

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

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

AVVIATA DA

CONTRO

RELAZIONE DI STIMA

Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Anna Maria Diana

Castellammare di Stabia 29/04/2022

L'Esperto
arch. Rosalba Criscuolo

<u>CAP. 1 - PREMESSA.....</u>	<u>4</u>
1.1.- PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA.	4
1.2.- OPERAZIONI PERITALI.....	5
<u>CAP. 2 - QUESITO N. 1</u>	<u>6</u>
2.1.- VERIFICA DOCUMENTAZIONE ART. 567 COMMA 2 C.P.C.....	6
2.2.- ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	7
2.3.- VERIFICA CATASTALE	10
2.4.- VERIFICA ATTO DI PROVENIENZA	11
2.5.- VISURA CAMERALE	17
<u>CAP. 3 - QUESITO N. 2</u>	<u>18</u>
3.1.- TIPOLOGIA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE.....	18
3.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE.	21
3.3.- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.	22
3.4- DESCRIZIONE LOTTO	36
<u>CAP. 4 - QUESITO N. 3</u>	<u>43</u>
4.1.- TITOLI DI PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE.	43
4.2 - VARIAZIONI CATASTALI.....	49
4.3 - ESTRATTO DI MAPPA	51
<u>CAP. 5 - QUESITO N. 4</u>	<u>52</u>
5.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	52
<u>CAP. 6 - QUESITO N. 5</u>	<u>53</u>
6.1.- CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO	53
<u>CAP. 7 - QUESITO N. 6</u>	<u>53</u>
7.1.- CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E LO STATO DEI LUOGHI.....	53
7.2.- CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI.....	54
<u>CAP. 8- QUESITO N. 7 e 8</u>	<u>54</u>
<u>CAP. 9- QUESITO N. 9</u>	<u>55</u>
9.1.- UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	55
<u>CAP. 10- QUESITO N. 10.....</u>	<u>58</u>
10.1.- CONFORMITÀ EDILIZIA	58

<u>CAP. 11- QUESITO N. 11</u>	<u>62</u>
11.1.- CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	62
<u>CAP. 12- QUESITO N. 12</u>	<u>63</u>
12.1.- SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	63
<u>CAP. 13- QUESITO N. 13</u>	<u>63</u>
13.1.- DIVISIBILITÀ BENE PIGNORATO	63
<u>CAP. 14- QUESITO N. 14</u>	<u>63</u>
14.1.- INDICAZIONE IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO	63
<u>CAP. 15- QUESITO N. 15</u>	<u>64</u>
15.1.- REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	64
<u>CAP. 16- QUESITO N. 16</u>	<u>64</u>
16.2.- INDICAZIONE ESISTENZA VINCOLI	64
16.1.- USI CIVICI.....	64
16.2.- ONERI CONDOMINIALI	64
<u>CAP. 17- QUESITO N. 17</u>	<u>66</u>
17.1.- CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA LOTTO UNICO	66
17.2.- METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	69
17.3.- STIMA DEL VALORE DI COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO.....	69
17.4 - STIMA LOTTO.....	71
17.5 - CALCOLO DELLE DETRAZIONI.....	72
<u>CAP. 18- QUESITO N. 18</u>	<u>74</u>
18.1.- EVENTUALE INADEGUATEZZA DEL CANONE	74

ALL'ONOREVOLE GIUDICE DELL'ESECUZIONE

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CAP. 1 – PREMESSA

1.1. - PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA

La sottoscritta Arch. Rosalba Criscuolo, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli sez. A con il n° d'ordine *****, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Torre Annunziata, con studio in *****

AVENDO RICEVUTO

in data 02/01/2021 (All. n. 1) nomina di Esperto stimatore, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Torre Annunziata Dott.ssa Anna Maria Diana, relativamente all'esecuzione immobiliare contrassegnata dal numero di Ruolo Generale 16/2020 promossa da ***** srl contro *****..

SI ATTENEVA

Scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenuti sia nello stesso verbale di conferimento dell'incarico, nonché alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Pertanto, la presente Relazione di Consulenza Estimativa del C.T.U. è conforme anche alle prescrizioni di cui all'Art.173-bis disp. Att. C.P.C..

1.2. - OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta esperto stimatore in accordo con l'avv. Raffaele Fiore, nella qualità di custode giudiziario del compendio pignorato dava inizio alle operazioni peritali di accesso, comunicando al debitore la data del sopralluogo all'immobile in oggetto fissata per il giorno 08/02/2021.

La sottoscritta unitamente all'avv. *****si è recata presso l'immobile oggetto di pignoramento sito in Comune di Castellammare di Stabia alla Via Vecchia Solaro n. al fine di esperire le operazioni peritali.

In quella occasione, presso l'immobile pignorato, unitamente alla sottoscritta era presente il custode giudiziario, inoltre era presente la sig.ra *****nella qualità di amministratore unico e legale rapp.te p.t. e della società *****e il l'Avv. *****nella sua qualità di Consigliere delegato e legale rapp.te p.t. della *****. Nella circostanza si è proceduto ad una ispezione generale dei luoghi effettuando nel contempo cospicui rilievi fotografici interni ed esterni, rilievo metrico di tutti i locali verificando altresì lo stato di fatto. (All. n. 13). Successivamente sono stati effettuati ulteriori sopralluoghi necessari per il rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi data 27/04/2021, 15/03/2022, 19/03/2022, 31/03/2022.

Esaminata la documentazione prodotta dal creditore precedente, la documentazione della Conservatoria dei RR.II., effettuate le visure catastali, i sopralluoghi, le ricognizioni, i rilievi metrici e fotografici degli immobili, gli accertamenti presso l'ufficio tecnico comunale, esperite le opportune indagini di mercato, l'esperto stimatore stendeva la seguente relazione di consulenza.

CAP. 2 - QUESITO 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2° 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 procedente, 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'art. 30 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).

2.1. - VERIFICA DOCUMENTAZIONE ART. 567 COMMA 2 C.P.C

Gli immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare presente negli atti è il seguente:

quota di proprietà pari al 100% delle unità immobiliare site nel Comune di Castellammare di Stabia (Na) alla Via Vecchia Solaro n. 11 (erroneamente indicato in visura catastale con il civico n. 13) identificato al Catasto Fabbricati al:

- F. 13, P. 281 sub. 101, categ. B/1, Classe U, cons. 40.137mq, sup. catastale 10.332 mq, Rendita € 62.187,06;
- F. 13, P. 281 sub. 102, area urbana, cons. 9.625mq;
- F. 13, P. 281 sub. 1, categ. D/6, Rendita € 1.764,00;
- F. 13, P. 807 sub. 1, categ. D/6, Rendita € 2.016,00; Mappali Terreni Correlati F. 13, P. 70

Terreni siti nel Comune di Castellammare di Stabia (Na) alla Via Solaro identificati al Catasto Terreni al:

- F. 13, P. 281, Qualità Ente Urbano, Sup. 12.612 mq
 - F. 13, P. 212, Qualità Bosco Ceduo, Cl. 4, Sup. 12.612 mq, Red. Dom. € 0,29, Agra. € 0,05;
 - F. 13, P. 676, Qualità Frutteto, Cl. 2, Sup. 45 mq, Red. Dom. € 1,05, Agra. € 0,44;
 - F. 13, P. 70, Qualità Frutteto, Cl. 2, Sup. 3.830 mq, Red. Dom. € 89,01, Agra. € 37,58;
- Mappali Terreni Correlati F. 13, P. 807

In ditta catastale: *****

Esaminata la documentazione allegata dal creditore procedente, la stessa è risultata completa ed idonea con quanto richiesto dall'art. 567 del c.p.c. in quanto risulta versata in atti dal creditore procedente la seguente documentazione:

1- Certificazione notarile sostitutiva del certificato ventennale della conservatoria dei registri immobiliari a firma del Notaio *****del 22/03/2020;

la sottoscritta rileva che la certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.

2.2 - ELENCO DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 2 (All. n. 2) estesi tanto al cespite d'interesse, quanto a soggetti suscettibili di incidenza nella procedura.

- Elenco sintetico delle formalità ***** (proprietario ultraventennale);
- Elenco sintetico delle formalità Istituto ***** (proprietario ultraventennale);
- Elenco sintetico delle formalità ***** (debitore).
- Elenco sintetico delle formalità sul bene oggetto di pignoramento sito nel Comune di Castellammare di Stabia individuato al NCEU: F. 13, P. 281 sub. 101,
- Elenco sintetico delle formalità sul bene oggetto di pignoramento sito nel Comune di Castellammare di Stabia individuato al NCEU: F. 13, P. 281 sub. 1,
- Elenco sintetico delle formalità sul bene oggetto di pignoramento sito nel Comune di Castellammare di Stabia individuato al NCEU: F. 13, P. 281 sub. 101,

- Elenco sintetico delle formalità sul bene oggetto di pignoramento sito nel Comune di Castellammare di Stabia individuato al NCEU: F. 13, P. 281 sub. 102,
- Elenco sintetico delle formalità sul bene oggetto di pignoramento sito nel Comune di Castellammare di Stabia individuato al NCEU: F. 13, P. 807 sub. 1
- Elenco sintetico delle formalità sul bene oggetto di pignoramento sito nel Comune di Castellammare di Stabia individuato al NCT: F. 13, P. 281;
- Elenco sintetico delle formalità sul bene oggetto di pignoramento sito nel Comune di Castellammare di Stabia individuato al NCT: F. 13, P. 212;
- Elenco sintetico delle formalità sul bene oggetto di pignoramento sito nel Comune di Castellammare di Stabia individuato al NCT: F. 13, P. 676;
- Elenco sintetico delle formalità sul bene oggetto di pignoramento sito nel Comune di Castellammare di Stabia individuato al NCT: F. 13, P. 70;

dalle relative Note di Trascrizioni ed Iscrizioni per i beni oggetto di espropriazione, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Napoli 2 il 14/04/2015
Reg. gen. 12694 - Reg. part. 10191
Quota: PP 1/1
A favore di *****Contro *****
- **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Napoli 2 il 02/08/2019 Reg. gen. 39325 - Reg. part. 30597
Notaio Matrone Maria Teresa Numero di repertorio 1816/714 Data 01/08/2019
Quota: PP 1/1
A favore di *****
Contro *****

Sezione D - Ulteriori informazioni

*la "*****" ha concesso a titolo di locazione alla societa' "***** Impresa sociale" i seguenti cespiti immobiliari: 1. complesso immobiliare, sito in Castellammare di Stabia (NA) alla via Solaro numero 13, riportato nel N.C.E.U. di Castellammare di Stabia al foglio 13 mappali:281/101 piano s123 zona censuaria 1 categoria b1 classe u metri quadrati 10332 rendita catastale euro 62.187,06281/102 piano T area urbana di metri quadrati 9625 senza rendita 2. terreni siti in Castellammare di Stabia (NA) alla via Solaro, riportati nel catasto rustico di Castellammare di Stabia al foglio 13 numeri:70 are 38,30 frutteto classe seconda coi redditi dominicale di euro 89,01 ed agrario di euro 37,58212 are 3,53 bosco ceduo classe quarta coi redditi dominicale di euro 0,29 ed agrario di euro 0,05 676 are 0,45 frutteto classe seconda coi redditi dominicale di euro 1,05 ed agrario di euro 0,44 3. fabbricato sito in Castellammare di Stabia (NA) alla via nuova Solaro, riportato nel N.C.E.U. di Castellammare di Stabia al foglio 13 mappale 281/1 categoria d6 rendita catastale euro 1.764,004. fabbricato*

sito in Castellamare di Stabia alla via salita santa croce, riportato nel N.C.E.U. di Castellamare di Stabia al foglio 13 mappale 807/1 categoria d6 rendita catastale euro 2.016,00 la locazione avra' la durata di 9 (nove) anni, a partire dal primo agosto duemiladiciannove e fino al trentuno luglio duemilaventotto, ed e' espressamente pattuito il rinnovo tacito per un uguale periodo, qualora la parte conduttrice non comunichi la disdetta dello stesso. Il canone annuo di locazione e' stato convenuto in euro 18.000,00 (diciottomila), oltre iva, che la parte conduttrice dovra' corrispondere in numero 12 (dodici) rate mensili anticipate di euro 1.500,00 (millecinquecento) ciascuna, oltre iva, entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Napoli 2 il 06/02/2020

Reg. gen. 5086 - Reg. part. 3874

Quota: PP 1/1

A favore di *****

Contro *****

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA**

Trascritto a Napoli 2 il 15/11/2007 Reg. gen. 73389 - Reg. part. 22470

Derivante da Concessione A Garanzia Di Mutuo

Capitale € 13.000.000,00

Quota: 1/1 P.P.

A favore di *****.

Contro *****

Capitale € 13.000.000,00 Interessi - Spese - Totale € 26.000.000,00

Sezione D - Ulteriori informazioni

con il titolo indicato nel quadro "A" I *****., con domicilio eletto, ai fini della presente iscrizione, in Firenze v.le Mazzini n.46 presso la sede della banca, la banca *****., con domicilio eletto, ai fini della presente iscrizione, in Siena p.za Salimbene n.3 presso la sede della banca, hanno concesso senza vincolo di solidarieta' tra loro alla *****., un finanziamento dell'importo complessivo 13.000.000,00 (tredicimilioni/00) per una quota rispettivamente di: ***** (seimilionicinquecentomila/00); *****s.p.a. euro 6.500.000,00 (seimilionicinquecentomila/00) erogato contestualmente alla stipula, con il rilascio di relativa quietanza a saldo nel contratto stesso.

Per gli immobili fabbricati, locali sportivi con fini di lucro censiti al NCEU del Comune di Castellammare di Stabia (Na) alla Via Vecchia Solaro n. 11 al F. 13, P. 281 sub. 1, categ. D/6, F. 13, P. 807 sub. 1, categ. D/6, risultano inoltre la seguente formalità

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**
Trascritto a Napoli 2 il 23/03/2021 Reg. gen. 14113 - Reg. part. 17060
Derivante da Ingunzione Fiscale Pubblico ufficiale *****Gestione Entrate Data 10/03/2021 Numero di repertorio 108839
Capitale € 97.499,82 Spese - Totale € 194.999,64
Quota: 1/1 P.P.
A favore di *****
Contro *****

Sezione D - Ulteriori informazioni

la presente formalità, scaturisce da credito riveniente da ruolo e/o da liste di carico affidati in esazione alla SOGET, Societa' Di Gestione Entrate E Tributi; iscritta a norma art.77 dpr 602/73 intr. dall'ar t. 16 dlgs n.46 del 26/2/99.

2.3 VERIFICA CATASTALE

Dallo stralcio di mappa catastale, dalle visure e dall'Atto di Provenienza acquisiti, si conferma che, gli immobili in oggetto siti nel Comune di Castellammare di Stabia (Na) alla Via Vecchia Solaro n. 11 (erroneamente indicato nella visura catastale con il civico n. 13) sono censiti al Catasto Fabbricati al:

- F. 13, P. 281 sub. 101, categ. B/1, Classe U, cons. 40.137mq, sup. catastale 10.332 mq, Rendita € 62.187,06;
- F. 13, P. 281 sub. 102, area urbana, cons. 9.625mq;
- F. 13, P. 281 sub. 1, categ. D/6, Rendita € 1.764,00;

- F. 13, P. 807 sub. 1, categ. D/6, Rendita € 2.016,00; Mappali Terreni Correlati F. 13, P. 70
Terreni siti nel Comune di Castellammare di Stabia (Na) alla Via Solaro censiti al Catasto Terreni al:

- F. 13, P. 281, Qualità Ente Urbano, Sup. 12.612 mq
 - F. 13, P. 212, Qualità Bosco Ceduo, Cl. 4, Sup. 12.612 mq, Red. Dom. € 0,29, Agra. € 0,05;
 - F. 13, P. 676, Qualità Frutteto, Cl. 2, Sup. 45 mq, Red. Dom. € 1,05, Agra. € 0,44;
 - F. 13, P. 70, Qualità Frutteto, Cl. 2, Sup. 3.830 mq, Red. Dom. € 89,01, Agra. € 37,58;
- Mappali Terreni Correlati F. 13, P. 807

In ditta catastale: *****

Alla luce delle indagini condotte, delle visure effettuate, della planimetria catastale e della mappa estratte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del Territorio, è possibile affermare che i **dati identificativi dell'immobile indicati nel pignoramento immobiliare sono completi nonché corretti.**

2.4 - VERIFICA DEI TITOLI DI PROVENIENZA

Presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Napoli si è effettuata ricerca dei titoli ultraventennali (All. n. 3) regolarmente trascritti a partire dal **primo atto traslativo** trascritto anteriore al ventennio che precede la trascrizione di pignoramento.

Nella fattispecie il bene pignorato è pervenuto alla ***** , per la quota dell'intero in piena proprietà in virtù di:

1-Atto di Donazione del 13/03/1974 a firma del notaio *****Rep. n 117611, Racc. n. 10826, registrato a Napoli il 14 marzo 1974 al n. 2179, con il quale ***** con sede in Napoli dona *****con sede in Castellammare Di Stabia la seguente proprietà: *complesso immobiliare sito in Castellammare di Stabia alla via Solaro, località Scanzano, composto da quattro corpi di fabbrica principali, denominati, a causa della loro destinazione, il primo ingresso ed uffici, il secondo abitazioni per la comunità, il terzo cappella, anche per il culto esterno, il quarto aule. I quattro corpi sono collegati tra di loro a mezzo corridoi posti a al piano seminterrato, o al piano terra o al primo piano. In particolare il primo corpo, adibito ad ingresso e ad uffici, si compone di un piano seminterrato, piano terra e primo piano; il secondo corpo destinato ad alloggi si compone di un piano seminterrato e di cinque piani in elevazione, compreso il pianoterra; il terzo corpo, cappella, si compone di un piano seminterrato ed un piano terra; il quarto corpo si compone di un piano seminterrato, piano rialzato e primo piano. Il tutto confina con strada Comunale via Solaro, proprietà ***** proprietà ***** , ***** , proprietà ***** . (*****). Le nuove costruzioni sono in corso di accatastamento a per le stesse è stata presentata istanza con scheda 0013294 reg, il 12.X.1973 al N. 968. Il suolo su cui insistono le fabbriche e le costruzioni rurali sono riportate nel N.C.T. di*

Castellammare di Stabia alla partita 1850 ancora in ditta *****I con la consistenza di fol. 13 part. 58 vigneto di I are 59.66 con i redditi di L. 974,49 e 236.24, part. 70 Vigneto di I are 38.30 redditi L. 631.95 e 153-20; 68 fabbricato rurale are 1.27 senza redditi, alla partita 2463 ancora in ditta *****con la consistenza di f. 13 part. 43 vigneto di I are 9.61 con i redditi di L. 158.57 e 38.44, part. 48 agrumeto di III are 12.08 con i redditi di L. 326.16 e 55.57, part. 212 bosco ceduo di VI are 3.53 con i redditi di L. 3.53 e 0.14, alla partita 3031 in ditta *****con la consistenza di fol.9 part. 257 sub 1 porz. fabbr. rurale centiare 70 senza redditi.

2-Atto di Donazione del 10/06/1974 a firma del notaio *****Rep. n 117907, Racc. n. 10941, registrato a Napoli il 11 giugno 1974 al n. 6205, con il *****con sede in Napoli dona *****con sede in Castellammare Di Stabia dichiara il costituito che con mio atto del 13 Marzo 1974 innanzi citato reg. il 14/3/1974 al N. 2179 *****donò al riconoscendo ente *****da denominarsi *****con sede in Castellammare di Stabia un complesso immobiliare in Castellammare di Stabia alla Via Solaro località Scanzano disposizione effettuata per le finalità di assistenza, studio, ricerca scientifica, educazione, istruzione ed altre finalità di pubblica utilità. Che nell'atto furono omessi alcune indicazioni ai immobili e dati catastali del complesso immobiliare di cui all'atto per cui occorre procedere al presente atto chiarificativo ed integrativo regolato dai patti che seguono. L'Istituto *****, nel riconfermare la donazione effettuata col citato mio atto 13 marzo 1974 per le finalità di assistenza, studio, ricerca scientifica, educazione, istruzione ed altre finalità di pubblica utilità in favore del riconoscendo ente *****da denominarsi *****con sede in Castellammare di Stabia del complesso immobiliare in Castellammare di Stabia alla Via Solaro località Scanzano così come descritto, confinato ed accatastato con l'art. 3 del citato mio atto, precisa che in detto atto venne omessa la indicazione di due particelle catastali che erano relative a mappali derivanti da fabbricati da tempo demoliti. Per cui il costituito precisa che nelle indicazioni catastali del citato mio atto devono intendersi comprese anche le particelle catastali 44 e 282 del foglio 13 di Castellammare di Stabia che erano riportate al la partita 4436 poi soppressa per demolizione in forza del ricorso del 4.10. 1971 con note di variazione No 2/72 del 19.4.1972.

3 – Accettazione di Donazione del 17/09/1998 Rep. 204565 Raccolta 23429 a firma del notaio *****con il quale *****accetta unitamente all'atto di Donazione in data 13/03/1974 ed all'atto del 10/06/1974 da potere *****il terreno censito al foglio 13 particelle 281 - 70 - 212 -44 e 282 ed il fabbricato denunziato all'UTE con scheda n. 968 del 1973, per la quota dell'intero in piena proprietà. Si precisa che l'atto in oggetto costituisce l'accettazione di quanto già donato unilateralmente con atto per notaio *****di Napoli in data 13 marzo 1974 registrato a Napoli il 14 marzo 1974 al n.2179, integrato con altro atto per me notaio del 10 giugno 1974 reg.to a Napoli 11 giugno 1974 al n.6.205 con cui *****donava ******il complesso immobiliare sito in Castellammare di Stabia alla via Solaro, località Scanzano, composto da quattro corpi di fabbrica principali, denominati, a causa della loro destinazione, il primo ingresso ed uffici, il secondo abitazioni per la comunità, il terzo cappella, anche per il culto esterno, il quarto aule. I quattro corpi sono collegati tra di loro a mezzo corridoi posti a al piano seminterrato, o al piano terra o al primo piano. In particolare il primo corpo, adibito ad ingresso e ad uffici, si compone di un piano seminterrato, piano terra e primo piano; il secondo corpo destinato ad alloggi si compone di un piano seminterrato e di cinque piani in elevazione, compreso il pianoterra; il terzo corpo, cappella, si compone di un piano seminterrato ed un piano terra; il quarto corpo si compone di un piano seminterrato, piano rialzato e primo piano. Il tutto confina con strada Comunale via Solaro, proprietà ***** , proprietà ***** , proprietà ***** . (Scarpata). proprietà ***** e strada privata, salvo variazione di proprietà. Allo stato attuale il complesso risulta accatastato ma non ancora censito in quanto nel catasto terreni tutte le particelle del fogl. 13 indicate nell'atto di donazione e nell'atto integrativo sono ora alla partita 1 in ditta aree di enti urbani e promiscue raggruppate nella consistenza unica della particella 281. A completamento del lotto restano in catasto terreni la particella 70 del fol. 13 della superficie di are 38.30 agrumeto di 2[^] con i redditi di 1. 172.350 e 72.770 alla partita 6.467 e la particella 212 del fo. 13 della superficie di are 24.53 bosco ceduo di 4[^] con i redditi di 1. 564e 105 alla partita 6.409 in ditta entrambe all'istituto ***** . La parte urbana è invece alla partita 1.000.430 del NCEU in ditta all'Istituto *****come oggetto dell'accatastamento presentato con pratica 968 del 1973 e la semplice indicazione di via Solari n. 13 senza ulteriori indicazioni. Si precisa altresì che con l'auto del 10 giugno 1974. registrato a Napoli in data 11 giugno 1974 al n.*

6.105, si integrava la donazione in precedenza effettuata, per specificare che dovevano intendersi comprese anche le particelle catastali 44 e 282 del foglio 13.

4-Atto di compravendita del 05/06/1938 a firma del notaio *****Rep. n. 37764 e Racc. n. 5973 registrato a Roma il 24/06/1938 al n. 17198 volume 568 trascritto a RRII di Roma il 26/07/1938 al Reg. gen ord. n. 1368/22213 Reg. gen form. n. 2188/10926. Con il quale la *****trasferisce la proprietà all'Istituto *****del terreno sito in Castellammare di Stabia alla salita Santa Croce censito al catasto terreni al foglio 13 particella 42.

5-Atto di Permuta del 14/05/2002 a firma del notaio *****Rep. 110486 Raccolta 799 trascritto il 31/05/2002 ai nn. 22271/17043, con il quale a titolo di permuta *****trasferisce a favore della ***** il quale accetta ed acquista la piena proprietà della seguente unità immobiliare sita nel Comune di Castellammare di Stabia alla località Scanzano, e precisamente: *zonetta di terreno dell'estensione catastale di are 0.45 (centiare quarantacinque) , confinante con proprietà *****e residua proprietà *****a due lati, salvo altri. Individuata nel Catasto Terreni del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 13, p.lla 676 (ex 42/b), are 0.45, R.D. Euro 1,04, R.A. Euro 0,44, giusta tipo di frazionamento n. 2465/2002 approvato dall'U.T.E. di Napoli in data 13 maggio 2002.*

*Ad ugual titolo di PERMUTA e con ogni garanzia di legge, ***** , a mezzo del legale rappresentante Sac. ***** , cede e trasferisce in favore dell'Istituto delle ***** , che a mezzo della legale rappresentante ***** , a tale titolo accetta ed acquista, la piena proprietà della seguente unità immobiliare sita nel Comune di Castellammare di Stabia alla località Scanzano, e precisamente: *porzione del cortile alla Via Solario N. 12, della superficie catastale di ma. 36 (metri quadrati trentasei); confinante con *****a due lati, salvo altri. Riportata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 13, p.lla 281 sub 103, Via Solaro n. 13, p. T, area urbana, mq. 36, senza altre indicazioni.**

6-Atto di compravendita del 08/11/2007 a firma del notaio *****Rep. n 16691, Racc. n. 8961, trascritto il 15/11/2007 ai nn. 73388/37875, con il quale l'Istituto ***** con sede in Castellammare Di Stabia vende in favore *****sociale la piena proprietà del seguente comprensorio sito in Castellammare di Stabia (Na) alla Via Solaro: *intero comprensorio immobiliare insistente su una superficie complessiva di circa mq16. 600 tutto a corpo e non a misura. Detto Immobile si compone di quattro fabbricati oltre spazi liberi per ricreazione attività sportive e verde. Il tutto è allibrato: nel catasto fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia con i dati di foglio 13 particella 281 subalterno 101 categoria B1 classe U rendita catastale € 62.187,06 mc 40.137, via Solaro n.13 piano S1/T-1/2-3/4, In ditta Istituto *****; - foglio 13 particella 281 subalterno 102 piano T, area urbana sup.cat, mq. 9.625 via Solaro 13, in ditta *****sede in Castellammare di Stabia; nel catasto terreni del medesimo Comune di Castellammare di Stabia con i dati di foglio 13, particella 70 are 38 centiare 30 frutt. cl. 2 rendita dominicale euro 89, 01 rendita agraria euro 37 58; particella 212 are 3 centiare 53 bosco ceduo cl. 4, rd euro 0, 29 r.a. euro 0 05, in ditta alla parte venditrice; particella 676 ex 42 are 00 centiare 15 Frutteto cl. 2 rd. euro 1,05 r.a. euro 0,44 in ditta come sopra.*

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/1974	***** *****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		*****	13/03/1974	117611	10826
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2	14/03/1974	2179	-	
Dal 10/06/1974	***** *****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		*****	10/06/1974	117907	10941
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2	11/06/1974	6205		
Dal 17/09/1998	***** *****	Accettazione di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		*****	17/09/1998	204565	23429
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2	29/09/1998	28254	21547	
Dal 05/06/1938	***** *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		*****	05/06/1938	37764	5973
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma	26/07/1938	1368	2188	
Dal 14/05/2002	***** *****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		*****	14/05/2022	110486	799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2	31/05/2002	22271	17043	
Dal 08/11/2007	***** *****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		*****	08/11/2007	16691	8961
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2	15/11/2007	73388	37875	

Tabella riepilogativa

2.5 VISURA CAMERALE

Dalla Visura Camerale *** (All. n. 4) si rileva:**

Indirizzo Sede legale:	Castellammare di Stabia (NA) Via Solaro n. 13
Indirizzo PEC	*****
Numero REA	*****
Codice fiscale	*****
Partita IVA	*****
Forma giuridica	*****
Data iscrizione	24/04/2009
Data ultimo protocollo	19/12/2011
Attività esercitata	Ricerca e programmazione scientifica per la tutela, la promozione e la valorizzazione del patrimonio archeologico, culturale ed artistico sia nazionale che estero.
Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione	*****
Presidente del Consiglio di Amministrazione	*****
Consigliere Delegato	*****

CAP. 3 - QUESITO 2

*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*

3.1. - TIPOLOGIA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di **Lotto Unico** composto da un complesso immobiliare polifunzionale realizzato nel 1965 dall'ex ***** a servizio dell'attività religiosa, attualmente utilizzato ad attività di studio, laboratori di archeologica e turismo, articolato in quattro corpi di fabbrica principali comunicanti, con ampia area esterna di pertinenza, ubicato sul pianoro collinare del comune di Castellammare di Stabia alla Via Vecchia Solaro n. 11.



Prospetto principale da Via Vecchia Solaro n. 11.



Vista dal giardino interno

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Castellammare di Stabia alla Via Solaro con accesso dal civico 11. Coordinate geografiche 40.693254, 14.483805.

Trattasi di zona collinare con vista panoramica sul golfo di Napoli ubicata nei pressi del parco delle Terme di Stabia. L'area a carattere residenziale è caratterizzata da una sufficiente dotazione di servizi primari ed attività commerciali, distante circa 1 km dalla piazza principale e dai principali servizi.

Distante circa 8 km dall'uscita dello svincolo autostradale A3 casello di Castellammare di Stabia. Il contesto urbano a media densità abitativa è caratterizzato da fabbricati ad uso residenziale di tipo civile.

La zona è servita dal trasporto pubblico su gomma, che collega la zona con Napoli, Sorrento e i comuni limitrofi.

Il complesso edilizio realizzato nel 1965, si compone di quattro elementi comunicanti costituendo un unico complesso polifunzionale con annessa area scoperta. I quattro corpi di fabbrica si distribuiscono in pianta sull'asse longitudinale orientato verso N/E.-S/O lungo il quale si susseguono forme geometriche diverse, da cui emerge la struttura ricettiva con il

refettorio che si affaccia con la sua forma geometrica semicircolare sul golfo di Napoli, alle spalle la Chiesa a tronco di cono, collegati tra di loro mediante percorsi coperti presenti ai piani seminterrato, terra e primo concludendosi con l'aula magna.



Micro localizzazione

L'edificio presenta una struttura portante in c.a con solai in latero-cementizi, copertura piana non praticabile in latero cemento. I prospetti sono caratterizzati da facciate in parte intonacate e tinteggiate di colore giallino ed in parte con rivestimento in mattoncini di cotto, caratterizzate da ampie vetrate, con vista panoramica, che ne definiscono il carattere estetico finale del fabbricato. Lo stato di manutenzione generale del fabbricato appare sufficiente; per maggiori dettagli si rimanda alla visione delle fotografie (All. n. 12).

3.2- IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è censita al Catasto Fabbricati della provincia di Napoli nel Comune di Castellammare di Stabia (Na) alla Via Vecchia Solaro n. 11 (erroneamente indicato in visura catastale con il civico n. 13) co i seguenti dati:

- F. 13, P. 281 sub. 101, categ. B/1, Classe U, cons. 40.137mq, sup. catastale 10.332 mq, Rendita € 62.187,06;
- F. 13, P. 281 sub. 102, area urbana, cons. 9.625mq;
- F. 13, P. 281 sub. 1, categ. D/6, Rendita € 1.764,00;
- F. 13, P. 807 sub. 1, categ. D/6, Rendita € 2.016,00; Mappali Terreni Correlati F. 13, P. 70 Terreni siti nel Comune di Castellammare di Stabia (Na) alla Via Solaro censiti al Catasto Terreni al:
 - F. 13, P. 281, Qualità Ente Urbano, Sup. 12.612 mq
 - F. 13, P. 212, Qualità Bosco Ceduo, Cl. 4, Sup. 12.612 mq, Red. Dom. € 0,29, Agra. € 0,05;
 - F. 13, P. 676, Qualità Frutteto, Cl. 2, Sup. 45 mq, Red. Dom. € 1,05, Agra. € 0,44;
 - F. 13, P. 70, Qualità Frutteto, Cl. 2, Sup. 3.830 mq, Red. Dom. € 89,01, Agra. € 37,58;Mappali Terreni Correlati F. 13, P. 807

In ditta catastale: *****

Si rileva la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e non sono intervenute variazioni successive alla data di trascrizione del pignoramento.

3.3 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

3.3-1- LOTTO UNICO

Descrizione: Complesso immobiliare polifunzionale realizzato nel 1965 dall'ex Istituto ***** a servizio dell'attività religiosa. Ubicato in zona collinare e si compone di quattro corpi di fabbrica e da un'ampia area esterna ad uso giardino ed attività sportive.



Individuazione del lotto

Il complesso è dotato di tre accessi diversi, il primo dalla Via Vecchia Solaro n. 11 in corrispondenza della hall d'ingresso, un secondo dalla Via Nuova Solaro lato chiesa, ed un terzo dalla Salita Scanzano al civico n. 33 e 35 zona campo sportivo. Il primo corpo di fabbrica è adibito ad ingresso ed uffici ed è composto di un piano seminterrato, un piano terra ed un primo piano; al piano seminterrato sono ubicate la centrale termica ed un'area deposito; al piano terra è presente un grande atrio con sale di attesa e servizi igienici oltre al punto di accoglienza; al primo piano vi sono gli uffici e servizi.

CORPO 1



ingresso principale



Hall PT



Uffici P1



Centrale termica PS1



Deposito dispensa PSI

Il secondo corpo di fabbrica a forma semicircolare è destinato prevalentemente ad uso ricettivo ed è composto da un piano seminterrato, un piano terra e da quattro piani in elevazione collegati mediante scala interna ed ascensore.

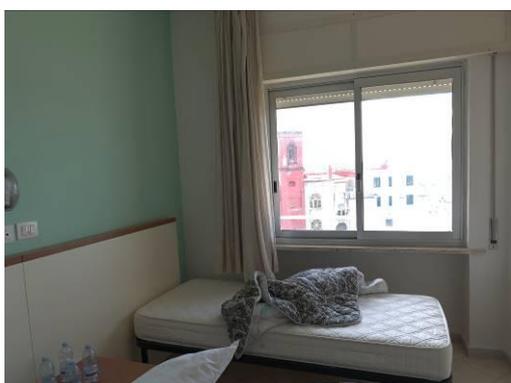
In particolare risulta così utilizzato:

- al piano seminterrato sono ubicati locali per i servizi collettivi, dispense, guardaroba, lavanderia, depositi vari;
- al piano terra sono ubicate la cucina con annesse dispense, il refettorio ed un ampio porticato;
- il piano primo è composto da n. 21 camere da letto dotate di bagno privato con doccia, lavabo, bidet, wc, n. 3 aule, n. 3 uffici e servizi igienici per gli ospiti,
- il piano secondo è composto da n. 33 camere da letto dotate di bagno privato con doccia, lavabo, bidet, wc ed una sala di attesa
- il piano terzo è composto da n. 20 camere da letto dotate di bagno privato con doccia, lavabo, bidet, wc, un'aula, cucina e locali spogliatoio e dispensa, sala da pranzo, ampio terrazzo;
- il piano quarto è composto da n. 24 camere da letto dotate di bagno privato con doccia, lavabo, bidet, wc, ed una sala di attesa;

CORPO 2



Prospetto esterno



camere da letto P 1-2-3-4



camere da letto P 1-2-3-4



Cucina e sala da pranzo P2



sala da pranzo PT



Cucina PT



Aule studio PT



Porticati

Il terzo corpo di fabbrica costituisce la Chiesa ad uso dell'Oratorio Salesiano è composto da un piano seminterrato e da un piano terra, il piano seminterrato è adibito a biblioteca e sala lettura mentre al piano terra è ubicata la Chiesa della Comunità.

CORPO 3



Prospetto esterno



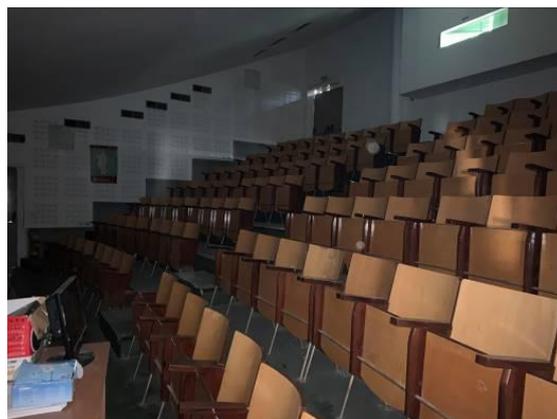
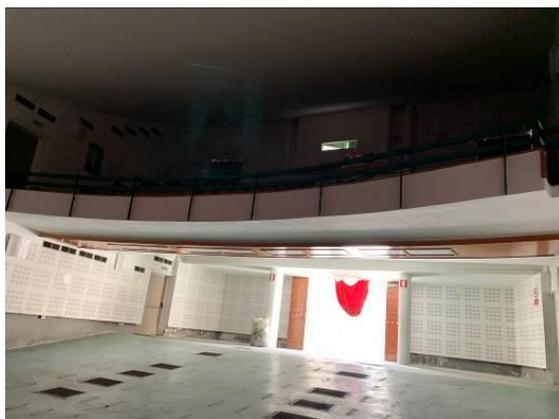
Chiesa PT



Chiesa PSI

Il quarto corpo di fabbrica è destinato all'attività didattica e di studio ed è composto da un piano seminterrato, un piano terra ed un primo piano, in esso sono presenti un'aula magna, ampie aule oltre a locali per attività di ricreazione e servizi igienici per gli ospiti.

CORPO 4



Teatro PT



Deposito PSI



Aula Magna



Aule



Servizi

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica monocottura con zoccolo battiscopa in tutti i locali, tranne nella chiesa al piano terra dove è presente parquet in legno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, solo i bagni hanno pareti rivestite con piastrelle. Le porte interne sono in legno. I serramenti esterni sono tutti in alluminio provvisti di vetrocamera e privi di persiane. I locali sono riscaldati da radiatori in alluminio alimentati dalla caldaia a gas metano che si trova nella centrale termica del seminterrato.

Sono presenti i normali impianti tecnici (idrico, elettrico, igienico-sanitario, nonché telefonico, TV, ecc). L'impianto elettrico e quello idrico sono sottotraccia, in particolare, anche se allo stato l'impianto elettrico appare provvisto di elementi a norma, non è presente alcuna certificazione che attesti i requisiti di cui al D.M. 37/2008 ex 46/90; nel merito, si precisa che occorrerà verificare, ovvero adeguare l'impianto elettrico. Attualmente i locali sono occupati dalla *****.

AREA ESTERNA



Area campi sportivi



Area campi sportivi e spogliatoi

Ampia area esterna di pertinenza, posta sul alto sud del lotto con accesso dalla Salita Scanzano, con pavimentazione in asfalto, adibita allo sport e dotata di due campi polivalenti ed un blocco di spogliatoi.

L'area è delimitata lungo il perimetro da un muro di recinzione che la separa dalla strada. Attualmente risulta in stato di abbandono ed in cattivo stato di manutenzione.



Area Giardino

Sul lato nord del lotto area esterna di pertinenza dell'attività ricettiva, composta da un ampio giardino con aiuole e percorsi pedonali, gode di una vista panoramica sul golfo di Napoli, nella zona antistante l'accesso della Hall area adibita a parcheggio. Inoltre è presente nel giardino lato interno chiesa un piccolo fabbricato realizzato in blocchetti di cls e copertura in lamiera per il ricovero dei serbatoi della riserva idrica.

Il compendio sebbene accessibile da tre diversi ingressi risulta composto da un unico complesso polifunzionale, collegato da percorsi interni ed esterni, articolato in sale ristorazioni, aula magna, spazi comuni, dormitori, bagni comuni e privati nelle stanze, cappella, teatro, auditorium, aule studio, laboratori, campi sportivi, etc.

Il complesso immobiliare è stato realizzato nel 1965 dall'ex ***** a servizio dell'attività religiose e delle funzioni oratoriali. Attualmente è occupato dalla ***** che svolge prevalentemente attività di studio, ricerca e valorizzazione delle attività culturali nell'area Stabiese. Le attività principali riguardano organizzazioni di seminari, Workshop e convegni con incontri di studio, progetti culturali di interesse archeologico, culturale, naturalistico, turistico.

Il complesso nell'insieme versa in un sufficiente stato generale di manutenzione, sebbene siano visibili in alcuni ambienti stati di umidità e di infiltrazioni, causati dalla mancanza di manutenzione ordinaria, che necessiterebbero di riparazioni.

Il complesso attualmente risulta attivo anche se in ripresa da un periodo di forte crisi economica in considerazione della sospensione dell'attività causata dall'emergenza pandemica.

Dati catastali: -

Comune di Castellammare di Stabia (Na) alla Via Vecchia Solaro n. 11 censiti al N.C.E.U.:

- F. 13, P. 281 sub. 101, categ. B/1, Classe U, cons. 40.137mq, sup. catastale 10.332 mq,

Rendita € 62.187,06;

- F. 13, P. 281 sub. 102, area urbana, cons. 9.625mq;

- F. 13, P. 281 sub. 1, categ. D/6, Rendita € 1.764,00;

- F. 13, P. 807 sub. 1, categ. D/6, Rendita € 2.016,00; Mappali Terreni Correlati F. 13, P. 70

Terreni siti censiti al N.C.T.:

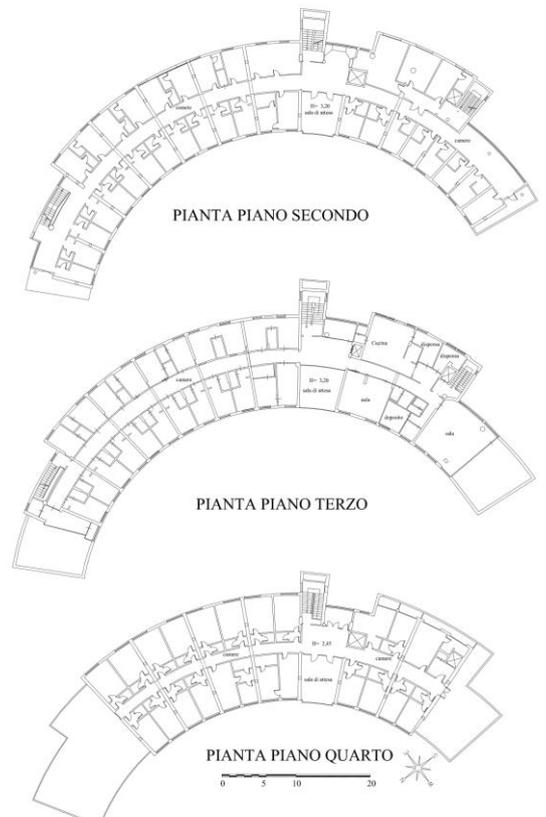
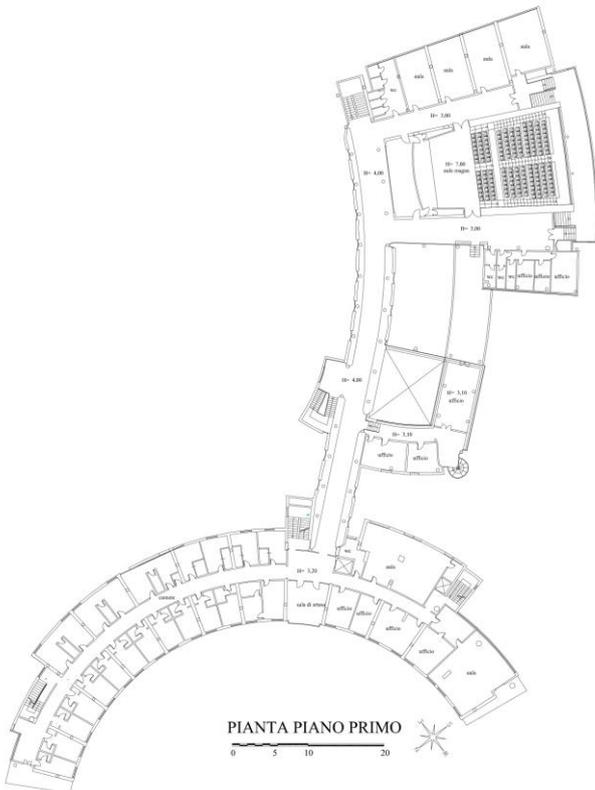
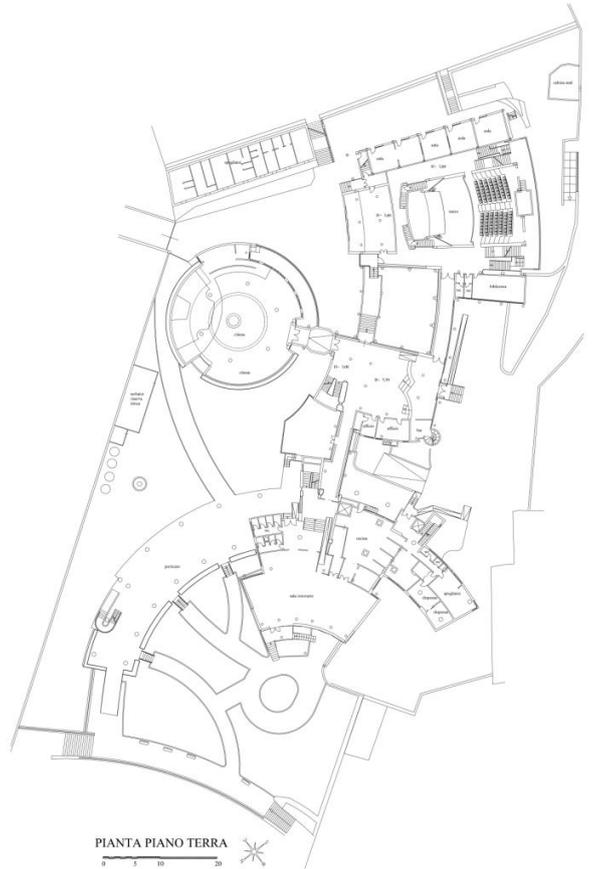
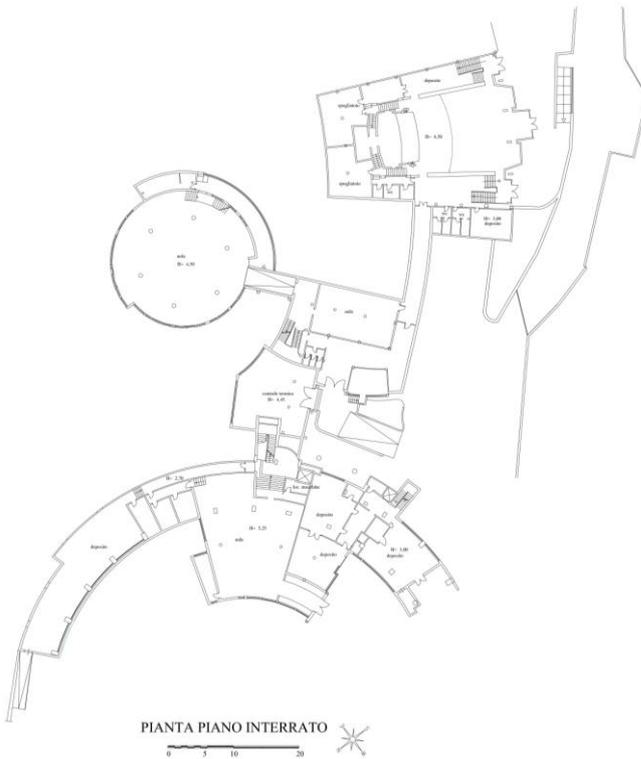
- F. 13, P. 281, Qualità Ente Urbano, Sup. 12.612 mq

- F. 13, P. 212, Qualità Bosco Ceduo, Cl. 4, Sup. 12.612 mq, Red. Dom. € 0,29, Agra. € 0,05;

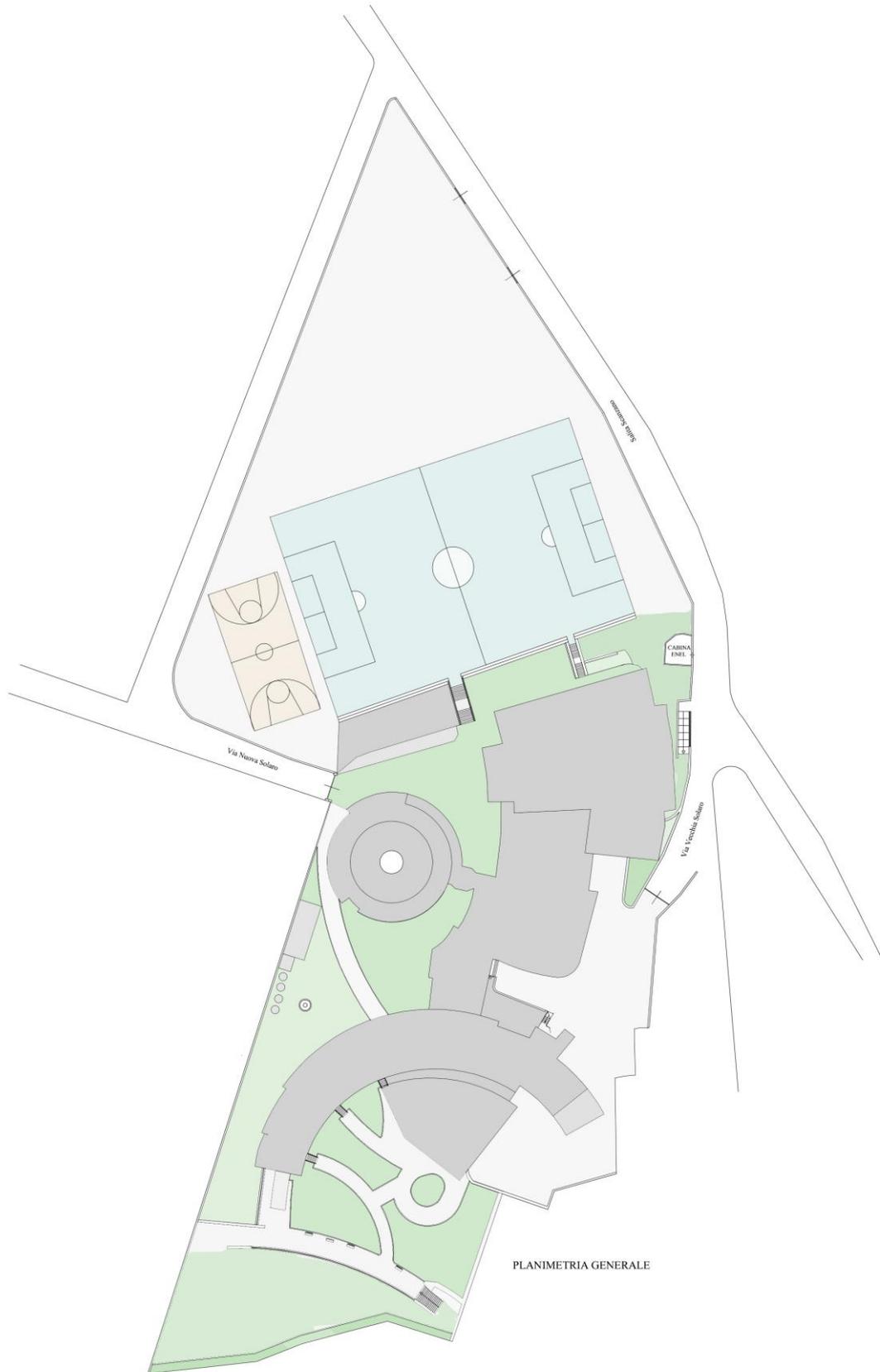
- F. 13, P. 676, Qualità Frutteto, Cl. 2, Sup. 45 mq, Red. Dom. € 1,05, Agra. € 0,44;

- F. 13, P. 70, Qualità Frutteto, Cl. 2, Sup. 3.830 mq, Red. Dom. € 89,01, Agra. € 37,58;

Confini – Sud con Via Salita Scanzano, est con via Via Solaro Nuova ed altra u.i., ovest con Via Vecchia Solaro ed altra u.i., nord con altra u.i..



RILIEVO METRICO



PLANIMETRIA GENERALE

Di seguito si elencano le superfici:

Destinazione	Piano	Porzione	mq	altezza
Chiesa	S1	Aula	390	4,50
	T	Chiesa	450	3,65
Aula magna + Teatro	S1	teatro	310	6,50
	S1	spogliatoi e servizi	350	3,00
	T	teatro	230	3,60
	T	aule	200	3,00
	T	deposito e servizi	305	3,00
	1	aula magna	300	7,00
	1	aule	170	3,00
	1	servizi vari	510	3,00
Uffici	S1	deposito e centrale termica	460	4,45
	T	hall+uffici	310	5,50-2,35
	T	terrazzo	80	0,00
	1	uffici	240	3,00
Abitazione dei Padri *****	S1	deposito ed aule	940	3,20
	T	porticato	465	3,20
	T	cucina e servizi	740	3,20
	1	Aule e servizi	405	3,20
	1	camere	610	3,20
	1	terrazzo	33	0,00
	2	camere e servizi	960	3,20
	2	terrazzo	25	0,00
	3	camere e servizi	600	3,20
	3	cucina e servizi	265	3,20
	3	terrazzo	130	0,00
	4	camere	700	2,45
	4	terrazzo	240	0,00
	Area esterna	T	campo sportivo	4258
T		area libera lato nord	2680	0,00
T		area ad uso giardino	1948	0,00
T		area libera lato sud	5.084,00	0,00
T		spogliatoi e servizi	160,00	3,20
Servizi	T	cabina enel	30	3,00
	T	centrale riserva idrica	60	3,00
Superficie	totale		24.638,00	

Tabella superfici

3.4 – DESCRIZIONE LOTTO

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, 1/3 ecc. o altro diritto) di appartamento (o terreno) ubicato in _____, alla via _____, n. _____ (o alla località _____), scala _____, piano _____, int. _____; l'immobile è composto da _____ (oppure è esteso per mq _____); confina con ___ a nord, confina con _____ a sud, confina con _____ a ovest, confina con _____ a 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 lo 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 _____

LOTTO Unico - piena ed esclusiva proprietà composto da un complesso immobiliare polifunzionale realizzato nel 1965 dall'ex Istituto ***** a servizio dell'attività religiosa, attualmente utilizzato ad attività di studio, laboratori di archeologica e turismo, articolato in quattro corpi di fabbrica principali comunicanti, con ampia area esterna di pertinenza, ubicato sul pianoro collinare del comune di Castellammare di Stabia alla Via Vecchia Solaro n. 11. Ubicato in zona collinare e si compone di quattro corpi di fabbrica e da un'ampia area esterna ad uso giardino ed attività sportive. Il complesso è dotato di tre accessi diversi, il primo dalla Via Vecchia Solaro n. 11 in corrispondenza della hall d'ingresso, un secondo dalla Via Nuova Solaro lato chiesa, ed un terzo dalla Salita Scanzano n. 33 e 35 zona campo sportivo. Il primo

corpo di fabbrica è adibito ad ingresso ed uffici ed è composto di un piano seminterrato, un piano terra ed un primo piano; al piano seminterrato sono ubicate la centrale termica ed un'area deposito; al piano terra è presente un grande atrio con sale di attesa e servizi igienici oltre al punto di accoglienza; al primo piano vi sono gli uffici e servizi. Il secondo corpo di fabbrica con la forma a semicerchio è destinato prevalentemente ad uso ricettivo ed è composto da un piano seminterrato, un piano terra e da quattro piani in elevazione collegati mediante scala interna ed ascensore. In particolare risulta così utilizzato: al piano seminterrato sono ubicati locali per i servizi collettivi, dispense, guardaroba, lavanderia, depositi vari; al piano terra sono ubicate la cucina con annesse dispense, il refettorio ed un ampio porticato; il piano primo è composto da n. 21 camere da letto dotate di bagno privato con doccia, lavabo, bidet, wc, n. 3 aule, n. 3 uffici e servizi igienici per gli ospiti, il piano secondo è composto da n. 33 camere da letto dotate di bagno privato con doccia, lavabo, bidet, wc, ed una sala di attesa; il piano terzo è composto da n. 20 camere da letto dotate di bagno privato con doccia, lavabo, bidet, wc, n. aula, cucina e locali spogliatoio e dispensa, sala pranzo; il piano quarto è composto da n. 24 camere da letto dotate di bagno privato con doccia, lavabo, bidet, wc, ed una sala di attesa. Il terzo corpo di fabbrica costituisce la Chiesa ad uso dell'Oratorio Salesiano è composto da un piano seminterrato e da un piano terra; il piano seminterrato è adibito a biblioteca e sala lettura mentre al piano terra è ubicata la Chiesa della Comunità. Il quarto corpo di fabbrica è destinato all'attività didattica e di studio ed è composto da un piano seminterrato, un piano terra ed un primo piano; in esso sono presenti un'aula magna, ampie aule oltre a locali per attività di ricreazione e servizi igienici per gli ospiti. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica monocottura con zoccolo battiscopa in tutti i locali, tranne nella chiesa al piano terra dove è presente parquet in legno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, solo i bagni hanno pareti rivestite con piastrelle. Le porte interne sono in legno. I serramenti esterni sono tutti in alluminio provvisti di vetrocamera e privi di persiane. I locali sono riscaldati da radiatori in

alluminio alimentati dalla caldaia a gas metano che si trova nella centrale termica del seminterrato. Sono presenti i normali impianti tecnici (idrico, elettrico, igienico-sanitario, nonché telefonico, TV, ecc). L'impianto elettrico e quello idrico sono sottotraccia, in particolare, anche se allo stato l'impianto elettrico appare provvisto di elementi a norma, non è presente alcuna certificazione che attesti i requisiti di cui al D.M. 37/2008 ex 46/90; nel merito, si precisa che occorrerà verificare, ovvero adeguare l'impianto elettrico. Attualmente i locali sono occupati dalla *****. L'area esterna di pertinenza, posta sul alto sud del lotto con accesso dalla Salita Scanzano, un'ampia area con pavimentazione in asfalto, adibita allo sport dotata di due campi polivalenti ed un blocco di spogliatoi. L'area è delimitata lungo il perimetro da un muro di recinzione che la separa dalla strada. Attualmente risulta in stato di abbandono ed in cattivo stato di manutenzione. Sul alto sud del lotto area esterna di pertinenza dell'attività ricettiva, comprende un giardino con aiuole e percorsi pedonali gode di una vista panoramica sul golfo di Napoli, nella zona antistante l'accesso della Hall area adibita a parcheggio. Inoltre è presente nel giardino lato interno chiesa un piccolo fabbricato realizzato in blocchetti di cls e copertura in lamiera per il ricovero dei serbatoi della riserva idrica. Il compendio sebbene accessibile da tre diversi ingressi risulta composto da un unico complesso polifunzionale, collegato da percorsi interni ed esterni, articolato in sale ristorazioni, aula magna, spazi comuni, dormitori, bagni comuni e privati nelle stanze, cappella, teatro, auditorium, aule studio, laboratori, campi sportivi, etc. Il complesso immobiliare è stato realizzato nel 1965 dall'ex Istituto *****a servizio dell'attività religiose e delle funzioni oratoriali. Attualmente è occupato dalla *****che svolge prevalentemente attività di studio, ricerca e valorizzazione delle attività culturali nell'area stabiese. Le attività principali riguardano organizzazioni di seminari, Workshop e convegni con incontri di studio, progetti culturali di interesse archeologico, culturale, naturalistico, turistico. Il complesso nell'insieme versa in un sufficiente stato generale di manutenzione, sebbene siano visibili in alcuni ambienti

stati di umidità e di infiltrazioni, causati dalla mancanza di manutenzione ordinaria che necessiterebbero di riparazioni. Il complesso attualmente risulta attivo anche se in ripresa da un periodo di forte crisi economica in considerazione della sospensione dell'attività causata dall'emergenza pandemica. Dati catastali: Comune di Castellammare di Stabia (Na) alla Via Vecchia Solaro n. 11 censiti al N.C.E.U.: - F. 13, P. 281 sub. 101, categ. B/1, Classe U, cons. 40.137mq, sup. catastale 10.332 mq, Rendita € 62.187,06; - F. 13, P. 281 sub. 102, area urbana, cons. 9.625mq; - F. 13, P. 281 sub. 1, categ. D/6, Rendita € 1.764,00; - F. 13, P. 807 sub. 1, categ. D/6, Rendita € 2.016,00; Mappali Terreni Correlati F. 13, P. 70 Terreni siti censiti al N.C.T.: - F. 13, P. 281, Qualità Ente Urbano, Sup. 12.612 mq - F. 13, P. 212, Qualità Bosco Ceduo, Cl. 4, Sup. 12.612 mq, Red. Dom. € 0,29, Agra. € 0,05; - F. 13, P. 676, Qualità Frutteto, Cl. 2, Sup. 45 mq, Red. Dom. € 1,05, Agra. € 0,44; - F. 13, P. 70, Qualità Frutteto, Cl. 2, Sup. 3.830 mq, Red. Dom. € 89,01, Agra. € 37,58; Confini – Sud con Via Salita Scanzano, est con via Via Solaro Nuova ed altra u.i., ovest con Via Vecchia Solaro ed altra u.i., nord con altra u.i.. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni nelle camere, nelle aule, negli uffici, nei depositi, cucine ed uffici; e realizzazione di un corpo di fabbrica ad uso spogliatoi risulta Licenza Edilizia n. 42/65 rilasciato in data 22/04/1965 al ***** dell'Istituto ***** per la costruzione di un complesso Ricettivo in questo comune alla mappa 3 in via Salita Santa Croce con l'esclusione della Chiesa e del Refettorio con la limitazione dell'altezza dei singoli fabbricati a quella massima consentita di mt 12- Progetto casa per ferie dell'Istituto ***** ***** . Permesso di costruire in sanatoria n. 59 del 21/11/2007, ai sensi della L. n. 47/85. per opere difformi alla licenza edilizia n. 42/1965 consistenti nella realizzazione della Chiesa costituita da piano seminterrato e piano terra, refettorio, terzo e quarto piano il tutto come descritto e riportato nella relazione tecnica e negli elaborati tecnici allegati all'istanza di condono edilizio sopra citata, rilasciato all'Istituto ***** nella persona del sac. ***** . DIA prot. n. 40086 del

02/07/2009 per lavori di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 22 e 23 del DPR 380/2001 L. 19/01. Archiviazione del procedimento in data 08/07/2009 port int. n. 76. Comunicazione di lavori di manutenzione Ordinaria prot. n. 70090 del 11/12/2009 per la messa in sicurezza degli impianti tecnici dell'Istituto internazionale vesuviano per l'archeologia e scienze umane della ***** per opere urgenti di manutenzione e ammodernamento degli impianti generali. Successivamente non risulta registrata alcuna pratica, né provvedimenti di repressione di abusivismo edilizio, come da riscontro effettuato sia su nominativo dei debitori e danti causa, sia per identificativo dell'immobile. per assicurare la messa in sicurezza generale degli impianti tecnici dell'Istituto. Ad oggi, agli atti dell'Ufficio, non risulta rilasciata la certificazione di abitabilità e/o agibilità relativo l'immobile staggito. Non risulta annoverato nell'elenco delle attrezzature ricettive esistenti riportato nell'attuale strumento urbanistico vigente (variante al PRG di adeguamento al PUT approvato con decreto n. 324 del 22/03/05 della Provincia di Napoli). Dal confronto tra i grafici allegati alla Licenza Edilizia n. 42/65 e del P. di C. n. n. 59 del 21/11/2007, e lo stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni nelle camere, nelle aule, negli uffici, nei depositi, cucine ed uffici; Realizzazione di un corpo di fabbrica ad uso spogliatoi. Alla luce delle considerazioni sopraesposte, a parere dell'esperto stimatore, il blocco spogliatoi non risulta legittimo in quanto non presente nei grafici allegati alla L.E. del 1965 né nel P. di C. del 2007 e nella valutazione non si terrà conto della superficie in ampliamento non sanabile. Pertanto sarà necessario preliminarmente ripristinare lo stato dei luoghi legittimato con demolizione del corpo spogliatoio. La sottoscritta ha previsto i costi per il ripristino pari a circa € 10.000 con relativa pratica urbanistica da presentare al comune. Successivamente sarà possibile presentare per la diversa distribuzione degli spazi interni Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 con il pagamento della relativa sanzione e dei diritti di segreteria considerando poi le spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica, si può stimare

un costo di circa € 2.000. In conclusione l'intero complesso immobiliare è stato costruito nel 1965 dall'ex Istituto ***** a servizio dell'attività religiose con realizzazione di Chiesa, Refettorio, Oratorio, Aula Magna, casa per ferie dell'Istituto *****, in difformità dalla L.E. n. 42/1965 successivamente sanata con Permesso di Costruire in sanatoria n. 59 del 21/11/2007. Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di Atto di compravendita del 08/11/2007 a firma del notaio *****Rep. n 16691, Racc. n. 8961 trascritto il 15/11/2007 ai nn. 73388/37875 e Atto di Permuta del 14/05/2002 a firma del notaio Salvatore Di Martino Rep. 110486 Raccolta 799 trascritto il 31/05/2002

PREZZO-BASE: euro 6.200.000

CAP. 4 - QUESITO 3

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, 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 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)

4.1 - TITOLO DI PROPRIETÀ – PROVENIENZA

Dall'analisi dei titoli di provenienza del ventennio è emerso che il bene pignorato è pervenuto alla *****sociale con sede in Pompei (NA) in piena proprietà in virtù di:

1-Atto di Donazione del 13/03/1974 a firma del notaio *****Rep. n 117611, Racc. n. 10826, registrato a Napoli il 14 marzo 1974 al n. 2179, con il quale ***** con sede in Napoli dona *****con sede in Castellammare Di Stabia la seguente proprietà: *complesso immobiliare sito in Castellammare di Stabia alla via Solaro, località Scanzano, composto da quattro corpi di fabbrica principali, denominati, a causa della loro destinazione, il primo ingresso ed uffici, il secondo abitazioni per la comunità, il terzo cappella, anche per il culto esterno, il quarto aule. I quattro corpi sono collegati tra di loro a mezzo corridoi posti a al piano seminterrato, o al piano terra o al primo piano. In particolare il primo corpo, adibito ad ingresso e ad uffici, si compone di un piano seminterrato, piano terra e primo piano; il secondo corpo destinato ad alloggi si compone di un piano seminterrato e di cinque piani in elevazione, compreso il pianoterra; il terzo corpo, cappella, si compone di un piano seminterrato ed un piano terra; il quarto corpo si compone di un piano seminterrato, piano rialzato e primo piano. Il tutto confina con strada Comunale via Solaro, proprietà ***** proprietà ***** , proprietà ***** (*****). Le nuove costruzioni sono in corso di accatastamento a per le stesse è stata presentata istanza con scheda 0013294 reg, il 12.X.1973 al N. 968. Il suolo su cui insistono le fabbriche e le costruzioni rurali sono riportate nel N.C.T. di Castellammare di Stabia alla partita 1850 ancora in ditta *****I con la*

consistenza di fol. 13 part. 58 vigneto di I are 59.66 con i redditi di L. 974,49 e 236.24, part. 70 Vigneto di I are 38.30 redditi L. 631.95 e 153-20; 68 fabbricato rurale are 1.27 senza redditi, alla partita 2463 ancora in ditta *****con la con la consistenza di f. 13 part. 43 vigneto di I are 9.61 con i redditi di L. 158.57 e 38.44, part. 48 agrumeto di III are 12.08 con i redditi di L. 326.16 e 55.57, part. 212 bosco ceduo di VI are 3.53 con i redditi di L. 3.53 e 0.14, alla partita 3031 in ditta *****con la consistenza di fol.9 part. 257 sub 1 porz. fabbr, rutale centiare 70 senza redditi.

2-Atto di Donazione del 10/06/1974 a firma del notaio *****Rep. n 117907, Racc. n. 10941, registrato a Napoli il 11 giugno 1974 al n. 6205, con il *****con sede in Napoli dona *****con sede in Castellammare Di Stabia dichiara il costituito che con mio atto del 13 Marzo 1974 innanzi citato reg. il 14/3/1974 al N. 2179 *****donò al riconoscendo ente *****da denominarsi m Istituto Salesiano S. Michele" con sede in Castellammare di Stabia un complesso immobiliare in Castellammare di Stabia alla Via Solaro località Scanzano disposizione effettuata per le finalità di assistenza, studio, ricerca scientifica, educazione, istruzione ed altre finalità di pubblica utilità. Che nell'atto furono omessi alcune indicazioni ai immobili e dati catastali del complesso immobiliare di cui all'atto per cui occorre procedere al presente atto chiarificativo ed integrativo regolato dai patti che seguono. L'Istituto *****, nel riconfermare la donazione effettuata col citato mio atto 13 marzo 1974 per le finalità di assistenza, studio, ricerca scientifica, educazione, istruzione ed altre finalità di pubblica utilità in favore del riconoscendo ente *****da denominarsi "*****con sede in Castellammare di Stabia del complesso immobiliare in Castellammare di Stabia alla Via Solaro località Scanzano così come descritto, confinato ed accatastato con l'art. 3 del citato mio atto, precisa che in detto atto venne omessa la indicazione di due particelle catastali che erano relative a mappali derivanti da fabbricati da tempo demoliti. Per cui il costituito precisa che nelle indicazioni catastali del citato mio atto devono intendersi comprese anche le particelle catastali 44 e 282 del foglio13 di Castellammare di Stabia che erano riportate al la partita 4436 poi soppressa per demolizione in forza del ricorso del 4.10. 1971 con note di variazione No 2/72 del 19.4.1972.

3 – Accettazione di Donazione del 17/09/1998 Rep. 204565 Raccolta 23429 a firma del notaio *****con il quale *****accetta unitamente all'atto di Donazione in data 13/03/1974 ed all'atto del 10/06/1974 da potere dell'Istituto ***** il terreno censito al foglio 13 particelle 281 - 70 - 212 -44 e 282 ed il fabbricato denunziato all'UTE con scheda n. 968 del 1973, per la quota dell'intero in piena proprietà. Si precisa che l'atto in oggetto costituisce l'accettazione di quanto già donato unilateralmente con atto per notaio Raffaele Giusti di Napoli in data 13 marzo 1974 registrato a Napoli il 14 marzo 1974 al n.2179, integrato con altro atto per me notaio del 10 giugno 1974 reg.to a Napoli 11 giugno 1974 al n.6.205 con cui l'Istituto *****donava all'Istituto ***** *il complesso immobiliare sito in Castellammare di Stabia alla via Solaro, località Scanzano, composto da quattro corpi di fabbrica principali, denominati, a causa della loro destinazione, il primo ingresso ed uffici, il secondo abitazioni per la comunità, il terzo cappella, anche per il culto esterno, il quarto aule. I quattro corpi sono collegati tra di loro a mezzo corridoi posti a al piano seminterrato, o al piano terra o al primo piano. In particolare il primo corpo, adibito ad ingresso e ad uffici, si compone di un piano seminterrato, piano terra e primo piano; il secondo corpo destinato ad alloggi si compone di un piano seminterrato e di cinque piani in elevazione, compreso il pianoterra; il terzo corpo, cappella, si compone di un piano seminterrato ed un piano terra; il quarto corpo si compone di un piano seminterrato, piano rialzato e primo piano. Il tutto confina con strada Comunale via Solaro, proprietà ***** , proprietà ***** , proprietà ***** . (Scarpata). proprietà ***** e strada privata, salvo variazione di proprietà. Allo stato attuale il complesso risulta accatastato ma non ancora censito in quanto nel catasto terreni tutte le particelle del fogl. 13 indicate nell'atto di donazione e nell'atto integrativo sono ora alla partita 1 in ditta aree di enti urbani e promiscue raggruppate nella consistenza unica della particella 281. A completamento del lotto restano in catasto terreni la particella 70 del fol. 13 della superficie di are 38.30 agrumeto di 2^ con i redditi di 1. 172.350 e 72.770 alla partita 6.467 e la particella 212 del fo. 13 della superficie di are 24.53 bosco ceduo di 4^ con i redditi di 1. 564e 105 alla partita 6.409 in ditta entrambe all'istituto ***** . La parte urbana è invece alla partita 1.000.430 del NCEU in ditta all'Istituto ***** come oggetto dell'accatastamento presentato con pratica 968 del 1973 e la semplice indicazione di via Solari n. 13 senza ulteriori indicazioni. Si precisa altresì che con l'auto del 10 giugno 1974. registrato a Napoli in data 11 giugno 1974 al n. 6.105, si integrava la donazione in*

precedenza effettuata, per specificare che dovevano intendersi comprese anche le particelle catastali 44 e 282 del foglio 13.

4-Atto di compravendita del 05/06/1938 a firma del notaio *****Rep. n. 37764 e Racc. n. 5973 registrato a Roma il 24/06/1938 al n. 17198 volume 568 trascritto a RRII di Roma il 26/07/1938 al Reg. gen ord. n. 1368/22213 Reg. gen form. n. 2188/10926. Con il quale la *****trasferisce la proprietà all'Istituto *****del terreno sito in Castellammare di Stabia alla salita Santa Croce censito al catasto terreni al foglio 13 particella 42.

5-Atto di Permuta del 14/05/2002 a firma del notaio *****Rep. 110486 Raccolta 799 trascritto il 31/05/2002 ai nn. 22271/17043, con il quale a titolo di permuta *****trasferisce a favore della ***** il quale accetta ed acquista la piena proprietà della seguente unità immobiliare sita nel Comune di Castellammare di Stabia alla località Scanzano, e precisamente: *zonetta di terreno dell'estensione catastale di are 0.45 (centiare quarantacinque) , confinante con proprietà dell'Istituto ***** e residua proprietà dell'Istituto delle ***** a due lati, salvo altri. Individuata nel Catasto Terreni del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 13, p.lla 676 (ex 42/b), are 0.45, R.D. Euro 1,04, R.A. Euro 0,44, giusta tipo di frazionamento n. 2465/2002 approvato dall'U.T.E. di Napoli in data 13 maggio 2002.*

*Ad ugual titolo di PERMUTA e con ogni garanzia di legge, ***** , a mezzo del legale rappresentante Sac. ***** , cede e trasferisce in favore dell'Istituto delle *****Alcantarine, che a mezzo della legale rappresentante ***** , a tale titolo accetta ed acquista, la piena proprietà della seguente unità immobiliare sita nel Comune di Castellammare di Stabia alla località Scanzano, e precisamente: porzione del cortile alla Via Solario N. 12, della superficie catastale di mq. 36 (metri quadrati trentasei); confinante con proprietà dell'Istituto ***** e proprietà dell'Istituto delle ***** a due lati, salvo altri. Riportata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 13, p.lla 281 sub 103, Via Solaro n. 13, p. T, area urbana, mq. 36, senza altre indicazioni.*

6-Atto di compravendita del 08/11/2007 a firma del notaio *****Rep. n 16691, Racc. n. 8961, trascritto il 15/11/2007 ai nn. 73388/37875, con il quale l'Istituto Salesiano San Michele con sede in Castellammare Di Stabia vende in favore *****sociale la piena proprietà del seguente comprensorio sito in Castellammare di Stabia (Na) alla Via Solaro: *intero comprensorio immobiliare insistente su una superficie complessiva di circa mq16. 600 tutto a corpo e non a misura. Detto Immobile si compone di quattro fabbricati oltre spazi liberi per ricreazione attività sportive e verde. Il tutto è allibrato: nel catasto fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia con i dati di foglio 13 particella 281 subalterno 101 categoria B1 classe U rendita catastale € 62.187,06 mc 40.137, via Solaro n.13 piano S1/T-1/2-3/4, In ditta Istituto *****; - foglio 13 particella 281 subalterno 102 piano T, area urbana sup.cat, mq. 9.625 via Solaro 13, in ditta *****sede in Castellammare di Stabia; nel catasto terreni del medesimo Comune di Castellammare di Stabia con i dati di foglio 13, particella 70 are 38 centiare 30 frutt. cl. 2 rendita dominicale euro 89, 01 rendita agraria euro 37 58; particella 212 are 3 centiare 53 bosco ceduo cl. 4, rd euro 0, 29 r.a. euro 0 05, in ditta alla parte venditrice; particella 676 ex 42 are 00 centiare 15 Frutteto cl. 2 rd. euro 1,05 r.a. euro 0,44 in ditta come sopra.*

*La sottoscritta Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento alle copie dei titoli di provenienza e quant'altro, si rimanda a tutte le copie dei titoli di provenienza allegate alla presente quale Allegato 3, le quali devono intendersi qui integralmente trascritte e riportate.

Dalla ricostruzione dei passaggi di proprietà si rileva che l'identificativo catastale del bene pignorato varia:

- **Atto di compravendita del 05/06/1938** catasto terreni al foglio 13 particella 42.
- **Atto di Donazione del 13/03/1974** e **Atto di Donazione del 10/06/1974** costruzioni sono in corso di accatastamento con scheda 0013294 reg, il 12.X.1973 al N. 968, terreno censito al NCT al F. 13 P. 58, 70, 68, 43, 48, 212, 282, 44.
- **Accettazione di Donazione del 17/09/1998** al foglio 13 particelle 281, 70, 212, 44, 282 ed il fabbricato denunziato all'UTE con scheda n. 968 del 1973
- **Atto di Permuta del 14/05/2002** terreno al foglio 13, p.lla 676 (ex 42/b).

- **Atto di compravendita del 08/11/2007** foglio 13 particella 281 subalterno 101 e 102, terreno al foglio 13, p.la 676 (ex 42/b), 281, 70, 212, 676 ex 42

Attuali identificativi catastali:

- F. 13, P. 281 sub. 101, categ. B/1,
- F. 13, P. 281 sub. 102, area urbana, cons. 9.625mq;
- F. 13, P. 281 sub. 1, categ. D/6, Rendita € 1.764,00;
- F. 13, P. 807 sub. 1, categ. D/6, Rendita € 2.016,00; Mappali Terreni Correlati F. 13, P. 70
- F. 13, P. 281, Qualità Ente Urbano, Sup. 12.612 mq
- F. 13, P. 212, Qualità Bosco Ceduo, Cl. 4, Sup. 12.612 mq, Red. Dom. € 0,29, Agra. € 0,05;
- F. 13, P. 676, Qualità Frutteto, Cl. 2, Sup. 45 mq, Red. Dom. € 1,05, Agra. € 0,44;
- F. 13, P. 70, Qualità Frutteto, Cl. 2, Sup. 3.830 mq, Red. Dom. € 89,01, Agra. € 37,58;
Mappali Terreni Correlati F. 13, P. 807

Si rileva che i dati catastali riportati nell'atto del 1938-1974 risultano differenti da quelli indicati nel successivo atto del 2007. La suddetta variazione è determinata dalla registrazione di variazioni catastali per frazionamento eseguite nel tempo.

Variazioni catastali					
Compravendita del 05/06/1938	Atto di Donazione del 13/03/1974 e 10/06/1974	Accettazione di Donazione del 17/09/1998	Atto di Permuta del 14/05/2002	Atto di compravendita del 08/11/2007	Dati attuali
	Fabbricato UTE scheda 968/1793	Fabbricato UTE scheda 968/1793		Fabbricato F. 13 P. 281 Sub. 101	Fabbricato F. 13 P. 281 Sub. 101
Terreno F. 13 P. 42	Terreno F 13, P 58, 70, 68, 43 ,48, 212, 282, 44	Terreno F 13, P 281, 70, 212, 44, 282	Terreno al F. 13, P. 676 (ex 42/b).	Terreno al F. 13, P. 281, 70, 212, 676 ex 42, 281 sub 102	Terreno al F. 13, P. 281 sub 102, 807 sub. 1, 281, 70, 212, 676

4.2 – VARIAZIONI CATASTALI

Al fine di verificare la continuità dei dati catastali attuali e quelli contenuti negli atti di provenienza si è eseguita l'analisi delle visure storiche, degli stralci di mappa delle ex particelle e delle precedenti planimetrie catastali.

Dalla lettura delle visure storica della **P. 281sub. 1** al NECU risulta:

1 – 11/04/2012 unità afferenti edificate su aree di corte Categ. D/6

Dalla lettura delle visure storica della **P. 281sub. 101** al NECU risulta:

1 – 12/10/1973 Costituzione P 968 Anno 1973

2 – 12/02/1996 Variazione P. 281, sub 101, categ B/1 cons. 40.137, diversa distrib. spazi interni

Dalla lettura delle visure storica della **P. 281sub. 102** al NECU risulta:

1 – 24/04/2002 costituzione di area urbana mq 9.625

Dalla lettura delle visure storica della **P. 807sub. 1** al NECU risulta:

1 – 29/12/2011 Costituzione Categ. D/6

Dalla lettura delle visure storica della **P. 281** al NCT risulta:

1 – 18/02/1977 Ente Urbano Superficie: 2.880 mq

2 – 28/11/1987 Ente Urbano Superficie: 12.612 mq

Dalla lettura delle visure storica della **P. 212** al NCT risulta:

1 – 18/02/1977 Bosco Ceduo Superficie: 353 mq

Dalla lettura delle visure storica della **P. 676** al NCT risulta:

1 – 18/02/1977 P. 42 Frutteto Superficie:624 mq

2 – 13/05/2002 Frazionamento P 676 Frutteto Superficie:45mq. Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 13 particella 42, particella 675

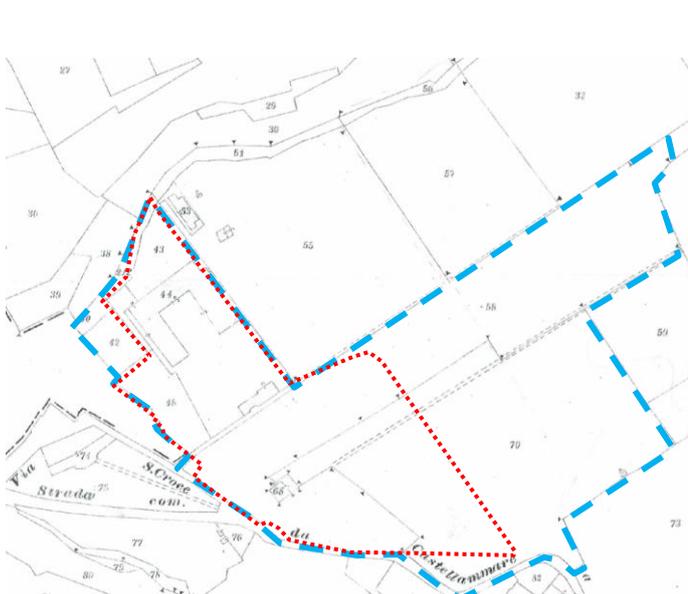
Dalla lettura delle visure storica della **P. 70** al NCT risulta:

1 – 18/02/1977 Frutteto Superficie: 3.830 mq Mappali Fabbricati Correlati F. 13 – P. 807

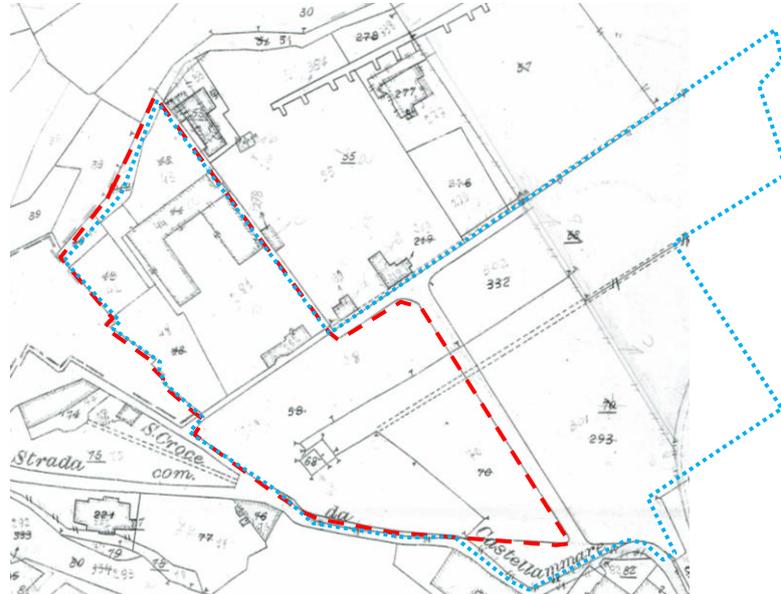
In conclusione il fabbricato staggito è stato edificato sulla P. 281 denunciato all'UTE con scheda n. 968 del 1973 e successivamente variato nel 1996 negli attuali identificativi catastali.

Infine come ultima analisi al fine di verificare la continuità tra gli attuali identificativi catastali e le ex particelle di terreno è stata effettuata ricerca dei precedenti stralci di Mappa

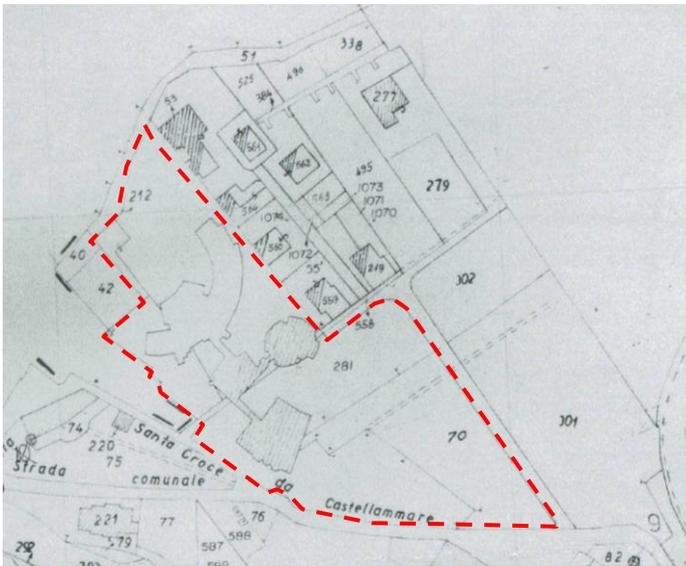
anteriore (All. n. 8), all'inserimento della mappa vettorializzata Wegis al N.C.T. e da cui si rileva che l'attuale fabbricato oggetto di pignoramento che insiste sulla P. 281 e i terreni identificati nell'atto di donazione del 1974 sono variati negli attuali identificativi catastali.



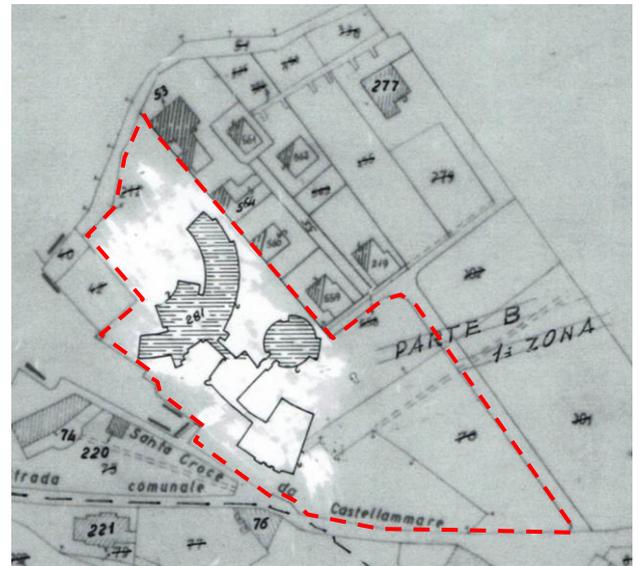
Stralcio di mappa di impianto 1869



Stralcio mappa di revisione 1965



Stralcio mappa ai terreni



Stralcio mappa ai fabbricati

In conclusione dall'esame della documentazione acquisita quale l'atto di provenienza, le visure catastali, planimetrie catastali pregresse, stralci di mappa storiche e lo stato dei luoghi, si rileva per l'u.i. oggetto di pignoramento la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e i passaggi di proprietà.

4.3 – ESTRATTO DI MAPPA

A seguito di verifiche effettuate presso l’Agenzia del Territorio di Napoli si rileva che dallo stralcio di Mappa Terreni la particella sulla quale insiste il fabbricato, identificato al NCT al F. 13, P. 281, 212,70,676, 807 **rappresenta correttamente l’area di sedime del fabbricato**



Sovrapposizione vista satellitare con estratto di mappa



Vista satellitare



Estratto Di Mappa

CAP. 5 - QUESITO 4

*Provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo **accertamento dell'esatta corrispondenza 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*

5.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono censite al Catasto Fabbricati della provincia di Napoli nel Comune di Castellammare di Stabia (Na) alla Via Solaro n. 12 sono censiti al Catasto Fabbricati al:

- F. 13, P. 281 sub. 101, categ. B/1, Classe U, cons. 40.137mq, sup. catastale 10.332 mq, Rendita € 62.187,06;

- F. 13, P. 281 sub. 102, area urbana, cons. 9.625mq;

- F. 13, P. 281 sub. 1, categ. D/6, Rendita € 1.764,00;

- F. 13, P. 807 sub. 1, categ. D/6, Rendita € 2.016,00; Mappali Terreni Correlati F. 13, P. 70 Terreni siti nel Comune di Castellammare di Stabia (Na) alla Via Solaro censiti al Catasto Terreni al:

- F. 13, P. 281, Qualità Ente Urbano, Sup. 12.612 mq

- F. 13, P. 212, Qualità Bosco Ceduo, Cl. 4, Sup. 12.612 mq, Red. Dom. € 0,29, Agra. € 0,05;

- F. 13, P. 676, Qualità Frutteto, Cl. 2, Sup. 45 mq, Red. Dom. € 1,05, Agra. € 0,44;

- F. 13, P. 70, Qualità Frutteto, Cl. 2, Sup. 3.830 mq, Red. Dom. € 89,01, Agra. € 37,58;

Mappali Terreni Correlati F. 13, P. 807

In ditta catastale: *****

Si rileva la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Sono stati acquisiti i seguenti documenti al fine di identificare correttamente l'attuale consistenza catastale:

- Planimetrie catastali (All. n. 5);

- Visura catastale per immobile Catasto Fabbricati (All. n. 6);

- Visura storica per immobile Catasto Terreni (All. n. 7);
- Estratto di mappa (All. n. 8).

CAP. 6 - QUESITO 5

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 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 questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Dall'esame della seguente documentazione acquisita: atto di provenienza, visure catastali aggiornate, planimetrie catastali e sopralluogo effettuato si rileva la corrispondenza tra la descrizione attuale del bene e i dati contenuti nel pignoramento ed il bene risulta univocamente individuato.

CAP. 7 - QUESITO 6

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 debordino, invadendole, su aree aliene, 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 separazioni e/o di ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo occorrenti

7.1 - CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E LA PLANIMETRIA CATASTALE

Dall'esame della documentazione acquisita quale l'atto di provenienza, le visure catastali aggiornate e lo stato dei luoghi **si rileva la corrispondenza** tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella della planimetria catastale.

7.2 - CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI

All'atto del sopralluogo è stato eseguito un dettagliato rilievo metrico e fotografico dell' u.i. oggetto di pignoramento al fine di verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale e **sono state rilevate le seguenti difformità:**

- Diversa distribuzione degli spazi interni nelle camere, nelle aule, negli uffici, nei depositi, cucine ed uffici;
- Realizzazione di un corpo di fabbrica ad uso spogliatoi

Sarà necessario a seguito di pratica edilizia per la regolarizzazione della suddetta variazione predisporre Docfa per aggiornamento catastale costi preventivati € 3.000.

CAP. 8 - QUESITO 7-8

*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 sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

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'identificativo catastale non **include** porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

L'immobile **non deriva** da una maggiore consistenza originaria.

Le particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, **non sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente** e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato.

CAP. 9 - QUESITO 9

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico si rileva che l'area su cui insiste il compendio oggetto di esecuzione immobiliare sito nel Comune di Castellammare Di Stabia (NA) al Via vecchia Solaro censito al NCT al F. 13, P.lla 281,70, 807, 212, 676 è individuato nel vigente

Piano Regolatore Generale (approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale Campania n. 8180 del 04/07/1980, entrato in vigore il 01/02/1981. Con Delibera di Consiglio Comunale n. 73 del 16/12/1999 è stata adottata la Variante di Adeguamento del P.R.G. al P.U.T. (Piano Urbanistico Territoriale), ai sensi della Legge Regionale 35/87. La Variante di Adeguamento è stata approvata (con prescrizioni) con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 324 del 22/03/2005, pubblicato sul B.U.R.C. (Bollettino Ufficiale Regione Campania) n. 24 del 02 maggio 2005), **così come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (All. n. 9) si individuano le singole particelle interessate:**

- **P. 281** (maggiore estensione) ricade in zona A2 Insediamenti collinari PRG e nella Zona 1-B del PUT –Tutela ambiente naturale di 2° grado
 - **P. 281** (minore estensione) ricade in zona F16 Zona Parcheggi del PRG e nella Zona 1-B, 4, 6 e 7 del PUT
 - **P. 70** (maggiore estensione) ricade in zona F16 Zona Parcheggi del PRG e nella Zona 1-B, 4, 6 e 7 del PUT
 - **P. 70** (minore estensione) ricade in zona A2 (1-B) Insediamenti collinari F16 e nella Zona 1-B del PUT –Tutela ambiente naturale di 2° grado
 - **P. 212** (minore estensione) ricade in zona F9 Zona di attrezzature termali del PRG e nella Zona 1-B del PUT
 - **P. 676** (minore estensione) ricade in zona F5 Zona di attrezzature di interesse comune del PRG e nella Zona 1-B del PUT
- Piano urbanistico territoriale** dell'Area Sorrentino-Amalfitana (Pubblicata nel B.U. Campania 20 luglio 1987, n. 40) in un'area classificata in **“Zona territoriale 1b Tutela ambiente naturale di 2° grado - Art.17 del P.U.T. Area Sorrentino Amalfitana L.R.n.35 del 27/06/1987”**

L'intero territorio comunale

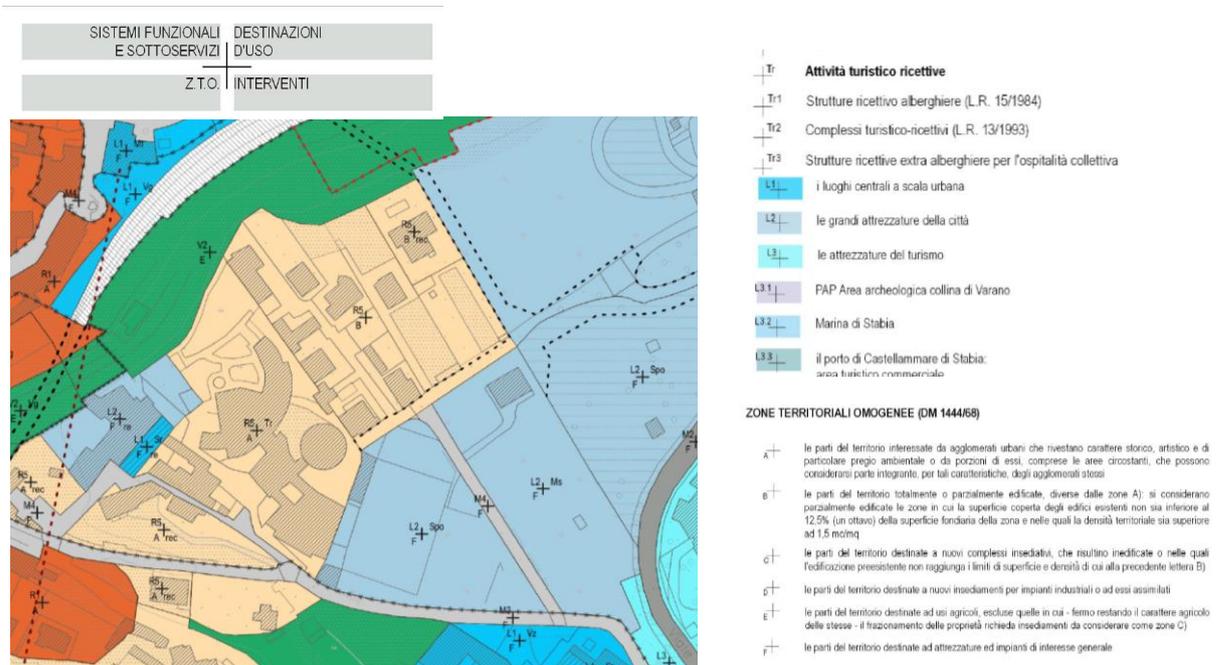
- **Vincolo Paesistico Ambientale ai sensi del ex. L.1497/39 oggi D.Lvo 42/2004;**

- è stato classificato sismico, di categoria 3, con grado di sismicità S=6, con Deliberazione di Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 07/11/2002;

- ricade nel territorio assoggettato a vincolo idrogeologico di cui al regio Decreto 30/12/1923 n. 3267;

- ricade nella perimetrazione **Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità Bacino Regionale della Campania Centrale** (Aggiornamento luglio 2011-Delibera di adozione del Comitato Istituzionale n. 4 del 28/7/2011)

Si fa presente che è stato pubblicato (All. n. 9) l'Avviso pubblico – avvio procedura ex comma 3 art. 7 del Regolamento regionale n. 5/2011 – proposta del Piano Urbanistico Comunale di Castellammare di Stabia che con Delibera di Giunta Comunale n. 6 del 09.02.2022 è stata adottata la proposta del Piano Urbanistico Comunale e del Rapporto Ambientale per la procedura VAS integrata alla Vinca. Dalla Tavola D4/4 Uso del suolo e modalità di intervento per le aree d'interesse si prevedono le seguenti destinazioni:



Stralcio Tavola D4/4 del P.U.C.

Secondo le previsioni del Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Castellammare di Stabia Legge Regionale n. 16 del 2004 e s.m.i. si rileva dalla Relazione Generale Di Piano nell'art. 7.4.3 le varie destinazioni d'uso dell'area su cui insiste il compendio oggetto di esecuzione immobiliare in particolare per maggiore consistenza della P. 281 le seguenti destinazioni:

Destinazioni d'uso

Il sistema della residenza è articolato nei seguenti sottosistemi:

• R5: i tessuti urbani collinari: corrispondente ai tessuti urbani corrispondenti agli insediamenti collinari posti sulle pendici settentrionali di Monte Faito (Scanzano, Mezzapietra, Privati, Quisisana, Solaro).

Categorie funzionali

La categoria funzionale attività turistico ricettive - Tr

Per quanto riguarda le aree scoperte identificate alle P. 281 e 70 risultano le seguenti zone:

Destinazioni d'uso

Il sistema dei luoghi centrali è articolato nei seguenti sottosistemi:

• L2: grandi attrezzature della città

Categorie funzionali

Aree A Standard per la residenza:

• Spo – Grandi attrezzature sportive

Come indicato nell'Avviso pubblico

Che con la adozione della proposta di Piano Urbanistico Comunale entrano in vigore le misure di salvaguardia e durano fino all'approvazione dello stesso e comunque per un periodo conforme alla legge regionale, di cui all'art. 10 della L.R. n. 16/2004 e ss. mm. e ii.;

Che le misure di salvaguardia hanno lo scopo di impedire interventi edilizi ed urbanistici contrastanti con il Piano adottato e non ancora approvato;

Che dalla data di Adozione del Piano, il Dirigente o il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune concede l'assenso alla realizzazione di interventi edilizi conformi allo strumento urbanistico vigente e non in contrasto con il Piano adottato indipendentemente dalla data di presentazione delle relative richieste.

Fatte salve eventuali rideterminazioni degli organi preposti alla definizione dello strumento normativo comunale si rappresenta che all'approvazione risulterebbe ipotizzabile il cambio di destinazione d'uso. Si precisa che il tutto resta però indeterminato agli esiti della definizione dello strumento urbanistico.

CAP. 10 - QUESITO 10

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'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e degli 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 caso, provveda alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge del 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 del conseguimento del titolo in sanatoria

A seguito di richiesta mezzo PEC di accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Castellammare Di Stabia inerente reperimento documentazione urbanistica-edilizia relativo all'edificazione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento immobiliare:

- licenza o concessione edilizia, eventuali istanze di condono, autorizzazione di abitabilità, ordinanze di demolizioni.

A riscontro della richiesta l'Ufficio Tecnico di Castellammare Di Stabia ha rilasciato relativamente all'immobile le seguenti documentazione (All. n. 9):

- Licenza Edilizia n. 42/65 rilasciato in data 22/04/1965 ***** dell'Istituto ***** per la costruzione di un complesso Ricettivo in questo comune alla mappa 3 in via Salita Santa Croce con l'esclusione della Chiesa e del Refettorio con la limitazione dell'altezza dei singoli fabbricati a quella massima consentita di mt 12- Progetto casa per ferie dell'Istituto *****

- Permesso di costruire in sanatoria n. 59 del 21/11/2007, ai sensi della L. n. 47/85 per opere difformi alla licenza edilizia n. 42/1965 consistenti nella realizzazione della Chiesa costituita da piano seminterrato e piano terra, refettorio, terzo e quarto piano il tutto come descritto e riportato nella relazione tecnica e negli elaborati tecnici allegati all'istanza di condono edilizio sopra citata, rilasciato all'Istituto ***** nella persona del sac. *****;
- DIA prot. n. 40086 del 02/07/2009 per lavori di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 22 e 23 del DPR 380/2001 L. 19/01. Archiviazione del procedimento in data 08/07/2009 port int. n. 76
- Comunicazione di lavori di manutenzione Ordinaria prot. n. 70090 del 11/12/2009 per la messa in sicurezza degli impianti tecnici dell'Istituto internazionale vesuviano per l'archeologia e scienze umane della ***** per opere urgenti di manutenzione e ammodernamento degli impianti generali

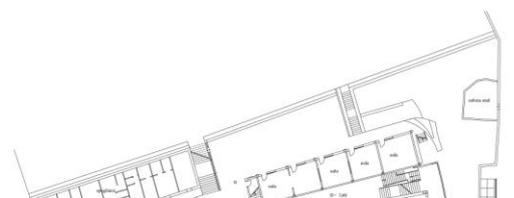
Successivamente non risulta registrata alcuna pratica, né provvedimenti di repressione di abusivismo edilizio, come da riscontro effettuato sia su nominativo dei debitori e danti causa, sia per identificativo dell'immobile.

Ad oggi, agli atti dell'Ufficio, non risulta rilasciata la certificazione di abitabilità e/o agibilità relativo l'immobile staggito.

Non risulta annoverato nell'elenco delle attrezzature ricettive esistenti riportato nell'attuale strumento urbanistico vigente (variante al PRG di adeguamento al PUT approvato con decreto n. 324 del 22/03/05 della Provincia di Napoli);

Dal confronto tra i grafici allegati alla Licenza Edilizia n. 42/65 e del P. di C. n. n. 59 del 21/11/2007, e lo stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni nelle camere, nelle aule, negli uffici, nei depositi, cucine ed uffici;
- Realizzazione di un corpo di fabbrica ad uso spogliatoi



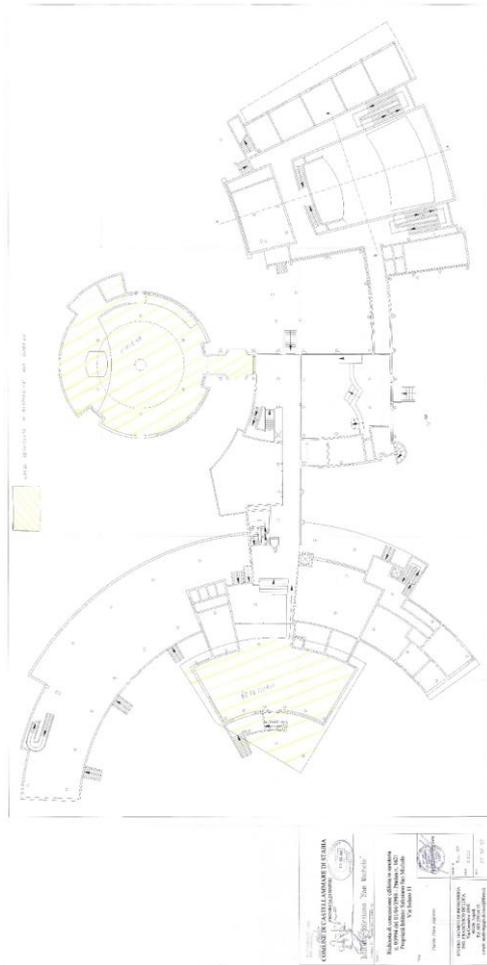


Grafico allegato al P. di C 59/2007

Stato dei luoghi

Alla luce delle considerazioni sopraesposte, a parere dell'esperto stimatore, il blocco spogliatoio non risulta legittimo in quanto non presente nei grafici allegati alla L.E. del 1965 né nel P.di C. del 2007 e nella valutazione non si terrà conto della superficie in ampliamento non sanabile.

Pertanto sarà necessario preliminarmente ripristinare lo stato dei luoghi legittimato con demolizione del corpo spogliatoio. La sottoscritta ha previsto i costi per il ripristino pari a circa € 10.000 con relativa pratica urbanistica da presentare al comune. Secondo il tariffario del 2021 la Regione Campania ha previsto una unica voce di tariffa, che si riporta di seguito: R.02.020.005.b.CAM Demolizione parziale o totale di fabbricati Demolizione totale di

fabbricati, sia per il volume interrato che per quello fuori terra, compreso puntelli, ponti di servizio, schermature. Effettuata con l'ausilio di mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per puntellamenti o ponteggi, il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'automezzo e trasporto alla pubblica discarica entro 10 km di distanza. Fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura, vuoto per pieno. €/mc 17,41. Il costo della demolizione è pari a € 8.913,92 (512 mc x 17,41 €/mc). Si precisa che i costi di ripristino sono stati di seguito indicati dalla sottoscritta solo ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato ed esula da qualsivoglia verifica e/o progetto strutturale in quanto lo stesso non è di competenza dell'esperto stimatore. Successivamente sarà possibile presentare per la diversa distribuzione degli spazi interni Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 con il pagamento della relativa sanzione e dei diritti di segreteria considerando poi le spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica, si può stimare un costo di circa € 2.000. In conclusione l'intero complesso immobiliare è stato costruito nel 1965 dall'ex Istituto ***** a servizio dell'attività religiose con realizzazione di Chiesa, Refettorio, Oratorio, Aula Magna, casa per ferie dell'Istituto ***** , in difformità dalla L.E. n. 42/1965 successivamente sanata con Permesso di Costruire in sanatoria n. 59 del 21/11/2007.

*** L'Esperto Stimatore, per tutto quanto sopra riportato, precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi comunali e provinciali preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi.**

CAP. 11 - QUESITO 11

*Indichi se vi è attestato di **prestazione energetica** ex D.Lgs n. 311/2006 e succ. modifiche: in particolare, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata.*

A seguito di verifica effettuata a mezzo PEC all'ufficio della Regione U.O.D. risulta per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (All. n. 15): "da interrogazione effettuata sul sistema telematico in funzione dall'anno 20 14 (anche con dati parziali 2013) ad oggi, risulta essere presente certificato APE e relativo attestato di presentazione sulla piattaforma regionale avente N° Progressivo AENGR-15469-06/05/2015 19.26.38.01, redatto a firma Geom. Salvatore Caso data di emissione 30/04/2014 da cui si rileva la Classe Energetica Globale dell'Edificio "G", scadenza 10 anni

Si precisa che non risulta allegato il libretto d'impianto ed il rapporto dei controlli dei fumi (allegato I o II). L'APE ha validità di 10 anni se allo stesso sono allegati i documenti degli impianti energetici presenti (nel caso specifico di Riscaldamento e produzione di acqua sanitari), il libretto d'impianto ed il rapporto di controllo (allegato I o II) che dimostrano il rispetto della normativa vigente; quando questi documenti non sono allegati all'attestato la validità dell'APE è fino al 31 dicembre dell'anno successivo a quello di emissione e, nel caso specifico, non essendo stata allegata la documentazione descritta in precedenza la scadenza dell'APE in questione è il 31/12/2015 e, pertanto, non utilizzabile per la futura vendita.

Per i restanti immobili oggetto di pignoramento censiti al NCEU al F. 13, P. 281 sub. 1, categ. D/6, e F. 13, P. 807 sub. 1, categ. D/6 risultano esenti dalla produzione della suddetta Certificazione.

CAP. 12 - QUESITO 12

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;

In considerazione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche, la sua impostazione strutturale, gli accessi, la sua destinazione d'uso, si ritiene che non conviene vendere l'immobile in più lotti, in quanto ritenuto meno appetibile sul mercato immobiliare.

CAP. 13 - QUESITO 13

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 dove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa 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

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta pignorato solo pro quota.

CAP. 14 - QUESITO 14

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando 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 locazioni opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare attualmente risulta essere occupato dalla società conduttrice *****. in virtù del contratto di locazione commerciale redatto per scrittura privata e firme autenticate dal Notaio Maria Teresa Matrone in data 01.08.2019, rep.

1816, racc. 714 registrato a Napoli in data 01.08.2019 al n. 2974 e trascritto in data 02.08.2019 ai n.ri 30597/39325, recante un canone contrattuale riportato di €. 18.000,00 (Euro diciottomila/00) annui, oltre IVA, con durata di 9 anni a partire dal 01/08/2019 fino al 31/07/2028. **Si rileva che il detto contratto è antecedente alla trascrizione del pignoramento del 06.02.2020, nn 5086/3874**

CAP. 15 - QUESITO 15

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 oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere occupato dalla Ras Foundation - Italy Pleasure and Culture s.r.l. (debitore).

CAP. 16 - QUESITO 16

*Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali **vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità**; accerti l'esistenza di vincoli e oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo, l'importo annuo delle spese fisse e di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali cause in corso); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, censi o livelli evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto*

16.1 – ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI E STORICI

Da indagini da effettuarsi anche presso gli uffici tecnici del Comune **non si rileva l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici** sui beni pignorati si precisa che l'intero territorio:

- rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 22/01/2004 n. 42, Parte Terza (D.M. 15/02/1962 pubblicato sulla G.U. n. 68 del 14/03/1962, tuttora efficace a tutti gli effetti del citato D.Lgs 42/2004art. 157, comma 1, lettera b)

- rientra nel perimetro del **Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentina-Amalfitana**, approvato con legge Regionale n. 35 del 20/06/1987 pubblicato sul BURC n. 40 del 20/07/1987 e pertanto sottoposto alle norme di attuazione allegate al suddetto P.U.T.

16.2 - USI CIVICI

Dal certificato rilasciato dall'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania (All. n. 10) nel quale si attesta che nel il territorio di Castellammare di Stabia **non vi sono terreni gravati da usi civici**.

16.3 – ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato non risulta dotato di condominio

CAP. 17 - QUESITO 17

*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 dei 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 insolute; 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 eventuali spese condominiali insolute.***

17.1. - CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA LOTTO UNICO

Considerazioni di carattere generale e qualitativo

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- L'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato; -
- L'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- L'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato se si opera in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni similari al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici, pluriparametrici);

- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e secondo alcuni autori, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;

- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

Determinazione Della Superficie Commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma: della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; - della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). La Superficie Commerciale si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie viene arrotondata al mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

SUPERFICI COPERTE

Destinazione	Piano	Porzione	mq	altezza	Coefficiente	Superficie lorda mq
Chiesa	S1	Aula	390	4,50	1,00	390,00
	T	Chiesa	450	3,65	1,00	450,00
Aula magna + Teatro	S1	teatro	310	6,50	1,00	310,00
	S1	spogliatoi e servizi	350	3,00	0,25	87,50
	T	teatro	230	3,60	1,00	230,00
	T	aule	200	3,00	1,00	200,00
	T	deposito e servizi	305	3,00	0,25	76,25
	1	aula magna	300	7,00	1,00	300,00
	1	aule	170	3,00	1,00	170,00
	1	servizi vari	510	3,00	0,25	127,50
Uffici	S1	deposito e centrale termica	460	4,45	0,25	115,00
	T	hall+uffici	310	5,50-2,35	1,00	310,00
	T	terrazzo	80	0,00	0,10	8,00
	1	uffici	240	3,00	1,00	240,00
Abitazione dei Padri *****	S1	deposito ed aule	940	3,20	0,25	235,00
	T	porticato	465	3,20	0,10	46,50
	T	cucina e servizi	740	3,20	1,00	740,00
	1	Aule e servizi	405	3,20	1,00	405,00
	1	camere	610	3,20	1,00	610,00
	1	terrazzo	33	0,00	0,10	3,30
	2	camere e servizi	960	3,20	1,00	960,00
	2	terrazzo	25	0,00	0,10	2,50
	3	camere e servizi	600	3,20	1,00	600,00
	3	cucina e servizi	265	3,20	1,00	265,00
	3	terrazzo	130	0,00	0,10	13,00
	4	camere	700	2,45	1,00	700,00
	4	terrazzo	240	0,00	0,10	24,00
Superficie		commerciale				7.618,55

Superficie commerciale: circa 7.618,55

SUPERFICI SCOPERTE

Destinazione	Piano	Porzione	mq	altezza	Coefficiente	Superficie lorda mq
Area esterna	T	campo sportivo	4258	0,00	1,00	4258,00
	T	area libera lato nord	2680	0,00	1,00	2680,00
	T	area ad uso giardino	1948	0,00	1,00	1948,00
	T	area libera lato sud	5.084,00	0,00	1,00	5084,00
	T	spogliatoi e servizi	160,00	3,20	0,00	0,00
Servizi	T	cabina enel	30	3,00	0,00	0,00
	T	centrale riserva idrica	60	3,00	0,00	0,00
Superficie	totale	scoperta				13.970,00

Superficie scoperta: circa 13.970,00

17.2. - METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Essendo in presenza di un immobile con precisi vincoli urbanistici, e non essendo riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni simili per destinazione d'uso e vincoli, si ricade quindi nel caso per cui la dottrina estimale ammette metodi analitici e sintetici che permettono sulla base di altri dati conosciuti di determinare il valore incognito ricercato.

In riferimento alla mancata presenza di transazioni immobiliari di beni analoghi, effettuate su un territorio economicamente simile alla zona in questione e tenendo conto dell'attuale destinazione urbanistica della zona, si ritiene conveniente applicare il metodo analitico della determinazione del valore di mercato al costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato.

Tale metodo è basato sull'esame dei costi e spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzazione all'attualità del bene ex novo, abbattendo poi tale valore in base allo stato di vetustà e conservazione dello stesso.

17.3. - METODO DEL VALORE DI COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

Per determinare il più probabile valore di mercato del cespite di cui all'oggetto si è ricorsi, visto la particolarità dell'immobile da valutare e la mancata presenza di immobili simili nella zona, al metodo di stima per costo di ricostruzione (deprezzato).

Per costo s'intende l'insieme delle spese che deve sostenere un imprenditore per ottenere un bene (fabbricato). Questo metodo di valutazione si applica quando:

- Quando non esiste, per il fabbricato, un mercato attivo
- Quando si stimano fabbricati unici o a destinazione particolare

- Nel caso di danni
- Nel caso di valutazione di aree fabbricabili
- Nel caso di espropriazione

Il costo di ricostruzione deprezzato è pertanto il costo riferito ad un fabbricato esistente o esistito in passato. Si ottiene come deprezzamento (per tenere conto della vetustà) del valore di costo a nuovo del fabbricato e si calcola con la seguente formula:

$$V_m = C_r \times k_d$$

Dove:

V_m = valore del fabbricato (area compresa)

C_r = Costo di riproduzione del fabbricato (C_c, O_p, O_n, I, \dots)

k_d = coefficiente di deprezzamento

Il coefficiente di deprezzamento k_d può essere determinato:

- Sommarariamente in base all'età e allo stato di conservazione stimandolo in % (25%, 30%, 50%, ecc.)
- Adottando i coefficienti di vetustà stabiliti dalla legge 392/1978 (equo canone)
- Analiticamente attraverso l'applicazione della formula

$$D = \left[\frac{n * 100 + 20}{EU} \right]^2 - 2,86 =$$

140

Dove:

D = deprezzamento % totale

N = età del fabbricato (in anni)

Eu = vita utile del fabbricato (media 60 anni)

Costo di Riproduzione C_r

Il valore utilizzato come costo di riproduzione è stato dedotto dalle tabelle elaborate dalla DEI - Tipografia del Genio Civile - Prezzi Tipologie Edilizie aggiornato all'anno 2019, Collegio Ingegneri e Architetti Milano opportunamente rivalutate, relative a strutture assimilabili per chiesa, refettorio, oratorio, aula magna, aule varie, uffici e abitazione dei padri ***** tutto così come legittimato nelle destinazioni d'uso della L.E. n. 42/1965 e del P. di C. N. 59/2007.

Coefficiente di Deprezzamento Kd

Per il calcolo del coefficiente di deprezzamento, che prevede come parametro base l'età del fabbricato oggetto della valutazione, si è optato per l'utilizzo di un valore medio, che tenesse in considerazione l'età degli immobili (edificati 1965) successivamente oggetti di una manutenzione ordinaria degli impianti nell'anno 2009.

Il valore medio che si ritiene congruo applicare è pari al 50% (coeff. 0,50)

17.4. – STIMA LOTTO

Alla luce di quanto sopra esposto si procede a valutare il cespite oggetto di stima:

$$V_m = C_r \times k_d$$

C_r = Costo di riproduzione del fabbricato (C_c , O_p , O_n , I ,...)

k_d = coefficiente di deprezzamento

$$\text{Anno 1965} = \left[\frac{57 \times 100 + 20}{60} \right]^2 - 2,86 = 91,60 \%$$

140

$$\text{Anno 2009} = \left[\frac{11 \times 100 + 20}{60} \right]^2 - 2,86 = 9,54 \%$$

140

$$\text{Valore medio} = \frac{91,60 + 9,54}{2} = 50,57\% = 0,50$$

Destinazione	Piano	Porzione	mq	altezza	Coefficiente	Superficie lorda mq	Costo di costruzione €/mq	Valore
Chiesa	S1	Aula	390	4,50	1,00	390,00	€ 854	€ 333.126
	T	Chiesa	450	3,65	1,00	450,00	€ 854	€ 384.377
Aula magna + Teatro	S1	teatro	310	6,50	1,00	310,00	€ 2.231	€ 691.660
	S1	spogliatoi e servizi	350	3,00	0,25	87,50	€ 2.231	€ 195.227
	T	teatro	230	3,60	1,00	230,00	€ 2.231	€ 513.167
	T	aule	200	3,00	1,00	200,00	€ 2.231	€ 446.232
	T	deposito e servizi	305	3,00	0,25	76,25	€ 2.231	€ 170.126
	1	aula magna	300	7,00	1,00	300,00	€ 2.231	€ 669.348
	1	aule	170	3,00	1,00	170,00	€ 2.231	€ 379.297
	1	servizi vari	510	3,00	0,25	127,50	€ 2.231	€ 284.473
Uffici	S1	deposito e centrale termica	460	4,45	0,25	115,00	€ 1.575	€ 181.118
	T	hall+uffici	310	5,50-2,35	1,00	310,00	€ 1.575	€ 488.231
	T	terrazzo	80	0,00	0,10	8,00	€ 1.575	€ 12.600
	1	uffici	240	3,00	1,00	240,00	€ 1.575	€ 377.986
Abitazione dei Padri *****	S1	deposito ed aule	940	3,20	0,25	235,00	€ 2.231	€ 524.323
	T	porticato	465	3,20	0,10	46,50	€ 1.436	€ 66.781
	T	cucina e servizi	740	3,20	1,00	740,00	€ 1.189	€ 879.675
	1	Aule e servizi	405	3,20	1,00	405,00	€ 2.231	€ 903.620
	1	camere	610	3,20	1,00	610,00	€ 1.436	€ 876.058
	1	terrazzo	33	0,00	0,10	3,30	€ 1.436	€ 4.739
	2	camere e servizi	960	3,20	1,00	960,00	€ 1.436	€ 1.378.714
	2	terrazzo	25	0,00	0,10	2,50	€ 1.436	€ 3.590
	3	camere e servizi	600	3,20	1,00	600,00	€ 1.436	€ 861.696
	3	cucina e servizi	265	3,20	1,00	265,00	€ 1.189	€ 315.019
	3	terrazzo	130	0,00	0,10	13,00	€ 1.436	€ 18.670
	4	camere	700	2,45	1,00	700,00	€ 1.436	€ 1.005.312
	4	terrazzo	240	0,00	0,10	24,00	€ 1.436	€ 34.468
Superficie		commerciale				7618,55		
Area esterna	T	campo sportivo	4258	0,00	1,00	4258,00	€ 53,80	€ 229.080
	T	area libera lato nord	2680	0,00	1,00	2680,00	€ 53,80	€ 144.184
	T	area ad uso giardino	1948	0,00	1,00	1948,00	€ 48,41	€ 94.303
	T	area libera lato sud	5.084,00	0,00	1,00	5084,00	€ 53,80	€ 273.519
	T	spogliatoi e servizi	160,00	3,20	0,00	0,00		
Servizi	T	cabina enel	30	3,00	0,00	0,00		€ 0
	T	centrale riserva idrica	60	3,00	0,00	0,00		€ 0
Superficie	totale	scoperta				13.970,00		€ 12.740.717

Tabella Costo di riproduzione del fabbricato

$$V_m = C_r \times k_d$$

$$V_m = € 12.740.717 \times 0,50 = € 6.370.358,5$$

17.2. – CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO: VALORE IMMOBILE

VALORE LOTTO UNICO = € 6.370.358,5

17.5. - CALCOLO DELLE DETRAZIONI

Il Valore di Mercato sopra indicato andrà adeguato e corretto in ragione degli oneri che il futuro acquirente dovrà sostenere al fine di soddisfare tutti gli aspetti legati alla regolarizzazione urbanistico-edilizia, nello specifico:

- Costi ripristino spogliatoi campo sportivo	€ 10.000
- Attestazione di Prestazione Energetica (APE)	€ 2.000
- Aggiornamento catastale	€ 3.000
Per un totale arrotondato di	€ 15.000

$$\mathbf{\text{€ } 6.370.358,5 - \text{€ } 15.000 = \text{€ } 6.355.358,5}$$

A seguito delle considerazioni sopraesposte, e considerato che il valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto la scrivente ha potuto osservare e rilevare, anche eventualmente non riportato in perizia e considerata altresì la mancata garanzie da inefficienze o qualità delle parti costituenti la cosa trasferita, atteso che la stima tiene conto delle effettive condizioni dei luoghi al momento dei rilievi, per i quali si è tenuto conto della destinazione d'uso che caratterizza l'immobile, valutata la particolarità del contesto ubicativo, in riferimento alla non corrispondenza alla normativa urbanistica alla scrivente appare congruo e ragionevole applicare in linea generale, una decurtazione complessiva pari al 3% circa rispetto al VALORE DI MERCATO precedentemente stimato, quale parametro compensativo delle superfici ragguagliate in applicazione dei coefficienti maggiorativi adottati, utile oltretutto a costituire una sorta di bilanciamento nella capacità di migliorare l'appetibilità del bene complessivo, con riferimento alle incongruità rilevate e, per queste, in ragione dei margini di rischio cui dovrà esporsi il futuro acquirente. Per siffatta premessa, in convergenza con le detrazioni di cui sopra, avremo

$$\mathbf{\text{PREZZO-BASE} = \text{€ } 6.200.000}$$

CAP. 18 - QUESITO 18

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

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare attualmente risulta essere occupato dalla società conduttrice Ras Foundation - Italy Pleasure and Culture s.r.l. in virtù del contratto di locazione commerciale redatto per scrittura privata e firme autenticate dal Notaio Maria Teresa Matrone in data 01.08.2019, rep. 1816, racc. 714 registrato a Napoli in data 01.08.2019 al n. 2974 e trascritto in data 02.08.2019 ai n.ri 30597/39325, recante un canone contrattuale riportato di €. 18.000,00(Euro diciottomila/00) annui, con durata di 9 anni a partire dal 01/08/2019 fino al 31/07/2028.

Al fine di verificare se l'adeguatezza del canone di locazione è stata effettuata indagine di mercato partendo dai dati forniti dall'Agenzia delle Entrate e dal Borsino immobiliare riferite al settore del terziario, assimilabili alla struttura in esame, di cui se ne riportano immagini di riferimento.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2
Provincia: NAPOLI
Comune: CASTELLAMMARE DI STABIA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO
Codice zona: B5
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

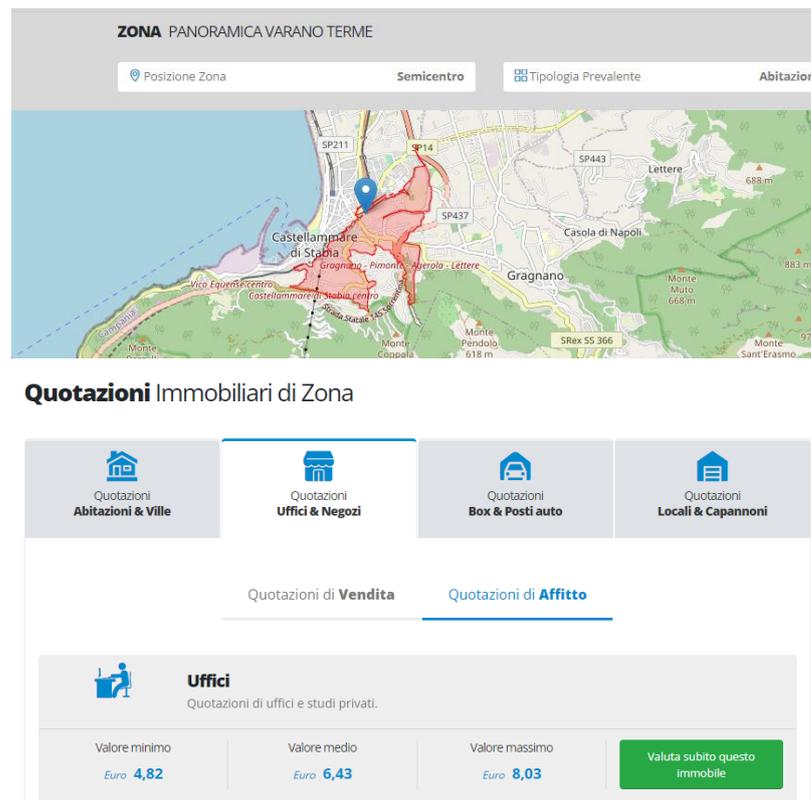
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	1450	2950	L	4,8	9,8	L

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni



Legenda



Da cui si è riscontrato che nella zona in esame i valori medi di locazione oscillano tra i 4,8 a 8 €/mq al mese.

Pertanto atteso le condizioni manutentive, del taglio dimensionale e della crisi economica scaturente della recente pandemia considerare un valore al di sotto di quello indicato pari a € 3 al mq al mese del valore minimo rilevato dai dati ufficiali pubblicati.

Da cui: $Mq 7.618,55 \times € 3 = € 22.855,65$ canone mensile.

Alla luce delle considerazioni esposte nelle note di parte dall'ing. Antonio Imbriano relativo agli oneri relativi alla manutenzione della struttura e della sua vetustà, si considera una percentuale di sconto del 20% rispetto il valore determinato per cui il valore ricavato non risulta adeguato a quanto indicato nel contratto di locazione in essere.

ALLEGATI

Gli allegati peritali e l'istanza di liquidazione sono stati, per renderne più agevole la consultazione, fascicolati separatamente dalla presente relazione peritale, all'attenzione del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Anna Maria Diana.

ALL. 1 - VERBALE DI CONFERIMENTO INCARICO

- **ALL. 2 – ELENCO FORMALITA' E NOTE DI TRASCRIZIONI**
- **ALL. 3 – ATTO DI PROVENIENZA**
- **ALL. 4 – VISURA CAMERALE**
- **ALL. 5 - PLANIMETRIE CATASTALI**
- **ALL. 6 – VISURE CATASTALI FABBRICATI**
- **ALL. 7 – VISURE CATASTALI TERRENI**
- **ALL. 8 – ESTRATTO DI MAPPA**
- **ALL. 9 – TITOLI AUTORIZZATIVI**
- **ALL. 10 – USI CIVICI**
- **ALL. 11 - RILIEVO STATO DEI LUOGHI**
- **ALL. 12 – RILIEVO FOTOGRAFICO**
- **ALL. 13 - VERBALE DI ACCESSO**
- **•ALL. 14 - CERTIFICATO REGIONE APE**
- **ALL. 15 - VERIFICA CONTRATTO DI LOCAZIONE**
- **ALL. 16 - RICEVUTE TRASMISSIONE ALLE PARTI DELLE RELAZIONE DI STIMA**
- **ALL. 16 – RISPOSTA ALLE NOTE DI PARTE**