TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

SEZIONE FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO 5: COMMISSARIATO DELLA POLIZIA DI STATO – Via Sedivola 40, Torre del Greco (NA)

Foglio 10, particella 1619, subalterno 113, catg. D8

Foglio 10, particella 1621, catg. D1

Foglio 10, particella 1620

PROCEDURA n. 24/2013

FALLIMENTO DELLA S.D.F. TRA I SIGG.RI MICHELE IULIANO ED ALTRI

GIUDICE DELEGATO DOTT. DI LORENZO FABIO

IL CTU

arch. Marco Porzio



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. 19

3.5 Quesito n.5.....pag. 21

3.6 Quesito n.6.....pag. 21

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. 34

3.11 Quesito n.11.....pag. 34

3.12 Quesito n.12.....pag. 34

3.13 Quesito n.13.....pag. 34

3.14 Quesito n.14.....pag. 35

3.15 Quesito n.15.....pag. 36

3.16 Conclusioni.....pag. 40

3.17 Quesito n.16.....pag. 40

4. Allegati.....pag. 41

arch. Marco Porzio - Via G. Genoino n.° 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 339.2360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it _ marco.porzio@archiworldpec.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Complesso immobiliare del Commissariato di Polizia di Stato – via Sedivola 40, Torre del Greco (NA)

Foglio 10, particella 1619, subalterno 103, catg. D8

Foglio 10, particella 1621, catg. D1

Foglio 10, particella 1620

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*

arch. Marco Porzio - Via G. Genoino n.° 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 339.2360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it _ marco.porzio@archiworldpec.it

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, 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,*

arch. Marco Porzio - Via G. Genoino n.° 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 339.2360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it _ marco.porzio@archiworldpec.it

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;

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*

arch. Marco Porzio - Via G. Genoino n.° 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 339.2360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it _ marco.porzio@archiworldpec.it

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, 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*

arch. Marco Porzio - Via G. Genoino n.° 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 339.2360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it _ marco.porzio@archiworldpec.it

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.) 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 18.04.2016 alle ore 9:30 accompagnato dal dott. Taglialatela Scafati Fabio, si recava presso l'immobile locato dal Commissariato di Polizia di Stato, sito in Torre del Greco alla via Sedivola 40. Giunti in loco, alla presenza del Soprintendente, sig. , quale referente per il sopralluogo e le verifiche da effettuare presso la struttura, 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

arch. Marco Porzio - Via G. Genoino n.° 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 339.2360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it _ marco.porzio@archiworldpec.it

destinazione catastale, lo stato di conservazione e di manutenzione generale. Completate le operazioni peritali, il C.T.U. chiude il verbale alle ore 11:45.
Maggiori dettagli sono rilevabili dal II verbale di sopralluogo del 18.04.2016, depositato in atti. **(vedi Allegato.1)**

3. RISPOSTE AI QUESITI D'INCARICO

3.1 QUESITO N. 1

Il Complesso immobiliare in oggetto, è un ampio lotto privato, su cui insiste una struttura ad uso terziario, occupato per la gran parte dal Commissariato della Polizia di Stato ed è sito in Torre del Greco alla via Sedivola 40. Il Complesso, composto da due corpi di fabbrica con piano interrato, un ampio piazzale ed un area a verde, presenta tre accessi, di cui il principale su via Sedivola 40, un secondo su via Duca Lecco De Guevara da cui si accede alla rampa del piano interrato ed un terzo posto su via G. Marconi 31.
Come da relazione ipocatastale del consulente ipotecario risulta che:

- Il complesso immobiliare è oggi censito; al N.C.E.U. al Foglio 10, particella 1619, subalterno 113 catg. D8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), Foglio 10, particella 1621, catg. D1 (Opifici), al N.C.T. Foglio 10, particella 1619, 1620 e 1621.

- L'intero complesso è pervenuto agli esecutati con due atti, rogati entrambi dal notaio dott.ssa Alessandra Caputo; uno il 01.06.1994, registrato a Napoli il 17.06.1994 al n. 1999 (trascrizione 19524/14665 del 09/06/1994), con cui nato a e nata a ,
in regime di comunione dei beni tra loro, acquistano i seguenti beni, così riportati in catasto:
NCEU Foglio 10, part. 267 e 269, subalterni 1, 2, 3 e 4;
NCT foglio 10, part. 97, 99, 469, 1443,1447, 1541, 1543, 1545, 1546, 1549, 1551 e 1553.

Con il secondo atto del 22.09.1998 (trascrizione 28928/21971 del 06.10.1998), i coniugi , sempre in regime di comunione dei beni tra loro, acquistano i seguenti beni, così riportati in catasto:
NCEU Foglio 10, part. 276.

arch. Marco Porzio - Via G. Genoino n.° 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 339.2360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it _ marco.porzio@archiworldpec.it

- Nel 1994, unitamente ad altri immobili, vengono costituiti in fondo patrimoniale (vedi trascrizione 32042/24171 del 31/10/1994), i seguenti beni:
NCEU Foglio 10, part. 269, subalterni 2, 3 e 4;
NCT foglio 10, part. 99, 1541, 1543, 1545, 1546, 1549, 1551 e 1553.

- In seguito:

- *al Decreto Definitivo di Espropriazione emesso dal Sindaco di Torre del Greco il 03.02.1992 N. 35/D, registrato a Napoli il 07.02.1992 al N.3378/A e trascritto il 06.02.1992 ai NN. 7452/6450(per la realizzazione di un parcheggio comunale);*
- *ad una serie di aggiornamenti, fusioni, soppressioni e variazioni catastali; L'intero bene, viene così riportato in catasto:*

NCEU Foglio 10, part. 1619, subalterni 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112 e 113 e part. 1621 sub.0;
NCT foglio 10, part. 1619, 1620 e 1621.

- Nel 2003, in seguito alla variazione catastale per "FUSIONE – UFFICI – CASERMA POLIZIA DI STATO", (*variazione del 21/10/2003 n. 102277.1/2003 in atti dal21.10.2003 protocollo n. 754850) i subalterni 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112 del Foglio 10, part. 1619 vengono soppressi e costituito il solo sub. 113 con categoria D8.*
- Nel 2006 i subalterni 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112 e 113 del Foglio 10, vengono assegnati a titolo gratuito della piena proprietà per anni trenta della metà del bene alla "TRUST ", giusto atto rogato dal notaio Mario Colella il 28.05.2004, Rep. 49638/1537 (trascrizione 21938/11605 del 31.03.2006).

- Nel 2006 i beni, per i diritti di proprietà pari ad ¼ (250/1000) pervengono a per successione in morte di (trascrizione 31638/16607 del 04/05/2006).
Eredità accettata col beneficio dell'inventario (trascrizione 21874/15780 del 06/05/2004).

- Nel 2013 i beni riportati al NCEU foglio 10, particella 1619 subalterno 113, sono sottoposti a sequestro conservativo trascritto a Napoli 2^ il 12/02/2013 ai numeri 6476/4862 a favore della "Curatela del Fallimento " **(vedi trascrizioni Allegato.1)**

arch. Marco Porzio - Via G. Genoino n.° 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 339.2360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it _ marco.porzio@archiworldpec.it

RIFERIMENTI CATASTALI: Il complesso immobiliare sito in Torre del Greco, con ingressi da; via Sedivola 4, via Duca Lecco De Guevara e via Guglielmo Marconi 31, risulta così riportato nel N.C.E.U. Comune di Torre del Greco:

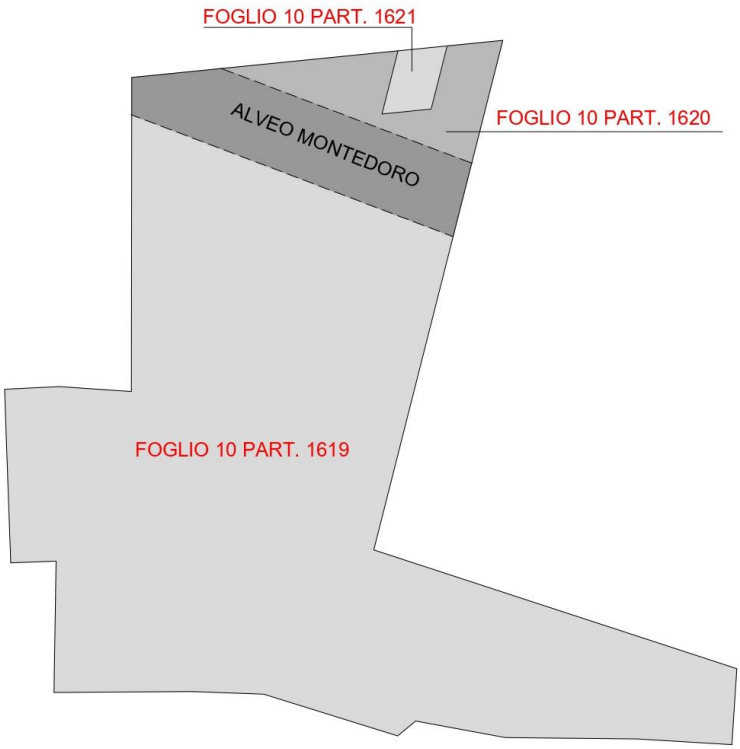
- *al Foglio 10, particella 1619, subalterno 113, cat. D8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), Rendita* € 26.528,00;
- al *Foglio 10, particella 1621, catg. D1 (Opifici), Rendita €82,63.*

Al N.C.T. Comune di Torre del Graco:

- *al Foglio 10, particella 1619, Qualità Classe ENTE URBANO, Superficie are 26 e ca 31;*
- *al Foglio 10, particella 1620, Qualità Classe Vigneto, Superficie are 1 e ca 25, Reddito Dominicale € 3.23 e Reddito Agrario €1.52*
- *al Foglio 10, particella 1621, Qualità Classe ENTE URBANO, Superficie are 00 e ca 30.*

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 la particella 1619 è separata dalle particelle 1620 e 1621 dalla copertura dell'Alveo Montedoro. **(vedi Allegato.2)**

Si riporta di seguito una rappresentazione grafica delle particelle catastali costituenti l'intero complesso:



arch. Marco Porzio - Via G. Genoino n.° 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 339.2360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it _ marco.porzio@archiworldpec.it

3.2 QUESITO N. 2

La maggior estensione del complesso immobiliare, corrispondente alla quasi totalità della particella 1619 ed una porzione della 1620, risultano locati al , come sede del , con Contratto di Locazione del 24.04.2001. Come indicato nel Contratto di locazione all'art.3, la durata della locazione è stabilita in anni nove, rinnovabile di sei anni in sei anni, qualora la parte locatrice non formuli disdetta almeno 12 mesi prima di ciascuna scadenza.

La particella 1621 sub. 0, risulta in locazione ad , per anni ventinove, rinnovabili di ventinove in ventinove anni. (Trascrizione 30475-21716 del 19.09.2000);

Inoltre, le particelle 1620 e 1621, sono gravate da una servitù di passaggio (Trascrizione 30473-21714 del 19.09.2000) e dalla costituzione di diritti reali a titolo oneroso (Trascrizione 30474-21715 del 19.09.2000) entrambe a favore di . **(vedi Allegato.1)**

3.3 QUESITO N. 3

LOTTO n. 5

- Il complesso immobiliare, oggetto della seguente relazione è di proprietà per 250/1000 del sig. nato a , per 250/1000 del sig. nato a e 500/1000 della TRUST con sede in .

- Esso è ubicato nel Comune di Torre del Greco, insiste su di un lotto di forma irregolare di circa 3.000,00 mq, con ingressi da via Guglielmo Marconi 31, via Duca Lecco De Guevara e via Sedivola 40. Il complesso è composto da due corpi di fabbrica, entrambi utilizzati dal Commissariato della P.S., quello posto sul lato sud-ovest del lotto è un edificio ad unico livello ed è destinato ad uffici, il secondo posto a nord-est su due livelli con piano sottotetto è destinato a Palazzina Comando. Sempre ad uso del vi è un piano interrato di circa 600.00mq, in parte destinato ad autorimessa ed in parte a locali di servizio, al piano interrato si accede tramite una rampa carrabile con accesso da via Duca Lecco De Guevara e risulta collegato al vano scala della Palazzina Comando tramite un corridoio sotterraneo. Completano, la porzione del lotto locato dal , il piazzale antistante i due corpi di fabbrica con accesso da via Sedivola 40 ed il viale che conduce all'ingresso su via G. Marconi 31. La piccola porzione di lotto non oggetto di

arch. Marco Porzio - Via G. Genoino n.° 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 339.2360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it _ marco.porzio@archiworldpec.it

locazione è posta sul confine nord-ovest del lotto, questa risulta essere un giardino, in cui è collocata la cabina con accessi diretta da via G. Marconi. Inoltre, il giardino è attraversato dalla copertura dell'Alveo Montedoro.

Il tutto è indicato nell'allegato.3 (rilievo grafico), di cui si riporta la planimetria d'insieme:



arch. Marco Porzio - Via G. Genoino n.° 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 339.2360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it _ marco.porzio@archiworldpec.it

Il Complesso immobiliare, 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 e a breve distanza dagli uffici municipali, è ubicato 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, lungo il confine nord-est si trova un parcheggio comunale con antistante 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:

UFFICI

EDIFICIO UNICO LIVELLO foglio 10, part. 1619, sub. 113 catg. D8	
consistenza	**Superficie**
Uffici	161.16 mq
Attesa	14.64 mq
Accettazione	20.54 mq
Bagni	17.40 mq
Corridoi	72.00 mq
Superficie Utile Totale	**285.73 mq**
Superficie Lorda Totale	**357.40 mq**
Pertinenze esclusive di ornamento	
Cortile	**52.30 mq**
Piazzale comune	**1245.00 mq**

PALAZZINA COMANDO

PIANO TERRA foglio 10, part. 1619, sub. 113 catg. D8	
consistenza	**Superficie**
Uffici	47.68 mq
Armeria	5.53 mq
Archivi	47.48 mq
Vano scala	22.41 mq
Corridoi	22.48 mq
Superficie Utile Totale	**145.58 mq**
Superficie Lorda Totale	**180.30 mq**
Pertinenze esclusive di ornamento	
Cortile	75.60 mq
Porticato	54.00 mq
Superficie Totale	**129.60 mq**
Piazzale comune	**1245.00 mq**
PIANO PRIMO foglio 10, part. 1619, sub. 113 catg. D8	
consistenza	**Superficie**
Uffici	42.80 mq

arch. Marco Porzio - Via G. Genoino n.° 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 339.2360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it _ marco.porzio@archiworldpec.it

Bagno	9.07 mq
Alloggio	70.40 mq
Vano scala	22.41 mq
Disimpegni	9.80 mq
Superficie Utile Totale	**154.48 mq**
Superficie Lorda Totale	**189.90 mq**
Pertinenze esclusive di ornamento	
Terrazzo	**106.45 mq**
PIANO SOTTOTETTO foglio 10, part. 1619, sub. 113 catg. D8	
consistenza	**Superficie**
Spogliatoio Donne	11.70 mq
Servizi Donne	14.66 mq
Spogliatoio Uomini	59.75 mq
Servizi Uomini	25.54 mq
Deposito	15.10 mq
Vano scala	22.41 mq
Disimpegni	4.73 mq
Superficie Utile Totale	**153.73 mq**
Superficie Lorda Totale	**180.30 mq**

PIANO INTERRATO

PIANO INTERRATO foglio 10, part. 1916, sub. 113 catg. D8	
consistenza	**Superficie**
Autorimessa	313.65 mq
Sala riunioni	41.90 mq
Archivi	59.75 mq
Area Sicurezza	24.90 mq
Depositi	40.76 mq
Disimpegno	54.70 mq
Superficie Utile Totale	**535.66 mq**
Superficie Lorda Totale	**600.00 mq**

GIARDINO E CABINA ENEL

foglio 10, part. 1619 (porzione), 1620, 1621, e part.1621 sub. 101 catg. D1	
consistenza	**Superficie**
Giardino	**654.00 mq**
Cabina Enel	**31.90 mq**

Descrizione degli immobili:

UFFICI - Edificio su unico livello, composto da otto uffici, accettazione, sala d'attesa e due blocchi servizi. Presenta un accesso diretto da via Sedivola e altri due sono posti all'interno del piazzale. Inoltre è collegato al porticato della Palazzina comando attraverso un ambiente verandato. L'edificio presenta finiture esterne ad intonaco tinteggiato con cornici e timpani sui vani porta e vani finestra. Gli interni sono tinteggiati, la pavimentazione è in gress da 30x30 cm, le porte interne in legno ed infissi in alluminio. Sia gli interni che gli esterni presento un buono stato di conservazione.

arch. Marco Porzio - Via G. Genoino n.° 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 339.2360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it _ marco.porzio@archiworldpec.it

PALAZZINA COMANDO - Trattasi di un edificio con tre livelli fuori terra, con vano scala e ascensore centrale, il cui ingresso principale è posto sotto un porticato con archi e volte a crociera. Lo si raggiunge attraverso il piazzale ed è posto frontalmente all'ingresso su via Sedivola 40.

- Al piano terra, sono collocati due uffici, due archivi ed un armeria e sul retro è posto un cortile di pertinenza.
- Al primo piano, ci sono, da un lato gli uffici dirigenziali con relativa attesa e blocco servizi, dall'altro un alloggio composto da 3 camere ed un bagno. Tutti gli ambienti danno su di un ampio terrazzo, proiezione del sottostante porticato.
- Al piano sottotetto, nonostante un altezza di 1.90 mt, che non consente l'utilizzo come locali di servizio (Hmin. ≥ 2.40 mt), sono stati ricavati gli spogliatoi ed i servizi del personale divisi tra donne ed uomini.

Gli interni sono tinteggiati, la pavimentazione in gres da 30x30 cm, le porte interne in legno ed infissi in alluminio. L'esterno dell'edificio presenta finiture ad intonaco tinteggiato con cornici e timpani sui vani porta e vani finestra.

Sia gli interni che gli esterni presento un buono stato di conservazione.

PIANO INTERRATO – Il piano interrato presenta un accesso carrabile tramite una rapa posta sull'ingresso di via Duca Lecco De Guevara e risulta collegato al vano scala con ascensore della Palazzina Comando, attraverso un corridoio sotterraneo. Più della metà del piano è destinata alla sosta dei veicoli, mentre la restante parte sono ricavati una serie di ambienti funzionali all'attività del . Tutto il piano è stato realizzato con pareti in C.A., solaio di copertura in struttura di C.A. prefabbricata così come i due pilastri presenti. Le pareti divisorie, tra l'area sosta e quella servizi sono in C.A. e poi tinteggiate ed un adeguato numero di lucernari garantiscono l'aerazione e l'illuminazione degli ambienti. La pavimentazione è unica per tutto il piano, in blocchi carrabili di formato 10x15 cm e le porte alcune in sono legno ed altre sono di tipo REI per la compartimentazione degli ambienti.

Tutto il piano si presenta in buono stato di conservazione.

Completano la descrizione della complesso, le pertinenze comuni di ornamento, costituite dal piazzale principale, i cortili esclusivi, i viali e le aree a verde. I viali ed il piazzale sono pavimentati con cubetti di porfido posati a coda di pavone con inserti di pietra bianca, mentre la rampa di accesso al piano interrato ed i camminamenti ad essa adiacenti sono in blocchetti di cemento tipo betonella. I cortili esclusivi sono pavimentati con lastre di porfido di forma quadrata e dimensioni 50x50 cm. I tre varchi d'ingresso sono composti da cancelli in ferro verniciati. Per quanto riguarda le

arch. Marco Porzio - Via G. Genoino n.° 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 339.2360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it _ marco.porzio@archiworldpec.it

aree a verde, quelle rientranti nelle aree di pertinenza del commissariato, sono tutte aiuole ben tenute. Invece, il giardino, che comprende anche la cabina , sottoposta rispetto alla quota stradale di 2.80 mt, presenta diverse alberi di medio fusto ed una parte pavimentata in cemento corrispondente alla copertura dell'alveo, con uno stato manutentivo approssimato.

- Il lotto, confina a nord-ovest con via G. Marconi, a nord-est con il parcheggio comunale, a sud-est con proprietà aliena e via Sedivola ed a sud-ovest con la proprietà aliena.

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

1. Concessione Edilizia n. 3 del 01.02.1996, per lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione con cambio della destinazione d'uso da residenziale ad ufficio – Immobile alla via G. Marconi 31, rilasciata a ;
2. Trasmissione Relazione Tecnica Asseverata, protocollo 65689 del 02.10.1997, per interventi non previsti nella Concessione Edilizia n. 3 del 01.02.1996;
3. Concessione Edilizia n. 5 del 31.01.1997, per la realizzazione di un locale interrato a servizio dell'immobile sito alla via G. Marconi 31, rilasciata a ;
4. Autorizzazione n. 235/98, protocollo n. 75401/98, per i lavori in sanatoria ex art. 13 della Legge 47/85, per l'adeguamento della cassa scala, rilasciata a ;
5. Autorizzazione n. 168/1999, protocollo n. 65116/99, in sanatoria ex art. 13 della Legge 47/85, per variazioni prospettiche alla via Sedivola 40, rilasciata il 17.02.2000 a ;
6. Autorizzazione n. 62 del 1999, Decreto n. 28-D, per la realizzazione di un torrino scala alla via G. Marconi 31, rilasciata il 29.02.2000 a ;
7. Autorizzazione n. 137/1999, protocollo 55348/99, per la realizzazione di una cabina di trasformazione elettrica alla via G. Marconi, rilasciata il 28.06.2000 a ;
8. Concessione Edilizia n. 28 del 11.04.2000, per il cambio di destinazione d'uso da autorimessa ad uffici dell'immobile sito alla via Sedivola 40, rilasciata a
9. Autorizzazione di Agibilità, protocollo n. 47102/2000, rilasciata il 02.08.2000, per il fabbricato sito alla via G. Marconi 31 e del locale interrato, rilasciata il 02.08.200 a
10. Dichiarazione di Inizio Attività ai sensi della Legge 662/96, protocollo n. 58699 del 18.09.2002 per la realizzazione di un lucernario presso gli immobili siti in via Sedivola 40, presentata a nome di e parere favorevole del 01.10.2002.

- Il complesso immobiliare, ricade nel Piano Regolatore Generale del Comune di Torre del Greco, approvato con Decreto Presidente della Giunta Regionale n. 2598 del

arch. Marco Porzio - Via G. Genoino n.° 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 339.2360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it _ marco.porzio@archiworldpec.it

18/10/78, nella Zona Omogenea tipo "23 – Normativa Decreto 248/06" ed il suo primo edificato è stato costruito negli anni tra 1946 e il 1948.

La **superficie commerciale** (**SC**)

Secondo le indicazione del "Manuale OMI per la determinazione della consistenza degli immobili urbani", il complesso immobiliare in oggetto è un *immobile a destinazione terziaria – direzionale, del tipo; immobile intero/ufficio Strutturato, in possesso di dotazioni interne ed esterne. Dove nel caso in oggetto:*

Le Dotazioni esterne (pertinenze esclusive di ornamento), omogenizzate nella misura del 10% della loro superficie, sono:
- aree a parcheggio privato;
- aree o spazi esterni (piazzali esterni, giardini, terrazzi ecc).

Le Dotazioni interne (pertinenze accessorie a servizio), omogenizzate nella misura del 50% della loro superficie se comunicanti con i vani principali e nella misura del 25% se non comunicanti con i vani principali, sono:
- archivi;
- depositi, soffitte e similari;
- spazi per le varie esigenze del personale o per i clienti (sala riunione, biblioteca, ecc);
- posti auto coperti o scoperti.

La superficie commerciale dell'intero complesso è determinata dalla somma delle superfici:
- di ogni piano (fuori o entro terra) relativamente ai locali aventi "*funzione principale*" ed a servizio diretto di quelli principali;
- dei locali o delle dotazioni accessorie, nell'ambito di qualsiasi piano, opportunamente omogeneizzate a quella avente funzione principale;
- dell'area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza esclusiva opportunamente omogeneizzata a quella avente funzione principale;
- dei vani scala e dei pianerottoli, conteggiati ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'unità con funzione principale.
- degli appartamenti di servizio e dei locali della guardiania o di eventuali altre dotazioni, da sommare agli ambienti con funzione principale, eventualmente omogeneizzate.

arch. Marco Porzio - Via G. Genoino n.° 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 339.2360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it _ marco.porzio@archiworldpec.it

PERTANTO:

IMMOBILE INTERO - UFFICIO STRUTTURATO Foglio 10, part. 1619, sub. 113, catg. D8	Superfice Lorda mq	Coefficiente %	Superfice Commerciale mq
EDIFICO UNICO LIVELLO			
Locali aventi Funzione Principale Uffici +Attesa + Accettazione + Bagni + Corridoi	357.40 mq	1.00	357.40 mq
Dotazioni Esterne Cortile Computate nella misura del 10% della superficie	52.30 mq	10%	5.23 mq
PALAZZINA COMANDO – PIANO TERRA			
Locali aventi Funzione Principale Uffici + Vano Scala + Corridoi	107.44 mq	1.00	97.52 mq
Dotazioni Interne Armeria + Archivi Computate nella misura del 50% della superficie	62.93 mq	50%	31.50 mq
Dotazioni Esterne Cortile + Porticato Computate nella misura del 10% della superficie	129.60 mq	10%	12.96 mq
PALAZZINA COMANDO – PIANO PRIMO			
Locali aventi Funzione Principale Uffici + Bagni +Alloggio + Vano Scala + Disimpegni	189.90 mq	1.00	189.90 mq
Dotazioni Esterne Cortile + Porticato Computate nella misura del 10% della superficie	106.45 mq	10%	10.70 mq
PALAZZINA COMANDO – PIANO SOTTOTETTO			
Nonostante sia adibito a spogliatoi, considerato l'altezza utile di 1.90 mt e quanto riportato nei grafici allegati alla C.E. n.3 del 1996 (piano soppalco) esso è da ritenersi a tutti gli effetti un deposito e quindi considerato una Dotazione Interna computata al 50% della sua superficie	180.30 mq	50%	90.15 mq
PIANO INTERRATO			
Dotazioni Interne Autorimessa + Archivi + Sala Riunioni + Area Sicurezza + Deposito + Disimpegno Computate nella misura del 50% della superficie	600.00 mq	50%	300.00 mq
PIAZZALE COMUNE(sono escluse la porzione della copertura dell'alveo e la porzione particella 1620)			
Dotazioni Esterne Aree e spazi esterni Computate nella misura del 10% della superficie	1183.00 mq	10%	118.30 mq
		SUPERFICE COMMERCIALE TOTALE	**1213.66 mq**
GIARDINO + CABINA ENEL + COPERTURA ALVEO Foglio 10, part. 1619 (porzione), 1620 e part. 1621, sub. 0, catg. D1			
Giardino porzione della particella 1619 Cabina Enel Giardino porzione particella1620 Ingresso Commissariato P.S.(via G. Marconi) porzione particella 1620 Copertura Alveo		327.00 mq 34.50 mq 91.00 mq 65.00mq 237.60 mq	

(vedi Allegato.3 – Rilievo Grafico)

arch. Marco Porzio - Via G. Genoino n.° 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 339.2360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it _ marco.porzio@archiworldpec.it

- Il complesso immobiliare sito in Torre del Greco, alla via Sedivola 40, risulta così riportato nel N.C.E.U. Comune di Torre del Greco al Foglio 10, particella 1619, subalterni 113 e particella 1621 sub.0, mentre al NCT al foglio 10, particelle 1619, 1620 e 1621.

(vedi Allegato.2)

- L'intero complesso è pervenuto agli esecutati con due atti, rogati entrambi dal notaio dott.ssa Alessandra Caputo; uno il 01.06.1994, registrato a Napoli il 17.06.1994 al n. 1999 (trascrizione 19524/14665 del 09/06/1994), con cui nato a e nata a ,
in regime di comunione dei beni tra loro, acquistano i seguenti beni, così riportati in catasto:
NCEU Foglio 10, part. 267 e 269, subalterni 1, 2, 3 e 4 (attuale Palazzina Comando);
NCT foglio 10, part. 97, 99, 469, 1443,1447, 1541, 1543, 1545, 1546, 1549, 1551 e 1553.

Con il secondo atto del 22.09.1998 (trascrizione 28928/21971 del 06.10.1998), i coniugi Lembo, sempre in regime di comunione dei beni tra loro, acquistano i seguenti beni, così riportati in catasto:
NCEU Foglio 10, part. 276 (attuali uffici – edificio unico livello).

- Nel 1994, unitamente ad altri immobili, vengono costituiti in fondo patrimoniale (vedi trascrizione 32042/24171 del 31/10/1994), i seguenti beni:
NCEU Foglio 10, part. 269, subalterni 2, 3 e 4;
NCT foglio 10, part. 99, 1541, 1543, 1545, 1546, 1549, 1551 e 1553.

- In seguito, al Decreto Definitivo di Espropriazione emesso dal Sindaco di Torre del Greco il 03.02.1992 N. 35/D, registrato a Napoli il 07.02.1992 al N.3378/A e trascritto il 06.02.1992 ai NN. 7452/6450(per la realizzazione di un parcheggio comunale) e di una serie di aggiornamenti, fusioni, soppressioni e variazioni catastali; L'intero bene, viene così riportato in catasto:
NCEU Foglio 10, part. 1619, subalterni 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112 e 113 e part. 1621 sub.0;
NCT foglio 10, part. 1619, 1620 e 1621.

- Nel 2003, in seguito alla variazione catastale per "FUSIONE – UFFICI – CASERMA POLIZIA DI STATO", (variazione del 21/10/2003 n. 102277.1/2003 in atti dal21.10.2003 protocollo n. 754850) i subalterni 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109,

arch. Marco Porzio - Via G. Genoino n.° 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 339.2360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it _ marco.porzio@archiworldpec.it

110, 111, 112 del Foglio 10, part. 1619 vengono soppressi e costituito il solo sub. 113 con categoria D8.

- Il 28.05.2004 giusto atto rogato dal notaio Mario Colella Rep. 49638/1537 il Sig. assegnava a titolo gratuito la piena proprietà per anni trenta della metà del bene alla "TRUST " alla presenza dei guardiani del TRUST (foglio 10, part. 1619, subalterni 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112 e 113).

- Nel 2006 i beni, per i diritti di proprietà pari ad ¼ (250/1000) pervengono a Leonardo per successione in morte di (trascrizione 31638/16607 del 04/05/2006).
Eredità accettata col beneficio dell'inventario (trascrizione 21874/15780 del 06/05/2004).

In seguito alla morte della Sig.ra avvenuta il con la successione di morte viene assegnata la quota di proprietà a (250/1000) e (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 Sedivola 40, risulta così riportato nel N.C.E.U. Comune di Torre del Greco:

- Foglio 10, particella 1619, subalterno 113, cat. D8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), Rendita € 26.528,00;
- Foglio 10, particella 1621, catg. D1 (Opifici), Rendita €82,63.

Al N.C.T. Comune di Torre del Greco:
- Foglio 10, particella 1619, Qualità Classe ENTE URBANO, Superficie are 26 e ca 31;
- Foglio 10, particella 1620, Qualità Classe Vigneto, Superficie are 1 e ca 25, Reddito Dominicale € 3.23 e Reddito Agrario €1.52
- Foglio 10, particella 1621, Qualità Classe ENTE URBANO, Superficie are 00 e ca 30.

I beni su indicati, sono per 250/1000 proprietà del signor nato a , per 250/1000 proprietà del signor nato a e per 500/1000 proprietà TRUST con sede in

arch. Marco Porzio - Via G. Genoino n.° 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 339.2360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it _ marco.porzio@archiworldpec.it

In riferimento alle difformità tra le planimetrie catastali e l'effettivo stato dei luoghi rilevato, risultano, per la Palazzina Comando, delle incongruenze in merito alla distribuzione interna degli ambienti, per tutti e tre i livelli.
Per tali difformità che non trovano riscontro neanche nei titoli urbanistici rilasciati, andrebbero presentati nuovi Docfa per diversa distribuzione interna, previa la presentazione di una SCIA in SANATORIA ai sensi dell'art. 37 comma 1 del D.P.R. 380/01 per sanare gli interventi commessi che rientrano tra quelli di manutenzione straordinaria previsti all'art. 3 comma 1 lettera b del D.P.R. 380/01 ed eseguibili con SCIA ai sensi dell'art. 22 comma 1 lettera c del D.P.R. 380/01.
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 immobiliare, in corrispondenza del giardino posto su via G. Marconi è attraversato dalla copertura dell'alveo Montedoro.

(vedi Allegato.2)

In seguito a quanto riscontrato dalle indagini catastali, 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 di una sola concessione, scaduta il 20.11.2009 e mai rinnovata. Ad oggi, tale situazione si configura come un uso improprio di un area demaniale.

IN CONCLUSIONE:
In base a tutto quanto esposto, per sistemare l'intero Lotto 5, 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 aggiornamento planimetrico;
2. richiedere nuova concessione demaniale per l'uso della copertura dell'alveo Montedoro.

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

- punto 1 _ € 1.000,00;
- punto 2 _ € 1.000,00 + oneri di concessione demaniale.

Per un totale di **€ 2.000,00** + oneri di concessione demaniale.
(vedi Allegato.1 .2 e .3)

arch. Marco Porzio - Via G. Genoino n.° 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 339.2360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it _ marco.porzio@archiworldpec.it

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, risulta la piena corrispondenza in termini di sagoma e superficie dei locali costituenti il complesso immobiliare, fatta eccezione per i soli uffici posti a sinistra del porticato della Palazzina Comando, indicati come servizi e di dimensioni minori rispetto a quelli rilevati. Mentre si riscontrano delle differenze riguardanti esclusivamente una diversa distribuzione interna, su tutti e tre i livelli costituenti la Palazzina Comando.

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. Concessione Edilizia n. 3 del 01.02.1996, per lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione con cambio della destinazione d'uso da residenziale ad ufficio – Immobile alla via G. Marconi 31, rilasciata a ;
2. Trasmissione Relazione Tecnica Asseverata, protocollo n. 65689 del 02.10.1997, per interventi non previsti nella Concessione Edilizia n. 3 del 01.02.1996;
3. Concessione Edilizia n. 5 del 30.07.1997, per la realizzazione di un locale interrato a servizio dell'immobile sito alla via G. Marconi 31, rilasciata a ;
4. Autorizzazione n. 235/98, protocollo n. 75401/98, per i lavori in sanatoria ex art. 13 della Legge 47/85, per l'adeguamento della cassa scala, rilasciata a ;
5. Autorizzazione n. 168/1999, protocollo n. 65116/99, in sanatoria ex art. 13 della Legge 47/85, per variazioni prospettiche alla via Sedivola 40, rilasciata il 17.02.2000 a ;
6. Autorizzazione n. 62 del 1999, Decreto n. 28-D, per la realizzazione di un torrino scala alla via G. Marconi 31, rilasciata il 29.02.2000 a ;
7. Autorizzazione n. 137/1999, protocollo 55348/99, per la realizzazione di una cabina di trasformazione elettrica alla via G. Marconi, rilasciata il 28.06.2000 a

arch. Marco Porzio - Via G. Genoino n.° 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 339.2360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it _ marco.porzio@archiworldpec.it

8. Concessione Edilizia n. 28 del 11.04.2000, per il cambio di destinazione d'uso da autorimessa ad uffici dell'immobile sito alla via Sedivola 40, rilasciata a ;
9. Autorizzazione di Agibilità, protocollo n. 47102/2000, rilasciata il 02.08.2000, per il fabbricato sito alla via G. Marconi 31 e del locale interrato, rilasciata ;
10. Dichiarazione di Inizio Attività ai sensi della Legge 662/96, protocollo n. 58699 del 18.09.2002 per la realizzazione di un lucernario presso gli immobili siti in via Sedivola 40, presentata a nome di e parere favorevole del 01.10.2002.

(vedi allegato.5)

Dall'esamina dei Titoli urbanistici rilasciati e dei grafici allegati, confrontandoli con all'attuale stato dei luoghi, si confermano le difformità relative, agli uffici a sinistra del porticato, più ampi rispetto a quanto assentito con C.E. n.3 del 1996 e alle diverse distribuzioni interne per i tre livelli costituenti la Palazzina Comando. Inoltre, una diversa distribuzione interna si riscontra anche nel piano interrato rilevato, rispetto a quanto riportato nella C.E. n. 5 del 1997.

Parte di queste difformità sono indicate nella Relazione Tecnica Asseverata del 1997, integrativa alla C.E. n. 3/96, in cui si descrivono interventi di consolidamento non previsti in concessione che hanno portato alla demolizione di solai pericolanti, di alcuni muri portanti interni all'edificio e modifiche al vano scala. In seguito, con l'Autorizzazione n.235/98, per lavori in sanatoria ex art. 13 Legge 45/85, viene nuovamente adeguato il vano scala per l'inserimento dell'ascensore. Dai grafici allegati sia alle integrazioni del 1997 che all'autorizzazione n. 235/98, la distribuzione interna dei tre livelli risulta comunque differente rispetto allo stato dei luoghi rilevato. Inoltre, i grafici di concessione, confermano le difformità relative all'ufficio posto a sinistra del porticato, indicato come blocco servizi e di dimensioni e volume inferiore rispetto a quanto rilevato, in più nei grafici sono indicati due locali non esistenti all'atto del sopralluogo.

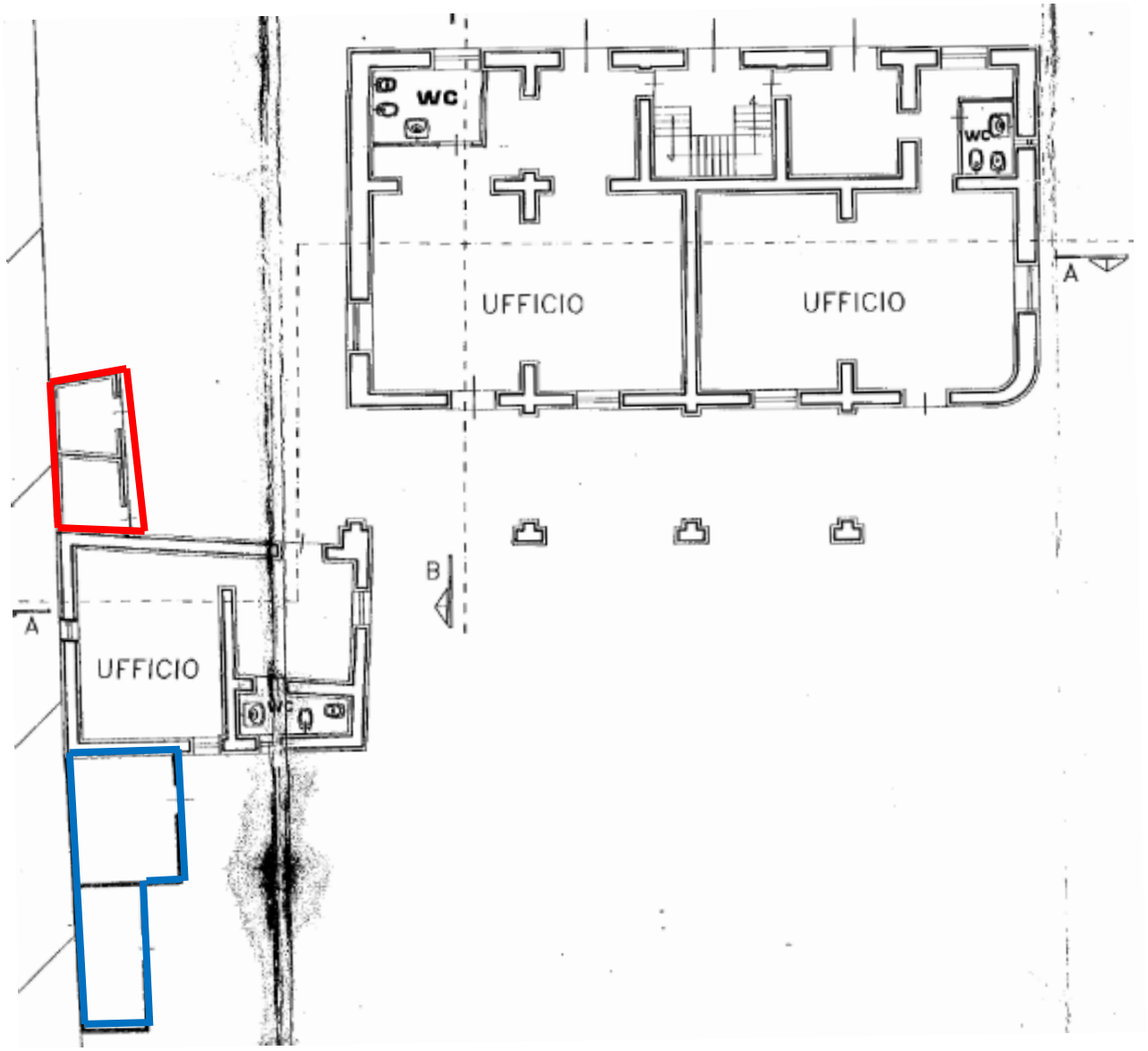
In fine il piano sottotetto, come da sopralluogo effettuato, risulta adibito a spogliatoio e servizi, con un'altezza interna di 1.90 mt, esso non ha assolutamente i requisiti igienico-sanitari per giustificare tale destinazione che richiede una altezza minima di 2.40 mt.

In merito al piano interrato assentito con C.E. n. 5 del 1997, dai grafici allegati si prevedeva la realizzazione di una serie di box auto, cantinole e locali di servizio, per

arch. Marco Porzio - Via G. Genoino n.° 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 339.2360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it _ marco.porzio@archiworldpec.it

cui lo stato dei luoghi corrispondente alla planimetria catastale risulta una diversa distribuzione interna, in difformità al titolo rilasciato nel 1997.

Per meglio chiarire quanto esposto, si riporta di seguito il confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto assentito urbanisticamente:

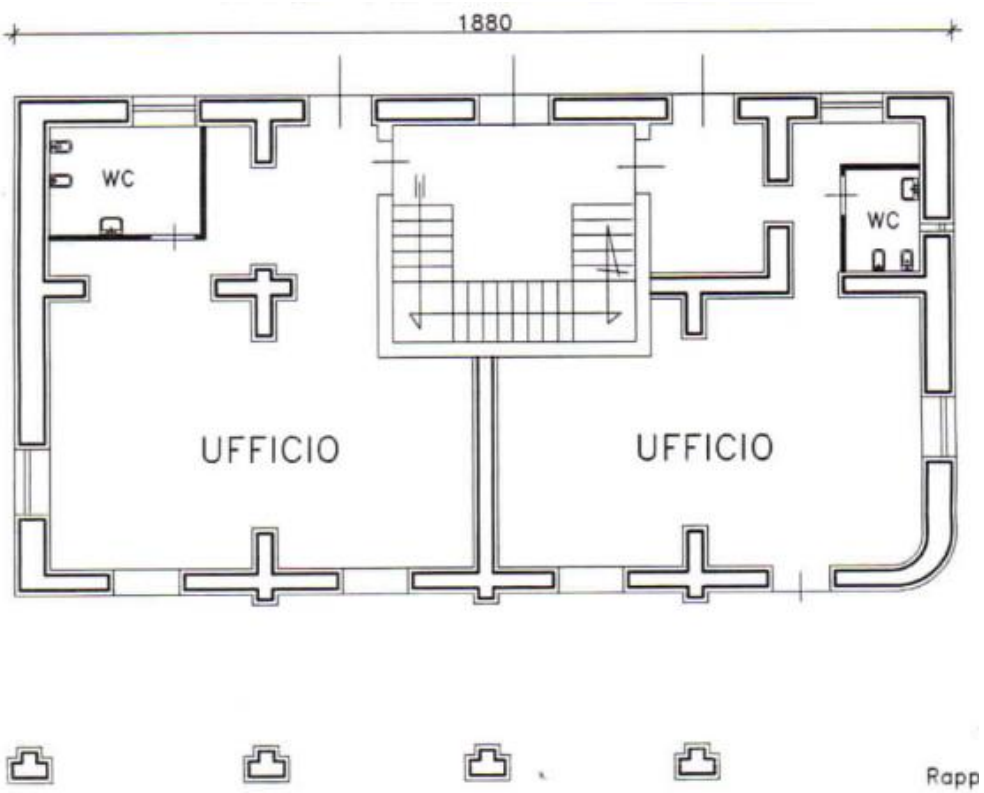


PIANO TERRA - estratto dai grafici della C.E. n. 3 del 01.02.1996 –

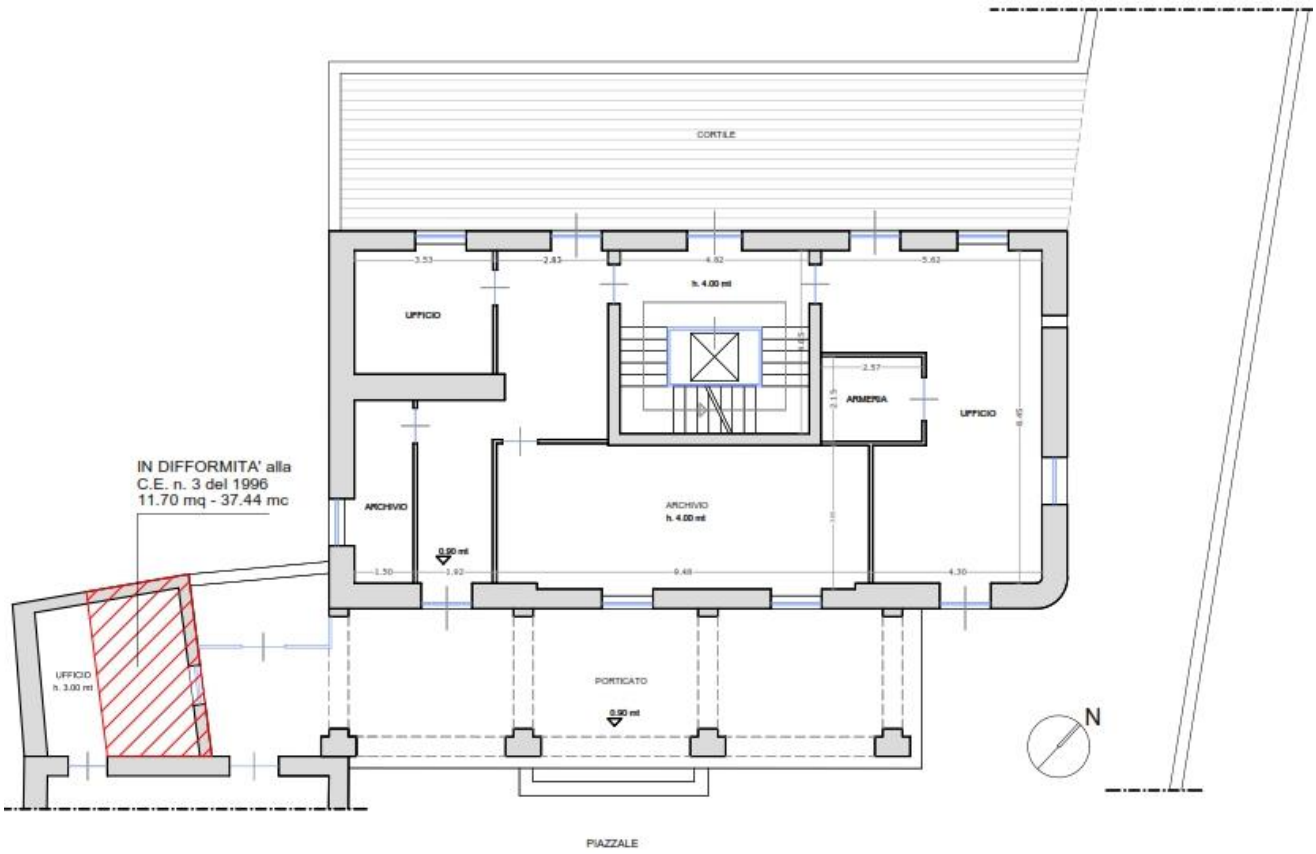
----- In rosso, i locali assentiti di superficie e volume minore rispetto allo stato di fatto rilevato.

----- In blu, locali presenti nei grafici di concessione ma non esistenti.

arch. Marco Porzio - Via G. Genoino n.° 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 339.2360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it _ marco.porzio@archiworldpec.it

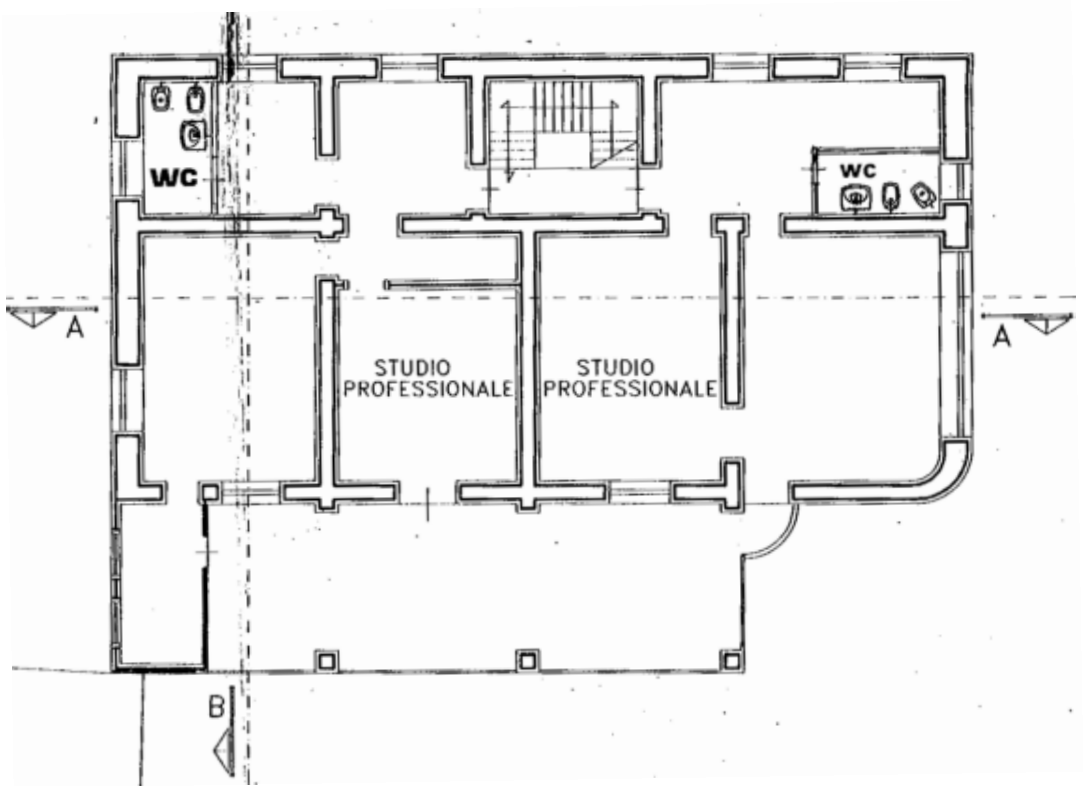


PIANO TERRA - estratto dai grafici integrativi prot. n.65689 del 02.10.1997 –

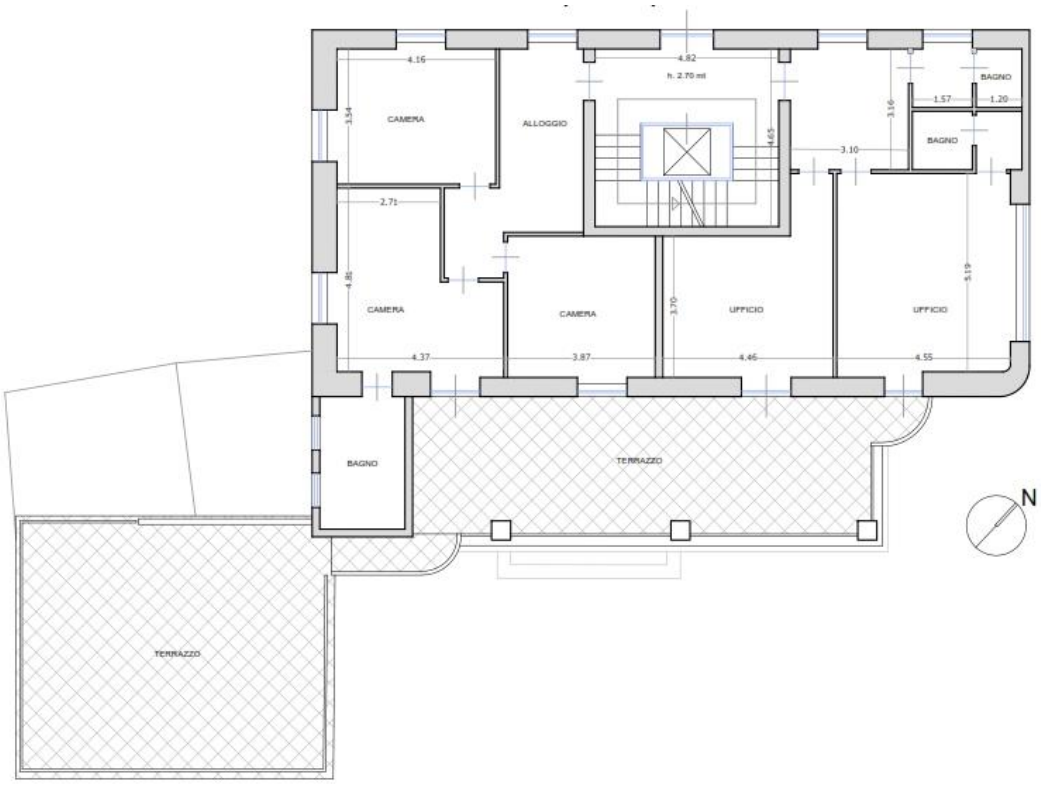


PIANO TERRA – rilievo stato dei luoghi –

arch. Marco Porzio - Via G. Genoino n.° 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 339.2360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it _ marco.porzio@archiworldpec.it

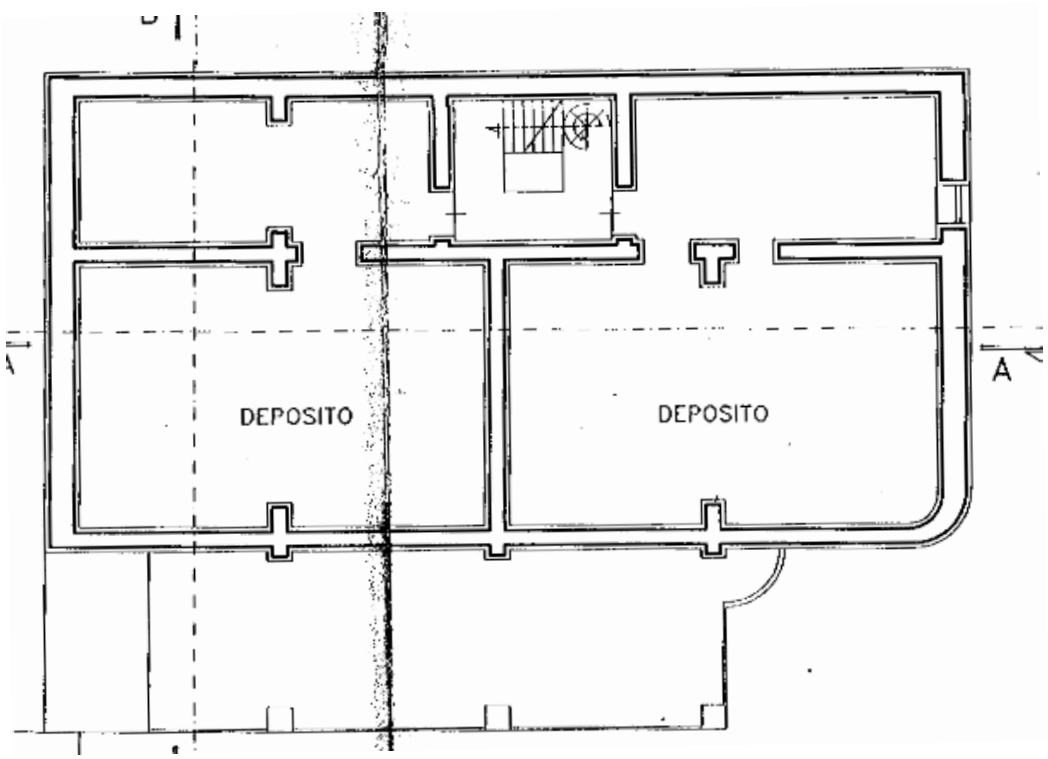


PIANO PRIMO - estratto dai grafici della C.E. n. 3 del 01.02.1996 –

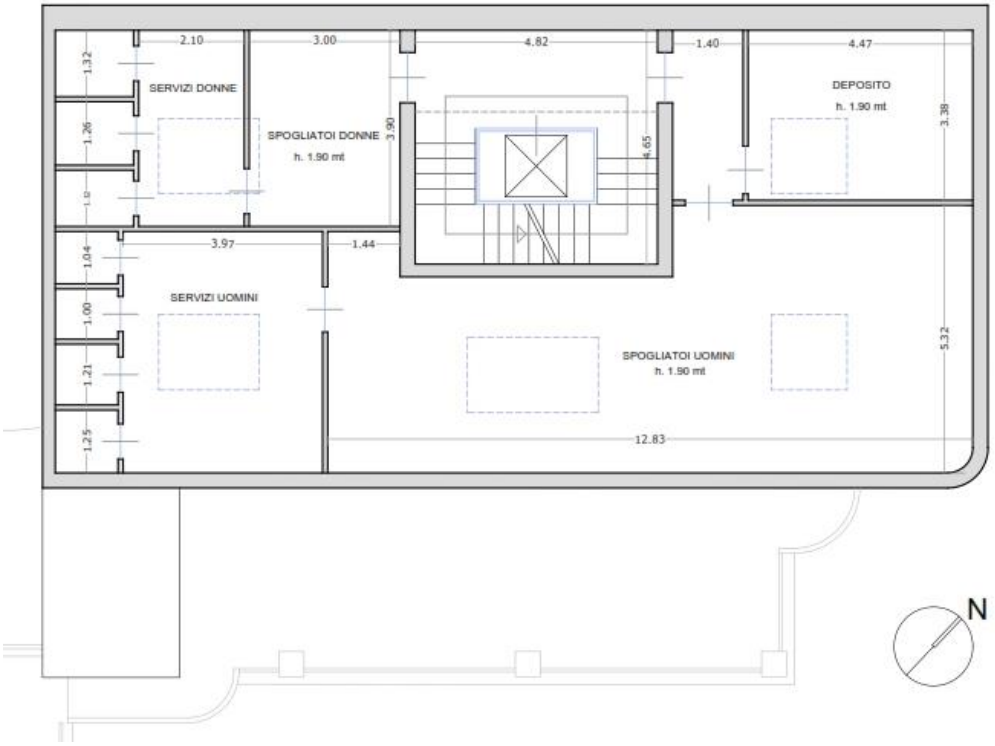


PIANO PRIMO – rilievo stato dei luoghi –

arch. Marco Porzio - Via G. Genoino n.° 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 339.2360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it _ marco.porzio@archiworldpec.it

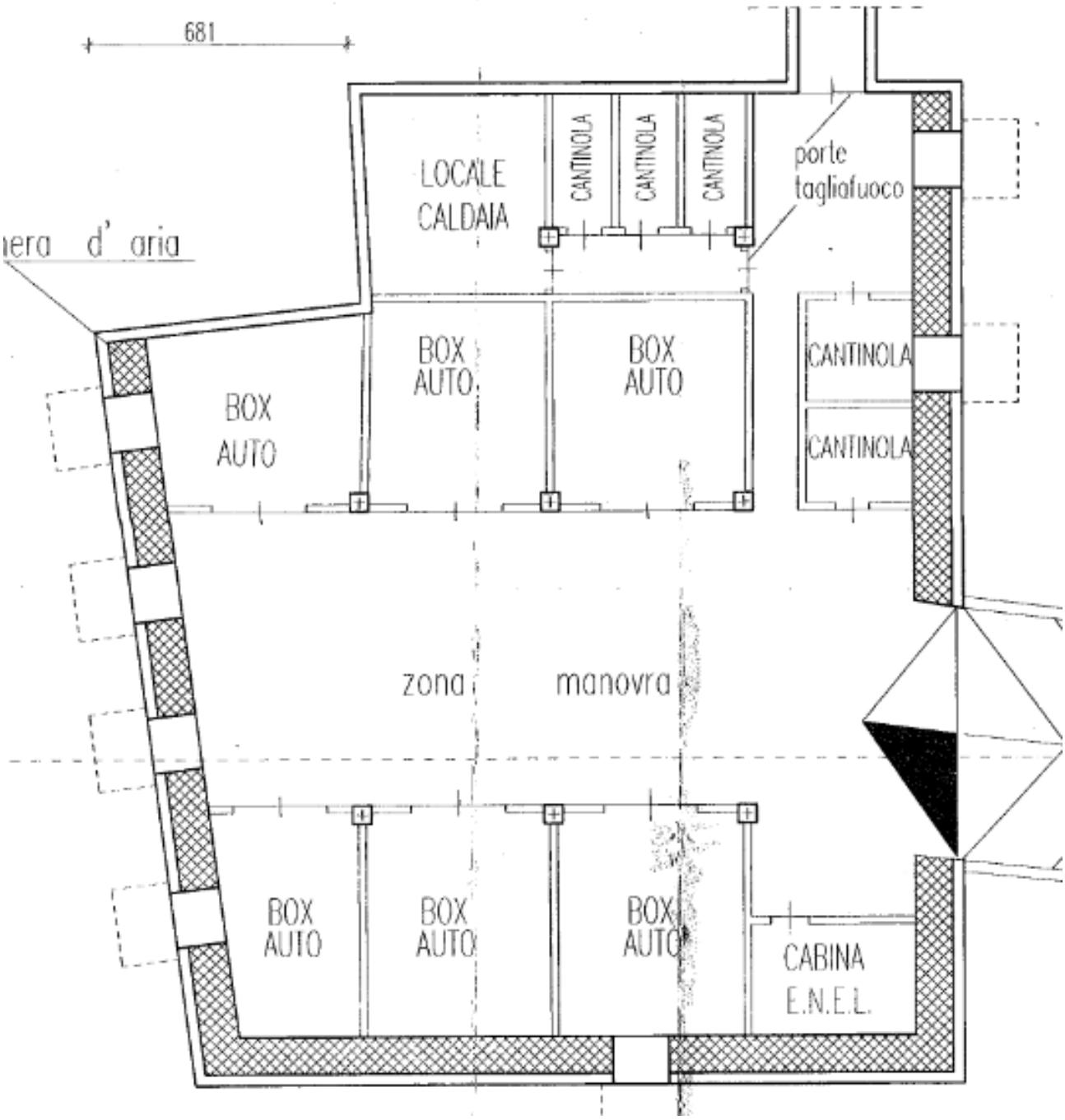


PIANO SOTTOTETTO - estratto dai grafici della C.E. n. 3 del 01.02.1996 –



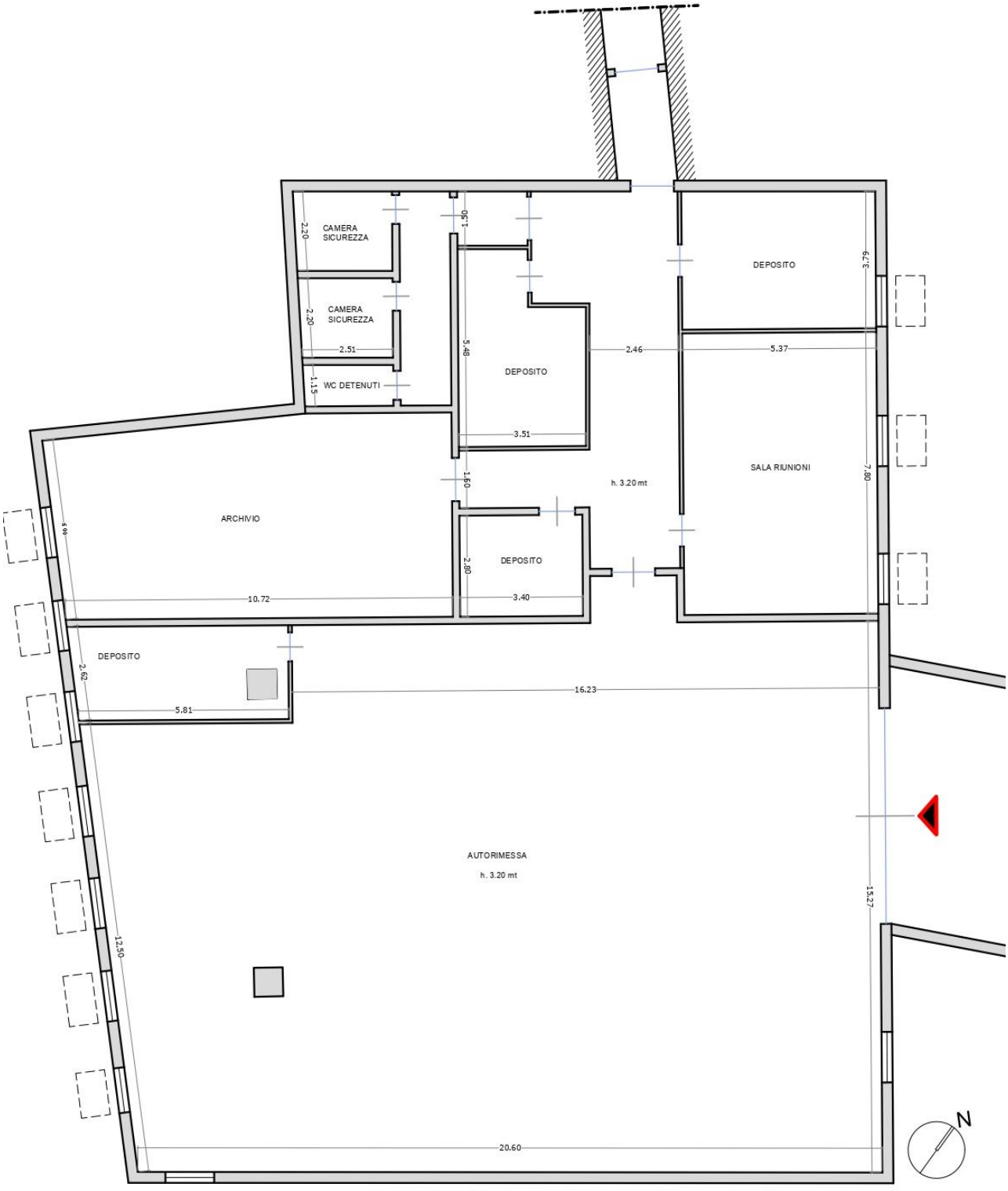
PIANO SOTTOTETTO – rilievo stato dei luoghi –

arch. Marco Porzio - Via G. Genoino n.° 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 339.2360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it _ marco.porzio@archiworldpec.it



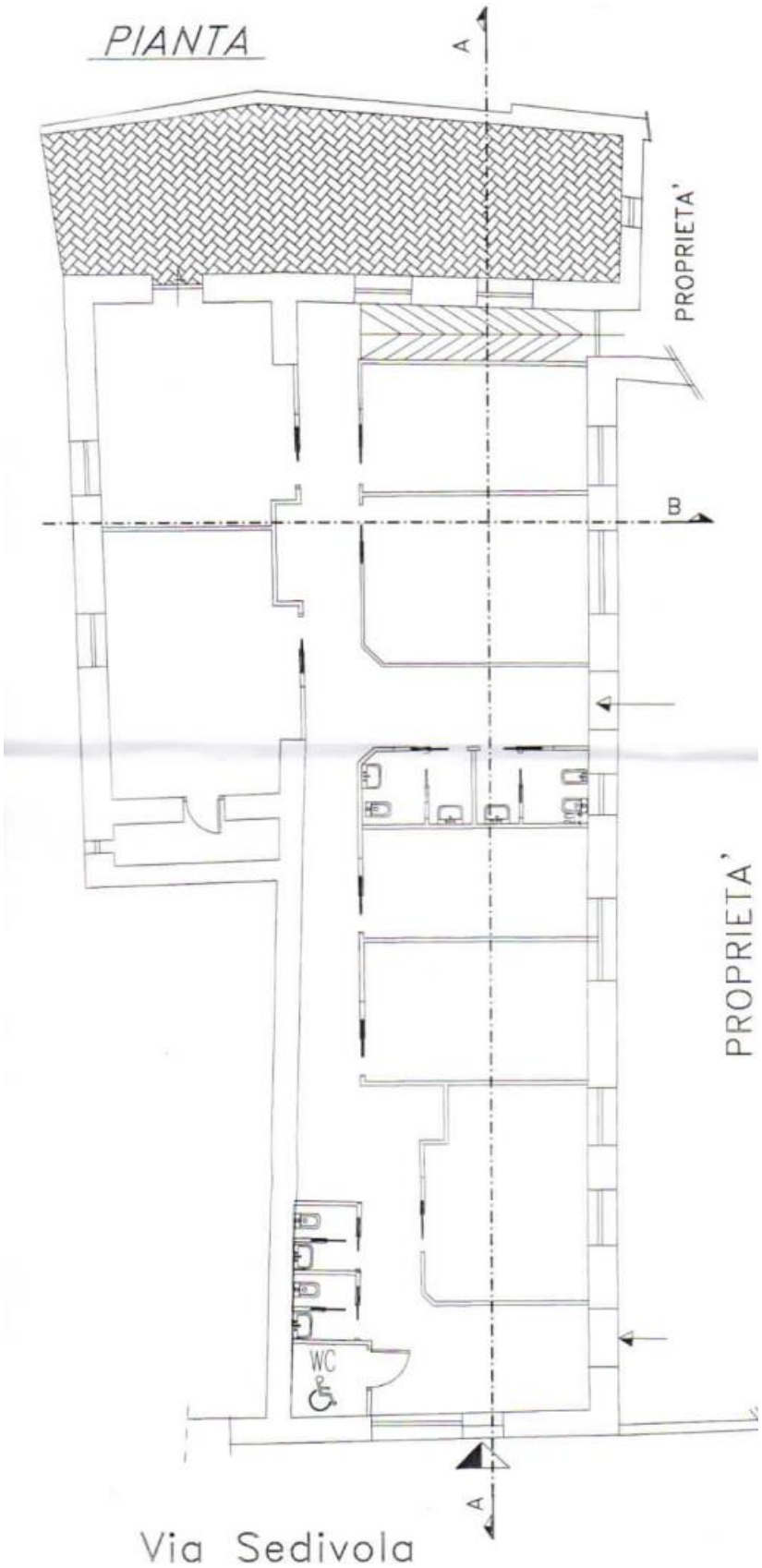
PIANO INTERRATO - estratto dai grafici della C.E. n. 5 del 31.01.1997 –

arch. Marco Porzio - Via G. Genoino n.° 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 339.2360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it _ marco.porzio@archiworldpec.it



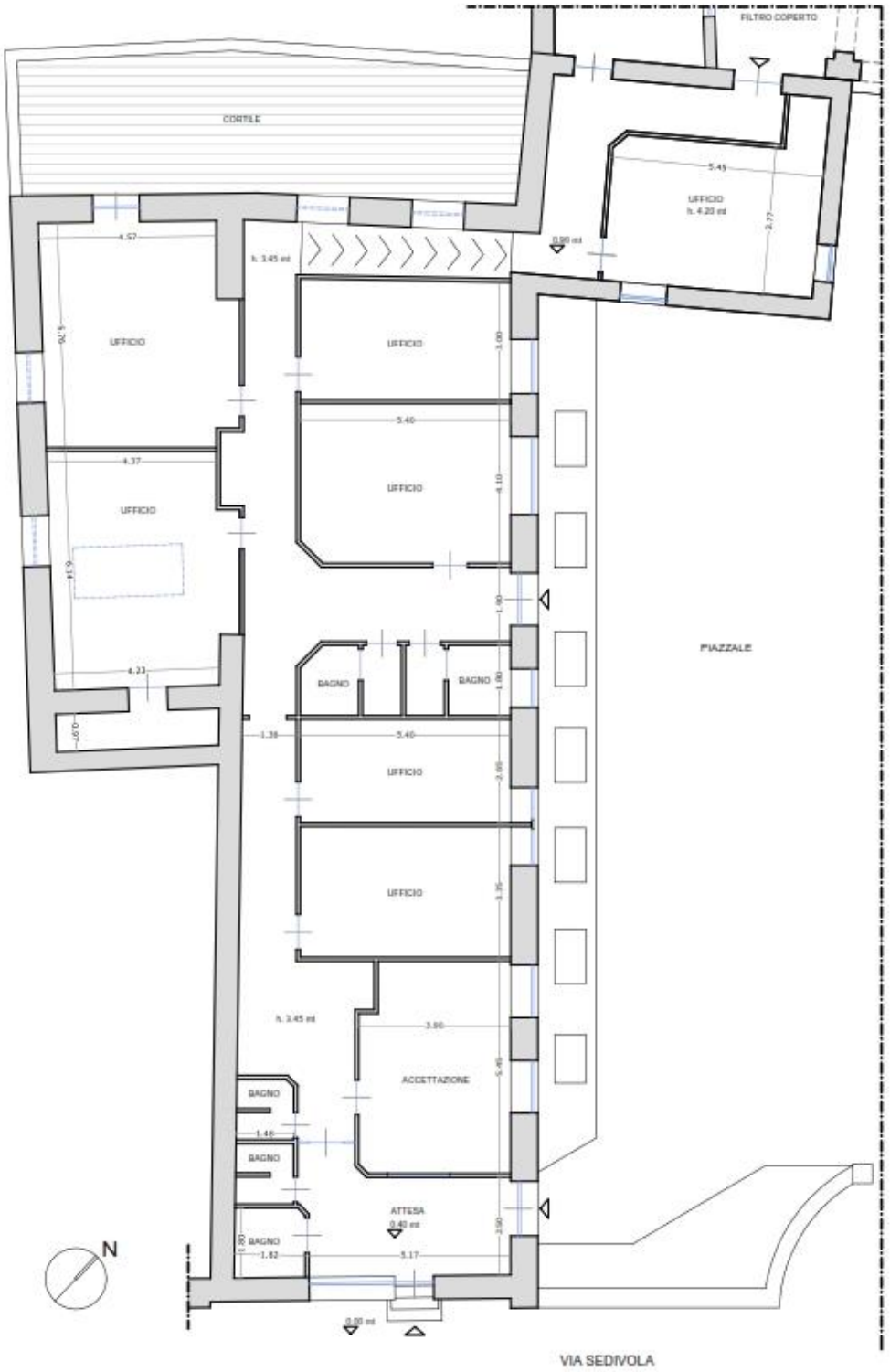
PIANO INTERRATO – rilievo stato dei luoghi –

arch. Marco Porzio - Via G. Genoino n.° 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 339.2360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it _ marco.porzio@archiworldpec.it



PIANO TERRA - estratto dai grafici della C.E. n. 28 del 11.04.2000 –

arch. Marco Porzio - Via G. Genoino n.° 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 339.2360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it _ marco.porzio@archiworldpec.it



PIANO TERRA – rilievo stato dei luoghi –

In conclusione, per le difformità, relative alle diverse distribuzioni interne, trattasi di interventi di manutenzione straordinaria previsti all'art. 3 comma 1 lettera b del D.P.R. 380/01, eseguibili con SCIA ai sensi dell'art. 22 comma 1 lettera c del D.P.R. 380/01, essi possono essere sanati con SCIA in SANATORIA ai sensi dell'art. 37

arch. Marco Porzio - Via G. Genoino n.° 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 339.2360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it _ marco.porzio@archiworldpec.it

comma 1 del D.P.R. 380/01. Diverso è il caso del piano sottotetto, che andrebbe ripristinata la sua naturale destinazione di deposito, rimovendo i blocchi servizi.
In merito agli uffici che presentano volume e superficie maggiori di quella assentita, trattasi di interventi in difformità al Titolo Autorizzativo che rientrano nel 2% del volume dell'intera unità immobiliare e come previsto dall'art.34 comma 2.ter del DPR 380/01, non sono da considerati difformità rilevanti. Le stesse andrebbero sanate tramite Permesso di Costruire per *accertamento di conformità,* con il versamento in misura doppia degli oneri concessori, come previsto dall'art. 36 comma 2 del DPR 380/01.
Pertanto, in base a quanto esposto, per regolarizzare tutte le difformità rilevate, è necessario presentare un unico Permesso di Costruire che consente di legittimare:

1. Le diverse distribuzioni interne;
2. La difformità di volumi e superfici degli uffici a sinistra del porticato;
3. Ripristinare il piano sottotetto.

Per quanto concerne *la sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, con le mappe catastali;* il sottoscritto riporta di seguito; l'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. Genoino n.° 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 339.2360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it _ marco.porzio@archiworldpec.it

SOVRAPPOSIZIONE IMMAGINE SATELLITARE E VAX CATASTALE

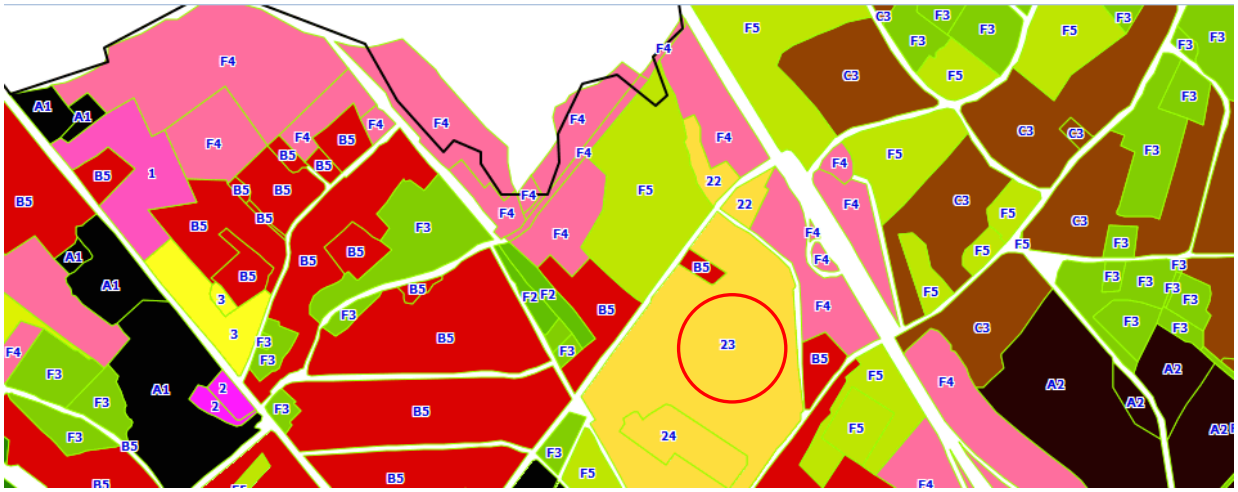


3.7 QUESITO N. 7

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni e comunque non pignorate. Si precisa soltanto, che l'attuale perimetro del complesso include una piccola porzione di proprietà demaniale, in passato concessa in uso e che ad oggi risulta priva di ogni Concessione Demaniale.

3.8 QUESITO N. 8

La zona di ubicazione del bene oggetto di stima, ricade nel Piano Regolatore Generale del Comune di Torre del Greco nelle Zona Omogenea Tipo "23".



Zona Omogenea Tipo "23 – NORMATIVA DECRETO 248/06"

Classi d'instabilità: MR – RISCHIO INTERMEDIO

P.S.A.I.: R1 – MODERATO

arch. Marco Porzio - Via G. Genoino n.° 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 339.2360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it _ marco.porzio@archiworldpec.it

Normativa PRG: *1. Via A. Diaz, via C. Colombo. 2. L altezza massima prevista per le costruzioni in tutto il comparto, previo le opportune verifiche di cui all'art. 41 della presente Normativa, è di m 15,00. 3. La salvaguardia delle zone a parco con alberi di alto fusto ancora esistenti dovrà essere concretizzata d intesa con gli organi preposti alla tutela ambientale. Per la salvaguardia di tutti gli alberi, le distanze fra gli edifici dovranno, in presenza degli stessi alberi, essere anche aumentate oltre i limiti prestabiliti dalle norme del P.R.G. e del D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968.*

Inoltre, la zona ove è ubicato il bene ricade nel **Piano Paesistico della Provincia di Napoli - Zona S.I.** - norme per le zone sature urbane interne.

3.9 QUESITO N. 9

In base a quanto esposto nel QUESITO n.6, in merito alle difformità, rilevate, rientrando tutte nella casistica dell'art. 34 comma 2.ter del DPR 380/01, quindi, possono essere legittimate tramite Permesso di Costruire per *accertamento di conformità* con il versamento in misura doppia degli oneri concessori, come previsto dall'art. 36 comma 2 del DPR 380/01.
Per il piano sottotetto, andrebbero demoliti i blocchi servizi e ripristinato lo stato dei luoghi.

Si riporta di seguito il prospetto dei costi ed oneri necessari per la presentazione della P.d.C. per accertamento di conformità comprensivo dei costi per il ripristino dei luoghi al piano sottotetto della Palazzina Comando:

	COSTI €
SPESE TECNICHE Presentazione P.d.C.	**2.000,00 €**
Oneri Concessori in misura doppia Stimati per una superficie di 11.70 mq e cubatura di 37.40 mc Adeguamento ed aggiornamento oneri di urbanizzazione – Verbale di Deliberazione del Commissario Straordinario n. 135 del 16.04.2014 **(vedi Allegato.5)**	**530,20 €**
Diritti di Segraterìa, Delibera n. 36 del 16.04.2014 del Commissario Straordinario del Comune di Torre del Greco, Allegato Tabella sub. A - punto 10. **(vedi Allegato.5)**	**300,00 €**
Ripristino stato dei luoghi **40.00€/mq x 25.10 mq (demolizioni) + 120.00 €/mq x 13.20 mq (ripristino)**	**2.585,00 €**
Variazione Catastale Per aggiornamento planimetrico	**1.000,00 €**
TOTALE	**6.415,20 €**

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

arch. Marco Porzio - Via G. Genoino n.° 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 339.2360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it _ marco.porzio@archiworldpec.it

3.10 QUESITO N. 10

Il complesso immobiliare in oggetto è costituito dalle particelle 1619 – 1620 e 1621, così individuate:
- part. 1619, edificio ristrutturato per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (D8);
- part. 1620 vigneto e 1621 ente urbano e D1, gravate da una servitù di passaggio con costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore di e separate dalla 1619 dalla copertura dell'alveo.

Lo scrivente, ritiene che non sussistono le condizioni per vendere il bene in più lotti; in quanto, la 1619, vista la sua specificità risulterebbe oneroso dividerlo, mentre per le particelle 1620 e 1621, il loro unico valore, può essere dato solo ed esclusivamente dall'essere pertinenze del complesso immobiliare.

3.11 QUESITO N. 11

Il complesso immobiliare, corrispondente al foglio 10, particella 1619 subalterno 113, è sottoposto a sequestro conservativo a favore della Curatela del Fallimento **(vedi Allegato.1)**

3.12 QUESITO N. 12

La maggior estensione del complesso immobiliare, corrispondente alla quasi totalità della particella 1619 ed una porzione della 1620, risulta locato al Ministero dell'Interno, come sede del Commissariato di Polizia di Stato di Torre del Greco, con Contratto di Locazione del 24.04.2001, rinnovabile di sei in sei anni.
La particella 1621 sub. 0, risulta in locazione ad , per anni ventinove, rinnovabili di ventinove in ventinove anni.
Inoltre, le particelle 1620 e 1621, sono gravate da una servitù di passaggio e dalla costituzione di diritti reali a titolo oneroso entrambe a favore di

Non risultano nei contratti, 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.

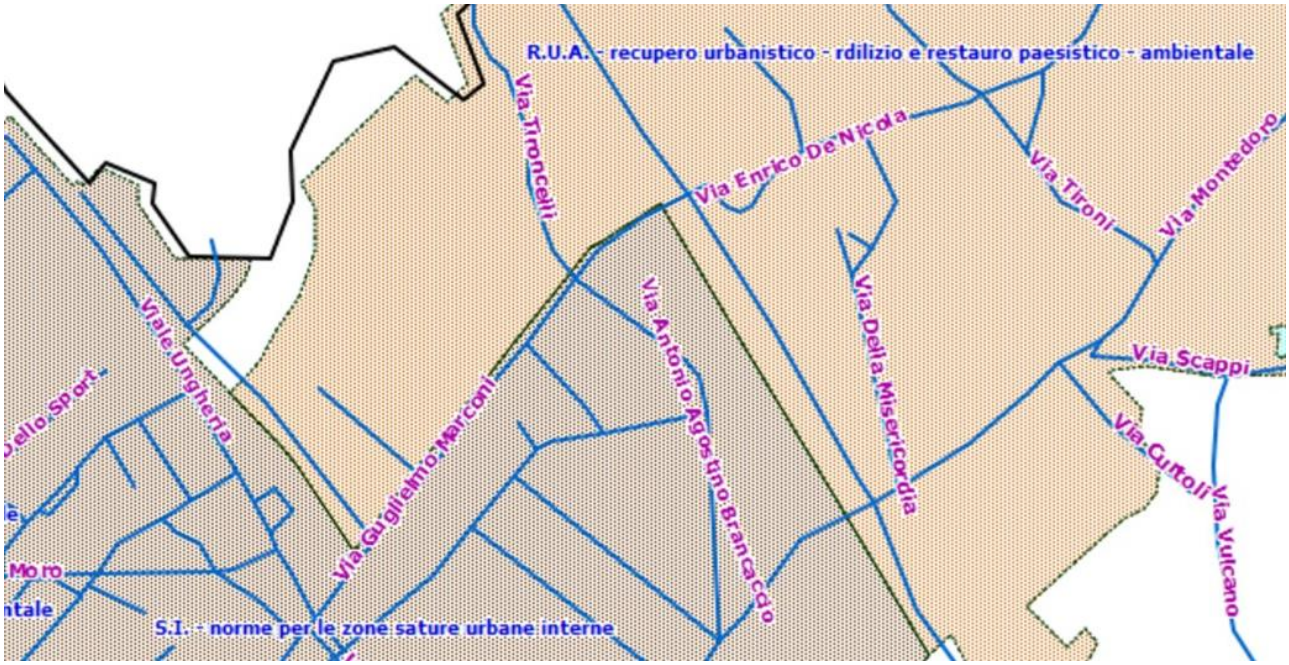
arch. Marco Porzio - Via G. Genoino n.° 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 339.2360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it _ marco.porzio@archiworldpec.it

3.14 QUESITO N. 14

Il Complesso immobiliare ricade nel **Piano Paesistico della Provincia di Napoli - Zona S.I.** *1- La sottozona di piano, comprende le sotto elencate aree urbane sature anche di elevato valore paesistico. - Area di recente espansione del comune di Torre del Greco, a ridosso del centro storico e sino al tracciato ferroviario Circumvesuviani e al casello autostradale di Torre del Greco. - 2 - Norme di tutela La zona in oggetto è sottoposta alle norme dettate dagli strumenti di pianificazione e di attuazione della pianificazione ordinari che disciplinano le trasformazioni territoriali, nelle aree Sature Urbane Interne (S.I.). 3 - Divieti e limitazioni. È vietato qualsiasi intervento che comporti incremento di volumi esistenti, con le esclusioni di cui al successivo punto 5 del presente articolo; Sono vietati gli attraversamenti di elettrodotti o d altre infrastrutture aeree di nuovo impianto. 4 - Interventi ammissibili. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, cosi come disciplinati dall art. 7 della presente normativa. 5 - Attrezzature pubbliche. Gli strumenti di pianificazione e di attuazione della pianificazione possono prevedere attrezzature pubbliche, per il rispetto degli standard urbanistici ai sensi delle leggi statali e regionali. Gli interventi da realizzare in dette aree dovranno, comunque, tener conto dei criteri di tutela paesi-stica (rispetto dei punti di vista panoramici; rispetto della geomorfologia dell andamento naturale del terreno; divieto di terrazzamenti). L'altezza degli edifici di nuova costruzione non potrà superare quella media degli edifici esistenti al contorno e, comunque, non potrà superare i metri 10. 6 - Recupero Edilizio. Negli strumenti di pianificazione e di attuazione della pianificazione possono prevedersi, oltre che gli interventi di ristrutturazione edilizia da eseguire secondo le limitazioni e prescrizioni dettate dall art. 7 punto 6 e art. 9 lettera "a" della presente normativa, interventi per l adeguamento igienico-sanitario e tecnologico delle unità abitative. Eventuali ampliamenti per l adeguamento igienico-sanitario delle predette unità abitative, non dovranno superare il limite massimo del 20 % della superficie residenziale esistente e potranno essere concessi una sola volta per la stessa unità abitativa. Pertanto la concessione ad edificare va trascritta alla conservatoria dei regi-stri immobiliari. I volumi derivanti da detti ampliamenti dovranno, in ogni caso, tener conto dei criteri di tutela paesistica (rispetto dei punti vista panoramici, della morfologia del terreno). L'altezza dei nuovi volumi non potrà eccedere rispetto a quello degli edifici al contorno. Per gli edifici di valore storico-artistico e ambientale-paesistico nonché per quelli di cui ai punti 2 e 3 dell art. 1 della legge 1497/39 non può prevedersi adeguamenti che comporti ampliamento volumetrico. I comuni potranno redigere appositi piani particolareggiati finalizzati al recupero e alla riqualificazione paesistico-ambientale del tessuto edilizio ed urbano, nel limite della volumetria complessiva esistente, fatti salvi gli ampliamenti per adeguamento di cui ai precedenti commi del presente punto 6, secondo le categorie degli interventi di recupero di cui all'art. 7 della presente normativa. L'altezza di eventuali edifici di nuova costruzione non dovrà superare quella media degli edifici esistenti al contorno. Gli strumenti di pianificazione ed attuazione della pianificazione dovranno escludere dall'intervento di ristrutturazione edilizia ed di ristrutturazione urbanistica gli edifici aventi valore storico-artistico ed ambientale-paesistico, nonché quelli di cui al punto 3 dell'art. 1 della legge 1497/39. Nelle more dell'approvazione di detti piani particolareggiati sul patrimonio edilizio esistente potranno effettuarsi interventi di cui ai punti 2, 3, 4, 5, 6, dell'art. 7 della presente normativa.*

arch. Marco Porzio - Via G. Genoino n.° 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 339.2360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it _ marco.porzio@archiworldpec.it

Stralcio Piano Paesistico



3.15 QUESITO N. 15

Al fine di ricavare il più probabile valore di marcato del bene oggetto di stima, la ricerca 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.

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

RICERCA COMPARATIVA

Considerata, la singolarità del bene, in quanto a dimensioni, posizione, uso e pertinenze (piazzale, aree a verde e parcheggi), non è stato possibile trovare sull'intero territorio del Comune di Torre del Greco beni offerti in vendita, simili a quello in esame. L'unica comparazione possibile è con uffici offerti in vendita nella medesima zona, ma con caratteristiche intrinseche/estrinseche notevolmente differenti rispetto al bene oggetto di stima.

Per ottenere tali valori sono state consultate le seguenti fonti:

- Internet;

arch. Marco Porzio - Via G. Genoino n.° 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 339.2360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it _ marco.porzio@archiworldpec.it

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

Da tali ricerche è stato ottenuto, considerandolo come media ponderata tra le diverse quotazioni, il seguente valore medio di mercato:

- Valore Medio di Mercato 1.400,00 €/mq per gli Uffici;

Considerata la specificità del bene oggetto di stima, lo scrivente ritiene congruo maggiorare il valore ricavato del 20%, ottenendo così:

- Valore Medio di Mercato **1.680,00 €/mq** per Edifici Terziari.

RICERCA SINTETICA

Dalla ricerca nella *banca dati delle quotazioni immobiliari* **dell'Agenzia delle Entrate**, relativa ai volumi di compravendita, del 2° semestre 2018, gli unici valori recuperati per la destinazione terziaria soni i seguenti:

Comune: TORRE DEL GRECO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA VENEZIA, VIALE ALDO MORO, V.LE DEL COMMERCIO, VIALE UNGHERIA,VIA MARTIRI D`AFRICA, VIA CAVALLERIZZI, CORSO V. EMANUELE

Codice di zona: B4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

valore min. € 1200,00 €/mq valore max. € 2400,00 €/mq

Considerato, che il bene oggetto di stima ricade nella seguente zona:

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

Codice di zona: C4

Considerata la specificità del bene oggetto di stima, lo scrivente ritiene congruo, assumere come valore medio di mercato, la media dei valori sopra indicati maggiorata del 20%, ottenendo così:

- Valore Medio di Mercato **2.160,00 €/mq**

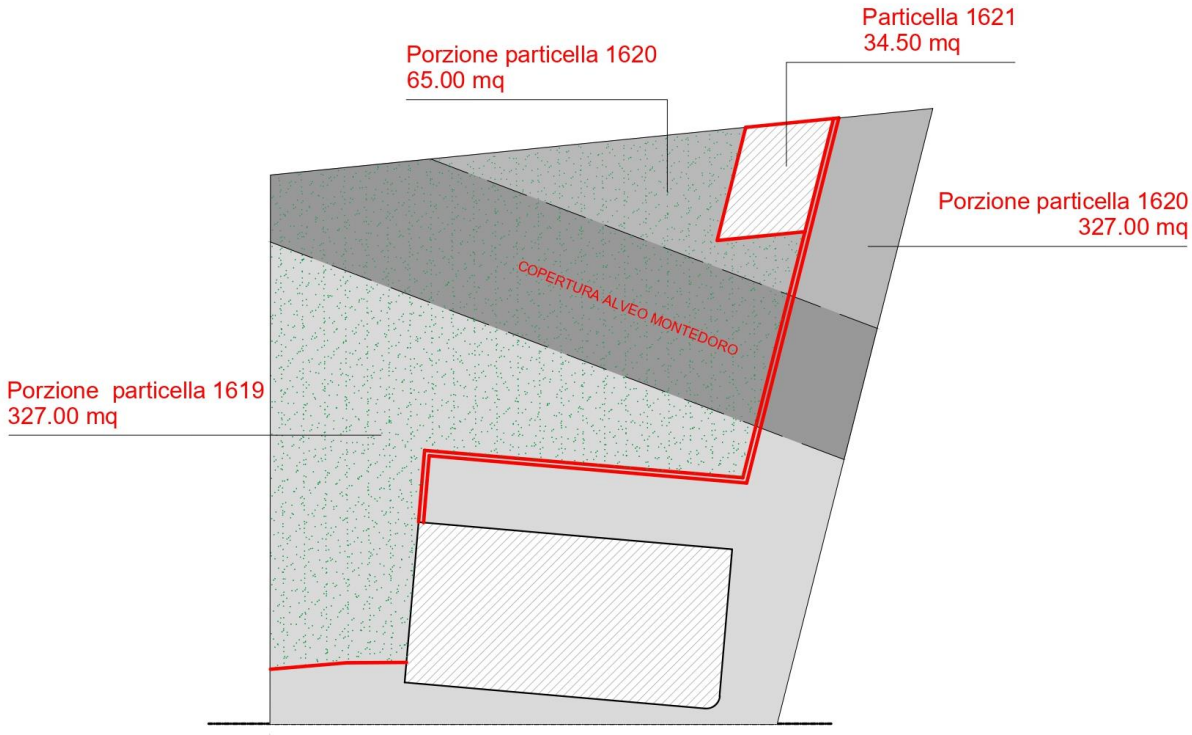
arch. Marco Porzio - Via G. Genoino n.° 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 339.2360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it _ marco.porzio@archiworldpec.it

In base ai valori ricavati, in modo sintetico - comparativo, lo scrivente, ritiene che il più probabile valore di mercato da attribuire al bene oggetto di stima è la media dei valori sopra indicati, quindi:

- Valore Medio di Mercato 1.680,00€/mq + 2.160,00€/mq ÷2 = **1.920,00 €/mq**

Seguendo, le indicazione del "Manuale OMI per la determinazione della consistenza degli immobili urbani", il Valore medio di Mercato ricavato, espresso in €/mq, andrà moltiplicato per il valore delle superficie commerciale indicata nella tabella del Quesito N. 3.

SI PRECISA:
Per quanto concerne il giardino, la cabina Enel e l'ingresso del Commissariato della P.S. tutti posti su via G. Marconi, vanno fatte determinate considerazioni in funzione della loro particella catastale di appartenenza, della loro destinazione e della presenza della copertura dell'alveo Montedoro. Si riporta lo schema grafico dell'area per meglio chiarire le scelte che di seguito verranno descritte:



Lo scrivente, ritiene di considerare:
- la porzione di giardino ricadente nella particella 1619 categoria D8, come dotazione esterna - aree e spazi esterni – dell'Edificio Terziario, computato nella misura del 10%

arch. Marco Porzio - Via G. Genoino n.° 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 339.2360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it _ marco.porzio@archiworldpec.it

della superficie e deprezzando il suo valore di mercato del 20%, in quanto non è oggetto di locazione alla P.S., è fisicamente separato dall'Edifico Terziario da una recinzione e non versa in buono stato di conservazione;

- come terreno agricolo, l'intera particella 1620 - Qualità Classe: Vigneto -, comprensiva della cabina (1621) e della parte corrispondente all'ingresso del Commissariato della P.S.. In quanto, risulta un'area di limitate dimensioni, separata dalla 1619 tramite la copertura dell'alveo, gravata di servitù nei confronti dell'Enel e con nessun valore edificatorio. In cui l'unico valore aggiunto è che consente di accedere all'Edificio Terziario da via G. Marconi, sempre che venga rinnovata la Concessione d'uso Demaniale.

Pertanto si ottengono i seguenti valori delle relative superfici commerciali:

GIARDINO + CABINA ENEL + COPERTURA ALVEO	Superfice Lorda mq	Coefficiente %	Superfice Commerciale mq
Giardino porzione della particella 1619 Dotazioni Esterne Computate nella misura del 10% della superficie	327.00 mq	10%	32.70 mq
Cabina Giardino porzione particella 1620 Ingresso Comm. P.S. porzione particella 1620	34.50 mq 91.00 mq 65.00 mq		190.50 mq

Seguendo, le indicazione OMI, il valore delle superfici commerciali indicate nella tabella di cui sopra e di quella del Quesito N. 3, andranno moltiplicate per il Valore medio di Mercato ricavato espresso in €/mq.

Si ricorda, in base a quanto esposto nel Quesito n.10, il bene verrà valutato nella sua interezza di complesso immobiliare.

Cod.	Superfice commerciale mq	€/mq	Prezzo totale
COMMISSARIATO P.S. Edificio Strutturato	1213.66	1.920,00	2.463.729,80 €
GIARDINO porzione particella 1619	32.70	1.920,00 - 20%	50.227,20 €
CABINA ENEL GIARDINO-INGRESSO P.S porzione particella 1620	190.50	8,00 €	1.524,00 €
			2.515.481,00 €

arch. Marco Porzio - Via G. Genoino n.° 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 339.2360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it _ marco.porzio@archiworldpec.it

Il valore ottenuto, va decurtato delle somme necessarie per regolarizzare quanto esposto al Quesito n. 9 e dei costi per la richiesta di Concessione d'uso di suolo Demaniale indicati al Quesito n.4, pari rispettivamente a: **6.415,20 € + 1.000,00 €**

3.16 CONCLUSIONI

Il sottoscritto ritiene di poter affermare che il più giusto prezzo di mercato da attribuire al bene in oggetto è:

	Prezzo totale
VALORE TOTALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	**2.508.065,80 €**

3.17 QUESITO N. 16

La maggior estensione del complesso immobiliare, corrispondente alla quasi totalità della particella 1619 ed una porzione della 1620, risultano locati al , come sede del , con Contratto di Locazione del 24.04.2001. Con durata della locazione stabilita in anni nove, rinnovabile di sei anni in sei anni, qualora la parte locatrice non formuli disdetta almeno 12 mesi prima di ciascuna scadenza (art.3 del Contratto di Locazione).
Il corrispettivo della locazione è di £ 218.000.000,00 (€ 112.587.71) annui da pagarsi in rate semestrali posticipate (art. 4 del Contratto Locazione).
Lo scrivente, ritiene che l'importo indicato all'art. 4 del Contratto di Locazione sia adeguato e congruo con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, così come si evince nel QUESITO N. 3 e nel QUESITO N. 15.
La particella 1621 sub. 0, risulta in locazione ad , per anni ventinove, rinnovabili di ventinove in ventinove anni. (Trascrizione 30475-21716 del 19.09.2000). Inoltre, le particelle 1621 e 1620, sono gravate da una servitù di passaggio (Trascrizione 30473-21714 del 19.09.2000) e dalla costituzione di diritti reali a titolo oneroso (Trascrizione 30474-21715 del 19.09.2000) entrambe a favore di

(vedi Allegato.1)

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

arch. Marco Porzio - Via G. Genoino n.° 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 339.2360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it _ marco.porzio@archiworldpec.it

ALLEGATI

Allegato.1

- Verbale di Giuramento;
- Verbale di sopralluogo del 18.04.2016;
- Ispezioni Ipotecarie:
  - Trascrizione 19524-14665 del 09.06.1994 - CV -Napoli 2;
  - Trascrizione 28928/21971 del 06.10.1998 – 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 30473-21714 del 19.09.2000 - costituzione diritti reali -Napoli 2;
  - Trascrizione 30474-21715 del 19.09.2000 - costituzione diritti reali -Napoli 2;
  - Trascrizione 30475-21716 del 19.09.2000 - locazione ultranovennale -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 locazione.

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;
  - Uffici Edificio Unico Livello;
  - Palazzina Comando piano terra;
  - Palazzina Comando piano primo;
  - Palazzina Comando piano sottotetto/coperture;
  - Piano Interrato;
  - Giardino e Cabina Enel.

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;

arch. Marco Porzio - Via G. Genoino n.° 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 339.2360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it _ marco.porzio@archiworldpec.it

- Richiesta Certificato di destinazione Urbanistica - Ufficio Urbanistica - Comune di Torre del Greco prot. n. 67401 del 30.10.2015;
- Certificato di destinazione urbanistica prot. 67401/2015 del 06.11.2015;
- Concessione Edilizia n. 3 del 01.02.1996 per lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione con cambio della destinazione d'uso da residenziale ad ufficio, Immobile alla via G. Marconi 31;
- Integrazioni alla C.E. n.3 del 1996 protocollo n. 65689 del 02.10.1997;
- Concessione Edilizia n. 5 del 31.01.1997, per la realizzazione di un locale interrato a servizio dell'immobile sito alla via G. Marconi 31;
- Autorizzazione n. 235/98, protocollo n. 75401/98, per i lavori in sanatoria ex art. 13 della Legge 47/85, per l'adeguamento della cassa scala;
- Autorizzazione n. 168/1999, protocollo n. 65116/99, in sanatoria ex art. 13 della Legge 47/85, per variazioni prospettiche alla via Sedivola 40, rilasciata il 17.02.2000;
- Autorizzazione n. 62 del 1999, Decreto n. 28-D, per la realizzazione di un torrino scala alla via G. Marconi 31, rilasciata il 29.02.2000;
- Autorizzazione n. 137/1999, protocollo 55348/99, per la realizzazione di una cabina di trasformazione elettrica alla via G. Marconi, rilasciata il 28.06.2000;
- Concessione Edilizia n. 28 del 11.04.2000, per il cambio di destinazione d'uso da autorimessa ad uffici dell'immobile sito alla via Sedivola 40, rilasciata Lembo Giuseppe;
- Autorizzazione di Agibilità, protocollo n. 47102/2000, rilasciata il 02.08.2000, per il fabbricato sito alla via G. Marconi 31 e del locale interrato, rilasciata il 02.08.2000;
- Dichiarazione di Inizio Attività ai sensi della Legge 662/96, protocollo n. 58699 del 18.09.2002 per la realizzazione di un lucernario presso gli immobili siti in via Sedivola 40, presentata a nome di Lembo Giuseppe e parere favorevole del 01.10.2002;
- Delibera n. 36 del 16.04.2014 del Commissario Straordinario del Comune di Torre del Greco - Allegato Tabella sub. A - punto 10;
- Delibera n. 135 del 16.04.2014 del Commissario Straordinario del Comune di Torre del Greco – Aggiornamento Oneri Concessore.

arch. Marco Porzio - Via G. Genoino n.° 79 - 80027 Frattamaggiore (NA) - cell. 339.2360584
e-mail marcoporzio@yahoo.it _ marco.porzio@archiworldpec.it