

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 3 IMMOBILE 03

1. PREMESSE E MANDATO

Il sottoscritto Ing. Francesco Buonauro, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli, sezione A, settore Civile e Ambientale e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio di questo Tribunale, con studio in Giugliano in Campania (NA) alla Via Casacelle n. 400, è stato nominato dal G.E. quale Esperto Stimatore in merito al procedimento in epigrafe **riunitosi ai seguenti ulteriori procedimenti: RGE 487/2019 – 151/2020 – 264/2021 – 265/2021 – 303/2021** ed ha accettato l'incarico assegnatogli (Vedi Allegato 01). Di seguito sono indicate le Parti del presente Procedimento:

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

DEBITORI:

[REDACTED]

[REDACTED]

(a seguito di riunione con procedura RGE 151/2020).

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 487/2019

CREDITORE: GAETANI PIERO - DEBITORI: [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. SSA FABRIZIA FIORE

[REDACTED]

(a seguito di riunione con procedura RGE 264/2021).

[REDACTED]

(a seguito di riunione con procedura RGE 265/2021).

[REDACTED]

[REDACTED]

(a seguito di riunione con procedura RGE 303/2021).

IMMOBILI PIGNORATI:

- 1) Locale Deposito sito in Casoria (NA) alla Via IV Novembre n. 9 Piano Interrato, foglio 1, particella 215, sub 3;
- 2) Appartamento sito in Casoria (NA) alla Via IV Novembre n. 9 Piano Terra, foglio 1, particella 215, sub 2;
- 3) **Appartamento sito in Casoria (NA) alla Via IV Novembre n. 9 Piano Primo, foglio 1, particella 215, sub 4; IMMOBILE 03 OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA**
- 4) Locale Deposito sito in Casoria (NA) alla Via IV Novembre n. 9 Piano Secondo, foglio 1, particella 215, sub 5; IMMOBILE 04

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

Il creditore procedente ha optato per deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni rilevate nel ventennio antecedente la data di trascrizione dei

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 487/2019

CREDITORE: GAETANI PIERO - DEBITORI: [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. SSA FABRIZIA FIORE

pignoramenti e trascrizioni risalenti sino all'atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente la trascrizione dei pignoramenti gravanti sui beni pignorati. 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 gli atti di pignoramento corrispondano a quanto in titolarità degli esecutati e, al fine dell'esatta individuazione della particella su cui è stato edificato l'immobile 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.



I confini dell'immobile sono i seguenti:

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 487/2019

CREDITORE: GAETANI PIERO - DEBITORI: [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. SSA FABRIZIA FIORE

IMMOBILE 03: Appartamento piano primo confinante a nord con Sub 01, ad est con P.lla 216, a sud con Via IV Novembre e ad ovest con P.lla 214;

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

Trattasi di **Appartamento sito in Casoria (NA) alla Via IV Novembre n. 9 Piano Primo, foglio 1, particella 215, sub 4**; l'immobile è composto da cucina, due wc, ripostiglio, due corridoi, tre camere da letto, una camera, un salone, uno studio due balconi e due terrazzi. Gli stessi in complessivo presentano una superficie commerciale totale di **244,85 mq** avendo considerato i seguenti valori:

- *Superficie interna imm.: 220,83 mq x 100% = 220,83 mq*
- *Superficie terr./balc.: 96,07 mq x 25% = 24,02 mq*

L'altezza media interna risulta essere pari a 2,93 m. La struttura è mista muratura/cemento armato e lo stato manutentivo sia interno che esterno è da considerarsi sufficiente. 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 **€ 2.448,48 (duemilaquattrocentoquarantotto/48)**. 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 **€ 734,54 (settecentotrentaquattro/54)**. Si riporta di seguito rilievo fotografico parziale dello

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 487/2019

CREDITORE: GAETANI PIERO - DEBITORI: [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. SSA FABRIZIA FIORE

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



Ingresso



Cucina

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 487/2019

CREDITORE: GAETANI PIERO - DEBITORI: [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. SSA FABRIZIA FIORE



Wc 1



Esterno lato nord

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 487/2019

CREDITORE: GAETANI PIERO - DEBITORI: [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. SSA FABRIZIA FIORE



Esterno lato sud



Pianta appartamento

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

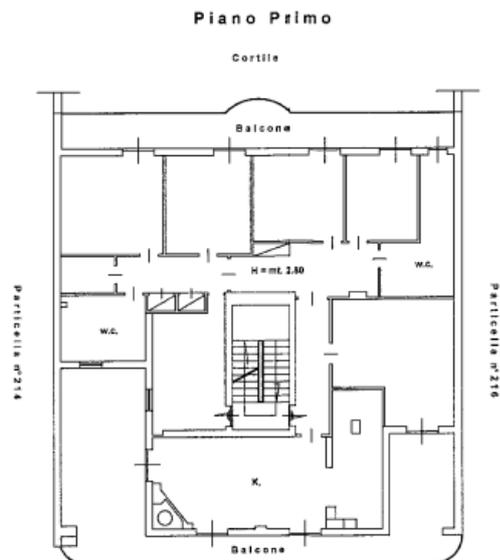
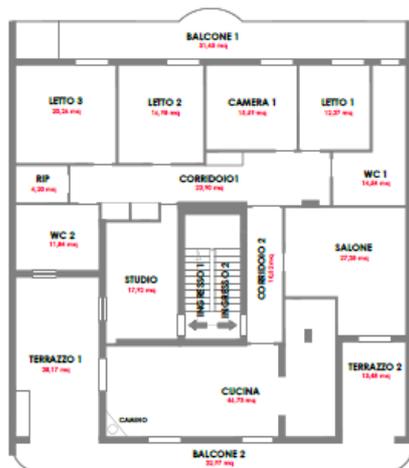
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 487/2019

CREDITORE: GAETANI PIERO - DEBITORI: [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. SSA FABRIZIA FIORE

Vi è corrispondenza formale dei dati indicati negli atti di pignoramento (Vedi Allegato 12) e nelle note di trascrizione (Vedi Allegato 13) con le risultanze catastali attuali quanto a foglio, p.lla e subalterni. L'immobile non è presente in atto di compravendita il quale fa riferimento solo all'immobile situato al piano terra (rialzato) e al locale cantinato con cortile retrostante,

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 nei pignoramenti. Infine, effettuando un confronto tra la planimetria dello stato reale dei luoghi e il rilievo fotografico effettuato con la planimetria catastale (Vedi di seguito, in Allegato 06, e rilievo fotografico in Allegato 04), si sono riscontrate difformità per la presenza di veranda e struttura in alluminio in corrispondenza rispettivamente del balcone 1 lato ovest e del terrazzo 1. Si stima dunque un costo per **regolarizzazione catastale** pari ad **€ 3.672,71 (tremilaseicentoseptantadue/71)**.



Confronto planimetria stato di fatto/catastale

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 487/2019

CREDITORE: GAETANI PIERO - DEBITORI: [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. SSA FABRIZIA FIORE

- Atto di compravendita del 19 dicembre 1986 n. 124616 di Repertorio del Notaio Chiari Leopoldo, trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 3 gennaio 1987 ai n.ri rg: 145 rp: 120 con il quale i signori [REDACTED]

[REDACTED] vendono ai Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] il Fabbricato sito in Casoria alla Via 4 Novembre n. 9 composto da piano rialzato con vani quattro ed accessori, nonché di cantinato, e con annesso cortile retrostante. Dunque non rientra l'immobile oggetto della presente relazione.

- Certificato di denunciata successione causa morte [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 3 settembre 2015 ai n.ri rg: 32566 rp: 25894 a favore della coniuge [REDACTED] [REDACTED] e dei quattro figli [REDACTED]

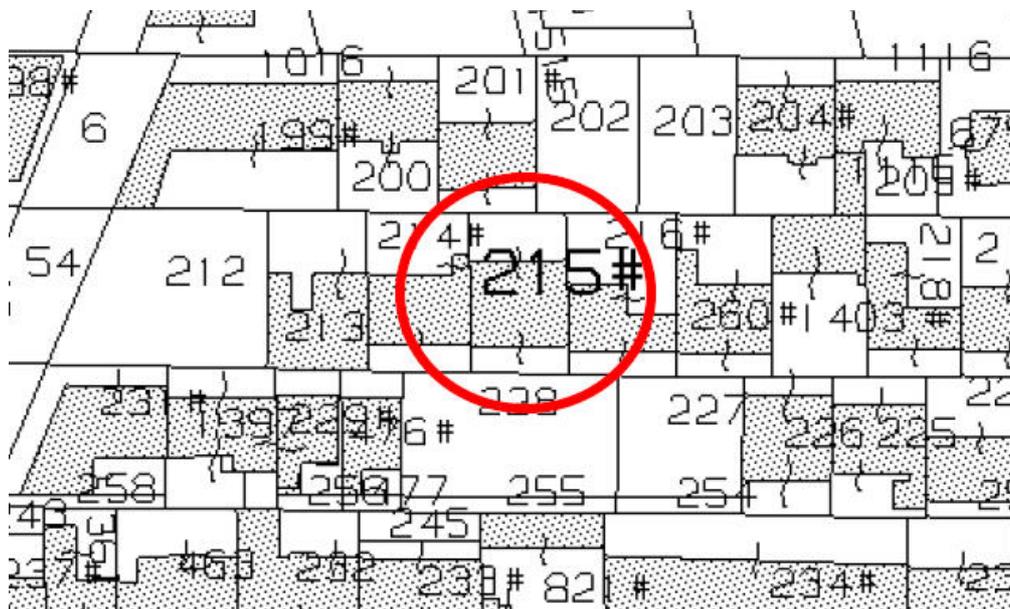
Si riporta in Allegato 08 l'atto di compravendita in capo agli esecutati. Di seguito, inoltre, stralcio del foglio di mappa catastale con evidenza della particella su cui insiste l'immobile pignorato consultabile anche in Allegato 07.

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 487/2019

CREDITORE: GAETANI PIERO - DEBITORI: [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. SSA FABRIZIA FIORE



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'Agenda delle Entrate e l'ufficio tecnico del Comune di Casoria (NA), il sottoscritto ritiene che l'epoca di realizzazione del fabbricato ospitante gli immobili pignorati risalga per i soli piani terra ed interrato a circa il 1986 mentre per i piani primo e secondo rispettivamente gli anni 1999 e 2011. Vi è domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3, di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47 recante n. prot. 4499 del 06/10/1986 facente riferimento ai soli piani terra ed interrato del fabbricato, dunque non rientra l'immobile oggetto della presente relazione, la quale risulta priva di grafici allegati (Vedi Allegato 9).

Sulla base degli accertamenti sopra compiuti, rilevato che la particella su cui è stato edificato il fabbricato si trova in zona Zona D2 industriale-ristrutturazione e

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 487/2019

CREDITORE: GAETANI PIERO - DEBITORI: [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. SSA FABRIZIA FIORE

completamento; essendo il fabbricato stato edificato in data successiva al 01/09/1967 ed in assenza di provvedimento autorizzativo, il sottoscritto ha provveduto a verificare la sua sanabilità/condonabilità. Dunque, verificata la non possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001; che l'immobile 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 € **24.484,75 (ventiquattromilaquattrocentoottantaquattro/75)**. 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 nella disponibilità dei 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'immobile sub 4 (Vedi Allegato 11) risultano le seguenti formalità:

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 487/2019

CREDITORE: GAETANI PIERO - DEBITORI: [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. SSA FABRIZIA FIORE

1. TRASCRIZIONE del 03/09/2015 - Registro Particolare 25894 Registro Generale 32566 Pubblico ufficiale CASORIA Repertorio 674/9990 del 11/06/2013 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. TRASCRIZIONE del 11/10/2019 - Registro Particolare 36314 Registro Generale 46907 Pubblico ufficiale TRIBUNALE NAPOLI NORD Repertorio 17454/2019 del 19/09/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3. TRASCRIZIONE del 26/05/2020 - Registro Particolare 12418 Registro Generale 16800 Pubblico ufficiale TRIBUNALE NAPOLI NORD Repertorio 1437/2020 del 27/02/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. TRASCRIZIONE del 15/07/2021 - Registro Particolare 26850 Registro Generale 36092 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 4965/2021 del 09/06/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. TRASCRIZIONE del 15/07/2021 - Registro Particolare 26851 Registro Generale 36093 Pubblico ufficiale TRIBUNALE NAPOLI NORD Repertorio 4967/2021 del 09/06/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. TRASCRIZIONE del 28/07/2021 - Registro Particolare 28980 Registro Generale 38919 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 6120/2021 del 16/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 487/2019

CREDITORE: GAETANI PIERO - DEBITORI: [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. SSA FABRIZIA FIORE

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 dov'è 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 € 3.672,71, Adeguamento impiantistico € 2.448,48, Attestato di Prestazione Energetica € 734,54, Stato occupazione immobile € 4.896,95, Stato d'uso e manutenzione € 7.345,43, Irregolarità urbanistiche € 24.484,75 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%,

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 487/2019

CREDITORE: GAETANI PIERO - DEBITORI: [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. SSA FABRIZIA FIORE

divenendo così il **PREZZO A BASE D'ASTA € 203.208,73**
(duecentotremiladuecentootto/73).

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:

- [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 Casoria (NA) alla Via Quattro Novembre 9 (Vedi Allegato 14). Inoltre, come deducibile da estratto per riassunto dai registri degli atti di MATRIMONIO (Vedi Allegato 15) ha contratto matrimonio in data 04/10/1978 con [REDACTED] scegliendo il regime di COMUNIONE DEI BENI divenendo poi vedova dal 14/12/2012.
- [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 Casoria (NA) alla Via Quattro Novembre 9 (Vedi Allegato 14).

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 487/2019

CREDITORE: GAETANI PIERO - DEBITORI: [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. SSA FABRIZIA FIORE

Inoltre, come deducibile da estratto per riassunto dai registri degli atti di MATRIMONIO (Vedi Allegato 15) ha contratto matrimonio in data 04/07/2011 con [REDACTED] scegliendo il regime di SEPARAZIONE DEI BENI.

- [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 Casoria (NA) alla Via Quattro Novembre 9 (Vedi Allegato 14). Inoltre, come deducibile da certificato di stato civile (Vedi Allegato 15) risulta di STATO LIBERO.
- [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 Casoria (NA) alla Via Quattro Novembre 9 (Vedi Allegato 14). Inoltre, come deducibile da certificato di stato civile (Vedi Allegato 15) risulta di STATO LIBERO.
- [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 Gorgonzola (MI) alla Via Aldo Moro 4 (Vedi Allegato 14). Inoltre, come deducibile da estratto per riassunto dai registri degli atti di MATRIMONIO (Vedi Allegato 15) ha contratto matrimonio in data 26/05/2012 con [REDACTED] scegliendo il regime di 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) 06/12/2021

L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Francesco Buonauro