato 3.300,00 €/mq per il residenziale;
- Valore Medio di Mercato 1.000,00 €/mq per autorimessa;

Il Valore di Mercato (VM) dei beni in oggetto si ottiene moltiplicando il Valore medio di Mercato €/mq per la sua superficie individuata nel QESITO n. 3 ed adeguata ai coefficienti di piano e delle finiture:

APPARTAMENTO 1 - piano terra (Sup. Comm. 292.23 mq):
Coefficienti utilizzati:
coefficiente di piano = 0.9
coefficiente finiture = 0.9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
arch. Marco Porzio - Via G. Gerolomo n. 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell.: 3392360584
e-mail: marcoporzio@yahoo.it - marco.porzio@archiworldpec.it

Cod.	Superfice commerciale mq	€/mq	coefficiente	Prezzo totale
Appartamento 1	292.23 mq	3300,00	0.81	781.130,79 €
				781.130,79 €

APPARTAMENTO 2 - piano primo (Sup. Comm. 299.63 mq):
Coefficienti utilizzati:
coefficiente di piano = 0.95
coefficiente finiture = 1.0

Cod.	Superfice commerciale mq	€/mq	coefficiente	Prezzo totale
Appartamento 2	299.63 mq	3300,00	0.95	939.340,05 €
				939.340,05 €

APPARTAMENTO 3 - piano secondo + piano attico (Sup. Comm. 330.78 mq):
Coefficienti utilizzati:
coefficiente di piano = 1.05
coefficiente finiture = 1.0

Cod.	Superfice commerciale mq	€/mq	coefficiente	Prezzo totale
Appartamento 3	330.78 mq	3300,00	1.05	1.146.152,70 €
				1.146.152,70 €

PIANO CANTINATO:

Per i cantinati 1, 2 e 3, la superficie commerciale verrà moltiplicata per Valore Medio di Mercato residenziale, mentre per l'autorimessa ed i suoi accessori, la superficie commerciale verrà moltiplicata per Valore Medio di Mercato autorimessa:

Cod.	Superfice commerciale mq	€/mq	coefficiente	Prezzo totale
Cantinato 1	9.72 mq	3300,00	----	32.076,00 €
				32.076,00 €

Cod.	Superfice commerciale mq	€/mq	coefficiente	Prezzo totale
Cantinato 2	5.75 mq	3300,00	----	18.975,00 €
				18.975,00 €

Cod.	Superfice commerciale mq	€/mq	coefficiente	Prezzo totale
Cantinato 3	9.73 mq	3300,00	----	32.109.00 €
				32.109.00 €

arch. Marco Porzio – Via G. Gerolomo n. 79 – 80027 Frattamaggiore (NA) – cell. 3392360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it – marco.porzio@archiworldpec.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cod.	Superfice commerciale mq	€/mq	coefficiente	Prezzo totale
Autorimessa	197.50 mq	1.000,00	----	197.500,00 €
				197.500,00 €

	Prezzo totale
VALORE COMPLESSIVO DELLA RESIDENZA "PALAZZO LEMBO"	**3.147.283,54 €**

STIMA SINTETICA

Dalla ricerca nella *banca dati delle quotazioni immobiliari* **dell'Agenzia delle Entrate**, relativa ai volumi di compravendita, del 2° semestre 2018, riferiti ai seguenti parametri:

Comune: TORRE DEL GRECO

Fascia/zona: Semicentrale/PREGIATA: VIA DE NICOLA, VIA MARCONI (TRATTO SUPERIORE), VIA COZZOLINO, VIA MONTEDORO (PRIMO TRATTO)

Codice di zona: C4

Destinazione: Residenziale

TIPOLOGIA: considerata la tipologia della residenza in oggetto, si ritiene che i valori più congrui da utilizzare siano quelli relativi a Ville e Villini in stato conservativo NORMALE, i cui valoro sono i seguenti:

valore min. € 1850,00 €/mq valore max. € 2800,00 €/mq

Per l'autorimessa, si riportano i valori indicati per i box auto:

valore min. € 1000,00 €/mq valore max. € 1550,00 €/mq

Per la residenza, non sarebbe corretto applicare la medie dei valori min. e max. in quanto, il bene in oggetto, ricade in zona pregiata, risulta una residenza gentilizia con finiture di lusso e pertinenze esclusive, quali giardini, viali e locali di servizio. Pertanto, si ritiene congruo applicare il valore massimo:

- Valore Medio di Mercato **2.800,00 €/mq**

Per l'autorimessa, invece risulta corretto applicare il valore minimo trattandosi di posti auto comuni:

- Valore Medio di Mercato **1.000,00 €/mq**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

APPARTAMENTO 1 - piano terra (Sup. Comm. 292.23 mq):
Coefficienti utilizzati:
coefficiente di piano = 0.9
coefficiente finiture = 0.9

Cod.	Superfice commerciale mq	€/mq	coefficiente	Prezzo totale
Appartamento 1	292.23 mq	2800,00	0.81	662.777,64 €
				662.777,64 €

APPARTAMENTO 2 - piano primo (Sup. Comm. 299.63 mq):
Coefficienti utilizzati:
coefficiente di piano = 0.95
coefficiente finiture = 1.0

Cod.	Superfice commerciale mq	€/mq	coefficiente	Prezzo totale
Appartamento 2	299.63 mq	2800,00	0.95	797.015,80 €
				797.015,80 €

APPARTAMENTO 3 - piano secondo + piano attico (Sup. Comm. 330.78 mq):
Coefficienti utilizzati:
coefficiente di piano = 1.05
coefficiente finiture = 1.0

Cod.	Superfice commerciale mq	€/mq	coefficiente	Prezzo totale
Appartamento 3	330.78 mq	2800,00	1.05	972.052,20 €
				972.052,20 €

PIANO CANTINATO
Vale quanto esposto per il criterio comparativo:

Cod.	Superfice commerciale mq	€/mq	coefficiente	Prezzo totale
Cantinato 1	9.72 mq	2800,00	----	27.216,00 €
				27.216,00 €

Cod.	Superfice commerciale mq	€/mq	coefficiente	Prezzo totale
Cantinato 2	5.75 mq	2800,00	----	16.100,00 €
				16100,00 €

Cod.	Superfice commerciale mq	€/mq	coefficiente	Prezzo totale
Cantinato 3	9.73 mq	2800,00	----	27.244,00 €
				27.244,00 €

Cod.	Superfice commerciale mq	€/mq	coefficiente	Prezzo totale
Autorimessa	197.50 mq	1.000,00	----	197.500,00 €
				197.500,00 €

arch. Marco Porzio - Via G. Gerolomo n. 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 3392360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it - marco.porzio@archiworldpec.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	Prezzo totale
VALORE COMPLESSIVO DELLA RESIDENZA "PALAZZO LEMBO"	**2.699.905,64 €**

3.16 CONCLUSIONI

Considerato che i due criteri di stima adottati hanno prodotto dei valori totali prossimi tra loro, avvalorano l'attendibilità delle procedure adottate, il sottoscritto ritiene di poter affermare che il più giusto prezzo di mercato da attribuire al bene in oggetto è dato dalla media dei due valori ottenuti, ovvero:

VALORE di MERCATO

	Prezzo totale
APPARTAMENTO 1	721.954,00 €
APPARTAMENTO 2	868.178,00 €
APPARTAMENTO 3	1.059.102,00 €
CANTINATO 1	29.646,00 €
CANTINATO 2	17.537,00 €
CANTINATO 3	29.676,00 €
AUTORIMESSA	197.500,00 €
VALORE COMPLESSIVO DELLA RESIDENZA "PALAZZO LEMBO"	**2.923.593,00 €**

Si precisa che il valore ottenuto, in base a quanto esposto al QUESITO N. 4 e QUESITO n.9 va decurtato delle seguenti somme:

1 - **€ 6.000,00** (spese catastali + concessione demaniale) + **€ 18.847,00** (se la pratica di condono si conclude con parere favorevole), avendo un effettivo valore di mercato dell'immobile pari a:

	Prezzo totale
VALORE COMPLESSIVO DELLA RESIDENZA "PALAZZO LEMBO"	**2.899.719,00 €**

2 - **€ 6.000,00** (spese catastali + concessione demaniale) + **€ 57.222,00** (se la pratica di condono si conclude con parere negativo), avendo un effettivo valore di mercato dell'immobile pari a:

	Prezzo totale
VALORE COMPLESSIVO DELLA RESIDENZA "PALAZZO LEMBO"	**2.860.371,00 €**

arch. Marco Porzio – Via G. Gerolomo n. 79 – 80027 Frattamaggiore (NA) – cell. 3392360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it – marco.porzio@archiworldpec.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.17 QUESITO N. 16

Le unità immobiliari costituenti il complesso Residenziale, sono utilizzate con contratti di comodato d'uso, quindi non essendoci contratti di locazione registrati non è possibile valutare eventuali inadeguatezze.

Gli allegati tutti formano parte integrante della presente relazione di consulenza.

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico conferitomi, rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

IL CTU

arch. Marco Porzio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

arch. Marco Porzio – Via G. Geremia n. 79 – 80027 Frattamaggiore (NA) – cell.: 3392360584
e-mail: marcoporzio@yahoo.it – marco.porzio@archiworldpec.it

ALLEGATI

Allegato.1

- Verbale di Giuramento;
- Verbale di sopralluogo del 04.05.2016;
- Ispezioni Ipotecarie:
  - Trascrizione 14329-11307 del 13.06.1986 - CV -Napoli 2;
  - Titolo 32042-24171 del 31.10.1994 - fondo patrimoniale -Napoli 2;
  - Trascrizione 32042-24171 del 31.10.1994 - fondo patrimoniale -Napoli 2;
  - Trascrizione 21874-15780 del 06.05.2004 - acc.ered. beneficio inventario -Napoli 2;
  - Trascrizione 06181-03821 del 10.02.2005 - costituzione diritti reali -Napoli 2;
  - Titolo 21938-11605 del 31.03.2006 - TRUST -Napoli 2;
  - Trascrizione 21938-11605 del 31.03.2006 - costituzione diritti reali -Napoli 2;
  - Titolo 31638-16607 del 04.05.2006 - successione -Napoli 2;
  - Trascrizione 06476-04862 del 12.02.2013 - sequestro -Napoli 2.
- Contratto di Comodato d'Uso.

Allegato.2

- Documentazione Catastale:
  - Visure Storiche per Immobile + planimetrie associate;
  - Estratto di Mappa del foglio 10 (VAX) + Visure Storiche associate.

Allegato.3

- Rilievo Planimetrico:
  - Planimetria generale;
  - Appartamento 1 piano terra;
  - Appartamento 2 primo piano;
  - Appartamento 3 piano secondo e piano secondo;
  - Piano Cantinato;
  - Appartamento Custode e locali deposito piano terra.

Allegato.4

- Documentazione Fotografica.

Allegato.5

- Documentazione Urbanistica:
  - Richiesta di Accesso agli Atti - Ufficio Urbanistica - Comune di Torre del Greco
  - prot. n. 67406 del 30.10.2015;
  - Risposta – Ufficio Urbanistica – prot. n. 75727/URB del 03.12.2015;
  - Richiesta di Accesso agli Atti, pratica di Condono Edilizio 47/85 – Ufficio Urbanistica - Comune di Torre del Greco prot. n. 75413 del 09.11.2017;
  - Richiesta di Accesso agli Atti - Ufficio Urbanistica - Comune di Torre del Greco
  - prot. n. 75421 del 09.11.2017;
  - Risposta – Ufficio Urbanistica – prot. n. 77828 del 16.11.2017;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

arch. Marco Porzio - Via G. Gerolomo n. 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 3392360584
e-mail: marcoporzio@yahoo.it - marco.porzio@archiworldpec.it

- Richiesta di Accesso agli Atti - Ufficio Urbanistica - Comune di Torre del Greco
- prot. n. 78988 del 21.11.2017;
- Richiesta stato della pratica di Condono Edilizio 47/85 - Ufficio Urbanistica - Comune di Torre del Greco prot. n. 78983 del 21.11.2017;
- Certificazione stato della pratica di Condono Edilizio 47/85, VIII° Settore – Urbanistica – del Comune di Torre del Greco, prot. n. 81083 del 27.11.2017;
- Richiesta Accesso agli Atti – Ufficio Urbanistica – Comune di Torre del Greco prot.36165 del 28.05.2018;
- Licenza Edilizia n. 82 del 07.09.1950;
- Licenza Edilizia n. 54 del 30.07.1951;
- Licenza Edilizia n. 2381 del 24.03.1966;
- nota n. 10665 del 03.02.1989;
- Concessione Edilizia n. 8 del 29.06.1989;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 13 del 14.07.1989;
- Autorizzazione prot. N. 67489/89;
- Pratica prot. N. 25501 del 18.03.1986, fascicolo 1081;
- Pratica prot. N. 25502 del 18.03.1986, fascicolo 1081;
- Pratica prot. N. 25503 del 18.03.1986, fascicolo 1081;
- Pratica prot. N. 25504 del 18.03.1986, fascicolo 1081;
- Pratica prot. N. 42626 del 28.04.1986, fascicolo 4629.

arch. Marco Porzio – Via G. Gerolomo n. 79 – 80027 Frattamaggiore (NA) – cell. 3392360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it – marco.porzio@archiworldpec.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009