

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE
CONTRASSEGATA DAL NUMERO DI RUOLO GENERALE 16/2020
AVVIATA DA

[REDACTED]
CONTRO

RELAZIONE INTEGRATIVA

Giudice dell'Esecuzione
Dott. Francesco Abete

Castellammare di Stabia 04/11/2024

L'Esperto
[REDACTED]

ALL'ONOREVOLE GIUDICE DELL'ESECUZIONE

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA - *UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI*

La sottoscritta unitamente all'avv. [REDACTED] ha effettuato sopralluogo in data 04/06/2024 presso l'immobile oggetto di pignoramento sito nel comune di Castellammare di Stabia alla Via Vecchia Solaro n. 13. In quella occasione, presso l'immobile pignorato, sono state rilevate la presenza di alcune antenne di telefonia mobile sui terrazzi di copertura dei cespiti in questione. Nello specifico su porzione del lastrico solare, identificato al NCEU al Foglio 13, Particella 281 Sub 101, si rileva la presenza di n. 4 paline porta antenne, ancorate sulla copertura, accessibile mediante scala metallica, e collegati con dei cavi ad apparati e quadri elettrici posizionati all'interno di armadietti metallici posti al piano terra del fabbricato in un'area recintata.



Prospetto nord paline di ancoraggio antenne e parabole ponti radio sulla copertura

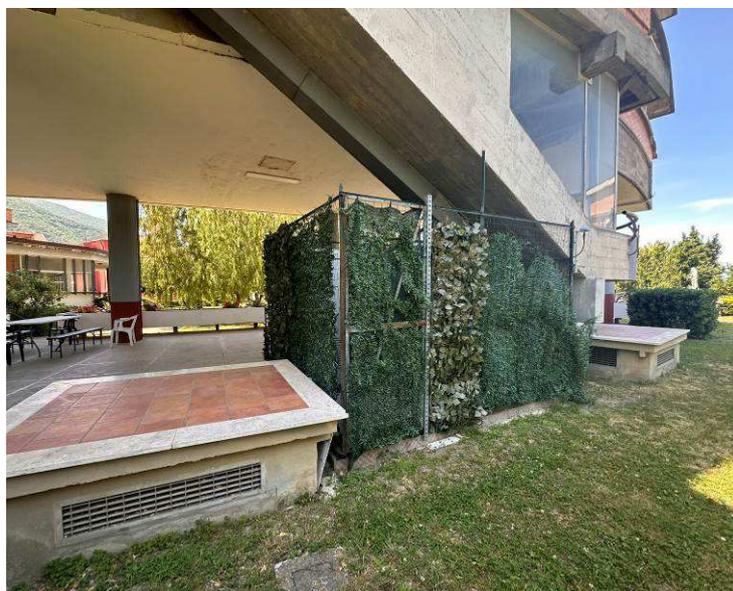


Prospetto ovest paline di ancoraggio antenne e parabole ponti radi sulla copertura

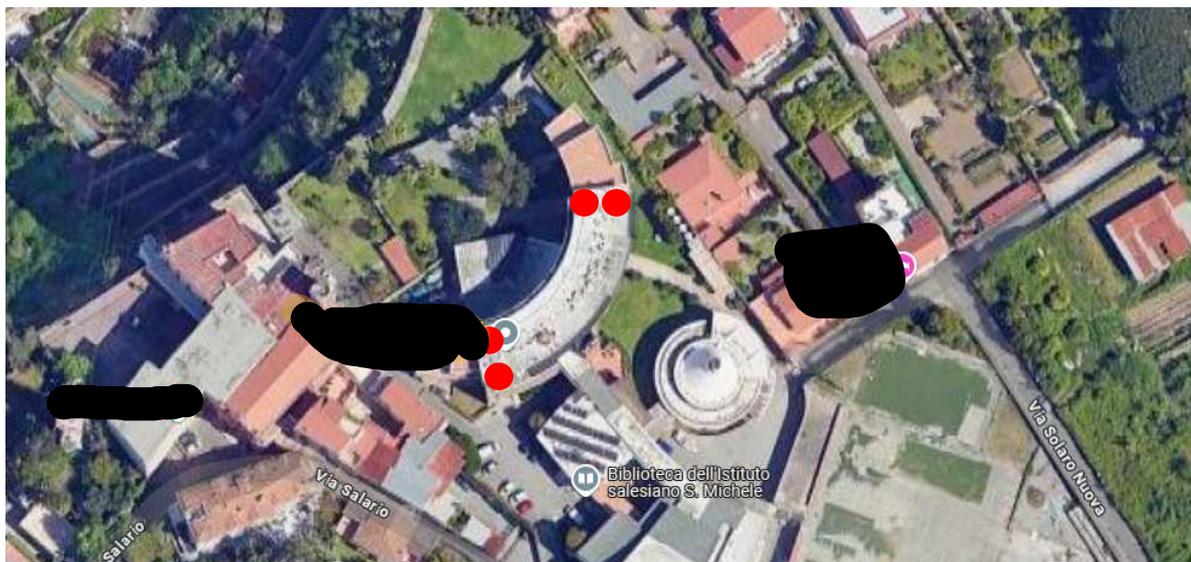




Piano terra area apparati



Piano terra area apparati



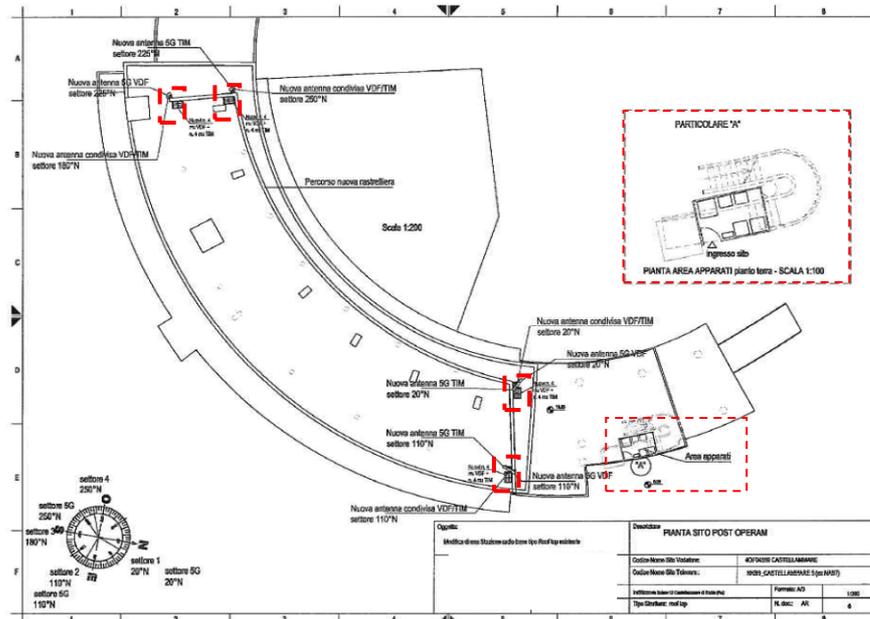
Vista satellitare con indicazione delle antenne

A seguito di richiesta presso L'Agencia Delle Entrate risulta registrato contratto di sublocazione [REDACTED] con il quale la [REDACTED] [REDACTED] (sublocatore) in data 25/11/2022 concede in locazione a [REDACTED] (subconduttore) l'occupazione al piano terra di circa 8 mq per area apparta i e l'area in copertura di circa 12 mq per posizionamento di quattro paline di ancoraggio antenne e parabole ponti radio.

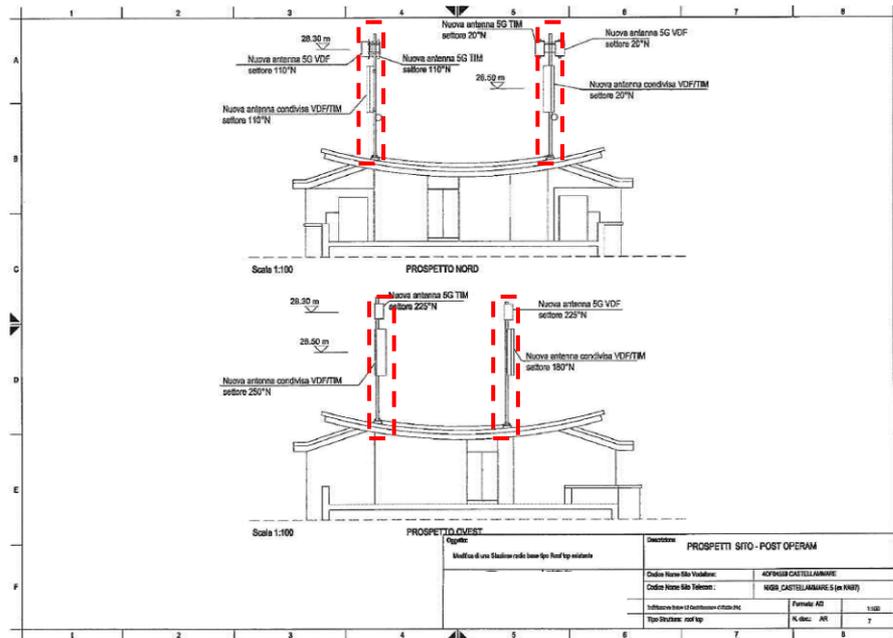
La locazione ha inizio il 01/11/2022 con la durata di anni 6. Canone annuo è pari a € 48.000, con le prime due annualità fino al 31/10/2024 corrisposto un unico pagamento di € 96.000.

Il contratto di locazione risulta registrato successivamente la data di trascrizione del pignoramento.

Il tutto meglio individuato nell'elaborato planimetrico dell'impianto di telecomunicazione della rete di telefonia mobile [REDACTED] allegato al contratto di locazione.



Elaborato planimetrico dell'impianto di telecomunicazione della rete di telefonia mobile [REDACTED]



Elaborato planimetrico dell'impianto di telecomunicazione della rete di telefonia mobile Telecom Italia e Vodafone

Alla luce delle considerazioni esposte si precisa che la stima già determinata non subisce nessuna variazione di valore anche in considerazione della riduzione del valore di mercato già praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

L'esperto ritiene, con la presente integrazione di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione con gli allegati viene depositata entro il termine stabilito dal G.E

Con osservanza

Castellammare di Stabia 04/11/2024

L'esperto



Allegati

All. n. 1- Verbale di sopralluogo

All. n. 2- Contratto di sublocazione

