Andrea Casillo
Perito Edile

Tribunale Civile di Napoli

5^ sezione

G.E. dott.ssa Stefania CANNAVALE

Giudizio: procedura di espropriazione immobiliare - romosso da

in danno della soc.

- Consulenza Tecnica d'Ufficio -

Elaborato: - note tecniche di chiarimenti

Via Romolo Murri, 25 ex 21 - tel. 081 852 65 45 - 80021 Afragola (NA)

Firmato Da: CASILLO ANDREA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10b6b14

Il sottoscritto, perito edile Andrea Casillo, nella qualità di esperto incaricato nel procedimento di esecuzione immobiliare 494/2010 dell'R.G.E. promossa dal signor [redacted] danno della soc [redacted] ., in relazione al provvedimento reso dal G.E. su istanza dei custodi e delegati, con il quale fu disposto quanto segue:

- specifichi con chiarezza la consistenza dei manufatti regolari e quella dell'area scoperta complessiva (comprensiva delle aree di sedime dei corpi di fabbrica da demolire);
- l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica delle aree scoperte pertinenziali con precisazione della situazione urbanistica delle aree stesse;
- la quantificazione delle spese che l'aggiudicatario dovrà sopportare per un nuovo accatastamento escludendo i manufatti da demolire;

comunica quanto segue:

in relazione alla prima richiesta avente ad oggetto le superfici del complesso alberghiero, dalla lettura della relazione/istanza formulata dai custodi/delegati si evince che gli stessi, impropriamente, considerano le porzioni del complesso che al momento risultano urbanisticamente non sanabili, come se il futuro aggiudicatario debba, per forza, procedere alla loro demolizione tanto da considerare la loro area di sedime come se fosse area libera.

La demolizione/rimozione non è certamente scontata, tanto più che senza dette porzioni, che oggi concorrono al funzionamento della struttura, sia dal punto di vista tecnico che commerciale, ci sarebbe una notevole perdita della qualità ricettiva complessiva e della capacità di organizzare banchetti e ricevimenti.

Nella ipotesi che l'aggiudicatario voglia e/o sia costretto a rispettare il quadro normativo vigente in materia di abusi edilizi e/o difformità, la perizia di stima (*punto 12*) ha previsto la riduzione del valore del bene di € 270.000,00 (*euro duecentosettantamila*), quale compensazione per i lavori da eseguire, importo che tiene conto sia dei costi amministrativi che delle opere edili da realizzare per la rimozione/demolizione ed il ripristino delle aree interessate, è chiaro che tra i costi amministrativi rientrano anche quelli per le future variazioni catastali.

Fermo restando quanto sopra, di seguito si riporta, con chiarezza, la consistenza dei manufatti regolari e quella dell'area scoperta complessiva (*comprensiva delle aree di sedime dei corpi di fabbrica da demolire*) come richiesto dai custodi/delegati.

Firmato Da: CASILLO ANDREA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10b6b14

- superficie complessiva coperta/scoperta del complesso edilizio mq. 10.100,00 circa;
- superficie occupata dai fabbricati "regolari" (*villa, scale, pensatoi, fabbricati A, B e C*) mq. 1.480,00 circa;
- superficie area scoperta (*comprensiva delle aree di sedime dei corpi di fabbrica da demolire*) mq. 8.620,00 circa;

Per le superfici utili e lorde dei vari piani del fabbricato principale e dei vari corpi di fabbrica "sia regolari che da demolire", si rinvia alla perizia di stima già depositata (*punto 3*).

In relazione alla seconda richiesta si comunica che per il certificato di destinazione urbanistica è in corso l'inoltro della richiesta al Comune di Ercolano, per il tramite del SUE a cui mi sono dovuto accreditare, con domanda completa dei diritti di segreteria, già pagati, oltre alla documentazione necessaria.

Appena il CDU sarà rilasciato si provvederà a depositarlo nel fascicolo d'ufficio.

Circa la precisazione della situazione urbanistica delle aree stesse, il CDU che sarà rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale, espliciterà, senza dubbio, tutti gli elementi che caratterizzano le aree annesse ai fabbricati. Seppur ad esuberanza, si rammenta che nella perizia di stima già depositata, al punto 12 è analiticamente riportata la destinazione urbanistica che caratterizza l'intero complesso immobiliare pignorato allo stato non modificata.

In relazione alla terza richiesta le spese che l'aggiudicatario dovrà sopportare per un nuovo accatastamento dovendo escludere i manufatti da demolire ammontano a circa 6.000,00 euro comprensive di spese ed onorari.

Si precisa che detto importo, già detratto dal valore di stima, in quantoè compreso nella cifra necessaria alla eventuale legittimazione urbanistica, (*cfr perizia depositata, punti 12, 14 e 23*).

Ritenendo di aver ottemperato a quanto richiesto, il sottoscritto rassegna la presente, restando a disposizione per qualsiasi ed ulteriore adempimento e/o chiarimento che il G.E. possa valutare necessario per il buon fine della procedura.

Afragola, 22 settembre 2022

Andrea Casillo

Firmato Da: CASILLO ANDREA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10b6b14