

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA AGGIORNATA SECONDO

LE DISPOSIZIONE DEL G.E. DEL 11.07.2019 E

DI NUOVI AVVENIMENTI VERIFICATISI

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, 17.10.2019



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 AGGIORNATA SECONDO LE DISPOSIZIONI DEL G.E. E
DI NUOVI AVVENIMENTI VERIFICATISI**

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

A seguito dell'aggiornamento della relazione depositata nel mese di luglio c.a. e della disposizione di codesto egr. G.E. del 11.07.2019, lo scrivente esperto relaziona in merito alla quantificazione analitica dei costi decurtati in percentuale nella precedente nota depositata.

Si vuole comunque precisare che la decurtazione percentuale è stata oggetto ovviamente di attenta analisi da parte della scrivente e che essa è stata quantificata dopo aver analiticamente considerato le diverse voci da sottrarre alla detta stima.

In questa sede, comunque, al di là di quanto richiesto, si analizzeranno ulteriori circostanze avvenute verso la metà del mese di luglio.

NUOVE CIRCOSTANZE AVVENUTE

Nuova imposizione di servitù coattiva di elettrodotto.

Lo scrivente esperto, infatti, è stata contattata dal liquidatore della S.I.N.T. S.p.A. dopo aver ricevuto una raccomandata da parte di "Terna Rete Italia S.p.A." in cui si comunicava

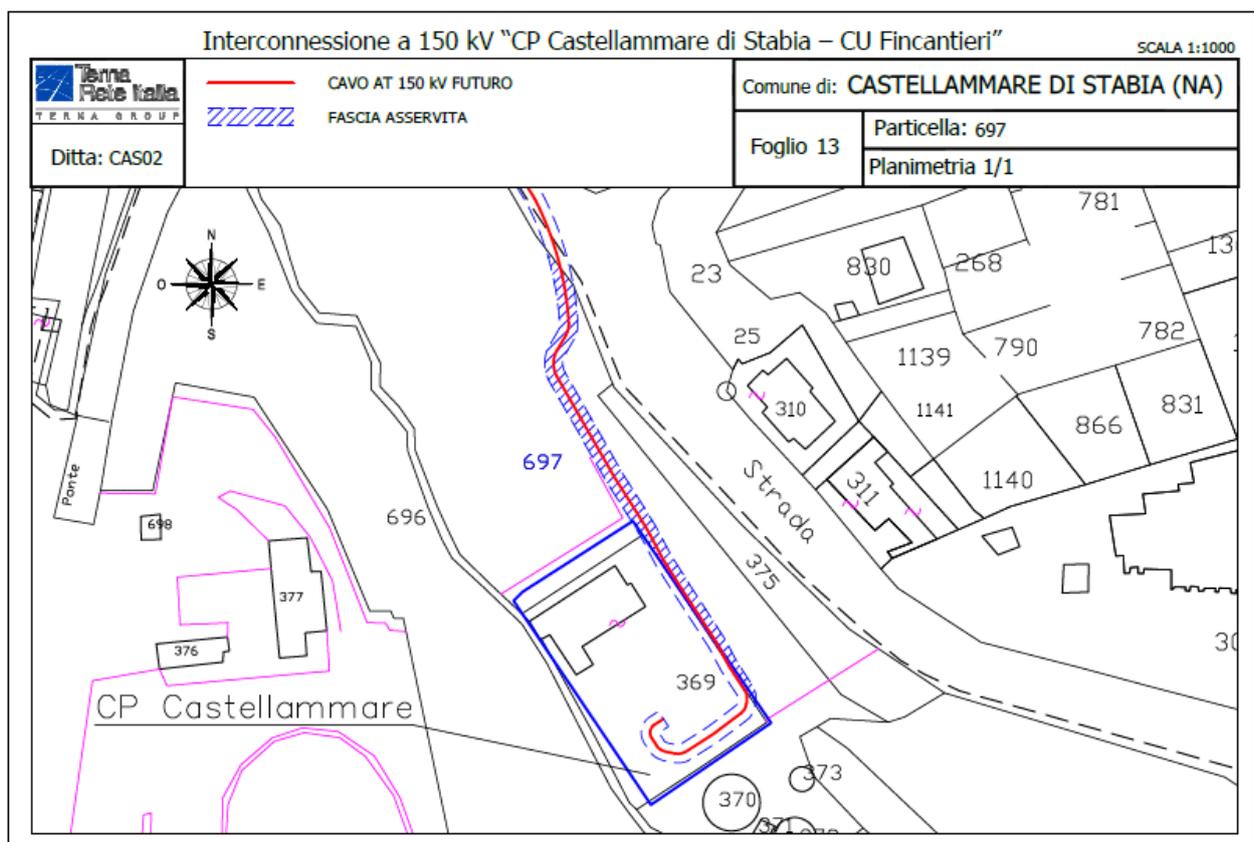
pag. 2

l'approvazione del progetto definitivo relativo alla costruzione ed all'esercizio di un'interconnessione a 150 kV "CP Castellammare di Stabia – CU Fincantieri" ricadente su parte della p.lla 697 oggetto di pignoramento.

Detta circostanza comporta il vincolo preordinato all'imposizione in via coattiva della servitù di elettrodotto.

A seguito di detta comunicazione la scrivente si è subito adoperata al fine di un contatto diretto con "Terna Rete Italia S.p.A."; ebbene, dai tecnici incaricati si è constatato che l'imposizione riguarda la servitù di passaggio per l'asservimento coattivo di un cavo coassiale da installarsi per sommi capi sulla stessa area su cui già insiste la servitù precedente del 23.07.1962 tra la SINT S.P.A. e l'allora Società Elettrica della Campania SEDAC S.P.A.

Dopo esplicita richiesta, infatti, la scrivente ha ottenuto il grafico del progetto approvato che di seguito si riporta:



Come è possibile chiaramente notare dalla disposizione del cavo coassiale indicato in rosso, l'area della nuova servitù imposta riguarda per sommi capi la stessa area interessata alla precedente servitù.

E' ovvio che questa ulteriore imposizione debba per forza incidere sul valore finale di stima, da valutarsi in misura percentuale.

REVISIONE DELLA STIMA DEL COMPLESSO SPORTIVO

Appare opportuno evidenziare che in virtù della mancata appartenenza della struttura geodetica alla debitrice, il valore di locazione di cui al contratto stipulato del 18.02.2016 sia da rivedersi. Dalla lettura del detto contratto, infatti, non si fa alcun riferimento alla circostanza che la struttura geodetica non appartenga alla SINT ma al Comune di Castellammare di Stabia anche perché essendo quest'ultima una società ad intera partecipazione del Comune, il fatto che la struttura fosse formalmente di proprietà SINT o meno non comportava nessuna differenza.

Nel caso di specie, invece, la diversa proprietà della struttura deve portare necessariamente ad una revisione del canone di locazione anche perché ad eventuale trasferimento di proprietà del complesso sportivo, il Comune di Castellammare potrebbe esercitare il diritto di asportazione della struttura geodetica.

Per detto motivo, in considerazione anche dell'eventuale stralcio dell'area comprensiva dell'alloggio custode, se essa dovesse effettivamente essere allocata su altra p.lla limitrofa, si ritiene che il canone di locazione del complesso sportivo possa essere pari non più ad € 40.320,00, bensì ad € 35.000,00 oltre IVA.

Per cui:

R_{lt} reddito lordo totale: pari al canone annuo di affitto stimato di € 35.000,00.

Canone annuo, calcolando l'interesse = € 35.473,90.

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

$$B_f = R_{lt} - (Q + T_r + S_f + I)^* = \text{€ } 13.480,09 \quad (* \text{ circa } 35\%)$$

$$\text{sommano } B_f = R_{lt} \times 0,65 = \text{€ } 23.058,04$$

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

$$r = 2,5 \%$$

$$\text{Valore di capitalizzazione del reddito } V_0 = B_f / r = \text{€ } 922.321,60.$$

Quindi, il Valore più probabile di mercato per la struttura sportiva secondo il procedimento della Stima Analitica è di **€ 922.321,60**.

In merito alla valutazione della struttura geodetica la scrivente vuole sottolineare che la presenza di essa, come già tra l'altro considerato nelle precedenti relazioni, non influisce relativamente al proprio valore ma solo ai fini di una diversa quantificazione del canone di locazione.

Infatti, in ragione di quanto esposto, la scrivente ha contattato la società "Prima s.rl.", che nel 1980-81 fornì e installò la detta struttura. Ebbene, dagli stessi tecnici installatori dell'epoca è stato riferito prima oralmente e poi, su richiesta della sottoscritta, in maniera cartacea tramite email del 07.10.2019, che attualmente la struttura geodetica non ha alcun valore in quanto se venisse *"smontata non potrebbe essere utilizzata in altro luogo, in quanto non è più conforme alla normativa vigente"*.

In tal senso, in sede di decurtazioni verranno stimati, come tra l'altro già fatto nella precedente relazione all'interno della percentuale stimata decurtata, i costi per la sola eventuale rimozione della struttura, pari ad € 10.000,00.

DECURTAZIONI ANALITICHE DA EFFETTUARE DA STRALCIARE DALLA STIMA FINALE

Così come richiesto da egr. G.E. di seguito si espongono analiticamente i costi da decurtare dalla stima il cui totale, come già riferito in precedenza, sarà uguale approssimativamente a quanto già relazionato in precedenza, con la sola differenza di un costo maggiore dovuto alla nuova servitù di elettrodotto a favore di "Terna Rete Italia S.p.A."

Le decurtazioni da eseguire, riferite sia a quelle di cui alla prima stesura di stima sia a quelle comprese nella percentuale forfetaria di cui alla seconda stesura di stima, distinte analiticamente, sono quelle indicate nella sottostante tabella, specificando che per le sole servitù presenti, sia quelle già note all'atto del deposito delle relazioni precedenti, sia quella nuova a favore di "Terna Rete Italia S.p.A." i costi sono stati decurtati in maniera forfetaria.

Attestati di prestazione energetica	€ 1.800,00
Difformità catastali	€ 6.000,00
Regolarizzazione urbanistica	€ 10.000,00
Rilievo topografico	€ 10.000,00
Frazionamento con eventuale esclusione dell'area sconfinata	€ 9.000,00
Rimozione della struttura geodetica	€ 10.000,00
Recinzione dell'area eventualmente da stralciare	€ 20.000,00
Stralcio del valore dell'alloggio custode nel caso fosse allocato a cavallo tra la p.lla pignorata e altra p.lla non pignorata e dell'area circostante per un totale (compreso alloggio) di circa 300 mq.	€ 70.000,00
% di decurtazione relativa alla servitù di elettrodotto del 1962 (5% sul valore dell'impianto sportivo)	€ 46.116,08
% di decurtazione relativa alla servitù di passaggio a costituirsi (5% sul valore dell'impianto sportivo)	€ 46.116,08

% di decurtazione relativa alla nuova servitù di elettrodotto a favore di Terna Rete Italia S.p.A. (7% sul valore dell'impianto sportivo)	€ 64.562,51
Totale decurtazioni	€ 293.594,67

Si è stimata una percentuale del 7% da decurtare in riferimento alla nuova servitù di elettrodotto, anche in virtù dei lavori che dovranno essere eseguiti, che comporteranno comunque la presenza per un periodo limitato di operai, macchine e attrezzature.

CONCLUSIONI E STIMA FINALE

Alla luce di quanto fino ad ora relazionato, si procede al calcolo della stima finale.

Valore impianto sportivo	€ 922.321,60
Valore parcheggio	€ 493.480,00
<u>Somma</u>	<u>€ 1.415.801,60</u>
Totale decurtazioni	€ 293.594,67
Restano	€ 1.122.206,93
Abbattimento del 15% per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile	€ 168.331,04
<u>Stima finale lotto unico di vendita</u>	<u>€ 953.875,89</u>

Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita del

LOTTO UNICO DI VENDITA è di € 954.000,00 in c.t.

Di seguito la descrizione del lotto di vendita aggiornato:

RIEPILOGO DEI BENI DA PORRE IN VENDITA

LOTTO UNICO: – Piena ed esclusiva proprietà di complesso sportivo, costituito da campo polivalente (coperto da una struttura geodetica amovibile non oggetto di pignoramento), spogliatoi e servizi igienici, pista di pattinaggio con tribuna 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; esiste la possibilità, previo apposito rilievo topografico, che una parte del bene (circa 300 mq.), in prossimità dell’alloggio custode, sia allocata su p.lla catastale limitrofa, per cui detta area non è da considerare all’interno del lotto; giusta relazione peritale dell’esperto arch. Marialuisa Delle Femine, depositata in atti il 15.04.2019, il 01.07.2019 e il 17.10.2019, 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. Per i lavori eseguiti risulta essere stato emesso certificato di regolare esecuzione il 27.05.2016. Attualmente, per accedere ad un impianto di depurazione e ad una centrale elettrica è necessario percorrere

pag. 8

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

parte della p.lla oggetto di esecuzione, anche in virtù di una servitù di elettrodotto del 23.07.1962. Per detto motivo dovrà poi essere costituita servitù di passaggio. Nel mese di luglio 2019 è stato inoltre comunicato che parte della zona pignorata sarà oggetto di ulteriore servitù di elettrodotto per l'istallazione di un cavo coassiale da parte della Società Terna Rete Italia S.p.A. 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 € 954.000,00

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, 17.10.2019.

L'esperto
arch. Marialuisa DELLE FEMINE



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

AGGIORNATA

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. 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

ELENCO ALLEGATI

- 1) Contratto di locazione del 18.02.2016;
- 2) Comunicazione da parte del liquidatore della SINT in merito alla servitù di elettrodotto da parte di Terna Rete Italia S.p.A.;
- 3) Corrispondenza con la società Terna Rete Italia S.p.A. e copia dello stralcio del progetto inerente l'installazione del cavo coassiale;
- 4) Corrispondenza con la società Prima s.r.l., fornitrice e installatrice della struttura geodetica;
- 5) Invio relazione alle parti.