

I sottoscritti geometra Luca Turri, libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n° 1.399, con studio in Lucca, via Mazzini n° 70, tel. 0583 467 579, fax 0583 467 751, e-mail: [monticelli.turri@awn.it](mailto:monticelli.turri@awn.it), geometra Gabriele Rinaldi, libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n° 1.747, con studio in Bagni di Lucca, Piazza S. Maria n° 22 Benabbio, tel. e fax 0583 804 009, e-mail: [gabriele.rinaldi@libero.it](mailto:gabriele.rinaldi@libero.it), architetto Giuseppe Monticelli, libero professionista, iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Lucca al n° 373, con studio in Lucca, via Mazzini n° 70, tel. 0583 467 579, fax 0583 467 751, e-mail: [g.monticelli@studiomonticellilucca.it](mailto:g.monticelli@studiomonticellilucca.it), con la presente conferiscono al curatore del fallimento rubricato presso l'Onorevole Tribunale di Lucca al n° 7.924 in data 26 gennaio 2010 circa l'incarico ricevuto in data 10 febbraio 2010 provvedendo all'analisi dei beni immobili secondo lo schema indicato nel verbale di giuramento sottoscritto innanzi all'Ill.mo sig. Giudice Delegato dr. Giulio Giuntoli in data 17 febbraio 2010 e che qui si riassume:

- 1) Accertamento della consistenza immobiliare intestata alla procedura, anche in base delle indicazioni fornite dal Curatore.
- 2) Descrizione compiuta dei beni immobili e controllo della legittimità dell'intestazione, dei confini e degli identificativi catastali di riferimento.
- 3) Precisazione delle eventuali trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio, con indicazione delle eventuali vendite effettuate nel biennio precedente al fallimento.
- 4) Indicazione circa lo stato di possesso degli immobili.
- 5) Indicazione di ogni altra utile informazione ai fini della vendita con determinazione degli eventuali Lotti.
- 6) Accertamento della conformità urbanistica ed edilizia degli immobili, con indicazione, in caso di difformità, delle opere abusive e/o difformità e, sulla base delle indicazioni fornite dal Curatore circa la data di insorgenza delle ragioni di credito, se le stesse opere siano sanabili o meno mediante domanda di condono edilizio. In caso contrario indicazione se sia possibile adire alla procedura di sanatoria ordinaria prevista dall'art. 140 della L.R. 1/2005 e succ. modif. o in subordine se sia attuabile il procedimento di sanzione previsto dall'art. 139 della legge medesima (ex art. 12 L. 47/85).
- 7) Per i terreni non costituenti pertinenza urbanistica, accertamento

della loro destinazione urbanistica ed acquisizione del relativo certificato di cui all'art.18 della Legge 47/1985, recante ove possibile l'indicazione dei vincoli urbanistici.

• 8) Acquisizione, sulla base delle informazioni fornite dal Curatore, del certificato di estratto per riassunto dagli atti di matrimonio del fallito, se persona fisica.

• 9) Stima degli immobili di proprietà del fallito tenendo in considerazione i presumibili costi dell'eventuale regolarizzazione degli stessi.

10) Redazione di una bozza dell'avviso e dell'ordinanza di vendita.

### **PREMESSO**

- che i CTU, sulla base delle informazioni raccolte e degli accertamenti effettuati, anche attraverso l'ispezione catastale nominativa su tutto il territorio nazionale, hanno rilevato che il patrimonio immobiliare della fallita società risulta essere composto da :

A) • la piena proprietà spettante alla società su  
di un fabbricato in corso di ristrutturazione e da destinarsi all'uso abitativo,  
posto in Comune di Prato, Via Ferdinando Tacca n° 2;

B) • la piena proprietà spettante alla società su  
di una unità immobiliare per civile abitazione ubicata al piano secondo di un  
fabbricato di maggior mole sito in Comune di Ercolano (NA), Via N. M.  
Venuti n° 31 corredata da locale per autorimessa al piano seminterrato;

C) • la piena proprietà spettante alla società su  
due unità immobiliari adiacenti e comunicanti adibite a rimessa/autorimessa,  
ubicata al piano terra di un fabbricato di maggior mole sito in Comune di  
Ercolano (NA), Via Panoramica n° 117/L;

D) • la piena proprietà spettante alla società su  
di una unità immobiliare per civile abitazione ubicata al piano terra di un  
fabbricato di maggior mole sito in Comune di Ercolano (NA), Via Tirone di  
Moccia n° 35, corredata da ampio resede e locale cantina al piano seminterrato;

E) • la piena proprietà spettante alla società su  
di una unità immobiliare per civile abitazione ubicata al piano terzo di un  
fabbricato di maggior mole sito in Comune di Ercolano (NA), Via Tirone di  
Moccia n° 35;

F) • la piena proprietà spettante alla società su  
di un complesso immobiliare costituito da vari fabbricati con relativi accessori



Il fabbricato, allo stato, risulta così articolato:

- al piano terra un'unità immobiliare da destinarsi all'uso abitativo suddivisa in cinque ambienti da adibirsi a soggiorno/pranzo, disimpegno, bagno, camera con cabina armadio, locale ripostiglio/guardaroba. Risulterà corredata da resede sul fronte prospiciente la via Frà Bartolomeo dal quale si accederà anche ad un locale da adibirsi a lavanderia posizionato nella zona sud-est della stessa oltre ad un posto auto da ricavare nell'area esterna di servizio all'intero fabbricato posta a ovest;

- al piano primo e secondo due unità immobiliari da destinarsi all'uso abitativo riceventi accesso da scale e disimpegno comuni e così suddivise:

- l'unità occupante la porzione ovest, al piano primo da un ambiente da adibirsi a soggiorno pranzo e un ambiente da adibirsi ad antibagno e bagno oltre alle scale di collegamento con il piano secondo composto da due locali uno da adibirsi a camera e l'altro a guardaroba. L'unità risulterà corredata da un piccolo balcone sul fronte prospiciente la Via Tacca oltre ad un posto auto da ricavarsi nell'area esterna di servizio all'intero fabbricato posta a ovest;

- l'unità occupante la porzione est, al piano primo da un ambiente da adibirsi a soggiorno pranzo, un ambiente da adibirsi a disimpegno e un locale da adibirsi a bagno oltre alle scale di collegamento con il piano secondo composto da un locale da adibirsi a camera, un locale da adibirsi a guardaroba, un disimpegno e un locale da adibirsi a bagno. L'unità risulterà corredata da un posto auto da ricavarsi nell'area esterna di servizio all'intero fabbricato posta a ovest.

Tutte le unità risulteranno altresì corredate da tutte le parti condominiali del fabbricato e dall'area su cui lo stesso sorge, a norma dell'art. 1.117 e seguenti del Codice Civile e comunque da tutte quelle parti dell'edificio che per uso o per Legge risultino a comune quali, senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità, l'area esterna di servizio all'intero fabbricato posta ad ovest residua dopo la creazione dei posti auto assegnati alle singole unità, l'ingresso al piano terra, le scale.

Si precisa che attualmente si accede al fabbricato dalla Via Tacca transitando prima su un'area di proprietà di terzi identificata in catasto dalla particella catastale 762 del foglio 52.

## **Referenze Catastali:**

Il fabbricato attualmente risulta ancora censito al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, nel **foglio di mappa 52**, dal **mappale 50**, categoria A/2, classe 5, vani 8,5 e Rendita Catastale pari ad € 1.141,37.

### **Esame delle planimetrie catastali e note sul catasto:**

La planimetria catastale in atti non rappresenta lo stato attuale del fabbricato ma è riferita alla situazione antecedente alle opere di ristrutturazione tutt'ora in corso.

L'aggiornamento della posizione è posto a carico dell'aggiudicatario che se lo assumerà.

La mappa catastale risulta rappresentare correttamente la situazione dei luoghi rilevata in sede di sopralluogo.

Si precisa che la particella 762 del foglio 50 del Comune di Prato risulta intestata al Catasto Terreni a certo \_\_\_\_\_ con la qualità Fabbricato Urbano da Accertare di mq. 36.

### **Confini:**

Confinano al fabbricato nel suo complesso, Via Tacca mediante marciapiede e la suddetta particella intestata a \_\_\_\_\_, via Frà Bartolomeo marciapiede mediante, beni \_\_\_\_\_, beni \_\_\_\_\_, il tutto come risulta dagli atti catastali e comunque salvo altri e più recenti e di meglio in fatto.

### **Provenienza:**

La piena proprietà sul fabbricato in oggetto è pervenuta alla società \_\_\_\_\_ a seguito di atto di acquisto ai rogiti del notaio Lanza Enrico di Prato, in data 23 marzo 2006 repertorio n° 18.069, registrato a Prato il 27 marzo 2006 al n° 2.518, trascritto a Prato in data 27 marzo 2006 al n° 2.378 di registro particolare.

### **Trascrizioni ed Iscrizioni nel ventennio:**

#### **• Trascrizioni circa la provenienza •**

1) A seguito di atto di acquisto ai rogiti del notaio Lanza Enrico di Prato, in data 23 marzo 2006 repertorio n° 18.069, registrato a Prato il 27 marzo 2006

al n° 2.518, trascritto a Prato in data 27 marzo 2006 al n° 2.378 di registro particolare, la società \_\_\_\_\_ acquistava dalle signore \_\_\_\_\_ nata a Prato il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata \_\_\_\_\_ la piena proprietà sul fabbricato in esame.

2) Alle signore \_\_\_\_\_ la piena proprietà sull'immobile de-quo era così pervenuta:

- quanto ai diritti di 2/3 (due terzi) pro-indiviso della piena proprietà per successione del padre sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ ed ivi deceduto in data \_\_\_\_\_, giusta dichiarazione di successione registrata a Prato il 3 settembre 1986 al n° 61, volume 461, trascritta a Prato il 10 marzo 1987 al n° 1.411 di registro particolare;

- quanto ai diritti di 1/3 (un terzo) pro-indiviso della piena proprietà per successione della madre signora \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, giusta dichiarazione di successione registrata a Prato il 22 dicembre 2000 al n° 56, volume 647, trascritta a Prato il 3 febbraio 2009 al n° 735 di registro particolare.

3) Alla signora \_\_\_\_\_ i diritti pari ad 1/3 (un terzo) della piena proprietà sul fabbricato descritto le erano pervenuti per successione del coniuge \_\_\_\_\_ nato a Prato il 24 febbraio 1921 ed ivi deceduto in data 6 marzo 1986, giusta dichiarazione di successione registrata a Prato il 3 settembre 1986 al n° 61, volume 461, trascritta a Prato il 10 marzo 1987 al n° 1.411 di registro particolare.

• *Trascrizioni contro non suscettibili di cancellazione* •

NULLA

• *Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli* •

Trascrizioni:

**1) - Decreto di Sequestro Preventivo trascritto a Prato il 18 maggio 2009 al n° 3.374 di registro particolare:** decreto di sequestro preventivo ai sensi dell'articolo 321 CPP e 12 sexies Legge 356/92 emesso dal Tribunale di Firenze, ufficio del GIP in data 6 maggio 2009 repertorio n° 8.528/2007 richiesta dalla Guardia di Finanza, Nucleo Polizia Tributaria con sede in Firenze, Via Cesare Cocchi n° 1, contro l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati di Prato, foglio 52, mappale 50 di proprietà della società \_\_\_\_\_

con sede in Lucca e a favore dell'Amministrazione dello Stato con sede in Roma, codice fiscale

**2) - Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritta a Prato il 23 febbraio 2010 al n° 1.201 di registro particolare:** sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Lucca in data 26 gennaio 2010 al n° 7.924, rep. n° 10.046, richiesta dal rag. Domenico Baldassari con sede in Lucca, Viale Castracani n° 194/F, a favore della Massa dei Creditori e contro il diritto della piena proprietà spettante alla società \_\_\_\_\_, sugli immobili identificati al Catasto Fabbricati di Prato, foglio di mappa 52, mappale 50.

**Iscrizioni:**

**1) – Ipoteca Volontaria iscritta a Prato il 27 marzo 2006 al n° 1.355 di registro particolare:** ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito per atto ai rogiti del notaio Lanza Enrico di Prato del 23 marzo 2006, repertorio n° 18.070, mediante il quale la Banca Intesa S.P.A. con sede e domicilio ipotecario eletto in Milano, Piazza Paolo Ferrari n° 10, concedeva alla società \_\_\_\_\_ un finanziamento fondiario per la durata massima stabilita in 5 anni e per \_\_\_\_\_ di capitale (ipoteca pari ad \_\_\_\_\_); l'ipoteca è iscritta sugli immobili identificati al Catasto Fabbricati di Prato, foglio di mappa 52, mappale 50 contro la piena proprietà spettante alla società \_\_\_\_\_

**2) - Ipoteca Giudiziale iscritta a Prato il 24 settembre 2009 al n° 2.021 di registro particolare:** Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 19 settembre 2009 al n° 2.695 di repertorio per l'importo complessivo pari ad \_\_\_\_\_ di cui \_\_\_\_\_ di capitale, a favore della società \_\_\_\_\_ con sede in Pistoia e domicilio ipotecario eletto presso l'avvocato \_\_\_\_\_ l'ipoteca è iscritta sugli immobili identificati nel Catasto Fabbricati di Prato, foglio di mappa 52, mappale 50, contro la piena proprietà spettante alla società "Rosa Immobiliare S.r.l."

**Servitù attive e passive:**

Non risultano servitù attive o passive o costituite con atti pubblici o resi pubblici e debitamente trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari.

Come già in precedenza anticipato, si segnala che l'accesso alla proprietà descritta, lungo la Via Tacca, avviene transitando su di un'area di proprietà di terzi.

### **Eventuali Omissioni Fiscali Rilevanti:**

Per l'immobile oggetto del presente Lotto, non sono state rilevate omissioni fiscali di competenza del sottoscritto CTU.

### **Intestazione dei beni, stato dell'immobile e altre notizie:**

Dalle verifiche effettuate, letti i titoli di provenienza sopra indicati, l'unità immobiliare descritta risulta legittimamente intestata alla società fallita per i diritti indicati.

In più si precisa che, come più volte precisato, il fabbricato risulta in corso di ristrutturazione con opere sospese; al momento del sopralluogo, sia all'interno dei locali, che sul piazzale esterno a corredo, insistevano numerosi residui delle lavorazioni, materiali da costruzioni, alcuni attrezzi e il ponteggio.

Lo smaltimento di ogni rifiuto presente nel fabbricato al momento della vendita del presente lotto, da eseguirsi nei modi consentiti dalle normative specifiche, è da intendersi a carico dell'aggiudicatario che se lo assume.

Si sottolinea altresì che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie della resede e dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini;

- indagini geologiche e geotecniche;

- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs.16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;

- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia; qualora risultassero non conformi, potranno essere adeguati a completa cura e spesa dell'aggiudicatario.



## **Situazione urbanistico-edilizia:**

La costruzione del fabbricato è avvenuta in ordine alla Licenza Edilizia n° 211 rilasciata dal Comune di Prato in data 16 novembre 1922 al sig.

a seguito di istanza n° 6.112 del 7 novembre 1922 .

Successivamente, per l'esecuzione di alcune opere in assenza di titoli edilizi, è stata inoltrata al Comune di Prato la Domanda di Sanatoria Edilizia protocollo generale n° 43.294, pratica n° ord. 18.504 del 31 maggio 1986 resa ai sensi dell'articolo 31 della Legge n° 47 del 28 febbraio 1985 a seguito della quale in data 10 febbraio 2006 l'Amministrazione Comunale ha rilasciato la relativa Concessione Edilizia in Sanatoria.

In data 5 maggio 2006 il Comune di Prato ha rilasciato alle signore  
il Permesso di Costruire n° 689 -  
2005 di cui all'istanza protocollo generale n° 17.109 del 16 marzo 2005, per il frazionamento e la ristrutturazione dell'edificio per civile abitazione in questione.

In data 24 aprile 2008 l'Unità Organizzativa Polizia Edilizia e Ambientale del Comune di Prato effettuava un sopralluogo all'immobile e riscontrava l'esecuzione di una presunta violazione urbanistico-edilizia indicata poi nella comunicazione protocollo VE 117/2008 del 26 aprile 2008 resa ai sensi dell'articolo 27 comma 4 del D.P.R. 381/01 a seguito della quale in data 12 settembre 2008 al protocollo generale n° 121515/BC5, riferimento AB - 92/2008, l'Unità Organizzativa Abusi Edilizi del Servizio Gestione Attività Edilizia del Comune di Prato, ai sensi della Legge 241/90, dava inizio al procedimento amministrativo sanzionatorio per opere non ripristinabili eseguite in parziale difformità dal Permesso di Costruire (art. 139, comma 2 Legge Regionale Toscana 1/05).

Successivamente all'avvio del procedimento e precisamente nel mese di ottobre dell'anno 2009, Pratica Edilizia n° 2.700/09, veniva depositato al Comune di Prato un progetto di Variante in Corso d'Opera reso ai sensi dell'articolo 45, comma 2° del Regolamento Edilizio Comunale vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 81 del 1 aprile 2004 e successive modifiche e comprendente tutte le opere contestate nel verbale di presunta violazione edilizia sopra indicato; in data 7 giugno 2010 con provvedimento a firma dell'Istruttore Tecnico geom.  
l'Amministrazione Comunale prendeva atto che le opere evidenziate

nell'istanza citata potevano rientrare nella variante finale ai sensi dell'articolo 45 comma 2 del regolamento edilizio comunale.

Alla luce delle risultanze dell'istruttoria della variante finale, il responsabile U.O. Abusi Edilizi del Comune di Prato, arch.

comunicava al sottoscritto in data 7 giugno 2010 che la pratica “abusi” sarebbe stata archiviata.

Il fabbricato e la resede risultano ricompresi, all'interno della cartografia delle destinazioni urbanistiche allegata al Regolamento Urbanistico approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 70 del 3 maggio 2001, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) n° 25 del 20 giugno 2001 in zona con tipo di intervento “ri”, sub-sistema “R4”, zona omogenea “B”, UTOE “15” e Unità Minima d'Intervento “15\_1”.

*- abusi edilizi riscontrati e sanabilità degli stessi -*

Alla luce della variante presentata Pratica Edilizia n° 2.700/09, non sono state riscontrate, in sede di sopralluogo, opere difformi da quanto rappresentato sugli elaborati grafici allegati al richiamato provvedimento edilizio.

L'aggiudicatario che voglia ultimare le opere di ristrutturazione dovrà inoltrare al Comune di Prato idoneo provvedimento autorizzativo per il loro completamento, il tutto a sua completa cura e spesa. Si precisa che per la sistemazione dell'area esterna dovranno essere tenuti nella debita considerazione anche i dettami di cui all'articolo 4, comma 10 della Delibera Consiglio Regionale Toscana n° 230 del 21 Giugno 1994 in materia di permeabilità dei suoli.

### **Vincoli:**

L'area in cui ricade il fabbricato in questione non risulta essere soggetta a vincoli di tutela fatta eccezione per i vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale, quelli vigenti nella fascia di rispetto stradale, quelli imposti eventualmente dall'Autorità di Bacino Competente e quelli imposti dalla normativa antisismica vigente.

### **Stima:**

Il bene oggetto di procedura è stato valutato con il criterio di stima del “valore di mercato” cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della

stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito dall'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito "stima monoparametrica" basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell'immobile da stimare.

Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono state le seguenti:

- accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;
- analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;
- rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuato;
- rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;
- confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;
- determinazione del prezzo medio unitario per il segmento di mercato;
- aggiustamenti del prezzo medio unitario per tenere conto della dissimiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;
- calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del prezzo medio unitario.

• *Descrizione Particolareggiata* •

Trattasi di un fabbricato in corso di ristrutturazione con opere interrotte, ubicato ai margini del centro storico della città di Prato, in via F. Tacca n° 2, in una zona di intensa attività caratterizzata da una promiscuità di destinazioni con strutture di tipo residenziale, commerciale e direzionale.

Il fabbricato si presenta con una pianta regolare, elevato a tre piani fuori terra compreso il sottotetto, corredato da resede esclusiva su due lati. La struttura portante verticale è costituita da una intelaiatura in cemento armato tamponata in laterizio con scale interne anch'esse in cemento armato, divisori interni in forati di laterizio, copertura con travi in cemento armato e solaio in laterizio armato e manto in coppi ed embrici in cotto. Il paramento esterno risulta intonacato al civile. Per il completamento delle opere rimangono da realizzare i massetti interni, gli intonaci interni, gli impianti (termico, sanitario ed elettrico) con le relative assistenze e le certificazioni, i pavimenti e i rivestimenti, gli infissi interni ed esterni, le tinteggiature interne ed esterne, la sistemazione della resede esterna per la realizzazione dei posti auto e la posa degli impianti di smaltimento, le opere di lattoneria e da fabbro.

Concludendo:

- il fabbricato si presenta con opere di ristrutturazione sospese e per il cui completamento è ipotizzabile, alla data odierna, un costo di circa € 140.000,00;

- il fabbricato è sprovvisto dell'Attestato di Certificazione Energetica di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n° 192 e successive modificazioni e integrazioni redatto in conformità alle linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici contenute nel Decreto 26 giugno 2009 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana - Serie Generale - n° 158 del 10 luglio 2009;

- il fabbricato, ad opere ultimate, dovrà rispettare i dettami normativi in materia di contenimento energetico degli edifici (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005), requisiti acustici passivi degli edifici (D.P.C.M. 5/12/1997) e sistema costruttivo antisismico per il grado di sismicità della zona.

I dati tecnici essenziali del complesso immobiliare, tutti rilevati dagli elaborati grafici progettuali previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

Superfici Esterne Lorde (SEL)

- Piano Terra mq. 88,00 circa
- Piano Primo: mq. 80,00 circa
- Piano Secondo: mq. 70,00 circa
- TOTALE: mq. 238,00circa

Superfici Interne Lorde (SIL)

- Piano Terra: mq. 73,00 circa
- Piano Primo: mq. 70,00 circa

- Piano Secondo: mq. 61,00 circa
- TOTALE: mq. 204,00 circa

#### Superfici Interne Nette (SIN)

- Piano Terra: mq. 67,00 circa
- Piano Primo: mq. 61,00 circa
- Piano Secondo: mq. 50,00 circa
- TOTALE: mq. 178,00 circa

#### Area Esterna

- Resede (dagli elaborati grafici progettuali): mq. 81,00 circa

#### Altezze

- Piano Terra: ml. 2,70 circa
- Piano Primo: ml. 2,70 circa
- Piano Secondo: ml. 2,20 all'intradosso della linea di gronda e ml. 3,57 all'intradosso del

#### **• Valutazione •**

Le superfici immobiliari dell'immobile oggetto di stima, come detto, sono state rilevate dagli elaborati grafici progettuali previa verifica a campione in loco.

La superficie della resede a corredo è stata determinata dagli elaborati grafici progettuali.

Per la valutazione dell'immobile in esame sono stati utilizzati i criteri adottati a livello europeo e precisamente la Superficie Interna Netta (SIN) calcolata, come precisato in precedenza, in totali mq. 178,00 circa.

Per il terreno di resede è stata determinata una superficie complessiva di mq. 81,00 circa secondo i criteri già precisati.

Per il segmento di mercato preso in esame il "rapporto mercantile" tra le superfici accessorie e la superficie principale è stato così rilevato:

- fra la superficie della resede esclusiva e la superficie principale: 0,10.

La superficie commerciale dell'immobile nella quale sono comprese la superficie principale e la superficie secondaria in ragione del loro rapporto mercantile è risultata pertanto di mq.:

| n°                                       | Descrizione       | SIN mq. | Rapporto Mercantile | Sup. Comm.le mq. |
|------------------------------------------|-------------------|---------|---------------------|------------------|
| 1                                        | Locali Principali | 178     | 1                   | 178              |
| 2                                        | Resede Esclusivo  | 81      | 0,1                 | 8,1              |
| <b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.</b> |                   |         |                     | <b>186,10</b>    |

Dall'analisi dei dati reali rilevati e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare, lo scrivente ha determinato il prezzo medio unitario per quel segmento di mercato in Euro:

- Prezzo Medio Unitario di Superficie Commerciale = €/mq. 2.500,00 (duemilacinquecento/00).

Prendendo atto delle aspettative e delle tendenze manifestate dal mercato e confrontando le caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha proceduto ad analizzare le caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo e più precisamente:

Pregi:

- la posizione strategica rispetto al centro cittadino;
- il particolare contesto in cui è ubicato l'immobile che ne rende possibile molteplici utilizzazioni;
- la presenza di area esterna per posti auto esclusivi;

Difetti:

- le opere di ristrutturazione sospese da diverso tempo;
- la necessità di ottenere nuovi provvedimenti edilizi per il completamento;
- la non trascurabile eventualità che debba essere necessario adempiere, in corso d'opera, a nuove incombenze normative in materia;
- il particolare momento storico-economico che caratterizza il mercato immobiliare che, dopo un lungo periodo di stagnazione dei prezzi e delle compravendite, comincia a riprendere con una tendenza al ribasso dei valori di contrattazione stimata da autorevoli fonti dell'informazione economica nell'ordine del 6 - 7%;
- la necessità di completare le opere in un unico intervento non essendo possibile suddividere nè i provvedimenti autorizzativi nè tantomeno la maggior parte delle lavorazioni.

Dall'analisi delle caratteristiche sopra citate e soprattutto sulla base di una valutazione di massima dei costi necessari per il completamento delle opere di ristrutturazione (comprendendo in essi anche i costi per la parte burocratico-amministrativa necessaria per l'ottenimento dei provvedimenti edilizi e tutto ciò che ne consegue), lo scrivente ha ritenuto di operare un aggiustamento in diminuzione quantificando il prezzo unitario medio per l'immobile oggetto di valutazione in Euro (Euro millesettecento/00) al mq. di superficie commerciale.

Dallo sviluppo della relazione di diretta proporzionalità che lega il valore di stima al parametro definito dal prezzo unitario medio si determina il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima:

Euro 1.700,00 x mq.186,10 = Euro 316.370,00.

**Arrotondando, si otterrà la stima finale a base d'asta, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova e riferito ai diritti della proprietà indicati (piena proprietà) ovvero, in cifra tonda, € 315.000,00 (Euro trecentoquindicimila/00 centesimi).**

allegati:

- "A" estratto di mappa catastale;
- "B" copia visura catastale;
- "C" copia planimetrie catastali;
- "D" documentazione fotografica;

Lucca, li: 7 giugno 2010

*geom. Luca Turri*

*geom. Gabriele Rinaldi*

*arch. Giuseppe Monticelli*

••• LOTTO SECONDO •••

**Proprietà:**

, Numero di Repertorio Economico Amministrativo (REA)

### **Oggetto:**

La piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso di civile abitazione ubicata al piano secondo, interno 6 (sei) di un fabbricato condominiale di maggior mole sito in Comune di Ercolano (NA), Via N. M. Venuti n° 31.

L'unità immobiliare si compone di ingresso/soggiorno, sala da pranzo, cucina, disimpegno, tre camere, due ripostigli e due bagni.

Corredata dalla proprietà esclusiva di:

- terrazzo sul fronte est ed altro più ampio sui fronti sud ed ovest;
- locale per autorimessa al piano seminterrato e contraddistinto dall'interno 3 (tre).

Corredata da tutte le parti condominiali del fabbricato e dall'area su cui lo stesso sorge, a norma dell'art. 1.117 e seguenti del Codice Civile e comunque da tutte quelle parti dell'edificio che per uso o per Legge risultino a comune quali, senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità, l'area esterna di servizio all'intero fabbricato, la loggia di ingresso, le scale, l'ascensore e comunque tutte quelle parti meglio indicate nel regolamento di condominio e relativa tabella millesimale esistenti depositati con verbale per notaio Vincenzo Muti di Ercolano in data 12 novembre 1979 registrato a Napoli il 19 novembre 1979 al n° 11.718/B e trascritto a Napoli in data 14 novembre 1979 al numero 22.053 di registro particolare.

### **Referenze Catastali:**

L'abitazione risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano (NA) nel **foglio di mappa 11, mappale 62, subalterno 12**, Categoria A/2, classe 6, vani 8,5 e Rendita Catastale pari ad € 724,33.

L'autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano (NA) nel **foglio di mappa 11, mappale 62, subalterno 25**, Categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 16 e Rendita Catastale pari ad € 42,97.

### **Esame delle planimetrie catastali e note sul catasto:**



La planimetria catastale in atti relativa all'abitazione non identifica lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo avvenuto il 6 maggio 2010.

Circa la planimetria relativa al locale autorimessa, i CTU non sono in grado di esprimere un giudizio non essendo stato possibile accedervi.

La mappa catastale non risulta aggiornata in quanto non riporta il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari descritte.

L'aggiornamento della posizione catastale è posto a carico dell'aggiudicatario che se lo assumerà.

### **Confini:**

Confinano all'abitazione aria su beni condominiali da tre lati, beni \_\_\_\_\_, il tutto come risulta dagli atti catastali e comunque salvo altri e più recenti e di meglio in fatto.

Confinano all'autorimessa beni condominiali, beni \_\_\_\_\_, beni \_\_\_\_\_, il tutto come risulta dagli atti catastali e comunque salvo altri e più recenti e di meglio in fatto.

### **Provenienza:**

La piena proprietà sul fabbricato in oggetto è pervenuta alla società \_\_\_\_\_ a seguito di atto di acquisto ai rogiti del notaio Lanza Enrico di Prato, in data 2 dicembre 2005 repertorio n° 17.314, registrato a Prato il 6 dicembre 2005 al n° 10.202 e trascritto a Napoli 2 in data 15 dicembre 2005 al n° 39.075 di registro particolare.

### **Trascrizioni ed Iscrizioni nel ventennio:**

#### **• Trascrizioni circa la provenienza •**

1) A seguito di atto di acquisto ai rogiti del notaio Lanza Enrico di Prato, in data 2 dicembre 2005 repertorio n° 17.314, registrato a Prato il 6 dicembre 2005 al n° 10.202 trascritto a Napoli 2 in data 15 dicembre 2005 al n° 39.075 di registro particolare, la società \_\_\_\_\_ acquistava dalla signora \_\_\_\_\_, la piena proprietà sulle unità immobiliari in esame.

2) Alla signora \_\_\_\_\_ la piena proprietà sull'immobile de-  
quo era pervenuta in forza di atto di acquisto dal sig. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ai rogiti del notaio Vincenzo Muti di Ercolano (NA), in data 29 gennaio 1980, repertorio n° 175.872, registrato a Napoli in

data 13 febbraio 1980 al n° 1.806, trascritto a Napoli 2 in data 15 febbraio 1980 al n° 3.731 di registro particolare.

• *Trascrizioni contro non suscettibili di cancellazione* •

NULLA

• *Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli* •

Trascrizioni:

**1) - Decreto di Sequestro Preventivo trascritto a Napoli 2 il 12 maggio 2009 al n° 15.536 di registro particolare:** decreto di sequestro preventivo ai sensi dell'articolo 321 CPP e 12 sexies Legge 356/92 emesso dal Tribunale di Firenze, ufficio del GIP in data 6 maggio 2009 repertorio n° 8.528/2007 richiesta dalla Guardia di Finanza, Nucleo Polizia Tributaria con sede in Firenze, Via Cesare Cocchi n° 1, contro le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Ercolano (NA) nel foglio di mappa 11, mappale 62, subalterno 12 e nel foglio di mappa 11, mappale 62, subalterno 25 di proprietà della società \_\_\_\_\_ con sede in Lucca e a favore dell'Amministrazione dello Stato con sede in Roma, codice fiscale \_\_\_\_\_, il tutto oltre a maggior consistenza.

**2) - Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritta a Napoli 2 il 23 febbraio 2010 al n° 5.827 di registro particolare:** sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Lucca in data 26 gennaio 2010 al n° 7.924, rep. n° 10.046, richiesta dal rag. Domenico Baldassari con sede in Lucca, Viale Castracani n° 194/F, a favore della Massa dei Creditori e contro il diritto della piena proprietà spettante alla società \_\_\_\_\_, sugli immobili identificati al Catasto Fabbricati di Ercolano (NA) nel foglio di mappa 11, mappale 62, subalterno 12 e nel foglio di mappa 11, mappale 62, subalterno 25, il tutto oltre a maggior consistenza.

Iscrizioni:

**1) – Ipoteca Legale iscritta a Napoli 2 il 21 ottobre 2009 al n° 10.384 di registro particolare:** ipoteca legale ai sensi dell'articolo 77 del D.P.R. 602/73 e successive modifiche e integrazioni a seguito di atto pubblico amministrativo emesso da \_\_\_\_\_ con sede in Firenze, in data 7 ottobre 2009, repertorio n° 25.822/62 a garanzia di una somma complessiva pari ad € 870.719,58 di cui € 435.359,79 di capitale, iscritta contro le unità

immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Ercolano (NA) nel foglio di mappa 11, mappale 62, subalterno 12 e nel foglio di mappa 11, mappale 62, subalterno 25 di proprietà della società con sede in Lucca e a favore di con sede in Firenze e domicilio ipotecario eletto in Firenze, Viale G. Matteotti n° 16.

Si segnala che risultano ancora gravare gli immobili in questione le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Verbale di Pignoramento Immobili trascritto a Napoli 2 il 28 settembre 1994 al n° 21.750 di registro particolare a favore dell'Istituto Italiano di Credito Fondiario e contro la signora eseguito a seguito di atto giudiziario emesso dagli Ufficiali Giudiziari della Corte di Appello in data 25 luglio 1994 repertorio n° 30.710;

### **Servitù attive e passive:**

Non risultano servitù attive o passive cosiddette “apparenti” o costituite con atti pubblici o resi pubblici e debitamente trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari se si eccettuano quelle costituite per destinazione del padre di famiglia derivanti dalla costruzione del complesso immobiliare per passaggio tubazioni, utenze e luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari.

### **Eventuali Omissioni Fiscali Rilevanti:**

Per l'immobile oggetto del presente Lotto, non sono state rilevate omissioni fiscali di competenza del sottoscritto CTU.

### **Intestazione dei beni, stato dell'immobile e altre notizie:**

Dalle verifiche effettuate, letti i titoli di provenienza sopra indicati, l'unità immobiliare descritta risulta legittimamente intestata alla società fallita per i diritti indicati.

In più si precisa che:

A) Il complesso Immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è disciplinato dal regolamento di condominio e relativa tabella millesimale depositati con verbale per notaio Vincenzo Muti di Ercolano in data 12 novembre 1979 registrato a Napoli il 19 novembre 1979 al n° 11.718/B

e trascritto a Napoli in data 14 novembre 1979 al numero 22.053 di registro particolare, che l'aggiudicatario, nell'emissione del decreto di trasferimento, dovrà dichiarare di ben conoscere e accettare in ogni sua parte obbligandosi ad osservarlo ed a farlo osservare ai propri aventi causa;

B) L'amministrazione condominiale del complesso immobiliare de quo è stata affidata alla signora \_\_\_\_\_ alla quale ci si dovrà rivolgere per informazioni circa lo stato delle pendenze condominiali relativamente agli immobili in questione. Si rammenta che, ai sensi dell'articolo 63, comma 2, del R.D. 30 Marzo 1942, n° 318 (Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie), chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente;

C) I locali risultavano occupati dalla signora \_\_\_\_\_  
e dalla sua famiglia.

Si sottolinea altresì che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie utile sia dell'appartamento, desunta, come vedremo, dagli elaborati grafici depositati in atti nelle pubbliche amministrazioni, sia della resede, sia dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini;

- indagini geologiche e geotecniche;

- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs.16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;

- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia; qualora risultassero non conformi, potranno essere adeguati a completa cura e spesa dell'aggiudicatario.

### **Situazione urbanistico-edilizia:**

La costruzione del fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto è avvenuta in ordine alla Concessione Edilizia n° 32/11.405 rilasciata

dal Comune di Ercolano in data 20 febbraio 1978 e successiva variante Concessione Edilizia n° 10/6.237 rilasciata dal Comune di Ercolano in data 17 aprile 1978. In data 8 settembre 1979 al n° 97/14.104 veniva rilasciata dalle competenti autorità la licenza di abitabilità dello stabile.

*- abusi edilizi riscontrati e sanabilità degli stessi -*

Dal raffronto dello stato dei luoghi riscontrato a seguito di sopralluogo effettuato in data 6 maggio 2010 con quanto riportato sugli elaborati progettuali allegati ai provvedimenti edilizi sopra indicati, si è potuta riscontrare l'esecuzione di alcune modifiche interne all'appartamento per abitazione tutte eseguite in assenza di provvedimenti o comunque a seguito di provvedimenti non rintracciati.

In particolare è risultata modificata la distribuzione dei locali eseguita attraverso l'eliminazione di alcune pareti, lo spostamento di porte, lo spostamento della cucina, la realizzazione di servizi igienici.

Dette opere potranno essere sottoposte ad accertamento di conformità da richiedersi all'Amministrazione Comunale ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica n° 380 del 6 giugno 2001 e successive modifiche e integrazioni verificando e, se del caso, adeguando i locali ai disposti di cui al Decreto Ministeriale del 5 luglio 1975.

Il rilascio del permesso in sanatoria é subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del richiamato D.P.R. 380/2001.

Si precisa comunque che, per tutte le opere difformi elencate, se ricorrono le condizioni previste dal comma 6 dell'art. 40 della Legge n° 47 del 28 Febbraio 1985 e successive modifiche e integrazioni, potrà essere proposta Istanza di Sanatoria o ai sensi dell'art. 31 della Legge n° 47 del 28 Febbraio 1985, o ai sensi dell'art. 39 della Legge n° 724 del 23 Dicembre 1994 o ai sensi dell'articolo 32 della Legge n° 326 del 24 Novembre 2003.

Resta stabilito che ogni e qualsivoglia onere per la preparazione, richiesta e rilascio delle sanatorie di cui sopra è posto a carico dell'aggiudicatario che se li assumerà.

Il sottoscritto tende a precisare comunque che nessuna verifica è stata effettuata in merito alla conformità plano-volumetrica dell'intero fabbricato e tantomeno dell'intero complesso immobiliare edificato e oggetto della

richiamata Licenza Edilizia.

### **Vincoli:**

L'area in cui ricade il fabbricato in questione risulta essere soggetta specificatamente al vincolo di cui all'articolo 142, comma 1, lettera l - vulcani, del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42 e successive modificazioni e integrazioni, oltre ai vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale, quelli vigenti nella fascia di rispetto stradale, quelli imposti eventualmente dall'Autorità di Bacino Competente e quelli imposti dalla normativa antisismica vigente.

### **Stima:**

Il bene oggetto di procedura è stato valutato con il criterio di stima del “valore di mercato” cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito dall'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards.

Per determinare il più probabile “valore di mercato”, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito “stima monoparametrica” basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell'immobile da stimare.

Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono state le seguenti:

- accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;
- analisi del mercato immobiliare e individuazione del “segmento di mercato” nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;
- rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuato;
- rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili “comparabili” collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;

- confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;

- determinazione del prezzo medio unitario per il segmento di mercato;

- aggiustamenti del prezzo medio unitario per tenere conto della dissimiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;

- calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del prezzo medio unitario.

• *Descrizione Particolareggiata* •

Trattasi di un fabbricato condominiale realizzato con struttura portante in cemento armato tamponata, intonacata e tinteggiata sia internamente che esternamente, con copertura in lastrico solare, piazzale esterno carrabile asfaltato e recintato prospiciente la pubblica via, posizionato in zona semicentrale, che complessivamente si presenta in buone condizioni di manutenzione.

La loggia e le scale dalle quali trova accesso l'abitazione esaminata si presentano in buono stato. Lo stabile è dotato di ascensore.

L'unità immobiliare per abitazione, l'unica visionata, si presenta in ottimo stato con pavimenti in gres porcellanato con inserti in mosaico, oltre alla ceramica nei bagni e il parquet in una camera, pareti intonacate e tinteggiate fatta eccezione per le camere dove è stata applicata la carta da parati. I due servizi igienici sono dotati di w.c., bidet, lavabo, doccia e quello più ampio anche di vasca idromassaggio con rivestimenti in ceramica. Tutti i sanitari inseriti e le rubinetterie sono di ottima fattura. Gli infissi esterni sono legno dotate di persiane in alluminio e gli infissi interni in legno. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento con termosifoni e caldaia murale posizionata sul terrazzo accessibile dalla sala da pranzo.

Il locale per autorimessa non è stato visionato.

Per maggiori dettagli sulle finiture si rimanda comunque alla documentazione fotografica allegata.

Si segnala infine che:

- l'unità immobiliare è sprovvista dell'Attestato di Certificazione Energetica di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n° 192 e successive modificazioni e integrazioni redatto in conformità alle linee guida

nazionali per la certificazione energetica degli edifici contenute nel Decreto 26 giugno 2009 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana - Serie Generale - n° 158 del 10 luglio 2009;

- il fabbricato, vista l'epoca di realizzazione, non rispetta i dettami normativi in materia di contenimento energetico degli edifici (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005), requisiti acustici passivi degli edifici (D.P.C.M. 5/12/1997) e sistema costruttivo antisismico per il grado di sismicità della zona.

I dati tecnici essenziali delle unità immobiliari, tutti rilevati dagli elaborati grafici progettuali, sono i seguenti:

Superfici Esterne Lorde (SEL)

- Abitazione mq. 185,00 circa
- Autorimessa: mq. 18,00 circa

Superfici Interne Lorde (SIL)

- Abitazione: mq. 166,00 circa
- Autorimessa: mq. 15,50 circa

Superfici Interne Nette (SIN)

- Abitazione: mq. 153,00 circa
- Autorimessa: mq. 15,00 circa

Terrazzi e Balconi

- Totale: mq. 42,00 circa

Altezze

- Abitazione: ml. 2,75 circa
- Autorimessa: ml. 3,30 circa

• **Valutazione** •

Le superfici immobiliari dell'immobile oggetto di stima, come detto, sono state rilevate dagli elaborati grafici progettuali.

Per la valutazione dell'immobile in esame sono stati utilizzati i criteri adottati a livello europeo e precisamente la Superficie Interna Netta (SIN) calcolata, come precisato in precedenza, in mq. 153,00 circa l'abitazione e in mq. 15,00 circa l'autorimessa.

La superficie dei terrazzi è risultata quindi pari a mq. 42,00 circa.

Per il segmento di mercato preso in esame il "rapporto mercantile" tra le superfici accessorie e la superficie principale è stato così rilevato:

- fra la superficie dell'autorimessa e la superficie principale: 0,50.



- fra la superficie dei terrazzi e la superficie principale: 0,25.

La superficie commerciale dell'immobile nella quale sono comprese la superficie principale e la superficie secondaria in ragione del loro rapporto mercantile è risultata pertanto di mq.:

| Descrizione                              | SIN mq. | Rapporto Mercantile | Sup. Comm.le mq. |
|------------------------------------------|---------|---------------------|------------------|
| Abitazione                               | 153     | 1                   | 153              |
| Autorimessa                              | 15      | 0,5                 | 7,5              |
| Terrazzi                                 | 42      | 0,25                | 10,5             |
| <b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.</b> |         |                     | <b>171,00</b>    |

Dall'analisi dei dati reali rilevati e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare, lo scrivente ha determinato il prezzo medio unitario per quel segmento di mercato in Euro:

• Prezzo Medio Unitario di Superficie Commerciale = €/mq. 2.500,00 (duemilacinquecento/00).

Prendendo atto delle aspettative e delle tendenze manifestate dal mercato e confrontando le caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha proceduto ad analizzare le caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo e più precisamente:

Pregi:

- la buona ubicazione;
- il buono stato di conservazione del fabbricato;
- l'ottimo stato di conservazione dell'unità immobiliare;
- la presenza dell'autorimessa e di posti auto a parcheggio;

Difetti:

- la necessità di procedere con la sanatoria edilizia;
- il particolare momento storico-economico che caratterizza il mercato immobiliare che, dopo un lungo periodo di stagnazione dei prezzi e delle compravendite, comincia a riprendere con una tendenza al ribasso dei valori di contrattazione;
- la presenza del decreto di sequestro penale e indicato ai punti precedenti.

Dall'analisi delle caratteristiche sopra citate, lo scrivente ha ritenuto di operare un aggiustamento in diminuzione quantificando il prezzo unitario

medio per l'immobile oggetto di valutazione in Euro 2.000,00 (Euro duemila/00) al mq. di superficie commerciale.

Dallo sviluppo della relazione di diretta proporzionalità che lega il valore di stima al parametro definito dal prezzo unitario medio si determina il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima:

$$\text{Euro } 2.000,00 \times \text{mq. } 171,00 = \text{Euro } 342.000,00.$$

**Arrotondando, si otterrà la stima finale a base d'asta, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova e riferito ai diritti della proprietà indicati (piena proprietà) ovvero, in cifra tonda, € 340.000,00 (Euro trecentoquarantamila/00 centesimi).**

allegati:

- "E" estratto di mappa catastale;
- "F" copia visura catastale;
- "G" copia planimetrie catastali;
- "H" documentazione fotografica;

Lucca, lì: 7 giugno 2010

*geom. Luca Turri*

*geom. Gabriele Rinaldi*

*arch. Giuseppe Monticelli*

••• LOTTO TERZO •••

**Proprietà:**

Numero di Repertorio Economico  
Amministrativo (REA)

**Oggetto:**

La piena proprietà di due unità immobiliari ad uso di autorimessa, tra loro comunicanti, ubicate al piano terra di un fabbricato condominiale di maggior mole sito in Comune di Ercolano (NA), Via Panoramica n° 117/L, contrassegnato dalla lettera "B".

I due locali, composti ciascuno da un unico vano, risultano contraddistinti dai numeri interni "T/8" e "T/9" e ricevono accesso da viale carrabile condominiale che si diparte dal parco condominiale sulla via Panoramica. All'interno del vano più ampio è stato ricavato un servizio igienico.

Entrambe risultano corredate da tutte le parti condominiali del fabbricato e dall'area su cui lo stesso sorge, a norma dell'art. 1.117 e seguenti del Codice Civile e comunque da tutte quelle parti dell'edificio che per uso o per Legge risultino a comune quali, senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità, l'area esterna di servizio all'intero fabbricato e comunque tutte quelle parti meglio indicate nel regolamento di condominio e relativa tabella millesimale esistenti.

### **Referenze Catastali:**

Il locale contrassegnato dall'interno T/8 risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano (NA) nel **foglio di mappa 11, mappale 113, subalterno 11**, Categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 31 e Rendita Catastale pari ad € 115,27.

Il locale contrassegnato dall'interno T/9 risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano (NA) nel **foglio di mappa 11, mappale 113, subalterno 3**, Categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 48 e Rendita Catastale pari ad € 178,49.

Ai fini della continuità storico-catastale si precisa che:

- il subalterno 11 era originariamente descritto nella planimetria unita a denuncia di variazione catastale presentate all'U.T.E. di Napoli in data 11 novembre 1983 al n° 24.768;

- il subalterno 3 era originariamente descritto nella planimetria unita a denuncia di variazione catastale presentate all'U.T.E. di Napoli in data 11 novembre 1983 al n° 24.769.

### **Esame delle planimetrie catastali e note sul catasto:**

La planimetria catastale relativa all'unità immobiliare identificata dal subalterno catastale 11 non è stata rintracciata negli archivi dell'Agenzia del Territorio di Napoli.

La planimetria catastale relativa all'unità immobiliare identificata dal subalterno catastale 3 corrisponde in linea generale a quanto riscontrato in sede di sopralluogo agli immobili.

La mappa catastale non risulta aggiornata in quanto non riporta il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari descritte.

L'aggiornamento della posizione catastale è posto a carico dell'aggiudicatario che se lo assumerà.

### **Confini:**

Confinano alle unità immobiliari, resede condominiale e beni da più lati, il tutto come risulta dagli atti catastali e comunque salvo altri e più recenti e di meglio in fatto.

### **Provenienza:**

La piena proprietà sulle unità immobiliari in oggetto è pervenuta alla società \_\_\_\_\_ a seguito di atto di acquisto ai rogiti del notaio Lanza Enrico di Prato, in data 2 dicembre 2005 repertorio n° 17.313, registrato a Prato il 6 dicembre 2005 al n° 10.201 trascritto a Napoli 2 in data 15 dicembre 2005 al n° 39.074 di registro particolare.

### **Trascrizioni ed Iscrizioni nel ventennio:**

#### **• Trascrizioni circa la provenienza •**

1) A seguito di atto di acquisto ai rogiti del notaio Lanza Enrico di Prato, in data 2 dicembre 2005 repertorio n° 17.313, registrato a Prato il 6 dicembre 2005 al n° 10.201 trascritto a Napoli 2 in data 15 dicembre 2005 al n° 39.074 di registro particolare, la società \_\_\_\_\_ acquistava dalla signora \_\_\_\_\_, la piena proprietà sulle unità immobiliari in esame.

2) Alla signora \_\_\_\_\_ :

- la piena proprietà sull'unità immobiliare contrassegnata dall'interno T/8 e censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano (NA) nel foglio di mappa 11, mappale 113, subalterno 11 era pervenuta in forza di atto di acquisto dal \_\_\_\_\_ nato a Ercolano (NA) il \_\_\_\_\_ ai rogiti del \_\_\_\_\_

notaio Francesco Quarantelli di Ercolano (NA), in data 28 aprile 1989, repertorio n° 14.316, registrato a Napoli in data 17 maggio 1989 al n° 8.641, trascritto a Napoli 2 in data 19 maggio 1989 al n° 10.744 di registro particolare;

- la piena proprietà sull'unità immobiliare contrassegnata dall'interno T/9 e censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano (NA) nel foglio di mappa 11, mappale 113, subalterno 3 era pervenuta in forza di atto di acquisto

e

ai rogiti del notaio

Francesco Quarantelli di Ercolano (NA), in data 28 aprile 1989, repertorio n° 14.315, registrato a Napoli in data 17 maggio 1989 al n° 8.640, trascritto a Napoli 2 in data 19 maggio 1989 al n° 10.743 di registro particolare.

• *Trascrizioni contro non suscettibili di cancellazione* •

NULLA

• *Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli* •

Trascrizioni:

1) - **Decreto di Sequestro Preventivo trascritto a Napoli 2 il 12 maggio 2009 al n° 15.536 di registro particolare:** decreto di sequestro preventivo ai sensi dell'articolo 321 CPP e 12 sexies Legge 356/92 emesso dal Tribunale di Firenze, ufficio del GIP in data 6 maggio 2009 repertorio n° 8.528/2007 richiesta dalla Guardia di Finanza, Nucleo Polizia Tributaria con sede in Firenze, Via Cesare Cocchi n° 1, contro le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Ercolano (NA) nel foglio di mappa 11, mappale 113, subalterno 11 e nel foglio di mappa 11, mappale 113, subalterno 3, di proprietà della società \_\_\_\_\_ con sede in Lucca e a favore dell'Amministrazione dello Stato con sede in Roma, codice fiscale \_\_\_\_\_, il tutto oltre a maggior consistenza.

2) - **Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritta a Napoli 2 il 23 febbraio 2010 al n° 5.827 di registro particolare:** sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Lucca in data 26 gennaio 2010 al n° 7.924, rep. n° 10.046, richiesta dal rag. Domenico Baldassari con sede in Lucca, Viale Castracani n° 194/F, a favore della Massa dei Creditori e contro il diritto della piena proprietà spettante alla società \_\_\_\_\_, sugli immobili identificati al Catasto Fabbricati di Ercolano (NA) nel nel foglio di mappa 11,

mappale 113, subalterno 11 e nel foglio di mappa 11, mappale 113, subalterno 3, il tutto oltre a maggior consistenza.

Iscrizioni:

**1) – Ipoteca Legale iscritta a Napoli 2 il 21 ottobre 2009 al n° 10.384 di registro particolare:** ipoteca legale ai sensi dell'articolo 77 del D.P.R. 602/73 e successive modifiche e integrazioni a seguito di atto pubblico amministrativo emesso da \_\_\_\_\_ con sede in Firenze, in data 7 ottobre 2009, repertorio n° 25.822/62 a garanzia di una somma complessiva pari ad \_\_\_\_\_ di cui \_\_\_\_\_ di capitale, iscritta contro la sola unità immobiliare censite al Catasto Fabbricati di Ercolano (NA) nel foglio di mappa 11, mappale 113, subalterno 3 di proprietà della società \_\_\_\_\_ con sede in Lucca e a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Firenze e domicilio ipotecario eletto in Firenze, Viale G. Matteotti n° 16, oltre a maggior consistenza.

Si segnala che risultano ancora gravare gli immobili in questione le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Verbale di Pignoramento Immobili trascritto a Napoli 2 il 28 settembre 1994 al n° 21.750 di registro particolare a favore dell'Istituto Italiano di Credito Fondiario e contro la signora \_\_\_\_\_ a seguito a seguito di atto giudiziario emesso dagli Ufficiali Giudiziari della Corte di Appello in data 25 luglio 1994 repertorio n° 30.710.

**Servitù attive e passive:**

Non risultano servitù attive o passive cosiddette “apparenti” o costituite con atti pubblici o resi pubblici e debitamente trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari se si eccettuano quelle costituite per destinazione del padre di famiglia derivanti dalla costruzione del complesso immobiliare per passaggio tubazioni, utenze e luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari.

**Eventuali Omissioni Fiscali Rilevanti:**

Per l'immobile oggetto del presente Lotto, non sono state rilevate omissioni fiscali di competenza del sottoscritto CTU.

## **Intestazione dei beni, stato dell'immobile e altre notizie:**

Dalle verifiche effettuate, letti i titoli di provenienza sopra indicati, l'unità immobiliare descritta risulta legittimamente intestata alla società fallita per i diritti indicati.

In più si precisa che:

A) Il complesso Immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è disciplinato dal regolamento di condominio e relativa tabella millesimale depositati presso l'amministrazione di condominio;

B) Non è stato rintracciato l'amministratore condominiale del complesso immobiliare de quo. Si rammenta che, ai sensi dell'articolo 63, comma 2, del R.D. 30 Marzo 1942, n° 318 (Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie), chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente;

C) I locali risultavano in uso dalla signora

e dalla sua famiglia che a tale scopo ha depositato al loro interno diverso materiale; qualora al momento della messa in vendita del seguente lotto detto materiale continui a stazionare all'interno dei locali, lo sgombero e lo smaltimento dello stesso, da eseguirsi nei modi consentiti dalla normativa in materia, sarà a carico dell'aggiudicatario che se lo assume.

Si sottolinea altresì che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie utile dei locali, desunta, come vedremo, dagli elaborati grafici depositati in atti nelle pubbliche amministrazioni, nè della resede, nè dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini;

- indagini geologiche e geotecniche;

- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n° 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n° 4 e successive modificazioni;

- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia; qualora risultassero non conformi, potranno essere adeguati a completa cura e spesa dell'aggiudicatario.

### **Situazione urbanistico-edilizia:**

La costruzione del fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto è avvenuta in ordine alla Concessione Edilizia n° 6 rilasciata dal Comune di Ercolano in data 16 marzo 1982 e successiva variante presentata in data 4 ottobre 1982 protocollo 21.473 (pratica 190/82) sulla quale si è formato il silenzio assenso in ordine all'articolo 8 del D.L. 9/82 convertito in Legge n° 94/82. In data 30 gennaio 1984 veniva rilasciata dall'Amministrazione Comunale la Licenza di Abitabilità dell'intero fabbricato, pratica n° 160, protocollo n° 2.626.

#### *- abusi edilizi riscontrati e sanabilità degli stessi -*

Dal raffronto dello stato dei luoghi riscontrato a seguito di sopralluogo effettuato in data 6 maggio 2010 con quanto riportato sugli elaborati progettuali allegati ai provvedimenti edilizi sopra indicati, si è potuta riscontrare la presenza delle seguenti difformità:

- suddivisione dell'intero piano cantinato nei vari ambienti che lo compongono;
- esecuzione del servizio igienico;
- collegamento fra i due locali;
- modifiche prospettiche in relazione alla diversa configurazione delle aperture esterne.

Dette opere potranno essere sottoposte ad accertamento di conformità da richiedersi all'Amministrazione Comunale ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica n° 380 del 6 giugno 2001 e successive modifiche e integrazioni solo ed esclusivamente in assenza di aumenti volumetrici. In questo caso poi, ai fini della compatibilità delle modifiche esterne apportate con le limitazione imposte dal vincolo ambientale vigente nella zona, l'aggiudicatario dovrà altresì attivare preliminarmente all'Accertamento di Conformità, la procedura di cui all'art. 167 (Ordine di rimessa in pristino o di versamento di indennità pecuniaria) comma 5 del



Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n° 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) così come modificato dai Decreti Legislativi 24 Marzo 2006 n° 156 e n° 157; qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica l'aggiudicatario è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.

Il rilascio del permesso in sanatoria é subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. del richiamato D.P.R. 380/2001.

Si precisa comunque che, per tutte le opere difformi elencate, se ricorrono le condizioni previste dal comma 6 dell'art. 40 della Legge n° 47 del 28 Febbraio 1985 e successive modifiche e integrazioni, potrà essere proposta Istanza di Sanatoria o ai sensi dell'art. 31 della Legge n° 47 del 28 Febbraio 1985, o ai sensi dell'art. 39 della Legge n° 724 del 23 Dicembre 1994 o ai sensi dell'articolo 32 della Legge n° 326 del 24 Novembre 2003.

Resta stabilito che ogni e qualsivoglia onere per la preparazione, richiesta e rilascio delle sanatorie di cui sopra è posto a carico dell'aggiudicatario che se li assumerà.

Il sottoscritto tende a precisare comunque che nessuna verifica è stata effettuata in merito alla conformità plano-volumetrica dell'intero fabbricato e tantomeno dell'intero complesso immobiliare edificato e oggetto della richiamate Concessioni Edilizie.

### **Vincoli:**

L'area in cui ricade il fabbricato in questione risulta essere soggetta specificatamente al vincolo di cui all'articolo 142, comma 1, lettera l - vulcani, del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42 e successive modificazioni e integrazioni, oltre ai vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale, quelli vigenti nella fascia di rispetto stradale, quelli imposti eventualmente dall'Autorità di Bacino Competente e quelli imposti dalla normativa antisismica vigente.

### **Stima:**

Il bene oggetto di procedura è stato valutato con il criterio di stima del “valore di mercato” cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della

stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito dall'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito "stima monoparametrica" basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell'immobile da stimare.

Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono state le seguenti:

- accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;
- analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;
- rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuato;
- rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;
- confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;
- determinazione del prezzo medio unitario per il segmento di mercato;
- aggiustamenti del prezzo medio unitario per tenere conto della dissimiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;
- calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del prezzo medio unitario.

• *Descrizione Particolareggiata* •

Trattasi di un fabbricato condominiale realizzato con struttura portante in cemento armato tamponata in laterizio, intonacata e tinteggiata sia internamente che esternamente, con copertura in lastrico solare, piazzale esterno carrabile asfaltato e recintato prospiciente la pubblica via, posizionato

in zona semicentrale, che complessivamente si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Le unità immobiliari in esame si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione, con pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in monocottura; l'infisso posto a chiusura dell'ingresso è una serracinesca in ferro. La porta di collegamento fra le due unità immobiliari è di tipo blindato simil cassaforte . Nei locali è presente l'impianto elettrico

Per maggiori dettagli sulle finiture si rimanda comunque alla documentazione fotografica allegata.

Si segnala infine che:

- l'unità immobiliare è sprovvista dell'Attestato di Certificazione Energetica di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n° 192 e successive modificazioni e integrazioni redatto in conformità alle linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici contenute nel Decreto 26 giugno 2009 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana - Serie Generale - n° 158 del 10 luglio 2009;

- il fabbricato, vista l'epoca di realizzazione, non rispetta i dettami normativi in materia di contenimento energetico degli edifici (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005), requisiti acustici passivi degli edifici (D.P.C.M. 5/12/1997) e sistema costruttivo antisismico per il grado di sismicità della zona.

I dati tecnici essenziali delle unità immobiliari, tutti rilevati dagli elaborati grafici progettuali, sono i seguenti:

#### Superfici Esterne Lorde

- Autorimessa interno "T/8": mq. 30,00 circa
- Autorimessa interno "T/9": mq. 48,00 circa

#### Superfici Interne Lorde (SIL)

- Autorimessa interno "T/8": mq. 25,00 circa
- Autorimessa interno "T/9": mq. 46,00 circa

#### Superfici Interne Nette (SIN)

- Autorimessa interno "T/8": mq. 25,00 circa
- Autorimessa interno "T/9": mq. 46,00 circa

#### Altezze

- Autorimessa interno "T/8": ml. 3,85 circa
- Autorimessa interno "T/9": ml. 3,85 circa

• **Valutazione** •

Le superfici immobiliari dell'immobile oggetto di stima, come detto, sono state rilevate dagli elaborati grafici progettuali.

Per la valutazione dell'immobile in esame sono stati utilizzati i criteri adottati a livello europeo e precisamente la Superficie Interna Netta (SIN) calcolata, come precisato in precedenza, in mq. 71,00 complessivi.

La superficie commerciale dell'immobile nella quale sono comprese la superficie principale e la superficie secondaria in ragione del loro rapporto mercantile è risultata pertanto di mq.:

| Descrizione                              | SIN mq. | Rapporto Mercantile | Sup. Comm.le mq. |
|------------------------------------------|---------|---------------------|------------------|
| Autorimessa T/8                          | 25      | 1                   | 25               |
| Autorimessa T/9                          | 46      | 1                   | 46               |
| <b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.</b> |         |                     | <b>71,00</b>     |

Dall'analisi dei dati reali rilevati e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare, lo scrivente ha determinato il prezzo medio unitario per quel segmento di mercato in Euro:

• Prezzo Medio Unitario di Superficie Commerciale = €/mq. 1.125,00 (millecentoventicinque/00).

Prendendo atto delle aspettative e delle tendenze manifestate dal mercato e confrontando le caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha proceduto ad analizzare le caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo e più precisamente:

Pregi:

- la sempre crescente richiesta di locali per alloggio autovetture in zona;

Difetti:

- l'accesso ai locali posizionato in modo da rendere difficoltosa la manovra degli automezzi;

- la necessità di procedere con la sanatoria edilizia;

- il particolare momento storico-economico che caratterizza il mercato immobiliare che, dopo un lungo periodo di stagnazione dei prezzi e delle compravendite, comincia a riprendersi con una tendenza al ribasso dei valori di contrattazione;

- la presenza del decreto di sequestro penale e indicato ai punti precedenti.

Dall'analisi delle caratteristiche sopra citate, lo scrivente ha ritenuto di operare un aggiustamento in diminuzione quantificando il prezzo unitario medio per l'immobile oggetto di valutazione in Euro 900,00 (Euro novecento/00) al mq. di superficie commerciale.

Dallo sviluppo della relazione di diretta proporzionalità che lega il valore di stima al parametro definito dal prezzo unitario medio si determina il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima:

$$\text{Euro } 900,00 \times \text{mq. } 71,00 = \text{Euro } 63.900,00.$$

**Arrotondando, si otterrà la stima finale a base d'asta, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova e riferito ai diritti della proprietà indicati (piena proprietà) ovvero, in cifra tonda, € 60.000,00 (Euro sessantamila/00 centesimi).**

allegati:

- "I" estratto di mappa catastale;
- "L" copia visura catastale;
- "M" copia planimetrie catastali;
- "N" documentazione fotografica;

Lucca, li: 7 giugno 2010

*geom. Luca Turri*

*geom. Gabriele Rinaldi*

*arch. Giuseppe Monticelli*

••• LOTTO QUARTO •••

**Proprietà:**

, Numero di Repertorio Economico  
Amministrativo (REA)

## Oggetto:

La piena proprietà di una unità immobiliare ad uso di civile abitazione ubicata al piano terra, interno 32 (trentadue) di un fabbricato condominiale di maggior mole contraddistinto dalla lettera "C" facente parte del complesso edilizio denominato "La Ginestra", sito in Comune di Ercolano (NA), Via Tironi di Moccia n° 35. Si precisa che in taluni atti l'abitazione è indicata come ubicata in Via Marconi n° 35.

L'unità immobiliare si compone di ingresso, disimpegno, soggiorno, ripostiglio, cucina, bagno e due camere.

Corredata dalla proprietà esclusiva di:

- resede recintata e pavimentata sul fronte sud collegata all'appartamento a mezzo di scalini e terrazzo;
- terrazzo sul fronte est;
- locale per cantina al piano interrato accessibile a mezzo di rampa di scale dalla resede.

Corredata da tutte le parti condominiali del fabbricato e dall'area su cui lo stesso sorge, a norma dell'art. 1.117 e seguenti del Codice Civile e comunque da tutte quelle parti dell'edificio che per uso o per Legge risultino a comune quali, senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità, l'area esterna di servizio all'intero fabbricato, la loggia di ingresso, le scale, l'ascensore, il locale caldaia il tutto come meglio indicato nel regolamento di condominio e relativa tabella millesimale esistenti depositati con verbale per notaio Vincenzo Muti di Ercolano in data 8 giugno 1978 registrato a Napoli il 9 giugno 1978 al n° 6.258/2 e trascritto a Napoli in data 9 giugno 1978 al numero 12.258 di registro particolare.

## Referenze Catastali:

L'abitazione così come sopra descritta risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano (NA) nel **foglio di mappa 11, mappale 2.600, subalterno 2**, Categoria A/2, classe 6, vani 5,5 e Rendita Catastale pari ad € 468,68.

Ai fini della continuità storico-catastale si precisa che l'unità immobiliare in questione era rappresentata sulla planimetria unita a denuncia di variazione catastale presentata all'Ufficio Tecnico erariale di Napoli in data 13 aprile 1978 n° 692.

## **Esame delle planimetrie catastali e note sul catasto:**

La planimetria catastale in atti relativa all'abitazione non identifica lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo avvenuto il 6 maggio 2010 in quanto la stessa risulta mancante della resede esclusiva posta a sud e del locale cantina interrato.

Con riferimento alla mappa catastale, risulta ancora in atti la particella originaria n° 658 in luogo della n° 2.600 identificante il fabbricato in esame.

L'aggiornamento della posizione catastale è posto a carico dell'aggiudicatario che se lo assumerà.

## **Confini:**

Confinano all'abitazione viale condominiale su più lati, vano scale e disimpegno condominiali, vano ascensore, , il tutto come risulta dagli atti catastali e comunque salvo altri e più recenti e di meglio in fatto.

## **Provenienza:**

La piena proprietà sul fabbricato in oggetto è pervenuta alla società a seguito di atto di acquisto ai rogiti del notaio Lanza Enrico di Prato, in data 20 luglio 2005 repertorio n° 16.678, registrato a Prato il 21 luglio 2005 al n° 6.568, trascritto a Napoli 2 in data 28 luglio 2005 al n° 24.493 di registro particolare.

## **Trascrizioni ed Iscrizioni nel ventennio:**

### **• Trascrizioni circa la provenienza •**

1) A seguito di atto di acquisto ai rogiti del notaio Lanza Enrico di Prato in data 20 luglio 2005 repertorio n° 16.678, registrato a Prato il 21 luglio 2005 al n° 6.568, trascritto a Napoli 2 in data 28 luglio 2005 al n° 24.493 di registro particolare, la società acquistava dalla signora , la piena proprietà sulle unità immobiliari in esame.

2) Alla signora la piena proprietà sull'immobile de-  
quo era così pervenuta:

- quanto ai diritti di 1/3 (un terzo) della piena proprietà in forza di atto di acquisto dai signori

repertorio n° 6.307, registrato a Napoli in data 15 dicembre 1983 al n° 17.192, trascritto a Napoli 2 in data 16 dicembre 1983 al n° 31.319 di registro particolare;

- quanto ai diritti di 2/3 (due terzi) della piena proprietà in forza di atto di acquisto dalle signore e

, ai rogiti del notaio Francesco Quarantelli di Ercolano (NA), in data 20 aprile 1988, repertorio n° 13.391, registrato a Napoli in data 10 maggio 1988 al n° 7.947, trascritto a Napoli 2 in data 17 maggio 1988 al n° 10.968 di registro particolare;

• *Trascrizioni contro non suscettibili di cancellazione* •

NULLA

• *Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli* •

Trascrizioni:

**1) - Decreto di Sequestro Preventivo trascritto a Napoli 2 il 12 maggio 2009 al n° 15.536 di registro particolare:** decreto di sequestro preventivo ai sensi dell'articolo 321 CPP e 12 sexies Legge 356/92 emesso dal Tribunale di Firenze, ufficio del GIP in data 6 maggio 2009 repertorio n° 8.528/2007 richiesta dalla Guardia di Finanza, Nucleo Polizia Tributaria con sede in Firenze, Via Cesare Cocchi n° 1, contro l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati di Ercolano (NA) nel foglio di mappa 11, mappale 2.600, subalterno 2 di proprietà della società con sede in Lucca e a favore dell'Amministrazione dello Stato con sede in Roma, codice fiscale , il tutto oltre a maggior consistenza.

**2) - Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritta a Napoli 2 il 23 febbraio 2010 al n° 5.827 di registro particolare:** sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Lucca in data 26 gennaio 2010 al n° 7.924, rep. n° 10.046, richiesta dal rag. Domenico Baldassari con sede in Lucca, Viale Castracani n° 194/F, a favore della Massa dei Creditori e contro il diritto della piena proprietà spettante alla società , sugli immobili



identificati al Catasto Fabbricati di Ercolano (NA) nel foglio di mappa 11, mappale 2.600, subalterno 2, il tutto oltre a maggior consistenza.

Iscrizioni:

1) – **Ipoteca Volontaria iscritta a Napoli 2 il 28 luglio 2005 al n° 13.965 di registro particolare:** ipoteca volontaria nascente per atto di mutuo ai rogiti del notaio Lanza Enrico di Prato in data 20 luglio 2005, repertorio n° 16.679, mediante il quale

concedeva alla  
con sed ein Prato, un mutuo ipotecario di di cui  
imputabili al capitale ed imputabili alle spese ,  
rimborsabile in anni 10. L'ipoteca è stata iscritta sull'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati di Ercolano (NA) nel foglio di mappa 11, mappale 2.600, subalterno 2, oltre a maggior consistenza.

Si segnala che risultano ancora gravare gli immobili in questione le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Verbale di Pignoramento Immobili trascritto a Napoli 2 il 13 ottobre 1995 al n° 19.893 di registro particolare a favore dell'

e contro la signora eseguito a seguito di atto giudiziario emesso dagli Ufficiali Giudiziari della Corte di Appello in data 8 settembre 1995 repertorio n° 6.935;

- Ipoteca Volontaria iscritta a Napoli 2 in data 26 novembre 1991 al n° 5.154 di registro particolare contro la signora e a favore dell' .

**Servitù attive e passive:**

Non risultano servitù attive o passive cosiddette “apparenti” o costituite con atti pubblici o resi pubblici e debitamente trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari se si eccettuano quelle costituite per destinazione del padre di famiglia derivanti dalla costruzione del complesso immobiliare per passaggio tubazioni, utenze e luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari.

**Eventuali Omissioni Fiscali Rilevanti:**

Per l'immobile oggetto del presente Lotto, non sono state rilevate omissioni fiscali di competenza del sottoscritto CTU.

## **Intestazione dei beni, stato dell'immobile e altre notizie:**

Dalle verifiche effettuate, letti i titoli di provenienza sopra indicati, l'unità immobiliare descritta risulta legittimamente intestata alla società fallita per i diritti indicati.

In più si precisa che:

A) Il complesso Immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è disciplinato dal regolamento di condominio e relativa tabella millesimale depositati con verbale per notaio Vincenzo Muti di Ercolano in data 8 giugno 1978 registrato a Napoli il 9 giugno 1978 al n° 6.258/2 e trascritto a Napoli in data 9 giugno 1978 al numero 12.258 di registro particolare che l'aggiudicatario, nell'emissione del decreto di trasferimento, dichiarerà di ben conoscere e accettare in ogni sua parte obbligandosi ad osservarlo ed a farlo osservare ai propri aventi causa;

B) L'amministrazione condominiale del complesso immobiliare de quo è stata affidata al sig.

al quale ci si dovrà rivolgere per informazioni circa lo stato delle pendenze condominiali relativamente agli immobili in questione. Si rammenta che, ai sensi dell'articolo 63, comma 2, del R.D. 30 Marzo 1942, n° 318 (Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie), chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente;

C) I locali in esame risultano locati alla signora \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, in forza di contratto di locazione stipulato in data 28 novembre 2005 ai sensi dell'articolo 2, comma 1, della Legge 431/98, registrato a Napoli in data 15 settembre 2005 al n° 5.702 serie III. Detto contratto prevede la durata di anni quattro decorrenti dal giorno 28 novembre 2005 e rinnovabili alla prima scadenza di un uguale periodo in mancanza di disdetta motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1 della Legge 431/98 richiamata. Il canone pattuito ammonta ad € \_\_\_\_\_ mensili da pagarsi in dodici rate anticipate entro il giorno 3 di ogni mese. E' stata versata una cauzione pari a due mensilità ( \_\_\_\_\_ non imputabile a conto pigioni e produttiva di interessi.

Si sottolinea altresì che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie utile sia dell'appartamento, desunta, come vedremo, dagli elaborati grafici depositati in atti nelle pubbliche amministrazioni, sia della resede, sia dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini;

- indagini geologiche e geotecniche;

- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs.16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;

- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia; qualora risultassero non conformi, potranno essere adeguati a completa cura e spesa dell'aggiudicatario.

### **Situazione urbanistico-edilizia:**

La costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto è avvenuta in ordine alla Licenza Edilizia n° 59/5.336 rilasciata dal Comune di Ercolano in data 9 marzo 1976. In data 1 giugno 1978 al protocollo n° 7.376, n° d'ordine 84 veniva rilasciata dalle competenti autorità la licenza di abitabilità dello stabile.

*- abusi edilizi riscontrati e sanabilità degli stessi -*

Dal raffronto dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare in oggetto riscontrato a seguito di sopralluogo effettuato in data 6 maggio 2010 con quanto riportato sugli elaborati progettuali allegati ai provvedimenti edilizi sopra indicati, niente è stato rintracciato in merito alla costruzione del locale interrato adibito a cantina.

Dette opere potranno essere sottoposte ad accertamento di conformità da richiedersi all'Amministrazione Comunale ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica n° 380 del 6 giugno 2001 e successive modifiche e integrazioni.

Il rilascio del permesso in sanatoria é subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di

gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. del richiamato D.P.R. 380/2001.

Si precisa comunque che, per tutte le opere difformi elencate, se ricorrono le condizioni previste dal comma 6 dell'art. 40 della Legge n° 47 del 28 Febbraio 1985 e successive modifiche e integrazioni, potrà essere proposta Istanza di Sanatoria o ai sensi dell'art. 31 della Legge n° 47 del 28 Febbraio 1985, o ai sensi dell'art. 39 della Legge n° 724 del 23 Dicembre 1994 o ai sensi dell'articolo 32 della Legge n° 326 del 24 Novembre 2003.

Resta stabilito che ogni e qualsivoglia onere per la preparazione, richiesta e rilascio delle sanatorie di cui sopra è posto a carico dell'aggiudicatario che se li assumerà.

Il sottoscritto tende a precisare comunque che nessuna verifica è stata effettuata in merito alla conformità plano-volumetrica dell'intero fabbricato e tantomeno dell'intero complesso immobiliare edificato e oggetto della richiamata Licenza Edilizia.

### **Vincoli:**

L'area in cui ricade il fabbricato in questione risulta essere soggetta specificatamente al vincolo di cui all'articolo 142, comma 1, lettera l - vulcani, del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42 e successive modificazioni e integrazioni, oltre ai vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale, quelli vigenti nella fascia di rispetto stradale, quelli imposti eventualmente dall'Autorità di Bacino Competente e quelli imposti dalla normativa antisismica vigente.

### **Stima:**

Il bene oggetto di procedura è stato valutato con il criterio di stima del “valore di mercato” cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito dall'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards.

Per determinare il più probabile “valore di mercato”, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito “stima

monoparametrica” basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell’immobile da stimare.

Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono state le seguenti:

- accertamento ed analisi dell’immobile oggetto di stima;
- analisi del mercato immobiliare e individuazione del “segmento di mercato” nel quale collocare l’immobile oggetto di stima;
- rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuato;
- rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili “comparabili” collocati nello stesso segmento di mercato dell’immobile da stimare;
- calcolo superficie commerciale dell’immobile da stimare;
- confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;
- determinazione del prezzo medio unitario per il segmento di mercato;
- aggiustamenti del prezzo medio unitario per tenere conto della dissimiglianza residua dell’immobile da stimare con gli immobili “comparabili” di confronto;
- calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell’immobile da stimare e del prezzo medio unitario.

• *Descrizione Particolareggiata* •

Trattasi di un fabbricato condominiale realizzato con struttura portante in cemento armato tamponata, intonacata e tinteggiata sia internamente che esternamente, con copertura in lastrico solare, piazzale esterno carrabile asfaltato e recintato prospiciente la pubblica via, posizionato in zona centrale, che complessivamente si presenta in buone condizioni di manutenzione.

La loggia e le scale dalle quali trova accesso l’abitazione esaminata si presentano in buono stato. Lo stabile è dotato di ascensore.

L’unità immobiliare per abitazione visionata, si presenta in ottimo stato con pavimenti in gres porcellanato, oltre alla ceramica nei bagni e pareti intonacate e tinteggiate. Il servizio igienico è dotato di w.c., bidet, lavabo, vasca con rivestimenti in ceramica. Tutti i sanitari inseriti e le rubinetterie sono di normale fattura. Gli infissi esterni sono in legno dotati di avvolgibili e gli

infissi interni in legno tamburato. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento con termosifoni e caldaia murale posizionata sulla resede. Quest'ultima risulta completamente pavimentata e recintata.

Il locale per cantina al piano seminterrato non è stato visionato.

L'abitazione è servita da posto auto scoperto sulla resede condominiale non assegnato.

Per maggiori dettagli sulle finiture si rimanda comunque alla documentazione fotografica allegata.

Si segnala infine che:

- l'unità immobiliare è sprovvista dell'Attestato di Certificazione Energetica di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n° 192 e successive modificazioni e integrazioni redatto in conformità alle linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici contenute nel Decreto 26 giugno 2009 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana - Serie Generale - n° 158 del 10 luglio 2009;

- il fabbricato, vista l'epoca di realizzazione, non rispetta i dettami normativi in materia di contenimento energetico degli edifici (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005), requisiti acustici passivi degli edifici (D.P.C.M. 5/12/1997) e sistema costruttivo antisismico per il grado di sismicità della zona.

I dati tecnici essenziali dell'unità immobiliare, tutti rilevati dagli elaborati grafici progettuali, sono i seguenti:

Superfici Esterne Lorde (SEL)

- Abitazione mq. 106,00 circa
- Cantina: mq. 36,00 circa

Superfici Interne Lorde (SIL)

- Abitazione: mq. 95,00 circa
- Cantina: mq. 23,00 circa

Superfici Interne Nette (SIN)

- Abitazione: mq. 91,00 circa
- Cantina: mq. 23,00 circa

Terrazzi e Resede

- Resede: mq. 53,00 circa
- Terrazzo: mq. 10,00 circa

Altezze

- Abitazione: ml. 3,10 circa
- Cantina: ml. 2,10 circa

• **Valutazione** •

Le superfici immobiliari dell'immobile oggetto di stima, come detto, sono state rilevate dagli elaborati grafici progettuali.

Per la valutazione dell'immobile in esame sono stati utilizzati i criteri adottati a livello europeo e precisamente la Superficie Interna Netta (SIN) calcolata, come precisato in precedenza, in mq. 91,00 circa l'abitazione e in mq. 23,00 circa la cantina.

La superficie dei terrazzi è risultata quindi pari a mq. 10,00 circa e quella della resede esterna pari a mq. 53,00 circa.

Per il segmento di mercato preso in esame il "rapporto mercantile" tra le superfici accessorie e la superficie principale è stato così rilevato:

- fra la superficie della cantina e la superficie principale: 0,30.
- fra la superficie delle aree esterne (terrazzi e resede) e la superficie principale: 0,20.

La superficie commerciale dell'immobile nella quale sono comprese la superficie principale e la superficie secondaria in ragione del loro rapporto mercantile è risultata pertanto di mq.:

| n°                                       | Descrizione       | SIN mq. | Rapporto Mercantile | Sup. Comm.le mq. |
|------------------------------------------|-------------------|---------|---------------------|------------------|
| 1                                        | Abitazione        | 91      | 1                   | 91               |
| 2                                        | Cantina           | 23      | 0,3                 | 6,9              |
| 3                                        | Terrazzi e Resede | 63      | 0,2                 | 12,6             |
| <b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.</b> |                   |         |                     | <b>110,50</b>    |

Dall'analisi dei dati reali rilevati e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare, lo scrivente ha determinato il prezzo medio unitario per quel segmento di mercato in Euro:

- Prezzo Medio Unitario di Superficie Commerciale = €/mq. 2.500,00 (duemilacinquecento/00).

Prendendo atto delle aspettative e delle tendenze manifestate dal mercato e confrontando le caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha

proceduto ad analizzare le caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo e più precisamente:

Pregi:

- la buona ubicazione;
- il buono stato di conservazione del fabbricato;
- il buono stato di conservazione dell'unità immobiliare;

Difetti:

- l'esistenza del contratto di locazione che rende non disponibile l'alloggio;

- il particolare momento storico-economico che caratterizza il mercato immobiliare che, dopo un lungo periodo di stagnazione dei prezzi e delle compravendite, comincia a riprendersi con una tendenza al ribasso dei valori di contrattazione;

- la presenza del decreto di sequestro penale e indicato ai punti precedenti.

Dall'analisi delle caratteristiche sopra citate, lo scrivente ha ritenuto di operare un aggiustamento in diminuzione quantificando il prezzo unitario medio per l'immobile oggetto di valutazione in Euro 2.300,00 (Euro duemilacento/00) al mq. di superficie commerciale.

Dallo sviluppo della relazione di diretta proporzionalità che lega il valore di stima al parametro definito dal prezzo unitario medio si determina il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima:

Euro 2.300,00 x mq. 110,50 = Euro 254.150,00.

**Arrotondando, si otterrà la stima finale a base d'asta, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova e riferito ai diritti della proprietà indicati (piena proprietà) ovvero, in cifra tonda, € 250.000,00 (Euro duecentocinquantamila/00 centesimi).**

allegati:

- "O" estratto di mappa catastale;
- "P" copia visura catastale;
- "Q" copia planimetrie catastali;
- "R" documentazione fotografica;

Lucca, li: 7 giugno 2010

*geom. Luca Turri*



••• LOTTO QUINTO •••

## **Proprietà:**

## **Oggetto:**

La piena proprietà di una unità immobiliare ad uso di civile abitazione ubicata al piano terzo, interno 43 (quarantatre) di un fabbricato condominiale di maggior mole contraddistinto dalla lettera “C” facente parte del complesso edilizio denominato “La Ginestra”, sito in Comune di Ercolano (NA), Via Tironi di Moccia n° 35. Si precisa che in taluni atti l'unità de-quo è indicata come ubicata in Via Marconi n° 35.

L'unità immobiliare si compone di ingresso, disimpegno, soggiorno, ripostiglio, cucina, bagno e due camere.

Corredata dalla proprietà esclusiva di un terrazzo sul fronte est e un terrazzo sul fronte sud.

Corredata da tutte le parti condominiali del fabbricato e dall'area su cui lo stesso sorge, a norma dell'art. 1.117 e seguenti del Codice Civile e comunque da tutte quelle parti dell'edificio che per uso o per Legge risultino a comune quali, senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità, l'area esterna di servizio all'intero fabbricato, la loggia di ingresso, le scale, l'ascensore, il locale caldaia il tutto come meglio indicato nel regolamento di condominio e relativa tabella millesimale esistenti depositati con verbale per notaio Vincenzo Muti di Ercolano in data 8 giugno 1978 registrato a Napoli il 9 giugno 1978 al n° 6.258/2 e trascritto a Napoli in data 9 giugno 1978 al numero 12.258 di registro particolare.

## **Referenze Catastali:**

L'abitazione così come sopra descritta risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano (NA) nel **foglio di mappa 11, mappale 2.600, subalterno 13**, Categoria A/2, classe 6, vani 5,5 e Rendita Catastale pari ad € 468,68.

Ai fini della continuità storico-catastale si precisa che l'unità immobiliare in questione era rappresentata sulla planimetria unita a denuncia di variazione catastale presentata all'Ufficio Tecnico erariale di Napoli in data 13 aprile 1978 n° 703.

## **Esame delle planimetrie catastali e note sul catasto:**

La planimetria catastale è presente in atti e da quanto è stato possibile rilevare e dalle informazioni assunte dovrebbe corrispondere allo stato dei luoghi; nessuna certezza in tal senso può, al momento, essere data dai sottoscritti in quanto non è stato possibile accedere all'unità.

L'aggiornamento della posizione catastale, qualora necessaria, è posto a carico dell'aggiudicatario che se lo assumerà.

## **Confini:**

Confinano all'abitazione aria su viale condominiale da più lati, vano scale e disimpegno condominiali, vano ascensore, beni , il tutto come risulta dagli atti catastali e comunque salvo altri e più recenti e di meglio in fatto.

## **Provenienza:**

La piena proprietà sul fabbricato in oggetto è pervenuta alla società a seguito di atto di acquisto ai rogiti del notaio Lanza Enrico di Prato, in data 20 luglio 2005 repertorio n° 16.678, trascritto a Napoli 2 in data 28 luglio 2005 al n° 24.493 di registro particolare.

## **Trascrizioni ed Iscrizioni nel ventennio:**

### **• Trascrizioni circa la provenienza •**

1) A seguito di atto di acquisto ai rogiti del notaio Lanza Enrico di Prato in data 20 luglio 2005 repertorio n° 16.678, trascritto a Napoli 2 in data 28 luglio 2005 al n° 24.493 di registro particolare, la società

acquistava dalla signora \_\_\_\_\_ nata a  
Napoli il 2 agosto 1951, la piena proprietà sulle unità immobiliari in esame.

2) Alla signora \_\_\_\_\_ la piena proprietà sull'immobile de-  
quo era pervenuta in forza di atto di acquisto dalla società La Ginestra  
Costruzioni S.p.a. con sede in Ercolano, ai rogiti del notaio Vincenzo Muti di  
Ercolano (NA), in data 27 gennaio 1979, repertorio n° 173.899, registrato a  
Napoli in data 16 gennaio 1979 al n° 717/B, trascritto a Napoli 2 in data 27  
gennaio 1979 al n° 2.266 di registro particolare.

• *Trascrizioni contro non suscettibili di cancellazione* •

NULLA

• *Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli* •

Trascrizioni:

1) - **Decreto di Sequestro Preventivo trascritto a Napoli 2 il 12 maggio 2009 al n° 15.536 di registro particolare:** decreto di sequestro preventivo ai sensi dell'articolo 321 CPP e 12 sexies Legge 356/92 emesso dal Tribunale di Firenze, ufficio del GIP in data 6 maggio 2009 repertorio n° 8.528/2007 richiesta dalla Guardia di Finanza, Nucleo Polizia Tributaria con sede in Firenze, Via Cesare Cocchi n° 1, contro l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati di Ercolano (NA) nel foglio di mappa 11, mappale 2.600, subalterno 13 di proprietà della società

2) - **Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritta a Napoli 2 il 23 febbraio 2010 al n° 5.827 di registro particolare:** sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Lucca in data 26 gennaio 2010 al n° 7.924, rep. n° 10.046, richiesta dal rag. Domenico Baldassari con sede in Lucca, Viale Castracani n° 194/F, a favore della Massa dei Creditori e contro il diritto della piena proprietà spettante alla società \_\_\_\_\_, sugli immobili identificati al Catasto Fabbricati di Ercolano (NA) nel foglio di mappa 11, mappale 2.600, subalterno 13, il tutto oltre a maggior consistenza.

Iscrizioni:

1) – **Ipoteca Volontaria iscritta a Napoli 2 il 28 luglio 2005 al n° 13.965 di registro particolare:** ipoteca volontaria nascente per atto di mutuo

ai rogiti del notaio Lanza Enrico di Prato in data 20 luglio 2005, repertorio n° 16.679, mediante il quale la \_\_\_\_\_ con sede in Milano e domicilio ipotecario eletto in Milano, Piazza Paolo Ferrari 10, concedeva alla \_\_\_\_\_ con sede in Prato, un mutuo ipotecario di \_\_\_\_\_ di cui \_\_\_\_\_ imputabili al capitale ed \_\_\_\_\_ imputabili alle spese, rimborsabile in anni 10. L'ipoteca è stata iscritta sull'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati di Ercolano (NA) nel foglio di mappa 11, mappale 2.600, subalterno 13, oltre a maggior consistenza.

Si segnala che risultano ancora gravare gli immobili in questione le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Verbale di Pignoramento Immobili trascritto a Napoli 2 il 13 ottobre 1995 al n° 19.893 di registro particolare a favore dell'Istituto Italiano di Credito Fondiario e contro la signora \_\_\_\_\_ eseguito a seguito di atto giudiziario emesso dagli Ufficiali Giudiziari della Corte di Appello in data 8 settembre 1995 repertorio n° 6.935;

- Ipoteca Volontaria iscritta a Napoli 2 in data 26 novembre 1991 al n° 5.154 di registro particolare contro la signora \_\_\_\_\_ e a favore dell'Istituto Italiano di Credito Fondiario (ora Italfondionario - società per azioni).

### **Servitù attive e passive:**

Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con atti pubblici o resi pubblici e debitamente trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari se si eccettuano quelle costituite per destinazione del padre di famiglia derivanti dalla costruzione del complesso immobiliare per passaggio tubazioni, utenze e luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari.

### **Eventuali Omissioni Fiscali Rilevanti:**

Per l'immobile oggetto del presente Lotto, non sono state rilevate omissioni fiscali di competenza del sottoscritto CTU.

### **Intestazione dei beni, stato dell'immobile e altre notizie:**

Dalle verifiche effettuate, letti i titoli di provenienza sopra indicati, l'unità immobiliare descritta risulta legittimamente intestata alla società fallita per i diritti indicati.

In più si precisa che:

A) Il complesso Immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è disciplinato dal regolamento di condominio e relativa tabella millesimale depositati con verbale per notaio Vincenzo Muti di Ercolano in data 8 giugno 1978 registrato a Napoli il 9 giugno 1978 al n° 6.258/2 e trascritto a Napoli in data 9 giugno 1978 al numero 12.258 di registro particolare che l'aggiudicatario, nell'emissione del decreto di trasferimento, dichiarerà di ben conoscere e accettare in ogni sua parte obbligandosi ad osservarlo ed a farlo osservare ai propri aventi causa;

B) L'amministrazione condominiale del complesso immobiliare de quo è stata affidata

al quale ci si dovrà rivolgere per informazioni circa lo stato delle pendenze condominiali relativamente agli immobili in questione. Si rammenta che, ai sensi dell'articolo 63, comma 2, del R.D. 30 Marzo 1942, n° 318 (Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie), chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente;

C) I locali in esame risultano locati al signor

forza di contratto di locazione stipulato in data 11 settembre 2006 ai sensi dell'articolo 2, comma 1, della Legge 431/98 registrato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio Napoli 3 in data 10 ottobre 2006 al n° 6.391/3. Detto contratto prevede la durata di anni quattro decorrenti dal giorno 11 settembre 2006 e rinnovabili alla prima scadenza di un uguale periodo in mancanza di disdetta motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1 della Legge 431/98 richiamata. Il canone pattuito ammonta ad                      mensili da pagarsi in 12 rate anticipate entro il giorno 15 di ogni mese. E' stata versata una cauzione pari a due mensilità (Euro                      non imputabile in conto pigioni.

Si sottolinea altresì che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie utile sia dell'appartamento, desunta, come vedremo, dagli elaborati grafici depositati in atti nelle pubbliche

amministrazioni, sia della resede, sia dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini;

- indagini geologiche e geotecniche;

- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs.16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;

- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia; qualora risultassero non conformi, potranno essere adeguati a completa cura e spesa dell'aggiudicatario.

### **Situazione urbanistico-edilizia:**

La costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto è avvenuta in ordine alla Licenza Edilizia n° 59/5.336 rilasciata dal Comune di Ercolano in data 9 marzo 1976. In data 1 giugno 1978 al protocollo n° 7.376, n° d'ordine 84 veniva rilasciata dalle competenti autorità la licenza di abitabilità dello stabile.

*- abusi edilizi riscontrati e sanabilità degli stessi -*

Nessuna verifica in tal senso è stata possibile non avendo effettuato il sopralluogo all'immobile. Da informazioni assunte e da quanto è stato possibile rilevare comunque la distribuzione planimetrica dell'appartamento dovrebbe corrispondere con quanto raffigurato sugli elaborati grafici progettuali.

Il sottoscritto tende a precisare che nessuna verifica è stata effettuata in merito alla conformità plano-volumetrica dell'intero fabbricato e tantomeno dell'intero complesso immobiliare edificato e oggetto della richiamata Licenza Edilizia.

### **Vincoli:**

L'area in cui ricade il fabbricato in questione risulta essere soggetta specificatamente al vincolo di cui all'articolo 142, comma 1, lettera l - vulcani, del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42 e successive modificazioni e

integrazioni, oltre ai vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale, quelli vigenti nella fascia di rispetto stradale, quelli imposti eventualmente dall'Autorità di Bacino Competente e quelli imposti dalla normativa antisismica vigente.

### **Stima:**

Il bene oggetto di procedura è stato valutato con il criterio di stima del “valore di mercato” cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima, posto che l’acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito dall’International Valuation Standards e l’European Valuation Standards.

Per determinare il più probabile “valore di mercato”, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito “stima monoparametrica” basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell’immobile da stimare.

Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono state le seguenti:

- accertamento ed analisi dell’immobile oggetto di stima;
- analisi del mercato immobiliare e individuazione del “segmento di mercato” nel quale collocare l’immobile oggetto di stima;
- rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuato;
- rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili “comparabili” collocati nello stesso segmento di mercato dell’immobile da stimare;
- calcolo superficie commerciale dell’immobile da stimare;
- confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;
- determinazione del prezzo medio unitario per il segmento di mercato;
- aggiustamenti del prezzo medio unitario per tenere conto della dissimiglianza residua dell’immobile da stimare con gli immobili “comparabili” di confronto;

- calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del prezzo medio unitario.

• *Descrizione Particolareggiata* •

Trattasi di un fabbricato condominiale realizzato con struttura portante in cemento armato tamponata in laterizio, intonacata e tinteggiata sia internamente che esternamente, con copertura in lastrico solare, piazzale esterno carrabile asfaltato e recintato prospiciente la pubblica via, posizionato in zona centrale, che complessivamente si presenta in buone condizioni di manutenzione.

La loggia e le scale dalle quali trova accesso l'abitazione esaminata si presentano in buono stato. Lo stabile è dotato di ascensore.

Nessuna descrizione specifica circa lo stato e le finiture dell'appartamento in esame è possibile non avendo potuto eseguire il sopralluogo; da quanto è stato possibile rilevare e da informazioni assunte comunque, l'unità immobiliare non dovrebbe essere mai stata oggetto di particolari interventi manutentivi dalla data di costruzione e in più si dovrebbero essere verificate problematiche di infiltrazioni di acque piovane provenienti dal terrazzo di copertura che con l'andare del tempo hanno danneggiato gli intonaci e la tinteggiatura di alcuni ambienti.

L'abitazione è servita da posto auto scoperto sulla resede condominiale.

Per maggiori dettagli sulle finiture si rimanda comunque alla documentazione fotografica allegata.

Si segnala infine che:

- l'unità immobiliare è sprovvista dell'Attestato di Certificazione Energetica di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n° 192 e successive modificazioni e integrazioni redatto in conformità alle linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici contenute nel Decreto 26 giugno 2009 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana - Serie Generale - n° 158 del 10 luglio 2009;

- il fabbricato, vista l'epoca di realizzazione, non rispetta i dettami normativi in materia di contenimento energetico degli edifici (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005), requisiti acustici passivi degli edifici (D.P.C.M. 5/12/1997) e sistema costruttivo antisismico per il grado di sismicità della zona.



I dati tecnici essenziali dell'unità immobiliare, tutti rilevati dagli elaborati grafici progettuali, sono i seguenti:

Superfici Esterne Lorde (SEL)

- Abitazione mq. 106,00 circa

Superfici Interne Lorde (SIL)

- Abitazione: mq. 95,00 circa

Superfici Interne Nette (SIN)

- Abitazione: mq. 91,00 circa

Terrazzi

- Terrazzi: mq. 16,00 circa

Altezze

- Abitazione: ml. 3,10 circa

• *Valutazione* •

Le superfici immobiliari dell'immobile oggetto di stima, come detto, sono state rilevate dagli elaborati grafici progettuali.

Per la valutazione dell'immobile in esame sono stati utilizzati i criteri adottati a livello europeo e precisamente la Superficie Interna Netta (SIN) calcolata, come precisato in precedenza, in mq. 91,00 circa l'abitazione e in mq. 16,00 circa i terrazzi.

Per il segmento di mercato preso in esame il "rapporto mercantile" tra le superfici accessorie e la superficie principale è stato così rilevato:

- fra la superficie delle aree esterne (terrazzi) e la superficie principale: 0,20.

La superficie commerciale dell'immobile nella quale sono comprese la superficie principale e la superficie secondaria in ragione del loro rapporto mercantile è risultata pertanto di mq.:

| n°                                       | Descrizione | SIN mq. | Rapporto Mercantile | Sup. Comm.le mq. |
|------------------------------------------|-------------|---------|---------------------|------------------|
| 1                                        | Abitazione  | 91      | 1                   | 91               |
| 2                                        | Terrazzi    | 16      | 0,2                 | 3,2              |
| <b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.</b> |             |         |                     | <b>94,20</b>     |

Dall'analisi dei dati reali rilevati e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare, lo scrivente ha determinato il prezzo medio unitario per quel segmento di mercato in Euro:

• Prezzo Medio Unitario di Superficie Commerciale = €/mq. 2.500,00 (duemilacinquecento/00).

Prendendo atto delle aspettative e delle tendenze manifestate dal mercato e confrontando le caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha proceduto ad analizzare le caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo e più precisamente:

Pregi:

- la buona ubicazione;
- il buono stato di conservazione del fabbricato;

Difetti:

- l'esistenza del contratto di locazione che rende non disponibile l'alloggio;

- l'incertezza sulla situazione effettiva dell'unità non essendo stato possibile accedervi per eseguire il sopralluogo;

- il particolare momento storico-economico che caratterizza il mercato immobiliare che, dopo un lungo periodo di stagnazione dei prezzi e delle compravendite, comincia a riprendersi con una tendenza al ribasso dei valori di contrattazione;

- la presenza del decreto di sequestro penale e indicato ai punti precedenti.

Dall'analisi delle caratteristiche sopra citate, lo scrivente ha ritenuto di operare un aggiustamento in diminuzione quantificando il prezzo unitario medio per l'immobile oggetto di valutazione in Euro 2.300,00 (Euro duemilacento/00) al mq. di superficie commerciale.

Dallo sviluppo della relazione di diretta proporzionalità che lega il valore di stima al parametro definito dal prezzo unitario medio si determina il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima:

Euro 2.300,00 x mq. 94,20 = Euro 216.660,00.

**Arrotondando, si otterrà la stima finale a base d'asta, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova e riferito ai diritti della proprietà indicati (piena proprietà) ovvero, in cifra tonda, € 220.000,00 (Euro duecentoventimila/00 centesimi).**

allegati:

- "S" estratto di mappa catastale;
- "T" copia visura catastale;

- "U" copia planimetrie catastali;
- "V" documentazione fotografica;

Lucca, li: 7 giugno 2010

*geom. Luca Turri*

*geom. Gabriele Rinaldi*

*arch. Giuseppe Monticelli*

••• LOTTO SESTO •••

### **Proprietà:**

### **Oggetto:**

La piena proprietà di un complesso immobiliare costituito da vari fabbricati tutti ricompresi all'interno di una vasta area completamente recintata in parte sistemata a parco con viali e camminamenti sulla quale è stata ricavata anche un'area attrezzata con piscina e in parte incolta, il tutto ubicato in Comune di Ercolano (NA), Via San Vito numeri 205 -207.

In particolare i fabbricati che compongono il complesso immobiliare sono i seguenti:

- A) Fabbricato per civile abitazione elevato a due piani fuori terra, il primo a sinistra per chi accede dal civico 205 di Via San Vito, così composto:

- al piano terra da ingresso, ampio soggiorno suddiviso in due locali, due cucine, sala da pranzo, due bagni, sauna, ripostiglio-lavanderia, scale di collegamento con il piano primo;

- al piano primo disimpegno, tre camere, due bagni.

Corredata da:

- ampio terrazzo al piano primo sui fronti ovest e sud al quale si accede, oltre che dall'abitazione, anche da una rampa di scale situata nell'angolo di sud-ovest accessibile dall'area esterna attrezzata con piscina;

- locale per autorimessa in aderenza al fabbricato nell'angolo di nord-ovest.

• B) Fabbricato per civile abitazione elevato a due piani fuori terra, il secondo a sinistra per chi accede dal civico 205 di Via San Vito, ricevente accesso dalla porzione di area scoperta sistemata a patio sulla quale insiste anche la piscina, così composto:

- al piano terra da quattro ambienti in corso di ristrutturazione e scale di collegamento con il piano primo;

- al piano primo da due ambienti in corso di ristrutturazione.

• C) Ampio fabbricato per rimessa elevato ad un solo piano fuori terra, in aderenza al fabbricato descritto al precedente punto B) sul lato sud e a questo collegato a mezzo di una porta, composto da un unico vano al cui interno è stato ricavato un servizio igienico nell'angolo sud-ovest. Al fabbricato si accede, oltre che dal fabbricato di cui al punto B), anche da un ingresso attestante la porzione di area scoperta di servizio non sistemata.

• D) Fabbricato ad un solo piano fuori terra ad uso di deposito, in corso di ristrutturazione e sottoposto a decreto di sequestro penale da parte dell'Autorità Giudiziaria, composto da un unico locale e ubicato nella zona sud est dell'area di pertinenza del complesso immobiliare (il primo a destra per chi accede dal civico n° 205 di Via San Vito), accessibile da un ingresso attestante la porzione di area scoperta non sistemata .

• E) Manufatto ad un solo piano fuori terra ad uso di deposito, composto da un unico locale con annesso piccolo servizio igienico, ubicato nella zona sud dell'area di pertinenza del complesso immobiliare di fronte al fabbricato descritto al precedente punto D), accessibile dalla porzione di area scoperta non sistemata.

• F) L'area esterna, di ampie dimensioni, risulta di fatto comune a tutti i fabbricati e si presenta in parte sistemata a parco con camminamenti e zona patio con piccola piscina e in parte incolta. In particolare la porzione di area attrezzata a verde risulta essere quella ricompresa fra il lato nord del lotto attestante la Via San Vito fino ai fronti nord dei fabbricati per rimessa e per deposito descritti rispettivamente alle lettere C) e D) che precedono. In corrispondenza di questo punto è presente un cancello dal quale si accede alla

rimanente porzione di area non attrezzata sulla quale si attestano i richiamati fabbricati descritti alle lettere C) , D) ed E) per poi presentarsi, nella porzione terminale verso sud, completamente sgombera da manufatti e incolta. Fra questa porzione di area e la precedente, ubicate a livelli di piano differenti, è posizionato un muro in bozze di calcestruzzo.

Si precisa che nella porzione di resede antistante i fabbricati di cui alle lettere C) , D) ed E) sono presenti ulteriori due manufatti a struttura precaria realizzati in assenza di titoli edilizi e non interessati da Domande di Condono Edilizio e quindi da eliminare a completa cura e spesa dell'aggiudicatario e precisamente:

- manufatto ad un solo piano con struttura portante in ferro e copertura in lamiera adiacente il lato est del fabbricato descritto alla lettera E);

- manufatto ad un solo piano con struttura di elevazione in bozze di calcestruzzo e copertura in solaio di laterizio armato ubicato di fronte al lato sud del fabbricato descritto alla precedente lettera E);

L'accesso al complesso immobiliare, come detto, può avvenire agevolmente dall'ingresso carrabile aperto lungo la Via San Vito al civico n° 205 oltrechè dall'altro ingresso, anch'esso carrabile, aperto al civico n° 207 che collega la porzione sud del complesso immobiliare con la pubblica via.

### **Referenze Catastali:**

Il complesso immobiliare risulta così censito all'Agenzia del Territorio di Napoli:

- FABBRICATO A: Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano, nel **foglio di mappa 7, mappale 1.666, subalterno 1**, categoria A/2, classe 6, Vani 13,5 e Rendita Catastale pari ad € 1.150,41, l'abitazione e **foglio di mappa 7, mappale 1.666 subalterno 103**, Categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 41 e Rendita Catastale pari ad € 110,11, l'autorimessa;

- FABBRICATO B: Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano, nel **foglio di mappa 7, mappale 1.666, subalterno 4**, categoria A/3, classe 3, Vani 10,5 e Rendita Catastale pari ad € 704,96;

- FABBRICATO C: Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano, nel **foglio di mappa 7, mappale 1.666, subalterno 3**, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 222 e Rendita Catastale pari ad € 424,22;

- FABBRICATO D: Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano, nel **foglio di mappa 7, mappale 1.666, subalterno 2**, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 112 e Rendita Catastale pari ad € 300,78;

- FABBRICATO E: Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano, nel **foglio di mappa 7, mappale 1.666, subalterno 102**, categoria C/2, classe 6, consistenza mq. 16 e Rendita Catastale pari ad € 59,50.

La resede esterna sulla quale si attestano i fabbricati non è stata costituita al Catasto Fabbricati mentre al Catasto Terreni risulta identificata come foglio 7, mappale 1.666 intero, ente urbano di mq. 4.082, esente da redditi.

La zona sud del complesso, incolta, risulta identificata in Catasto Terreni del Comune di Ercolano nel **foglio di mappa 7, mappale 3.058**, vigneto di classe unica, di mq. 1.601, Reddito Dominicale pari ad € 29,77 e Reddito Agrario pari ad € 17,36.

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che:

- il complesso immobiliare era originariamente costituito da una zona di terreno della superficiale misura catastale pari a mq. 5.683 comprendente il fabbricato su di essa esistente il tutto rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Ercolano nel foglio di mappa 7, mappali 1.779, 1.780, 1.781 e 1.824 e al Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano nel foglio di mappa 7, mappale 1.666. Successivamente, a seguito dell'edificazione dei manufatti descritti, in data 11 maggio 2006 è stata approvata la Denuncia di Cambiamento dello Stato dei Luoghi (Tipo Mappale) n° 167.046, protocollo n° NA0270387, a seguito della quale sono stati inseriti in mappa i fabbricati mancanti ed unite alla particella catastale 1.666 i mappali 1.779, 1.780 e 1.781.

In data 30 maggio 2006 con denuncia di cambiamento dello stato dei luoghi (Tipo Mappale) n° 309.823.2/2006, protocollo n° NA0270387 è stata unita alla richiamata particella 1.666, come sopra variata, la particella 3.057 a sua volta originata dal mappale 1.824 con denuncia di cambiamento dello stato dei luoghi (Tipo di Frazionamento) n° 309.823.1/2006, protocollo n° NA309823. Il mappale 1.824 invece venne costituito con Tipo di Frazionamento n° 93.313.1/1989 del 13 settembre 1989 protocollo n° 762.693 dal mappale 264;

- il mappale 1.666 subalterno 1 deriva dal mappale originario 1.666 intero a seguito di variazione per modifica identificativo del 22 giugno 2006 n° 33.216.1/2006, protocollo n° NA0368623;

- il mappale 1.666 subalterno 103 è stato costituito attraverso la presentazione della Denuncia di Variazione per unità afferenti presentata in data 18 aprile 1997 al n° 4.151.1/1997;

- il mappale 1.666 subalterno 4 è stato costituito attraverso la presentazione della Denuncia di Variazione per ampliamento-ristrutturazione presentata in data 22 giugno 2006 al n° 33.221.1/2006, protocollo n° NA0368745 con la quale è stato variato l'originario mappale 1.666 subalterno 101;

- il mappale 1.666 subalterno 3 è stato costituito attraverso la presentazione della Denuncia di Variazione per unità afferenti presentata in data 22 giugno 2006 al n° 5.200.1/2006 protocollo n° NA0368697;

- il mappale 1.666 subalterno 2 è stato costituito attraverso la presentazione della Denuncia di Variazione per unità afferenti presentata in data 22 giugno 2006 al n° 5.199.1/2006 protocollo n° NA0368660;

- il mappale 1.666 subalterno 102 è stato costituito attraverso la presentazione della Denuncia di Variazione per unità afferenti presentata in data 18 aprile 1997 al n° 4.151.1/1997;

- il mappale 3.058 è stato costituito con denuncia di cambiamento dello stato dei luoghi (Tipo di Frazionamento) in data 30 maggio 2006 n° 309.823.1/2006, protocollo n° NA309823 quale porzione dal mappale 1.824.

### **Esame delle planimetrie catastali e note sul catasto:**

- Fabbricato A): La planimetria catastale sia dell'abitazione che dell'autorimessa a corredo presenti in atti, se si escludono alcune piccole imprecisioni, corrispondono per lo più allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo in data 6 maggio 2010;

- Fabbricato B): La planimetria catastale presente in atti non corrisponde allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo in data 6 maggio 2010 in quanto il fabbricato risulta, allo stato, in corso di ristrutturazione con distribuzione degli ambienti e destinazione dei locali non definita;

- Fabbricato C): La planimetria catastale presente in atti corrisponde per lo più allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo in data 6 maggio 2010 se si eccettuano alcune piccole imprecisioni;

- Fabbricato D): La planimetria catastale presente in atti non corrisponde allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo in data 6 maggio 2010 in

quanto il fabbricato risulta, allo stato, in corso di ristrutturazione con distribuzione degli ambienti e destinazione dei locali non definita;

• Fabbricato E): La planimetria catastale presente in atti corrisponde per lo più allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo in data 6 maggio 2010 se si eccettuano alcune piccole imprecisioni.

Si precisa che non risulta denunciata né la piscina con relativi vani accessori né l'area esterna in generale come bene comune non censibile.

La mappa catastale corrisponde per lo più allo stato dei luoghi rilevato.

L'aggiornamento della posizione catastale, qualora necessaria, è posto a carico dell'aggiudicatario che se lo assumerà.

### **Confini:**

omplesso immobiliare, Via San Vito,  
, il tutto come risulta dagli atti catastali e comunque salvo altri e più recenti e di meglio in fatto.

### **Provenienza:**

La piena proprietà sul fabbricato in oggetto è pervenuta alla società  
a seguito di atto di acquisto ai rogiti del  
notaio Lanza Enrico di Prato, in data 19 ottobre 2006 repertorio n° 19.185,  
registrato a Prato il 24 ottobre 2006 al n° 9.183, trascritto a Napoli 2 in data 30  
ottobre 2006 al n° 38.931 di registro particolare.

### **Trascrizioni ed Iscrizioni nel ventennio:**

#### **• Trascrizioni circa la provenienza •**

1) A seguito di atto di acquisto ai rogiti del notaio Lanza Enrico di Prato  
in data 19 ottobre 2006 repertorio n° 19.185, registrato a Prato il 24 ottobre  
2006 al n° 9.183, trascritto a Napoli 2 in data 30 ottobre 2006 al n° 38.931 di  
registro particolare, la società  
acquistava dai  
signori

, la piena proprietà sul complesso  
immobiliare in esame.

2) Ai signori la piena proprietà  
sull'immobile de-quo era pervenuta in forza di atto di acquisto dalla signora  
, ai rogiti  
del notaio Plinio Varcaccio Garofalo di Napoli, in data 19 ottobre 1989,



repertorio n° 14.141, registrato a Napoli in data 8 novembre 1989 al n° 18.571, trascritto a Napoli 2 in data 11 novembre 1989 al n° 24.669 di registro particolare.

• *Trascrizioni contro non suscettibili di cancellazione* •

NULLA

• *Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli* •

Trascrizioni:

**1) - Domanda Giudiziale di Accertamento di Simulazione Atti trascritta a Napoli 2 il 3 aprile 2009 al n° 10.891 di registro particolare:**

Domanda Giudiziale di accertamento di simulazione atti a favore dei signori

trascritta a seguito di atto del Tribunale di Napoli in data 5 marzo 2009, repertorio n° 2.447/2009 contro la piena proprietà spettante alla società con sede in Lucca sulle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Ercolano (NA) nel foglio di mappa 7, mappale 1.666 subalterno 1, foglio 7 mappale 1.666 subalterno 103, foglio 7 mappale 1.666 subalterno 4, foglio 7 mappale 1.666 subalterno 2, foglio 7 mappale 1.666 subalterno 3, foglio 7 mappale 1.666 subalterno 102 e al Catasto Terreni del Comune di Ercolano (NA) nel foglio 7 mappale 3.058.

**2) - Decreto di Sequestro Preventivo trascritto a Napoli 2 il 12 maggio 2009 al n° 15.536 di registro particolare:** decreto di sequestro preventivo ai sensi dell'articolo 321 CPP e 12 sexies Legge 356/92 emesso dal Tribunale di Firenze, ufficio del GIP in data 6 maggio 2009 repertorio n° 8.528/2007 richiesta dalla Guardia di Finanza, Nucleo Polizia Tributaria con sede in Firenze, Via Cesare Cocchi n° 1, contro le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Ercolano (NA) nel foglio di mappa 7, mappale 1.666 subalterno 1, foglio 7 mappale 1.666 subalterno 103, foglio 7 mappale 1.666 subalterno 4, foglio 7 mappale 1.666 subalterno 2, foglio 7 mappale 1.666 subalterno 3, foglio 7 mappale 1.666 subalterno 102 e al Catasto Terreni del Comune di Ercolano (NA) nel foglio 7 mappale 3.058 tutti di proprietà della società con sede in Lucca e a favore dell'Amministrazione dello Stato con sede in Roma, codice fiscale il tutto oltre a maggior consistenza.

**3) - Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritta a Napoli 2 il 23 febbraio 2010 al n° 5.827 di registro particolare:** sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Lucca in data 26 gennaio 2010 al n° 7.924, rep. n° 10.046, richiesta dal rag. Domenico Baldassari con sede in Lucca, Viale Castracani n° 194/F, a favore della Massa dei Creditori e contro il diritto della piena proprietà spettante alla società \_\_\_\_\_, sugli immobili identificati al Catasto Fabbricati di Ercolano (NA) nel foglio di mappa 7, mappale 1.666 subalterno 1, foglio 7 mappale 1.666 subalterno 103, foglio 7 mappale 1.666 subalterno 4, foglio 7 mappale 1.666 subalterno 2, foglio 7 mappale 1.666 subalterno 3, foglio 7 mappale 1.666 subalterno 102 e al Catasto Terreni del Comune di Ercolano (NA) nel foglio 7 mappale 3.058, il tutto oltre a maggior consistenza.

**Iscrizioni:**

**1) – Ipoteca Legale iscritta a Napoli 2 il 21 ottobre 2009 al n° 10.384 di registro particolare:** ipoteca legale ai sensi dell'articolo 77 del D.P.R. 602/73 e successive modifiche e integrazioni a seguito di atto pubblico amministrativo emesso da \_\_\_\_\_ con sede in Firenze, in data 7 ottobre 2009, repertorio n° 25.822/62 a garanzia di una somma complessiva pari ad \_\_\_\_\_ di cui \_\_\_\_\_ di capitale, iscritta contro le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Ercolano (NA) nel foglio di mappa 7, mappale 1.666, subalterno 1 e nel foglio di mappa 7, mappale 1.662, subalterno 2 di proprietà della società \_\_\_\_\_ con sede in Lucca e a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Firenze e domicilio ipotecario eletto in Firenze, Viale G. Matteotti n° 16.

Si segnala che risultano ancora gravare gli immobili in questione le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Giudiziale iscritta a Napoli 2 in data 15 marzo 1996 al n° 1.115 di registro particolare a garanzia della somma di \_\_\_\_\_ di capitale contro il signor \_\_\_\_\_ e a favore dei signori \_\_\_\_\_, derivante da sentenza penale di condanna emessa dal Tribunale di Napoli in data 30 ottobre 1995 al n° 15.888; l'ipoteca venne iscritta sugli immobili censiti al Catasto terreni di Ercolano (NA) nel foglio di mappa 7 mappali 1.779, 1.780, 1.781, 1.824 e al catasto Fabbricati di Ercolano (NA) foglio 7, mappale 1.666.

## **Servitù attive e passive:**

Nell'atto di compravendita ai rogiti del notaio Plinio Varcaccio Garofalo di Napoli, in data 19 ottobre 1989, repertorio n° 14.141, registrato a Napoli in data 8 novembre 1989 al n° 18.571, trascritto a Napoli 2 in data 11 novembre 1989 al n° 24.669 di registro particolare, emergeva una servitù di erogazione dell'acqua a favore degli immobili in questione e a tutto svantaggio delle rimanenti proprietà della signora \_\_\_\_\_ e suoi aventi causa, il tutto fino a che non fosse stato realizzato il collegamento con la rete idrica pubblica.

Nell'atto per notaio Lanza Enrico di Prato in data 19 ottobre 2006 repertorio n° 19.185, registrato a Prato il 24 ottobre 2006 al n° 9.183, trascritto a Napoli 2 in data 30 ottobre 2006 al n° 38.931 viene detto però che nessuna servitù di nessun genere esiste fra l'immobile compravenduto e la proprietà confinante della \_\_\_\_\_ e aventi causa in quanto è estinta la servitù di erogazione dell'acqua essendosi provveduto all'allacciamento alla rete idrica comunale degli immobili in oggetto ed è stata realizzata la recinzione della proprietà rispetto alla proprietà confinante \_\_\_\_\_ o aventi causa.

## **Eventuali Omissioni Fiscali Rilevanti:**

Per l'immobile oggetto del presente Lotto, non sono state rilevate omissioni fiscali di competenza del sottoscritto CTU.

## **Intestazione dei beni, stato dell'immobile e altre notizie:**

Dalle verifiche effettuate, letti i titoli di provenienza sopra indicati, l'unità immobiliare descritta risulta legittimamente intestata alla società fallita per i diritti indicati.

In più si precisa che:

A) Sul complesso immobiliare in esame grava la Domanda Giudiziale di Accertamento di Simulazione Atti trascritta a Napoli 2 il 3 aprile 2009 al n° 10.891 di registro particolare a favore dei signori

\_\_\_\_\_ a seguito di atto del Tribunale di Napoli in data 5 marzo 2009, repertorio n° 2.447/2009. L'accertamento della simulazione è riferito al contratto rogato dal notaio Lanza Enrico di Prato in data 19 ottobre 2006

repertorio n° 19.185 e più volte richiamato e attraverso il quale la società fallita ha acquistato il complesso immobiliare oggetto del seguente lotto. La causa civile risulta in corso di giudizio presso il Tribunale di Napoli.

B) I fabbricati in esame risultano occupati in assenza di titolo dai signori e dalla loro famiglia.

Si sottolinea altresì che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie sia dei fabbricati, desunta, come vedremo, dagli elaborati grafici depositati in atti nelle pubbliche amministrazioni, sia della resede, sia dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini;

- indagini geologiche e geotecniche;

- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs.16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;

- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia; qualora risultassero non conformi, potranno essere adeguati a completa cura e spesa dell'aggiudicatario.

### **Situazione urbanistico-edilizia:**

L'analisi della situazione urbanistica del complesso immobiliare, compiuta con l'ausilio delle ricerche effettuate dall'arch. Luca Modestino dell'ordine degli architetti di Napoli, verrà condotta con riferimento ai singoli fabbricati esaminati e pertanto:

• **FABBRICATO A:** La costruzione del fabbricato originario destinazione ad abitazione è avvenuta in data anteriore al 1 settembre 1967. Successivamente, per la sua ristrutturazione, è stata ottenuta dal Comune di Ercolano, l'Autorizzazione Edilizia rilasciata in data 14 aprile 1978 a seguito di istanza protocollo n° 6.246.

Per alcune opere eseguite in assenza di titolo abilitativo sono state inoltrate all'Amministrazione Comunale le seguenti Istanze di Sanatoria Edilizia:

a) Istanza di Sanatoria Edilizia resa ai sensi dell'articolo 39 della Legge n° 724 del 24 dicembre 1994 e presentata al Comune di Ercolano in data 27 febbraio 1995 al protocollo n° 10.411 pratica n° 586. Dalla lettura del contratto di compravendita ai rogiti del notaio Lanza Enrico di Prato, in data 19 ottobre 2006 repertorio n° 19.185, emerge che:

- è stata pagata l'intera oblazione dovuta mediante i seguenti bollettini di conto corrente postale n° 255.000 intestato ad Amministrazione PT oblazione abusivismo edilizio:

- bollettino n° 488 del 13 dicembre 1994, dell'importo di \_\_\_\_\_, presso l'ufficio Postale di Ercolano, succursale 1;

- bollettino n° 401 del 31 marzo 1995 dell'importo di \_\_\_\_\_, presso l'Ufficio Postale di Ercolano;

- bollettino n° 578 del 15 dicembre 1995 dell'importo di \_\_\_\_\_, presso l'ufficio postale di Ercolano, succursale 1;

- bollettini numeri 723 e 724 del 1 aprile 1997 ciascuno dell'importo di £. \_\_\_\_\_, presso l'ufficio postale di Ercolano.

- è stato versato dall'ufficio postale di Ercolano, succursale 1, l'anticipo degli oneri concessori in un'unica soluzione mediante bollettino di conto corrente postale n° 86 del 14 febbraio 1995 dell'importo di \_\_\_\_\_.

b) Istanza di Sanatoria Edilizia resa ai sensi dell'articolo 39 della Legge n° 724 del 24 dicembre 1994 e presentata al Comune di Ercolano in data 27 febbraio 1995 al protocollo n° 10.415 pratica n° 584. Dalla lettura dell'atto ai rogiti del notaio Lanza Enrico di Prato, in data 19 ottobre 2006 repertorio n° 19.185, emerge che:

- è stata pagata l'intera oblazione dovuta mediante i seguenti bollettino di conto corrente postale n° 255.000 intestato ad Amministrazione PT oblazione abusivismo edilizio:

- bollettino n° 487 del 13 dicembre 1994, dell'importo di \_\_\_\_\_, presso l'ufficio di Ercolano, succursale 1;

- bollettino n° 995 del 31 marzo 1995 dell'importo di \_\_\_\_\_, presso l'Ufficio Postale di Ercolano, succursale 1;

- bollettino n° 577 del 15 dicembre 1995 dell'importo di \_\_\_\_\_, presso l'ufficio postale di Ercolano, succursale 1;

- bollettino numero 976 del 2 luglio 1996 dell'importo di  
presso l'ufficio postale di Ercolano;

- bollettino numero 125 del 25 luglio 1996 dell'importo di  
presso l'ufficio postale di Napoli V.R.;

- è stato versato dall'ufficio postale di Ercolano, succursale 1, l'anticipo degli oneri concessori in un'unica soluzione mediante bollettino di conto corrente postale n° 85 del 14 febbraio 1995 dell'importo di

FABBRICATO B): Il fabbricato è stato realizzato in assenza di provvedimenti edilizi e per la sua regolarizzazione sono state presentate le seguenti Domande di Condono Edilizio:

a) Istanza di Sanatoria Edilizia resa ai sensi dell'articolo 39 della Legge n° 724 del 24 dicembre 1994, presentata al Comune di Ercolano in data 27 febbraio 1995 al protocollo n° 10.413 pratica n° 585. Dalla lettura dell'atto ai rogiti del notaio Lanza Enrico di Prato, in data 19 ottobre 2006 repertorio n° 19.185, emerge che

- è stata pagata l'intera oblazione dovuta mediante i seguenti bollettini di conto corrente postale n° 255.000 intestati ad Amministrazione PT oblazione abusivismo edilizio:

- bollettino n° 489 del 13 dicembre 1994, dell'importo di  
presso l'ufficio di Ercolano, succursale 1;

- bollettino n° 149 del 31 marzo 1995 dell'importo di , presso  
l'Ufficio Postale di Portici 1;

- bollettino n° 576 del 15 dicembre 1995 dell'importo di  
presso l'ufficio postale di Ercolano, succursale 1;

- bollettini numeri 974 e 975 del 2 luglio 1996 ciascuno dell'importo di £.  
1.395.300, presso l'ufficio postale di Ercolano, succursale 1.

- è stato versato dall'ufficio postale di Ercolano, succursale 1, l'anticipo degli oneri concessori in un'unica soluzione mediante bollettino di conto corrente postale n° 87 del 14 febbraio 1995 dell'importo di

b) Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'articolo 32 della Legge n° 326 del 24 Novembre 2003 presentata al Comune di Ercolano in data 10 dicembre 2004 al protocollo n° 41.976, pratica n° 340. Dalla lettura dell'atto ai rogiti del notaio Lanza Enrico di Prato, in data 19 ottobre 2006 repertorio n° 19.185, emerge che:

- presso l'ufficio postale 40/097, è stata pagata l'intera oblazione dovuta utilizzando un bollettino di conto corrente postale n° 255.000 intestato ad

Amministrazione PT oblazione abusivismo edilizio, portante il n° 326 e la data 16 novembre 2004, dell'importo di € ;

- è stato versato anche l'importo dovuto come contributo concessorio attraverso i seguenti bollettini di conto corrente postale:

- bollettino n° 329 del 16 novembre 2004 dell'importo di € 1.386.00, presso l'Ufficio Postale 40/097;

- bollettino n° 652 del 27 maggio 2005 dell'importo di € 2.940, presso l'Ufficio Postale 40/462;

- bollettino n° 771 del 24 maggio 2005 dell'importo di € 1.617,00, presso l'Ufficio Postale 40/462.

- FABBRICATO C: La costruzione del fabbricato in esame è avvenuta in assenza di provvedimenti edilizi e pertanto per la sua regolarizzazione sono state predisposte le seguenti Domande di Condonò Edilizio:

a) Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'articolo 32 della Legge n° 326 del 24 Novembre 2003 presentata al Comune di Ercolano in data 10 marzo 2004 al protocollo n° 5.722, pratica n° 23ter. Dalla lettura dell'atto ai rogiti del notaio Lanza Enrico di Prato, in data 19 ottobre 2006 repertorio n° 19.185, emerge che:

- presso l'ufficio postale 40/462 , è stata pagata l'intera oblazione dovuta utilizzando due bollettini di conto corrente postale n° 255.000 intestati ad Amministrazione PT oblazione abusivismo edilizio, portanti il numero 175 e la data 4 marzo 2004, dell'importo di e il numero 660 del 1 giugno 2005 dell'importo di .

- per detta istanza è stato versato anche l'importo dovuto come contributo concessorio attraverso i seguenti bollettini di conto corrente postale:

- bollettino n° 176 del 4 marzo 2004 dell'importo di , presso l'Ufficio Postale 40/462;

- bollettino n° 774 del 24 maggio 2005 dell'importo di .

b) Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'articolo 32 della Legge n° 326 del 24 Novembre 2003 presentata al Comune di Ercolano in data 10 marzo 2004 al protocollo n° 5.724, pratica n° 24 ter. Dalla lettura dell'atto ai rogiti del notaio Lanza Enrico di Prato, in data 19 ottobre 2006 repertorio n° 19.185, emerge che:

- presso l'ufficio postale 40/462 , è stata pagata l'intera oblazione dovuta utilizzando un bollettino di conto corrente postale n° 255.000 intestato ad

Amministrazione PT oblazione abusivismo edilizio, portante il numero 177 e la data 4 marzo 2004, dell'importo di \_\_\_\_\_ .

- per detta istanza non risultava dovuto il versamento del contributo concessorio.

- FABBRICATO D: La costruzione del fabbricato in esame è avvenuta in assenza di provvedimenti edilizi e pertanto per la sua regolarizzazione è stata predisposta la Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'articolo 32 della Legge n° 326 del 24 Novembre 2003 presentata al Comune di Ercolano in data 10 dicembre 2004 al protocollo n° 41.969, pratica n° 338. Dalla lettura dell'atto ai rogiti del notaio Lanza Enrico di Prato, in data 19 ottobre 2006 repertorio n° 19.185, emerge che:

- presso l'ufficio postale 40/097, è stata pagata l'intera oblazione dovuta utilizzando due bollettini di conto corrente postale n° 255.000 intestati ad Amministrazione PT oblazione abusivismo edilizio, portanti il numero 327 e la data 16 novembre 2004, dell'importo di \_\_\_\_\_ e il numero 772 del 24 maggio 2005 dell'importo di \_\_\_\_\_ ;

- per detta istanza è stato versato anche l'importo dovuto come contributo concessorio attraverso i seguenti bollettini di conto corrente postale:

- bollettino n° 328 del 16 novembre 2004 dell'importo di \_\_\_\_\_ , presso l'Ufficio Postale 40/097;

- bollettino n° 773 del 24 maggio 2005 dell'importo di \_\_\_\_\_ .

- FABBRICATO E: Niente è stato rintracciato circa la costruzione del fabbricato in esame; dalla lettura dell'atto ai rogiti del notaio Lanza Enrico di Prato, in data 19 ottobre 2006 repertorio n° 19.185 emerge che la stessa è stata iniziata precedentemente alla data del 1 settembre 1967.

Si precisa che:

- circa il Fabbricato A), nell'atto di compravendita ai rogiti del notaio Lanza di Prato e più volte citato, viene detto che lo stesso è stato interessato, in data 5 marzo 1986, dalla Domanda di Sanatoria per Abusi Edilizi protocollo n° 5.319 pratica n° 145 presentata al Comune di Ercolano ai sensi dell'articolo 33 della Legge n° 47 del 28 febbraio 1985. Dalle verifiche effettuate è emerso che la richiamata Istanza riguardava un immobile ubicato in Via San Vito al civico n° 187 in merito al quale, con comunicazione inoltrata al Comune di Ercolano in data 22 ottobre 2007 al protocollo n° 42.428, la signora \_\_\_\_\_ ne attestava la demolizione totale e la successiva riedificazione con \_\_\_\_\_



l'assoggettamento di dette attività all'Istanza di Sanatoria Edilizia presentata in data 28 febbraio 1995 al protocollo n° 11.552, pratica n° 1.507bis, ai sensi dell'articolo 39 della Legge n° 724 del 24 dicembre 1994. Dall'analisi degli elaborati grafici e della documentazione a quest'ultima allegata si è potuto appurare che sia l'Istanza originale sia la successiva richiesta di sanatoria resa nell'anno 1995 non riguardano il Fabbricato A) oggetto della seguente relazione.

- per tutte le Domande di Condono Edilizio presentate ai sensi e per gli effetti dell'articolo 39 della Legge n° 724 del 24 dicembre 1994 e precisamente Istanza di Sanatoria Edilizia protocollo n° 10.411 pratica n° 586 in data 27 febbraio 1995, Istanza di Sanatoria Edilizia protocollo n° 10.415 pratica n° 584 in data 27 febbraio 1995 e Istanza di Sanatoria Edilizia protocollo n° 10.413 pratica n° 585 in data 27 febbraio 1995, sono stati corrisposti cumulativamente anche gli interessi sulle oblazioni versate il tutto attraverso pagamento mediante bollettino di conto corrente postale n° 910 del 17 febbraio 1998 dell'importo di                      dall'ufficio postale di Ercolano.

Circa l'area esterna di servizio ai fabbricati, come risulta dagli allegati Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dal Settore Pianificazione Urbanistica - Sezione Edilizia Privata del Comune di Ercolano in data 7 maggio 2010, la stessa è così classificata nel vigente strumento urbanistico:

- quanto alla particella catastale 3.058 del foglio 7 del Catasto Terreni del Comune di Ercolano, nel Piano Regolatore Generale del Comune approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n° 2.376 del 14 giugno 1975, è stata ricompresa in “Zona Intensiva di Espansione” mentre nel Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani approvato con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 4 luglio 2002 pubblicato sulla G.U. del 18 settembre 2002 serie generale 219, la medesima area è stata classificata come “Zona S.1 - zone sature interne” per la quale valgono le disposizioni di cui all'articolo 15 delle Norme Tecniche di Attuazione a detto piano allegate;

- quanto alla particella catastale 1.666 del foglio 7 del Catasto Terreni del Comune di Ercolano, nel Piano Regolatore Generale del Comune approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n° 2.376 del 14 giugno 1975, è stata ricompresa in “Zona Agricola” mentre nel Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani approvato con Decreto del

Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 4 luglio 2002 pubblicato sulla G.U. del 18 settembre 2002 serie generale 219, la medesima area è stata classificata come “Zona R.U.A. - zone di Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale” per la quale valgono le disposizioni di cui all'articolo 13 delle Norme Tecniche di Attuazione a detto piano allegate.

*- abusi edilizi riscontrati e sanabilità degli stessi -*

A seguito del sopralluogo effettuato al complesso immobiliare in data 6 maggio 2010, si è potuto constatare che, rispetto agli elaborati grafici allegati alle Domande di Condonò Edilizio in precedenza elencate, emerge:

- FABBRICATO A: l'esistenza di modifiche distributive interne eseguite in assenza di provvedimenti edilizi che potranno essere sottoposte ad accertamento di conformità da richiedersi all'Amministrazione Comunale ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica n° 380 del 6 giugno 2001 e successive modifiche e integrazioni verificando e, se del caso, adeguando i locali ai disposti di cui al Decreto Ministeriale del 5 luglio 1975.

Il rilascio del permesso in sanatoria é subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. del richiamato D.P.R. 380/2001;

- FABBRICATO B: l'esistenza di opere interne di ristrutturazione in corso di esecuzione in assenza di provvedimenti edilizi che potranno essere sottoposte ad accertamento di conformità da richiedersi all'Amministrazione Comunale ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica n° 380 del 6 giugno 2001 e successive modifiche e integrazioni verificando e, se del caso, adeguando i locali ai disposti di cui al Decreto Ministeriale del 5 luglio 1975.

Il rilascio del permesso in sanatoria é subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. del richiamato D.P.R. 380/2001;

- FABBRICATO C: la corrispondenza per lo più totale agli elaborati grafici depositati;

- FABBRICATO D: l'esistenza di opere di ristrutturazione in corso di esecuzione in assenza di provvedimenti edilizi con fermo del cantiere e suo sequestro penale da parte dell'autorità competente. Le opere in esame potranno

essere sottoposte ad accertamento di conformità da richiedersi all'Amministrazione Comunale ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica n° 380 del 6 giugno 2001 e successive modifiche e integrazioni verificando e, se del caso, adeguando i locali ai disposti di cui al Decreto Ministeriale del 5 luglio 1975, solo ed esclusivamente in assenza di aumenti volumetrici. In questo caso poi, ai fini della compatibilità delle modifiche esterne apportate con le limitazione imposte dal vincolo ambientale vigente nella zona, l'aggiudicatario dovrà altresì attivare preliminarmente all'Accertamento di Conformità, la procedura di cui all'art. 167 (Ordine di rimessa in pristino o di versamento di indennità pecuniaria) comma 5 del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n° 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) così come modificato dai Decreti Legislativi 24 Marzo 2006 n° 156 e n° 157; qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica l'aggiudicatario è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.

- FABBRICATO E: la corrispondenza per lo più totale agli elaborati grafici depositati in atti catastali.

- AREA ESTERNA: nulla è stato rintracciato circa l'esecuzione delle opere di sistemazione esterna compresa la recinzione e la piscina. Le opere in esame potranno essere sottoposte ad accertamento di conformità da richiedersi all'Amministrazione Comunale ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica n° 380 del 6 giugno 2001 e successive modifiche e integrazioni, solo ed esclusivamente in assenza di aumenti volumetrici. In questo caso poi, ai fini della compatibilità delle modifiche esterne apportate con le limitazione imposte dal vincolo ambientale vigente nella zona, l'aggiudicatario dovrà altresì attivare preliminarmente all'Accertamento di Conformità, la procedura di cui all'art. 167 (Ordine di rimessa in pristino o di versamento di indennità pecuniaria) comma 5 del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n° 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) così come modificato dai Decreti Legislativi 24 Marzo 2006 n° 156 e n° 157; qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica l'aggiudicatario è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.

Inoltre, come già precisato precedentemente, nella porzione antistante i fabbricati di cui alle lettere C) , D) ed E) sono presenti ulteriori due manufatti realizzati in assenza di titoli edilizi e non interessati da Domande di Condono

Edilizio e quindi da eliminare a completa cura e spesa dell'aggiudicatario in quanto NON sanabili.

Si precisa infine che:

- tutte le Domande di Condono Edilizio elencate precedentemente non hanno concluso il loro iter procedurale e pertanto tutti gli adempimenti e gli oneri necessari al rilascio delle relative concessioni edilizie in sanatoria sono e rimangono a carico esclusivo dell'aggiudicatario;

- tutti gli adempimenti e gli oneri relativi alle richieste e all'ottenimento degli accertamenti di conformità in precedenza descritti sono e rimangono a carico esclusivo dell'aggiudicatario;

- per tutte le opere difformi elencate, se ricorrono le condizioni previste dal comma 6 dell'art. 40 della Legge n° 47 del 28 Febbraio 1985 e successive modifiche e integrazioni, potrà essere proposta Istanza di Sanatoria o ai sensi dell'art. 31 della Legge n° 47 del 28 Febbraio 1985, o ai sensi dell'art. 39 della Legge n° 724 del 23 Dicembre 1994 o ai sensi dell'articolo 32 della Legge n° 326 del 24 Novembre 2003, quando e se applicabili.

### **Vincoli:**

L'area in cui ricade il complesso immobiliare in questione risulta essere soggetta specificatamente al vincolo di cui all'articolo 142, comma 1, lettera l - vulcani, del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42 e successive modificazioni e integrazioni e nella perimetrazione provvisoria del Parco Nazionale del Vesuvio approvata con Decreto del Presidente della Repubblica del 5 giugno 1995 “Istituzione dell'Ente Parco Nazionale del Vesuvio” supplemento alla G.U. n° 181 serie generale dell'agosto 1995, il tutto oltre ai vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale, quelli vigenti nella fascia di rispetto stradale, quelli imposti eventualmente dall'Autorità di Bacino Competente e quelli imposti dalla normativa antisismica vigente.

### **Stima:**

Il complesso immobiliare oggetto di procedura è stato valutato con il criterio di stima del “valore di mercato” cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in

modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito dall'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito "stima monoparametrica" basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell'immobile da stimare.

Le fasi principali del procedimento di stima, adottato dallo scrivente per ogni singolo fabbricati costituente il complesso, sono state le seguenti:

- accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;
- analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;
- rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuato;
- rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;
- confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;
- determinazione del prezzo medio unitario per il segmento di mercato;
- aggiustamenti del prezzo medio unitario per tenere conto della dissimiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;
- calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del prezzo medio unitario.

• *Descrizione Particolareggiata* •

Trattasi di un complesso immobiliare ubicato in zona periferica del Comune di Ercolano, non lontano dal centro cittadino e dalle principale vie di comunicazione, posto lungo la Via San Vito, una delle strade di collegamento con la sommità del Vesuvio. La zona è caratterizzata da un panorama notevole sul golfo di Napoli.

Lasciata la Via San Vito, attraverso un cancello carrabile di servizio dotato di citofono e apertura automatica inserito in una recinzione con muretto in pietra e cancellata in ferro, si accede all'area esterna in parte sistemata a verde con camminamenti e vialetti, piantumata con essenze tipo palma e agrumi, attrezzata in un'ampia zona a patio e piccola piscina. In particolare la porzione di area attrezzata e sistemata a verde risulta essere quella ricompresa fra il lato nord del lotto attestante la Via San Vito fino ai fronti nord dei fabbricati per rimessa e per deposito descritti rispettivamente alle lettere C) e D) che precedono. In corrispondenza di questo punto è presente un cancello dal quale si accede alla rimanente porzione di area non attrezzata sulla quale si attestano i richiamati fabbricati descritti alle lettere C) , D) ed E) per poi presentarsi, nella porzione terminale verso sud, completamente sgombera da manufatti e incolta. Fra questa porzione di area e la precedente, ubicate a due quote altimetriche differenti, è posizionato un muro in bozze di calcestruzzo.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

I fabbricati costituenti il complesso immobiliare si presentano con le seguenti caratteristiche:

- **FABBRICATO A:** edificio con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio, intonacato al civile e tinteggiato sia internamente che esternamente, con solai di piano e di copertura in laterizio armato e manto in cotto, con infissi esterni in legno dotati di persiane e interni in legno massello, con pavimenti in gres porcellanato, cotto e legno, in ceramica nei bagni, dotato di impianto di riscaldamento e di impianto elettrico. I bagni sono dotati di w.c., bidè, lavabo e vasca, questa di tipo idromassaggio nel vano più grande di servizio ad una delle camere, tutti con sanitari e rubinetteria di ottima fattura. Al piano terra è presente anche un vano adibito a sauna. L'ampia terrazza esterna al piano primo è pavimentata in cotto con parapetti in muratura. Complessivamente lo stato di conservazione è buono.

I dati tecnici essenziali del fabbricato, tutti rilevati dagli elaborati grafici catastali, sono i seguenti:

Superfici Esterne Lorde (SEL)

- Abitazione mq. 387,00 circa

- Autorimessa mq. 57,00 circa

Superfici Interne Lorde (SIL)

- Abitazione: mq. 318,00 circa

- Autorimessa mq. 42,00 circa

#### Superfici Interne Nette (SIN)

- Abitazione: mq. 289,00 circa

- Autorimessa mq. 42,00 circa

#### Terrazzi

- Terrazzi: mq. 200,00 circa

#### Altezze

- Abitazione: ml. 3,00 circa

- Autorimessa ml. 3,00 circa

• FABBRICATO B: edificio con struttura portante in pietra di tufo, intonacato al civile e tinteggiato esternamente, con solai di piano e di copertura in laterizio armato senza manto, con infissi esterni in legno dotati di persiane. Internamente il fabbricato è in corso di ristrutturazione con lavori fermi allo stato grezzo e al piano primo non è presente nemmeno la suddivisione dei locali. Per il completamento mancano tutti gli impianti, i massetti, i pavimenti, i rivestimenti, gli intonaci, le tinteggiature, i bagni, gli infissi.

Per maggiori dettagli sulle finiture si rimanda comunque alla documentazione fotografica allegata.

I dati tecnici essenziali del fabbricato, tutti rilevati dagli elaborati grafici catastali, sono i seguenti:

#### Superfici Esterne Lorde (SEL)

- Piano Terra mq. 100,00 circa

- Piano Primo mq. 95,00 circa

#### Superfici Interne Lorde (SIL)

- Piano Terra: mq. 82,00 circa

- Piano Primo: mq. 80,00 circa

#### Superfici Interne Nette (SIN)

- Piano Terra: mq. 78,00 circa

- Piano Primo: mq. 74,00 circa

#### Altezze

- Piano Terra: ml. 3,00 circa

- Piano Primo: da ml. 2,50 circa a ml. 2,90 circa

• FABBRICATO C: edificio con struttura portante in cemento armato tamponata in bozze, intonacato al civile sia internamente che esternamente, con copertura in acciaio e lamiera privo di finestre e con saracinesca in ferro sull'unica ampia apertura di accesso esterna. Internamente il fabbricato si

presenta con pavimento in materiale plastico, con impianto elettrico e un servizio igienico nel quale sono stati predisposti gli attacchi dei sanitari.

Per maggiori dettagli sulle finiture si rimanda comunque alla documentazione fotografica allegata.

I dati tecnici essenziali del fabbricato, tutti rilevati dagli elaborati grafici catastali, sono i seguenti:

Superfici Esterne Lorde (SEL)

- Piano Terra mq. 242,00 circa

Superfici Interne Lorde (SIL)

- Piano Terra: mq. 223,00 circa

Superfici Interne Nette (SIN)

- Piano Terra: mq. 221,00 circa

Altezze

- Piano Terra: ml. variabile da ml. 3,60 circa a ml. 4,00 circa

• FABBRICATO D: edificio con struttura portante in cemento armato tamponata in bozze di cemento, in corso di ristrutturazione con cantiere sottoposto a decreto di sequestro penale, priva di copertura, di intonaci, di massetti, di pavimenti, di impianti, di servizi e di infissi.

Per maggiori dettagli sulle finiture si rimanda comunque alla documentazione fotografica allegata.

I dati tecnici essenziali del fabbricato, tutti rilevati dagli elaborati grafici catastali, sono i seguenti:

Superfici Esterne Lorde (SEL)

- Piano Terra mq. 126,00 circa

Superfici Interne Lorde (SIL)

- Piano Terra mq. 112,00 circa

Superfici Interne Nette (SIN)

- Piano Terra mq. 112,00 circa

Altezze

- Piano Terra ml. 3,10 circa ma ad oggi non valutabile.

• FABBRICATO E: edificio con struttura portante in bozze di cemento e copertura in solaio di laterizio armato privo di manto e priva altresì di impianti e di infissi.

Per maggiori dettagli sulle finiture si rimanda comunque alla documentazione fotografica allegata.



I dati tecnici essenziali del fabbricato, tutti rilevati dagli elaborati grafici catastali, sono i seguenti:

Superfici Esterne Lorde (SEL)

- Piano Terra mq. 23,00 circa

Superfici Interne Lorde (SIL)

- Piano Terra mq. 15,00 circa

Superfici Interne Nette (SIN)

- Piano Terra mq. 15,00 circa

Altezze

- Piano Terra variabile da ml. 2,30 circa a ml. 2,80 circa

L'area esterna sistemata a verde e attrezzata, comune a tutti i fabbricati, risulta avere una superficie scoperta di mq. 3.200 circa, calcolata sottraendo dalla superficie catastale del mappale 1.666 pari a mq. 4.082 le aree coperte dai fabbricati.

La rimanente porzione di area esterna pertinenziale incolta e autonomamente censita al Catasto Terreni di Ercolano con il mappale 3.058, ha una superficie catastale pari a mq. 1.601.

Si segnala infine che:

- tutte le unità immobiliare sono sprovviste dell'Attestato di Certificazione Energetica di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n° 192 e successive modificazioni e integrazioni redatto in conformità alle linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici contenute nel Decreto 26 giugno 2009 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana - Serie Generale - n° 158 del 10 luglio 2009;

- tutti i fabbricati, vista l'epoca di realizzazione, non rispettano i dettami normativi in materia di contenimento energetico degli edifici (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005), requisiti acustici passivi degli edifici (D.P.C.M. 5/12/1997) e sistema costruttivo antisismico per il grado di sismicità della zona.

• *Valutazione* •

La valutazione del complesso immobiliare verrà effettuata analizzando ogni singolo fabbricato che lo compone senza imputare al calcolo l'area esterna comune che sarà valutata autonomamente.

A) • FABBRICATO A:

Le superfici immobiliari dell'immobile oggetto di stima, come detto, sono state rilevate dagli elaborati grafici catastali.

Per la valutazione dell'immobile in esame sono stati utilizzati i criteri adottati a livello europeo e precisamente la Superficie Interna Netta (SIN) calcolata, come precisato in precedenza, in mq. 289,00 circa l'abitazione e in mq. 42,00 circa l'autorimessa.

La superficie dei terrazzi è risultata quindi pari a mq. 200,00 circa.

Per il segmento di mercato preso in esame il "rapporto mercantile" tra le superfici accessorie e la superficie principale è stato così rilevato:

- fra la superficie dell'autorimessa e la superficie principale: 0,50.

- fra la superficie delle aree esterne (terrazzi) e la superficie principale: 0,25.

La superficie commerciale dell'immobile nella quale sono comprese la superficie principale e la superficie secondaria in ragione del loro rapporto mercantile è risultata pertanto di mq.:

| n°                                       | Descrizione | SIN mq. | Rapporto Mercantile | Sup. Comm.le mq. |
|------------------------------------------|-------------|---------|---------------------|------------------|
| 1                                        | Abitazione  | 289     | 1                   | 289              |
| 2                                        | Autorimessa | 42      | 0,5                 | 21               |
| 3                                        | Terrazzi    | 200     | 0,25                | 50               |
| <b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.</b> |             |         |                     | <b>360,00</b>    |

Dall'analisi dei dati reali rilevati e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare, lo scrivente ha determinato il prezzo medio unitario per quel segmento di mercato in Euro:

• Prezzo Medio Unitario di Superficie Commerciale = €/mq. 3.000,00 (termila/00).

Prendendo atto delle aspettative e delle tendenze manifestate dal mercato e confrontando le caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha proceduto ad analizzare le caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo ed ha ritenuto di operare un aggiustamento in diminuzione quantificando il prezzo unitario medio per l'immobile oggetto di valutazione in Euro 2.700,00 (Euro duemilasettecento/00) al mq. di superficie commerciale.

Dallo sviluppo della relazione di diretta proporzionalità che lega il valore di stima al parametro definito dal prezzo unitario medio si determina il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima:

$$\text{Euro } 2.700,00 \times \text{mq. } 360,00 = \text{Euro } 972.000,00.$$

B) • FABBRICATO B:

Le superfici immobiliari dell'immobile oggetto di stima, come detto, sono state rilevate dagli elaborati grafici catastali.

Per la valutazione dell'immobile in esame sono stati utilizzati i criteri adottati a livello europeo e precisamente la Superficie Interna Netta (SIN) calcolata, come precisato in precedenza, in mq. 152,00 circa.

La superficie commerciale dell'immobile nella quale sono comprese la superficie principale e la superficie secondaria in ragione del loro rapporto mercantile è risultata pertanto di mq.:

| n°                                       | Descrizione | SIN mq. | Rapporto Mercantile | Sup. Comm.le mq. |
|------------------------------------------|-------------|---------|---------------------|------------------|
| 1                                        | Abitazione  | 152     | 1                   | 152              |
| <b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.</b> |             |         |                     | <b>152,00</b>    |

Dall'analisi dei dati reali rilevati e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare, lo scrivente ha determinato il prezzo medio unitario per quel segmento di mercato in Euro:

• Prezzo Medio Unitario di Superficie Commerciale = €/mq. 3.000,00 (tremila/00).

Prendendo atto delle aspettative e delle tendenze manifestate dal mercato e confrontando le caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha proceduto ad analizzare le caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo ed ha ritenuto di operare un aggiustamento in diminuzione quantificando il prezzo unitario medio per l'immobile oggetto di valutazione in Euro 1.500,00 (Euro millecinquecento/00) al mq. di superficie commerciale.

Dallo sviluppo della relazione di diretta proporzionalità che lega il valore di stima al parametro definito dal prezzo unitario medio si determina il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima:

$$\text{Euro } 1.500,00 \times \text{mq. } 152,00 = \text{Euro } 228.000,00.$$

C) • FABBRICATO C:

Le superfici immobiliari dell'immobile oggetto di stima, come detto, sono state rilevate dagli elaborati grafici catastali.

Per la valutazione dell'immobile in esame sono stati utilizzati i criteri adottati a livello europeo e precisamente la Superficie Interna Netta (SIN) calcolata, come precisato in precedenza, in mq. 221,00 circa la rimessa.

La superficie commerciale dell'immobile nella quale sono comprese la superficie principale e la superficie secondaria in ragione del loro rapporto mercantile è risultata pertanto di mq.:

| n°                                       | Descrizione | SIN mq. | Rapp.to Mercantile | Sup. Comm.le mq. |
|------------------------------------------|-------------|---------|--------------------|------------------|
| 1                                        | Rimessa     | 221     | 1                  | 221              |
| <b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.</b> |             |         |                    | <b>221,00</b>    |

Dall'analisi dei dati reali rilevati e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare, lo scrivente ha determinato il prezzo medio unitario per quel segmento di mercato in Euro:

• Prezzo Medio Unitario di Superficie Commerciale = €/mq. 1.500,00 (mille/00).

Prendendo atto delle aspettative e delle tendenze manifestate dal mercato e confrontando le caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha proceduto ad analizzare le caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo ed ha ritenuto di operare un aggiustamento in diminuzione quantificando il prezzo unitario medio per l'immobile oggetto di valutazione in Euro 1.200,00 (Euro milleduecento/00) al mq. di superficie commerciale.

Dallo sviluppo della relazione di diretta proporzionalità che lega il valore di stima al parametro definito dal prezzo unitario medio si determina il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima:

$$\underline{\text{Euro } 1.200,00 \times \text{mq. } 221,00 = \text{Euro } 265.200,00.}$$

D) • FABBRICATO D:

Le superfici immobiliari dell'immobile oggetto di stima, come detto, sono state rilevate dagli elaborati grafici catastali.

Per la valutazione dell'immobile in esame sono stati utilizzati i criteri adottati a livello europeo e precisamente la Superficie Interna Netta (SIN) calcolata, come precisato in precedenza, in mq. 112,00 circa per il deposito.

La superficie commerciale dell'immobile nella quale sono comprese la superficie principale e la superficie secondaria in ragione del loro rapporto mercantile è risultata pertanto di mq.:

| n°                                       | Descrizione | SIN mq. | Rapporto Mercantile | Sup. Comm.le mq. |
|------------------------------------------|-------------|---------|---------------------|------------------|
| 1                                        | Deposito    | 112     | 1                   | 112              |
| <b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.</b> |             |         |                     | <b>112,00</b>    |

Dall'analisi dei dati reali rilevati e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare, lo scrivente ha determinato il prezzo medio unitario per quel segmento di mercato in Euro:

• Prezzo Medio Unitario di Superficie Commerciale = €/mq. 1.500,00 (millecinquecento/00).

Prendendo atto delle aspettative e delle tendenze manifestate dal mercato e confrontando le caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha proceduto ad analizzare le caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo ed ha ritenuto di operare un aggiustamento in diminuzione quantificando il prezzo unitario medio per l'immobile oggetto di valutazione in Euro 900,00 (Euro novecento/00) al mq. di superficie commerciale.

Dallo sviluppo della relazione di diretta proporzionalità che lega il valore di stima al parametro definito dal prezzo unitario medio si determina il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima:

$$\underline{\text{Euro } 900,00 \times \text{mq. } 112,00 = \text{Euro } 100.800,00.}$$

E) • FABBRICATO E:

Le superfici immobiliari dell'immobile oggetto di stima, come detto, sono state rilevate dagli elaborati grafici catastali.

Per la valutazione dell'immobile in esame sono stati utilizzati i criteri adottati a livello europeo e precisamente la Superficie Interna Netta (SIN) calcolata, come precisato in precedenza, in mq. 15,00 circa per il deposito.

La superficie commerciale dell'immobile nella quale sono comprese la superficie principale e la superficie secondaria in ragione del loro rapporto mercantile è risultata pertanto di mq.:

| n°                                       | Descrizione | SIN mq. | Rapporto Mercantile | Sup. Comm.le mq. |
|------------------------------------------|-------------|---------|---------------------|------------------|
| 1                                        | Deposito    | 15      | 1                   | 15               |
| <b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.</b> |             |         |                     | <b>15,00</b>     |

Dall'analisi dei dati reali rilevati e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare, lo scrivente ha determinato il prezzo medio unitario per quel segmento di mercato in Euro:

- Prezzo Medio Unitario di Superficie Commerciale = €/mq. 1.500,00 (mille/00).

Prendendo atto delle aspettative e delle tendenze manifestate dal mercato e confrontando le caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha proceduto ad analizzare le caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo ed ha ritenuto di operare un aggiustamento in diminuzione quantificando il prezzo unitario medio per l'immobile oggetto di valutazione in Euro 800,00 (Euro ottocento/00) al mq. di superficie commerciale.

Dallo sviluppo della relazione di diretta proporzionalità che lega il valore di stima al parametro definito dal prezzo unitario medio si determina il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima:

Euro 800,00 x mq. 15,00 = Euro 12.000,00.

F) • AREA ESTERNA

a) La superficie scoperta dell'area attrezzata e sistemata a verde di pertinenza di tutti i fabbricati descritti è stata quantificata in mq. 3.200.

Dall'analisi dei dati reali rilevati e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare, lo scrivente ha determinato il prezzo medio unitario per quel segmento di mercato in Euro:

- Prezzo Medio Unitario di Superficie Commerciale = €/mq. 150,00 (centocinquanta/00).

Prendendo atto delle aspettative e delle tendenze manifestate dal mercato e confrontando le caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, considerato che sull'area insistono anche attrezzature e manufatti quali la piscina con relativi

accessori dei quali non sono stati rintracciati i provvedimenti edilizi autorizzativi, lo scrivente ha proceduto ad analizzare le caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo ed ha ritenuto di operare un aggiustamento in diminuzione quantificando il prezzo unitario medio per l'immobile oggetto di valutazione in Euro 100,00 (Euro cento/00) al mq. di superficie commerciale.

Dallo sviluppo della relazione di diretta proporzionalità che lega il valore di stima al parametro definito dal prezzo unitario medio si determina il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima:

$$\underline{\text{Euro } 100,00 \times \text{mq. } 3.200,00 = \text{Euro } 320.000,00.}$$

b) La rimanente porzione di area esterna pertinenziale incolta e autonomamente censita al Catasto Terreni di Ercolano con il mappale 3.058, ha una superficie catastale pari a mq. 1.601.

Dall'analisi dei dati reali rilevati e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare, lo scrivente ha determinato il prezzo medio unitario per quel segmento di mercato in Euro:

• Prezzo Medio Unitario di Superficie Commerciale = €/mq. 120,00 (centoventi/00).

Prendendo atto delle aspettative e delle tendenze manifestate dal mercato e confrontando le caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha proceduto ad analizzare le caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo ed ha ritenuto di operare un aggiustamento in diminuzione quantificando il prezzo unitario medio per l'immobile oggetto di valutazione in Euro 100,00 (Euro cento/00) al mq. di superficie commerciale.

Dallo sviluppo della relazione di diretta proporzionalità che lega il valore di stima al parametro definito dal prezzo unitario medio si determina il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima:

$$\underline{\text{Euro } 100,00 \times \text{mq. } 1.601,00 = \text{Euro } 160.100,00.}$$

Il riepilogo generale dei valori ottenuti e la somma degli stessi darà il valore complessivo del complesso immobiliare, ossia:

A) FABBRICATO A: € 972.000,00

B) FABBRICATO B: € 228.000,00

C) FABBRICATO C: € 265.200,00

D) FABBRICATO D: € 100.800,00  
E) FABBRICATO E: € 12.000,00  
F) AREA ESTERNA: € 480.100,00  
TOTALE VALORI: € 2.058.100,00

**Arrotondando, si otterrà la stima finale a base d'asta, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova e riferito ai diritti della proprietà indicati (piena proprietà) ovvero, in cifra tonda, € 2.000.000,00 (Euro duemilioni/00 centesimi).**

allegati:

- "Z" estratto di mappa catastale;
- "A1" copia visura catastale;
- "B1" copia planimetrie catastali;
- "C1" documentazione fotografica;
- "D1" certificati di destinazione urbanistica;

Lucca, li: 7 giugno 2010

*geom. Luca Turri*

*geom. Gabriele Rinaldi*

*arch. Giuseppe Monticelli*

Tutto quanto sopra a compimento del gradito incarico conferitoci e con riserva di ulteriori memorie.

Lucca, li: 7 giugno 2010

*geom. Luca Turri*



*geom. Gabriele Rinaldi*

*arch. Giuseppe Monticelli*

**RIEPILOGO E INDICE**

| n°         | Descrizione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Valore in €  | Pagine (Vol. 1) | Allegati (Vol. 2) |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|-------------------|
| Lotto n° 1 | La piena proprietà di un fabbricato di complessivi tre piani fuori terra compreso il sottotetto, in linea con altri e in corso di ristrutturazione al fine di ricavarne tre unità immobiliari per civile abitazione ma con opere sospese, ubicato in Comune di Prato, Via Tacca n° 2 angolo Via Frà Bartolomeo.                                                         | 315.000,00   | 3>15            | A, B, C, D,       |
| Lotto n° 2 | La piena proprietà di una unità immobiliare ad uso di civile abitazione ubicata al piano secondo, interno 6 (sei) di un fabbricato condominiale di maggior mole sito in Comune di Ercolano (NA), Via N. M. Venuti n° 31.                                                                                                                                                | 340.000,00   | 15>26           | E, F, G, H        |
| Lotto n° 3 | La piena proprietà di due unità immobiliari ad uso di autorimessa, tra loro comunicanti, ubicate al piano terra di un fabbricato condominiale di maggior mole sito in Comune di Ercolano (NA), Via Panoramica n° 117/L, contrassegnato dalla lettera "B".                                                                                                               | 60.000,00    | 26>37           | I, L, M, N        |
| Lotto n° 4 | La piena proprietà di una unità immobiliare ad uso di civile abitazione ubicata al piano terra, interno 32 (trentadue) di un fabbricato condominiale di maggior mole contraddistinto dalla lettera "C" facente parte del complesso edilizio denominato "La Ginestra", sito in Comune di Ercolano (NA), Via Tironi di Moccia n° 35.                                      | 250.000,00   | 37>48           | O, P, Q, R        |
| Lotto n° 5 | La piena proprietà di una unità immobiliare ad uso di civile abitazione ubicata al piano terzo, interno 43 (quarantatre) di un fabbricato condominiale di maggior mole contraddistinto dalla lettera "C" facente parte del complesso edilizio denominato "La Ginestra", sito in Comune di Ercolano (NA), Via Tironi di Moccia n° 35.                                    | 220.000,00   | 48>58           | S, T, U, V        |
| Lotto n° 6 | La piena proprietà di un complesso immobiliare costituito da vari fabbricati tutti ricompresi all'interno di una vasta area completamente recintata in parte sistemata a parco con viali e camminamenti sulla quale è stata ricavata anche un'area attrezzata con piscina e in parte incolta, il tutto ubicato in Comune di Ercolano (NA), Via san Vito numeri 205-207. | 2.000.000,00 | 58>88           | Z, A1, B1, C1, D1 |