

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA AGGIORNATA ALLA LUCE DI NUOVE CIRCOSTANZE AVVENUTE

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, 01.07.2019

L'esperto
arch. Marialuisa DELLE FEMINE



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

C.F.: DLLMLS79E461234F
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 ALLA LUCE DI NUOVE CIRCOSTANZE
AVVENUTE**

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

In sede di udienza di C.P. avvenuta il 30.05 u.s., la S.V. chiese la verifica da parte degli ausiliari se il bene rientrasse nella indisponibilità del Comune mediante la verifica di eventuale Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune e/o atto equipollente.

Detta verifica è stata subito operata constatando che il complesso non rientra tra i beni indisponibili.

In accordo col custode giudiziario si rinvia alla sua relazione per l'analisi della documentazione reperita.

NUOVE CIRCOSTANZE AVVENUTE

Lo scrivente esperto in questa sede vuole altresì relazionare su particolari contingenze verificatesi dopo l'avvenuta udienza del 30.05.2019, con riferimento a:

- Allocazione del complesso sportivo e del parcheggio rispetto alla mappa catastale;

pag. 2

- A che titolo viene occupato l'alloggio del custode;
- Appartenenza della tendostruttura costituente la copertura del campo polivalente;
- Servitù di elettrodotto insistente sulla zona in esame.

IN MERITO ALL'ALLOCAZIONE DEL COMPENIO IMMOBILIARE RISPETTO ALLE MAPPE CATASTALI

A seguito di colloqui ed incontri avvenuti con un tecnico della zona che in passato si era occupato di rilevare con **strumentazione topografica** l'intero complesso oggetto di stima, la scrivente ha constatato che sovrapponendo la mappa catastale con il rilievo topografico eseguito dal collega, una parte del compendio va ad insistere sulla particella limitrofa 696 (ex 374), sempre di proprietà SINT ma non oggetto di pignoramento.

Detta circostanza, **riscontrabile solo ed esclusivamente con strumenti topografici** non utilizzati in sede di redazione di relazione di stima per non gravare di altri cospicui costi, se verificata, porterebbe quindi ad escludere una parte del compendio in parola.

Il complesso immobiliare, come è noto, si estende sulla p.lla pignorata 697, a ridosso, verso ovest, di un vecchio rivo denominato "Cannetiello" che col tempo si è prosciugato, scomparendo del tutto.

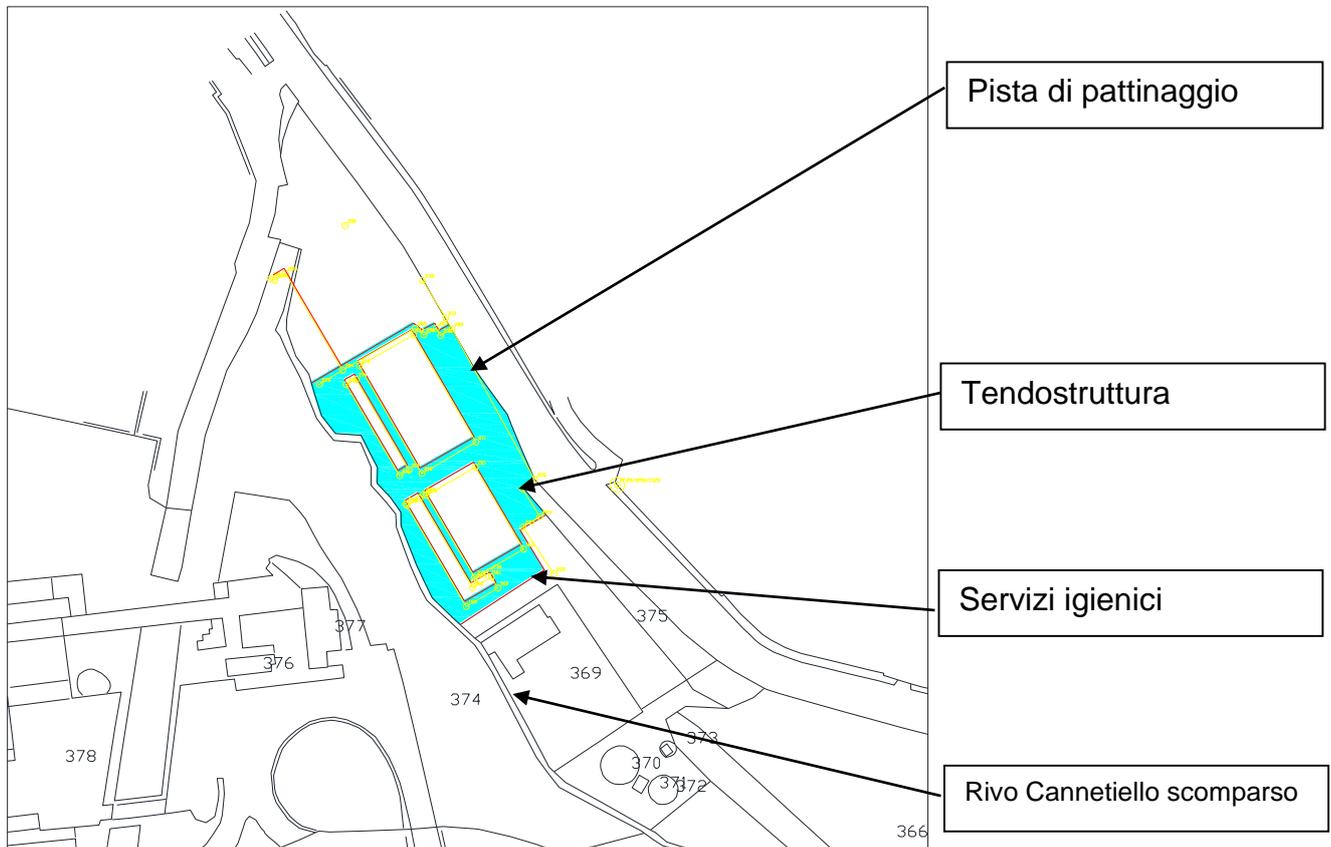


Rivo Cannetiello prosciugato

pag. 3

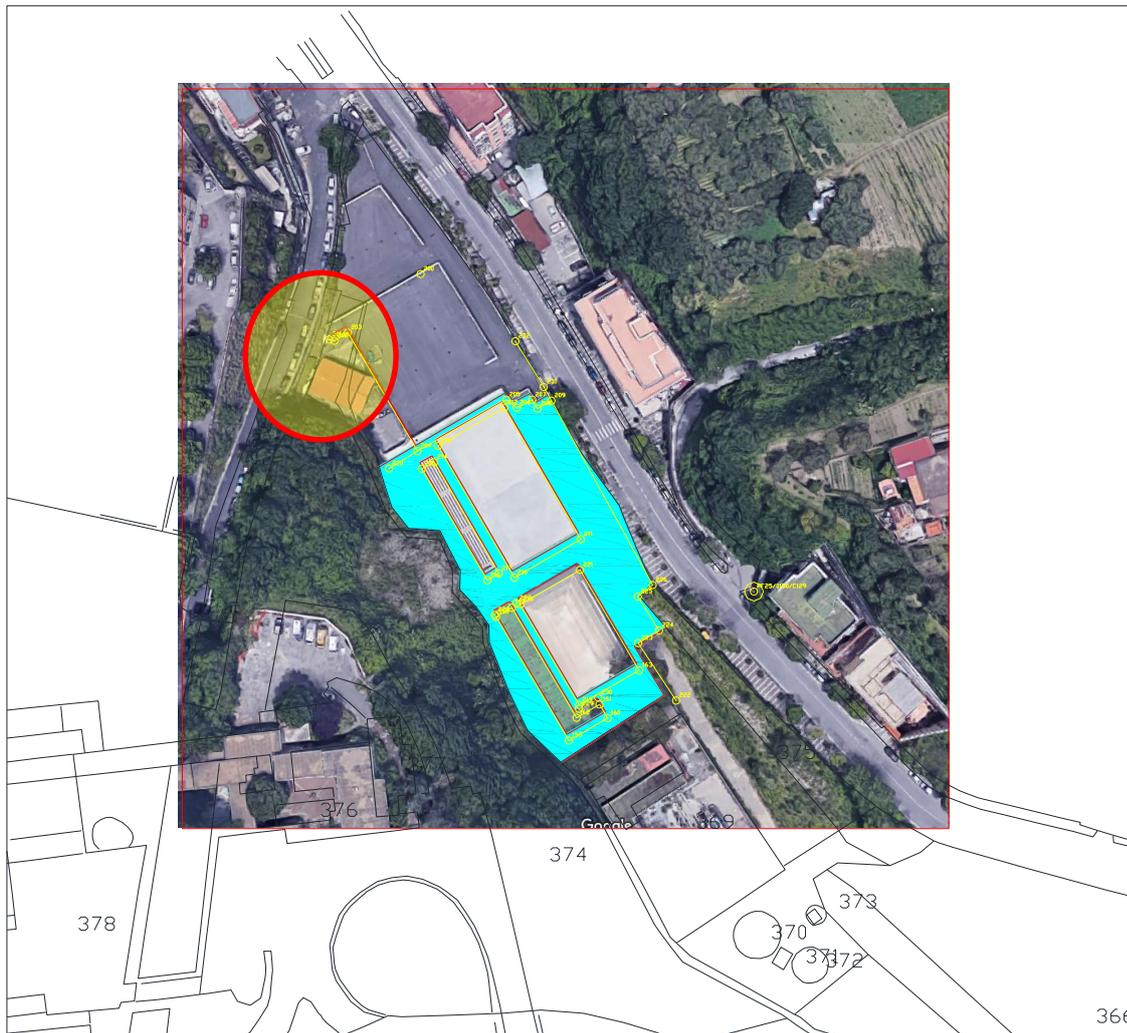
Con la linea rossa si è evidenziato il percorso, per grandi linee del rivo in parola.

Il rilievo eseguito con strumentazioni topografiche, gentilmente consegnato dal collega incaricato, ha dato il seguente risultato:



Se quindi si vanno a sovrapporre la mappa catastale contenente il rilievo topografico e l'immagine dall'alto contenente anche l'alloggio custode non inserito nel rilievo in mappa, si potrà constatare che la maggior parte del detto alloggio e parte del parcheggio giacciono sulla particella 696, non oggetto di stima, nonché su parte del vecchio rivo scomparso.

La superficie che quindi insisterebbe su proprietà estranea alla procedura sarebbe di circa 300 mq., molto della quale corrispondente a quasi tutto l'alloggio del custode.



Nell'ellisse con fondo giallo è segnata la zona oggetto di "sconfinamento" su altra particella.

Detta circostanza, si ripete evidenziata solo dopo aver avuto modo di relazionarsi con il tecnico che aveva eseguito il rilievo topografico su incarico esterno, dovrebbe comunque essere suffragata da un proprio rilievo. In genere, comunque, i rilievi topografici sono ovviamente molto più precisi di quelli tradizionali metrici.

Se il rilievo topografico fosse fedele allo stato dei luoghi, conseguentemente l'alloggio del custode dovrebbe necessariamente essere abbattuto (o comunque non considerato all'interno

di detta procedura), tralasciando dalla stima non solo il fabbricato stesso ma anche tutta l'area oggetto di "sconfinamento" su altro bene che, si ripete, si stima in circa 300 mq.

IN MERITO AL TITOLO DI OCCUPAZIONE DELL'ALLOGGIO DEL CUSTODE

Come già accennato in sede di relazione depositata, sull'area destinata ad attrezzature sportive, vi è l'alloggio del custode la maggior parte del quale, se il rilievo topografico eseguito da tecnico esterno dovesse essere confermato, insiste su altra particella esterna alla procedura, sempre di proprietà della debitrice e su un vecchio rivo ormai prosciugato e scomparso, denominato "Rivo Cannetiello".

La scrivente si è più volte confrontata e messa in contatto con l'amministrazione comunale al fine di poter capire a che titolo detto alloggio sia occupato.

Ebbene, a seguito di contatti telefonici con il dott. Antonio Verdoliva, dirigente del settore economico, finanziario e fiscalità locale del Comune di Castellammare di Stabia, e con indagini personali eseguite nuovamente sul posto, la scrivente ha constatato che il bene è occupato dal signor Oliviero Gaetano, dalla moglie Mauriello Raffaelina e dal figlio maggiorenne Oliviero Manuel. In particolare, dal certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Castellammare di Stabia, il signor Oliviero Gaetano risulta residente presso tale abitazione sin dal 24.03.1992.

Con pec inoltrata per conoscenza anche alla scrivente il 13.06.2019, prot. n. 36870, il dott. Antonio Verdoliva ha precisato che il **Servizio Patrimonio non ha rilasciato alcuna autorizzazione, permessi o atti di locazione per tale immobile.**

Da colloqui informali si è saputo che l'occupante risulta essere un ex dipendente comunale da alcuni anni in pensione.

Giusto a titolo informativo, si evidenzia che si sono chieste informazioni anche alla società eseguita sugli eventuali titoli di occupazione dell'immobile, riscontrando solo la completa estraneità dei fatti da parte della società stessa.

Infine, come già evidenziato in sede di prima relazione, per quanto concerne l'area sportiva, a seguito di apposite istanza presso le varie Agenzie delle Entrate di zona, relativamente alla registrazione di eventuali contratti tra il Comune di Castellammare di Stabia e la S.I.N.T., non si sono riscontrate risposte o comunque, l'ufficio che ha risposto, ha dato esito negativo.

IN MERITO ALLA TENDOSTRUTTURA COSTITUENTE LA COPERTURA DEL CAMPO POLIVALENTE.

Sebbene riportato già tra gli allegati alla prima relazione, si vuole in questa sede evidenziare che **la tendostruttura presente sull'area sportiva è stata oggetto di donazione da parte del Comitato Olimpico Nazionale Italiano – CONI a favore del Comune di Castellammare di Stabia.**

Con verbale di delibera della giunta comunale n. 3318 del 09.11.1982 si prendeva atto del fitto di suolo di proprietà SINT per l'istallazione della tendostruttura donata dal CONI.

Con contratto del 17.03.1983, rep. 1044, il Comune di Castellammare di Stabia richiedeva alla SINT, che acconsentiva, di poter istallare il pallone pressostatico sul suolo di proprietà SINT.

Si dava atto che l'istallazione del pallone pressostatico era a carattere transitorio e provvisorio, stabilendo la durata dell'affitto in anni uno e precisamente dal 01.01.1982 al 31.12.1982, dando la possibilità, previo insindacabile giudizio della SINT, di rinnovare il contratto con scadenze annuali.

Si specifica che nell'ultimo contratto di locazione dell'area, datato 18.02.2016 e allegato alla prima relazione, viene sempre specificata la presenza della tendostruttura, senza specificarne, però, la proprietà.

IN MERITO ALLA SERVITÙ DI ELETTRDOTTO INSISTENTE SULLA ZONA IN ESAME.

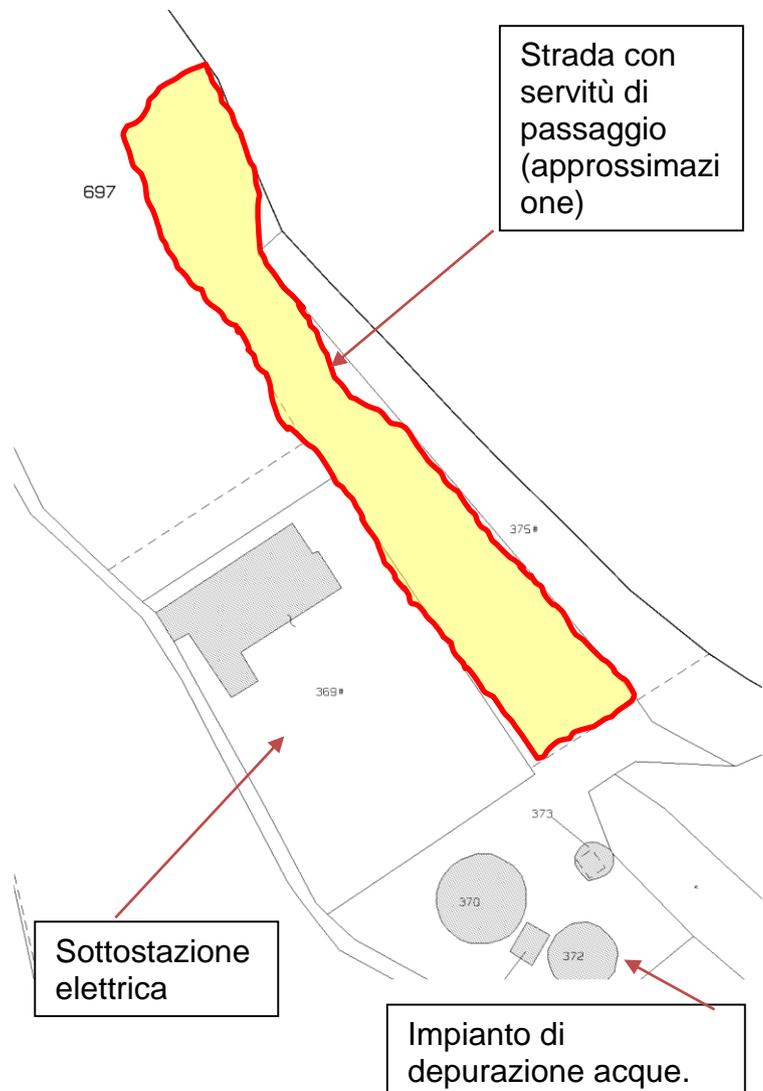
Anche se già si era evidenziata la presenza in sede di stesura della prima relazione, la scrivente vuole in questa sede approfondire la circostanza della presenza sull'area interessata,

della servitù di elettrodotto, costituita 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.

Al fine di poter meglio comprendere quale specifica zona riguardasse la detta servitù, la scrivente ha reperito l'atto in questione, consegnato solo in data 27.06.2019.

Come sarà possibile osservare tra gli allegati, la servitù riguarda specificatamente la p.lla 35 (attuale p.lla 697); in particolare sulla strada "che si diparte dalla statale Castellammare – Sorrento, e si immette sulla proprietà SINT costeggiando la sottostazione elettrica come innanzi concessa in uso".

Detta servitù si rese necessaria per far accedere alla nuova sottostazione elettrica che sarebbe nata per sostituire tutte le linee elettriche che insistevano sull'ampio fondo di proprietà SINT su cui sarebbe nato il complesso idrotermale di Castellammare di Stabia. La sottostazione elettrica è quella ubicata sull'attuale p.lla 369, che nell'atto in parola è definita come "appezzamento di terreno a forma rettangolare delle dimensioni di metri lineari cinquanta per metri lineari trentuno, dando una superficie complessiva di metri quadrati 1.550".



pag. 8

All'articolo quinto dell'atto si può inoltre leggere: **“Conseguentemente al diritto di uso di cui innanzi viene concesso, e per tutta la durata dello stesso, alla SEDAC e ai suoi incaricati o funzionari, il diritto di passaggio pedonale e con mezzi di trasporto necessari fino alla portata di 75 (settantacinque) tonnellate**

a) sulla strada privata di cui in narrativa e che si diparte dalla statale Castellammare – Sorrento, e si immette nella proprietà della SINT costeggiando la sottostazione elettrica come innanzi concessa in uso”.

In considerazione della morfologia della zona in trattazione, l'ipotesi di poter accedere all'impianto di depurazione mediante apertura di altri varchi, attraversando altre particelle di proprietà SINT ma non oggetto di procedura, risulta comunque di non facile gestione, in virtù soprattutto dei lavori che si dovrebbero eseguire per la creazione di detti varchi.

Si precisa che l'impianto di depurazione acque, attualmente non più in funzione, asserviva il complesso idrotermale poi chiuso dall'anno 2012.

Detti depuratori furono costruiti a seguito di Atto di convenzione del 02.08.1972, notaio Catello Spagnuolo, rep. n. 250343/12103 tra la SINT S.P.A., la Terme Stabiane S.p.A. e il Comune di Castellammare di Stabia, allegato alla presente.

Dalla convenzione prevedeva che la SINT ed il Comune concedessero in affitto alla S.p.A. Terme Stabiane le aziende termali. I suoli interessati erano tutti quelli del vastissimo complesso delle terme comunali e delle Nuove terme del Solaro, tra cui ricadeva anche il terreno su cui furono costruiti gli impianti per la depurazione.

Nella convenzione in parola non è fatto cenno ad una eventuale costituzione di diritto di passaggio, anche perché gli impianti di depurazione in questione, così come la sottostazione elettrica e il futuro complesso oggi pignorato, ricadevano tutti sull'allora particella 35.

Per cui sembra sicuramente più opportuno porre quale condizione necessaria la costituzione di una servitù sulla p.lla oggetto di vendita, sulla stessa striscia di terreno

interessata dalla servitù di elettrodotto, al fine di poter far accedere all'impianto di depurazione oggi dismesso.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto relazionato, ai fini della stima appare opportuno allo scrivente tecnico operare una rettifica alla stima precedentemente depositata.

I motivi che portano a detta conclusione riguardano quindi:

- La probabilità che una parte del complesso (circa 300 mq.) sia allocata sulla p.lla limitrofa 696 (ex 374), sempre di proprietà SINT ma non oggetto di pignoramento.
- La situazione che detta area sopra indicata inclusa la maggior parte dell'alloggio custode che quindi non potrà essere considerato ai fini della stima;
- La circostanza che la tendostruttura ormai insistente sulla zona pignorata da quasi 40 anni, sia di proprietà del Comune di Castellammare di Stabia a seguito di donazione da parte del CONI dopo gli eventi sismici;
- La necessità, al momento, di poter accedere alla centrale elettrica e all'impianto di depurazione insistenti su altre particelle di proprietà SINT ma non oggetto di pignoramento, solo percorrendo parte della p.lla 697 pignorata;
- La presenza di una servitù di elettrodotto che nello specifico, potrebbe essere costituita anche per raggiungere l'impianto di depurazione ubicato a confine con la sottostazione elettrica.

Dette particolarità hanno portato lo scrivente tecnico ad operare una decurtazione percentuale sulla stima base effettuata pari al 15%.

Quindi, riprendendo il valore di cui alla stima depositata si ha:

Valore di mercato de beni = € 1.555.994,00 – 15% = € 1.322.594,90

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

A tale valore vanno detratti i costi per la regolarizzazione catastale, per quella urbanistica, per la redazione dell'APE, come già riportato nella prima relazione.

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 = (€ 1.322.594,90 - € 1.800,00 - € 6.000,00 - € 10.000,00) x 0,85 = € **1.109.075,67.**

Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita del LOTTO UNICO DI VENDITA è di € 1.109.000,00 in c.t.

RIEPILOGO DEI BENI DA PORRE IN VENDITA

LOTTO UNICO: – Piena ed esclusiva proprietà di complesso sportivo, costituito da campo polivalente, 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; giusta relazione peritale dell’esperto arch. Marialuisa Delle Femine, depositata in atti il 15.04.2019 e il 01.07.2019, 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. Attualmente, per accedere ad un impianto di depurazione e ad una centrale elettrica è necessario percorrere parte della p.lla oggetto di esecuzione, anche in virtù di una servitù di elettrodotto del 23.07.1962. 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 € 1.109.000,00

pag. 12

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

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, 01.07.2019.

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. 14

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

ELENCO ALLEGATI

- 1) Rilievo topografico del bene pignorato;
- 2) Corrispondenza col Comune e certificati anagrafici degli occupanti dell'alloggio custode;
- 3) Primo contratto di locazione della zona in esame;
- 4) Costituzione di servitù del 23.07.1962 per notar F. Tozzi di Napoli, rep. n. 33398;
- 5) Convenzione del 02.08.1972, notaio Catello Spagnuolo, rep. 250343/12103.

pag. 15

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