

# TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

## RELAZIONE DI STIMA

nella procedura promossa da

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

contro

Società Immobiliare Nuove Terme di Castellammare di Stabia S.p.A.

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 294/17

Giudice Espropriazione: dott.ssa Anna Maria DIANA

Esperto: arch. Marialuisa DELLE FEMINE

S. Maria Capua Vetere, 15 Aprile 2019



C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°116  
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)  
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E46I234F  
C.T.U. Tribunale di S. Maria C.V.:n° 654  
Ordine degli Architetti di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060  
fax: 0823.1761156  
cell.: 338.9617081  
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**RELAZIONE DI STIMA**

nella procedura promossa da  
Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.  
contro

Società Immobiliare Nuove Terme di Castellammare di Stabia S.p.A.  
Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 294/17

Giudice Espropriazione: dott.ssa Anna Maria DIANA  
Esperto: arch. Marialuisa DELLE FEMINE

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Torre Annunziata, dott.ssa Anna Maria DIANA.

**PREMESSA**

Con ordinanza del 24.08.2018 la dott.ssa Anna Maria DIANA nominava la sottoscritta arch. Marialuisa Delle Femine, nata il 06.05.1979 a Santa Maria Capua Vetere ed ivi residente alla via G. Verdi n. 85, con studio professionale in S. Maria C. V., al c.so A. Moro, palazzo Schiavone, iscritta all'Ordine degli Architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Caserta, al n. 1610, quale esperto nella procedura promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro Società Immobiliare Nuove Terme di Castellammare di Stabia S.p.A. (S.I.N.T. S.p.A.), a fronte di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Napoli 2 il 11.01.2018, ai nn. 1615/1287, iscritta al R.G.E. n. 294/17. Alla data del 29.08.2018 la sottoscritta accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il Custode nominato era l'avv. Leonardo Scinto.

La scrivente ha innanzitutto provveduto a studiare tutti i documenti in possesso, con particolare riferimento alla relazione notarile depositata. Quest'ultima, infatti, riportava che non si era

pag. 2

C.so A. Moro, Palazzo Schiavone, n°126  
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)  
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E46I234F  
C.T.U. Trib. di S. Maria C.V.: n° 654  
Ordine di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060  
fax: 0823.1761156  
cell.: 338.9617081  
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

riusciti a risalire ad una precisa provenienza in quanto i mappali oggetto di pignoramento rivenivano dall'incorporo e frazionamenti di diversi mappali, molti dei quali ignoti. Di detta circostanza si rese edotto codesto egr. G.E. la quale, con nota del 10.12.2018, disponeva la prosecuzione delle operazioni di stima. Come si vedrà nel paragrafo apposito, la scrivente, dopo meticoloso e grande impegno, è riuscita a tracciare un quadro chiaro relativo alla provenienza *de quo*.

Si precisa, inoltre, che da visura camerale reperita dalla scrivente, risulta che la debitrice è in liquidazione dal 15.11.2018.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Dopo accordi presi con il custode giudiziario, fu eseguito l'accesso il 20.12.2018. Sul posto era presente oltre il custode del compendio, avv. Leonardo Scinto, anche una dipendente della società debitrice, la quale provvide a far accedere ai luoghi da stimare.

Gli immobili oggetto di pignoramento si presentavano come una grande area sita in Castellammare di Stabia, lungo viale delle Puglie, distinta in due parti: la prima destinata ad attività sportiva, la seconda ad uso parcheggio.

In sede di accesso furono quindi rilevati i manufatti metricamente e fotograficamente, mentre l'area esterna fu analizzata visivamente e fotograficamente.

Furono inoltre eseguiti, presso i diversi Uffici Competenti (Ufficio tecnico del Comune di Castellammare di Stabia, CCIAA di Napoli, Ufficio Tecnico Erariale di Napoli, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, Napoli 1 e Napoli 3, Ufficio Archivio notarile di Napoli, Prefettura di Napoli, Ufficio usi civici di Napoli), le necessarie richieste e ricerche di informazioni relative ai beni in parola, per la definizione di quanto richiesto dal G.E., insieme ad un'indagine di mercato immobiliare riguardante il Comune di Castellammare di Stabia mediante interviste a mediatori locali.

## CONSULENZA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Il mandato conferito dal G.E. richiedeva i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo, e ai quali si sono date le relative risposte.

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore precedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e verifichi tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali: acquisisca, ove non depositati. l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

La verifica della documentazione è stata indicata nella verifica documentale depositata il 07.12.2018. Dall'analisi del fascicolo sono emerse le problematiche relative al mancato accertamento della provenienza ultraventennale da parte del notaio incaricato alla redazione della relazione notarile, per cui si è depositata apposita istanza al G.E. la quale ha disposto la prosecuzione delle operazioni peritali. Si ricorda, come già enunciato, che la scrivente ha provveduto a tracciare un quadro chiaro della detta provenienza, mediante scrupolose indagini. Alla data del 21.03.2019 non risultano creditori intervenuti.

Si specifica che il pignoramento si basa su contratto di finanziamento stipulato il 11.11.2011 per notar Nicola Capuano di Napoli, erogato dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

A garanzia di detto finanziamento è stata iscritta ipoteca il 24.11.2011 ai nn. 47566/7291, contro la Società Immobiliare Nuove Terme di Castellammare di Stabia S.p.A., gravante sui

terreni oggetto di pignoramento. In data 09.12.2011 la società debitrice ha sottoscritto atto integrativo e di quietanza di finanziamento.

L'atto di pignoramento è stato poi notificato alla debitrice il 15.12.2017.

Gli immobili oggetto della presente stima sono stati acquistati dalla società debitrice giusto decreti di esproprio per pubblica utilità del 20.01.1960 e del 17.09.1962, trascritti rispettivamente il 23.01.1960 e il 31.10.1962.

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, la quale, siccome il notaio non è riuscito a ricavare una esatta provenienza, riporta tutti gli atti a favore della società che interessano tutti i beni ricadenti nel foglio catastale in cui sono ubicati i beni oggetto di pignoramento. Tra i vari atti riportati vi sono anche quelli relativi all'area in trattazione.

Per cui gli atti riportati nella relazione notarile, e tutti individuati e recuperati dallo scrivente tecnico, ricoprono ampiamente i venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento, avvenuta il 11.01.2018.

Si è proceduto ad effettuare visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 a nome della Società Immobiliare Nuove Terme di Castellammare di Stabia S.p.A. e per i beni oggetto di pignoramento, constatando che, alla data del 22.03.2019, oltre il pignoramento oggetto della procedura n. 294/17, la cui trascrizione è stata indicata al punto 1 della sottostante tabella, sono presenti le formalità indicate di seguito:

Numero formalità	TIPO DI FORMALITA' E NUMERO DI TRASCRIZIONE	CONTRO	A FAVORE DI	IMMOBILI GRAVATI	QUOTA DI PROPRIETA'
1	<u>Trascrizione contro</u>	Società Immobiliare Nuove Terme di	<b>Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.</b> (creditore precedente)	Castellammare di Stabia, foglio 13, p.lle 697, 375	1/1 della piena proprietà

pag. 5

C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°126  
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)  
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E46I234F  
C.T.U. Trib. di S. Maria C.V.:n° 654  
Ordine di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060  
fax: 0823.1761156  
cell.: 338.9617081  
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

	<b>Trascrizione nn. del</b> <b>1615/1287 del</b> <b>11.01.2018</b> Pignoramento alla base della procedura	Castellammare di Stabia S.p.A. (esecutata)			
2	<b>Iscrizione contro</b> <b>Iscrizione nn. del</b> <b>47566/7291 del</b> <b>24.11.2011</b> Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento	Società Immobiliare Nuove Terme di Castellammare di Stabia S.p.A. (esecutata)	<b>Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.</b> (creditore procedente)	Castellammare di Stabia, foglio 13, p.lle 697, 375	1/1 della piena proprietà
2 bis	<b>Domanda di</b> <b>annotazione</b> <b>contro</b> <b>Domanda nn. del</b> <b>197/18 del</b> <b>03.01.2012</b> Atto integrativo e di quietanza. Formalità di riferimento: iscrizione n. 7291 del 24.11.2011	Società Immobiliare Nuove Terme di Castellammare di Stabia S.p.A. (esecutata)	<b>Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.</b> (creditore procedente)	Castellammare di Stabia, foglio 13, p.lle 697, 375	1/1 della piena proprietà

A completamento della documentazione la scrivente ha richiesto ed ottenuto dalla Camera di Commercio di Napoli la visura storica camerale della debitrice, constatando che la società, costituita il 27.01.1958, è in liquidazione dal 15.11.2018. Il liquidatore risulta essere il sig. Sica Vincenzo, nominato con atto del 14.09.2018; detta società è di proprietà del Comune di Castellammare di Stabia, quale socio unico. Come unità locale vi è il parcheggio oggetto di pignoramento, sito in Castellammare di Stabia, zona Cannetiello, viale delle Puglie, aperta il 15.07.2015.

Sull'area interessata risulta gravare inoltre una servitù di elettrodotto a favore dell'Enel, giusta convenzione stipulata in data 23.07.1962 per notar F. Tozzi di Napoli, rep. n. 33398, tra la Sint S.p.A. e l'allora Società Elettrica della Campania SEDAC S.p.A.

Tra gli allegati sono stati inseriti anche la mappa catastale wegis, la mappa cartacea relativa al 1965 e la mappa all'impianto, datata 1895, le visure catastali storiche e le visure all'impianto.

- 2) segnali entro trenta giorni al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso, segnali tempestivamente se l'immobile non è occupato dal debitore ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario;

Come constatato in sede di accesso, si specifica che l'area destinata a parcheggio è in uso alla società debitrice, mentre l'area adibita ad attività sportive è locata al Comune di Castellammare di Stabia, giusto contratto reperito dalla scrivente del 18.02.2016, per un importo annuo di € 40.320,00.

Per maggiori dettagli sugli eventuali incassi del canone si fa riferimento all'operato del custode giudiziario.

- 3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.) la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa, e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione dei beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. \_ : – piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc. o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_ (o alla località \_\_\_\_\_),

pag. 7

scala \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_; l'immobile è composto da \_\_\_\_\_ (oppure è esteso per mq \_\_\_\_\_); confina con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; riportato nel NCEU (o NCT) del Comune di \_\_\_\_\_ alla partita \_\_\_\_\_ (in ditta \_\_\_\_\_ o ancora in ditta \_\_\_\_\_) al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_\_ (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), sub \_\_\_\_\_, cat. \_\_\_\_\_, cl. \_\_\_\_\_, rend. \_\_\_\_\_ (oppure r.d. \_\_\_\_\_, r.a. \_\_\_\_\_); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); giusta relazione peritale dell'esperto \_\_\_\_\_ depositata in atti il \_\_\_\_\_, risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme allo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono prot. n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_; oppure, l'immobile risulta essere abusivo e, a parere dell'esperto stimatore, può (o non può) ottenersi sanatoria a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46, comma 5, d.P.R. 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 d.l. 30 settembre 2003, n. 269, conv. Con mod. in l. 24 novembre 2003, n. 326; risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per i terreni); Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di \_\_\_\_\_ (vendita, donazione, ecc.) per notar \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ trascritto il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_; PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_

Gli immobili oggetto della presente stima, costituenti lotto unico di vendita in quanto insistenti sulla stessa particella 697 del foglio 13, sono ubicati nel Comune di Castellammare di Stabia, viale delle Puglie, dislocati a quote altimetriche diverse.

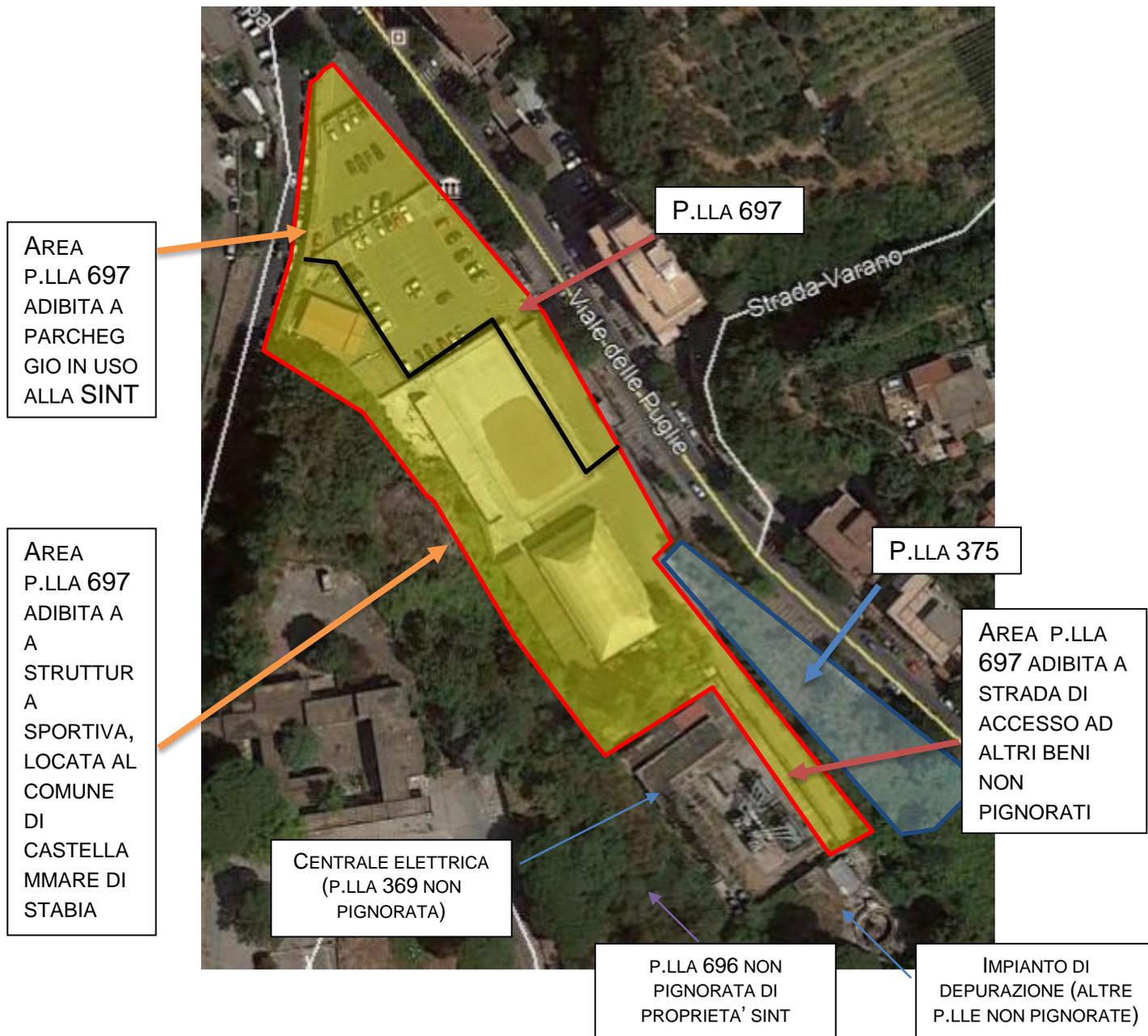
La zona nord della p.lla 697 è adibita a parcheggio, mentre la zona sud è occupata da attrezzature sportive, tra cui una pista di pattinaggio, un manufatto in c.a. destinato a spogliatoi e una tenda struttura all'interno della quale vi è un campo polifunzionale. Inoltre la zona sportiva comprende anche verso nord un piccolo alloggio per il custode.

Al di là della p.lla 697, la cui zona a sud corrisponde alla strada di accesso alle altre proprietà della SINT non oggetto di pignoramento, altra particella interessata dall'esecuzione immobiliare è la n. 375 che di fatto rappresenta la scarpata che corre da viale delle Puglie fino alla strada di accesso occupata dalla p.lla 697, come sopra descritta.

Ne deriva che per poter accedere ai beni sempre di proprietà della SINT, non pignorati, su cui è allocato, tra l'altro, un impianto di depurazione acque, bisognerà eseguire dei lavori al fine dell'accesso dalla p.lla 696, non pignorata, sempre di proprietà SINT, al fine dell'accessibilità ai beni che altrimenti, rimarrebbero interclusi.

I detti immobili sono stati pignorati interamente, in considerazione del fatto che l'acquisto da parte della debitrice è avvenuto per la piena ed intera proprietà.

Tale diritto, quota 1/1, è esatto. Di seguito, si riporta una vista satellitare della zona in esame.



Vista dall'alto del compendio pignorato con individuazione della proprietà

Di seguito alcune immagini esterne.



Viste del parcheggio – zona nord della p.lla 697

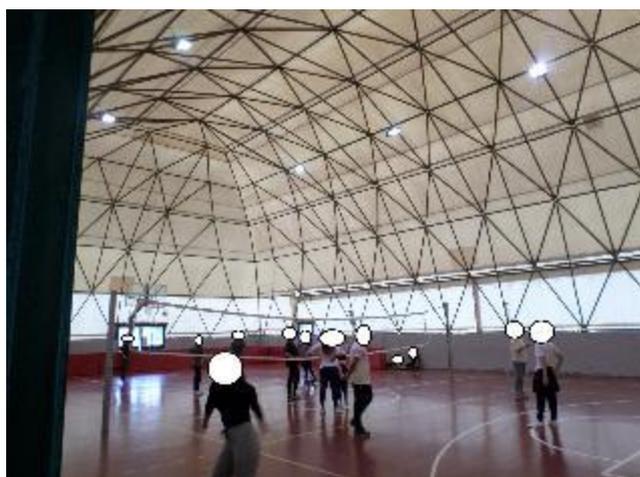
pag. 10

C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°126  
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)  
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E46I234F  
C.T.U. Trib. di S. Maria C.V.:n° 654  
Ordine di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060  
fax: 0823.1761156  
cell.: 338.9617081  
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

pec: marialuisa.dellefemine@archiworldpec.it



*Viste del complesso sportivo – zona sud della p.lla 697*



Viste della strada sterrata e dell'alloggio custode – p.lla 697



Viste della scarpata – p.lla 375 – esclusa dalla stima

Si sottolinea che dopo attenta analisi, lo scrivente tecnico è giunta alla conclusione di escludere dalla presente stima la p.lla 375, rappresentante la scarpata di collegamento tra la strada dissestata appartenente alla p.lla 697 e viale delle Puglie.

Questo perché l'attuale scarpata risulta essere parte del precedente Rivo esistente che negli anni si è prosciugato; la modifica del rivo negli anni ha comportato anche una diversa conformazione morfologica del territorio e quindi un adeguamento delle mappe catastali, che negli anni si sono dovute modificare.

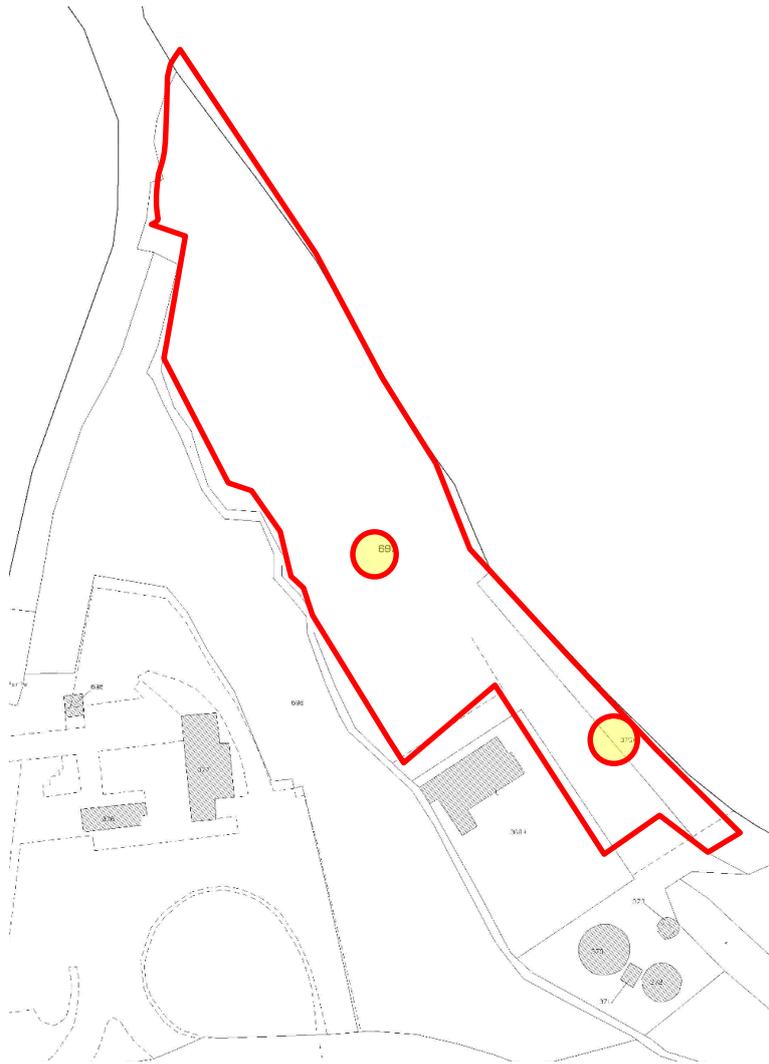
Di fatto, quindi, per la p.lla 375, ovviamente di esiguo valore, non vi è continuità delle trascrizioni e, tra l'altro, non risulta di fatto di proprietà della società debitrice.

Si specifica che catastalmente i beni costruiti non sono censiti nel Catasto fabbricati, in quanto ancora non accatastati.

Tutta l'area, infatti, è censita quale terreno di sedime presso il Catasto fabbricati.

Tra l'altro, come già evidenziato in precedenza, non risulta nemmeno il frazionamento della p.lla 697 su cui insistono sia il parcheggio sia l'area sportiva, per cui tutto il complesso pignorato giace su un'unica particella 697.

L'estratto di mappa wegis riporta i beni quindi non come si presentano (essi non sono accatastati presso il C.F.) ma comunque l'area di sedime risulta correttamente indicata secondo le attuali coordinate geografiche.



*Estratto di mappa wegis*

I beni oggetto di pignoramento non sono al momento interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità. I beni derivano infatti dall'acquisizione mediante decreti di esproprio, proprio in virtù del fatto che la società debitrice ha come unico socio il Comune di Castellammare di Stabia, per cui già attualmente le aree (con particolare riferimento alla p.lla 697) asservono un uso di interesse collettivo come il parcheggio e l'attività sportiva, quest'ultima in gestione allo stesso Comune di Castellammare di Stabia.

L'area su cui sorgono i beni non è pianeggiante per cui ne derivano diverse quote altimetriche tra i vari spazi oggetto di relazione.

Il complesso nella sua interezza ha i seguenti confini:

- ⇒ **Nord:** strada denominata “salita Ponte di Scanzano”;
- ⇒ **Sud:** proprietà SINT;
- ⇒ **Est:** viale delle Puglie;
- ⇒ **Ovest:** rivo Cannetiello e successivamente proprietà SINT.

Tutta l’area pignorata copre una superficie di circa 8500 mq. solo in riferimento alla p.lla 697.

Degli 8.530 mq. catastali della p.lla 697, circa:

- Mq. 4.000,00 sono destinati all’attività sportiva;
- Mq. 2.700,00 sono destinati a parcheggio;
- Mq. 1.830,00 sono destinati a strada sterrata per l’accesso ad altre proprietà SINT non oggetto di pignoramento.

La zona sportiva e la zona parcheggio sono delimitate da una recinzione metallica, mentre tutto il complesso è comunque recintato verso l’esterno.

### Zona sportiva.

L’area interessata occupa circa una superficie di mq. 4.000, a cui si accede da viale delle Puglie, zona sud dell’intero lotto, su cui insistono:

- ⇒ una struttura geodetica per circa mq. 600,00, al di sotto della quale vi è un campo polifunzionale. Trattasi di una tenda – struttura sostenuta da capriata geodetica in ferro. Il pavimento del campo è in linoleum, con un’altezza massima di m. 10,50.
- ⇒ Un manufatto in c.a. a ridosso della struttura geodetica, costituito da un solo piano fuori terra, occupante una superficie di circa mq. 150,00, destinato a spogliatoi, servizi igienici e docce. Le pareti sono parzialmente rivestite in maioliche, con pavimenti in piastrelle e infissi in alluminio. Le condizioni di manutenzione sono sufficienti.

- ⇒ Una struttura in elementi prefabbricati di legno, ferro e muratura, ad un solo piano fuori terra con copertura a falde inclinate, con antistante porticato in legno, destinata ad abitazione del custode. Lo stato di manutenzione è sufficiente.
- ⇒ Un campetto polivalente, destinato principalmente a pista di pattinaggio, pavimentato in conglomerato cementizio, confinate con ad ovest con una piccola tribuna in c.a.

### Zona parcheggio.

A detta area si accede verso nord, da viale delle Puglie, imboccando salita Ponte di Scanzano. Avendo quote altimetriche diverse, detta zona è stata suddivisa mediante dei terrazzamenti in due aree, sempre adibite a parcheggio e collegate con rampe e scale. La pavimentazione è in conglomerato bituminoso.

Sull'area insiste un box prefabbricato mobile utilizzato quale ufficio/cassa degli operatori del parcheggio.

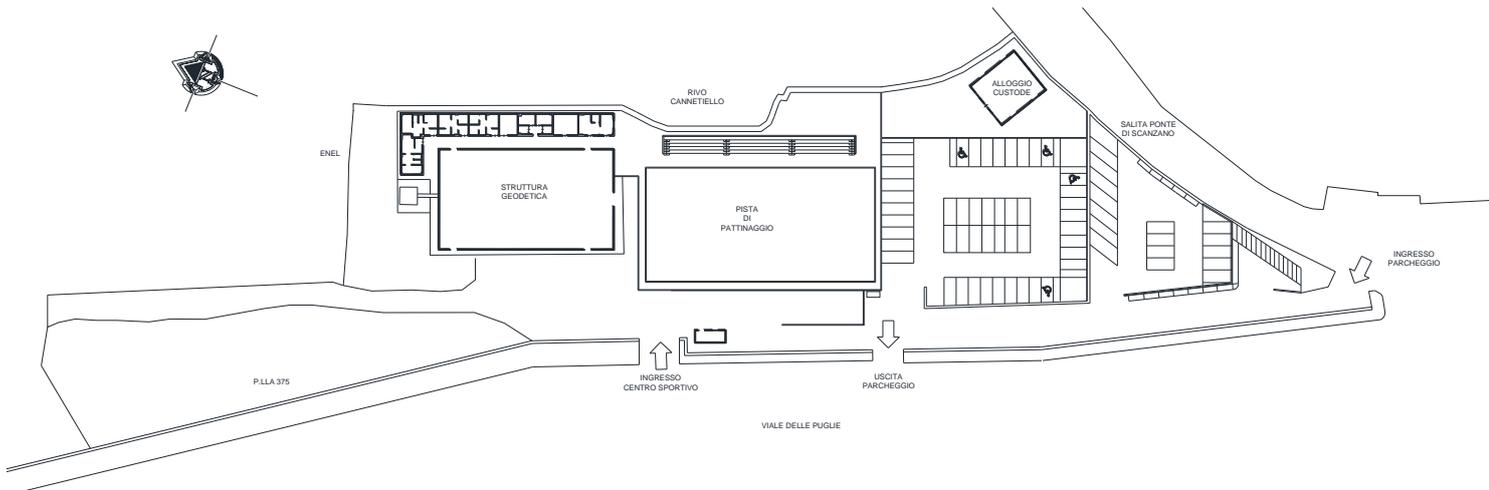
### Zona sterrata.

La rimanente parte della p.lla 697 è adibita a strada sterrata di accesso ai beni sempre della SINT, non oggetto di pignoramento, posizionati nella zona sud. Attraversando questa zona si giunge sia alla centrale elettrica in uso all'ENEL sia all'impianto di depurazione, entrambi censiti con altre particelle non oggetto di pignoramento. Per l'impianto ENEL sussiste una servitù di elettrodotto, giusta convenzione stipulata in data 23.07.1962 per notar F. Tozzi di Napoli, rep. n. 33398, tra la Sint S.,p.A. e l'allora Società Elettrica della Campania SEDAC S.p.A., mentre per poter raggiungere l'impianto di depurazione dovranno effettuarsi i lavori al fine di creare un passaggio dalla p.lla 696, non pignorata e di proprietà SINT.

Si precisa, infatti, che sia l'impianto di depurazione sia l'impianto elettrico (per cui esiste una servitù di elettrodotto), estranei alla procedura, potrebbero comunque essere raggiunti da Viale

delle Terme, aprendo un passaggio sull'attuale scarpata (p.lla 696) verso ovest, previo, ovviamente i necessari lavori per raggiungere le due quote altimetriche diverse.

Di seguito si riporta il rilievo del complesso.



### Rilievo della zona interessata

Da indagini eseguite presso l'U.T.C. di Castellammare di Stabia non risulta essere stato rilasciato alcun **attestato di prestazione energetica**, per ottenere il quale si stima un costo di circa **€ 1.800,00**, calcolato solo per i manufatti costruiti che verrà decurtato dalla stima finale.

- ⇒ **Nord:** strada denominata "salita Ponte di Scanzano";
- ⇒ **Sud:** proprietà SINT;
- ⇒ **Est:** viale delle Puglie;
- ⇒ **Ovest:** rivo Cannetiello e successivamente proprietà SINT.

In risposta al presente quesito si descrive l'immobile come da prospetto sintetico.

**LOTTO UNICO:** – Piena ed esclusiva proprietà di complesso sportivo, costituito da struttura geodetica, spogliatoi e servizi igienici, pista di pattinaggio con tribuna, alloggio custode e limitrofo parcheggio, ubicati in zona Cannetiello, in Castellammare di Stabia, viale delle Puglie. Confina con strada denominata “salita Ponte di Scanzano” a nord, beni Società Immobiliare Nuove Terme di Castellammare di Stabia a sud, viale delle Puglie ad est, rivo Cannetiello e successivamente proprietà Società Immobiliare Nuove Terme di Castellammare di Stabia ad ovest. E' riportato presso il C.T. di **Castellammare di Stabia** al **foglio 13, p.lla 697**, qualità agrumeto, classe 2, superficie mq. 8530, reddito dominicale € 372,25, reddito agrario € 317,19; tutti i manufatti insistenti non risultano accatastati ma insistono sulla p.lla sopra descritta presso il C.T. per cui il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale; giusta relazione peritale dell'esperto arch. Marialuisa Delle Femine, depositata in atti il 15.04.2019, per l'intero complesso relativamente alla manutenzione e sistemazione dell'intera area il progetto definitivo è stato approvato con Delibera di G.M. n. 187 del 30.12.2008 a cui è seguito progetto di variante approvata con Delibera di G.C. n. 15 del 18.02.2011 cui i luoghi, non risultano conformi per variazioni interne del manufatto relativo agli spogliatoi e di modifiche all'andamento planimetrico del parcheggio; le dette difformità risultano essere sanabili ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusto art. 46, comma 5, d.P.R. 380/01. Pervenuto all'esecutata in virtù di esproprio per pubblica utilità del 17.09.1962, rogato dal prefetto di Napoli, trascritto presso la Conservatoria di Napoli il 31.10.1962 ai nn. 44561/31759, di decreto di trasferimento immobili del 16.01.1960, rogato dal prefetto di Napoli, trascritto presso la Conservatoria di Napoli il 23.01.1960 ai nn. 2748/1981.

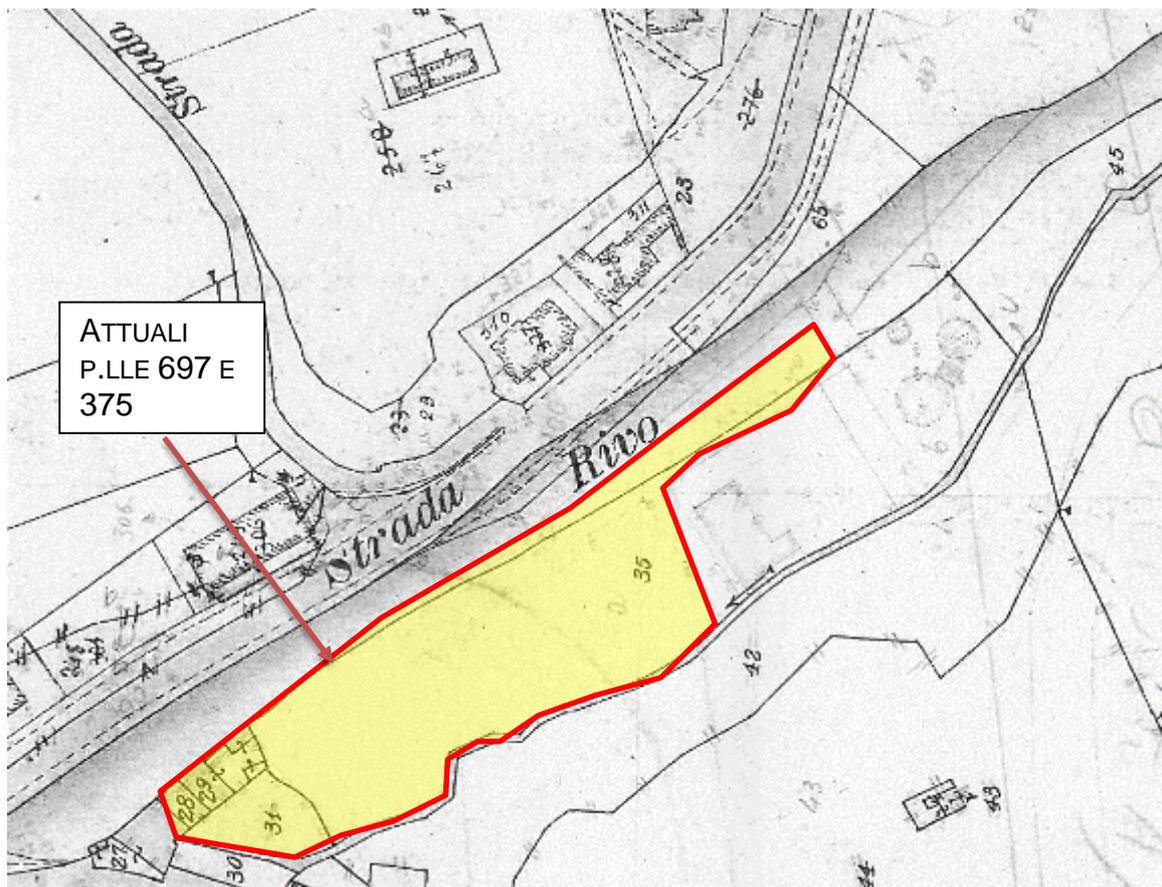
**PREZZO BASE euro € 1.307.000,00**

- 4) **indichi tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, **senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria**, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto fabbricato con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D – relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile). **L'esperto stimatore dovrà, quindi, effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori e aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore, senza limitarsi a riportare il contenuto della documentazione ex art. 567 c.p.c.,** o anche visure presso la Camera di Commercio, laddove vengano in rilievo acquisiti in favore di società di persone o di capitali, al fine di verificare non solo la provenienza dei beni pignorati, ma pure l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali, trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva, sui medesimi beni espropriati nella presente sede, per l'intero o anche solo per una quota, ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa (per es. contro il dante causa o il coniuge dell'esecutato), indicando contestualmente il numero di ruolo della relativa procedura, il magistrato assegnatario ed il relativo stato (se sia pendente, sospesa, definita per estinzione, improcedibilità, emissione del decreto di trasferimento anche ove si tratti di procedure risalenti nel tempo).
- L'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

Dopo una certosina indagine presso prima la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli, dell'archivio notarile di Napoli, dell'ufficio archivio della Prefettura di Napoli e dell'Agenzia del territorio di Napoli, la scrivente è riuscita a reperire tutti gli atti notarili necessari a tracciare la provenienza ultraventennale rispetto alla trascrizione del pignoramento (avvenuto il 11.01.2018).

Per poter risalire a detti atti, si è dovuto prima avere un quadro storico catastale chiaro, reperendo quindi prima gli estratti di mappa storici, relativi all'anno 1965 e poi a ritroso, all'anno 1895, ricavando che le attuali p.lle pignorate 697 e 375 derivano entrambe dalla ex p.lla 35 dell'ex foglio 15, frazionata in diverse parti, denominate negli atti 35/parte; inoltre l'attuale zona

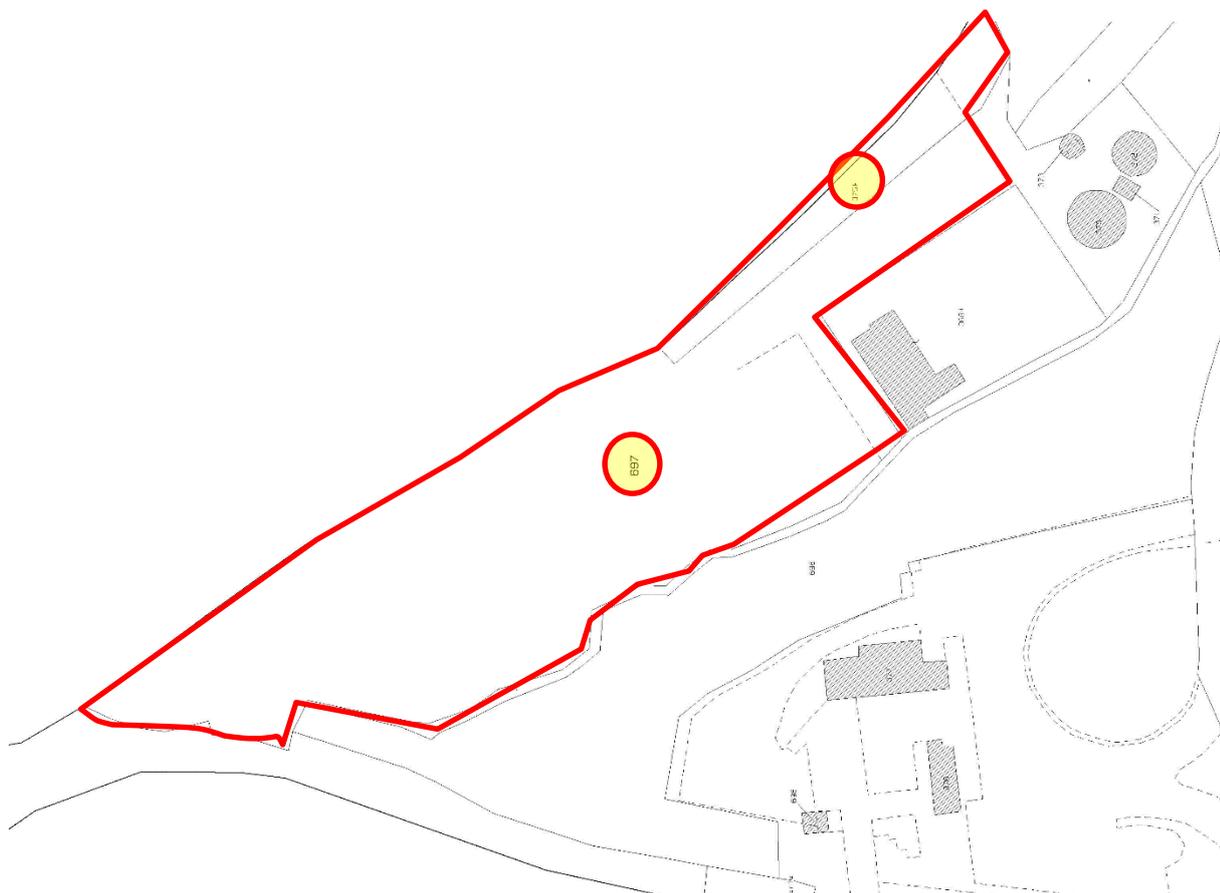
nord della p.lla 697 era occupata dalla p.lla 31 e dai piccoli fabbricati rurali p.lle 28 e 29, come evidenziato dall'estratto di mappa datata 1965:



Estratto di mappa del 1965

Si noti come l'attuale p.lla 375, in parte coincide con quello che era parte del letto del rivo che negli anni è andato scomparendo, lasciando soltanto una scarpata, attualmente identificata con la p.lla 375.

Di seguito l'estratto di mappa wegis attuale:



Estratto di mappa wegis attuale

In particolare, la p.lla 375 che si è deciso di escludere dalla detta stima, in realtà coincide quasi interamente con quello che era il letto del vecchio rivo che non apparteneva alla società debitrice.

pag. 21

C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°126  
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)  
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E46I234F  
C.T.U. Trib. di S. Maria C.V.:n° 654  
Ordine di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060  
fax: 0823.1761156  
cell.: 338.9617081  
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

pec: marialuisa.dellefemine@archiworldpec.it

Dopo le modifiche dell'assetto del territorio dovuto alla diversa conformazione del rivo poi scomparso, gli addetti del catasto negli anni hanno provveduto a modificare le mappe, fino a costituire l'attuale p.lla 375, identificata come "Accessorio comune ad ente rurale ed urbano", con conseguente mancanza di ditta, in quanto, per ovvie ragioni, risulta impossibile identificare una ditta.

Ai fini della provenienza, quindi, interessano soltanto i due seguenti atti, reperiti dalla scrivente e allegati alla presente relazione:

**23.01.1960, nn. 2748/1981:** decreto di espropriazione immobili del 20.01.1960, prot. n. 60507, rep. n. 11162, emesso dal Prefetto della Provincia di Napoli, registrato il 20.01.1960 al n. 16559, vol. 777, con il quale, tra gli altri, si espropriava alla signora Feola Maddalena di Domenico, zona di terreno in località Solaro, dell'estensione di mq. 5872 riportata in Catasto rustico di Castellammare di Stabia al foglio 15, p.lla 35, dell'estensione complessiva di are 68,03 di cui se ne espropriano are 58,72, confinante con Rivo detto della Fossa.

**31.10.1962, nn. 44561/31759:** decreto di espropriazione immobili del 17.09.1962, prot. n. 68459/A, rep. n. 12982, emesso dal Prefetto della Provincia di Napoli, registrato il 28.09.1962 al n. 5430, con il quale, tra gli altri, si espropriava alla signora Feola Maddalena di Domenico, ditta Feola Stelio di Domenico, il fabbricato rurale al foglio 15 p.lla 28/1, centiare 66, il fabbricato rurale al foglio 15 p.lla 29, di are 1,89, la zona di terreno al foglio 15 p.lla 31, di are 3,87, la zona di terreno al foglio 15 p.lla 35/parte, di are 9,31, località Salita di Scanzano, confinante con Rivo Cannetiello, via Salita di Scanzano.

Pertanto i cespiti di cui alla presente relazione di stima sono **di piena ed intera proprietà** della debitrice Società Immobiliare Nuove Terme di Castellammare di Stabia S.p.A., avendo acquisito mediante decreti di esproprio per la piena ed intera proprietà con gli atti di cui sopra. Per poter coprire il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, si doveva andare a ritroso almeno fino al 10.01.1998; come potrà notarsi, gli atti in capo alla debitrice

relativi ai beni *de quo* sono datati 20.01.1960 e 17.09.1962 (*inter vivos a carattere non traslativo*), per cui il ventennio è ampiamente coperto.

- 5) Provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

I beni oggetto di pignoramento, costituenti Lotto unico di vendita, come già ampiamente detto in precedenza, non sono accatastati per quanto concerne il costruito, presso il Catasto Fabbricati, ma tutto il compendio (parcheggio, centro sportivo e strada sterrata per il raggiungimento di altri beni estranei alla procedura) è identificato con l'unica p.lla 697 presso il Catasto terreni di Castellammare di Stabia.

La p.lla 375, pignorata, viene esclusa dalla presente relazione in quanto, come già detto in precedenza, essa deriva dal prosciugamento del vecchio Rivo che ha comportato negli anni una diversa conformazione delle geometrie del territorio e quindi della mappa catastale, fino a identificare l'attuale scarpata che, di fatto, non appartiene alla società esecutata.

Tant'è che la p.lla 375, accatastata come accessorio comune ad ente rurale ed urbano, non ha intestatario.

I dati catastali sono i seguenti:

CATASTO TERRENI							
Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza a Ha Are Ca	Reddito dominic ale €	Reddito Agrario €
Castellammare di Stabia	13	697	agrumeto	2	85 30	327,25	317,19
<b>intestati</b>	SOC IMMOBILIARE NUOVE TERME con sede in Castellammare di Stabia Proprietà per 1000/1000						

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (vedi visure storiche allegate, estratto di mappa catastale e planimetrie catastali) si è accertato che i dati catastali identificano esattamente l'area di sedime in cui insistono i cespiti, ma non risultano accatastati nel C.F. tutti i manufatti sovrastanti.

Per cui dalla stima finale verranno detratti i costi necessari per il frazionamento della p.lla 697 (per la divisione tra la zona sportiva, il parcheggio e l'area sterrata) e l'accatastamento presso il C.F. dei manufatti insistenti.

Detti costi si quantificano in € 6.000,00.

- 6) **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità; **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Per quanto sopra ordinato: qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

a) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto *mortis causa*.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto *mortis causa* (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto di acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri immobiliari.

b) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto di acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

c) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

d) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni di origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

e) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

f) Esistenza di diritti di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

Sebbene le informazioni richieste dal presente quesito siano già state fornite dalla scrivente in risposta alle precedenti domande, si riassume quanto già riportato.

1. I dati descrittivi riportati nell'atto di pignoramento rispecchiano quelli attuali, a meno del mancato accatastamento dei manufatti presso il C.F.; si ricorda inoltre di aver escluso dalla stima la p.lla pignorata n. 375 per mancanza di continuità delle trascrizioni;

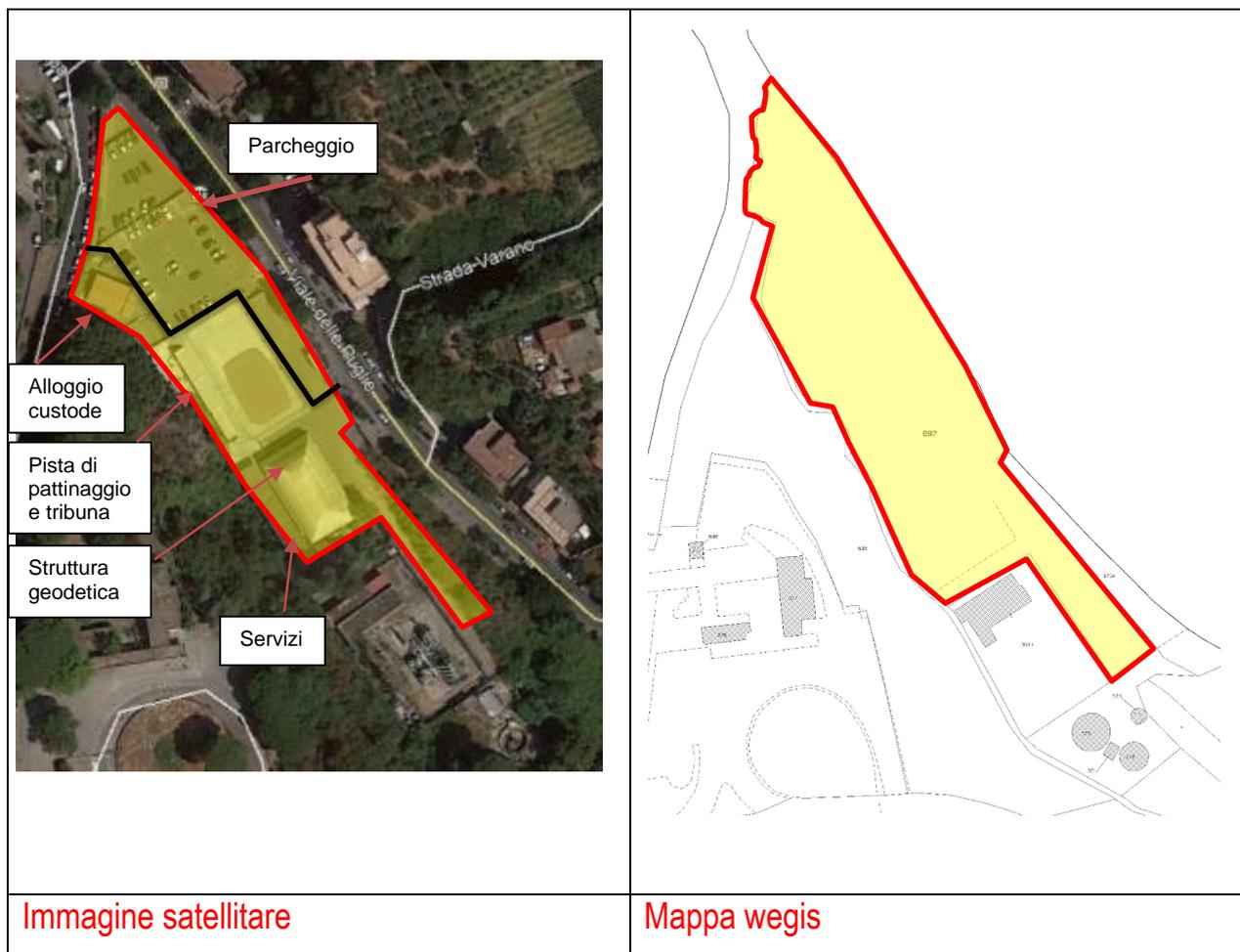
2. I dati catastali degli immobili di cui al pignoramento sono quelli attuali, che si differenziano da quelli di cui agli atti in capo alla debitrice in quanto variati nel corso degli anni;
  3. Dal momento che la debitrice trattasi di una società, non sussiste l'ipotesi di coniugio;
  4. Tutta la superficie inerente la p.lla 697 è pervenuta con due distinti atti relativi ad espropriazione per pubblica utilità, entrambi molto remoti, a carattere traslativo, datati 20.01.1960 e 17.09.1962, ricoprendo quindi abbondantemente il ventennio antecedente il pignoramento.
  5. Tutta la zona è stata acquisita a mezzo di decreti di espropriazione per pubblica utilità in virtù della natura stessa della debitrice in quanto essa trattasi di una società il cui unico socio è il Comune di Castellammare di Stabia;
  6. I beni non sono in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.
- 7) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti. Al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito.

Come già riferito nel quesito dedicato alla conformità catastale, gli atti di provenienza sono relativi all'acquisizione di terreni e manufatti rurali, su cui sopra sono stati edificati un complesso sportivo e un parcheggio che non sono ancora stati censiti presso il C.F. ma risultano ancora individuati entrambi sulla particella a terreni n. 697.

Se si confrontano l'immagine satellitare con la mappa wegis si potrà riscontrare come la mappa wegis riporti solo un terreno, mentre quella satellitare riporti il parcheggio e l'impianto

sportivo costituito essenzialmente da spogliatoi, servizi igienici, struttura geodetica, pista di pattinaggio, tribuna e alloggio custode.

Si ricorda che dal compendio pignorato si è esclusa la p.lla 375, attualmente corrispondente ad una scarpata.



8) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente include ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

Gli identificativi catastali non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. Ancora una volta si ripete però che la p.lla 697 pignorata ed oggetto di stima è anche in parte adibita a strada d'accesso ad altri beni non oggetto di esecuzione di proprietà SINT per cui dovranno necessariamente essere eseguiti lavori al fine dell'accesso a detti beni da altra particella limitrofa non pignorata, di proprietà SINT.

- 9) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento. Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato.

L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampia rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito 3).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già

stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C. F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
  - nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni Intercorse quanto alla rendita, classamento, ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

L'immobile non ricade nelle condizioni di cui al presente quesito.

Il diritto reale pignorato della sola p.lla 697 corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata, pari ad 1/1, in quanto la Società Immobiliare Nuove Terme di Castellammare di Stabia S.p.A. ha acquisito la piena ed intera proprietà mediante decreti di esproprio.

Stesso discorso che invece non vale per la p.lla 375 in quanto gran parte di essa (attualmente identificata con una scarpata) era sostanzialmente il letto di un vecchio rivo negli anni scomparso, per cui non essendoci continuità di trascrizioni né tantomeno una vera titolarità del bene, detta p.lla 375 si è esclusa dalla presente stima.

#### 10) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

pag. 29

C.so A. Moro, Palazzo Schiavone, n°126  
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)  
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E46I234F  
C.T.U. Trib. di S. Maria C.V.: n° 654  
Ordine di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060  
fax: 0823.1761156  
cell.: 338.9617081  
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

Attualmente vige il Piano Regolatore Generale, adeguato al Piano Urbanistico Territoriale, approvato con D.P.A.P. n. 324 del 23.03.2005 e n. 155 del 20.03.2007, pubblicato sul BURC n. 23 del 23.04.2007, vigente dal 09.05.2007.

La zona in cui sono ubicati i beni è in zona F 7 (1-B) – URBANO – TERME ANTICHE – del PUT (Tutela dell'ambiente naturale di 2° grado).

Sono consentiti interventi:

- per la realizzazione delle strade interpoderali nel rispetto delle norme tecniche di cui al titolo IV L.R. 35/87;
- il rifacimento dei muri di sostegno dei tramezzamenti e la costruzione di piccole rampe di collegamento tra i terrazzamenti nel rispetto delle norme di cui sopra;
- opere di miglioramento nell'accessibilità al Parco.
- Qualsiasi intervento privato o pubblico di edificazione (ad eccezione di ristrutturazioni, modifiche interne e sopraelevazioni), sbancamento, movimento di terra, terrazzamento, strade, pozzi ed altri interventi di azione nel sottosuolo, sono soggetti a preventivo nullaosta da parte della Soprintendenza archeologica di Pompei.

Secondo il Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino-Amalfitana (PUT), di cui alla Legge Regionale 27.06.1987 n. 35, l'immobile ricade in zona territoriale di Tutela dell'ambiente naturale di 2° grado (zona 1b).

Secondo il piano stralcio per l'assetto idro-geologico, adottato dal Comitato Istituzionale di Bacino del Sarno con Delibera n. 30 del 28.07.2014, pubblicato sul BURC del 11.08.2014, variante approvata con delibera n. 27 del 31.01.2017, pubblicate sul BURC del 13.02.2017 e per le quali vigono le norme di salvaguardia, l'immobile:

- Rientra nella delimitazione delle aree a rischio frane R3;
- Rientra nella delimitazione delle aree a pericolosità frane P3;
- Rientra nella delimitazione delle aree a rischio idraulico R4.

pag. 30

Il territorio cittadino è interamente vincolato alle disposizioni contenute nel D.lvo n. 42/04 "Codice delle disposizioni legislative in materia di beni culturali".

Per un più specifico approfondimento si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente.

11) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell' articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, provveda alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, provveda alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche costruttive delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i) artt. 31 e seguenti della legge l.47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii) art. 39 della legge l. 724 del 1994 (in linea di principio opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii) art. 32 del D.L.; 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare che la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa sia anteriore all'entrata in vigore della predetta normativa (2 ottobre 2003).

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporaneamente più antico che s a stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante agli atti della procedura;

- concludere infine - attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate - se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili ed opere abusive l'esperto deve indicare - previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile e, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificarne gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del Provvedimento di cui all'art. 213 c.p.

Da un'attenta ricerca espletata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castellammare di Stabia, per quanto concerne l'intervento, essendo esso di valenza pubblica, sono stati adottati i provvedimenti del caso relativo ad opere pubbliche, per cui tutto l'iter riscontrato è stato quello delle approvazioni presso la Giunta comunale, a seguito delle autorizzazioni da parte dei diversi Enti interessati, primi fra tutti la Soprintendenza Archeologica.

In particolare:

Il progetto della sistemazione dell'impianto sportivo fu redatto a seguito di procedura di affidamento dell'incarico di progettazione e Determine dirigit. Settore VI n. 190 del 21.11.2006 e n. 162 del 11.12.2008.

Il progetto definitivo fu approvato con Delibera di G.M. n. 187 del 30.12.2008 mentre il progetto esecutivo ed indizione di procedura di gara fu approvato con Determina dirigit. Settore VI n. 22 del 17.02.2009.

A seguito della procedura di gara ad evidenza pubblica, con Determina dirigit. Settore VI n. 58 del 14.05.2009, divenuta efficace il 30.06.2009, fu approvata l'aggiudicazione definitiva con l'impresa aggiudicataria la quale stipulò il contratto rep. n. 1722 in data 18.11.2009.

Il progetto appaltato era stato validato dal RUP e dirigente pro tempore in data 16.02.2009.

Per detto progetto era stata già rilasciata autorizzazione paesaggistica con prot. 41921 del 05.03.2009, ai sensi degli artt. 146/159 del D. L.vo 22.01.2004 n. 42. Detta autorizzazione fu inviata alla Soprintendenza con nota prot. 140923 del 05.09.2009, ricevuta dalla stessa il 10.04.2009 per l'esercizio del potere di annullamento. Il Ministero dei BB.AA.CC. per il tramite

della Soprintendenza non esercitò il citato parere di annullamento nei termini stabiliti e per cui l'autorizzazione paesaggistica divenne esecutiva.

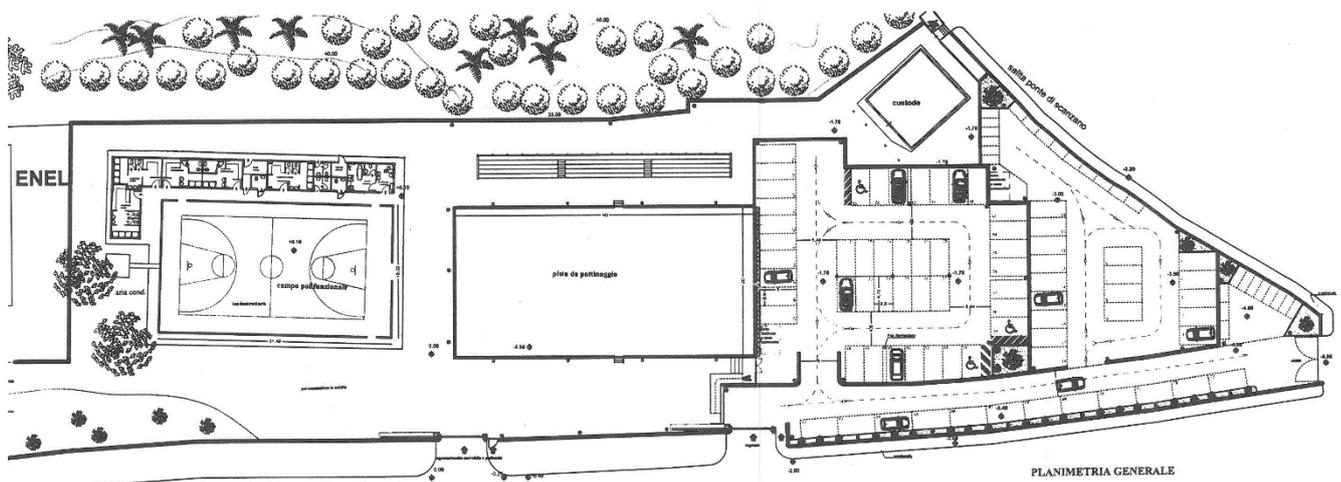
Per ragioni intervenute dopo la consegna parziale dei lavori (avvenuta il 18.11.2009), fu redatta apposita perizia di variante e suppletiva al progetto iniziale approvata con Delibera di G.C. n. 15 del 18.02.2011. Tale variante prevedeva, tra l'altro, l'ampliamento dell'area di parcheggio pertinenziale all'attività dell'impianto sportivo.

Le opere previste nella perizia di variante furono sottoposte a verifica da parte della Soprintendenza BAP PSAE che espresse parere favorevole con prescrizioni. In esito a tale parere fu emessa l'autorizzazione paesaggistica n. 21 del 03.10.2011.

In considerazione delle prescrizioni della Soprintendenza è stato necessario predisporre perizia di variante tecnica, approvata con D.D. n. 125 del 17.07.2013.

I lavori di che trattasi si sono conclusi giusto verbale di ultimazione lavori del 03.09.2014, e successivo certificato di regolare esecuzione datato 27.05.2016.

Di seguito la planimetria generale relativa alla perizia di variante approvata.



**Grafico di cui alla perizia di variante approvata**

Confrontando la planimetria generale approvata con lo stato dei luoghi, si potranno riscontrare:

pag. 33

C.so A. Moro, Palazzo Schiavone, n°126  
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)  
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E46I234F  
C.T.U. Trib. di S. Maria C.V.: n° 654  
Ordine di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060  
fax: 0823.1761156  
cell.: 338.9617081  
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

pec: marialuisa.dellefemine@archiworldpec.it

- difformità inerenti la sistemazione del parcheggio, con particolare riferimento alla posizione degli stalli;
- una diversa variazione interna degli spogliatoi/servizi igienici;
- la presenza del container ad uso ufficio a servizio del parcheggio.

Dette difformità, trattandosi di opere pubbliche dovrebbero essere “sanate” mediante l’iter destinato alle opere pubbliche, ma in considerazione che l’eventuale acquirente potrebbe essere un privato, esse si inquadrano comunque come opere oggetto di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380, per un costo di circa 10.000,00 €, che verrà detratto dalla stima finale.

12) indichi se vi è l’attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n. 145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 succ. mod. per le procedure successive all’entrata in vigore del d.l. 23.12.2013 n. 145, l’esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l’immobile sia esente ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l’esperto o verificherà se la certificazione è presente allegandola, mentre in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).

Da indagini eseguite presso l’U.T.C. di Castellammare di Stabia non risulta essere stato rilasciato alcun **attestato di prestazione energetica**, per ottenere il quale si stima un costo di circa **€ 1.800,00** che verrà decurtato dalla stima finale.

13) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest’ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell’esecuzione) all’identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale;

Trattandosi di due compendi di natura diversa (impianto sportivo e parcheggio) ma catastalmente non differenziati, entrambi ricadenti su un’unica p.lla presso il C.T. non è possibile predisporre due lotti diversi per cui sarà tutto inglobato in un unico lotto di vendita. Per cui l’immobile non ricade nelle condizioni di cui al presente quesito.

- 14) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estin1ativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 C.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Gli immobili di cui alla p.lla 697 sono di proprietà della Società Immobiliare Nuove Terme di Castellammare di Stabia S.p.A., che a seguito delle espropriazioni per pubblica utilità ha acquisito la piena ed intera proprietà; i beni sono stati pignorati interamente, per cui la condizione di cui al presente quesito viene a mancare.

- 15) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Come già riferito nelle pagine precedenti al momento del sopralluogo effettuato i due compendi sono in parte locati e in parte in possesso della debitrice. In particolare:

- l'impianto sportivo è locato al Comune di Castellammare di Stabia giusto contratto di locazione del 18.02.2016, per un canone annuo dovuto di € 40.320,00 oltre IVA, che si ritiene congruo ai valori di mercato, da versarsi in singole rate annue anticipate. La scrivente ha rinvenuto il detto contratto di locazione, che si allega alla presente, chiedendo anche agli uffici preposti l'eventuale registrazione di esso ma, ad oggi, è pervenuta una sola risposta da parte dell'ufficio di Castellammare di Stabia, allegata alla presente, dalla quale si evince che l'unico atto di locazione registrato tra la Società esecutata e il Comune di Castellammare di Stabia, datato 06.03.2018, non riguarda le particelle oggetto di relazione;

pag. 35

C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°126  
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)  
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E46I234F  
C.T.U. Trib. di S. Maria C.V.:n° 654  
Ordine di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060  
fax: 0823.1761156  
cell.: 338.9617081  
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

- per l'incasso del canone si fa espresso riferimento all'operato del custode;
- il parcheggio è gestito direttamente dalla società debitrice.

16) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile non ricade nelle condizioni di cui al presente quesito.

17) **indichi** resistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). In particolare, provveda a fornire una adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il bene pignorato oggetto di stima non ricade su aree o suoli demaniali anche se esso è di valenza pubblica essendo di proprietà di una società il cui unico socio è il Comune di Castellammare di Stabia.

Sussistono i vincoli di cui alla Soprintendenza archeologica.

18) **Rilevi** l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate prescindendo dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore precedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Il bene pignorato è oggetto di stima non è gravato da censo, livello o uso civico. Non è stata rilevata la presenza di domande o di provvedimenti giudiziali, né di diritti demaniali.

La sottoscritta ha operato delle indagini apposite presso l'ufficio preposto, Regione Campania, ufficio usi civici. A tal proposito si evidenzia che in allegato si potrà leggere

pag. 36

C.so A. Moro, Palazzo Schiavone, n°126  
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)  
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E46I234F  
C.T.U. Trib. di S. Maria C.V.: n° 654  
Ordine di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060  
fax: 0823.1761156  
cell.: 338.9617081  
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

l'ordinanza del 21.08.1933 a firma del Commissario Regionale per la liquidazione degli usi civici nelle Province della Campania e del Molise, nella quale è certificato che al di là della Selva Sant'Andrea, Sotto di mezzo di sopra, Boffa, Citarella, Pantanella, Quadrafilà, Tuoro e altri, non risultano operazioni da compiere nel Comune di Castellammare di Stabia.

19) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione **del** criterio **di** stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolite; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolite.

Per la valutazione complessiva dei beni, considerata la particolare natura (complesso sportivo e parcheggio) si è creduto opportuno adottare la stima con il metodo indiretto per **capitalizzazione dei redditi (Income Approach)**.

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare redditi futuri e scontarli al momento della stima. Esso si articola in tre fasi principali:

- determinazione dei redditi da capitalizzare;
- determinazione del tasso di capitalizzazione;
- operazione aritmetica della capitalizzazione dei redditi.

L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuale lordo; a tale elemento verrà aggiunto:

- l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto di una periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipata di pagamento;
- le spese di manutenzione, tributi, Imposte, nonché spese per sfritto o mancato pagamento a carico del proprietario.

Dal momento che trattasi di due distinti compendi, si adatterà il metodo prima per il complesso sportivo, per il quale si parte da un valore certo che è quello relativo al canone annuo di cui al contratto di locazione, e poi lo stesso metodo verrà applicato per il parcheggio, per il quale si stimerà ancor prima un valore relativo al canone annuo medio.

#### Stima del complesso sportivo.

Il contratto di locazione, considerato congruo dalla scrivente, prevede un canone annuo pari ad € 40.320,00 oltre IVA.

Per cui:

$R_{lt}$  reddito lordo totale: pari al canone annuo di affitto stimato di €/m 40.320,00.

Canone annuo, calcolando l'interesse = € 40.865,93.

Le spese annuali da supportare dal proprietario quali manutenzione straordinaria e le assicurazioni dell'immobile, tributi, sfitti ed interessi per mancato reddito da sfritto, di media sono pari a circa il 35% del reddito lordo, per cui:

$$B_f = R_{lt} - (Q + T_r + S_f + I)^* = € 14.303,08 \quad (* \text{circa } 35\%)$$

$$\text{sommano } B_f = R_{lt} \times 0,65 = € 26.562,85$$

Il valore del saggio medio di capitalizzazione, in considerazione della destinazione del cespite, può essere quantificato in 2,5 %.

$$r = 2,5 \%$$

$$\text{Valore di capitalizzazione del reddito } V_0 = B_f / r = € 1.062.514,00.$$

Quindi, il Valore più probabile di mercato secondo il procedimento della Stima Analitica è di € **1.062.514,00.**

### Stima del parcheggio.

Per quanto concerne il parcheggio, la scrivente ha calcolato il più probabile valore di locazione partendo da quanto mediamente può fruttare detto esercizio.

Il parcheggio prevede circa 65 stalli: considerando una media di 8 ore al giorno per ciascun stallo esistente, per un costo orario pari ad 1,00 €, si procede al calcolo del guadagno annuale:

$$65 \text{ stalli} \times 8 \text{ h} \times 365 \text{ gg} \times \text{€ } 1,00 = \text{€ } 189.800,00/\text{anno}$$

In considerazione anche delle ore serali non considerate, si ritiene opportuno calcolare il costo di locazione annuale pari al 10% del ricavo annuale, per cui:

$$\text{€ } 189.800,00 \times 0,10 = \text{€ } 18.980,00 \text{ canone annuo}$$

Per cui:

$R_{lt}$  *reddito lordo totale*: pari al canone annuo di affitto stimato di €/m 18.980,00.

Canone annuo, calcolando l'interesse = € 19.236,99.

Le spese annuali da supportare dal proprietario quali manutenzione straordinaria e le assicurazioni dell'immobile, tributi, sfitti ed interessi per mancato reddito da affitto, di media sono pari a circa il 35% del reddito lordo, per cui:

$$B_f = R_{lt} - (Q + T_r + S_f + I)^* = \text{€ } 6.732,95 \quad (* \text{ circa } 35\%)$$

$$\text{sommano } B_f = R_{lt} \times 0,65 = \text{€ } 12.337,00$$

Il valore del saggio medio di capitalizzazione, in considerazione della destinazione del cespite, può essere quantificato in 2,5 %.

$r = 2,5 \%$

Valore di capitalizzazione del reddito  $V_0 = B_f / r = € 493.480,00$ .

Quindi, il Valore più probabile di mercato secondo il procedimento della Stima Analitica è di € **493.480,00**.

### Stima finale

Si procede ora a sommare le due stime effettuate, sottraendo poi le diverse decurtazioni:

**Valore di mercato de beni** = € 1.062.514,00 + € 493.480,00 = **€ 1.555.994,00**

A tale valore vanno detratti i costi per la regolarizzazione catastale, per quella urbanistica, per la redazione dell'APE (come indicato dal G.E.).

Per cui:

redazione A.P.E.	€ 1.800,00;
regolarizzazione catastale	€ 6.000,00;
regolarizzazione urbanistica	€ 10.000,00;

Va inoltre **applicato una ulteriore decurtazione pari al 15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile

**Valore a base d'asta** = (€ 1.555.994,00 - € 1.800,00 - € 6.000,00 - € 10.000,00) x 0,85 = € **1.307.464,90**.

**Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita del LOTTO UNICO DI VENDITA è di € 1.307.000,00 in c.t.**

- 20) **segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del **canone** ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

Per quanto concerne il contratto di locazione, il canone previsto, come già accennato in precedenza, si ritiene adeguato.

### RIEPILOGO DEI BENI DA PORRE IN VENDITA

**LOTTO UNICO:** – Piena ed esclusiva proprietà di **complesso sportivo, costituito da struttura geodetica, spogliatoi e servizi igienici, pista di pattinaggio con tribuna, alloggio custode e limitrofo parcheggio**, ubicati in zona Cannetiello, in Castellammare di Stabia, viale delle Puglie. Confina con strada denominata “salita Ponte di Scanzano” a nord, beni Società Immobiliare Nuove Terme di Castellammare di Stabia a sud, viale delle Puglie ad est, rivo Cannetiello e successivamente proprietà Società Immobiliare Nuove Terme di Castellammare di Stabia ad ovest. E' riportato presso il C.T. di **Castellammare di Stabia** al **foglio 13, p.lla 697**, qualità agrumeto, classe 2, superficie mq. 8530, reddito dominicale € 372,25, reddito agrario € 317,19; tutti i manufatti insistenti non risultano accatastati ma insistono sulla p.lla sopra descritta presso il C.T. per cui il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale; giusta relazione peritale dell'esperto arch. Marialuisa Delle Femine, depositata in atti il 15.04.2019, per l'intero complesso relativamente alla manutenzione e sistemazione dell'intera area il progetto definitivo è stato approvato con Delibera di G.M. n. 187 del 30.12.2008 a cui è seguito progetto di variante approvata con Delibera di G.C. n. 15 del 18.02.2011 cui i luoghi, non risultano conformi per variazioni interne del manufatto relativo agli spogliatoi e di modifiche all'andamento planimetrico del parcheggio; le dette difformità risultano essere sanabili ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusto art. 46, comma

pag. 41

C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°126  
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)  
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E46I234F  
C.T.U. Trib. di S. Maria C.V.:n° 654  
Ordine di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060  
fax: 0823.1761156  
cell.: 338.9617081  
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

5, d.P.R. 380/01. Pervenuto all'esecutata in virtù di esproprio per pubblica utilità del 17.09.1962, rogato dal prefetto di Napoli, trascritto presso la Conservatoria di Napoli il 31.10.1962 ai nn. 44561/31759, di decreto di trasferimento immobili del 16.01.1960, rogato dal prefetto di Napoli, trascritto presso la Conservatoria di Napoli il 23.01.1960 ai nn. 2748/1981.

**PREZZO BASE euro € 1.307.000,00**

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, lo scrivente esperto rassegna la presente relazione, ringraziando la S/V per la fiducia accordatale e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Santa Maria Capua Vetere, 15.04.2019.

L'esperto  
arch. Marialuisa DELLE FEMINE



# TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

## ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

nella causa promossa da

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

contro

Società Immobiliare Nuove Terme di Castellammare di Stabia S.p.A.

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 294/17

Giudice Espropriazione: dott. Anna Maria DIANA

Esperto stimatore: arch. Marialuisa DELLE FEMINE

pag. 43

C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°126  
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)  
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E46I234F  
C.T.U. Trib. di S. Maria C.V.:n° 654  
Ordine di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060  
fax: 0823.1761156  
cell.: 338.9617081  
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

pec: marialuisa.dellefemine@archiworldpec.it

## ELENCO ALLEGATI

- 1) Visura CCIAA della Società Immobiliare Nuove Terme di Castellammare di Stabia S.p.A.;
- 2) Atti di provenienza fino a ricoprire il ventennio;
- 3) Ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 e Napoli 1, richieste a nome di Società Immobiliare Nuove Terme di Castellammare di Stabia S.p.A. con relative note;
- 4) Documentazione catastale;
- 5) Rilievo del bene pignorato;
- 6) Rilievo fotografico;
- 7) Documentazione tecnica reperita presso l'ufficio urbanistica del Comune di Castellammare di Stabia;
- 8) Documentazione di cui all'ufficio usi civici della Regione Campania;
- 9) Contratto di locazione e risposta da parte dell'Agenzia delle Entrate;
- 10) Stralcio valori VAM;
- 11) Stralcio della banca dati delle quotazioni immobiliari;
- 12) Ricevuta di invio copia della Relazione di Consulenza Tecnica alle parti.