

# TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

**Oggetto:** **PROCEDURA ESECUTIVA**  
**R. G. E. N°205/2006**

**Giudice E. I.:** **Dott. [REDACTED]**

**C. T. U.:** **Arch. Carmine LANZETTA**

**Promossa da:** **[REDACTED]**

**Contro:** **Sig. [REDACTED]**

**e Sig. [REDACTED]**

**Elaborato:** **NOTE TECNICHE IN RISPOSTA ALLE**  
**OSSERVAZIONI PRODOTTE DAL C.T.P.**  
**GEOM. [REDACTED]**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



**Dott. Arch. Lanzetta Carmine**

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

E.mail:

it

**ECCELLENTISSIMO TRIBUNALE DI  
TORRE ANNUNZIATA**

**OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio alla Procedura esecutiva n. RGE 205/2006 -  
G.E. Dott. Michele - Causa: ...  
S.p.a. , contro Sig. ... e Sig. (...). NOTE  
TECNICHE IN RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI PRODOTTE  
DAL C.T.P. GEOM. (...)**

\*\*\*\*\*

All'Ill.mo G.E.: Dott. Di Martino Michele – Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale  
di Torre Annunziata

\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



Il sottoscritto Arch. Lanzetta Carmine, nella qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva R.G.E. n. 205/2006, ha ricevuto dal Geom. \_\_\_\_\_, quale Consulente Tecnico di Parte dei Sig.ri \_\_\_\_\_ e altri, pertinenti osservazioni sull'immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Pompei al Foglio 4, P.Illa 672, sub 2 – cat. D1.

Il sottoscritto, nell'espletare il suo mandato, alla pagina 89 della Relazione di Consulenza, effettivamente inserisce il grafico dell'opificio includendo nella consistenza parte di quella appartenente all'immobile individuato catastalmente al Foglio 4, P.Illa 476, sub 2 – cat. D1, attribuendo una consistenza di 850 mq in ragione di una superficie reale di 623 mq.

Tuttavia, bisogna considerare che il metodo di stima adottato non è vincolato alla consistenza dell'immobile (superficie o volume), ma a parametri di confronto non esprimibili in un prezzo unitario al mq o mc; essi sono dipendenti da caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali ad esempio: tipologia e morfologia costruttiva, finiture, stato di conservazione, posizione nel territorio, vicinanza ai servizi, attrattiva sul mercato, accessibilità, vincoli urbanistici. Ad avvalorare tale precisazione, vi è che, nella stima effettuata, sono stati



presi in considerazione capannoni aventi medesimi (o simili) parametri sopra elencati, ma differente consistenza superficiale e volumetrica.

La consulenza, finalizzata alla stima di diverse unità immobiliari appartenenti ad un unico compendio oggetto dell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 205/2006, ha stimato beni immobili di diversa natura, e quindi è stata redatta adottando parametri differenti a seconda della categoria catastale. Ad esempio, per le abitazioni e gli uffici, il parametro fondamentale di raffronto/confronto è stata la superficie; per l'opificio in oggetto sono stati considerati, invece, i parametri sopra elencati.

Pertanto, in risposta alla prima osservazione tecnica del C.T.P. Geom. ....., il sottoscritto conferma il valore attribuito nella consulenza, anche se la consistenza è variata.

In merito all'osservazione sulla rivalutazione delle spese necessarie per la messa in sicurezza del capannone, il sottoscritto evidenzia che la struttura, proprio per la sua complessità, non può essere sottoposta ad un intervento di messa in sicurezza prescindendo dalla sua unicità. Se per ipotesi si volesse separare la struttura portante, attualmente interconnessa, in due strutture distinte, al costo necessario per la messa in sicurezza si dovrebbe aggiungere un gravoso costo necessario a tale operazione, integrando la struttura con nuovi elementi portanti. A ragion veduta, l'intervento di messa in sicurezza dell'intera struttura sarebbe economicamente la più vantaggiosa. La stima delle spese



necessarie per la messa in sicurezza del capannone, quindi, rimane quella già determinata.

Torre Annunziata, 04/03/2022

IL C.T.U.

ARCH. CARMINE LANZETTA



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

