

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]

IMMOBILE PIGNORATO:

Appartamento sito in Sant'Antimo (NA) alla Via Guglielmo Marconi 38, foglio 3, particella 357, subalterno 5 (derivante da fusione sub 4, 101 e 2), piano terra;

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.

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 266/2020
CREDITORE: INTESA SANPAOLO SPA - DEBITTRICE: [REDACTED]
GIUDICE: DOTT.SSA FABRIZIA FIORE

A tal proposito si precisa che in atto di pignoramento si fa riferimento a:

unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito nel Comune di Sant'Antimo (NA) alla Via G. Marconi n. 38 e precisamente: appartamento posto al piano terra, composto di due vani catastali, confinante con cortile comune, altra u.i.u., p.lla 355 e altra u.i.u., già riportato al NCEU del Comune di Sant'Antimo (NA) al foglio 3 p.lla 357 sub 101, e appartamento posto al piano terra, con accesso dal cortile comune, composto di due vani e mezzo catastali, confinante con il cortile comune, altra u.i.u., via Fiorelli e altra u.i.u., già riportato al NCEU del Comune di Sant'Antimo (NA) al foglio 3 p.lle 357 sub 4, ora riportati al NCEU del Comune di Sant'Antimo (NA) al foglio 3, p.lla 357 sub 5, via G. Marconi 38 PT. Cat. A/3. cl. 2. vani 7.

mentre in nota di trascrizione si fa riferimento a:

Unità negoziale n. 1, Immobile n. 1, Comune I293 – Sant'Antimo (NA) Catasto Fabbricati, Sezione urbana – Foglio 3, Particella 357, subalterno 5, Natura A3 – abitazione di tipo economico, Consistenza 7 vani, Indirizzo: Via G. Marconi 38, Piano T.

la quale deriva dalla soppressione dei sub 4, 101 (indicati in atto di pignoramento) ed anche del sub 2.

Per tale motivo dunque, l'immobile considerato nella presente relazione di stima è:

Appartamento sito in Sant'Antimo (NA) alla Via Guglielmo Marconi 38, foglio 3, particella 357, subalterno 5 (derivante da fusione sub 4, 101 e 2), piano terra;

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'esecutata 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 PT confinante a nord con pll.a 352 e 355, ad est con cortile comune ed altra proprietà, a sud con cortile comune ed altra proprietà e ad ovest con Via Fiorelli.

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

Trattasi di **appartamento sito in Sant'Antimo (NA) alla Via Guglielmo Marconi 46 Piano Terra e censito al NCEU alla Via Guglielmo Marconi 38 al foglio 3, p.lla 357, sub. 5.**; l'appartamento è composto da una cucina ed un wc accessibili solo dall'esterno, da salone, due camere, disimpegno, ripostiglio ed ulteriori due wc. Gli stessi in complessivo presentano una superficie commerciale totale di **140,40 mq** avendo considerato i seguenti valori:

- *Superficie commerciale immobile: 140,40 mq*

L'altezza media interna dell'appartamento risulta essere pari a 2,70 m mentre quella del garage pari a 2,70 m. La struttura dell'immobile è in muratura mista e lo stato manutentivo esterno e interno è da considerarsi scarso, **si segnala inoltre la presenza di lesioni murarie, in particolare in corrispondenza della camera 1 indicata in planimetria, le quali a parere del sottoscritto costituiscono pericolo anche per le persone e dunque si necessita di urgente intervento di tipo strutturale.** Va segnalato che, circa gli unici impianti presenti, elettrico ed idrico-sanitario 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 **€ 2.106,00 (duemilacentosei/00)**. 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 **€ 421,20 (quattrocentoventuno/20)**. Si riporta di seguito rilievo fotografico parziale dello stato

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 266/2020
CREDITORE: INTESA SANPAOLO SPA - DEBITTRICE: [REDACTED]
GIUDICE: DOTT.SSA FABRIZIA FIORE

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



Ingresso esterno

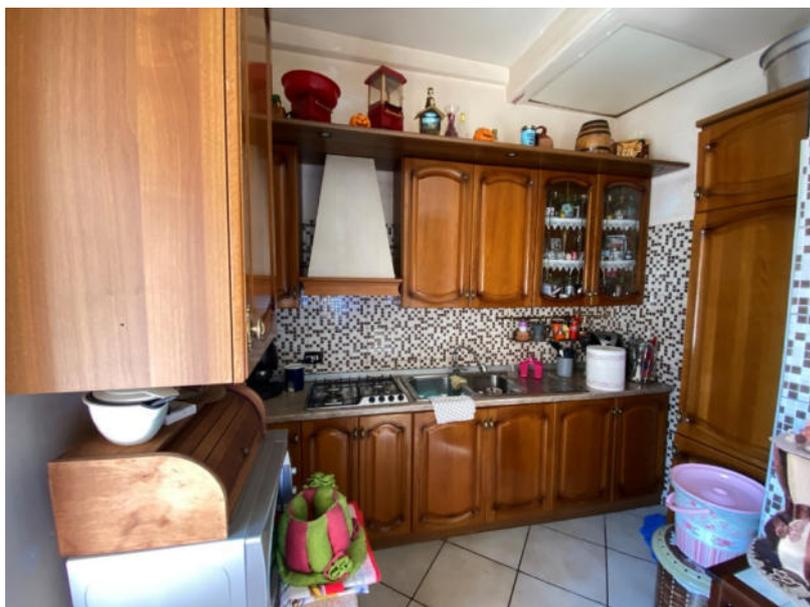


Area esterna

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 266/2020
CREDITORE: INTESA SANPAOLO SPA - DEBITTRICE: [REDACTED]
GIUDICE: DOTT.SSA FABRIZIA FIORE



Salone



Cucina

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 266/2020
CREDITORE: INTESA SANPAOLO SPA - DEBITRICE: [REDACTED]
GIUDICE: DOTT.SSA FABRIZIA FIORE



We 1



Camera 1

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 266/2020
CREDITORE: INTESA SANPAOLO SPA - DEBITTRICE: [REDACTED]
GIUDICE: DOTT.SSA FABRIZIA FIORE

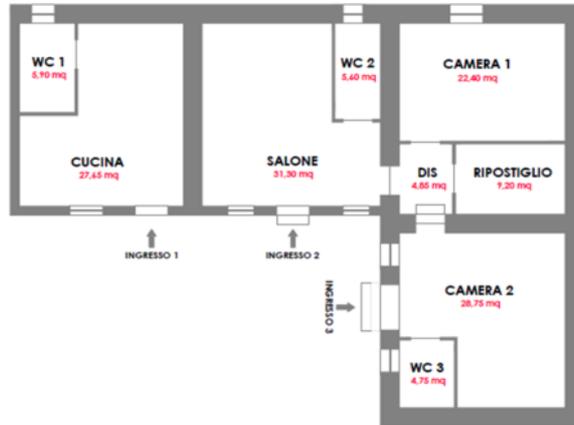


Wc 3



Camera 2

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 266/2020
CREDITORE: INTESA SANPAOLO SPA - DEBITTRICE: [REDACTED]
GIUDICE: DOTT.SSA FABRIZIA FIORE



Pianta Appartamento

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:

CATASTO FABBRICATI

Attuale

Comune di SANT'ANTIMO (I293) (NA) Foglio 3 Particella 357 Subalterno 5

FUSIONE del 29/10/2014

Pratica n. NA0413624 in atti dal 29/10/2014 FUSIONE (n. 93085.1/2014) Immobili soppressi, originari del precedente: Comune: SANT'ANTIMO (I293) (NA), Foglio 3 Particella 357 Subalterno 2, Foglio 3 Particella 357 Subalterno 4, Foglio 3 Particella 357 Subalterno 101

Foglio 3 Particella 357 Subalterno 4 - Unità immobiliare soppressa

dal 13/09/2013 al 29/10/2014

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 266/2020
CREDITORE: INTESA SANPAOLO SPA - DEBITRICE: ██████████
GIUDICE: DOTT.SSA FABRIZIA FIORE

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 13/09/2013 Pratica n. NA0415973 in atti dal 13/09/2013 TETTOIA-ABITAZIONE (n. 103963.1/2013)

Foglio 3 Particella 357 Subalterno 3 - Unità immobiliare soppressa

dal 06/09/2013 al 13/09/2013

Pratica n. NA0404407 in atti dal 06/09/2013 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 4961.1/2013)

Foglio 3 Particella 357 Subalterno 101 - Unità immobiliare soppressa

dal 18/07/2001 al 29/10/2014

VARIAZIONE del 18/07/2001 Pratica n. 490381 in atti dal 18/07/2001 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-RIFERIMENTO IN MAPPA (n. 15580.1/2001)
VARIAZIONE del 18/07/2001 Pratica n. 490424 in atti dal 18/07/2001 RETTIFICA CONSISTENZA (n. 15580V.1/2001).

Protocollo Anno 1979 Numero 1784 - Unità immobiliare soppressa

COSTITUZIONE del 05/12/1979 in atti dal 30/06/1987 (n. 1.784/1979)

Foglio 3 Particella 357 Subalterno 2 - Unità immobiliare soppressa

dal 30/12/2009 al 29/10/2014

AMPLIAMENTO del 30/12/2009 Pratica n. NA1132038 in atti dal 30/12/2009 AMPLIAMENTO (n. 102592.1/2009)

Foglio 3 Particella 355 Subalterno 9 - Unità immobiliare soppressa

dal 18/11/2005 al 30/12/2009

VARIAZIONE del 05/12/1979 Pratica n. NA0723967 in atti dal 18/11/2005 ATTRIB. IDENTIFICATIVO P. CABI 2005 (n. 1785.1/1979)

Protocollo Anno 1979 Numero 1785 - Unità immobiliare soppressa

COSTITUZIONE del 05/12/1979 in atti dal 30/06/1987 (n. 1.785/1979)

CATASTO TERRENI

dall'impianto meccanografico del 02/01/1972

Comune di SANT'ANTIMO (I293) (NA) Foglio 3 Particella 357

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 atti di compravendita (Vedi Allegato 17), 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 presenza tramezzature, misurazioni ed indicazione confini. Si stima dunque un costo per **regolarizzazione catastale** pari ad **€ 1.404,00** (millequattrocentoquattro/00).



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 Guglielmo Marconi 46, Piano Terra, composto da una cucina ed un wc accessibili solo dall'esterno, da salone, due camere, disimpegno, ripostiglio ed ulteriori due wc confinante a nord con pll.a 352 e 355, ad est con cortile comune ed altra proprietà, a sud con cortile comune ed altra proprietà e ad ovest con Via Fiorelli. L'appartamento è riportato nel C.F. del Comune di Sant'Antimo (NA) al foglio 3 p.lla 357 sub. 5; il descritto stato dei luoghi dell'appartamento non corrisponde alla planimetria catastale per presenza tramezzature, misurazioni ed indicazione confini. Vi è autorizzazione per esecuzione lavori edili n. 635 rilasciata dal Comune di Sant'Antimo (NA) il 05/03/1959; lo stato dei luoghi non è conforme al titolo edilizio; non risulta ordine di demolizione; l'immobile ricade nel PRG in Zona B2 residenziale esistente.

PREZZO BASE € 64.431,67. (sessantaquattromilaquattrocentotrentuno/67).

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.

Per quanto riguarda Foglio 3 p.lla 357 sub 4: Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito [REDACTED], del 29/09/2014 [REDACTED],

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 266/2020
CREDITORE: INTESA SANPAOLO SPA - DEBITRICE: [REDACTED]
GIUDICE: DOTT.SSA FABRIZIA FIORE

trascritto presso l'Agazia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2
il 17/10/2014 al n. [REDACTED] di formalità; favore: [REDACTED]
[REDACTED] per 1/1 di piena proprietà; contro: [REDACTED]
[REDACTED] per 9/72 di piena proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per 3/72 di piena proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per 2/72 di piena proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per 2/72 di piena proprietà, [REDACTED] per
2/72 di piena proprietà.

Per quanto riguarda Foglio 3 p.lla 357 sub 101: Atto notarile pubblico di
Compravendita a rogito [REDACTED], del 29/09/2014
rep. [REDACTED], trascritto presso l' Agazia del Territorio Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Napoli 2 il 17/10/2014 al n. [REDACTED] di formalità; favore: [REDACTED]
[REDACTED] per 1/1 di piena proprietà; contro:
[REDACTED] per 9/72 di piena proprietà,
[REDACTED] per 9/72 di piena proprietà,
[REDACTED] per 9/72 di piena proprietà,
[REDACTED] per 9/72 di piena proprietà,

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 266/2020

CREDITORE: INTESA SANPAOLO SPA - DEBITTRICE: [REDACTED]

GIUDICE: DOTT.SSA FABRIZIA FIORE

[REDACTED] per 9/72 di piena proprietà,
[REDACTED] per 9/72 di piena proprietà,
[REDACTED] per 9/72 di piena proprietà,
[REDACTED] per 3/72 di piena proprietà,
[REDACTED] per 2/72 di piena proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per 2/72 di piena proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per 2/72 di piena proprietà.

Per quanto riguarda Foglio 3 p.lla 357 sub 4 - 101: Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Napoli 2 il 26/11/2013 al n. [REDACTED], trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 20/01/2014 al n. [REDACTED] di formalità; favore: [REDACTED]
[REDACTED] per 3/72 di piena proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per 2/72 di piena proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per 2/72 di piena proprietà, [REDACTED] per 2/72 di piena proprietà; contro: [REDACTED]
[REDACTED], per 9/72 di piena proprietà. Si rileva Accettazione Tacita di Eredità a rogito [REDACTED] del 29/09/2014 rep. [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 17/10/2014 al n. [REDACTED] di formalità. Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Napoli 2 il 26/11/2013 al n. [REDACTED], trascritta presso rogito [REDACTED] del 16/01/1982, registrato presso l'Ufficio Atti Pubblici di Napoli il 22/01/1982 al n. [REDACTED], reso esecutivo ai sensi dell'Art. 195 Disp. Atti Cod. Proc. Civile 28-5/1-6 del 1982, registrato a Napoli presso l'Ufficio Atti

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 266/2020
CREDITORE: INTESA SANPAOLO SPA - DEBITRICE: [REDACTED]
GIUDICE: DOTT.SSA FABRIZIA FIORE

Giudiziari il 26/10/1982 al n. [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 30/05/1983 al n. [REDACTED] di formalità. Il lotto assegnato al signor [REDACTED] comprende le unità in oggetto.

Per quanto riguarda Foglio 3 p.lla 357 sub 2: Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito [REDACTED] del 29/11/2010 rep. [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 01/12/2010 al n. [REDACTED] di formalità; favore: [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà; contro: [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà. Ante ventennio già di proprietà della signora [REDACTED] [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà, a lei pervenuto con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito [REDACTED] del 23/07/1996 rep. [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 02/08/1996 al n. [REDACTED] di formalità.

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



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 266/2020
CREDITORE: INTESA SANPAOLO SPA - DEBITRICE: [REDACTED]
GIUDICE: DOTT.SSA FABRIZIA FIORE

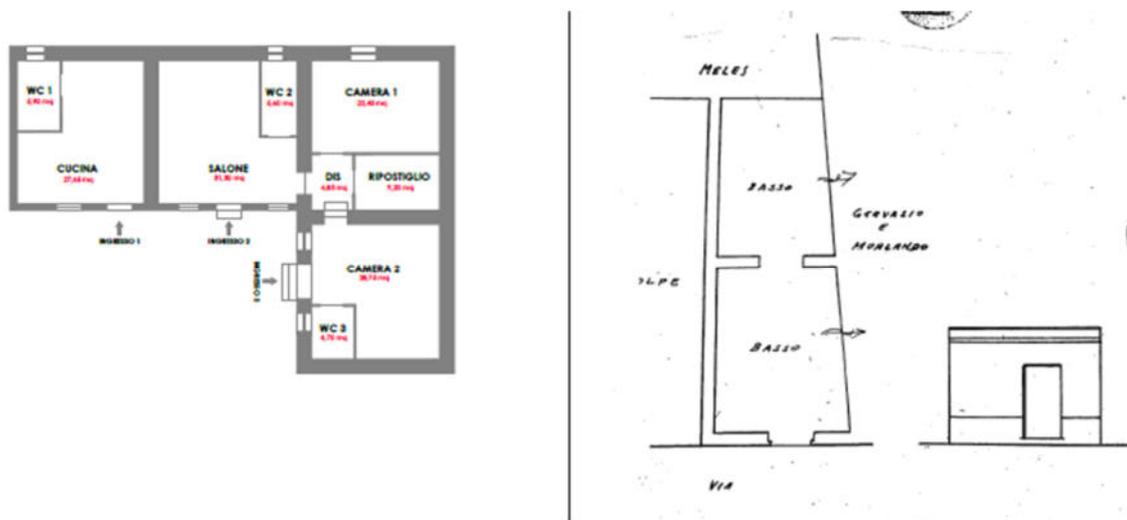
Si precisa inoltre, essendo l'immobile pignorato in danno della debitrice esecutata ma appartenente alla stessa in regime di comunione legale con il coniuge (Vedi Allegato 15), il sottoscritto ha eseguito visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non rilevando alcuna formalità pregiudizievole 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'epoca di realizzazione dell'immobile risalga mediamente all'anno 1959 con successive modifiche apportate fino a circa il 2014. Si precisa che, nonostante sia stata riscontrata dagli atti di compravendita che per quanto riguarda Foglio 3 p.lla 357 sub 4 e 101 - da Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito [REDACTED], del 29/09/2014 rep. [REDACTED]: il fabbricato di cui sono parte i cespiti immobiliari è stato costruito in epoca anteriore al primo settembre 1967 in virtù di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Sant'Antimo in data 5 marzo 1959, Pratica n. 635 e che per opere compiute senza le necessarie autorizzazioni sull'immobile oggetto della seconda compravendita (P.lla 357, sub 4) è stata presentata al Comune di Sant'Antimo istanza di concessione edilizia in sanatoria in data 20/11/2003, prot. 365 in relazione alla quale è stata rilasciata dal predetto Comune di Sant'Antimo concessione edilizia in sanatoria in data 21 gennaio 2014, Prot. n.3989/043 - UTC -365; per quanto riguarda Foglio 3 p.lla 357 sub 2 - da Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito [REDACTED]

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 266/2020
CREDITORE: INTESA SANPAOLO SPA - DEBITTRICE: [REDACTED]
GIUDICE: DOTT.SSA FABRIZIA FIORE

[REDACTED] del 29/11/2010 rep. [REDACTED]: la costruzione del preesistente locale risulta iniziata in data anteriore al di 1 settembre 1967 e l'ampliamento del medesimo è stato effettuato senza la necessaria concessione edilizia e che, a seguito di istanza di condono, è stata rilasciata dal Comune di Sant'Antimo, in data 17 maggio 2004, la concessione edilizia in sanatoria numero 1066 (protocollo 5246/95 – UTC 1066); si è avuto riscontro dall'ufficio tecnico comunale come unico titolo edilizio compatibile della sola presenza di autorizzazione per esecuzione lavori edili n. 635 rilasciata dal Comune di Sant'Antimo (NA) il 05/03/1959 la cui copia del provvedimento autorizzativo e del 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 rilevata la non conformità. Si riporta di seguito confronto tra la citate planimetrie visibile anche in Allegato 08.



Confronto planimetria stato di fatto/titolo edilizio

Sulla base degli accertamenti sopra compiuti, rilevato che la particella su cui è stato edificato il fabbricato si trova in zona B2; essendo le esecuzioni delle modifiche

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 266/2020
CREDITORE: INTESA SANPAOLO SPA - DEBITTRICE: [REDACTED]
GIUDICE: DOTT.SSA FABRIZIA FIORE

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 € **7.020,00 (settemilaventi/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 risulta occupato dalla debitrice esecutata insieme al marito ed alle figlie. 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 5 (Vedi Allegato 11) risultano le seguenti formalità:

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 266/2020
CREDITORE: INTESA SANPAOLO SPA - DEBITTRICE: [REDACTED]
GIUDICE: DOTT.SSA FABRIZIA FIORE

- TRASCRIZIONE del 09/10/2020 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale
[REDACTED] Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI
NAPOLI NORD Repertorio [REDACTED] del 03/08/2020 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:

€ 7.020,00 (settemilaventi/00);

- Oneri per regolarizzazione difformità catastali:

€ 1.404,00 (millequattrocentoquattro/00);

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 31/12/2021 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.

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 266/2020
CREDITORE: INTESA SANPAOLO SPA - DEBITTRICE: [REDACTED]
GIUDICE: DOTT.SSA FABRIZIA FIORE

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. 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 € 1.404,00, Adeguamento impiantistico € 2.106,00, Attestato di

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 266/2020
CREDITORE: INTESA SANPAOLO SPA - DEBITTRICE: [REDACTED]
GIUDICE: DOTT.SSA FABRIZIA FIORE

Prestazione Energetica € 421,20, Stato occupazione immobile € 2.808,00, Stato d'uso e manutenzione € 4.914,00, Irregolarità urbanistiche € 7.020,00, 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 € 64.431,67.

(sessantaquattromilaquattrocentotrentuno/67).

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 la debitrice [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 Sant'Antimo (NA) alla Via Guglielmo Marconi n. 46 presso l'appartamento pignorato (Vedi Allegato 14). Inoltre, come deducibile da estratto per riassunto dai registri degli atti di MATRIMONIO (Vedi Allegato 15) l'esecutata ha contratto matrimonio in data 27/06/1997 con [REDACTED]

[REDACTED] 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) 07/12/2022

L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Francesco Buonauro