TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE
CONTRASSEGNATA DAL NUMERO DI RUOLO GENERALE 154/2022
AVVIATA DA
****
CONTRO
****

NOTA INTEGRATIVA



Giudice dell'Esecuzione
Dott. Francesco Pellegrino

Castellammare di Stabia 13/10/2026

L'Esperto
****

ALL'ONOREVOLE GIUDICE DELL'ESECUZIONE

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

NOTA DI DEPOSITO ED INTEGRAZIONE ATTI

La sottoscritta **********, in qualità di Esperto Stimatore nominato nella procedura esecutiva in epigrafe,

PREMESSO CHE

con ordinanza emessa in data 07/08/2026, il Giudice dell'Esecuzione autorizzava quanto richiesto dalla relazione del custode giudiziario:

1. *Autorizzare la necessaria integrazione dell'elaborato peritale alla luce delle modifiche riscontrate allo stato dei luoghi dell'immobile di cui al LOTTO 5 del compendio pignorato in Catasto Fabbricati del Comune di Gragnano (NA) al fl. 14, p.lla 247 sub 268 rispetto alle consistenze individuate e valutate dall'esperto stimatore, Arch. Rosalba Criscuolo in merito al predetto lotto nell'elaborato peritale depositato presso la competente Cancelleria in data 25.09.2024;*
2. *Autorizzare, la verifica dell'esperto stimatore per gli altri immobili per i quali non si sono riscontrate all'apparenza significative modifiche dello stato dei luoghi e, qualora ritenuto opportuno, l'aggiornamento della documentazione fotografica degli stessi;*
3. *Autorizzare l'esperto di stima (**********) nell'ambito dell'integrazione dell'elaborato peritale disposta in merito all'immobile di cui al LOTTO 5 del compendio pignorato in Catasto Fabbricati del Comune di Gragnano (NA) al fl. 14, p.lla 247 sub 268, in ossequio a quanto già previsto al riguardo dal questo n. 14 dell'incarico peritale, ad effettuare le dovute verifiche presso i competenti Uffici in merito al contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo inerente il cespite in questione sottoscritto tra la società*

*esecutata e la società ********** di **********) in data 05.07.2010 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate DPNA2 U.T. di Castellammare di Stabia (NA) in data 30.07.2010 al n. 730, con durata dal 01.07.2010 al 30.06.2016 con un canone annuo di €. 12.000,00 oltre iva (€/mese 1.000,00 oltre iva), non emerso dalla precedente ispezione effettuata al riguardo dall'esperto stimatore presso i competenti Uffici in virtù del mandato ricevuto (cfr. sul punto pag. 37 elaborato peritale del LOTTO CINQUE*

In adempimento al predetto provvedimento, la scrivente ha provveduto a redigere la nota integrativa.

QUESITO 1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

*Autorizzare la necessaria integrazione dell'elaborato peritale alla luce delle modifiche riscontrate allo stato dei luoghi dell'immobile di cui al LOTTO 5 del compendio pignorato in Catasto Fabbricati del Comune di Gragnano (NA) al fl. 14, p.lla 247 sub 268 rispetto alle consistenze individuate e valutate dall'esperto stimatore, ********** in merito al predetto lotto nell'elaborato peritale depositato in Cancelleria in data 25.09.2024;*

Locale commerciale situato al piano terra di un fabbricato a destinazione residenziale, sito nel Comune di Gragnano, alla Via Roma n. 67 (Edificio A).

L'unità immobiliare presenta una pianta rettangolare ed è dotata di accesso diretto dalla pubblica via mediante una porta vetrina. Attualmente adibito a salone di parrucchiera, l'immobile è internamente così distribuito: l'ingresso si apre su un primo ambiente destinato a reception, cassa e sala d'attesa. Segue l'adiacente zona styling e taglio, all'interno della quale si trovano un ripostiglio e un primo servizio igienico. Sul fondo del locale si sviluppa l'area lavaggio, che offre un accesso diretto a un terrazzino di pertinenza e a un secondo bagno retrostante.



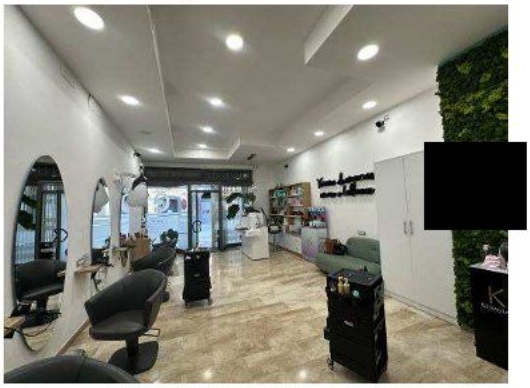
Prospetto esterno



Ingresso



Reception, cassa e sala d'attesa



Zona styling e taglio



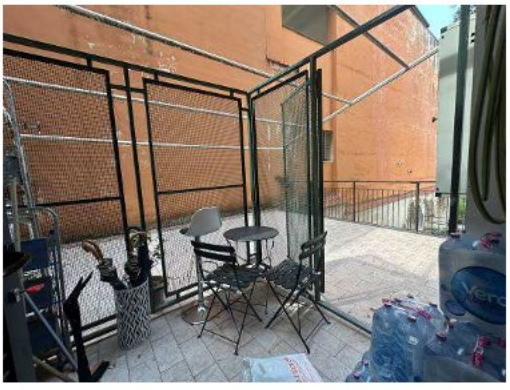

Bagno 1




Zona lavaggio

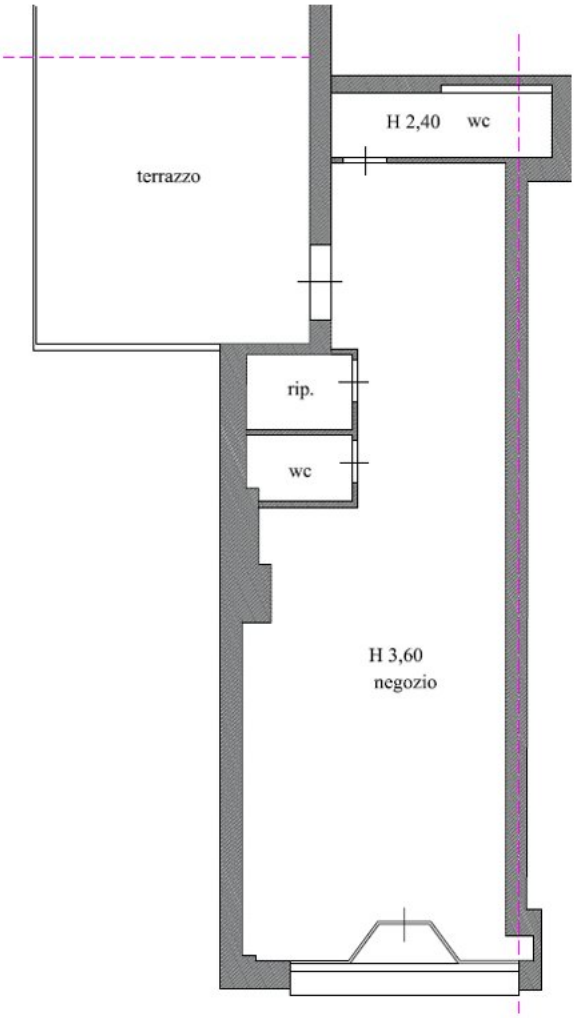



Bagno 2




Terrazzino

L'immobile è stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria che hanno comportato la ridistribuzione degli spazi interni e l'adeguamento impiantistico. Nello specifico, i lavori hanno previsto il rifacimento dei due servizi igienici e del ripostiglio, la demolizione di un tramezzo finalizzata alla creazione ex novo della zona lavaggio. Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni: l'altezza utile interna vaia tra i 3,00-3,60 m; il pavimento è costituito da piastrelle di gres porcellanato di colore beige, tutto il pavimento appare in sufficienti condizioni di manutenzione; le pareti sono in tinta chiara, ad esclusione del bagno per le parti suddette fino ad un'altezza di circa 2,20 m; le porte interne sono in legno ad una sola anta; le porte interne sono a battente unico in legno, i n. 2 bagni sono dotati di lavabo e vaso.

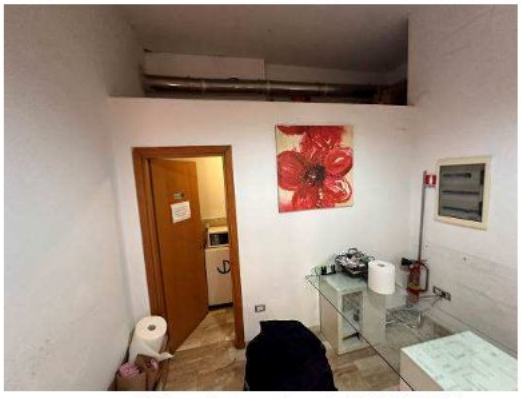


Rilievo dello stato dei luoghi

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	80,00	1,00	80,00	3,40	T
terrazzo	30,00	0,10	3,00	3,40	T
Totale superficie convenzionale:			**83,00**		
Superficie convenzionale complessiva:			**83,00**		

Tabella superfici

Sono presenti i normali impianti tecnici (idrico, elettrico, igienico-sanitario, nonché telefonico, TV, ecc); si precisa che l'impianto elettrico e quello idrico sono sottotraccia, in particolare, anche se allo stato l'impianto elettrico appare provvisto di elementi a norma, non è presente alcuna certificazione che attesti i requisiti di cui al D.M. 37/2008 ex 46/90; nel merito, si precisa che occorrerà verificare, ovvero adeguare l'impianto elettrico in quanto allo stato attuale quantificando il costo in € 1.000. Si evidenzia che come indicato nella relazione depositata in data 25.09.2024, il locale include porzione dell'u.i. adiacente (di proprietà dei debitori sub 267 oggetto di pignoramento lotto 4) con demolizione del tramezzo divisorio, cosi come meglio indicato nel rilievo dello stato dei luoghi con la linea tratteggiata che indica il confine originario della proprietà. Si evidenzia, inoltre, che nella zona lavaggio retrostante veniva altresi segnalata, la presenza di una condotta d'impianto di aspirazione. Tale impianto, originariamente asservito al locale deposito sottostante adibito a ristorante (anch'esso di proprietà dei debitori esecutati e oggetto di pignoramento nel Lotto 4), risulta presumibilmente coperto dall'attuale controsoffittatura. Si renderà pertanto necessaria la sua rimozione, il cui costo di ripristino viene forfettariamente stimato in € 500,00.



Rilievo fotografico del 25.09.2024

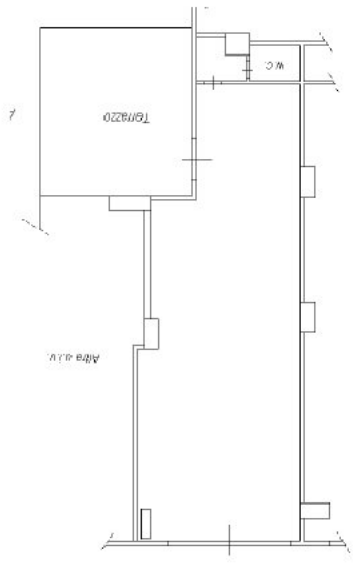


Rilievo fotografico Stato attuale

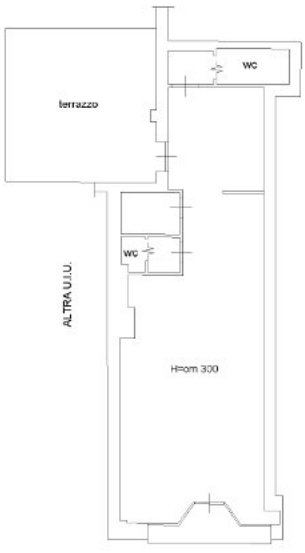
Dati catastali - F. 14, P. 247, Sub. 268, Categ C/1, Classe 8, Cons. 80 mq, Superficie Catastale mq 83, Rendita € 1.912,96, Via Roma n. 69 Edificio A Piano T. Confini: nord-est con corridoio condominiale, sud ovest con strada., nord-ovest con androne condominiale, sud-est con cortile altra u.i.

CONFORMITÀ CATASTALE

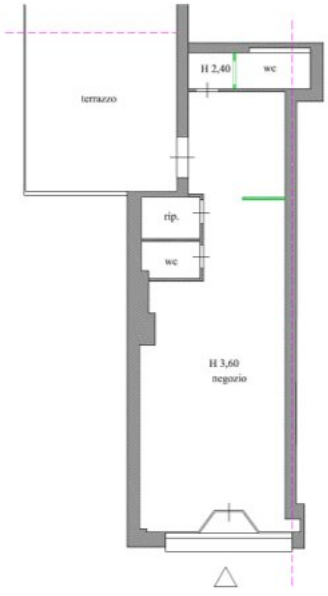
Dall'analisi comparativa tra lo stato di fatto e la planimetria catastale depositata, emerge una difformità nella distribuzione degli spazi interni. Tale variazione è riconducibile ai seguenti interventi: Rimozione di due tramezzi divisori: il primo originariamente collocato all'interno del secondo servizio igienico; il secondo posto a separazione tra la zona taglio e l'area lavaggio. Fusione di una porzione del locale adiacente: identificato al sub. 267 (di proprietà dei debitori esecutati e già oggetto di pignoramento nell'ambito del Lotto 4). Per sanare tale difformità e ripristinare la conformità, sarà necessario presentare una pratica DOCFA per aggiornamento catastale. Il costo complessivo per l'adempimento è stimato in € 500,00. Si riportano di seguito la planimetria catastale e l'elaborato grafico di comparazione (stato sovrapposto), nel quale le demolizioni dei tramezzi rispetto alla configurazione originaria sono evidenziate in colore verde con indicazione della linea tratteggiata che indica il confine originario della proprietà.



Planimetria catastale del 2010



Planimetria catastale attuale



Planimetria di comparazione

CONFORMITÀ URBANISTICA

I lavori di manutenzione straordinaria eseguiti all'interno dell'immobile sono stati eseguiti a seguito delle seguenti comunicazioni:

- CILA depositata in data 14/01/2024 (Prot. n. 34069), avente ad oggetto interventi di parziale demolizione delle tramezzature interne e il rifacimento ex novo degli impianti idrico ed elettrico;(All. n. 1)
- Comunicazione di Fine Lavori depositata in data 24/01/2025 (Prot. n. 3315).

Si evidenzia tuttavia che, come già segnalato nella precedente relazione del 25/09/2024, dal raffronto analitico tra i grafici allegati alla D.I.A. del 12/03/2004 (Prot. n. 5180), la planimetria catastale del 2010, l'elaborato grafico della citata CILA e l'attuale stato dei luoghi, emerge l'avvenuta fusione del cespite con una porzione dell'adiacente locale deposito (proprietà dei medesimi debitori esecutati, censito al sub. 267 Lotto 4) ed eliminazione della scala di collegamento al PS1. Si riportano di seguito gli elaborati grafici di riferimento, riprodotti fuori scala a scopo puramente illustrativo.

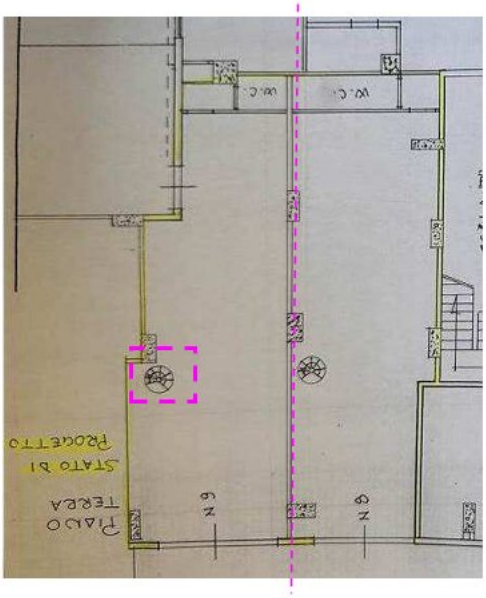
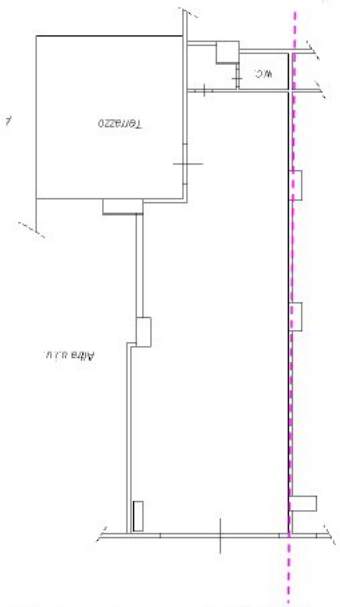


Grafico DIA 12/03/2004



Planimetria catastale del 2010

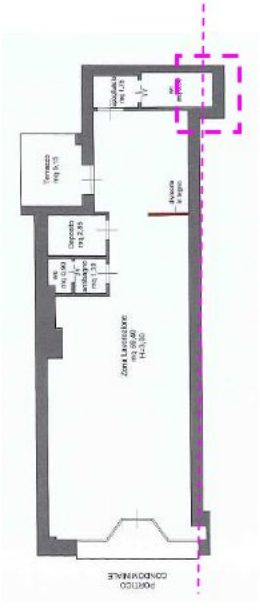
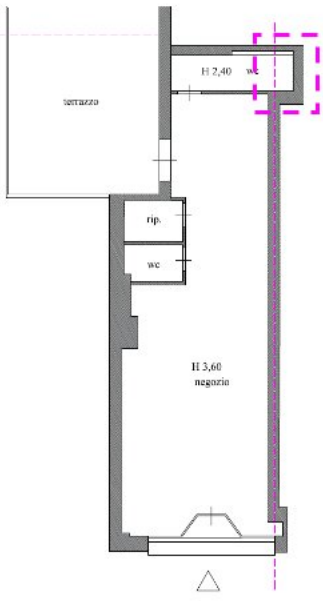


Grafico allegato alla CILA



Stato dei luoghi

Poiché tale intervento di frazionamento e fusione è stato eseguito in assenza di idoneo titolo abilitativo, si renderà necessario il ripristino del confine originario di proprietà mediante la

realizzazione di un muro divisorio in muratura (conformemente alla configurazione catastale d'impianto e DIA del 2004), il cui costo complessivo viene stimato in € 5000,00.

Inoltre, per sanare e legittimare le opere interne già eseguite con la CILA del 2024, il cui grafico progettuale non corrisponde allo stato legittimo dell'immobile (DIA 2004), sarà indispensabile presentare un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Computando la sanzione pecuniaria, i diritti di segreteria comunali e le competenze professionali per le prestazioni tecniche, si stima un onere economico complessivo di circa € 3.000,00.

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

QUESITO 3

VERIFICA STATO DI OCCUPAZIONE

*Autorizzare l'esperto di stima (**********) nell'ambito dell'integrazione dell'elaborato peritale disposta in merito all'immobile di cui al LOTTO 5 del compendio pignorato in Catasto Fabbricati del Comune di Gragnano (NA) al fl. 14, p.lla 247 sub 268, in ossequio a quanto già previsto al riguardo dal questo n. 14 dell'incarico peritale, ad effettuare le dovute verifiche presso i competenti Uffici in merito al contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo inerente il cespite in questione sottoscritto tra la società esecutata e la società ********** in data 05.07.2010 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate DPNA2 U.T. di Castellammare di Stabia (NA) in data 30.07.2010 al n. 730, con durata dal 01.07.2010 al 30.06.2016 con un canone annuo di €. 12.000,00 oltre iva (€/mese 1.000,00 oltre iva), non emerso dalla precedente ispezione effettuata al riguardo dall'esperto stimatore presso i competenti Uffici in virtù del mandato ricevuto (cfr. sul punto pag. 37 elaborato peritale del LOTTO CINQUE*

Premesso che nella relazione depositata in data 25.09.2024, l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Castellammare di Stabia, in riscontro alla prima richiesta, aveva rilasciato in data 09/05/2024 un'attestazione con esito negativo, nella quale non risultava registrato alcun rapporto locatizio in essere (All. n. 2).

Successivamente, a seguito di una seconda istanza di verifica presentata in data 24/08/2026 (Prot. n. 255961), con la quale la scrivente segnalava la probabile sussistenza di un contratto di locazione non rilevato, il medesimo Ufficio Territoriale ha rettificato la precedente comunicazione trasmettendo la seguente attestazione:

«Inoltre, risulta registrato presso il nostro ufficio il n. 730/2010/3, del quale allego il testo, che, in una prima verifica evasa con nota del 9/5/2024, non era emerso dalla banca dati in quanto registrato con estremi catastali errati, successivamente corretti previo controllo del cartaceo presente in archivio».

A seguito delle suddette verifiche l'immobile staggito risulta attualmente occupato dalle ********** nella qualità di amministratrici della società ******* in forza di un contratto di locazione registrato in data 30/07/2010 al n. 730/2010/3 (All. n. 2). Il

contratto di locazione è stato stipulato per la durata di anni sei (con decorrenza dal 01/07/2010 al 30/06/2016) con un canone pari a € 12.000,00 annui.

Il predetto contratto risulta opponibile alla procedura esecutiva, in quanto la data di registrazione è antecedente alla trascrizione del pignoramento.

STIMA LOTTO 5

In considerazione degli interventi di manutenzione straordinaria eseguiti all'interno del locale commerciale, si procede all'aggiornamento della valutazione tenendo conto dell'ottimo stato manutentivo attuale. Si evidenzia pertanto un miglioramento delle condizioni manutentive dell'immobile rispetto a quanto riscontrato nella precedente relazione del 2024.

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)				
TABELLA DEI DATI				
CARATTERISTICHE	**INDIRIZZO COMP. 1**	**INDIRIZZO COMP. 2**	**INDIRIZZO COMP. 3**	**SUBJECT**
PREZZO TOTALE	**ASKING**	**ASKING**	**ASKING**	
SCONTO (%)	€ 60.000,00	€ 130.000,00	€ 75.000,00	
PREZZO SCONTATO	3,00%	3,00%	3,00%	
data (mesi)	€ 58.200,00	€ 126.100,00	€ 72.750,00	0
superficie princip.	6	6	6	
superficie box	40	84	43	83
superficie p. auto coperto	0	0	0	0
superficie p. auto scoperto	0	0	0	0
bagni n.	0	0	0	0
piano	1	1	1	2
ascensore	0	0	0	0
stato manutentivo	presente	presente	presente	presente
panoramicità - particolarità	sufficiente	sufficiente	sufficiente	ottimo
dotazione tecnologica	non panoramico	non panoramico	non panoramico	non panoramico
classe energetica	adeguata	adeguata	adeguata	adeguata
epoca costruttiva	E -F - G	E -F - G	E -F - G	E -F - G
superficie marginale	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni
valore unitario sup. marginale	40	84	43	83

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI				
PREZZO CARATTERISTICA	**COMP. 1**	**COMP. 2**	**COMP. 3**	**SUBJECT**
data	-€ 97,00	-€ 210,17	-€ 121,25	€ 0,00
superficie princip.	€ 1.455,00	€ 1.455,00	€ 1.455,00	€ 1.455,00
superficie box	€ 727,50	€ 727,50	€ 727,50	€ 727,50
superficie p. auto coperto	€ 582,00	€ 582,00	€ 582,00	€ 582,00
superficie p. auto scoperto	€ 436,50	€ 436,50	€ 436,50	€ 436,50
bagni	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00
piano	€ 582,00	€ 1.261,00	€ 727,50	€ 727,50
ascensore	€ 2.910,00	€ 6.305,00	€ 3.637,50	€ 0,00
stato manutentivo	€ 12.450,00	€ 12.450,00	€ 12.450,00	€ 12.450,00
panoramicità	€ 2.910,00	€ 6.305,00	€ 3.637,50	€ 0,00
dotazione tecnologica	€ 1.164,00	€ 2.522,00	€ 1.455,00	€ 0,00
classe energetica	€ 2.910,00	€ 6.305,00	€ 3.637,50	€ 0,00
epoca costruttiva	€ 1.746,00	€ 3.783,00	€ 2.182,50	€ 0,00

TABELLA di VALUTAZIONE				
PREZZO CARATTERISTICA	**COMP. 1**	**COMP. 2**	**COMP. 3**	**SUBJECT**
prezzo totale	€ 58.200,00	€ 126.100,00	€ 72.750,00	€ 169.946,50
data	-€ 582,00	-€ 1.261,00	-€ 727,50	0
superficie princip.	€ 62.565,00	-€ 1.455,00	€ 58.200,00	83
superficie box	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto scoperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
bagni n.	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	2
piano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
ascensore	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	presente
stato manutentivo	€ 37.350,00	€ 37.350,00	€ 37.350,00	ottimo
panoramicità	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	non panoramico
dotazione tecnologica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	adeguata
classe energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	E -F - G
epoca costruttiva	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	oltre 20 anni
PREZZO MARGINALIZZATO				**€ 169.946,50**
valore minimo				**€ 165.533,00**
valore massimo				**€ 175.572,50**
Divergenza percentuale assoluta:		**5,72%**		
ATTENDIBILE:		**VERO**		

	EURO	**MQ**	**EURO/MQ**
COMPARABLE 1	€ 165.533,00	40,00	€ 4.138,33
COMPARABLE 2	€ 168.734,00	84,00	€ 2.008,74
COMPARABLE 3	€ 175.572,50	43	€ 4.083,08
SUBJECT	**€ 170.002,76**	**83,00**	**€ 2.048,23**

Per quanto sopra esposto, scaturisce che il valore di mercato dell'immobile in oggetto è il seguente:

VALORE LOTTO 5 = 83,00 mq x € 2.048,23= € 170.002,76

CALCOLO DELLE DETRAZIONI

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

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	2	%
Impianto Elettrico	€ 1.000,00	€
APE	€ 500,00	€
Docfa	€ 500,00	€
Accertamento di Conformità	€ 3.000,00	€
Ripristino dello stato dei luoghi	€ 1.000,00	€
Oneri condominiali	€ 381,42	€
Contratto di locazione opponibile	3	%

Valore finale di stima arrotondato: **€ 155.500**

VERIFICA DELLA CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile in oggetto risulta attualmente occupato **********, in qualità di amministratrici della società ********, in forza di un contratto di locazione registrato in data 30/07/2010 al n. 730/2010/3. La locazione, prevede un canone annuo di € 12.000,00, che si valuta congruo rispetto ai valori di mercato.

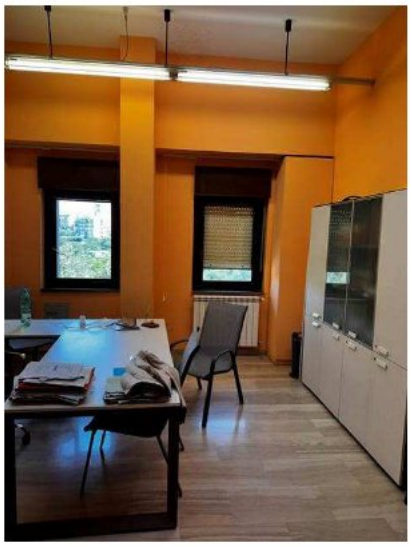
QUESITO 2

AGGIORNAMENTO DELLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Autorizzare, la verifica dell'esperto stimatore per gli altri immobili per i quali non si sono riscontrate all'apparenza significative modifiche dello stato dei luoghi e, qualora ritenuto opportuno, l'aggiornamento della documentazione fotografica degli stessi

Si riporta di seguito l'aggiornamento fotografico per i restanti Lotti per cui non si rilevano modifiche.

LOTTO 1 Ufficio sito nel Comune di Gragnano alla Via Roma n. 85 identificato al NCEU al: - F. 14, P. 247, Sub. 161, Categ A/10, Classe 2, Cons. 5,5 vani, Sup. 135 mq, Rendita € 1.264,03, Via Roma n. 77 Piano T.



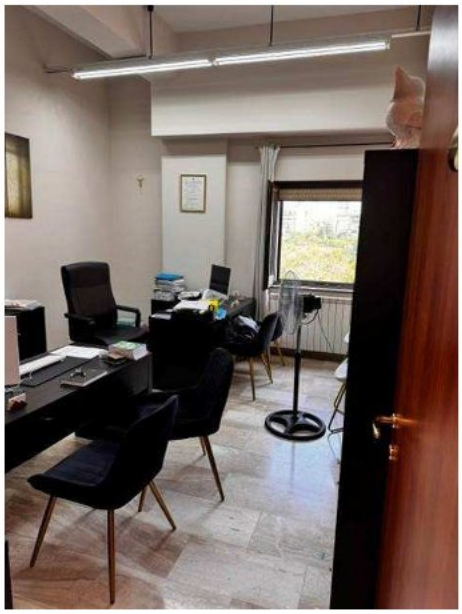






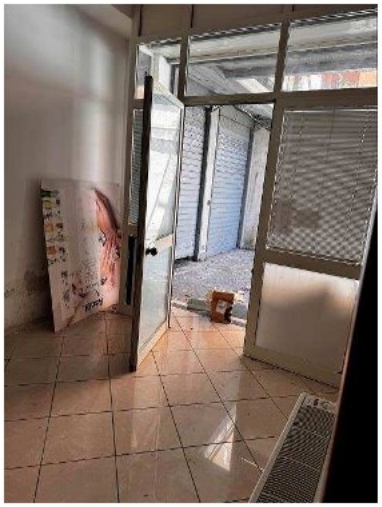



comunicè





LOTTO 2 Ufficio ubicato nel Comune Gragnano alla Via Roma n. 85 identificato al NCEU al: F. 14, P. 247, Sub. 265, Categ A/10, Classe 2, Cons. 7,5 vani, Sup. 175 mq, Rendita € 1.723,67, Via Roma n. 85 Edificio A Piano S1.










FRAGILE

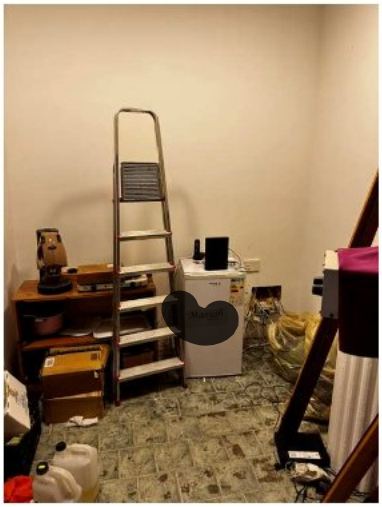






LOTTO 3 Deposito sito nel Comune Gragnano alla Via Roma n. 85 identificato al NCEU al: F. 14, P. 247, Sub. 266, Categ C/2, Classe 1, Cons. 7,5 vani, Cons. 175 mq, Superficie Catastale mq 198, Rendita € 1.723,67, Via Roma n. 85 Edificio A Piano S1













LOTTO 4 Locale commerciale sito nel Comune di Gragnano alla Via Roma n. 69 identificato al NCEU al: F. 14, P. 247, Sub. 267, Categ C/1, Classe 8, Cons. 105 mq, Superficie Catastale mq 137, Rendita € 2.510,75, Via Roma n. 71 Edificio A Piano T-S1.

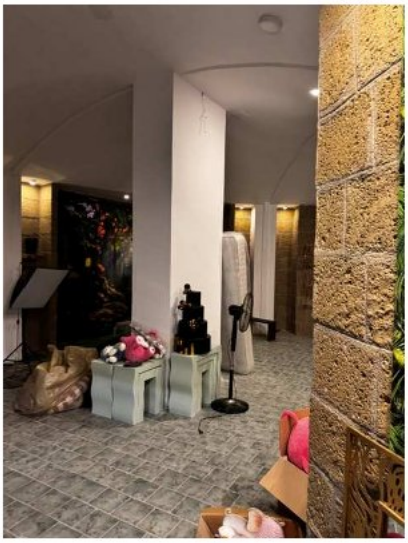




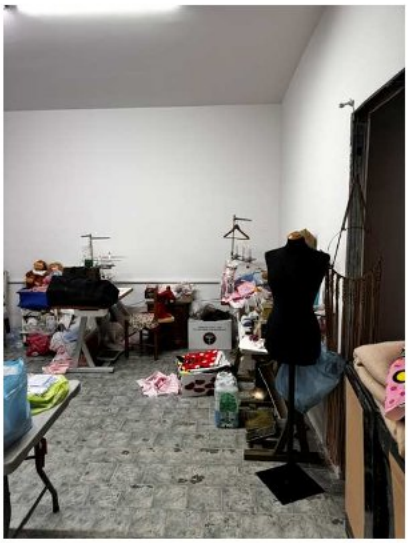




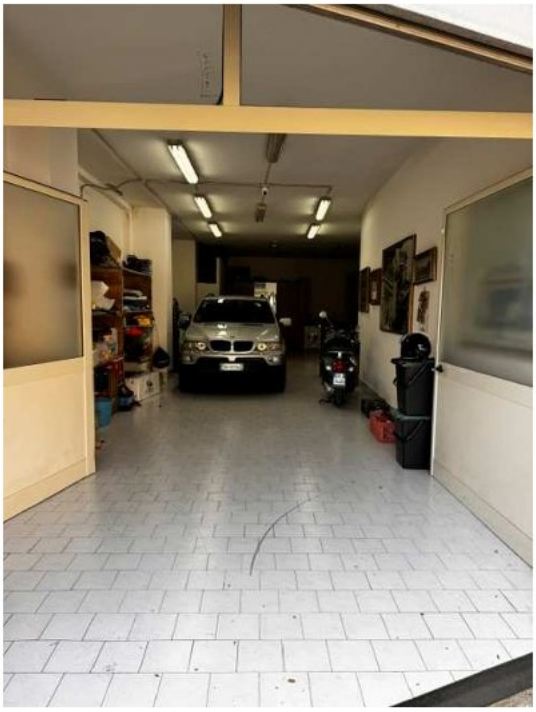


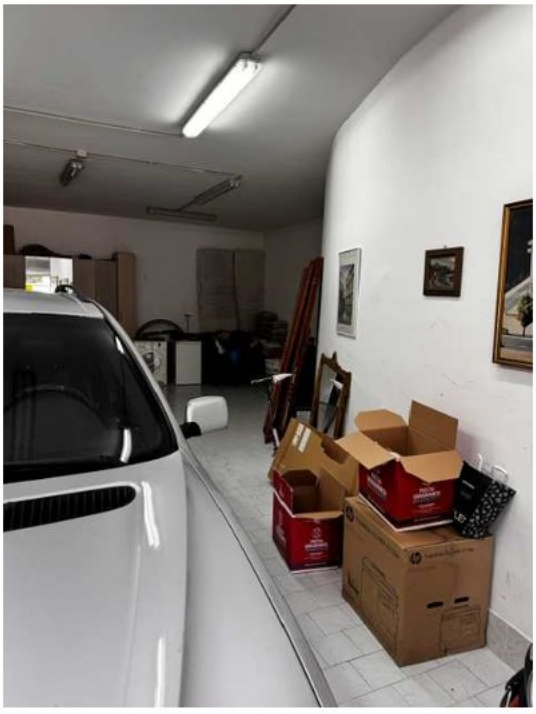







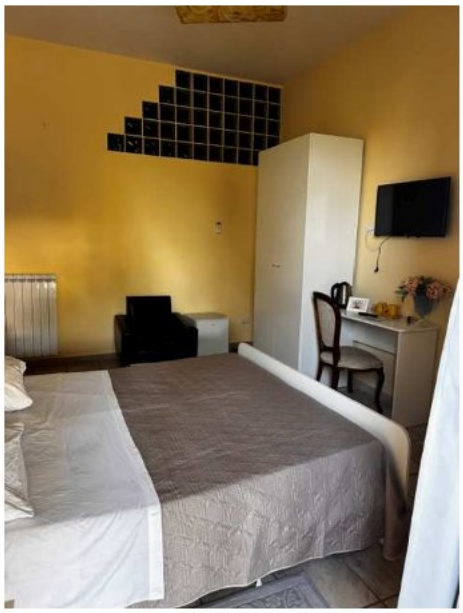
LOTTO 6 autorimessa sita nel Comune di Gragnano Via Roma n. 85 identificato al NCEU: F. 14, P. 247, Sub. 272, Categ C/6, Classe 5, Cons. 88 mq, Superficie Catastale mq 101, Rendita € 390,85, Via Roma n. 85 Edificio B Piano S1.





LOTTO 7 Ufficio sito nel Comune di Gragnano Via Roma n. 85 identificato al NCEU al: F. 14, P. 247, Sub. 291, Categ A/10, Classe 2, Cons. 10,5 vani, Superficie Catastale mq 187, Rendita € 2.413,14, Via Roma n. 85 Piano S1.









LOTTO 8 Ufficio ad uso B &B sito nel Comune di Gragnano Via Roma n. 85 identificato al NCEU al: - F. 14, P. 247, Sub. 292, Categ A/10, Classe 2, Cons. 1,5 vani, Superficie Catastale mq 28, Rendita € 344,73, Via Roma n. 85 Piano S1.







