



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

SEZIONE CIVILE

Esecuzione immobiliare

R.G.E. 471/2017

CREDITORE PROCEDENTE:



DEBITORI:

Giudice: Dott. Antonio Cirma

RELAZIONE DI STIMA

L'Esperto Stimatore

Dott. Ing. Francesco Buonauro



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 471/2017

GIUDICE: DOTT. ANTONIO CIRMA

INDICE

- 1. Premesse e mandato pag. 1
- 2. Risposte ai quesiti pag. 2
- 3. Conclusioni pag. 25

ALLEGATI

- ALLEGATO 01: Nomina e accettazione incarico;
- ALLEGATO 02: Planimetrie immobili;
- ALLEGATO 03: Rilievo fotografico;
- ALLEGATO 04: Verbali di accesso;
- ALLEGATO 05: Sovrapposizione immagine satellitare/mappa catastale;
- ALLEGATO 06: Confronto piante stato di fatto/piante catastali;
- ALLEGATO 07: Documentazione catastale acquisita;
- ALLEGATO 08: Confronto piante stato di fatto/piante titolo edilizio;
- ALLEGATO 09: Documentazione urbanistica acquisita;
- ALLEGATO 10: Stima immobili;
- ALLEGATO 11: Ispezioni ipotecarie su immobili pignorati;
- ALLEGATO 12: Atto di pignoramento;
- ALLEGATO 13: Nota di trascrizione;
- ALLEGATO 14: Certificato di residenza storico debitori e occupanti;
- ALLEGATO 15: Certificato di matrimonio debitori;
- ALLEGATO 16: Certificazione notarile fornita dal creditore precedente;
- ALLEGATO 17: Atto di compravendita;
- ALLEGATO 18: Regolamento e documentazione condominiale;
- ALLEGATO 19: Dati creditore precedente per fatturazione;

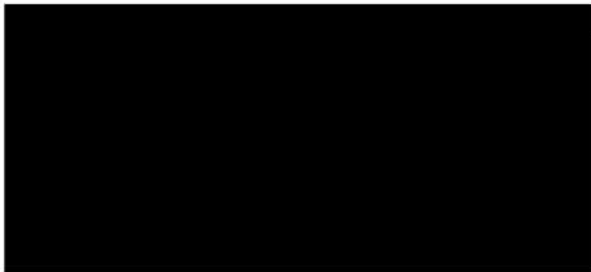


RELAZIONE DI STIMA

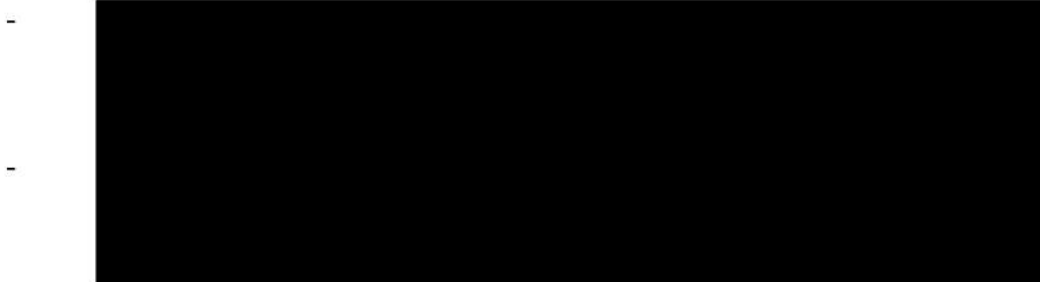
1. PREMESSE E MANDATO

Il sottoscritto Ing. Francesco Buonauro, regolarmente iscritto all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli, sezione A, settore Civile e Ambientale, al n° 20107, e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio di questo Tribunale al n° 981, 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 ed ha accettato l'incarico assegnatogli (Vedi Allegato 01). Di seguito sono indicate le Parti del presente Procedimento:

CREDITORE PROCEDENTE:



DEBITORI:



IMMOBILI PIGNORATI:

- 1) Appartamento sito in Calvizzano (NA) alla Via San Pietro s.n.c. N.C.E.U., fg. 1, p.lla 274, sub. 20, cat. A/2, piano 3, int. 13;
- 2) Garage sito in Calvizzano (NA) alla Via San Pietro s.n.c. N.C.E.U. fg. 1, p.lla 274, sub. 107, cat. C6, piano S1, int. 6.

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 degli esecutati e, al fine dell'esatta individuazione della particella su cui sono stati edificati gli immobili 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.



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 471/2017

GIUDICE: DOTT. ANTONIO CIRMA



Date le caratteristiche dei beni pignorati, al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi si è inteso unirli in unico lotto. I confini degli immobili sono i seguenti:

IMOBILE 01: Appartamento piano P3 confinante a nord con area esterna p.lla 274, ad est con interno 14, a sud con cassa scale e ad ovest con Via Giuseppe Di Vittorio;

IMOBILE 02: Garage piano S1 confinante a nord con garage sub 108, ad est con particella 102, a sud con garage sub 106 e ad ovest con area esterna p.lla 274.

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

Trattasi di appartamento sito alla Via Giuseppe Di Vittorio 1 e censito al NCEU del Comune di Calvizzano (NA) alla Via San Pietro al foglio 1, p.lla 274, sub. 20 e garage sito alla Via Giuseppe Di Vittorio 1 e censito al NCEU del Comune di Calvizzano (NA) alla Via San Pietro al foglio 1, p.lla 274, sub. 107.; l'appartamento è



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 471/2017

GIUDICE: DOTT. ANTONIO CIRMA

composto da cucina, wc, due camere da letto e un terrazzo; il garage è composto da un unico ambiente. Gli stessi in complessivo presentano una superficie commerciale totale di **124,10 mq** avendo considerato i seguenti valori:

- *Superficie interna appartamento: 89,65 mq*
- *Superficie terrazzo: 98,20 mq x 25% = 24,55 mq*
- *Superficie garage: 16,50 mq x 60% = 9,90 mq*

L'altezza media interna dell'appartamento risulta essere pari a 3,00 m mentre quella del garage pari a 2,55 m. La struttura dell'appartamento è in cemento armato e lo stato manutentivo esterno e interno è da considerarsi mediocre, si segnala inoltre che da un'analisi di tipo visivo a parere del sottoscritto il fabbricato in cui è collocato l'appartamento necessita esternamente di interventi manutentivi di tipo straordinario (Vedi rilievo fotografico in Allegato 03); la struttura del garage è in muratura con copertura in lamiera e lo stato manutentivo esterno ed interno è da considerarsi mediocre. 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 **€ 1.241,00 (milleduecentoquarantuno/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 **€ 372,30 (trecentosettantadue/30)**. Si riporta di seguito rilievo fotografico parziale dello stato dei luoghi visibile integralmente in Allegato 03 e relativa planimetria visibile anche in Allegato 02:



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 471/2017

GIUDICE: DOTT. ANTONIO CIRMA



Ingresso condominio



Ingresso appartamento



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 471/2017

GIUDICE: DOTT. ANTONIO CIRMA



Cucina



Wc

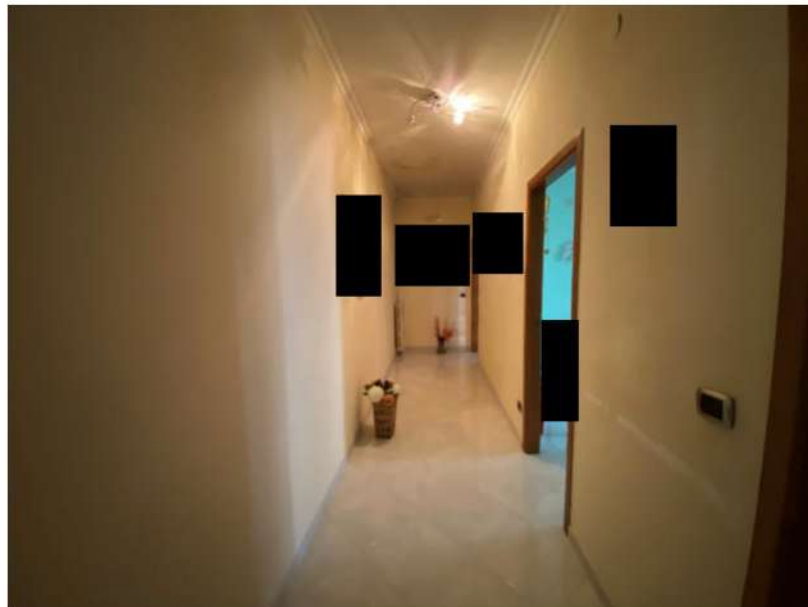


TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 471/2017

GIUDICE: DOTT. ANTONIO CIRMA

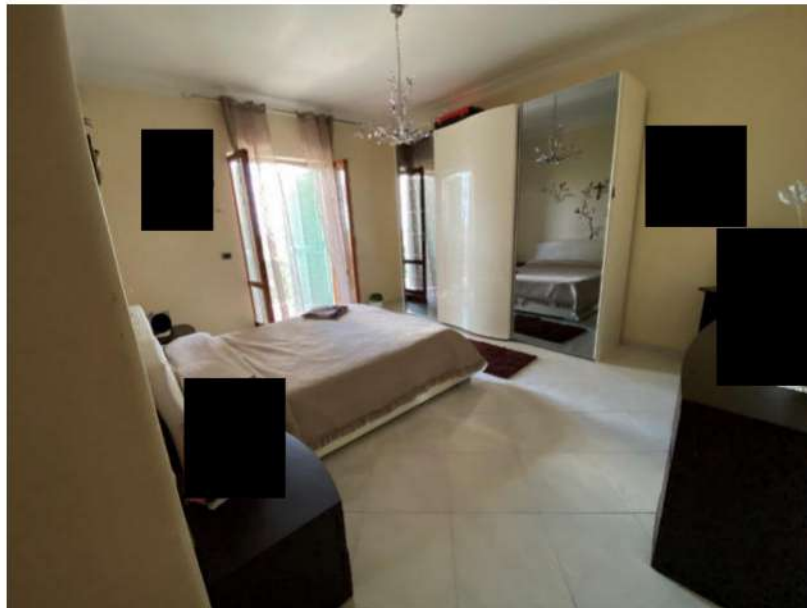


Letto 1



Corridoio





Letto 2



Interno garage

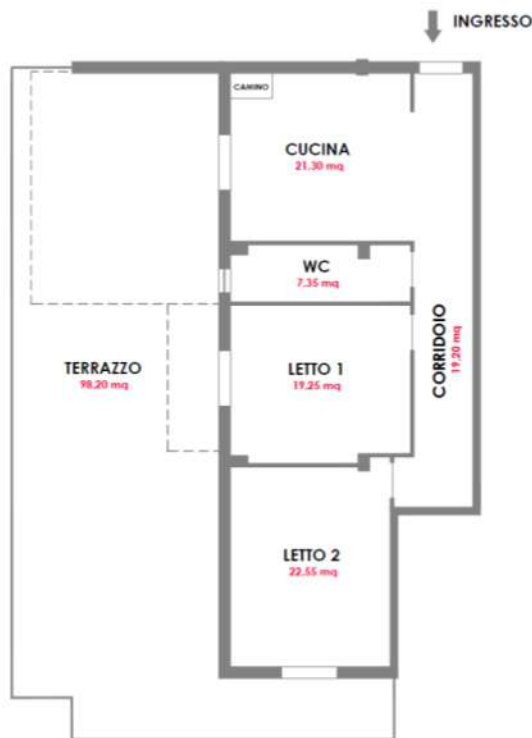


TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 471/2017

GIUDICE: DOTT. ANTONIO CIRMA



Ingresso garage



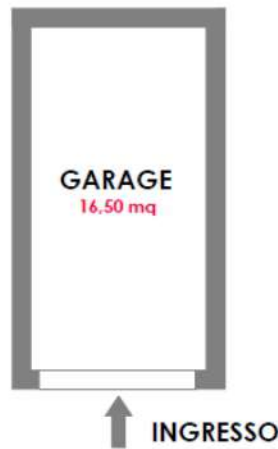
Pianta Appartamento



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 471/2017

GIUDICE: DOTT. ANTONIO CIRMA



Pianta garage

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:

IMMOBILE 01 CATASTO FABBRICATI

Attuale

Comune di CALVIZZANO (Codice: B452) Provincia di NAPOLI Foglio: 1 Particella: 274 Sub.: 20.

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 22/06/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

CLASSAMENTO del 22/06/1987 in atti dal 27/10/1995 CLASSAMENTO L.154/88 (n. A/3419.13/1987).



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 471/2017

GIUDICE: DOTT. ANTONIO CIRMA

IMMOBILE 02 CATASTO FABBRICATI

Attuale

Comune di CALVIZZANO (Codice: B452) Provincia di NAPOLI Foglio: 1 Particella:
274 Sub.: 107

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/10/1991

VARIAZIONE del 21/10/1991 in atti dal 05/01/1995 FRAZIONAMENTO LEGGE
154/88 (n. O/1291.1/1991)

IMMOBILE 01 e 02 CATASTO TERRENI

Attuale

Comune di CALVIZZANO (Codice: B452) Provincia di NAPOLI Catasto Terreni
Foglio: 1 Particella: 274.

Situazione dell'Immobilabile dal 17/10/1983

Foglio 1 Particella 274 – SEMINATIVO ARBOREO - FRAZIONAMENTO del
17/10/1983 in atti dal 10/02/1986 PRATTICO (n. 565584)

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, con le risultanze catastali attuali quanto a foglio, p.lla e subalterni.

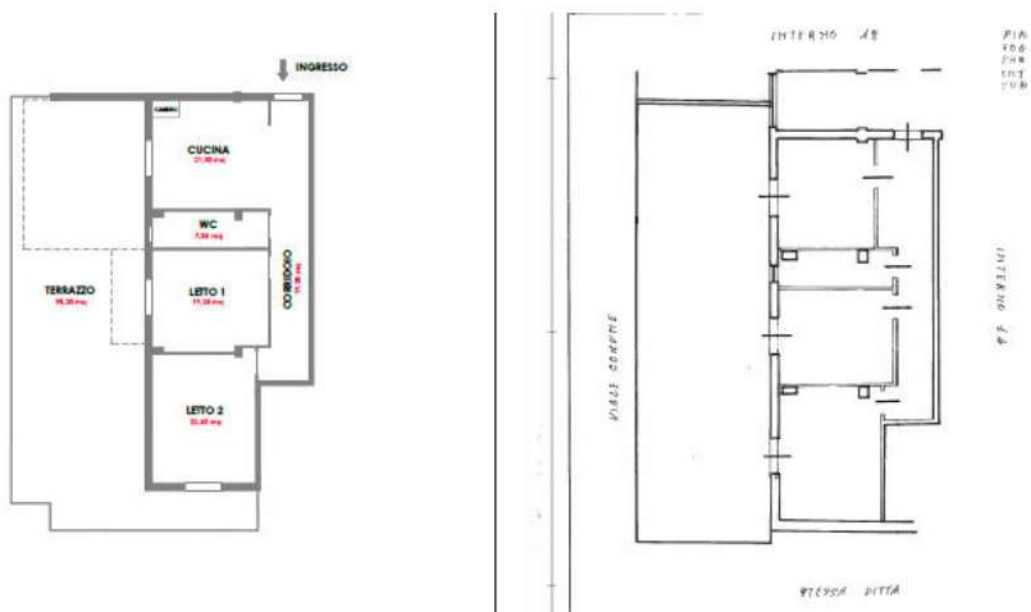
Non risultano inoltre variazioni catastali richieste dagli esecutati o da terzi o disposte di ufficio intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati in pignoramento. Infine, effettuando un confronto tra la planimetria dello stato reale dei



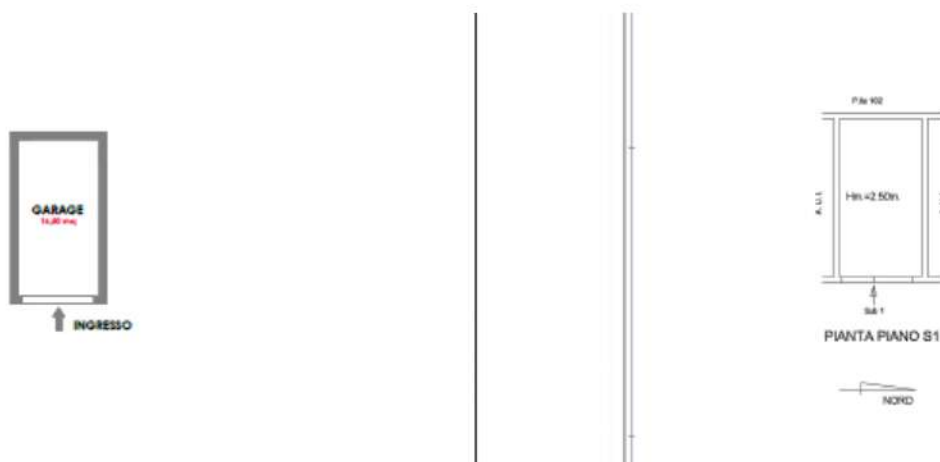
TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 471/2017

GIUDICE: DOTT. ANTONIO CIRMA

luoghi con la planimetria catastale (Vedi di seguito e in Allegato 06), si sono riscontrate difformità per l'appartamento per la disposizione di parte delle tramezzature, delle aperture e per la conformazione del terrazzo; per il garage è indicato in modo errato il subalterno all'interno della planimetria. Si stima dunque un costo per **regolarizzazione catastale** pari ad € **1.861,50** (milleottocentosessantuno/50).



Confronto planimetria stato di fatto/catastale appartamento



Confronto planimetria stato di fatto/catastale garage



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 471/2017

GIUDICE: DOTT. ANTONIO CIRMA

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

LOTTO 1 (IMMOBILI 01 e 02): Piena ed intera proprietà di appartamento e garage ubicati in Calvizzano (NA) alla Via Giuseppe Di Vittorio n. 1; appartamento Piano P3 e posto auto al Piano S1; l'appartamento è composto da cucina, wc, due camere da letto e un terrazzo; il garage è composto da un unico ambiente. L'appartamento confina a nord con area esterna p.lla 274, ad est con interno 14, a sud con cassa scale e ad ovest con Via Giuseppe Di Vittorio; il garage confina a nord con garage sub 108, ad est con particella 102, a sud con garage sub 106 e ad ovest con area esterna p.lla 274. L'appartamento è riportato nel C.F. del Comune di Calvizzano (NA) al foglio 1 p.lla 274 sub. 20 e il garage al sub. 107; il descritto stato dei luoghi dell'appartamento non corrisponde alla planimetria catastale per la disposizione di parte delle tramezzature, delle aperture e per la conformazione del terrazzo; per il garage è indicato in modo errato il subalterno all'interno della planimetria. Vi è concessione edilizia in sanatoria n. 16 rilasciata dal Comune di Calvizzano (NA) il 27/05/1993; lo stato dei luoghi non è conforme al titolo edilizio in merito a disposizione di parte delle tramezzature e delle aperture, inoltre, in corrispondenza del terrazzo vi è la presenza di struttura in legno coperta da tegole non presente in concessione; non risulta ordine di demolizione; gli immobili ricadono in Zona B3 area di completamento urbanistico. **PREZZO BASE € 130.963,49. (centotrentamilanovecentosessantatre/49).**

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



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 471/2017

GIUDICE: DOTT. ANTONIO CIRMA

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.

Proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà, il quale si dichiara celibe, e di [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà, la quale si dichiara nubile, a loro pervenuti per acquisto da [REDACTED]

[REDACTED], in virtù di atto di compravendita per notar IMPROTA FILIPPO del 1 3/10/2009, rep. 94503/14406, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 addi' 16/10/2009 ai nn.61863/45465;

Ai sui indicati [REDACTED]
[REDACTED] gli immobili sono pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

SUB. 20

Atto di compravendita per notar D'ANNA MARIA LUISA, del 31/07/2002, rep. 82747, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 addi' 02/08/2002 ai nn. 36403/28328 con il quale [REDACTED]

[REDACTED] acquistano l'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl. 1 p.lla 274 sub. 20 rispettivamente per la quota di 1/1 di usufrutto e per la quota di 1/1 di nuda



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 471/2017

GIUDICE: DOTT. ANTONIO CIRMA

Ai suindicati [REDACTED] quanto sopra è pervenuto per acquisto da [REDACTED], in virtù di atto di compravendita per notar SICA SALVATORE del 05/07/1996, rep. 96650, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 addì 23/07/1996 ai nn. 22139/16396 successivamente rettificato, per dati catastali errati, da atto per notar SICA SALVATORE del 17/05/2002, rep. 101383, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 addì 12/06/2002 ai nn. 24322/18586

SUB. 107

Atto di compravendita per notar D'ANNA MARIA LUISA del 31/07/2002, rep. 82747, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 addì 02/08/2002 ai nn. 36404/28329 con il quale [REDACTED]

[REDACTED] acquistano l'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl. 1 p.lla 274 sub. 107 rispettivamente per la quota di 1/1 di usufrutto e per la quota di 1/1 di nuda proprietà da [REDACTED];

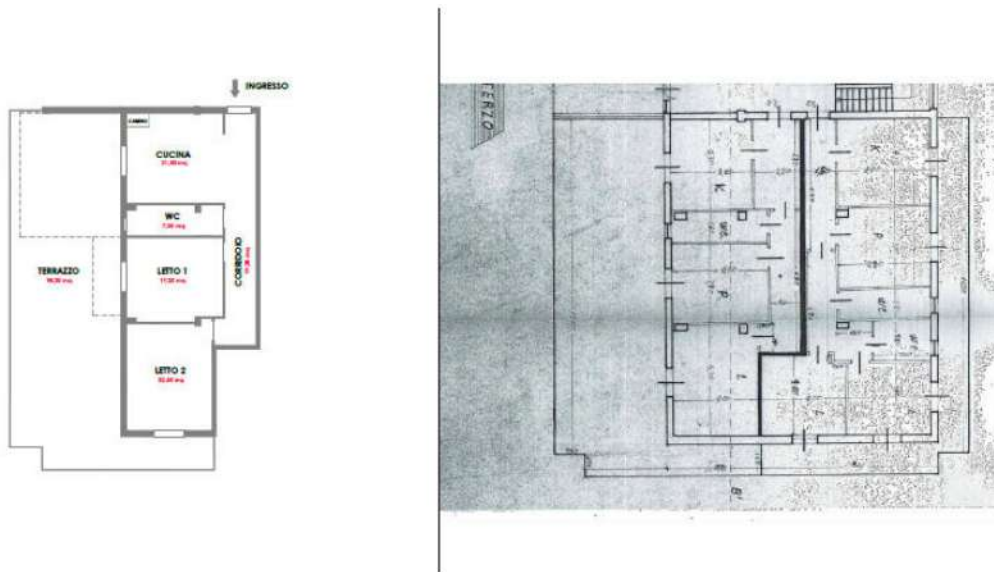
al suindicato [REDACTED] l'immobile riportato al catasto Terreni Fl.1 p.lla 274 è pervenuto per acquisto da [REDACTED] [REDACTED] in virtù di



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 471/2017

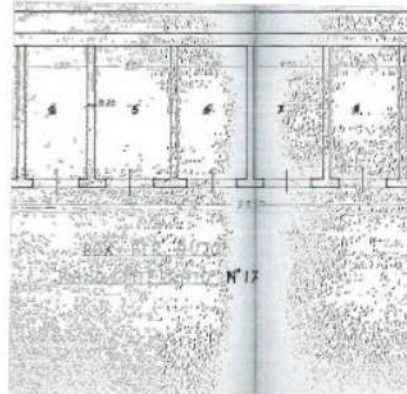
GIUDICE: DOTT. ANTONIO CIRMA

provvedimento autorizzativo e dei grafici di progetto allegati, relativamente alle parti riguardanti gli immobili pignorati, sono in Allegato 09 della presente relazione. Da un confronto tra le planimetrie allegata ai provvedimenti autorizzativi e le planimetrie redatte dello stato di fatto si sono rilevate per l'appartamento difformità in merito a disposizione di parte delle tramezzature e delle aperture, inoltre, in corrispondenza del terrazzo vi è la presenza di struttura in legno coperta da tegole non presente in concessione. Si riporta di seguito confronto tra le citate planimetrie visibile anche in Allegato 08.



Confronto planimetria stato di fatto/titolo edilizio appartamento





Confronto planimetria stato di fatto/titolo edilizio garage

Sulla base degli accertamenti sopra compiuti, rilevato che la particella su cui è stato edificato il fabbricato si trova in zona B3 area di completamento urbanistico; essendo il fabbricato stato edificato in data successiva al 01/09/1967 con le difformità rispetto al provvedimento autorizzativo sopra riportate, il sottoscritto ha provveduto a verificare la sanabilità/condonabilità degli abusi. Dunque, verificata la sanabilità in merito alle sole tramezzature dell'appartamento, per gli ulteriori abusi 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 **€ 3.400,00 (tremilaquattrocento/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 dai debitori esegutati insieme alla figlia minore. 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 20 (Vedi Allegato 11) risultano le seguenti formalità:

1. Rettifica a TRASCRIZIONE del 12/06/2002 - Registro Particolare 18586 Registro Generale 24322 Pubblico ufficiale SICA SALVATORE Repertorio 101383 del 17/05/2002 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Formalità di riferimento: Trascrizione n. 16396 del 1996
2. TRASCRIZIONE del 02/08/2002 - Registro Particolare 28328 Registro Generale 36403 Pubblico ufficiale D'ANNA MARIA LUISA Repertorio 82747 del 31/07/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 02/08/2002 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 36405 Pubblico ufficiale D'ANNA MARIA LUISA Repertorio 82748 del 31/07/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 471/2017

GIUDICE: DOTT. ANTONIO CIRMA

4. Documenti successivi correlati: Comunicazione n. 2974 del 29/05/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14/05/2008. Cancellazione totale eseguita in data 16/06/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
5. ISCRIZIONE del 14/11/2007 - Registro Particolare 22440 Registro Generale 73258 Pubblico ufficiale VALENTINO CONCETTA Repertorio 13456/6820 del 12/11/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Documenti successivi correlati: Comunicazione n. 8158 del 27/11/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/11/2009. Cancellazione totale eseguita in data 17/12/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
6. TRASCRIZIONE del 16/10/2009 - Registro Particolare 45465 Registro Generale 61863 Pubblico ufficiale IMPROTA FILIPPO Repertorio 94503/14406 del 13/10/2009 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
7. ISCRIZIONE del 16/10/2009 - Registro Particolare 10174 Registro Generale 61864 Pubblico ufficiale IMPROTA FILIPPO Repertorio 94504/14407 del 13/10/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
8. TRASCRIZIONE del 09/08/2017 - Registro Particolare 29499 Registro Generale 37649 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD- UNEP Repertorio 5534 del 29/05/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

mentre su ispezione ipotecaria eseguita sul garage sub 107 (Vedi Allegato 11) risultano le seguenti formalità:



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 471/2017

GIUDICE: DOTT. ANTONIO CIRMA

1. TRASCRIZIONE del 02/08/2002 - Registro Particolare 28329 Registro Generale 36404 Pubblico ufficiale D'ANNA MARIA LUISA Repertorio 82747 del 31/07/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 14/11/2007 - Registro Particolare 22440 Registro Generale 73258 Pubblico ufficiale VALENTINO CONCETTA Repertorio 13456/6820 del 12/11/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Documenti successivi correlati: Comunicazione n. 8158 del 27/11/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/11/2009. Cancellazione totale eseguita in data 17/12/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
3. TRASCRIZIONE del 16/10/2009 - Registro Particolare 45465 Registro Generale 61863 Pubblico ufficiale IMPROTA FILIPPO Repertorio 94503/14406 del 13/10/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. ISCRIZIONE del 16/10/2009 - Registro Particolare 10174 Registro Generale 61864 Pubblico ufficiale IMPROTA FILIPPO Repertorio 94504/14407 del 13/10/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
5. TRASCRIZIONE del 09/08/2017 - Registro Particolare 29499 Registro Generale 37649 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD- UNEP Repertorio 5534 del 29/05/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE; 471/2017

GIUDICE: DOTT. ANTONIO CIRMA

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:

€ 3.400,00 (tremilaquattrocento/00);

- Oneri per regolarizzazione difformità catastali:

€ 1.861,50 (milleottocentosessantuno/50);

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 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.

A tal proposito, in risposta al presente quesito (Vedi Allegato 18), oltre alla presenza di regolamento condominiale, si segnala che l'importo annuo delle **spese condominiali ordinarie** risulta pari ad **€/anno 535,76,00 (cinquecentotrentacinque/76)** per il solo appartamento; che l'importo annuo delle **spese fisse di gestione o manutenzione**, oltre



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 471/2017

GIUDICE: DOTT. ANTONIO CIRMA

a quelle condominiali, è stato stimato pari a **€/anno 600,00 (seicento/00)**. Inoltre, alla data del 26/07/2021, come da mail dell'amministratore di condominio, esistono **spese straordinarie** deliberate oltre i due anni antecedenti la comunicazione e non ancora saldate, importo complessivo **€ 4.576,01 (quattromilacinquecentosettantasei/01)** e spese ordinarie non saldate nei due anni antecedenti la comunicazione, per un importo complessivo di **€ 148,00 (centoquarantotto/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 sono edificati gli immobili 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 trovano gli immobili pignorati e lo stesso è stato moltiplicato per i metri quadri costituenti la superficie commerciale degli immobili 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



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 471/2017

GIUDICE: DOTT. ANTONIO CIRMA

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 € 1.861,50, Adeguamento impiantistico € 1.241,00, Attestato di Prestazione Energetica € 372,30, Stato occupazione immobile € 3.474,80, Stato d'uso e manutenzione € 3.102,50, Irregolarità urbanistiche € 3.400,00, Spese condominiali insolute € 4.724,01 si arriva ad un valore di mercato degli immobili pignorati dal quale, poiché i cespiti sono soggetti a procedura esecutiva, il sottoscritto ha ritenuto opportuno detrarre il 15%, divenendo così il **PREZZO A BASE D'ASTA € 130.963,49 (centotrentamilanovecentosessantatre/49)**.

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

sia alla data del pignoramento che a quella di richiesta da parte del sottoscritto di Certificato di Residenza Storico, hanno sempre avuto residenza in



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 471/2017

GIUDICE: DOTT. ANTONIO CIRMA

Calvizzano (NA) alla Via Giuseppe Di Vittorio 1 presso l'appartamento pignorato (Vedi Allegato 14). Inoltre, come deducibile da estratto per riassunto dai registri degli atti di MATRIMONIO (Vedi Allegato 15) gli esecutati hanno contratto matrimonio in data 15/07/2010 scegliendo il regime di COMUNIONE 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) 18/10/2021

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

