

Dott. Arch. Lanzetta Carmine

Corso Vittorio Emanuele III n°374 – 80058 Torre Annunziata (Na)
Tel./Fax 081.3621215 – Cell. .

E.mail:

.it

ECCELLENTISSIMO TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

**OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio alla Procedura esecutiva n. RGE
205/2006 - Causa: I S.p.A. , contro Sig.**

**NOTE TECNICHE IN RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DI CUI AL
VERBALE DI UDIENZA DEL 07/11/2023**

All'Ill.ma G.E.: Dott.ssa MUSI Emanuela – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
del Tribunale di Torre Annunziata



Dott. Arch. Lanzetta Carmine

Corso Vittorio Emanuele III n°374 – 80058 Torre Annunziata (Na)
Tel./Fax 081.3621215 – Cell.
E.mail: arch.lanza@...it

Il sottoscritto Arch. Lanzetta Carmine, nella qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva R.G.E. n. 205/2006, su invito del G.E. di verificare la possibilità di costituzione di accesso all'immobile identificato come lotto 2 dalla via Traversa Sardone, relaziona quanto segue:

- Al secondo capoverso di pag. 88 della Consulenza Tecnica viene riportata la seguente dicitura: *"L'immobile è stato accatastato secondo la categoria D1. Tuttavia, il suo valore è soggetto a deprezzamento vista l'impossibilità di accesso dalla via Nolana ed è caricato degli oneri di messa in sicurezza"*.

Con ciò si è voluto rimarcare che l'immobile staggito, oltre alle già evidenti deficienze strutturali che hanno portato ad un deprezzamento di 34000,00€ rispetto al valore di mercato, è stato valutato applicando la stima immobiliare attraverso l'analisi dei prezzi marginali. Il Valore di Mercato (V.M.) ottenuto è stato pari a 487000,00€ che, rapportato agli immobili di pari caratteristiche, se non fosse per la mancanza di accesso diretto alla pubblica strada, avrebbe potuto avere un valore maggiore rispetto agli altri visti: il lotto pianeggiante, i buoni collegamenti stradali, la



Dott. Arch. Lanzetta Carmine

Corso Vittorio Emanuele III n°374 – 80058 Torre Annunziata (Na)
Tel./Fax 081.3621215 – Cell.

E.mail: a

Zona urbana in cui ricade, i facili collegamenti alle reti di sottoservizi, ecc.

- Il costo per l'apertura di un passo carrabile su Via Sardone è stimato in circa 6000,00€ ed è così determinato:

• Diritti comunali per pratica edilizia con S.C.I.A.:	500.00€
• Oneri di urbanizzazione:	750.00€
• Oneri concessori:	2085.00€
• Diritti comunali per pratica paesaggistica semplificata:	140.00€
• Spese tecniche:	2500.00€

Conclusioni

Per le considerazioni sopra riportate il costo necessario per l'apertura di un passo carrabile su Via Sardone è stato già considerato in fase di valutazione immobiliare dell'immobile identificato come lotto 2.

Torre Annunziata, 02/01/2024

IL C.T.U.
ARCH. CARMINE LANZETTA
PROVINCIA DI TORRE ANNUNZIATA
ARCHITETTO
CARMINE LANZETTA
ALBO N.
6054


