

## **RELAZIONE DI STIMA**

### **1. PREMESSE E MANDATO**

Il sottoscritto Ing. Francesco Buonauro, regolarmente iscritto all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio di questo Tribunale è stato nominato dal G.E. quale Esperto Stimatore in merito al procedimento in epigrafe ed ha accettato l'incarico assegnatogli (Vedi Allegato 01). Di seguito sono indicate le Parti del presente Procedimento:

#### CREDITORE PROCEDENTE:

INTESA SANPAOLO SPA Piazza San Carlo 156 10121 Torino CF/P.IVA:  
00799960158

#### DEBITORI:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

#### IMMOBILI PIGNORATI:

- 1) Appartamento sito in Orta di Atella (CE) alla Via Clanio snc, foglio 11, particella 5214, subalterno 14, piano 3;
- 2) Autorimessa sita in Orta di Atella (CE) alla Via Clanio snc foglio 11, particella 5214, subalterno 30, piano S1;

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per deposito della certificazione notarile sostitutiva certificando provenienze e formalità rilevate nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento. I dati catastali sono indicati in detta certificazione.

## **2. RISPOSTE AI QUESITI**

### **QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene che l'atto di pignoramento corrisponda a quanto in titolarità agli esecutati e, al fine dell'esatta individuazione della particella su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente relazione, ha effettuato una sovrapposizione di una foto satellitare con la relativa mappa catastale di riferimento. Si riporta di seguito tale sovrapposizione visibile anche in Allegato 05 della presente relazione.



*Sovrapposizione immagine satellitare/mappa catastale*

Date le caratteristiche dei beni pignorati, al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi si è inteso unirli in unico lotto. I confini degli immobili sono i seguenti:

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 216/2020**  
**CREDITORE: INTESA SANPAOLO SPA - DEBITORI: [REDACTED]**  
**[REDACTED] - GIUDICE: DOTT.SSA FABRIZIA FIORE**

---

IMMOBILE 01: Appartamento piano P3 confinante a nord con area esterna, ad est con area esterna e sub 15, a sud con sub 15 e cassa scale, ad ovest con cassa scale ed area esterna;

IMMOBILE 02: Garage piano S1 confinante a nord con sub 34, cassa scale e area di manovra, ad est con area di manovra e sub 27, a sud con sub 27 e sub 31, ad ovest sub, 31, sub 35 e sub 34;

**QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

Trattasi di **appartamento sito alla Via Clanio 30 Piano 3 (Silver Park) e censito al NCEU del Comune di Orta di Atella (CE) alla Via Clanio s.n.c. al foglio 11, p.lla 5214, sub. 14 e garage sito alla Via Clanio 30 Piano S1 (Silver Park) e censito al NCEU del Comune di Orta di Atella (CE) alla Via Clanio s.n.c al foglio 11, p.lla 5214, sub. 30.**; l'appartamento è composto da salone, cucina, un anti bagno, due wc, tre camere, un corridoio e tre terrazzi; il garage è composto da un unico ambiente. Gli stessi in complessivo presentano una superficie commerciale totale di **135,07 mq** avendo considerato i seguenti valori:

- *Superficie interna appartamento: 108,60 mq*
- *Superficie terrazzi appartamento: 36,65 mq x 25% = 9,16 mq*
- *Superficie garage: 28,85 mq x 60% = 17,31 mq*

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 216/2020**  
**CREDITORE: INTESA SANPAOLO SPA - DEBITORI: [REDACTED]**  
**[REDACTED] - GIUDICE: DOTT.SSA FABRIZIA FIORE**

---

L'altezza media interna dell'appartamento risulta essere pari a 2,72 m mentre quella del garage pari a 3,48 m. La struttura degli immobili è in cemento armato e lo stato manutentivo esterno e interno è da considerarsi normale. Va segnalato che, circa gli impianti, anche se funzionanti, alla data di accesso al sottoscritto non è stata rilasciata alcuna dichiarazione di conformità. Si stima dunque un costo per **adeguamento impiantistico** alla normativa vigente pari ad € **2.026,09 (duemilaventisei/09)**. Inoltre, in fase di accesso non si è ricevuto **Attestato di Prestazione Energetica** ed i costi di acquisizione dello stesso, considerata la tipologia di immobile, sono quantificati in € **405,22 (quattrocentocinque/22)**. Si riporta di seguito rilievo fotografico parziale dello stato dei luoghi visibile integralmente in Allegato 03 e relativa planimetria visibile anche in Allegato 02:



*Ingresso Parco*

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 216/2020**  
**CREDITORE: INTESA SANPAOLO SPA - DEBITORI: [REDACTED]**  
**[REDACTED] - GIUDICE: DOTT.SSA FABRIZIA FIORE**

---



*Ingresso appartamento*



*Salone*



*We 1*



*Camera 1*

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 216/2020**  
**CREDITORE: INTESA SANPAOLO SPA - DEBITORI: [REDACTED]**  
**[REDACTED] - GIUDICE: DOTT.SSA FABRIZIA FIORE**

---



*Wc 2*



*Camera 2*



*Interno garage*

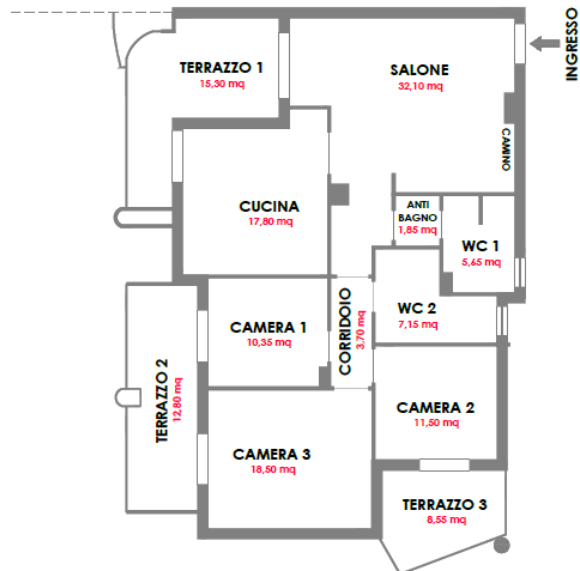


*Ingresso garage*

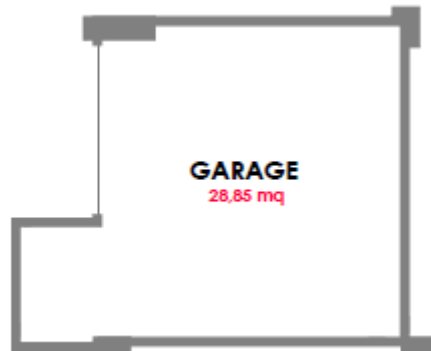


**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 216/2020**  
**CREDITORE: INTESA SANPAOLO SPA - DEBITORI: ██████████**  
**██████████ - GIUDICE: DOTT.SSA FABRIZIA FIORE**

---



*Pianta Appartamento*



*Pianta garage*

**QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

Circa l'identificazione catastale dei beni pignorati, le variazioni intervenute nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sono le seguenti:

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 216/2020**  
**CREDITORE: INTESA SANPAOLO SPA - DEBITORI: [REDACTED]**  
**[REDACTED] - GIUDICE: DOTT.SSA FABRIZIA FIORE**

---

**IMMOBILE 01 e 02 CATASTO FABBRICATI**

Attuale

Comune di ORTA DI ATELLA (G130) (CE) Foglio 11 Particella 5214 Subalterno 14 e 30.

COSTITUZIONE del 18/03/2003

Pratica n. 98799 in atti dal 18/03/2003 COSTITUZIONE (n. 847.1/2003)

**IMMOBILE 01 e 02 CATASTO TERRENI**

Comune di ORTA DI ATELLA (G130A) (CE) Sezione ORTA DI ATELLA Foglio 11 Particella 5214

dal 30/07/2003

Immobile attuale Comune di ORTA DI ATELLA (G130A) (CE) Foglio 11 Particella 5214 - Tipo Mappale del 30/07/2003 Pratica n. 206738 in atti dal 30/07/2003 (n. 2687.1/2003) Annotazione di immobile: comprende il fg. 11 n. 5019,5020,5021,5024 Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: ORTA DI ATELLA (G130A) (CE) Foglio 11 Particella 5020 Foglio 11 Particella 5021 Foglio 11 Particella 5024 Foglio 11 Particella 5019

dal 03/03/2003 al 30/07/2003

Immobile attuale Comune di ORTA DI ATELLA (G130A) (CE) Foglio 11 Particella 5214 - Tipo Mappale del 03/03/2003 Pratica n. 60494 in atti dal 03/03/2003 (n. 770.1/2003) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: ORTA DI ATELLA (G130A) (CE) Foglio 11 Particella 5012

dal 08/07/1994 al 03/03/2003

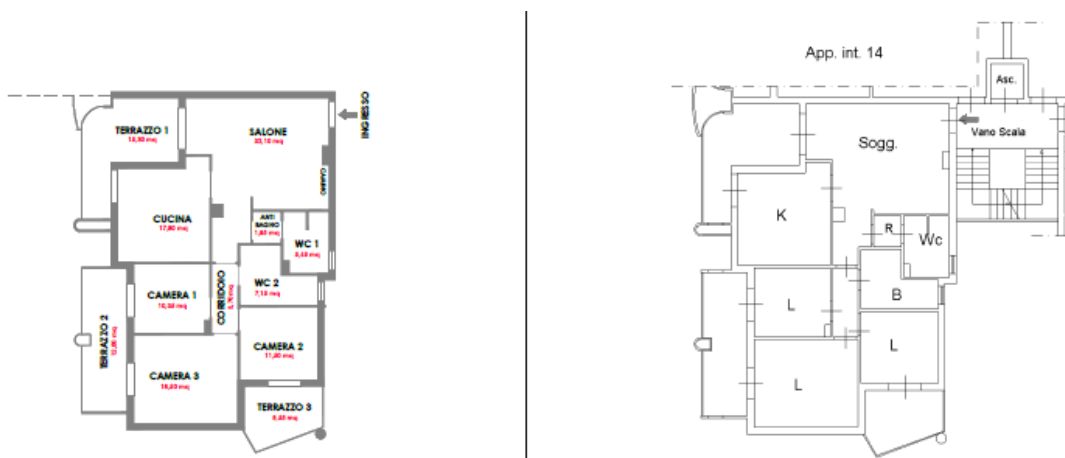
**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 216/2020**  
**CREDITORE: INTESA SANPAOLO SPA - DEBITORI: [REDACTED]**  
**[REDACTED] - GIUDICE: DOTT.SSA FABRIZIA FIORE**

---

Immobile predecessore Comune di ORTA DI ATELLA (G130A) (CE) Foglio 11 Particella 5012 - FRAZIONAMENTO del 08/07/1994 in atti dal 11/07/1994 (n. 1060.1/1994) Annotazione di immobile: sr Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: ORTA DI ATELLA (G130A) (CE) Foglio 11 Particella 5011 Foglio 11 Particella 14 Foglio 11 Particella 5010

Vi è corrispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento (Vedi Allegato 12) e nella nota di trascrizione (Vedi Allegato 13), nonché in atto di compravendita, con le risultanze catastali attuali quanto a foglio, p.lla e subalterni.

Non risultano inoltre variazioni catastali richieste dagli esecutati o da terzi o disposte di ufficio intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati in pignoramento. Infine, effettuando un confronto tra la planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale (Vedi di seguito e in Allegato 06), si sono riscontrate difformità per la misurazione di alcune tramezzature nell'appartamento e nel garage. Si stima dunque un costo per **regolarizzazione catastale** pari ad € **1.350,73** (milletrecentocinquanta/73).



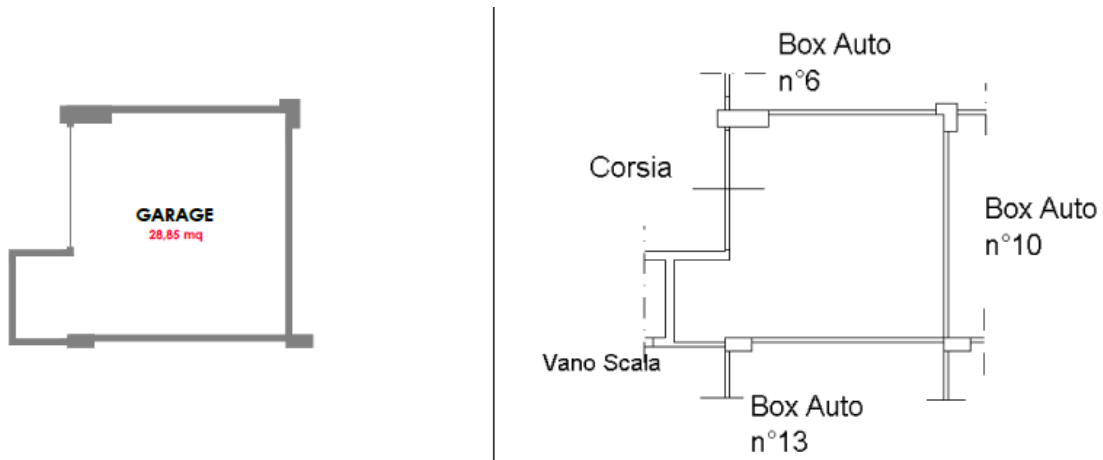
*Confronto planimetria stato di fatto/catastale appartamento*

# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 216/2020

CREDITORE: INTESA SANPAOLO SPA - DEBITORI: ██████████

██████████ - GIUDICE: DOTT.SSA FABRIZIA FIORE



*Confronto planimetria stato di fatto/catastale garage*

**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

**LOTTO 1 (IMMOBILI 01 e 02):** Piena ed intera proprietà di appartamento e garage ubicati in Orta di Atella (CE) alla Via Clanio 30 (Silver Park); appartamento Piano P3 e garage al Piano interrato; l'appartamento è composto da salone, cucina, un anti bagno, due wc, tre camere, un corridoio e tre terrazzi; il garage è composto da un unico ambiente. L'appartamento confina a nord con area esterna, ad est con area esterna e sub 15, a sud con sub 15 e cassa scale, ad ovest con cassa scale ed area esterna; il garage confina a nord con sub 34, cassa scale e area di manovra, ad est con area di manovra e sub 27, a sud con sub 27 e sub 31, ad ovest sub, 31, sub 35 e sub 34. L'appartamento è riportato nel C.F. del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio 11 p.lla 5214 sub. 14 e il garage al sub. 30; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale per la misurazione di alcune tramezzature nell'appartamento e nel garage. Vi è variante alla concessione edilizia n. 52 del 08/03/2002 rilasciata dal Comune di Orta di Atella

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 216/2020**  
**CREDITORE: INTESA SANPAOLO SPA - DEBITORI: [REDACTED]**  
**[REDACTED] - GIUDICE: DOTT.SSA FABRIZIA FIORE**

---

(CE) il 04/06/2003; lo stato dei luoghi non è conforme al titolo edilizio per la disposizione e misurazione di alcune tramezzature nell'appartamento e nel garage; non risulta ordine di demolizione; gli immobili ricadono in Zona B1 urbanizzazione recente satura. **PREZZO BASE € 114.329,42. (centoquattordicitrecentoventinove/42).**

**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

In merito al presente quesito, si riportano di seguito ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Liotti Pasquale del 28/05/2003 rep.53015/13878, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 18/06/2003 al n. 13070 di formalità; favore: [REDACTED]  
[REDACTED] per 1/2 di piena proprietà, [REDACTED]  
[REDACTED] 1/2 di piena proprietà; contro: [REDACTED]  
[REDACTED] per 1/1 di piena proprietà .

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Liotti Pasquale del 07/11/2002 rep.50893, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 15/11/2002 al n. 27511 di formalità; favore: [REDACTED]  
[REDACTED] per 1/1 di piena proprietà; contro: [REDACTED]  
[REDACTED] per 14/32 di piena proprietà, [REDACTED]  
[REDACTED] per 18/32 di piena proprietà.

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 216/2020**  
**CREDITORE: INTESA SANPAOLO SPA - DEBITORI: [REDACTED]**  
**[REDACTED] - GIUDICE: DOTT.SSA FABRIZIA FIORE**

---

Ante ventennio di proprietà dei signori [REDACTED]  
[REDACTED] per 14/32 di piena proprietà, [REDACTED]  
[REDACTED] per 18/32 di piena proprietà, loro pervenuti con atto notarile pubblico di  
Compravendita a rogito Dott. Pelosi Francesco Paolo del 21/07/1994 rep. 18980,  
trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta  
il 03/08/1994 al n. 17838 di formalità.

Si riporta in Allegato 17 l'atto di compravendita ed integrazione del 19/09/2007 in capo  
agli esecutati. Di seguito, inoltre, stralcio del foglio di mappa catastale con evidenza  
della particella su cui insistono gli immobili pignorati consultabile anche in Allegato 07.



*Stralcio di mappa*

**QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Dagli accessi eseguiti e dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Orta di Atella (CE), il sottoscritto ritiene che l'epoca di realizzazione degli immobili risalga all'anno 2003. Si è riscontrata la presenza di variante alla concessione edilizia n. 52 del 08/03/2002 rilasciata dal Comune di Orta di Atella (CE) il 04/06/2003 la cui copia del provvedimento autorizzativo e dei grafici di progetto allegati,

# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 216/2020

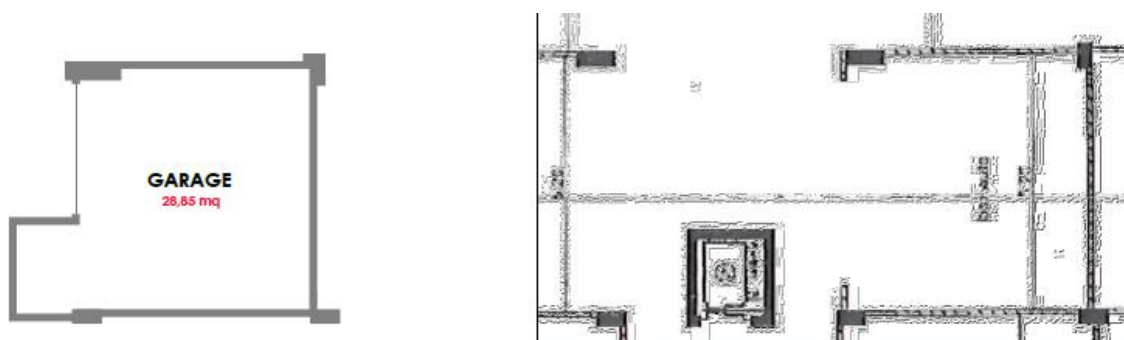
CREDITORE: INTESA SANPAOLO SPA - DEBITORI: ██████████

██████████ - GIUDICE: DOTT.SSA FABRIZIA FIORE

relativamente alle parti riguardanti gli immobili pignorati, sono in Allegato 09 della presente relazione. Da un confronto tra le planimetrie allegate al provvedimento autorizzativo e le planimetrie redatte dello stato di fatto si sono rilevate difformità per la disposizione e misurazione di alcune tramezzature nell'appartamento e nel garage. Si riporta di seguito confronto tra le citate planimetrie visibile anche in Allegato 08.



*Confronto planimetria stato di fatto/titolo edilizio appartamento*



*Confronto planimetria stato di fatto/titolo edilizio garage*

Sulla base degli accertamenti sopra compiuti, rilevato che la particella su cui è stato edificato il fabbricato si trova in zona B1 urbanizzazione recente saturata; essendo il fabbricato stato edificato in data successiva al 01/09/1967 con le difformità rispetto al

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 216/2020**  
**CREDITORE: INTESA SANPAOLO SPA - DEBITORI: [REDACTED]**  
**[REDACTED] - GIUDICE: DOTT.SSA FABRIZIA FIORE**

---

provvedimento autorizzativo sopra riportate, il sottoscritto ha provveduto a verificare la sanabilità/condonabilità degli abusi. Dunque, verificata la non possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001; che non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985); che non avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; art. 39 della legge n. 724 del 1994; art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003; si prevede un deprezzamento generale per **irregolarità urbanistiche**, pari ad € **4.052,18 (quattromilacinquantadue/18)**. Si precisa inoltre che è stato rinvenuto Certificato di Agibilità n. 6 del 21/04/2004 facente riferimento alla concessione edilizia 52 del 08/03/2002 e alla Variante del 04/06/2003 e che non risulta alcun Ordine di Demolizione.

**QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

L'immobile risulta occupato dai debitori esecutati. In Allegato 14 i relativi certificati di residenza storici.

**QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

A tal proposito si segnala che su ispezione ipotecaria eseguita sull'appartamento sub 14 (Vedi Allegato 11) risultano le seguenti formalità:



**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 216/2020**  
**CREDITORE: INTESA SANPAOLO SPA - DEBITORI: [REDACTED]**  
**[REDACTED] - GIUDICE: DOTT.SSA FABRIZIA FIORE**

---

1. TRASCRIZIONE del 18/06/2003 - Registro Particolare 13070 Registro Generale 17301 Pubblico ufficiale LIOTTI PASQUALE Repertorio 53015/13878 del 28/05/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 18/06/2003 - Registro Particolare 2730 Registro Generale 17315 Pubblico ufficiale LIOTTI PASQUALE Repertorio 53016 del 28/05/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. ISCRIZIONE del 29/05/2007 - Registro Particolare 12005 Registro Generale 34079 Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 137623/71 del 18/05/2007 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01 Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 7182 del 04/11/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. TRASCRIZIONE del 28/09/2007 - Registro Particolare 29264 Registro Generale 55414 Pubblico ufficiale MILIOTTI SERGIO Repertorio 30973/9520 del 19/09/2007 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO
5. TRASCRIZIONE del 27/07/2020 - Registro Particolare 15658 Registro Generale 20839 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 3595/2020 del 24/06/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Su ispezione ipotecaria eseguita sul garage sub 30 (Vedi Allegato 11) risultano le seguenti formalità:

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 216/2020**  
**CREDITORE: INTESA SANPAOLO SPA - DEBITORI: [REDACTED]**  
**[REDACTED] - GIUDICE: DOTT.SSA FABRIZIA FIORE**

---

1. TRASCRIZIONE del 18/06/2003 - Registro Particolare 13070 Registro Generale 17301 Pubblico ufficiale LIOTTI PASQUALE Repertorio 53015/13878 del 28/05/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 18/06/2003 - Registro Particolare 2730 Registro Generale 17315 Pubblico ufficiale LIOTTI PASQUALE Repertorio 53016 del 28/05/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. TRASCRIZIONE del 28/09/2007 - Registro Particolare 29264 Registro Generale 55414 Pubblico ufficiale MILIOTTI SERGIO Repertorio 30973/9520 del 19/09/2007 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO
4. TRASCRIZIONE del 27/07/2020 - Registro Particolare 15658 Registro Generale 20839 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 3595/2020 del 24/06/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si segnalano inoltre la presenza di regolamento condominiale, del quale l'amministratore attuale ha rilasciato solo relazione tecnica di accompagnamento per l'applicazione delle tabelle millesimali, e di oneri per le seguenti difformità precisando che gli stessi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta:

- Oneri per difformità urbanistico-edilizie:

**€ 4.052,18 (quattromilacinquantadue/18);**

- Oneri per regolarizzazione difformità catastali:

**€ 1.350,73 (milletrecentocinquanta/73);**

**QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

Il sottoscritto ha consultato all'indirizzo [www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it) elenco delle aree del patrimonio immobiliare dello Stato in gestione all'Agenzia del Demanio sull'intero territorio nazionale aggiornato al 31/12/2021 da cui si evince che gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale.

**QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Non risultano sul bene pignorato pesi od oneri di altro tipo.

**QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

A tal proposito, in risposta al presente quesito (Vedi Allegato 18), oltre alla presenza di regolamento condominiale per il quale, come già sottolineato in precedenza, l'amministratore attuale ha rilasciato solo relazione tecnica di accompagnamento per l'applicazione delle tabelle millesimali, si segnala che l'importo annuo delle **spese fisse di gestione o manutenzione**, oltre a quelle condominiali, è stato stimato pari a **€/anno 600,00 (seicento/00)**. Inoltre, alla data del 12/09/2022, come da PEC dell'amministratore di condominio, sono risultati regolari i pagamenti delle quote condominiali sia ordinarie che straordinarie.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

In linea con i procedimenti di stima di cui agli standard internazionali, il valore definito è frutto dell'utilizzo del metodo del costo (Cost Approach). Secondo il Codice delle

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 216/2020**  
**CREDITORE: INTESA SANPAOLO SPA - DEBITORI: [REDACTED]**  
**[REDACTED] - GIUDICE: DOTT.SSA FABRIZIA FIORE**

---

Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, il metodo del costo è un procedimento di stima finalizzato a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. Il valore dell'area dove è ubicato il fabbricato ospitante gli immobili oggetto di stima è stato calcolato ricorrendo alla determinazione del costo di costruzione. Per la quantificazione dello stesso, il sottoscritto ha effettuato un'indagine di mercato fra le imprese operanti nel settore. Dai dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, relativi alle ultime quotazioni immobiliari è stato calcolato il valore al metro quadro di immobili siti nella zona in cui si trovano gli immobili pignorati e lo stesso è stato moltiplicato per i metri quadri costituenti la superficie commerciale degli immobili oggetto di valutazione. Dunque, dalla stima ottenuta mediante i dati dell'Agenzia delle Entrate, si può desumere il valore di un immobile avente pari superficie commerciale a quello dell'immobile pignorato con stato conservativo riferito a quello più frequente di zona ovvero NORMALE. Essendo inoltre il valore dell'area su cui insiste l'immobile pari al valore dell'immobile meno il costo di costruzione e considerato che vi sono adeguamenti al valore di stima per Irregolarità catastali € 1.350,73, Adeguamento impiantistico € 2.026,09, Attestato di Prestazione Energetica € 405,22, Stato occupazione immobile € 2.701,45, Stato d'uso e manutenzione € 3.376,81, Irregolarità urbanistiche € 4.052,18, si arriva ad un valore di mercato degli immobili pignorati dal quale, poiché i cespiti sono soggetti a procedura esecutiva, il sottoscritto ha ritenuto opportuno detrarre il 15%, divenendo così il **PREZZO A BASE D'ASTA € 114.329,42. (centoquattordicitrecentoventinove/42)**. Per una maggior comprensione si rimanda al foglio di calcolo in Allegato 10 redatto dal sottoscritto.

**QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

La presente procedura non ha ad oggetto una quota indivisa.

**QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

In risposta a tale quesito si precisa che i debitori sia alla data del pignoramento che a quella di richiesta da parte del sottoscritto di Certificato di Residenza Storico, hanno sempre avuto residenza presso l'appartamento pignorato (Vedi Allegato 14). Inoltre, come deducibile da estratto per riassunto dai registri degli atti di MATRIMONIO (Vedi Allegato 15) gli esecutati hanno contratto matrimonio in data 13 Ottobre 1979 non riportando alcuna annotazione in merito al regime patrimoniale.

### **3. CONCLUSIONI**

In ottemperanza al mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, confidando di aver obiettivamente ed esaurientemente risposto ai quesiti formulati e restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento al riguardo.

Giugliano in Campania (NA) 06/12/2022

L'Esperto Stimatore  
*Dott. Ing. Francesco Buonauro*