



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

SEZIONE CIVILE

Esecuzione immobiliare

R.G.E. 465/2021

CREDITORE PROCEDENTE:



DEBITORE:



Giudice: Dott.ssa Fabrizia Fiore

RELAZIONE DI STIMA

L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Francesco Buonauro



INDICE

- 1. Premesse e mandato pag. 1
- 2. Risposte ai quesiti pag. 2
- 3. Conclusioni pag. 17

ALLEGATI

- ALLEGATO 01: Nomina e accettazione incarico;
- ALLEGATO 02: Planimetria immobile;
- ALLEGATO 03: Rilievo fotografico;
- ALLEGATO 04: Verbale di accesso;
- ALLEGATO 05: Sovrapposizione immagine satellitare/mappa catastale;
- ALLEGATO 06: Confronto pianta stato di fatto/pianta catastale;
- ALLEGATO 07: Documentazione catastale acquisita;
- ALLEGATO 08: Confronto pianta stato di fatto/pianta titolo edilizio;
- ALLEGATO 09: Documentazione urbanistica acquisita;
- ALLEGATO 10: Stima immobile;
- ALLEGATO 11: Ispezioni ipotecarie;
- ALLEGATO 12: Atto di pignoramento;
- ALLEGATO 13: Nota di trascrizione;
- ALLEGATO 14: Certificato di residenza storico debitore e occupanti;
- ALLEGATO 15: Certificato di matrimonio debitore;
- ALLEGATO 16: Certificazione notarile fornita dal creditore procedente;
- ALLEGATO 17: Atto di compravendita;
- ALLEGATO 18: Contratto di locazione registrato;
- ALLEGATO 19: Dati creditore procedente per fatturazione;



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:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

IMMOBILE PIGNORATO:

Abitazione censita nel Catasto Fabbricati del Comune di SANT'ANTIMO (NA), foglio 4 particella 562 subalterno 3 graffato con foglio 7 particella 365 subalterno 5, Via della Conciliazione n.15, piano 1.

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

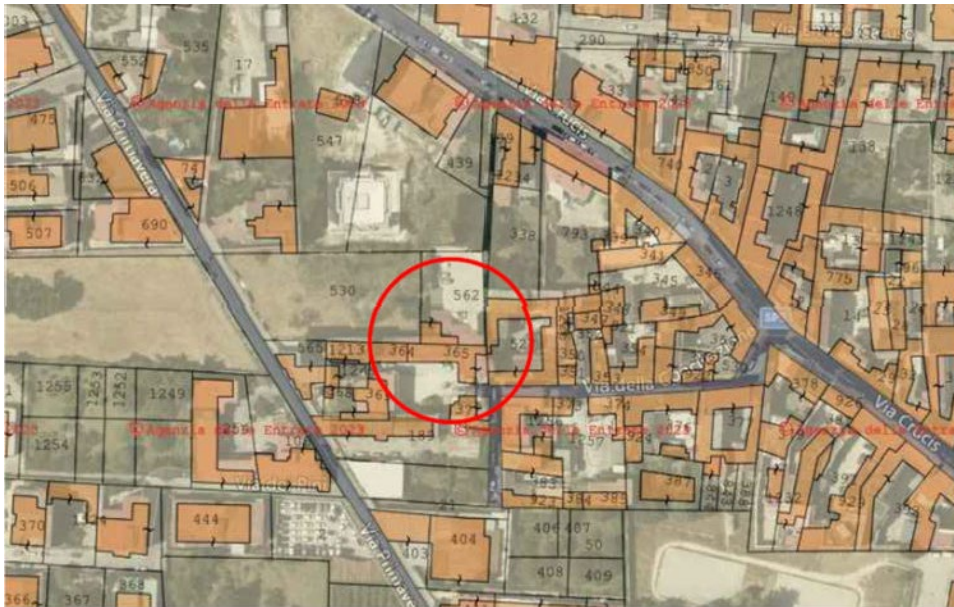
Il creditore procedente ha optato per deposito della certificazione notarile sostitutiva certificando provenienze e formalità rilevate nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento. I dati catastali sono indicati in detta certificazione.



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 all'esecutato e, al fine dell'esatta individuazione della particella su cui è stato edificato l'immobile oggetto della presente relazione, ha effettuato una sovrapposizione di un'immagine 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

I confini dell'immobile sono i seguenti:

Appartamento piano primo confinante a nord con pll.a 562 area esterna, a sud con pll.a 370 ad ovest con p.lla 364 e p.lla 530 e ad est con cassa scale, altra proprietà e p.lla 562 area esterna.



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 465/2021
 CREDITORE: [REDACTED]
GIUDICE: DOTT.SSA FABRIZIA FIORE

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e

procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Trattasi di abitazione censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Antimo (NA), foglio 4 particella 562 subalterno 3 graffato con foglio 7 particella 365 subalterno 5, Via Della Conciliazione n.15, piano 1. l'appartamento è composto da cucina, due wc, salone, due camere, disimpegno, balcone e veranda. Gli stessi in complessivo presentano una superficie commerciale totale di **129,11 mq** avendo considerato i seguenti valori:

Sup. comm. appartamento 119 mq % incidenza 100% tot mq 119,00

Sup. comm. balc.+ver. 40,45 mq % incidenza 25% tot mq 10,11

Superficie commerciale totale 129,11

L'altezza media interna dell'appartamento risulta essere pari a 2,70 m mentre quella del garage pari a 3,20 m. La struttura dell'immobile è in muratura mista c.a. e lo stato manutentivo esterno e interno è da considerarsi scarso, **si segnala inoltre la necessità di adeguamenti tramite manutenzione straordinaria in particolare in corrispondenza dei soffitti del balcone e del wc 2.** Va segnalato che, gli impianti presenti, 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 € **1.936,69 (mille novecentotrentasei/69)**. Inoltre, in fase di accesso non si è ricevuto **Attestato di Prestazione Energetica** aggiornato ed i costi di acquisizione dello stesso, considerata la tipologia di immobile, sono quantificati in € **387,34 (trecentottantasette/34)**. Si riporta di seguito rilievo



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 465/2021
CREDITORE: [REDACTED]
GIUDICE: DOTT.SSA FABRIZIA FIORE

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



Ingressi



Salone





Cucina



Wc 1



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 465/2021
CREDITORE: [REDACTED]
GIUDICE: DOTT.SSA FABRIZIA FIORE



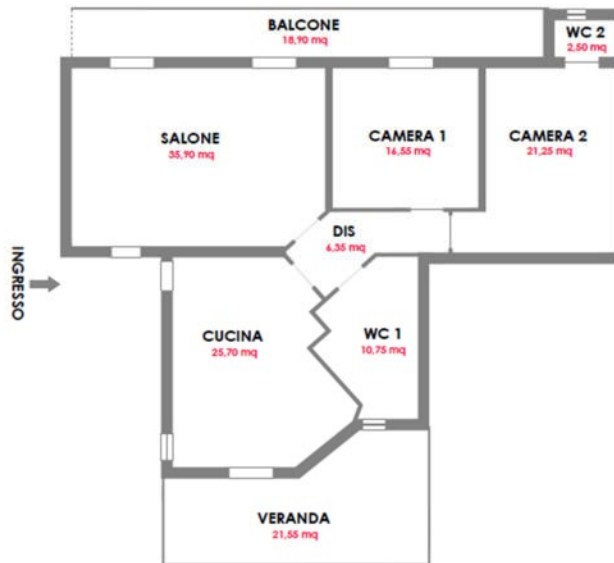
Camera 1



Camera 2



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 465/2021
CREDITORE: [REDACTED]
GIUDICE: DOTT.SSA FABRIZIA FIORE



Pianta Appartamento

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:

Attuale Comune di SANT'ANTIMO (I293) (NA) Foglio 4 Particella 562 Subalterno 3 -
Foglio 7 Particella 365 Subalterno 5

dal 24/05/2012 VARIAZIONE del 24/05/2012 Pratica n. NA0303372 in atti dal
24/05/2012 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
(n. 39150.1/2012)

dal 18/05/2012 al 24/05/2012 VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
18/05/2012 Pratica n. NA0292830 in atti dal 18/05/2012 VARIAZIONE PER
MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 37565.1/2012)

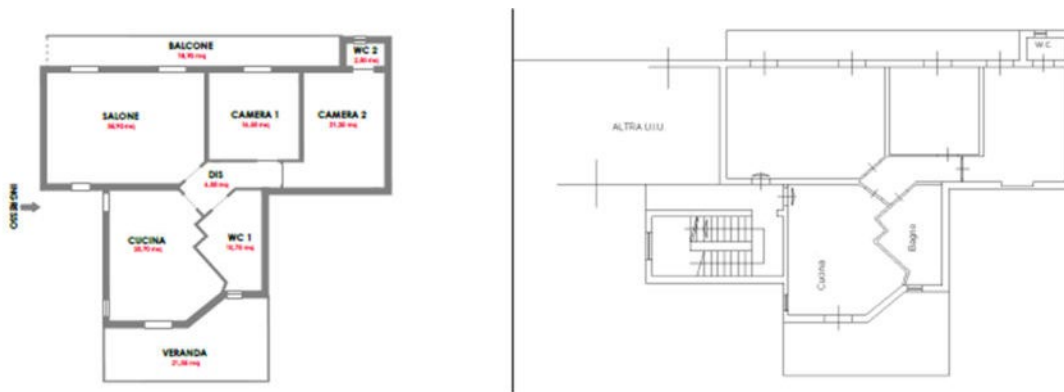
dal 18/09/1986 al 01/01/1992 COSTITUZIONE del 18/09/1986 in atti dal 08/04/1994
UNITA` DA ACCATASTARE AFFERENTE PROT. REG.618/94 (n. S/822.1/1986)



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 465/2021
CREDITORE: [REDACTED]
GIUDICE: DOTT.SSA FABRIZIA FIORE

Fermo restando quanto già precisato in fase di controllo preliminare, 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 (Vedi Allegato 17), 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 disposizione tramezzature, delimitazione balcone con altra unità immobiliare stesso piano, presenza veranda. Si stima dunque un costo per **regolarizzazione catastale pari ad € 903,79** (novecentotré/79).



Confronto planimetria stato di fatto/catastale appartamento

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

LOTTO 1: Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Sant'Antimo (NA) Via della Conciliazione 15, Piano Primo, composto da cucina, due wc, salone, due camere,



disimpegno, balcone e veranda confinante a nord con pll.a 562 area esterna, a sud con pll.a 370 ad ovest con p.lla 364 e p.lla 530 e ad est con cassa scale, altra proprietà e p.lla 562 area esterna. L'appartamento è riportato nel C.F. del Comune di Sant'Antimo (NA) al foglio 4 p.lla 562 sub. 3 e foglio 7 p.lla 365 sub. 5; il descritto stato dei luoghi dell'appartamento non corrisponde alla planimetria catastale per disposizione tramezzature, delimitazione balcone con altra unità immobiliare stesso piano, presenza veranda. Vi è licenza edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Sant'Antimo (NA) in data 14 maggio 1973 con il n. 3291; lo stato dei luoghi non è conforme al titolo edilizio per la presenza della porzione di fabbricato occupata da cucina, wc 1 e veranda, per la disposizione delle tramezzature e per la conformazione del balcone; non risulta ordine di demolizione; l'appartamento ricade in zona B1.

PREZZO BASE € 73.529,57. (settantatremilacinquecentoventinove/57).

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

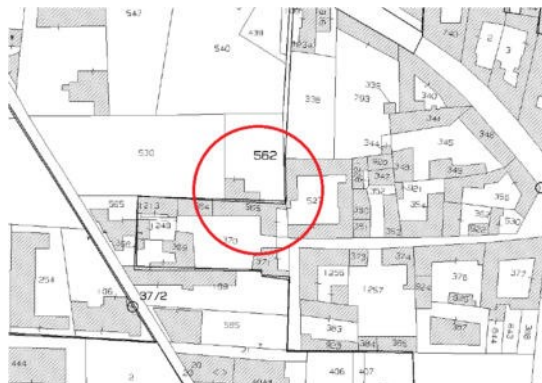
In merito al presente quesito, si riportano di seguito ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del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

L'immobile oggetto del pignoramento è di titolarità della signora [REDACTED]
[REDACTED], per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, cui è pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED]
[REDACTED] il 27 settembre 2012, Repertorio [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia delle



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 465/2021
CREDITORE: [REDACTED]
GIUDICE: DOTT.SSA FABRIZIA FIORE

Entrate di NAPOLI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 il 03 ottobre [REDACTED] ai NN. [REDACTED] di formalità dalla signora [REDACTED] [REDACTED]. Alla signora [REDACTED] quanto alienato, era pervenuto in virtù dei seguenti titoli: Quanto ai diritti pari ad 1/1 di nuda proprietà con atto di donazione rogato dal Notaio Pelosi Paolo Francesco il 10 dicembre 1987, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di NAPOLI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 il [REDACTED] ai NN. [REDACTED] di formalità; Quanto ai diritti pari ad 1/1 di usufrutto per il ricongiungimento dello stesso alla nuda Proprietà per il decesso della signora [REDACTED] [REDACTED]. Alla signora i diritti pari ad 1/1 di usufrutto erano pervenuti in parte per il diritto di accrescimento in seguito al decesso del signor [REDACTED] [REDACTED]; ed in parte residuati dall'atto donazione rogato dal Notaio Pelosi Paolo Francesco il 10 dicembre 1987, già descritto in Precedenza. Si riporta in Allegato 17 l'atto di compravendita in capo all'esecutato. Di seguito, inoltre, stralcio del foglio di mappa catastale con evidenza delle particelle su cui insiste l'immobile pignorato consultabile anche in Allegato 07.



Stralcio di mappa



Si precisa inoltre, essendo l'immobile pignorato in danno del debitore esecutato ma appartenente alla stessa in regime di comunione legale con il coniuge (Vedi Allegato 15), il sottoscritto ha eseguito visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non rilevando alcuna formalità pregiudizievole dalla data dell'atto di acquisto (Vedi Allegato 11).

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 Sant'Antimo (NA), il sottoscritto ritiene che l'immobile abbia subito interventi tali da considerare che l'epoca di realizzazione risalga mediamente all'anno 1973. Si è avuto riscontro dall'ufficio tecnico comunale di licenza edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Sant'Antimo (NA) in data 14 maggio 1973 con il n. 3291 la cui copia del provvedimento autorizzativo e di estratto dal grafico di progetto allegato sono in Allegato 09 della presente relazione. Da un confronto tra la planimetria allegata al provvedimento autorizzativo e la planimetria redatta dello stato di fatto si è rilevato che lo stato dei luoghi non è conforme al titolo edilizio per la presenza della porzione di fabbricato occupata da cucina, wc 1 e veranda, per la disposizione delle tramezzature e per la conformazione del balcone. Si riporta di seguito confronto tra la citate planimetrie visibile anche in Allegato 08.

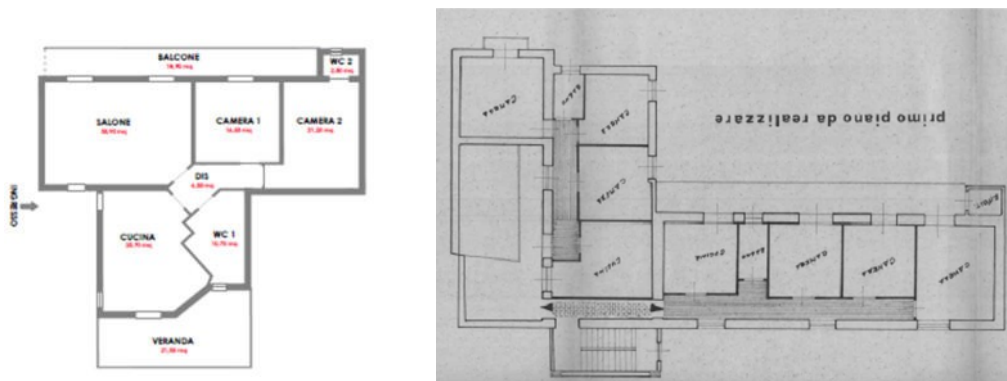


TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 465/2021

CREDITORE: [REDACTED]

GIUDICE: DOTT.SSA FABRIZIA FIORE



Confronto planimetria stato di fatto/titolo edilizio

Sulla base degli accertamenti sopra compiuti, rilevato che l'appartamento si trova in zona B1 residenziale esistente e parte della particella 562 in zona H di verde pubblico attrezzato da preliminare di puc; essendo le esecuzioni delle modifiche apportate all'immobile successive al 01/09/1967 con le difformità rispetto al provvedimento autorizzativo sopra riportate, il sottoscritto ha provveduto a verificare la sanabilità/condonabilità dell'immobile. 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; il sottoscritto conclude che, secondo il proprio parere, l'aggiudicatario in tali condizioni non potrà depositare domanda di sanatoria. Dunque, si prevede un deprezzamento generale per irregolarità urbanistiche, pari ad € 6.455,63



(seimilaquattrocentocinquantacinque/63). 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 risulta occupato dalla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (in Allegato 14 i relativi certificati di residenza storici) in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria registrato presso l'Agenzia delle Entrate avente durata dal 01/10/2020 al 30/09/2024 (si veda allegato 18). Il sottoscritto per l'immobile ha stimato il **valore locativo di mercato** e lo stesso è risultato pari ad **€/mese 370,00 (trecentosettanta/00)**. Ne consegue dunque che il **canone di locazione previsto in contratto pari ad €/mese 150,00 (centocinquanta/00) è inferiore di un terzo** al valore locativo di mercato e dunque sarà possibile procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

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 03/10/2012 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 27/09/2012 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 03/10/2012 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 28/09/2012



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 465/2021
CREDITORE: [REDACTED]
GIUDICE: DOTT.SSA FABRIZIA FIORE

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. TRASCRIZIONE del 12/11/2021 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio [REDACTED] del 28/10/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si segnalano inoltre l'assenza 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:

€ 6.455,63 (seimilaquattrocentocinquantacinque/63);

- Oneri per regolarizzazione difformità catastali:

€ 903,79 (novecentotre/79);

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

Il sottoscritto ha consultato all'indirizzo www.agenziademanio.it elenco delle aree del patrimonio immobiliare dello Stato in gestione all'Agenzia del Demanio sull'intero territorio nazionale aggiornato al 31/12/2022 da cui si evince che l'immobile pignorato non ricade 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 si segnala che non è stata rilevata la presenza di 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 ubicato 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.



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 465/2021
CREDITORE: YODA SPV SRL - DEBITORE: RAFFAELE MARIAROSARIA
GIUDICE: DOTT.SSA FABRIZIA FIORE

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 € 903,79, adeguamento impiantistico € 1.936,69, attestato di prestazione energetica € 387,34, stato occupazione immobile € 2.582,25, stato d'uso e man. e adeguamenti € 3.227,81, irregolarità urbanistiche € 6.455,63 si arriva ad un valore di mercato dell'immobile pignorato dal quale, poiché il cespite è soggetto a procedura esecutiva, si è ritenuto opportuno detrarre il 15%, divenendo così il **PREZZO A BASE D'ASTA € 73.529,57. (settantatremilacinquecentoventinove/57)**. 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 [REDACTED] [REDACTED] (Vedi Allegato 14). Inoltre, come deducibile da estratto per riassunto dai registri degli atti di MATRIMONIO (Vedi Allegato 15) l'esecutato ha



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 465/2021
CREDITORE: YODA SPV SRL - DEBITORE: RAFFAELE MARIAROSARIA
GIUDICE: DOTT.SSA FABRIZIA FIORE

contratto matrimonio in data 20/12/2014 con [REDACTED] nato a
Napoli il 09/03/1981 scegliendo il regime della separazione dei beni.

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) 09/11/2023

L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Francesco Buonauro

