



# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

SEZIONE CIVILE

**Esecuzione immobiliare**

**R.G.E. 492/2021**

**CREDITORE PROCEDENTE:** *SIENA NPL 2018 SRL*

**DEBITORE:** [REDACTED]

*Giudice: Dott. Auletta Alessandro*

## RELAZIONE DI STIMA

L'Esperto Estimatore  
Dott. Ing. Francesco Buonauro  
BUONAURIO FRANCESCO  
SEZIONE A  
*Francesco Buonauro*  
N° ISCRIZ.:  
20107





## **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:**

SIENA NPL 2018 SRL

Via Piemonte 38

00187 Roma

C.F./P.IVA: 14535321005

**DEBITORE:**

[REDACTED]

[REDACTED]

**IMMOBILE PIGNORATO:**

- 1) Quota dell'intero in nuda proprietà di magazzino e locale di deposito sito in Mugnano di Napoli (NA) Viale Marco Aurelio n. MC al piano terra, scala 1, distinto in catasto con foglio 5 particella 726 sub 2.





**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 492/2021**  
**CREDITORE: SIENA NPL 2018 SRL - DEBITORE: [REDACTED]**  
**GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO**

---

I confini dell'immobile sono i seguenti:

Magazzino piano Terra confinante a nord con vano scala, ad est con spazio comune di accesso da Viale Marco Aurelio, a sud con cortile comune e ad ovest con cortile comune;

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

Trattasi di **Magazzino e locale di deposito sito in Mugnano di Napoli (NA) Viale Marco Aurelio n. MC al piano terra, scala 1, distinto in catasto con foglio 5 particella 726 sub 2**; l'immobile è composto da un locale, una stanza ufficio e tre wc. Lo stesso in complessivo presenta una superficie commerciale totale di **144,40 mq** avendo considerato i seguenti valori:

- *Superficie comm. magazzino: 144,40 mq*

L'altezza media interna dell'immobile risulta essere pari a 3,30 m. La struttura dell'immobile è in cemento armato e lo stato manutentivo esterno è da considerarsi sufficiente mentre quello interno è da considerarsi mediocre. Va segnalato che, circa gli impianti, alla data di accesso non erano funzionanti e al sottoscritto non è stata rilasciata alcuna dichiarazione di conformità. Si stima dunque un costo per **adeguamento impiantistico** alla normativa vigente pari ad **€ 2.166,00 (duemilacentosessantasei/00)**. 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 **€ 433,20 (quattrocentotrentatré/20)**. Si riporta di seguito rilievo fotografico parziale



**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 492/2021**  
**CREDITORE: SIENA NPL 2018 SRL - DEBITORE: [REDACTED]**  
**GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO**

---

dello stato dei luoghi visibile integralmente in Allegato 03 e relativa planimetria visibile anche in Allegato 02:



*Ingresso da Viale Marco Aurelio*



*Ingresso da cortile comune*



**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 492/2021**  
**CREDITORE: SIENA NPL 2018 SRL - DEBITORE:** [REDACTED]  
**GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO**

---



*Locale*



*Locale*

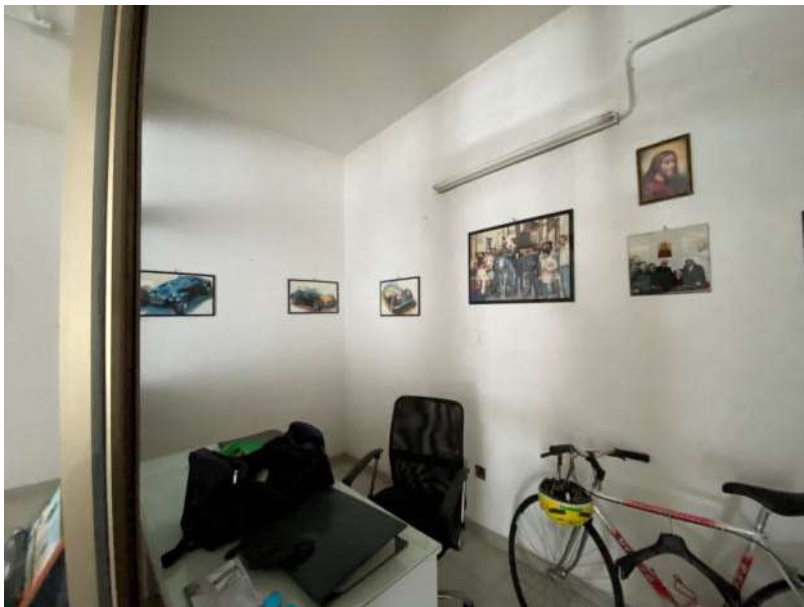


**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 492/2021**  
**CREDITORE: SIENA NPL 2018 SRL - DEBITORE: ██████████**  
**GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO**

---



*Wc 01*



*Stanza ufficio*





**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 492/2021**  
**CREDITORE: SIENA NPL 2018 SRL - DEBITORE: ██████████**  
**GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO**

---

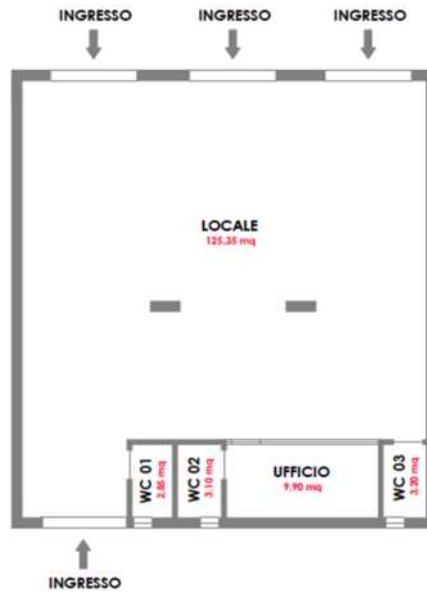


*Wc 02*



*Wc 03*





*Pianta immobile*

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

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

**CATASTO FABBRICATI**

Attuale

Comune di MUGNANO DI NAPOLI (F799) (NA) Foglio 5 Particella 726 Subalterno 2  
dal 10/01/1986 antecedente l'impianto meccanografico

Comune di MUGNANO DI NAPOLI (F799) (NA) Foglio 5 Particella 726 Subalterno 2

**CATASTO TERRENI**

Attuale

Comune di MUGNANO DI NAPOLI (F799) (NA) Foglio 5 Particella 726 Aree di enti  
urbani e promiscui

dal 01/10/2004



**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 492/2021**  
**CREDITORE: SIENA NPL 2018 SRL - DEBITORE: [REDACTED]**  
**GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO**

---

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO\_MAPPE del 01/10/2004

Pratica n. NA0593144 in atti dal 01/10/2004 (n. 103232.1/2004)

dal 24/11/1991

VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 29/11/1991 TM 192/85 (n. 39.33/1991)

Annotazione di immobile: comp num. 727 fg 5 - Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: MUGNANO DI NAPOLI (F799) (NA) Foglio 5 Particella 727

dal 06/03/1976

FRAZIONAMENTO del 06/03/1976 in atti dal 02/03/1979 (n. 2778) - Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: MUGNANO DI NAPOLI (F799) (NA) Foglio 5 Particella 26, Foglio 5 Particella 726.

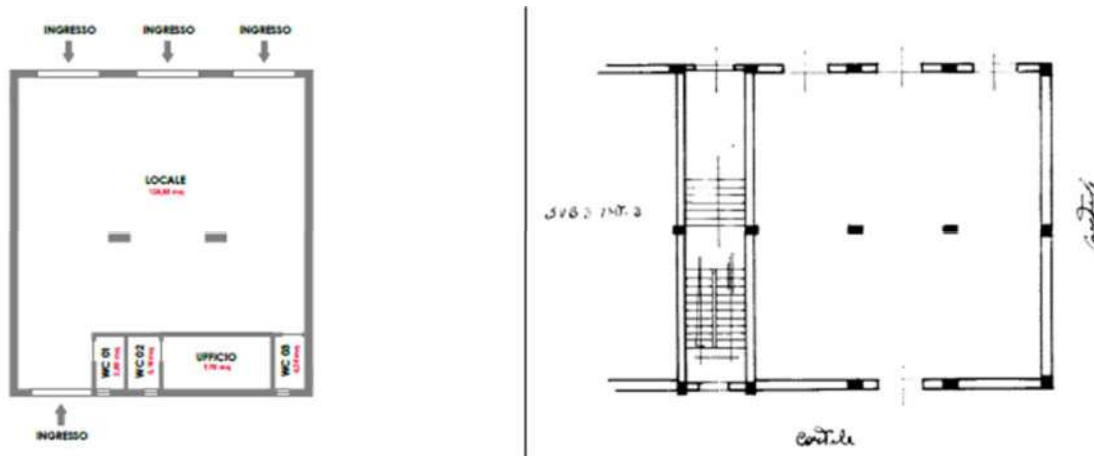
Vi è corrispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento (Vedi Allegato 12) e nella nota di trascrizione (Vedi Allegato 13), nonché in atto di donazione, con le risultanze catastali attuali quanto a foglio, p.lla e subalterni.

Non risultano inoltre variazioni catastali richieste dall'esecutato 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 l'immobile per la presenza di tramezzature e aperture differenti oltre che all'indicazione dell'orientamento. Si stima dunque un costo per **regolarizzazione catastale** pari ad € **1.444,00** (millequattrocentoquarantaquattro/00).



**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 492/2021**  
**CREDITORE: SIENA NPL 2018 SRL - DEBITORE: ██████████**  
**GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO**

---



*Confronto planimetria stato di fatto/catastale immobile*

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

**LOTTO 1:** Nuda proprietà di magazzino e locale di deposito sito in Mugnano di Napoli (NA) Viale Marco Aurelio n. 4 al piano terra; composto un locale, una stanza ufficio e tre wc. L'immobile confina a nord con vano scala, ad est con spazio comune di accesso da Viale Marco Aurelio, a sud con cortile comune e ad ovest con cortile comune. L'appartamento è riportato nel C.F. del Comune di Mugnano di Napoli (NA) al foglio 5, particella 726, subalterno 2; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale per presenza di tramezzature e aperture differenti oltre che all'indicazione dell'orientamento. Vi è licenza edilizia in sanatoria n. 1660 rilasciata dal Comune di Mugnano di Napoli (NA) ai sensi della legge 47/85; lo stato dei luoghi non è conforme al titolo edilizio in merito alla disposizione di tramezzatura; non risulta ordine di demolizione; l'immobile ricade in Zona C residenziale di espansione. **PREZZO BASE € 104.844,51 (centoquattromilaottocentoquarantaquattro/51).**



**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 al bene pignorato 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.

Detto immobile è pervenuto al signor [REDACTED] [REDACTED] per la quota dell'intero in nuda proprietà, giusta atto di donazione accettata del 16.03.1985 in notar Antonio P. Arturo di Ischia (NA), trascritto il 11.04.1985 ai nn. 10384/8773, da potere dei signori [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] che in seno a detto atto si sono riservati l'usufrutto vitalizio.

Si riporta in Allegato 17 l'atto di donazione in capo all'esecutato. Di seguito, inoltre, stralcio del foglio di mappa catastale con evidenza della particella su cui insiste l'immobile pignorato consultabile anche in Allegato 07.



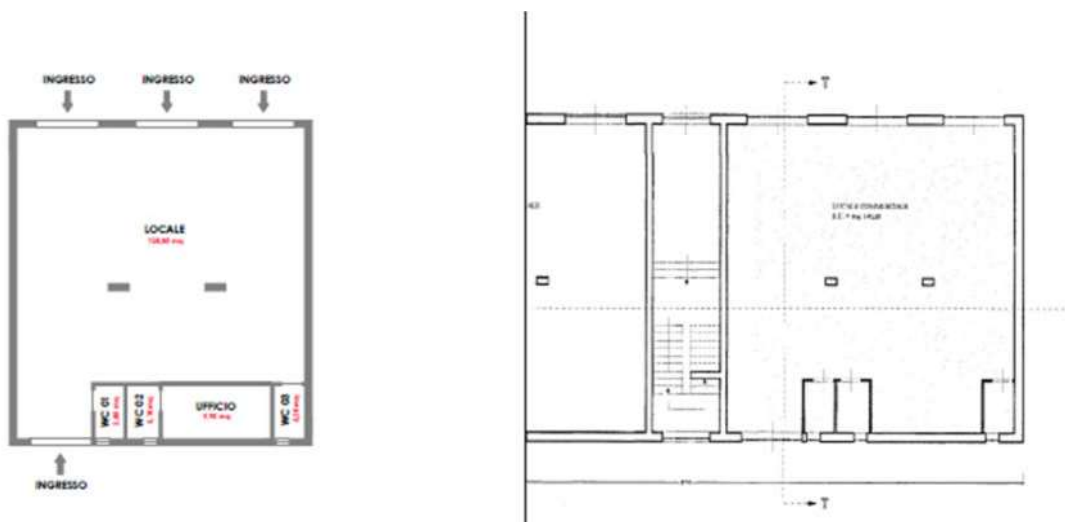
*Stralcio di mappa*



**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 492/2021**  
**CREDITORE: SIENA NPL 2018 SRL - DEBITORE: [REDACTED]**  
**GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO**

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

Dall'accesso eseguito e dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Mugnano di Napoli (NA), il sottoscritto ritiene che l'epoca di realizzazione degli immobili risalgia circa all'anno 1986. Si è riscontrata la presenza di licenza edilizia in sanatoria n. 1660 rilasciata dal Comune di Mugnano di Napoli (NA) ai sensi della legge 47/85 la cui copia del provvedimento autorizzativo e dei grafici di progetto allegati, relativamente alle parti riguardanti l'immobile pignorato, sono in Allegato 09 della presente relazione. Da un confronto tra le planimetrie allegata al provvedimento autorizzativo e la planimetria redatta dello stato di fatto si sono rilevate difformità in merito a disposizione di parte delle tramezzature, delle aperture e per la presenza della veranda. Si riporta di seguito confronto tra le citate planimetrie visibile anche in Allegato 08.



*Confronto planimetria stato di fatto/titolo edilizio immobile*



**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 492/2021**  
**CREDITORE: SIENA NPL 2018 SRL - DEBITORE: [REDACTED]**  
**GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO**

---

Sulla base degli accertamenti sopra compiuti, rilevato che la particella su cui è stato edificato il fabbricato si trova in zona C residenziale di espansione; essendo il fabbricato stato edificato successivamente al 1967, il sottoscritto ha provveduto a verificare la sanabilità/condonabilità degli abusi. Dunque, verificata la sanabilità in merito alle sole tramezzature si prevede un deprezzamento generale per **irregolarità urbanistiche**, pari ad € **3.610,00 (tremilaseicentodieci/00)**. Si precisa inoltre che non è stato rinvenuto certificato di agibilità e che non risulta alcun Ordine di Demolizione.

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

L'immobile al momento dell'accesso non è risultato occupato.

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

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

1. TRASCRIZIONE del 30/03/2007 - Registro Particolare 12219 Registro Generale 24687 Pubblico ufficiale DE LUISE ANTONIO Repertorio 26686 del 27/03/2007  
ATTO TRA VIVI - RINUNZIA AD OPPOSIZIONE
2. ISCRIZIONE del 28/12/2007 - Registro Particolare 24527 Registro Generale 83667  
Pubblico ufficiale DE LUISE ANTONIO Repertorio 27979/11051 del 21/12/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. TRASCRIZIONE del 30/12/2014 - Registro Particolare 40334 Registro Generale 57748 Pubblico ufficiale CAPUANO LUDOVICO MARIA Repertorio 619/379 del 16/12/2014  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE



**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 492/2021**  
**CREDITORE: SIENA NPL 2018 SRL - DEBITORE: [REDACTED]**  
**GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO**

---

4. TRASCRIZIONE del 23/12/2021 - Registro Particolare 47028 Registro Generale  
63433 Pubblico ufficiale TRIBUNALE NAPOLI NORD IN AVERSA Repertorio  
10464 del 03/12/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si segnalano inoltre la presenza di regolamento condominiale 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:

**€ 3.610,00 (tremilaseicentodieci/00);**

- Oneri per regolarizzazione difformità catastali:

**€ 1.444,00 (millequattrocentoquarantaquattro/00);**

**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.**





**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 492/2021**  
**CREDITORE: SIENA NPL 2018 SRL - DEBITORE: [REDACTED]**  
**GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO**

---

A tal proposito, in risposta al presente quesito si precisa che non è stato rinvenuto regolamento condominiale e che l'importo annuo delle **spese fisse di gestione o manutenzione** è stato stimato pari a **€/anno 600,00 (seicento/00)**.

**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 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 stato edificato l'immobile 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 trova l'immobile pignorato e lo stesso è stato moltiplicato per i metri quadri costituenti la superficie commerciale dell'immobile 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 € 1.444,00, Adeguamento impiantistico €



**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 492/2021**  
**CREDITORE: SIENA NPL 2018 SRL - DEBITORE: [REDACTED]**  
**GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO**

---

2.166,00, Attestato di Prestazione Energetica € 433,20, Stato d'uso e manutenzione € 2.888,00, Irregolarità urbanistiche € 3.610,00 si arriva ad un valore di mercato dell'immobile pignorato dal quale, poiché il cespite è soggetto a procedura esecutiva, il sottoscritto ha ritenuto opportuno detrarre il 15%, divenendo così il **PREZZO A BASE D'ASTA € 104.844,51 (centoquattromilaottocentoquarantaquattro/51)**.

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 il debitore [REDACTED] sia alla data del pignoramento che a quella di richiesta da parte del sottoscritto di Certificato di Residenza Storico, ha sempre avuto residenza in Mugnano di Napoli (NA) alla Via Marco Aurelio n. 4 (Vedi Allegato 14). Inoltre, come deducibile da estratto per riassunto dai registri degli atti di MATRIMONIO (Vedi Allegato 15) l'esecutato ha contratto matrimonio con [REDACTED]

Con atto in data 03/05/1999 N. Rep. 33234 del Dr. FEDERICO DEL NOCE Notaio in NAPOLI gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni ai



**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 492/2021**  
**CREDITORE: SIENA NPL 2018 SRL - DEBITORE: [REDACTED]**  
**GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO**

---

sensi degli artt. 162 e 215 del codice civile annotato il 18/09/1999. Con, atto in data 16/12/2014 rep. n°619 a rogito del Notaio dott. Ludovico Maria Capuano del distretto notarile di Napoli gli sposi [REDACTED] hanno costituito fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art.167 e seguenti del c.c.

**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) 19/09/2022

L'Esperto Stimatore  
Dott. Ing. Francesco Buonauro  
DOTT. ING.  
BUONAURIO FRANCESCO  
SEZIONE A  
N° ISCRIZ.:  
20107  
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI

