

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# RELAZIONE DI STIMA

Espropriazione Immobiliare

**R.G.E. 6/15**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BANCA POPOLARE DELL'EMILIA  
ROMAGNA**

**SOCIETÀ COOPERATIVA**

CONTRO  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
**[...OMISSIS...]**

immobili siti in

**CASTELLAMMARE DI STABIA**  
alla via Schito 185

**CATASTO FABBRICATI**  
Foglio 1 p.la 1148 sub. 3 e 5 (ex sub. 1)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**GIUDICE ESECUZIONE: DOTT.SA EMANUELA MUSI**

**ESPERTO STIMATORE: ARCH. GAETANO MUNNO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE DI STIMA**

nel procedimento esecutivo promosso da

**BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA**  
**SOCIETÀ COOPERATIVA**

contro

**[...OMISSIS.]**

rubricato al n.

**6/15 R.G.E.**

immobili siti in

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Castellammare di Stabia**

(Catasto Fabbricati)

Foglio 1 p.la 1148 sub. 3 e 5 (ex sub. 1)

**Giudice Espropriazione:** dott.sa Emanuela Musi

**Esperto stimatore:** arch. Gaetano MUNNO

Ill.mo **signor Giudice** dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Torre Annunziata, **dott.sa Emanuela Musi**,

lo scrivente arch. Gaetano MUNNO avendo espletato il mandato affidatogli, rassegna alla Sua attenzione la presente Relazione di Stima, relativa al Procedimento di Espropriazione Immobiliare promosso da **BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETÀ COOPERATIVA** contro [...omissis..] con sede in Castellammare di Stabia, (**Partita Iva** 05368361217) e rubricato al n. **6/15 R.G.E.** del Tribunale di Torre Annunziata;

PREMETTE

- che in data 17.04.2017 lo scrivente veniva nominato quale Esperto Stimatore nella Procedura esecutiva in oggetto, in sostituzione del precedente Esperto nominato con decreto ex art. 569;
- che in data 20.04.2018 accettava l'incarico secondo le modalità del Processo Civile Telematico;
- che in data 30.04.2018 depositava in Cancelleria il Moduli di Verifica Documentazione in uno ad istanza ove si evidenziava che alcune delle p.lle pignorate (p.la 343 e 344 del F. 1 insistenti al catasto terreni),

pagina 2 di 99

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77  
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

P. Iva 03166900617

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

www.gaetanomunno.it

details

email gaetano.munno@gmail.com

ph 0823.176.10.51

fax 0823.176.13.11

mobile 333.64.02.948

risultavano soppresse con variazione dell'anno 2007 e peraltro rappresentavano l'area di sedime dei cespiti pignorati;

- che all'uopo, il GE fissava Udienza per il 17.05.2018, all'esito della quale il GE, disponeva di procedersi per le unità immobiliari insistenti in Catasto fabbricati ed oggetto di procedura.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono avvenute nel modo seguente:

innanzitutto si sono assunti tutti i dati e gli elementi che stanno alla base della presente Relazione di stima.

Al proposito si sono effettuato tre sopralluoghi presso gli immobili in oggetto rispettivamente in data 22.05.2018, 12.06.2018 e 18.06.2018 congiuntamente al Custode Giudiziario nominato nella procedura in oggetto, avv. dott. Antonino Benvenuto al fine di effettuare accurati rilievi metrici e fotografici dei beni pignorati (vedi documentazione allegata).

Si sono quindi effettuati presso i diversi Uffici Competenti (Ufficio Tecnico ed anagrafe del Comune di Castellammare di Stabia, Agenzia delle Entrate di Napoli - già Agenzia del Territorio, Camera di Commercio, Industria e Artigianato di Napoli, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2) le necessarie verifiche e ricerche di dati relativi ai beni in parola per la definizione di quanto richiesto dal G.E.. Infine, si è effettuata una indagine di mercato immobiliare nel Comune di Castellammare di Stabia, attraverso interviste, informazioni reperite presso le locali agenzie immobiliari e dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) nonché dati reperiti dagli annunci sul web.

## RELAZIONE E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Il mandato conferitomi dal sig. G. E., richiede i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore 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'articolo

pagina 3 di 99

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77  
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

P. Iva 03166900617

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

www.gaetanomunno.it

details

email gaetano.munno@gmail.com

ph 0823.176.10.51

fax 0823.176.13.11

mobile 333.64.02.948

30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e verifichi tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali: acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

La verifica della documentazione è stata indicata nei "Moduli di Verifica Documentazione" regolarmente compilati e depositati in data 30.04.2018, in uno ad Istanza ove che si sottoponeva all'attenzione di Codesto G.E.. Dall'analisi della documentazione depositata nel fascicolo **è emerso che gli** immobili sono stati indicati sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione con i seguenti estremi catastali:

**Comune di Castellammare di Stabia, (Catasto Fabbricati)**

Foglio 1 p.la 1148 sub. 1 (diritti di **piena proprietà** contro [...omissis..])

**Comune di Castellammare di Stabia, (Catasto Terreni)**

Foglio 1 p.la 343 e 344 – (diritti di **piena proprietà** contro [...omissis..])

Dalle verifiche catastali effettuate dallo scrivente si è constatato che gli estremi catastali dei beni alla data di trascrizione del pignoramento, **individuavano esattamente i cespiti, eccetto le p.lle 343 e 344 del Catasto terreni che risultavano soppresse con variazione del 25.06.2007 ma che di fatto rappresentavano l'area di sedime dei cespiti pignorati,** oltre l'area di sedime di un'altra unità non oggetto di procedura (p.la 1148 sub. 2), individuante un locale adibito a cabina di trasformazione dell'energia elettrica. Si precisa inoltre che l'unità immobiliare sub. 1 è stata anch'essa soppressa in data 20.01.2016 (successivamente il pignoramento) e la sua soppressione (con causale divisione) ha originato le unità immobiliari **sub.3** e sub. 4, di cui l'unità sub. 4 ulteriormente soppressa in data 25.07.2017 (con causale variazione della destinazione), con costituzione dell'**unità sub. 5**.

Si dà atto inoltre che nella presente procedura risulta un intervento da parte della Equitalia Sud S.p.A. per un credito di **€ 2.179.099,25** (atto di intervento del 07.06.2016), mentre è stato depositato atto di rinuncia in data 25.07.2018 all'intervento proposto da "[...omissis..]".

L'atto di pignoramento è stato notificato alla società esecutata presso la sede legale della predetta.

Gli immobili oggetto della presente relazione sono tutti pervenuti alla società esecutata in forza di **atto di compravendita dell'11.04.2006** rep. 51840 a rogito del notaio Tommaso D'Amato di Scafati (di cui si allega contenuto come trasmesso dal predetto notaio), trascritto presso la ex conservatoria dei RR.II.

di Napoli 2 il 14.04.2006 ai nn. 27048/14243 con il quale la soc. [...omissis...] acquista dalla soc. [...omissis...] con sede in Castellammare di Stabia, la piena proprietà della consistenza immobiliare ubicata nel Comune di Castellammare di Stabia alla via Schito numero 185 e precisamente:

- complesso edilizio con annessa corte di pertinenza esclusiva, costituito da un corpo di fabbrica principale articolato su tre livelli fuori terra ed un corpo di fabbrica adiacente articolato su cinque livelli fuori terra, con rampa di accesso carrabile elicoidale e scala di sicurezza esterna.

Confine nell'insieme con strada comunale "Rotonda" o "Schito" per due lati e con beni [REDACTED]

Il complesso edilizio è censito nel N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 1, particella 1148 sub 1, categoria D/7, piano T-1-2-3, R.C. Euro 64.459,00; il terreno su cui sorge il fabbricato è censito nel N.C.T. del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 1, particella 343, seminativo irriguo, classe 1, are 28,98, R.D. Euro 106,27 e R.A. Euro 37,42 e particella 344, seminativo irriguo, classe 1, are 45,30, R.D. Euro 166,11 e R.A. Euro 58,49

Si è proceduto ad effettuare visure ipotecarie presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 a su tutti i cespiti oggetto di procedura dalle quali si evince che per i beni oggetto di pignoramento, alla data del 28.07.2018, sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

Numero formalità	TIPO DI FORMALITA' E NUMERO DI TRASCRIZIONE	CONTRO	A FAVORE DI	IMMOBILI GRAVATI
1	<b>Trascrizione contro Pignoramento immobili</b> (trascrizione nn. 1544/1285 del 16.01.2015) – pignoramento alla base della presente procedura	[...omissis...] (esecutata)	<b>BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA</b> (Creditore Procedente)	Tutti i cespiti di cui alla presente relazione di stima
2	<b>ISCRIZIONE</b> <b>Iscrizione contro nn. del</b> <b>4706 2/3953 del</b> <b>21.10.2014</b> Ipoteca giudiziale di € 98.779,77 a garanzia del capitale di € 91.122,77	[...omissis...] (esecutata)	<b>BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA</b> (Creditore Procedente)	Tra l'altro F. 1 p.la 1148 sub. 1 e 2 (quest'ultimo non oggetto di procedura)
3	<b>ISCRIZIONE</b>		<b>Equitalia Sud Spa</b>	Tra l'altro

**Iscrizione contro nn. 44883/3709 del 03.10.2014** - ipoteca legale di € 77.402,48 a garanzia del capitale di € 38.201,24

[...omissis  
..]  
(esecutata)

F. 1 p.lla 1148 sub. 1 e 2 (quest'ultimo non oggetto di procedura)

**ISCRIZIONE**

**Iscrizione contro nn. 49526/9865 del 22.09.2008** - ipoteca volontaria di € 4.250.000,00 a garanzia del capitale di € 2.500.000,00

[...omissis  
..]  
(esecutata)

**Meliorbanca SpA**  
(oggi fusa con creditore precedente)

Tra l'altro F. 1 p.lla 1148 sub. 1 e 2 e p.lla 343 e 344

**ISCRIZIONE**

**Iscrizione contro nn. 27049/9357 del 14.04.2006** - ipoteca volontaria di € 5.000.000,00 a garanzia del capitale di € 2.500.000,00 nascente da mutuo

[...omissis  
..]  
(esecutata)

**Meliorbanca SpA**  
(oggi fusa con creditore precedente)

Tra l'altro F. 1 p.lla 1148 sub. 1 e 2 e p.lla 343 e 344

A completamento della documentazione lo scrivente ha richiesto ed ottenuto le visure camerali della società esecutata e delle società che occupano i cespiti.

Tra gli allegati sono stati inseriti anche le mappe catastali wegis, le planimetrie catastali nonché le visure catastali storiche dalla quali emerge che le unità immobiliari sono state pignorate con i corretti dati identificativi catastali, esistenti ed individuanti i cespiti alla data di trascrizione del pignoramento, eccetto le p.lle 343 e 344 che risultavano già soppresse a tale data.

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

Gli immobili oggetto della presente Relazione in sede di accesso risultavano così occupati:

a) relativamente agli immobili ricomprese nella consistenza dell'unità immobiliare **sub. 5 (ex sub. 4, già sub. 1)** – per la parte destinata ad attività alberghiera immobili occupati dalla società [...omissis..] con sede in [...omissis..], in forza di contratto di locazione immobili registrato all'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Castellammare di Stabia in data 19.05.2016 (successivamente la data di trascrizione del pignoramento), al n. 3622 serie 3T, avente durata dal 02.05.2016 al 01.05.2022, tacitamente rinnovale per un periodo di pari data, con il quale la società esecutata locava alla società [...omissis..], la porzione di immobile in parola. Con detto contratto si stabiliva un canone di locazione annuale di € 61.080,00 oltre iva (per un totale di **€ 74.517,60**) da versarsi in rate mensili di € 5.090,00 oltre iva (**totale € 6.209,80**).

Per tutta la restante consistenza immobiliare del complesso allocata al piano terra (compresa area esterna pertinenziale) e ricompresa infra maggior consistenza del **sub. 3** (ex sub. 1), risulta contratto di locazione di immobile ad uso commerciale stipulato tra la società esecutata e la società [...omissis..] con sede in [...omissis..], in forza di contratto di locazione immobili registrato all'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Castellammare di Stabia in data 16.02.2017 (successivamente la data di trascrizione del pignoramento), al n. 1147 serie 3T, avente durata dal 16.02.2017 al 16.02.2023, tacitamente rinnovale per un periodo di pari data, con il quale la società esecutata locava alla società [...omissis..], la porzione di immobile in parola. Con detto contratto si stabiliva un canone di locazione annuale di € 36.000,00 oltre iva (per un totale di **€ 43.920,00**) da versarsi in rate mensili di € 3.000,00 oltre iva (**totale € 3.660,00**).

Dette consistenze a loro volta risultano così occupate, per ulteriori singole porzioni immobiliari:

- per quota parte dalla soc. [...omissis..] in forza di **contratto di sublocazione** con la società [...omissis...]unipersonale registrato il 08.05.2017, avente durata da anni sei con decorrenza dal 01.03.2017, canone mensile (per i primi due anni) di € 4.575,00 (iva compresa) ed € 4.880,00 (iva compresa) dal terzo anno in poi. Detto Contratto è stato Registrato all'Agenzia delle Entrate, ufficio di Casoria in data 08.05.2017 al n. 2790 serie 3T.
- per quota parte dalla **soc. [...omissis..]** di [...omissis..] in forza di contratto di sublocazione con la società [...omissis...]unipersonale registrato il 23.02.2017 (codice identificativo telematico TEL17T001321000TK), avente durata da anni sei con decorrenza dal 20.02.2017, canone mensile (per i primi due anni) di € 500,00 (oltre iva) ed € 2.000,00 (oltre iva) dal terzo anno in poi;

- per quota parte dalla società x srls, società occupante una superficie di circa 1.100 mq. Lo scrivente pertanto provvedeva al calcolo di una giusta indennità di occupazione mensile nella misura di **€ 3.300,00 (oltre iva)** rappresentante tra l'altro gli accordi attualmente in essere tra la società occupante con la soc. x, come riferito in sede di accesso.

In sede di accesso si rinvenivano poi ulteriori occupanti e più precisamente:

- a) porzione al primo piano occupati dalla **soc. [...omissis..]** in persona dell'amm.re sig. x, che occupa una porzione di circa 170 mq (adibita a cella frigorifero) ed ulteriori 890 mq circa per carico e scarico merci nonché stoccaggio materiale.

Lo scrivente pertanto provvedeva al calcolo di una giusta indennità di occupazione mensile nella misura di **€ 1.500,00 (oltre iva)**.

- b) immobili adibiti principalmente ad abitazione e nella disponibilità della sig.ra [...omissis..], rappresentanti, rappresentanti un alloggio al piano terra ed una unità edificata su parte dell'area di parcheggio allocata al piano terzo del complesso industriale. Lo scrivente pertanto provvedeva al calcolo di una giusta indennità di occupazione mensile nella misura di **€ 600,00 (oltre iva)**.

Per di più, sul lastrico di copertura della struttura alberghiera, risultavano installate antenne telefoniche per telefonia cellulare (ripetitori) in uso e di proprietà alle società [...omissis..], [...omissis..], [...omissis..] e [...omissis..].

Nello specifico:

- 1) le antenne di [...omissis..], erano installate in forza di contratto del 28.04.2003 registrato all'Agenzia delle Entrate di Caserta al n. 5626 il 31.07.2003 con il quale la soc. [...omissis..] (precedente proprietaria) locava alla soc. [...omissis..] con sede in Torino, una porzione immobiliare per l'installazione e mantenimento di antenne telefoniche. Detto contratto aveva durata di anni 6 tacitamente rinnovabili dal 12.06.2002, con canone di € 15.500,00 annuale da pagarsi in rate trimestrali di € 3.875,00 oltre iva;
- 2) le antenne [...omissis..] furono installate a seguito di contratto del 28.05.2003 registrato all'Agenzia delle Entrate di Caserta al n. 5893 serie 3 in data 13.08.2003 e per le stesse è stato stipulato nuovo contratto di locazione sottoscritto il 20.05.2015 ed avente durata di anni 6 dal 01.06.2015 al 31.05.2021 tacitamente rinnovabili, con importo di locazione annuale di € 37.000,00 oltre Iva, da corrispondere in due rate semestrali anticipate. Detto Contratto è stato Registrato all'Agenzia delle Entrate, ufficio di Ivrea in data 19.11.2015 al n. 3399 serie 3T.

- 3) le antenne [...omissis...] sono state installate in forza di contratto di locazione sottoscritto il 14.07.2015 ed avente durata di anni 6 dalla sottoscrizione tacitamente rinnovabili, con importo di locazione annuale di € 20.000,00 oltre Iva, da corrispondere rate trimestrali anticipate. Detto Contratto è stato Registrato all'agenzia delle Entrate, ufficio di Roma 6 Eur in data 30.07.2015 al n. 6837 serie 3T.
- 4) le antenne [...omissis...] (già [...omissis...]), installate dal 2003 sono oggi presenti in forza di contratto di locazione sottoscritto il 12.04.2018 ed avente durata di anni 9 dal 01.03.2018 al 28.02.2027, con importo di locazione annuale di € 24.000,00 oltre Iva, da corrispondere in unica rata entro la prima decade del mese di marzo di ogni anno. Detto Contratto è stato Registrato all'agenzia delle Entrate, ufficio di Roma 6 Eur in data 11.05.2018 al n. 3905 serie 3T.

Il Custode Giudiziario già nominato, si è adoperato per gli opportuni provvedimenti ed adempimenti relative a tutte le occupazioni.

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

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

LOTTO n. \_ : – piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc. o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_ (o alla località \_\_\_\_\_), scala \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_ int. \_\_\_\_ ; l'immobile è composto da \_\_\_\_\_ (oppure è esteso per mq \_\_\_\_\_); confina con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_ ad est; riportato nel NCEU (o NCT) del Comune di \_\_\_\_\_ alla partita \_\_\_\_\_ (in ditta \_\_\_\_\_ o ancora in ditta \_\_\_\_\_) al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_ (ex p.lla \_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), sub \_\_\_\_\_, cat. \_\_\_\_\_, cl. \_\_\_\_\_, rend. \_\_\_\_\_ (oppure r.d. \_\_, r.a. \_\_\_\_\_); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); giusta relazione peritale dell'esperto \_\_\_\_\_ depositata in atti il \_\_\_\_\_, risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_ del \_\_ cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme allo stata 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,

pagina 9 di 99

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77  
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)  
P. Iva 03166900617  
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

www.gaetanomunno.it

details

email gaetano.munno@gmail.com  
ph 0823.176.10.51  
fax 0823.176.13.11  
mobile 333.64.02.948

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 \_\_\_\_\_

I beni di cui alla presente relazione di stima sono composti da uno **stabilimento industriale** con annessa area esterna, composto essenzialmente da due corpi di fabbrica di tre e cinque piani fuori terra, ubicato site nel Comune di Castellammare di Stabia alla via Schito.

In particolare, in considerazione della vacanza e delle annessi indispensabili superfici, sarà costituito un unico lotto di vendita, individuabili nella **piena proprietà** delle unità immobiliari identificate in catasto fabbricati al predetto Comune di Castellammare di Stabia, al **foglio 1 p.lla 1148 sub. 3 e 5** (entrambi derivanti dall'ex sub. 1) ed insistenti sulla p.lla 1148 (ente urbano), comprendente le ex p.lle 343 e 344, giusta variazione del 25.06.2007.

Nell'atto di pignoramento il bene è così descritto:

*"Complesso edilizio con annessa corte di pertinenza esclusiva, costituito da un corpo di fabbrica principale articolato su tre livelli fuori terra ed un corpo di fabbrica adiacente articolato su cinque livelli fuori terra, con rampa di accesso carrabile elicoidale e scala di sicurezza esterna.*

*Confinante nell'insieme con strada comunale "Rotonda" o "Schito" per due lati e con beni \_\_\_\_\_*

*Il complesso edilizio è censito nel N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 1, particella 1148 sub 1, categoria D/7, piano T-1-2-3, R.C. Euro 64.459,00; il terreno su cui sorge il fabbricato è censito nel N.C.T. del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 1, particella 343, seminativo irriguo, classe 1, are 28,98, R.D. Euro 106,27 e R.A. Euro 37,42 e particella 344, seminativo irriguo, classe 1, are 45,30, R.D. Euro 166,11 e R.A. Euro 58,49"*

Nel detto atto di pignoramento si individua l'immobile nel modo seguente:

per i fabbricati **gli identificativi catastali esistenti alla data del pignoramento** (Foglio 1 p.lla 1148 sub. 1). Gli stessi sono stati poi soppressi per costituite nel neo unità **immobiliari sub. 3 e 5;**

per i terreni, con **gli identificativi catastali soppressi alla data del pignoramento. In particolare infatti le p.lle 343 e 344 oggetto di pignoramento sono state sopresse per variazione** (tipo mappale) del 25.06.2007 e quindi in data largamente antecedente la trascrizione del Pignoramento. Le stesse sono state infatti "fuse" e poi scaricate ad ente urbano e **rappresentano l'attuale p.lla 1148.**

Detta p.la 1148, pignorata in catasto fabbricati, ricomprende nella sua consistenza l'area di sedime degli attuali sub. 3 e 5 (ex sub. 1 pignorati), nonché sub. 2 (non pignorata ma che rappresenta il vano a servizio della cabina di trasformazione dell'energia elettrica). Di tale circostanza si è discusso all'udienza del 17.05.2018, all'esito della quale il GE, disponeva di procedersi per le unità immobiliari insistenti in Catasto fabbricati ed oggetto di procedura.

In definitiva la quota pignorata risulta corretta ed individua l'esatto diritto di proprietà vantato sui cespiti. Di seguito, si riportano le viste satellitari e tridimensionale dei beni.

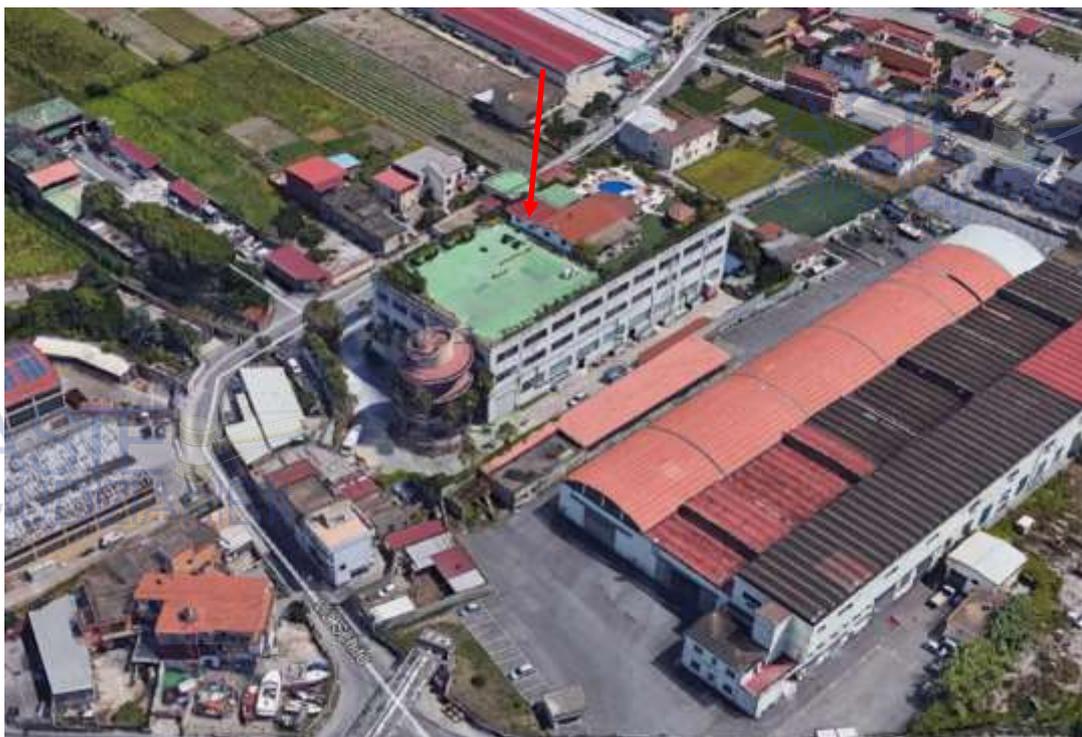
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

pagina 11 di 99

consulting room  
via Giuseppe Verdi n. 77  
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)  
P. Iva 03166900617  
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

[www.gaetanomunno.it](http://www.gaetanomunno.it)

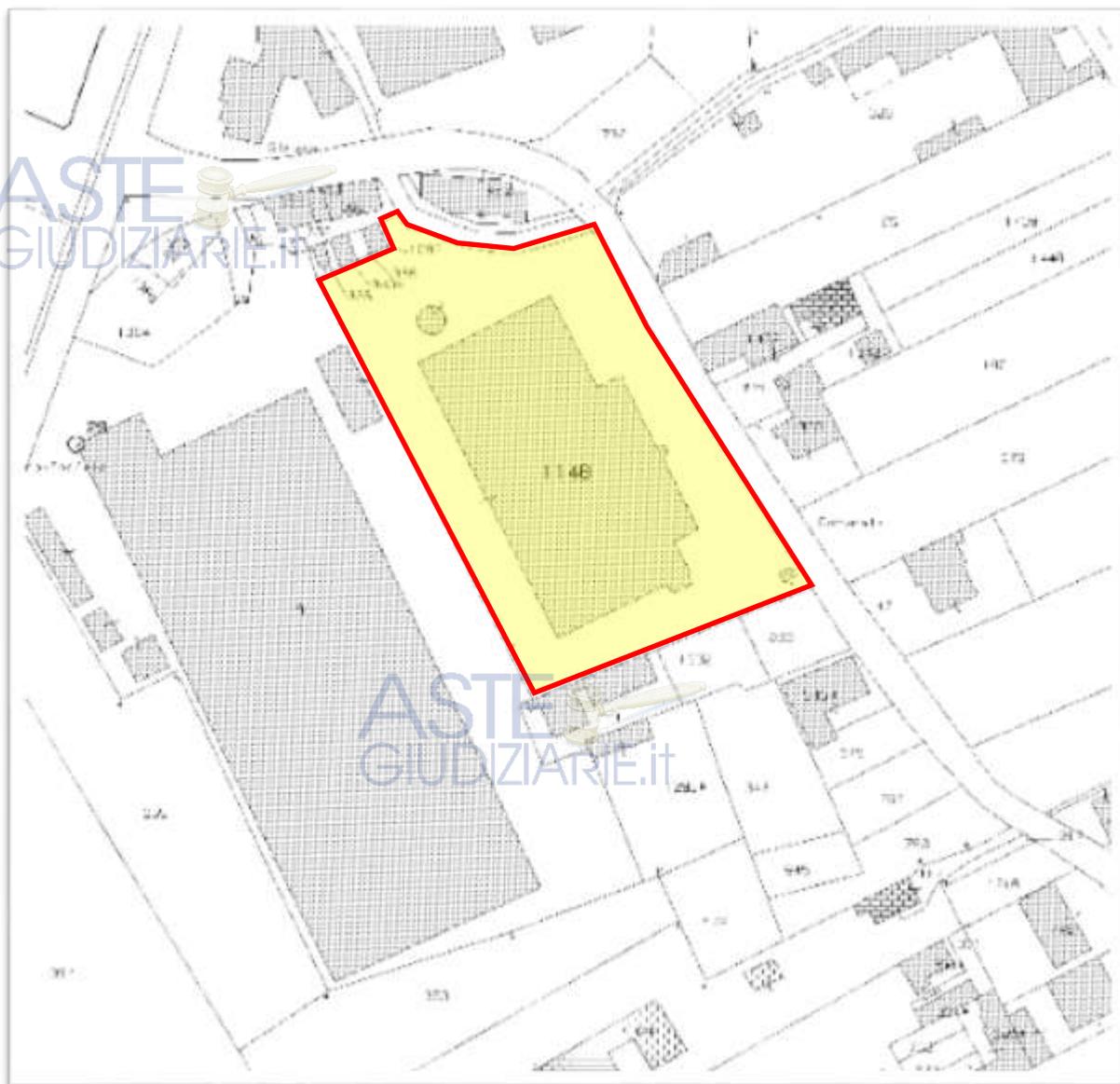
details  
email [gaetano.munno@gmail.com](mailto:gaetano.munno@gmail.com)  
ph 0823.176.10.51  
fax 0823.176.13.11  
mobile 333.64.02.948



Vista dall'alto e tridimensionale dei cespiti

Il complesso è correttamente riportato anche in mappa catastale wegis anche se si necessiterebbero delle operazioni di aggiornamento meglio indicati in risposta al quesito n. 5

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Stralcio Estratto di mappa catastale wegis**

La vista satellitare e quella della mappa catastale individuano la stessa zona e l'intero complesso con le unità immobiliari in parola ed oggetto di pignoramento sono esattamente ed univocamente individuate.

I beni oggetto di pignoramento non sono al momento interessati da altre procedure di espropriazione immobiliare.

La zona di ubicazione è prettamente produttiva: l'area infatti ricade in **zona ASI** del Comune di Castellammare di Stabia, a circa un chilometro dal mare ed ha pochi minuti dell'omonima uscita autostradale.

Il complesso fu edificato agli inizi degli anni novanta, con parte della struttura in c.a.p. ed essenzialmente riferibile all'opificio produttivo nonché parte in c.a. in opera ed essenzialmente riferibile alla struttura alberghiera, in origine struttura dirigenziale.

L'intero complesso edilizio confina nell'insieme:

- **a nord** con diramazione di via Schito, p.lla 332, 1067, 338, 340 e 336
- **ad est** con via Schito dalla quale si accede
- **ad ovest** con p.lla 91
- **a sud** con p.lle 739, 1232 e 1233

Come sopra detto, nella sua interezza, il complesso immobiliare oggetto di procedura è contraddistinguibile in due corpi di fabbrica tra loro comunicanti, di cui:

- uno adibito ad attività alberghiera con annessa area esterna disposto su cinque livelli fuori terra oltre un piano interrato e lastrico solare (ove sono installate antenne ripetitori per telefonia mobile)
- un altro avente carattere prettamente produttivo e disposto su tre livelli fuori terra oltre un lastrico di copertura, tutti raggiungibili da una rampa esterna carrabile di forma circolare allocata a nord del complesso.

### **STRUTTURA ADIBITA AD ATTIVITA' ALBERGHIERA**

L'originaria struttura a carattere dirigenziale-direzionale dello stabilimento industriale, è attualmente adibita a struttura alberghiera, denominato "x, classificato con tre stelle e composto di n. 21 camere disposte su tre livelli. Essa si compone di un fabbricato di cinque livelli fuori terra oltre il lastrico di copertura ed il piano interrato, alla quale risulta "funzionalmente" annessa una parte dell'area esterna pertinenziale, di cui quella oltre il muro di recinzione e prospiciente la via Schito, adibita a parcheggio. Essa ha forma rettangolare e si estende per circa 300 mq di superficie a piano, variabile in funzione delle destinazioni. In particolare al piano terra si accede per in tramite di un ingresso con gradini a forma semicircolare che immettono nella hall-reception con annessi uffici, sala ristorante, cucina e blocchi igienici. Da questi si raggiunge il primo piano da un'ampia scala a tre rampe, asservita nella parte opposta da un ascensore. A

tale livello si trovano sette camere con annesso servizio, oltre una sala relax. Il secondo livello rispecchia praticamente lo stesso progetto funzionale del piano sottostante, eccetto lievi differenze ma con lo stesso numero di camere. Il terzo livello ospita anch'esso sette camere ma con una disposizione leggermente diversa riferibile all'ultima camera a sud del livello. Il quarto piano invece ospita solo tre camere ed i restanti ambienti sono lasciati ad spazi multiuso e taluni con qualche attrezzatura ginnica oltre locali di servizio. Il quinto ed ultimo livello, rappresenta il lastrico di copertura ove è presente un piccolo ambiente adibito a lavanderia. Su detto livello sono allocati gli impianti tecnologici connessi alla struttura (riscaldamento, condizionamento, ecc.) oltre ad antenne ripetitori telefoniche installate sulla copertura del vano scala con annessi servizi. Completa l'intera consistenza un piano interrato, accessibile da una scala esterna ed allo stato rustico, adibito praticamente a deposito ma con funzione ridotta a causa della numerosa presenza di setti in c.a. trasversali ne limitano appunto l'uso.

Il tutto come meglio è riportato sulla seguente documentazione fotografica e grafici di rilievo



VISTA ALBERGO  
DA VIA SCHITO



ALTRA VISTA DA  
VIA SCHITO



VISTA DI PARTE  
DELL'AREA  
ESTERNA  
PERTINENZIALE



VISTA  
DELL'INGRESSO  
ALLA STRUTTURA  
ALBERGHIERA



HALL - RECEPTION



RECEPTION



SALA RELAX



ALTRA VISTA  
DELLA SALA  
RELAX



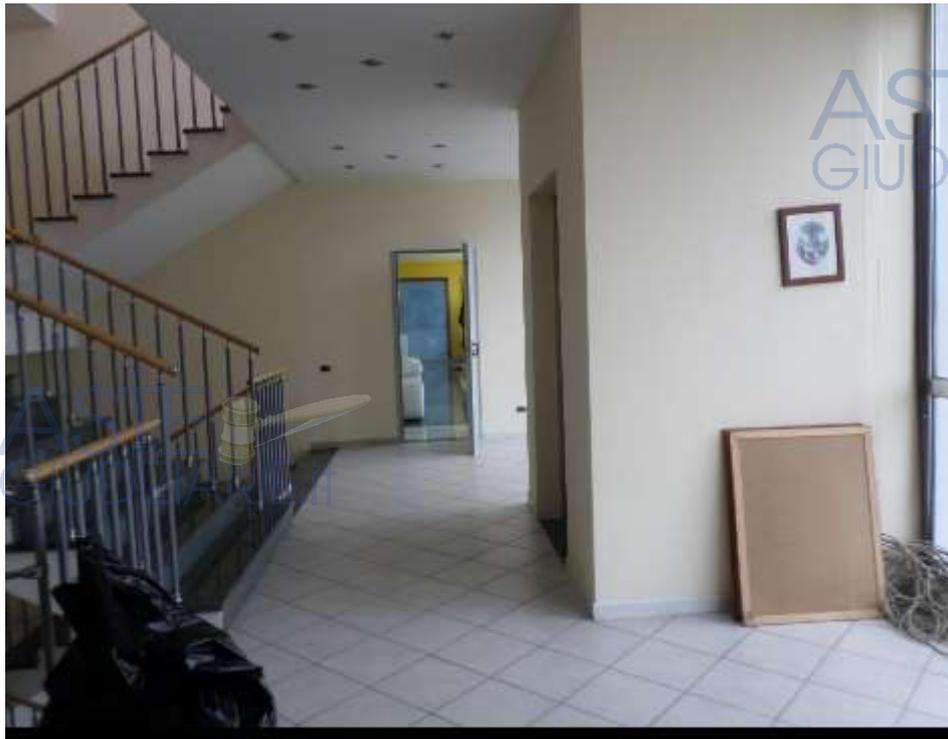
CAMERA



WC DI UNA  
CAMERA



ALTRA CAMERA



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

BALLATOIO VANO

SCALA

PRINCIPALE



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

WC DI UNA

CAMERA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77  
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

P. Iva 03166900617

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

pagina 21 di 99

www.gaetanomunno.it

details

email gaetano.munno@gmail.com

ph 0823.176.10.51

fax 0823.176.13.11

mobile 333.64.02.948



CAMERA  
QUADRUPLA



WC DELLA  
CAMERA SUITE



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ALTRA CAMERA



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ALTRA CAMERA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

consulting room  
via Giuseppe Verdi n. 77  
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)  
P. Iva 03166900617  
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

pagina 23 di 99

www.gaetanomunno.it

details  
email gaetano.munno@gmail.com  
ph 0823.176.10.51  
fax 0823.176.13.11  
mobile 333.64.02.948

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



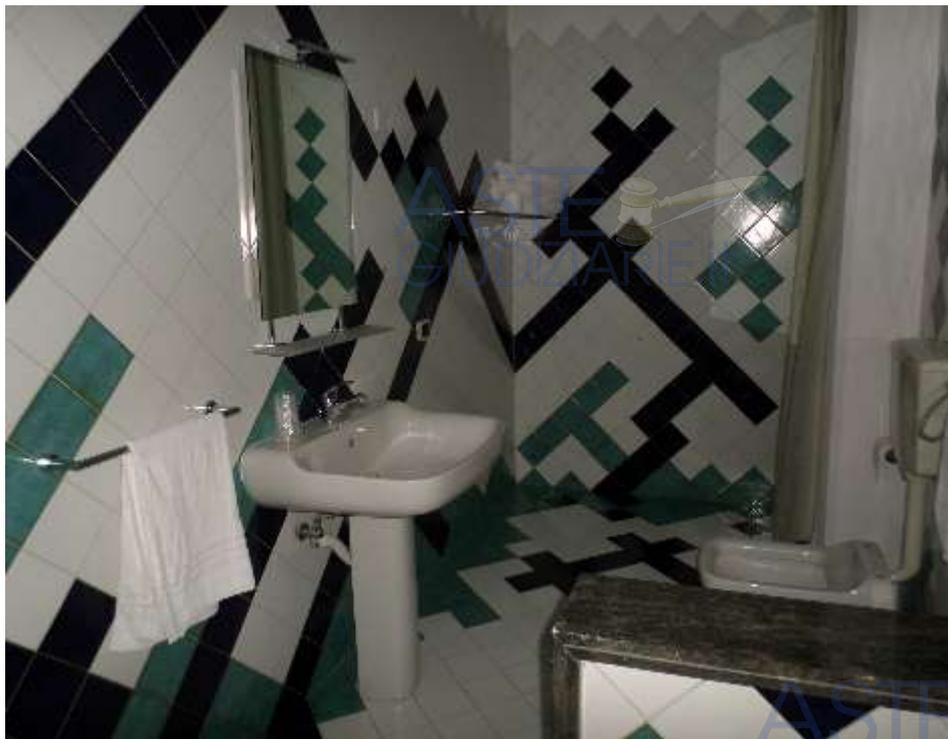
CAMERA



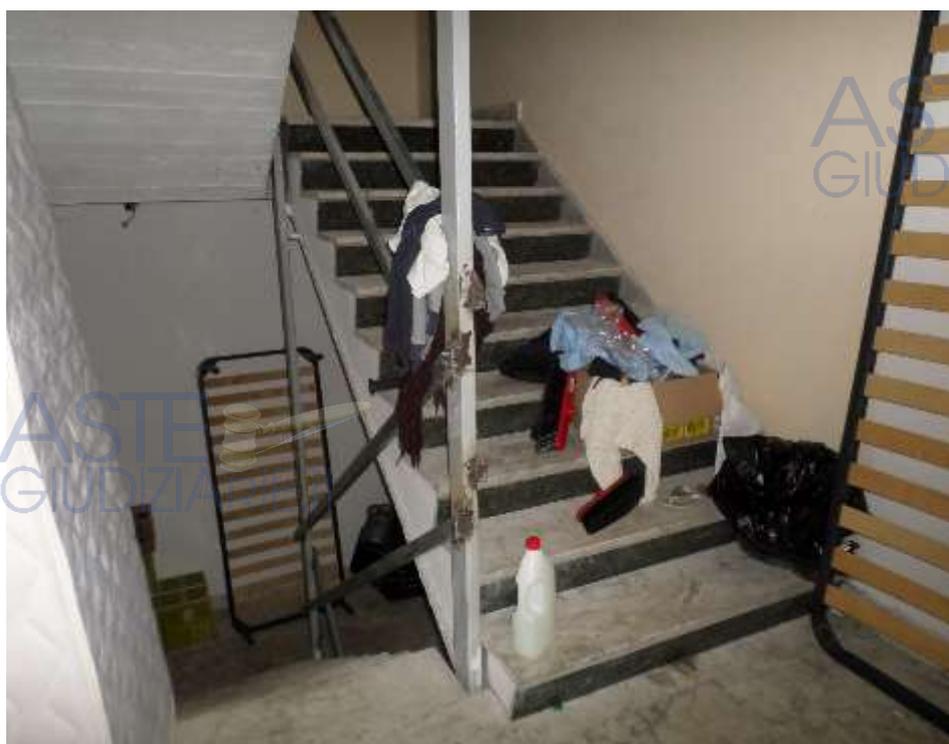
CAMERA DOPPIA



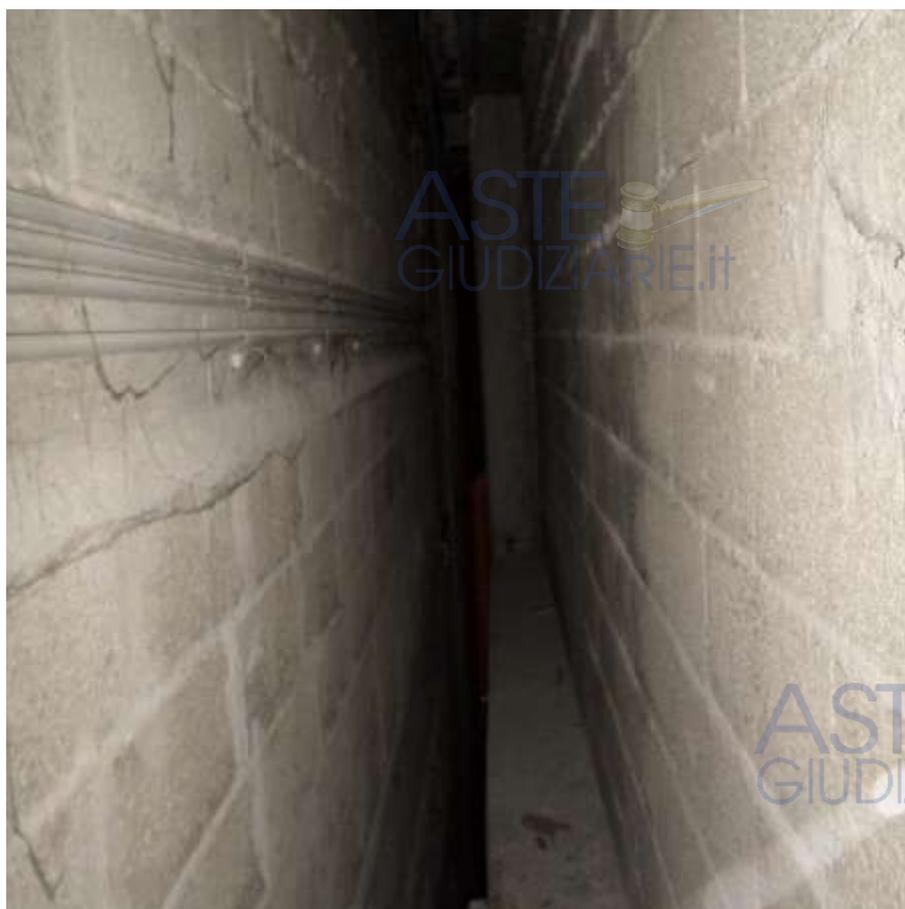
CAMERA CON TRE  
POSTI LETTO



WC



SCALA DI  
SERVIZIO



CAVEDIO TECNICO  
INSISTENTE TRA  
LE DUE  
STRUTTURE



SALA RISTORANTE



CUCINA AL PIANO

TERRA



ALTRA VISTA  
DELLA CUCINA



LASTRICO  
SOLARE DI  
COPERTURA



LASTRICO DI  
COPERTURA



LASTRICO DI  
COPERTURE CON  
ANTENNE DI  
TELEFONIA  
MOBILE

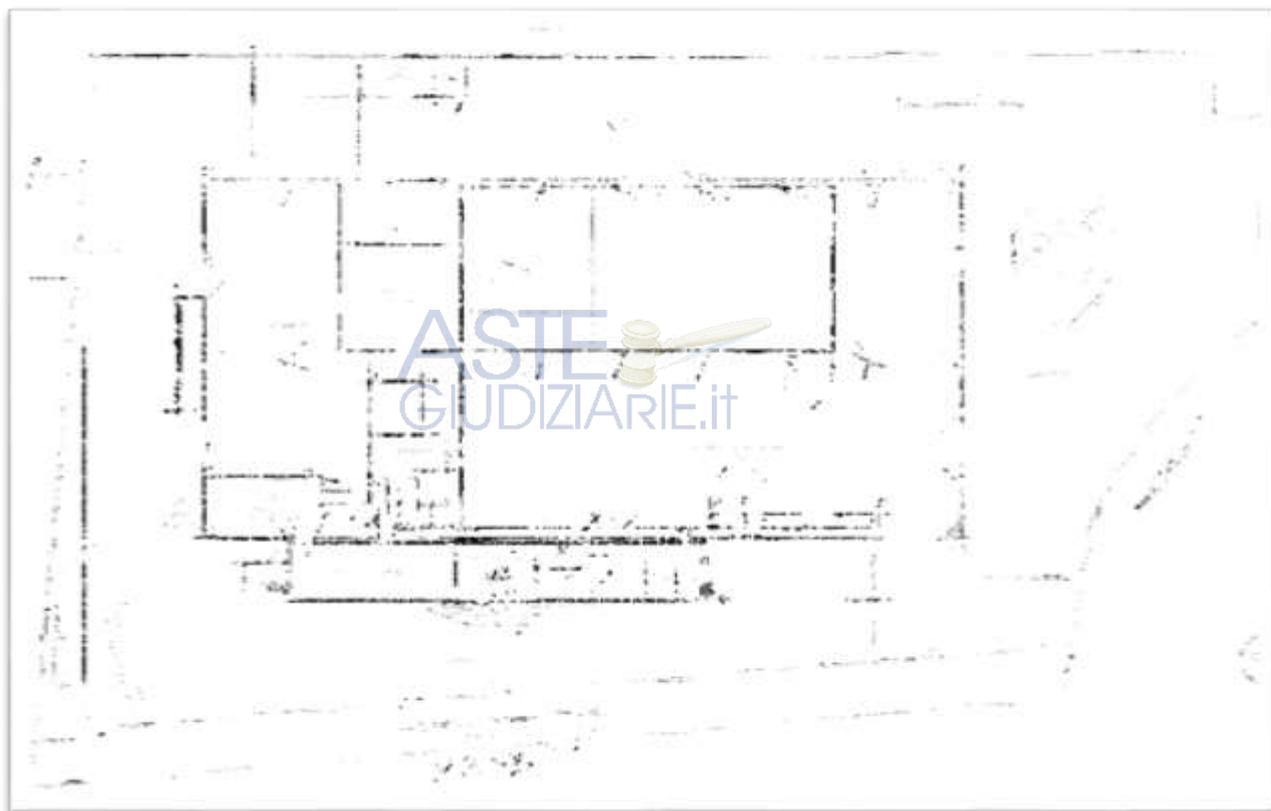
Come si evince dalla documentazione fotografica, tutte le camere sono rifinite in modo civile e con pavimentazioni di natura e colore diverso. Talune pavimentazioni son infatti in lastre di gres porcellanato,

altre in marmo. Le pareti sono essenzialmente tinteggiate con pittura lavabile mentre i wc a servizio delle camere presentano rivestimenti in mattonelle di ceramica di varie finiture, come pure gli ambienti a servizio igienico della sala ristorante. Quest'ultima è pavimentata con mattonelle in colore cotto. Gli infissi sono in alluminio mentre le porte interne sono in legno tamburato o metallo per quelle cosiddette "tagliafuoco" avente anche una specifica classe di resistenza per il comparto di pertinenza.

E' presente un impianto antincendio con sprinkler allocati nei punti necessari. Gli impianti sono sottotraccia e con ogni probabilità anche sono conformi alle vigenti normative.

L'altezza interna media di ogni livello è di 2,95 m ad eccezione del piano interrato avente altezza di 2,10 m.

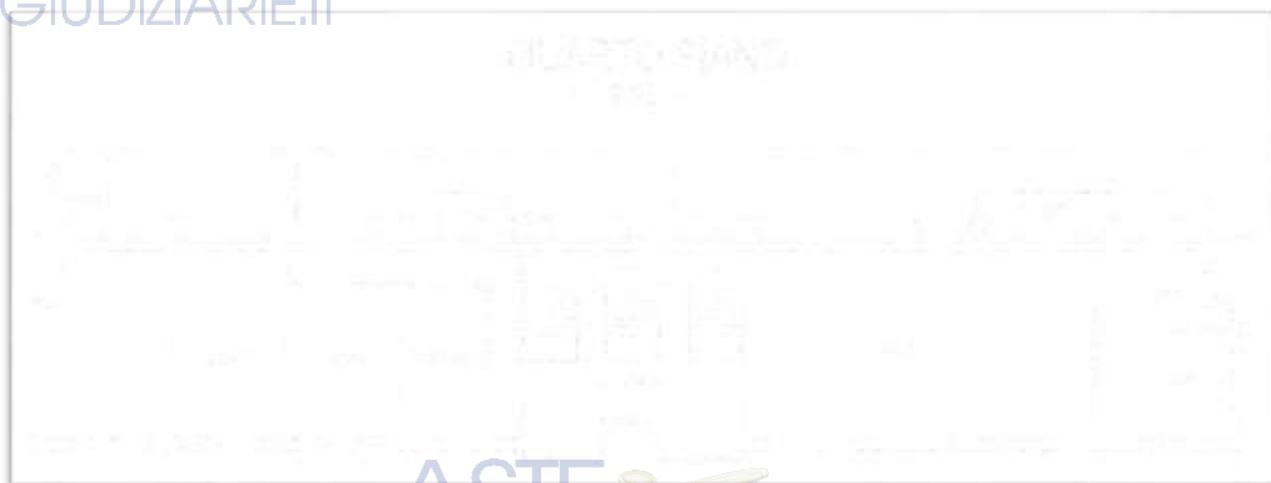
Il tutto come meglio riportato sui sottostanti grafici di rilievo.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Planimetrie della porzione adibita a struttura alberghiera

### STRUTTURA ADIBITA AD ATTIVITA' PRODUTTIVA

La restante parte del complesso è adibito ad attività produttiva. In particolare, la stessa è ospitata all'interno di un edificio di tre piani fuori terra avente struttura portante in c.a.p. ed impalcati a travi precomprese idonee a garantire luci considerevoli. Ogni livello è esteso per circa 2.700 mq ed ha un'altezza netta (all'intradosso della trave) di m. 4,00 (4,80 m all'estradosso della trave, intradosso soletta) che consente lo svolgimento della maggior parte dell'attività produttive; tutti gli impalcati sono asserviti da una rampa carrabile allocata a nord del fabbricato. In particolare, al piano terra, lato nord est, è presente un ambiente ad L avente estensione di circa 1.100 mq che in sede di accesso risultava adibito a cantiere nautico, per la manutenzione ordinaria e straordinari di natanti di piccola e media grandezza. Nell'area retrostante invece vi erano due celle estese complessivamente per circa 600 mq. Infine, la restante parte del complesso industriale, era occupata da un punto di vendita al dettaglio di prodotti ittici surgelati, esteso complessivamente (in uno alle celle ed i locali di lavorazione) per circa 750 mq. Completano la consistenza al piano terra, delle strutture realizzate sull'area pertinenziale con pannellature in ferro realizzate ad ovest del lotto ed adibite a piccoli uffici direzionale e tettoie, oltre un piccolo alloggio in muratura realizzato a sud del lotto. Il primo livello è raggiungibile dalla rampa carrabile circolare allocata a nord dello stabilimento, che include anche un vano montacarichi. Sul predetto livello esteso per circa 2.700 mq, sono state realizzate delle opere di pannellatura e coibentazione al fine dell'utilizzo dello stesso come stabilimento di lavorazione e conservazione dei prodotti ittici in genere. In particolare, lo stesso presenta un ampio spazio di carico/scarico merci di circa 800 mq, dal quale poi si dipartono gli ambienti isolati ove sono presenti varie celle e sale lavorazione, perimetrate sul lato est da locali di servizio, quali depositi, blocchi igienici, docce, spogliatoi, ecc.

Il secondo piano, anch'esso raggiungibile dalla rampa carrabile si presentava come un unico ambiente libero ed allo stato rustico, con la presenza lungo il lato ovest di un locale deposito. Sul lato nord est invece, sono state realizzati su una superficie di circa 300 mq, dei divisori (ancora in fase di ultimazione) che sembrerebbero rappresentare un "ampliamento" delle camere facenti parte della struttura alberghiera, che sono attualmente insistenti proprio all'adiacente livello. Inoltre, sulla penultima campata a sud, è stata realizzata una orditura di travi IPE in acciaio a ripartizione del carico insistente sul sovrastante livello, ove appunto insiste una piccola piscina.

Completa la struttura l'ultimo livello di copertura, anch'esso carrabile e raggiungibile dalla medesima rampa. Il predetto livello, per la parte sud e per un'estensione di circa la metà, è stato destinato a area di pertinenza di una piccola "dependance" realizzata con struttura in legno e tamponature in laterizi e che si estende per circa 230 mq oltre tettoie esterne. La stessa si compone di un ampio salone con lato cottura, quattro camere

da letto e tre wc oltre disimpegni. Sull'area esterna è stata altresì realizzata una piscina scoperta che rende alquanto gradevole l'ambiente anche in considerazione della posizione altimetrica.

Il tutto come meglio è riportato sulla seguente documentazione fotografica e grafici di rilievo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



VISTA DELLA  
RAMPA DI  
ACCESSO  
CARRABILE AI  
VARI LIVELLI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



AREA ESTERNA  
PERTINENZIALE



RAMPA DI  
ACCESSO  
CARRABILE IN CLS

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

consulting room  
via Giuseppe Verdi n. 77  
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)  
P. Iva 03166900617  
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

pagina 35 di 99

www.gaetanomunno.it

details  
email gaetano.munno@gmail.com  
ph 0823.176.10.51  
fax 0823.176.13.11  
mobile 333.64.02.948



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SPAZIO AL PIANO  
TERRA DESTINATO  
A CANTIERE  
NAUTICO

ALTRA VISTA DEL  
PIANO TERRA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

consulting room  
via Giuseppe Verdi n. 77  
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)  
P. Iva 03166900617  
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

pagina 36 di 99

www.gaetanomunno.it

details  
email gaetano.munno@gmail.com  
ph 0823.176.10.51  
fax 0823.176.13.11  
mobile 333.64.02.948

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



SERRANDA DI  
ACCESSO AL  
PIANO TERRA



VISTA DEGLI  
INGRESSI AL  
PIANO TERRA



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

VISTA DELL'AREA  
ESTERNA



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

VISTA DI UNA  
CELLA ADIBITA A  
DEPOSITO

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

consulting room  
via Giuseppe Verdi n. 77  
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)  
P. Iva 03166900617  
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

pagina 38 di 99

www.gaetanomunno.it

details  
email gaetano.munno@gmail.com  
ph 0823.176.10.51  
fax 0823.176.13.11  
mobile 333.64.02.948



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ALTRA VISTA DI  
UNA CELLA



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

AMBIENTI  
REALIZZATI  
SULL'AREA  
ESTERNA ED  
ADIBITI AD UFFICI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



LOCALI  
REALIZZATI  
SULL'AREA  
ESTERNA  
PERTINENZIALE



VISTA INTERNA DI  
UN LOCALE USO  
UFFICIO



VISTA DI UN  
LOCALE ADIBITO A  
CELLA FRIGO



SERVIZI IGIENICI A  
SERVIZIO DELLA  
CELLA



TETTOIA  
INSISTENTE  
SULL'AREA  
ESTERNA  
PERTINENZIALE



VISTA DI ACCESSO  
AD ALTRI LOCALI  
AL PIANO TERRA  
ADIBITI A  
COMMERCIALIZZA  
ZIONE PRODOTTI  
ITTICI



VISTA INTERNA  
LOCALI DI  
VENDITA  
PRODOTTI ITTICI



ALTRA VISTA  
INTERNA LOCALI  
DI VENDITA  
PRODOTTI ITTICI



ASTE GIUDIZIARIE.IT  
VISTA  
DELL'ALLOGGIO  
REALIZZATO  
SULL'AREA  
ESTERNA  
PERTINENZIALE  
AL PIANO TERRA



ASTE GIUDIZIARIE.IT  
ALTRA VISTA  
DELL'ALLOGGIO  
REALIZZATO  
SULL'AREA  
ESTERNA  
PERTINENZIALE  
AL PIANO TERRA

ASTE GIUDIZIARIE.IT



SPAZIO ANNESSO  
ALL'ALLOGGIO AL  
PIANO TERRA



CAMERA DA  
LETTO ALLOGGIO



WC ALLOGGIO



ALTRA VISTA DEL  
WC



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

SPAZIO CARICO  
SCARICO MERCI  
AL PRIMO PIANO



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

CELLA FRIGO AL  
PRIMO PIANO

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



SALA  
LAVORAZIONE AL  
PRIMO PIANO



ALTRA VISTA  
SALA  
LAVORAZIONE AL  
PRIMO PIANO



SALA  
LAVORAZIONE AL  
PRIMO PIANO



SPAZIO DEPOSITO  
AL PRIMO PIANO



ALTRA CELLA AL  
PRIMO PAINO



DISIMPEGNI DI  
SERVIZIO



LOCALE AL PIANO

SECONDO



ALTRA VISTA  
DELLO SPAZIO AL  
SECONDO PIANO



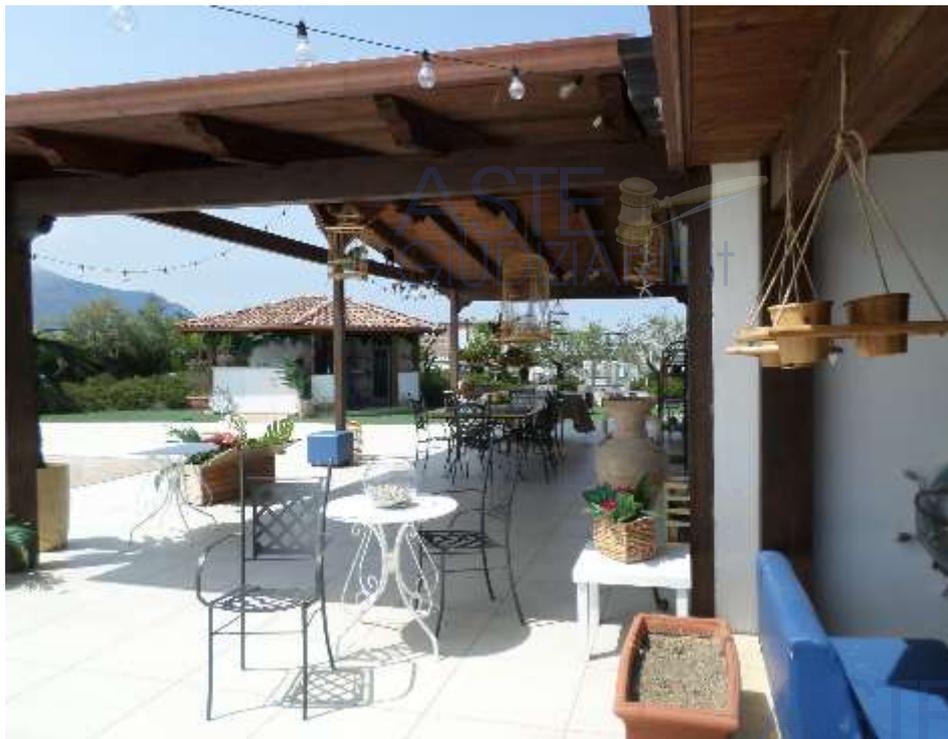
STRUTTURA DI  
IRRIGIDIMENTO  
DELL'IMPALCATO  
DI COPERTURA



LOCALI ALLO  
STATO RUSTICO  
REALIZZATI AL  
SECONDO PIANO



ALTRA VISTA  
DELLE  
TRAMEZZATURE  
REALIZZATE AL  
SECONDO PIANO



AREA ESTERNA  
DELLA  
DEPENDANCE AL  
PIANO TERZO

GIUDIZIARIE.IT



AREA ESTERNA  
DELLA  
DEPENDANCE AL  
PIANO TERZO



PISCINA AL PIANO  
TERZO



VISTA DEL  
SALONE DELLA  
DEPENDANCE



ALTRA VISTA  
DELLA PISCINA



WC



CAMERA DA  
LETTO



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ALTRA CAMERA  
DA LETTO



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ALTRA CAMERA  
DA LETTO  
DEPENDANCE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*consulting room*  
via Giuseppe Verdi n. 77  
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)  
P. Iva 03166900617  
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

pagina 57 di 99

www.gaetanomunno.it

*details*  
email gaetano.munno@gmail.com  
ph 0823.176.10.51  
fax 0823.176.13.11  
mobile 333.64.02.948



ALTRA VISTA  
CAMERA DA  
LETTO  
DEPENDANCE



WC



DISIMPEGNO



ANGOLO  
COTTURA



LASTRICO DI  
COPERTURA AL  
TERZO PIANO

Come si evince dalla documentazione fotografica, la struttura a vacanze produttiva comunque necessiterebbe nell'insieme di interventi di manutenzione ordinaria volti essenzialmente al solo mantenimento in efficienza dell'intero complesso. Le finiture sono diverse per i vari livelli e destinazione. Infatti, lo spazio adibito a cantiere nautico è con finiture rustiche, mentre ovviamente i locali destinati alla commercializzazione dei prodotti ittici presentano finiture del tipo civili ed idonee allo svolgimento della suddetta attività commerciale. Il primo livello invece risulta coibentato termicamente nella sua quasi totale estensione, proprio in considerazione delle attività ivi svolte (lavorazione prodotti ittici) e quindi idoneo a garantire un opportuno controllo della temperatura. Il secondo livello è invece allo stato rustico anche in considerazione che si svolgono sono attualmente attività produttive. Infine il terzo livello risulta suddiviso in due spazi, pressoché omogenei per superfici: un primo spazio lato nord che praticamente rappresenta un lastrico solare carrabile ed un secondo spazio verso sud (ove insiste la dependance) che rappresenta praticamente l'area pertinenziale detta struttura e quindi rifinita con pavimentazioni, finiture ed arredi per esterni, che rendono gradevole lo spazio. La csd "dependance" invece, ha struttura in legno ed ha finiture per civile abitazione con utilizzo di materiali utilizzati nei comuni ambienti civili.

pagina 60 di 99

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77  
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

P. Iva 03166900617

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

www.gaetanomunno.it

details

email gaetano.munno@gmail.com

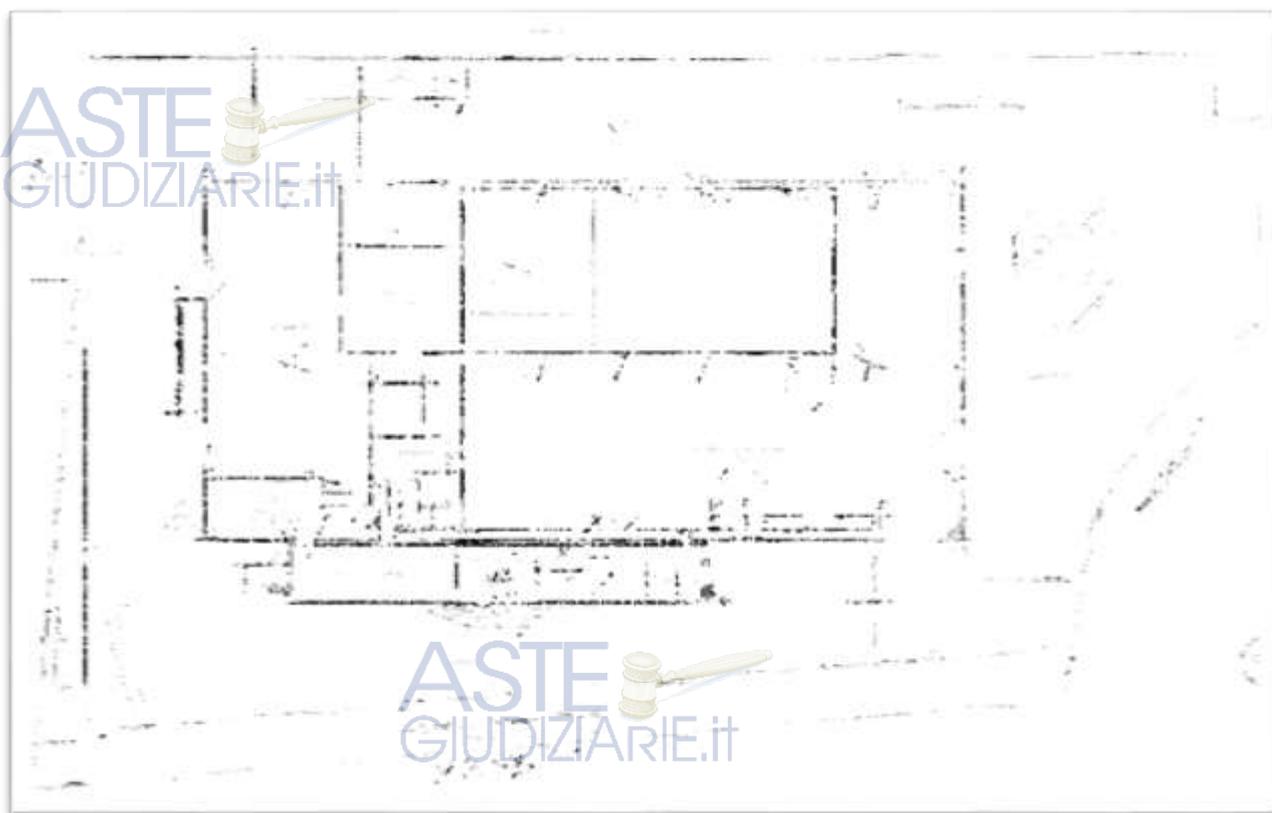
ph 0823.176.10.51

fax 0823.176.13.11

mobile 333.64.02.948

Gli impianti sono taluni sottotraccia ed altri in canaline, proprio in considerazione dell'uso specifico degli spazi. Si considerano comunque dei costi pari ad € 15.000,00 per l'adeguamento / revisione degli stessi, in quanto non si ha assoluta certezza della loro conformità all'attuale normativa vigente.

Il tutto come meglio riportato sui sottostanti grafico di rilievo.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

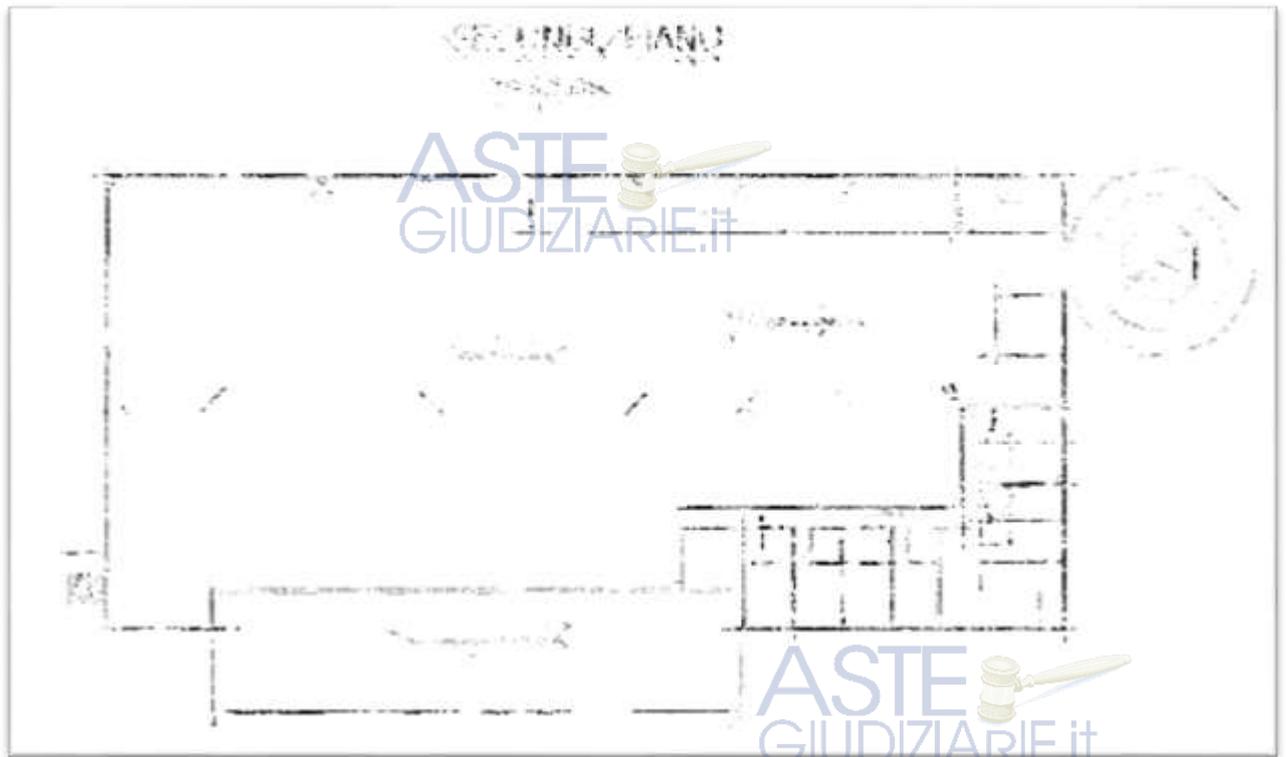
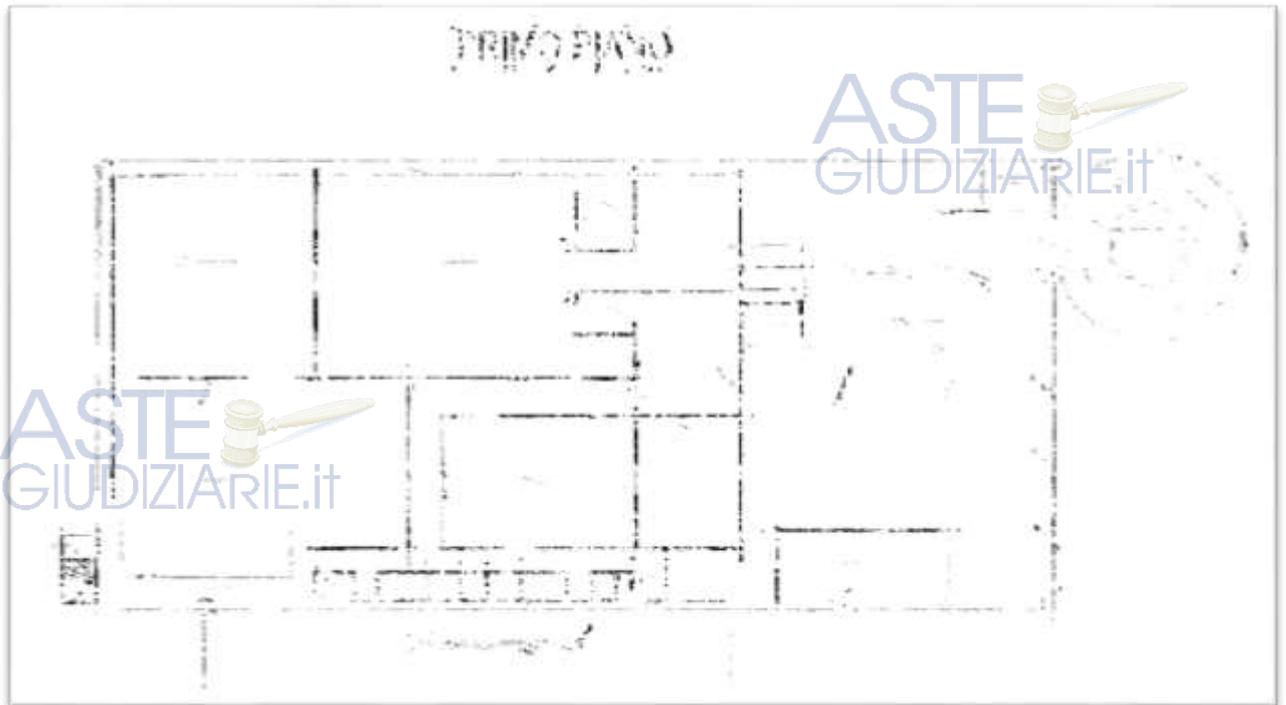
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

pagina 61 di 99

consulting room  
via Giuseppe Verdi n. 77  
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)  
P. Iva 03166900617  
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

www.gaetanomunno.it

details  
email gaetano.munno@gmail.com  
ph 0823.176.10.51  
fax 0823.176.13.11  
mobile 333.64.02.948





Planimetrie della porzione adibita ad attività produttiva

Si passa di seguito al calcolo della superficie commerciale divisa per struttura alberghiera e struttura produttiva.

**STRUTTURA ALBERGHIERA  
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Descrizione	Superficie calpestabile (mq)	Coeff. Omogeneizzazione destinazione	Sup. Omogeneizzata
Piano interrato	200,00	0,25	50,00
Piano terra	370,00	1,00	370,00
Piano primo	310,00	1,00	310,00
Piano secondo	285,00	1,00	285,00
Piano terzo	285,00	1,00	285,00
Piano quarto	405,00	1,00	405,00
Piano quinto (lastrico di copertura)	290,00	0,25	72,50
<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>1.777,50</b>
Percentuale incidenza murature come DPR 138/98 (circa il 5%)			88,88

pagina 63 di 99

consulting room  
via Giuseppe Verdi n. 77  
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)  
P. Iva 03166900617  
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

www.gaetanomunno.it

details  
email gaetano.munno@gmail.com  
ph 0823.176.10.51  
fax 0823.176.13.11  
mobile 333.64.02.948

<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>1.866,38</b>
--------------------------------------	-----------------



<b>STRUTTURA PRODUTTIVA CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				
<b>Descrizione</b>	<b>Superficie calpestabile (mq)</b>	<b>Coeff. Omogeneizzazione destinazione</b>	<b>Coeff. di finitura</b>	<b>Sup. Omogeneizzata</b>
Piano terra (area cantiere navale)	1.050,00	1,00	1,00	1.050,00
Piano terra (area lavorazione-vendita)	1.350,00	1,00	1,20	1.620,00
Piano primo	2.700,00	1,00	1,10	2.970,00
Piano secondo	2.585,00	1,00	1,00	2.585,00
Piano terzo (area copertura)	1.280,00	0,50	1,00	640,00
Piano terzo (area dependance)	1.030,00	0,50	1,20	618,00
Area esterna pertinenziale	3.900,00	0,10	1,00	390,00
<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>9.873,00</b>
Percentuale incidenza murature come DPR 138/98 (circa il 5%)				493,65
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>10.366,65</b>

Si procede alla descrizione sintetica del lotto di vendita

**LOTTO UNICO – Piena ed intera proprietà** di complesso produttivo composto da opificio con adiacente struttura alberghiera ubicato in **Castellammare di Stabia** alla **via Schito 185** (zona ASI), oltre area esterna pertinenziale, sulla quale insistono dei corpi di fabbrica e tettoie.

La struttura produttiva si compone di un corpo di fabbrica in c.a.p. disposto su tre livelli fuori terra (piano terra, primo e secondo) oltre lastrico di copertura, tutti asserviti da una rampa carrabile a forma circolare ed esteso per circa 2.700 mq a livello, di cui il piano primo e terra dotato di spazi adibiti a celle frigorifero per la lavorazione e conservazione dei prodotti ittici. Su parte del lastrico di copertura è stata realizzata una struttura “dependance” adibita ad alloggio. La struttura alberghiera è composta da un edificio di cinque livelli fuori terra, oltre piano interrato ed esteso ciascun livello per circa 300 mq, di cui il piano terra adibito a hall-reception, cucina e sala ristorante oltre servizi igienici, mentre i piani primo, secondo, terzo e quarto (parzialmente) a camere. Sui lastrici di copertura risultano installate antenne ripetitori di telefonia mobile. Il complesso confina nell’insieme con diramazione di via Schito e p.lle 332, 1067, 338,

pagina 64 di 99

consulting room  
via Giuseppe Verdi n. 77  
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)  
P. Iva 03166900617  
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

www.gaetanomunno.it

details  
email gaetano.munno@gmail.com  
ph 0823.176.10.51  
fax 0823.176.13.11  
mobile 333.64.02.948

340 e 336 a nord, con p.lla 739, 1232 e 1233 a sud, con via Schito dalla quale si accede e unità sub. 2 (adibita a cabina elettrica) ad est e con p.lla 91 ad ovest, salvo se altri.

E' riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di **Castellammare di Stabia** al **foglio 1, p.lla 1148 sub. 3** (ex sub. 1), cat. D/7 cl. 2, rend. € 76.200,00 e **sub. 5** (ex sub. 1), cat. D/2 cl. 2, rend. € 26.500,00.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla categoria catastale in ordine al mancato censimento di tutti corpi di fabbrica rinvenuti, la esatta rappresentazione degli effettivi perimetri esterni oltre la conseguente diversa distribuzione interna. Il complesso edilizio è stato edificato in forza della **Licenza Edilizia n. 69 del 21.11.1988, variante alla L.E. n. 1/1990 del 13.01.1990 e S.C.I.A. prot. 7479 del 14.02.2017** cui non è possibile verificarne la corrispondenza dello stato dei luoghi assentito rispetto a quanto realizzato, in quanto non è stato rinvenuto il fascicolo della Licenza in Variante n. 1/1900, giusta attestazione dell'UTC del 06.08.2018 prot. 38648 del 06.08.2018.

Ricade in zona ASI dello strumento urbanistico vigente. Non risulta ordine di demolizione. E' pervenuto alla società eseguita in forza di **atto di compravendita dell'11.04.2006** rep. 51840 a rogito del notaio Tommaso D'Amaro di Scafati, trascritto a Napoli 2 il 14.04.2006 ai nn. 27048/14243 con il quale la soc. [...omissis...] acquista dalla soc. [...omissis...] con sede in Castellammare di Stabia, la piena proprietà della consistenza immobiliare in oggetto.

**PREZZO BASE euro 4.398.000,00**

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

pagina 65 di 99

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77  
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)  
P. Iva 03166900617  
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

www.gaetanomunno.it

details

email gaetano.munno@gmail.com  
ph 0823.176.10.51  
fax 0823.176.13.11  
mobile 333.64.02.948

anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa (per es. contro il dante causa o il coniuge dell'esecutato), indicando contestualmente il numero di ruolo della relativa procedura, il magistrato assegnatario ed il relativo stato (se sia pendente, sospesa, definita per estinzione, improcedibilità, emissione del decreto di trasferimento anche ove si tratti di procedure risalenti nel tempo). L'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 2, Servizi di Pubblicità Immobiliare, è emerso che tutti i cespiti sono pervenuti alla società esecutata ([...omissis..]) per i diritti di piena proprietà, in forza di:

**TRASCRIZIONE NN. 27048/14243 del 14.04.2006** (v. di contenuto titolo allegato)

**Atto di compravendita dell'11.04.2006** rep. 51840 a rogito del notaio Tommaso D'Amario di Scafati (di cui si allega contenuto come trasmesso dal predetto notaio), con il quale la società [...omissis..] acquista dalla società [...omissis..] con sede in Castellammare di Stabia, la **piena proprietà** della consistenza immobiliare ubicata nel Comune di Castellammare di Stabia alla via Schito numero 185 e precisamente:

- complesso edilizio con annessa corte di pertinenza esclusiva, costituito da un corpo di fabbrica principale articolato su tre livelli fuori terra ed un corpo di fabbrica adiacente articolato su cinque livelli fuori terra, con rampa di accesso carrabile elicoidale e scala di sicurezza esterna.

Confinante nell'insieme con strada comunale "Rotonda" o "Schito" per due lati e con beni [REDACTED] // complesso edilizio è censito nel N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 1, particella 1148 sub 1, categoria D/7, piano T-1-2-3, R.C. Euro 64.459,00; il terreno su cui sorge il fabbricato è censito nel N.C.T. del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 1, particella 343, seminativo irriguo, classe 1, are 28,98, R.D. Euro 106,27 e R.A. Euro 37,42 e particella 344, seminativo irriguo, classe 1, are 45,30, R.D. Euro 166,11 e R.A. Euro 58,49

Alla società [...omissis..] la consistenza immobiliare era pervenuta in forza di:

**Trascrizione nn. 7374/5274 del 21.02.2004** (v. di nota trascrizione allegata)

**Atto di compravendita del 19.02.2004** a rogito del notaio Giovanni Cesaro rep. 80113/16759 a con il quale la società [...omissis..] con sede in Napoli, vendeva alla società [...omissis..] con sede in Castellammare di Stabia, la piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Castellammare di Stabia alla via Schito numero 185 composto da un complesso edilizio con annessa corte di pertinenza esclusiva, costituito da un corpo di fabbrica principale articolato su tre livelli fuori terra ed un corpo di

pagina 66 di 99

fabbrica adiacente articolato su cinque livelli fuori terra, con rampa di accesso carrabile elicoidale e scala di sicurezza esterna.

Confinante nell'insieme con strada comunale "Rotonda" o "Schito" per due lati e con beni x. Il complesso edilizio è censito nel N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 1, particella 1148 sub 1, categoria D/7, piano T-1-2-3, R.C. Euro 64.459,00; il terreno su cui sorge il fabbricato è censito nel N.C.T. del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 1, particella 343, seminativo irriguo, classe 1, are 28,98, R.D. Euro 106,27 e R.A. Euro 37,42 e particella 344, seminativo irriguo, classe 1, are 45,30, R.D. Euro 166,11 e R.A. Euro 58,49

Alla società [...omissis...] l'immobile era pervenuto in forza di:

**TRASCRIZIONE NN. 27600/20941 DEL 03.07.2002** (v.di nota trascrizione allegata)

**Decreto di Trasferimento** immobili emesso dal **Tribunale di Torre Annunziata** in data 11.06.2002, rep. 1017/2 con il quale si trasferiva in favore della società [...omissis...] e contro la società [...omissis...]. la piena proprietà di un complesso immobiliare costituito da uno stabilimento industriale con annesso terreno in Castellammare di Stabia alla via Schito n.185, composto da corpo principale sviluppato in tre livelli ed una palazzina ufficio e vari servizi, rampa elicoidale a pianta circolare in c.a., carrabile, una scala di sicurezza esterna, e annesso terreno circostante. Riportato in N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 1, particella 1148 ed in NCT del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 1, particella 343 e particella 344.

Alla società [...omissis...]. l'immobile era pervenuto per:

**relativamente la p.lla 343**

**Trascrizione nn. 29537/21520 del 03.11.1988** (v.di nota trascrizione allegata)

**Atto di compravendita del 18.10.1988** a rogito del notaio Maria Rosaria Santucci di Napoli, rep. 18816 con il quale la società [...omissis...] acquistava dal Consorzio per l'area di sviluppo industriale di Napoli il suolo in Castellammare di Stabia riportato in NCT al foglio 1 p.la 343 are 28.98.

**relativamente la p.la 344**

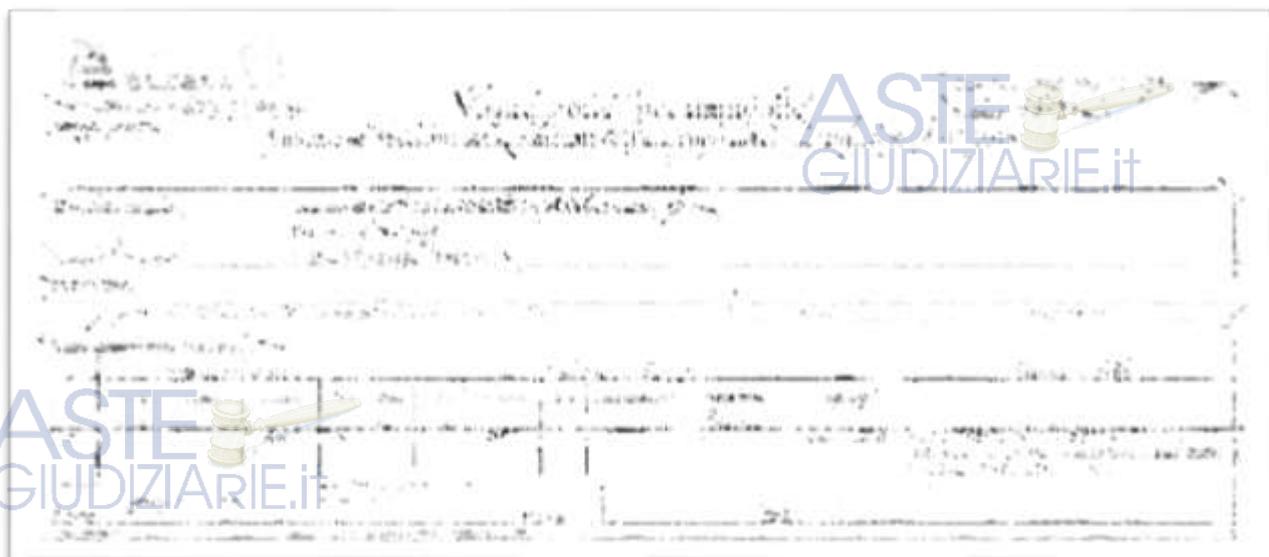
**Trascrizione nn. 25647/19576 del 08.08.1989** (v.di nota trascrizione allegata)

**Scrittura privata autenticata** del 28.07.1989 a rogito del notaio Maria Rosaria Santucci rep. 225/2089 con il quale la società [...omissis...] acquistava dal Consorzio per l'area di sviluppo industriale di Napoli il suolo in Castellammare di Stabia riportato in NCT al foglio 1 p.Ila 344 are 45.30

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

I beni oggetti di pignoramento sono attualmente individuati presso l'Agenzia delle Entrate, settore Territorio (già Agenzia del Territorio), al predetto comune di Castellammare di Stabia con i seguenti estremi:

CATASTO FABBRICATI								
Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €
Castellammare di Stabia	1	1148	3	D/7	-	-	-	76.200,00
<b>indirizzo</b>	via Schito n. 185 – piano T, 1, 2, 3							
Castellammare di Stabia	1	1148	5	D/2	-	-	-	22.596,00
<b>indirizzo</b>	via Schito n. 185 – piano T, 1, 2, 3, 4, 5							
<b>intestati</b>	[...OMISSIS...]. con sede in CASTELLAMMARE DI STABIA Codice Fiscale xxx Proprietà per 1/1							



Dalle visure storiche catastali si evince che la p.lla 1148 del catasto fabbricati deriva dalla ex p.lla 1148 del catasto terreni, giusta variazione per tipo mappale del 29.06.2007 prot. 0500323, ricomprendente la consistenza delle ex p.lle 343 e 344. Le unità immobiliari sub. 3 e 5 derivano tutte dalla ex unità sub. 1 (pignorata). Infatti, in data 20.01.2016 l'unità sub. 1 è stata soppressa con causale "divisione". Da tale soppressione, si sono originate due nuove unità, rispettivamente l'unità sub. 3 (di categoria D/7) e sub. 4 (di categoria D/8). In data 25.07.2017, con variazione prot. 0300285, l'unità sub. 4 è stata ulteriormente soppressa con causale "variazione della destinazione" ed è stata costituita l'unità sub. 5 di categoria D/2.

pagina 69 di 99

consulting room  
via Giuseppe Verdi n. 77  
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)  
P. Iva 03166900617  
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

www.gaetanomunno.it

details  
email gaetano.munno@gmail.com  
ph 0823.176.10.51  
fax 0823.176.13.11  
mobile 333.64.02.948

Dall'esame della documentazione catastale emerge che le planimetrie catastali **non sono conformi** a quanto rilevato in sede di accesso, sia per diversa distribuzione interna che per mancanza di corpi non censiti.

In particolare:

**per l'unità sub. 3** si rinvergono le seguenti difformità catastali:

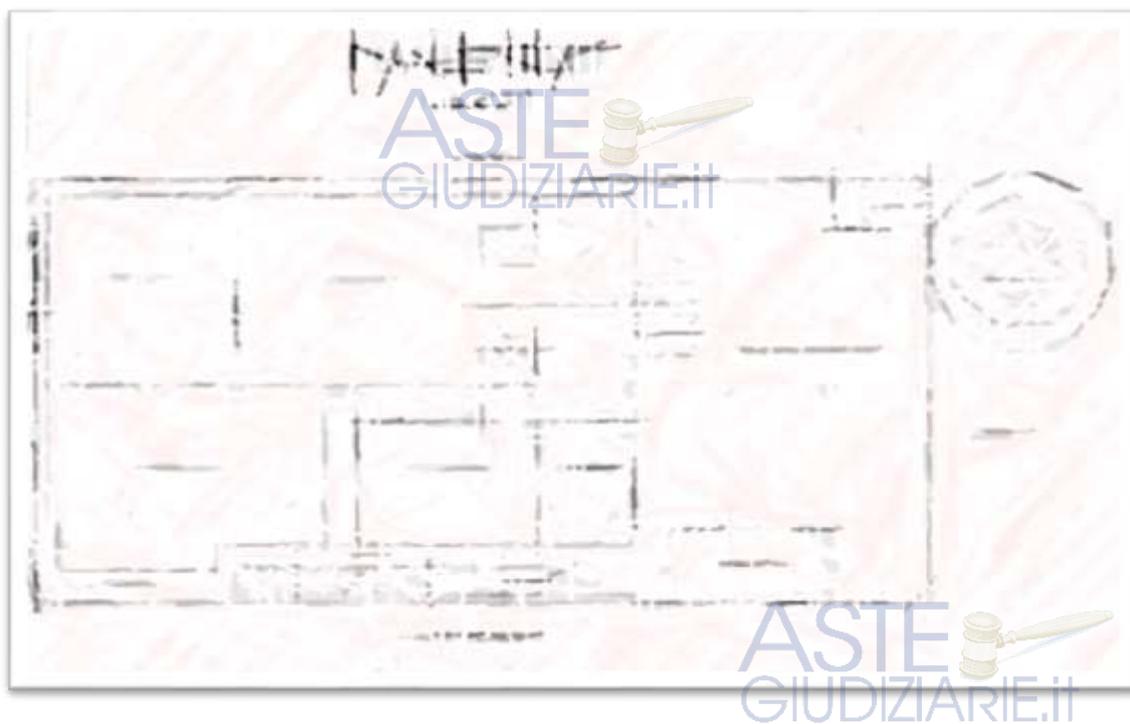
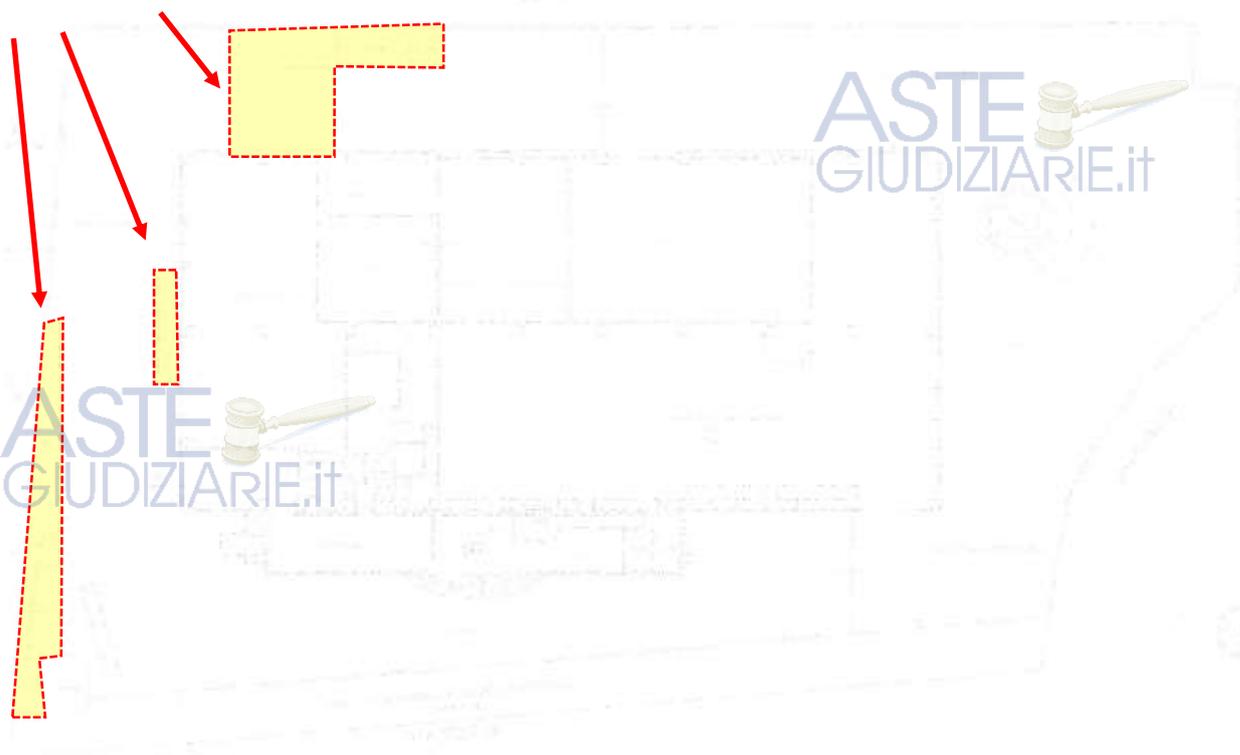
- diversa distribuzione interna;
- mancato accatastamento dei locali edificati sull'area esterna (corte), sia per quelli adibita ad alloggio (lato sud) sia per i locali ufficio e tettoie (lato ovest);
- mancato accatastamento dei locali adibiti ad alloggio ed eretti sull'area di sedime del quinto livello.

Va evidenziato però che la polilinea di confine del lato nord non è esattamente coincidente con quanto rappresentato graficamente sulla planimetria catastale, come anche in mappa wegis. La stessa potrebbe imputarsi ad inesattezze grafiche e di adattamento della rappresentazione dello stato dei luoghi, in quanto comunque l'effettivo confine è delimitato con muro di recinzione.

**per l'unità sub. 5** si rinvergono le seguenti difformità catastali:

- diversa distribuzione interna;
- mancato accatastamento dei locali edificati sull'area esterna (corte) ed annessi l'attività alberghiera;
- mancato censimento del piano interrato.

Corpi di fabbrica non censiti





STRALCIO PLANIMETRIE CATASTALI SUB. 3

ASTE GIUDIZIARIE.IT







ASTE  
GIUDIZIARIE.it

STRALCIO PLANIMETRIE CATASTALI SUB.5

Per rendere quindi conformi i dati catastali allo stato dei luoghi, andrebbe redatto un documento **Pregeo** di aggiornamento onde immettere in mappa tutti corpi di fabbrica insistenti sulla p.lla 1148 (oltre l'eventuale aggiornamento della rappresentazione degli effettivi perimetri esterni anche con "verifica straordinaria") e a completamento vanno redatti dei documenti do.c.fa. volti all'aggiornamento delle effettive consistenze immobiliari.

In questa sede pertanto si ipotizzano in **€ 8.000,00** i costi necessari alla regolarizzazione catastale di cui sopra.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

pagina 75 di 99

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77  
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

P. Iva 03166900617

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

www.gaetanomunno.it

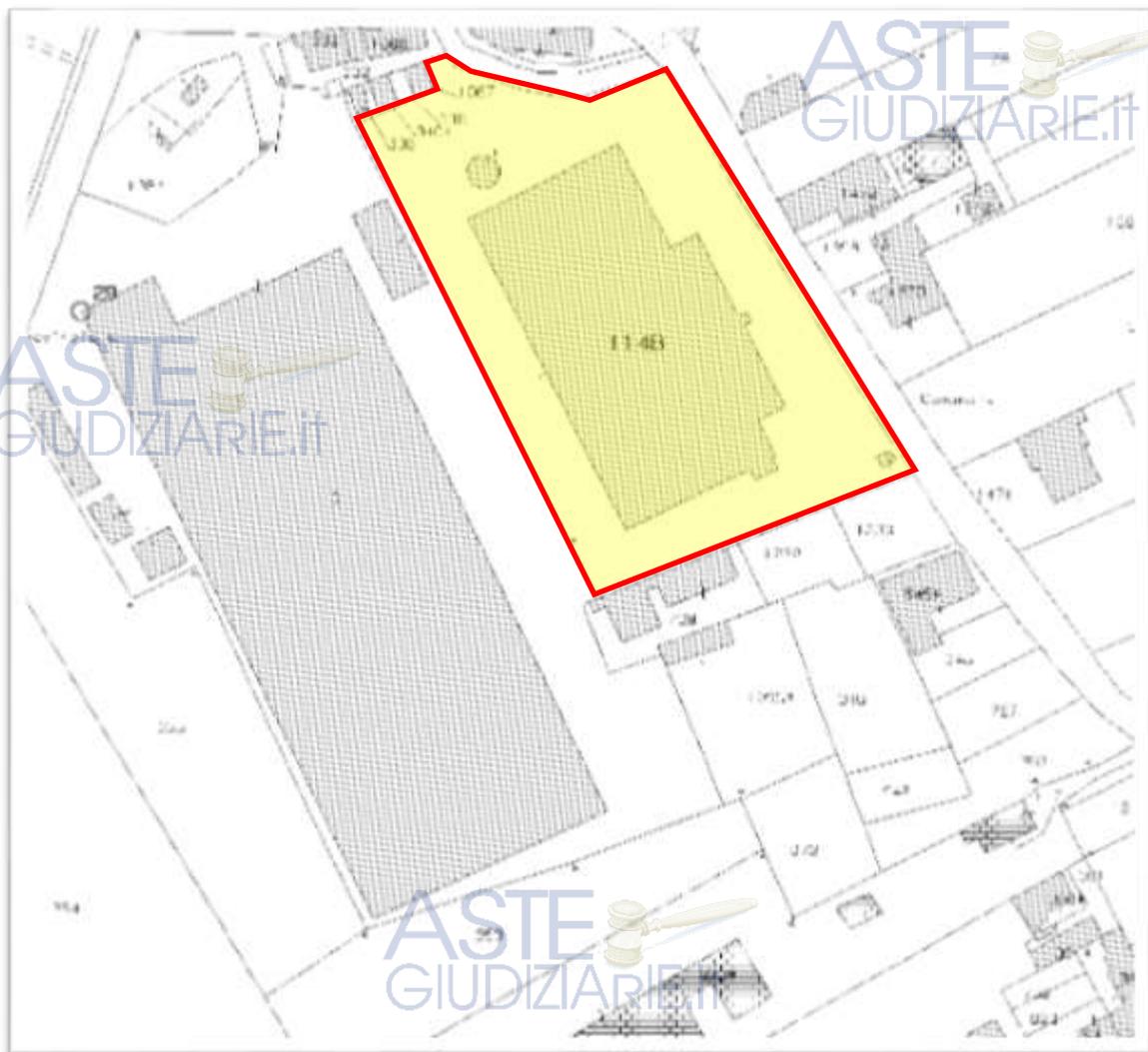
details

email gaetano.munno@gmail.com

ph 0823.176.10.51

fax 0823.176.13.11

mobile 333.64.02.948



Stralcio Estratto di mappa catastale wegis

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

e) Situazioni di comproprietà.

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

f) Esistenza di diritti di usufrutto sui beni pignorati.

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

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

I dati descrittivi riportati nell'atto di pignoramento e cioè:

**piena proprietà** – Catasto Fabbricati Foglio 1 p.la 1148 sub. 1

Catasto Fabbricati Foglio 1 p.la 343 e 344

**rispecchiano parzialmente quelli esistenti alla data del pignoramento** (limitatamente l'unità sub.1 oggi sub. 3 e 5). Infatti l'unità sub. 1 (esistente alla data del pignoramento) ha subito modifiche dopo il pignoramento ed oggi è ricompresa nella sua interezza nelle consistenze delle unità immobiliari sub. 3 e sub. 5.

Le p.lle 343 e 344 sono state invece soppresse in data largamente antecedente l'atto di pignoramento e rappresentano di fatti l'area di sedime dei cespiti ex sub.1 (oggi sub. 3 e 5), oltre l'area di sedime dell'**unità sub. 2 non oggetto di procedura**.

I diritti pignorati (piena proprietà) coincidono con gli effettivi diritti vantati dalla società esecutata sui cespiti oggetto di esecuzione. Quindi ad oggi tutte le unità sono univocamente individuati con i dati catastali anzidetti (a mente delle difformità catastali rilevate ed evidenziate al precedente punto).

L'atto di provenienza dell'11.04.2006 riporta tutti gli esatti identificativi catastali esistenti a tale data (p.la 1148 sub. 1 e p.lle 343 e 344 del catasto terreni).

Dunque riassumendo:

1. I dati catastali degli immobili riportati in pignoramento hanno sempre identificato esattamente i cespiti (eccetto la inesattezza grafica lato nord del perimetro del lotto) e le descrizioni corrispondono a quanto riportato negli atti di provenienza;

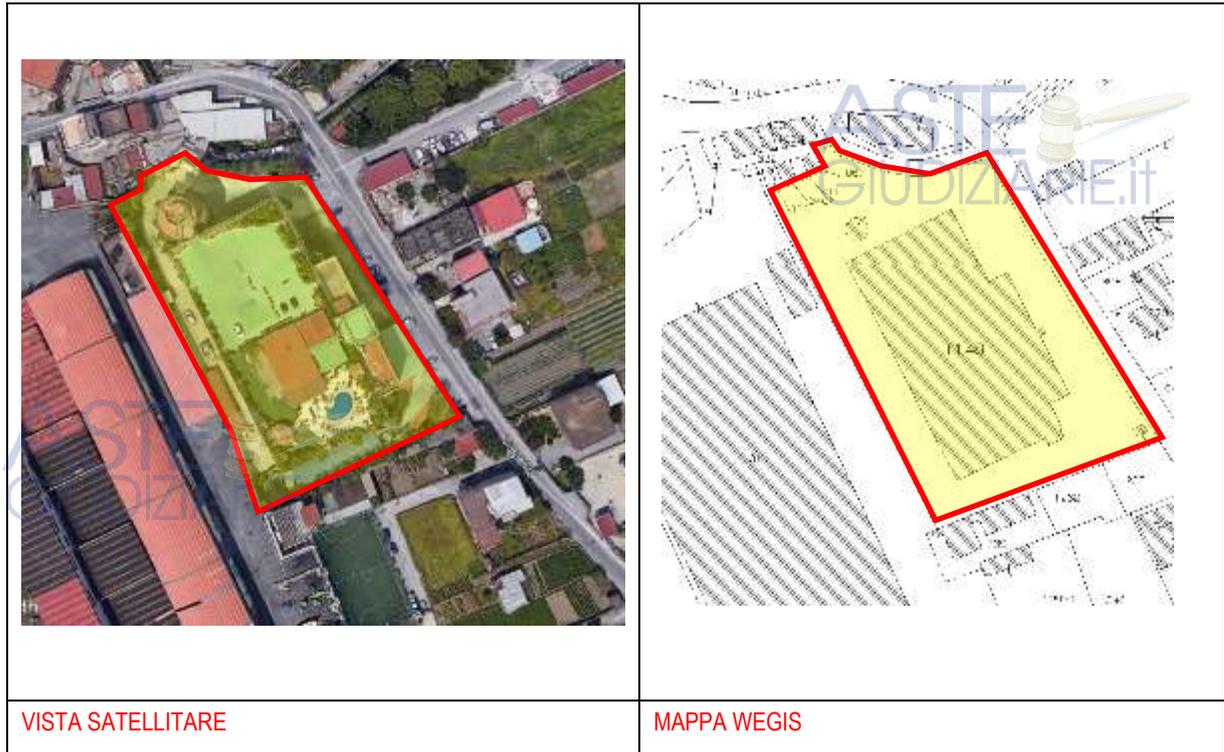
2. Trattandosi di bene in capo a società di capitale, lo scrivente ha come da prassi aggiornato le visure ipotecarie, così come evidenziato nei paragrafi precedenti.
3. L'atto anteriore al ventennio è rappresentato da due atti *inter vivos* a carattere traslativo (atti di compravendita del 28.07.1989 e 18.10.1988);
4. Il fabbricato ospitante i beni in parola non è stato costruito su terreno acquisito con procedura di espropriazione di pubblica utilità;
5. Il beni non sono in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

7) **verifici** 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 del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti; Al fine della esatta individuazione della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito.

Come già riferito nel quesito dedicato alla conformità catastale, vi è conformità tra la descrizione dei cespiti contenuta nel titolo di provenienza in capo alla società esecutata e quella desumibile dalla planimetria catastale e le uniche difformità tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie catastali riguardano la diversa distribuzione di taluni immobili, il mancato censimento di porzioni immobiliari oltre la diversa rappresentazione grafica di parte del perimetro esterno di una piccola parte dell'area esterna a nord, il tutto meglio precisato in risposta al quesito n. 3.

Ad ogni modo le difformità sono contenute all'interno della proprietà.

Come già evidenziato al punto 3 della presente relazione, la mappa wegis corrisponde alla stessa ubicazione dell'immobile rispetto alle coordinate satellitari ma non corrisponde nella sagoma complessiva e nei corpi di fabbrica effettivamente presenti.



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

Nessuno dei cespiti di cui alla presente relazione ricade nelle ipotesi di cui sopra, a mente però di quanto evidenziato e discusso all'udienza del 17.05.2018 ed in particolare che sulle ex p.lle 343 e 344 (pignorate ma soppresse alla data di trascrizione del pignoramento) insiste anche l'unità sub. 2 – non pignorata – e rappresentante un locale adibito a cabina di trasformazione dell'energia elettrica.

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

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

Al riguardo :

pagina 80 di 99

consulting room  
via Giuseppe Verdi n. 77  
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)  
P. Iva 03166900617  
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

www.gaetanomunno.it

details  
email gaetano.munno@gmail.com  
ph 0823.176.10.51  
fax 0823.176.13.11  
mobile 333.64.02.948

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

Al riguardo:

nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesima), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione difatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale

effettivamente esistente (rinviano alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

L'atto di pignoramento ha colpito la quota 1/1 dei diritti della piena proprietà in capo alla società debitrice eseguita.

Detta quota coincide con l'effettivo diritto vantato dalla società eseguita alla data di trascrizione del pignoramento ed i dati identificativi dei cespiti riportati nell'atto di pignoramento (Castellammare di Stabia catasto fabbricati F. 1 p.la 1148 sub. 1 e catasto terreni foglio 1 p.lle 343 e 344) coincidono con i reali e esistenti alla data di trascrizione del pignoramento, eccetto le p.lle 343 e 344 come più volte già ribadito.

L'unità sub. 1 è stata poi divisa nelle unità sub. 3 e 4 ed il sub. 4 variato nel sub. 5, il tutto come precisato in risposta al punto n. 5. Non vi sono altri pignoramenti precedenti o successivi che colpiscono i predetti cespiti, oltre quello alla base della presente procedura.

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

Il territorio di Castellammare di Stabia è sottoposto alle disposizioni vincolistiche di carattere paesaggistico dell'ex legge 1497 del 29 giugno 1939 consolidato poi dal D.M . 28 luglio 1965 con il quale l'intero territorio comunale viene dichiarato di notevole interesse pubblico ambientale. Per effetto del Piano Urbanistico dell'Area Sorrentino Amalfitana di cui alla Legge Regionale n°35 del 27 giugno 1987, il complesso immobiliare ricade in Zona Territoriale 7 - *Razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole*. L'immobile, secondo il P.R.G. del Comune di Castellammare di Stabia, adottato con delibera di Consiglio Comunale n°73 del 16/12/1999, approvato con Decreto Provinciale n°324 del 23/03/2005 e vigente dalla pubblicazione sul B.U.R.C. n°24 del 02/05/2005, ricade in "Zona ASI".

#### ZONA ASI:

Norma introdotta a seguito dell'approvazione della Delibera di C. C. n. 31 del 25.03.2002, con la quale si recepisce il parere ASL pertanto si rimanda alle norme del Piano Regolatore dell'area di Sviluppo Industriale.

In sede di adeguamento al Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale la zona D2(7)- zona industriale Nord-Ovest e la zona F2(7), in quanto ricomprese nella perimetrazione di detto piano, sono state espunte dalla Cartografia e dalle presenti N.T.A del P.R.G.

Qualsiasi intervento privato o pubblico di edificazione (ad eccezione di ristrutturazioni, modifiche interne e sopraelevazioni), sbancamento, movimento di terra, terrazzamento, strade, pozzi ed altri interventi di azione nel sottosuolo, sono soggetti a preventivo nulla osta da parte della Soprintendenza Archeologica di Pompei. Secondo il PRT del Consorzio ASI della Provincia di Napoli l'opificio è localizzato nell'agglomerato di "Foce Sarno".

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Castellammare di Stabia è emerso che i cespiti furono edificati in forza della **Licenza Edilizia n. 69 del 21.11.1988** rilasciata dal Sindaco del Comune di Castellammare di Stabia alla soc. xi snc. In data 13.01.1990 fu rilasciata **Licenza Edilizia in variante n. 1/1990** alla predetta società.

In data 14.02.2017 al prot. 7479, fu presentata dalla soc. [...omissis.] **Segnalazione Certificata di Inizio Attività** (S.C.I.A.), per lavori straordinari frazionamento ed il cambio di destinazione d'uso ed avente ad oggetto l'attuale corpo adibito ad attività alberghiera. Detti lavori sono stati dichiarati parzialmente ultimati con nota prot. 33916 del 18.07.2017 e parzialmente collaudati. Per gli stessi è stata rinvenuta anche certificazione di conformità a regolare d'arte degli impianti.

Tanto sopra premesso, giova innanzitutto evidenziare che la variante n. 1/1990 alla L.E. rilasciata in data 13.01.1990, **non è stata rinvenuta presso gli archivi dell'ufficio tecnico** del Comune di Castellammare di Stabia, giusta **Attestazione prot. 38648 del 06.08.2018** rilasciata allo scrivente. Lo stesso ufficio ha altresì rilasciata **Attestazione in data 11.07.2018 prot. 35859** ove è riportato che non risultano presentate istanze di condono Edilizio e non risultano emesse ordinanze di demolizione.

Essendo detta pratica **fondamentale alla legittimazione urbanistica di tutti gli attuali corpi di fabbrica**, lo scrivente non può verificare lo stato di fatto rilevato con lo stato assentito, in quanto i grafici allegati alla L.E. n. 69/88 riportano corpi di fabbrica sostanzialmente differenti per consistenze, forma e volumetria allo stato dei luoghi, ma che comunque sono stati "superati" con il rilascio della predetta variante in corso d'opera e quindi non possono essere di riferimento sulla regolarità urbanistica.

Possono però essere certamente fatte delle considerazioni di carattere tecnico almeno limitatamente a quanto riportato sui grafici dello stato di fatto indicato sulla SCIA del 2017. Infatti, sebbene la

pagina 84 di 99

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77  
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

P. Iva 03166900617

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

www.gaetanomunno.it

details

email gaetano.munno@gmail.com

ph 0823.176.10.51

fax 0823.176.13.11

mobile 333.64.02.948

conformazione planimetrica generale è pressoché rispondente lo stato dei luoghi (eccetto le diverse distribuzioni interne), sulla stessa non sono riportate le strutture insistenti sull'area pertinenziale esterna al piano terra (tettoie, alloggio, uffici, ecc) che anche per la loro conformazioni, disposizioni e caratteristiche costruttive, non lasciano dubbi su successive superfetazioni evidentemente prive di titoli urbanistici autorizzativi. Lo stesso discorso, può estendersi anche alla struttura "dependance" riscontrata in edificazione sul lastrico di copertura dell'opificio.

Pertanto, mentre la parte limitatamente la struttura alberghiera è pressoché rispondente a quanto riportato sui grafici allegati alla SCIA del 2017, per la restante parte del complesso produttivo non si hanno elementi sufficienti a poter verificarne la rispondenza urbanistica soprattutto in considerazione della variante n. 1/1990 non rinvenibile.

Va evidenziato però che l'aria da parte del comparto ASI, sottoposta a preventivo nulla osta del Consiglio direttivo, per gli interventi edilizi, come deliberato nel Regolamento del predetto Consiglio.

In questa sede pertanto, si considerano comunque dei costi necessari alla demolizione/rimozione delle strutture realizzate in "superfetazione" individuabili essenzialmente nelle strutture al piano terra ed insistenti sull'area esterna pertinenziale oltre quelle insistenti sulla copertura del complesso in c.a.p..

Detti costi si quantificano in **€ 25.000,00**, valutati vuoto per pieno ed in considerazione delle caratteristiche costruttive.

Resta intesa una percentuale sulla incertezza inerente la regolarità urbanistica dell'intero complesso edilizio, che sarà considerata in sede di stima e quantificata nel 2% del valore complessivo.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

pagina 85 di 99

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77  
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

P. Iva 03166900617

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

www.gaetanomunno.it

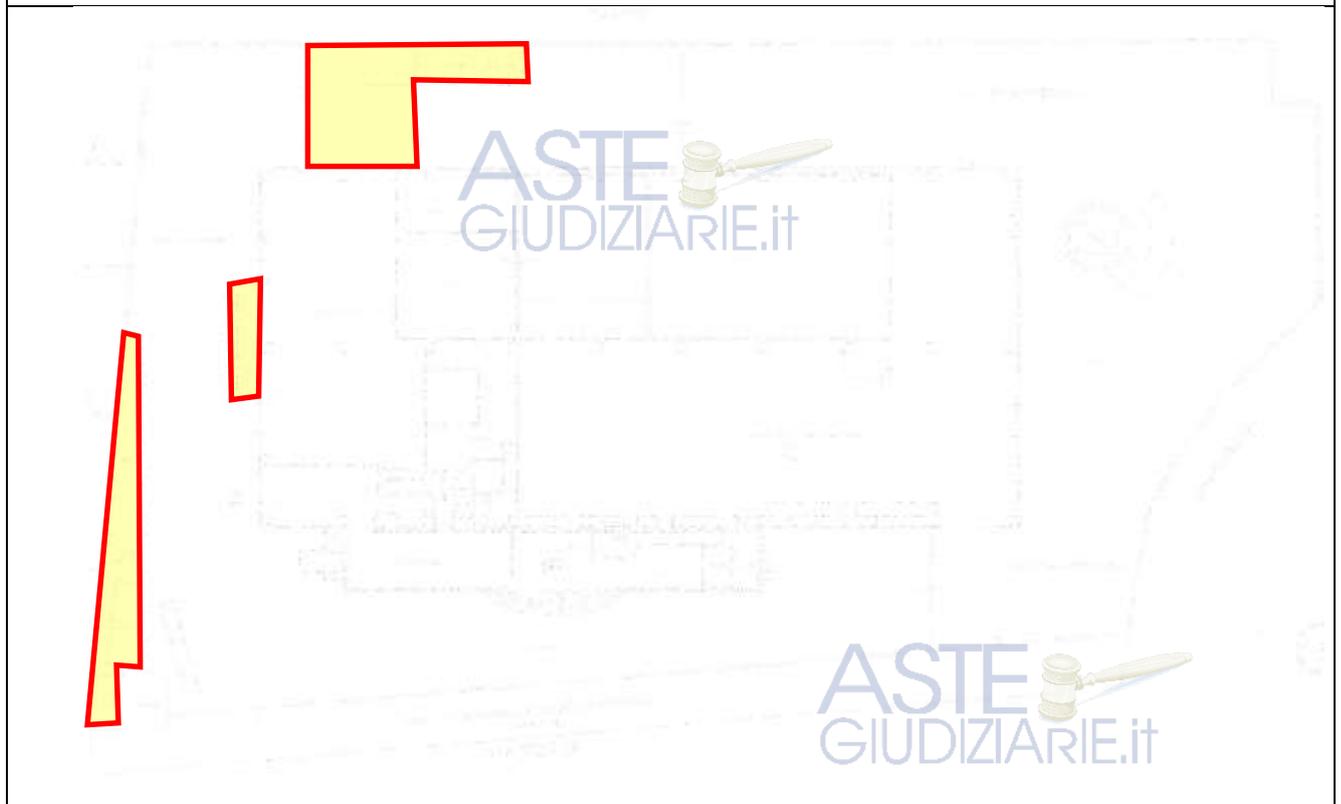
details

email gaetano.munno@gmail.com

ph 0823.176.10.51

fax 0823.176.13.11

mobile 333.64.02.948



Planimetrie di confronto tra lo stato di fatto riportato in S.C.I.A. stato di fatto RILEVATO

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

Si dà atto che per il complesso **non si è rinvenuta Attestazione di Prestazione Energetica**, come attestato con nota della Regione Campania – Direzione Generale Sviluppo Economico e Attività Produttive, U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia, datata 19.07.2018, prot. 470426 (che si allega).

Per la sua redazione e trasmissione alla Regione Campania (SID) si prevede un costo di circa **€ 3.500,00**, in considerazione della complessità.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

consulting room  
via Giuseppe Verdi n. 77  
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)  
P. Iva 03166900617  
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

pagina 87 di 99

www.gaetanomunno.it

details  
email gaetano.munno@gmail.com  
ph 0823.176.10.51  
fax 0823.176.13.11  
mobile 333.64.02.948



Stralcio nota Regione Campania

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

Trattandosi di un unico complesso edilizio a vacanza produttiva/redditizia, lo scrivente ha provveduto nella formazione di un unico lotto di vendita. Tanto in considerazione che la vacanza produttiva del

pagina 88 di 99

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77  
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

P. Iva 03166900617

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

www.gaetanomunno.it

details

email gaetano.munno@gmail.com

ph 0823.176.10.51

fax 0823.176.13.11

mobile 333.64.02.948

predetto immobile è strettamente correlata alla superficie annessa anche in vista di eventuali future modifiche di destinazioni.

- 14) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione 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;

Nessun cespite è stato pignorato in quota indivisa, ma tutti nei diritti della piena proprietà.

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

Come già riferito nelle pagine precedenti al momento del sopralluogo effettuato il bene si presentavano così occupati:

- b) relativamente agli immobili ricomprese nella consistenza dell'unità immobiliare **sub. 5 (ex sub. 4, già sub. 1)** – per la parte destinata ad attività alberghiera

immobili occupati dalla società [...omissis...] con sede in [...omissis...], in forza di contratto di locazione immobili registrato all'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Castellammare di Stabia in data 19.05.2016 (successivamente la data di trascrizione del pignoramento), al n. 3622 serie 3T, avente durata dal 02.05.2016 al 01.05.2022, tacitamente rinnovale per un periodo di pari data, con il quale la società esecutata locava alla società [...omissis...], la porzione di immobile in parola. Con detto contratto si stabiliva un canone di locazione annuale di € 61.080,00 oltre iva (per un totale di € **74.517,60**) da versarsi in rate mensili di € 5.090,00 oltre iva (**totale € 6.209,80**).

Per tutta la restante consistenza immobiliare del complesso allocata al piano terra (compresa area esterna pertinenziale) e ricompresa infra maggior consistenza del **sub. 3** (ex sub. 1), risulta contratto di locazione di immobile ad uso commerciale stipulato tra la società esecutata e la società [...omissis..] con sede in [...omissis..], in forza di contratto di locazione immobili registrato all'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Castellammare di Stabia in data 16.02.2017 (successivamente la data di trascrizione del pignoramento), al n. 1147 serie 3T, avente durata dal 16.02.2017 al 16.02.2023, tacitamente rinnovale per un periodo di pari data, con il quale la società esecutata locava alla società [...omissis..], la porzione di immobile in parola. Con detto contratto si stabiliva un canone di locazione annuale di € 36.000,00 oltre iva (per un totale di **€ 43.920,00**) da versarsi in rate mensili di € 3.000,00 oltre iva (**totale € 3.660,00**).

Dette consistenze a loro volta risultano così occupate, per ulteriori singole porzioni immobiliari:

- per quota parte dalla soc. [...omissis..] in forza di **contratto di sublocazione** con la società [...omissis...]unipersonale registrato il 08.05.2017, avente durata da anni sei con decorrenza dal 01.03.2017, canone mensile (per i primi due anni) di € 4.575,00 (iva compresa) ed € 4.880,00 (iva compresa) dal terzo anno in poi. Detto Contratto è stato Registrato all'Agenzia delle Entrate, ufficio di Casoria in data 08.05.2017 al n. 2790 serie 3T.
- per quota parte dalla **soc. [...omissis..]** di [...omissis..] in forza di contratto di sublocazione con la società [...omissis...]unipersonale registrato il 23.02.2017 (codice identificativo telematico xxxxxx), avente durata da anni sei con decorrenza dal 20.02.2017, canone mensile (per i primi due anni) di € 500,00 (oltre iva) ed € 2.000,00 (oltre iva) dal terzo anno in poi;
- per quota parte dalla società xx srls, società occupante una superficie di circa 1.100 mq. Lo scrivente pertanto provvedeva al calcolo di una giusta indennità di occupazione mensile nella misura di **€ 3.300,00 (oltre iva)** rappresentante tra l'altro gli accordi attualmente in essere tra la società occupante con la soc. x come riferito in sede di accesso.

In sede di accesso si rinvenivano poi ulteriori occupanti e più precisamente:

- c) porzione al primo piano occupati dalla **soc. [...omissis..]** in persona dell'amm.re sig. x, che occupa una porzione di circa 170 mq (adibita a cella frigorifero) ed ulteriori 890 mq circa per carico e scarico merci nonché stoccaggio materiale.

Lo scrivente pertanto provvedeva al calcolo di una giusta indennità di occupazione mensile nella misura di **€ 1.500,00 (oltre iva)**.

- d) immobili adibiti principalmente ad abitazione e nella disponibilità della sig.ra [...omissis...], rappresentanti, rappresentanti un alloggio al piano terra ed una unità edificata su parte dell'area di parcheggio allocata al piano terzo del complesso industriale. Lo scrivente pertanto provvedeva al calcolo di una giusta indennità di occupazione mensile nella misura di **€ 600,00 (oltre iva)**.

Per di più, sul lastrico di copertura della struttura alberghiera, risultavano installate antenne telefoniche per telefonia cellulare (ripetitori) in uso e di proprietà alle società [...omissis..], [...omissis..], [...omissis..] e [...omissis...].

Nello specifico:

- 5) le antenne di [...omissis..], erano installate in forza di contratto del 28.04.2003 registrato all'Agenzia delle Entrate di Caserta al n. 5626 il 31.07.2003 con il quale la soc. [...omissis..] (precedente proprietaria) locava alla soc. [...omissis..] con sede in Torino, una porzione immobiliare per l'installazione e mantenimento di antenne telefoniche. Detto contratto aveva durata di anni 6 tacitamente rinnovabili dal 12.06.2002, con canone di € 15.500,00 annuale da pagarsi in rate trimestrali di € 3.875,00 oltre iva;
- 6) le antenne [...omissis..] furono installate a seguito di contratto del 28.05.2003 registrato all'Agenzia delle Entrate di Caserta al n. 5893 serie 3 in data 13.08.2003 e per le stesse è stato stipulato nuovo contratto di locazione sottoscritto il 20.05.2015 ed avente durata di anni 6 dal 01.06.2015 al 31.05.2021 tacitamente rinnovabili, con importo di locazione annuale di € 37.000,00 oltre Iva, da corrispondere in due rate semestrali anticipate. Detto Contratto è stato Registrato all'Agenzia delle Entrate, ufficio di Ivrea in data 19.11.2015 al n. 3399 serie 3T.
- 7) le antenne [...omissis..] sono state installate in forza di contratto di locazione sottoscritto il 14.07.2015 ed avente durata di anni 6 dalla sottoscrizione tacitamente rinnovabili, con importo di locazione annuale di € 20.000,00 oltre Iva, da corrispondere rate trimestrali anticipate. Detto Contratto è stato Registrato all'agenzia delle Entrate, ufficio di Roma 6 Eur in data 30.07.2015 al n. 6837 serie 3T.
- 8) le antenne [...omissis..] (già [...omissis...]), installate dal 2003 sono oggi presenti in forza di contratto di locazione sottoscritto il 12.04.2018 ed avente durata di anni 9 dal 01.03.2018 al 28.02.2027, con importo di locazione annuale di € 24.000,00 oltre Iva, da corrispondere in unica rata entro la prima decade del mese di marzo di ogni anno. Detto Contratto è stato Registrato all'agenzia delle Entrate, ufficio di Roma 6 Eur in data 11.05.2018 al n. 3905 serie 3T.

Il Custode Giudiziario già nominato, si è adoperato per gli opportuni provvedimenti ed adempimenti relative a tutte le occupazioni.



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

Dalle informazioni acquisite, per l'alloggio "dependance" insistente sul terzo livello della struttura in c.a.p., è stato emesso Provvedimento di **assegnazione della casa coniugale** in favore della sig.ra [...omissis...], giusto verbale cron. 5044/18 del 14.06.2018 del Tribunale di Torre Annunziata, procedimento RG 6566/2016, Giudice dott. Luigi Pentangelo.

Detto Provvedimento (che si allega) è **comunque successivo la trascrizione dell'atto di pignoramento.**

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

I beni pignorati non ricadono su aree o suoli demaniali. Essi ricadono però in **zona ASI e quindi sottoposti alle norme, limiti e regolamenti del Consiglio Direttivo dell'agglomerato di Sviluppo Industriale.**

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

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico come si evince dal Decreto del Commissario per la liquidazione degli usi civici di Napoli del 23.09.1933 (che si allega) ove è riportato che nel Comune di Castellammare di Stabia non vi sono beni di uso civico a mente delle informazioni in esso riportate.

- 19) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione **del** criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali 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 le eventuali spese condominiali insolute.

Per la valutazione complessiva dei beni, si è ricercato il più probabile valore di mercato in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; quindi trattandosi di un complesso a vacazione reddituale e stante la scarsità delle informazione reperibili sul mercato a causa del non importante mercato di immobili aventi caratteristiche simili, lo scrivente ha ritenuto opportuno applicare il metodo indiretto per capitalizzazione dei redditi (*Income Approach*) anche in considerazione dei noti valori redditizi rinvenuti. A tali valori saranno applicati i dovuti deprezzamenti relativi alle specifiche condizioni.

PROCEDIMENTO DI STIMA INDIRETTA (Income Approach)

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

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

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

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

$R_{it}$  reddito lordo totale : pari al canone annuo di affitto stimato

In questa sede si considera un importo di locazione mensile calcolato sulla scorta dei redditi già in essere ed aventi ad oggetto parte del complesso in parola.

Saranno quantificati i redditi da ipotetiche occupazioni come sotto meglio riportati:

struttura adibita ad attività alberghiera	€ 5.100,00
parte adibita a commercializzazione prodotti ittici	€ 4.000,00
parte retrostante adibita a lavorazione prodotti ittici	€ 2.000,00
parte adibita a cantiere navale	€ 3.300,00

piano primo (rendita presunta)	€ 3.500,00
piano secondo (rendita presunta)	€ 2.000,00
redditi derivanti da impianti di ripetitori segnali telefonia mobile	€ 8.000,00
<b>totale rendita mensile presunta</b>	<b>€ 27.900,00</b>

Le spese annuali da supportare dal proprietario quali manutenzione straordinaria e le assicurazioni dell'immobile, tributi, sfitti ed interessi per mancato reddito da affitto, di media trattandosi di immobili speciali, sono pari a circa il 40-45% del reddito lordo, per cui:

$$B_f = R_{lt} - (Q + T_r + S_f + I)^* =$$

\* circa 45%

sommano  $B_f =$   $R_{lt} \times 0,55 = € 152.699,94$

Il valore del saggio medio di capitalizzazione, in considerazione anche della vacanza reddituale/produttiva del cespite, può essere quantificato in 3,5 %.

$$r = 3,5 \%$$

Valore di capitalizzazione del reddito  $V_0 = B_f / r =$  **€ 5.332.378,73**

A questo punto vanno fatti i dovuti adeguamenti con detrazione dei seguenti costi:

Costi presunti redazione APE	€ 3.500,00
Costi presunti regolarizzazione urbanistica	€ 25.000,00
Incertezza regolarità urbanistica (2%)	€ 106.647,57
Costi presunti adeguamento impiantistica	€ 15.000,00
Costi presunti regolarizzazione catastale	€ 8.000,00

**Valore di mercato** = € (5.332.378,73 – 3.500,00 – 8.000,00 – 25.000,00 – 15.000,00 – 106.647,57 – 53.323,79) = **€ 5.174.231,16**

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

$V_m = € 5.174.231,16 \times 0,85 = € 4.398.096,48$

Pertanto, si può concludere affermando che il **prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto unico sopra descritto**, può essere fissato in **€ 4.398.000,00** approssimato per difetto in cifra tonda.

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

A parere di questo scrivente Esperto, per tutti i cespiti locati **non vi è inadeguatezza** del canone ex art. 2923 c. 3 in quanto congruo all'effettivo valore locatizio degli stessi.

E' stata inoltre calcolata l'indennità di occupazione per i cespiti occupati senza titolo e trasmessa al Custode Giudiziario.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

pagina 96 di 99

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77  
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

P. Iva 03166900617

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

www.gaetanomunno.it

details

email gaetano.munno@gmail.com

ph 0823.176.10.51

fax 0823.176.13.11

mobile 333.64.02.948

## RIEPILOGO E CONCLUSIONI GENERALI

Di seguito si riporta un quadro sinottico riepilogati dei beni oggetto di relazione

**LOTTO UNICO – Piena ed intera proprietà** di complesso produttivo composto da opificio con adiacente struttura alberghiera ubicato in **Castellammare di Stabia** alla **via Schito 185** (zona ASI), oltre area esterna pertinenziale, sulla quale insistono dei corpi di fabbrica e tettoie.

La struttura produttiva si compone di un corpo di fabbrica in c.a.p. disposto su tre livelli fuori terra (piano terra, primo e secondo) oltre lastrico di copertura, tutti asserviti da una rampa carrabile a forma circolare ed esteso per circa 2.700 mq a livello, di cui il piano primo e terra dotato di spazi adibiti a celle frigorifero per la lavorazione e conservazione dei prodotti ittici. Su parte del lastrico di copertura è stata realizzata una struttura “dependance” adibita ad alloggio. La struttura alberghiera è composta da un edificio di cinque livelli fuori terra, oltre piano interrato ed esteso ciascun livello per circa 300 mq, di cui il piano terra adibito a hall-reception, cucina e sala ristorante oltre servizi igienici, mentre i piani primo, secondo, terzo e quarto (parzialmente) a camere. Sui lastrici di copertura risultano installate antenne ripetitori di telefonia mobile. Il complesso confina nell’insieme con diramazione di via Schito e p.lle 332, 1067, 338, 340 e 336 a nord, con p.lla 739, 1232 e 1233 a sud, con via Schito dalla quale si accede e unità sub. 2 (adibita a cabina elettrica) ad est e con p.lla 91 ad ovest, salvo se altri.

E’ riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di **Castellammare di Stabia** al **foglio 1, p.lla 1148 sub. 3** (ex sub. 1), cat. D/7 cl. 2, rend. € 76.200,00 e **sub. 5** (ex sub. 1), cat. D/2 cl. 2, rend. € 26.500,00.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla categoria catastale in ordine al mancato censimento di tutti corpi di fabbrica rinvenuti, la esatta rappresentazione degli effettivi perimetri esterni oltre la conseguente diversa distribuzione interna. Il complesso edilizio è stato edificato in forza della **Licenza Edilizia n. 69 del 21.11.1988, variante alla L.E. n. 1/1990 del 13.01.1990 e S.C.I.A. prot. 7479 del 14.02.2017** cui non è possibile verificarne la corrispondenza dello stato dei luoghi assentito rispetto a quanto realizzato, in quanto non è stato rinvenuto il fascicolo della Licenza in Variante n. 1/1900, giusta attestazione dell’UTC del 06.08.2018 prot. 38648 del 06.08.2018.

Ricade in zona ASI dello strumento urbanistico vigente. Non risulta ordine di demolizione. E’ pervenuto alla società eseguita in forza di **atto di compravendita dell’11.04.2006** rep. 51840 a rogito del notaio Tommaso D’Amaro di Scafati, trascritto a Napoli 2 il 14.04.2006 ai nn. 27048/14243 con il quale la soc. [...omissis...] acquista dalla soc. [...omissis...] con sede in Castellammare di Stabia, la piena proprietà della consistenza immobiliare in oggetto.

**PREZZO BASE euro 4.398.000,00**

Ritenendo di aver svolto il mandato con la disamina ed accertamento di tutte le richieste poste dallo stesso e con la speranza di essere stato del tutto esauriente nella descrizione del reale stato di fatto delle cose, lo scrivente Esperto rassegna la presente Relazione di Stima, ringraziando la S/V per la fiducia accordatagli e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento o precisazione in merito.

In S. Maria C. V il 13 agosto 2018.



**l'Esperto**  
arch. Gaetano MUNNO



pagina 98 di 99

**consulting room**  
via Giuseppe Verdi n. 77  
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)  
**P. Iva** 03166900617  
**PEC** gaetano.munno@archiworldpec.it

[www.gaetanomunno.it](http://www.gaetanomunno.it)

**details**  
**email** gaetano.munno@gmail.com  
**ph** 0823.176.10.51  
**fax** 0823.176.13.11  
**mobile** 333.64.02.948

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

pagina 99 di 99

*consulting room*

via Giuseppe Verdi n. 77  
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

P. Iva 03166900617

PEC [gaetano.munno@archiworldpec.it](mailto:gaetano.munno@archiworldpec.it)

[www.gaetanomunno.it](http://www.gaetanomunno.it)

*details*

email [gaetano.munno@gmail.com](mailto:gaetano.munno@gmail.com)

ph 0823.176.10.51

fax 0823.176.13.11

mobile 333.64.02.948