

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 2 IMMOBILE 02

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; IMMOBILE 02 OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA**
- 3) Appartamento sito in Casoria (NA) alla Via IV Novembre n. 9 Piano Primo, foglio 1, particella 215, sub 4; IMMOBILE 03
- 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

riporta di seguito rilievo fotografico parziale dello 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 adiacente ripostiglio



Salone

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 487/2019

CREDITORE: GAETANI PIERO - DEBITORI: [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. SSA FABRIZIA FIORE



Letto 3



Esterno lato nord

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 487/2019

CREDITORE: GAETANI PIERO - DEBITORI: [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. SSA FABRIZIA FIORE

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:

IMMOBILE 02 CATASTO FABBRICATI

Attuale

Comune di CASORIA (Codice: B990) Provincia di NAPOLI Catasto Fabbricati Foglio:

1 Particella: 215 Sub.: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/05/2011

Comune di CASORIA (Codice: B990) Provincia di NAPOLI Catasto Fabbricati Foglio:

1 Particella: 215 Sub.: 2. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/05/2011 protocollo n. NA0452892 in atti dal 11/05/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 48832.1/2011).

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 13/11/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

Comune di CASORIA (Codice: B990) Provincia di NAPOLI Catasto Fabbricati Foglio:

1 Particella: 215 Sub.: 2. CLASSAMENTO AUTOMATICO del 13/11/1986 in atti dal 17/05/1991 (n. A/4803/1986).

IMMOBILE 02 CATASTO TERRENI

Attuale

Comune di CASORIA (Codice: B990) Provincia di NAPOLI Catasto Terreni Foglio: 1

Particella: 215

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico del 02/01/1980

Foglio 1 Particella 215 – SEMIN IRRIG 1

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

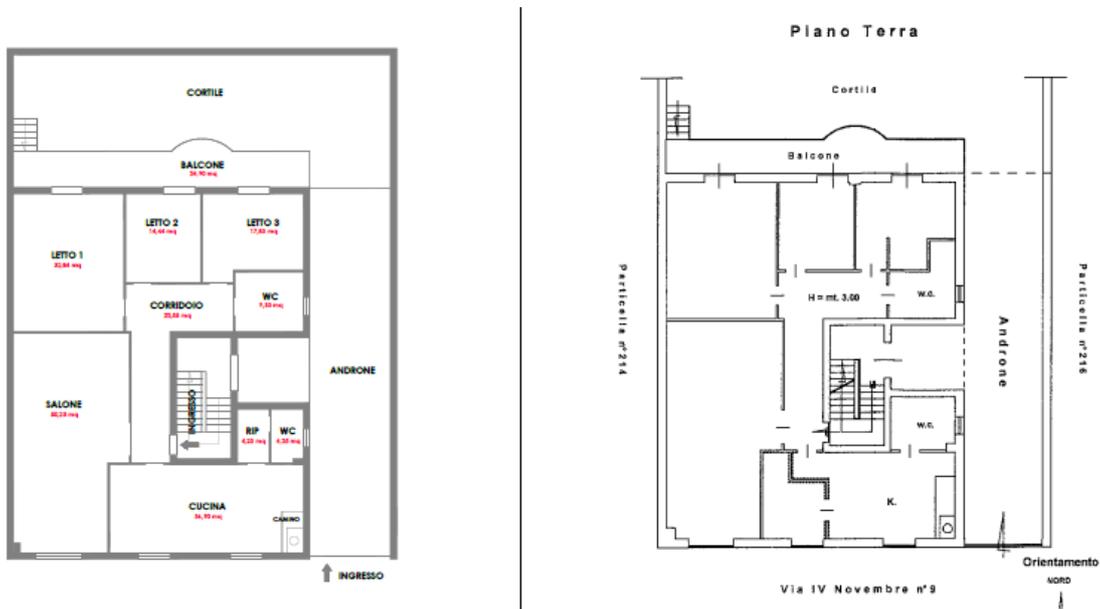
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 487/2019

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), 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 nei pignoramenti. 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 disposizione di parte delle tramezzature. Si stima dunque un costo per **regolarizzazione catastale** pari ad € **2.982,38** (duemilanovecentottantadue/38).



Confronto planimetria stato di fatto/catastale

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

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 487/2019

CREDITORE: GAETANI PIERO - DEBITORI: [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. SSA FABRIZIA FIORE

LOTTO 2 (IMMOBILE 02): Piena ed intera proprietà di appartamento sito in Casoria (NA) alla Via IV Novembre n. 9 Piano Terra (interrato); l'immobile è composto da cucina, due wc, ripostiglio, corridoio, tre camere da letto, un salone e un balcone avente accesso diretto al cortile comune ed è confinante a nord con Sub 01, ad est con Sub 01, a sud con Via IV Novembre e ad ovest con P.lla 214. L'immobile è riportato nel C.F. del Comune di Casoria (NA) al foglio 1 p.lla 215 sub. 2; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale per la disposizione di parte delle tramezzature. 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 la quale risulta priva di grafici allegati; non risulta ordine di demolizione; l'immobile ricade in Zona D2 industriale-ristrutturazione e completamento. **PREZZO BASE € 154.467,14 (centocinquantaquattromilaquattrocentosessantasette/14).**

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.

- Atto di compravendita del 19 dicembre 1986 n. 124616 di Repertorio del Notaio Chiari Leopoldo, trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 487/2019

CREDITORE: GAETANI PIERO - DEBITORI: [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. SSA FABRIZIA FIORE

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.

- 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]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

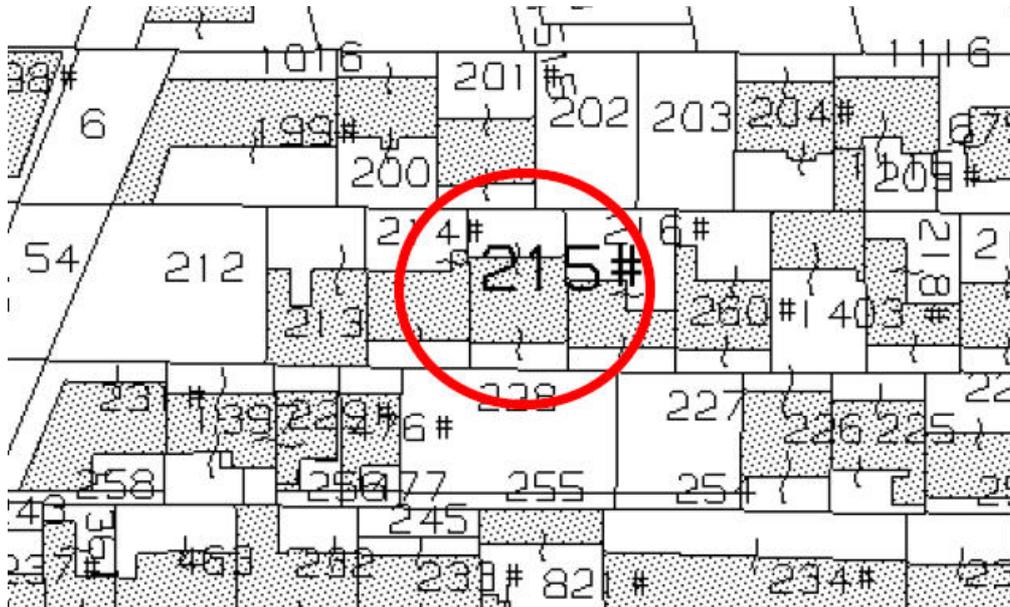
Si riporta in Allegato 08 l'atto di compravendita in capo agli esecutati. Di seguito, inoltre, stralcio del foglio di mappa catastale con evidenza della particella su cui insiste l'immobile pignorato consultabile anche in Allegato 07.

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 487/2019

CREDITORE: GAETANI PIERO - DEBITORI: ██████████

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'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 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 completamento; essendo il fabbricato stato edificato in data successiva al 01/09/1967 ed

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 487/2019

CREDITORE: GAETANI PIERO - DEBITORI: [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. SSA FABRIZIA FIORE

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 € **19.882,50 (diciannovemilaottocentottantadue/50)**. 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. Si segnala la presenza di contratto non opponibile alla procedura n. 1248 serie 3 registrato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate in data 27/09/2018 con il quale la [REDACTED] concede in comodato d'uso gratuito alla figlia [REDACTED] una porzione dell'appartamento sub 2 (Vedi Allegato 18). La durata è di dieci anni a partire dal 15 Settembre 2018.

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

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 487/2019

CREDITORE: GAETANI PIERO - DEBITORI: [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. SSA FABRIZIA FIORE

6. 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

7. 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

8. 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

9. 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

Si segnalano inoltre l'assenza di regolamento condominiale e la presenza 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:

€ 19.882,50 (diciannovemilaottocentottantadue/50)

- Oneri per regolarizzazione difformità catastali:

€ 2.982,38 (duemilanovecentottantadue/38);

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 487/2019

CREDITORE: GAETANI PIERO - DEBITORI: [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. SSA FABRIZIA FIORE

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 31/12/2020 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 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 dov'è edificato l'immobile oggetto di stima è stato calcolato ricorrendo alla determinazione del costo di costruzione. Per la

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 487/2019

CREDITORE: GAETANI PIERO - DEBITORI: [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. SSA FABRIZIA FIORE

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). 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.

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 487/2019

CREDITORE: GAETANI PIERO - DEBITORI: [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. SSA FABRIZIA FIORE

- [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