

**RELAZIONE DI STIMA**  
**LOTTO 11 IMMOBILE 18**

**I. 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 riunito a stralcio fascicolo RGE 523/2016 ed ha accettato l'incarico (Vedi Allegato 01). Di seguito sono indicate le Parti del presente Procedimento:

CREDITORE PROCEDENTE:

MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.p.A. Via Leone Pancaldo 4  
50127 Firenze C.F./P.IVA: 00816350482

DEBITORI:

- 1) [REDACTED] SRL con sede in [REDACTED]  
CF/P.IVA: [REDACTED];
- 2) [REDACTED] nato a [REDACTED]  
[REDACTED];
- 3) [REDACTED] nata a [REDACTED]  
CF: [REDACTED];

# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI: [REDACTED] SRL, [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO

## IMMOBILI PIGNORATI:

della società [REDACTED] SRL per la quota di piena proprietà pari all'intero

## Immobili siti nel Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA:

- 1) Abitazione categoria A/2 Via Innamorati P.1 int. 2 vani 5, riportata al NCEU al foglio 63 p.lla 3172 sub. 40;
- 2) Garage categoria C/6 Via Innamorati P.T. int. 34 mq. 14 riportato al NCEU al foglio 63 p.lla 3172 sub. 79;
- 3) Area Urbana Via San Francesco Patria P.T. mq. 577 riportata al NCEU al foglio 38 p.lla 278 sub 1;
- 4) Immobile categoria D/1 Via San Francesco Patria P.T. riportato al NCEU al foglio 38 p.lla 278 sub 2;
- 5) Immobile categoria D/1 Viale San Francesco D'Assisi P.T.-1 riportato al NCEU al foglio 38 p.lla 91;
- 6) Terreno are 37.08 sito alla località Masseria Delle Zoccole riportato al NCT al foglio 55 p.lla 245;

## Immobili siti nel Comune di QUALIANO:

- 7) Immobile categoria C/2 via Filippo Turati P. S2 mq. 14 riportato al NCEU al foglio 6 p.lla 1967 sub 35;
- 8) Immobile categoria C/2 via Filippo Turati P. S2 mq. 18 riportato al NCEU al foglio 6 p.lla 1967 sub 36;
- 9) Immobile categoria C/2 via Filippo Turati P. S2 mq. 7 riportato al NCEU al foglio 6 p.lla 1967 sub 37;

## TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI: [REDACTED] SRL, [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO

---

- 10) Immobile categoria C/2 Via Filippo Turati P. S2 mq. 10 riportato al NCEU al foglio 6 p.lla 1967 sub 38;
- 11) Immobile categoria C/2 Via Filippo Turati P. S2 mq. 8 riportato al NCEU al foglio 6 p.lla 1967 sub. 39;

della sig.ra [REDACTED] per la quota di piena proprietà pari all'intero

### Immobili siti nel Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA:

- 12) Abitazione categoria A/4 Corso Campano, 387 P.T. -1 -2 vani 4 riportata al NCEU al foglio 63 p.lla 157 (ESCLUSA vedi istanza ES del 07/06/2018)
- 13) Immobile categoria C/2 Corso Campano P.T. riportato al NCEU al foglio 63 p.lla 154 (ESCLUSO vedi istanza ES del 07/06/2018)
- 14) Abitazione categoria A/7 Via San Francesco Patria P.T. vani 4,5 riportata al NCEU foglio 50 p.lla 532 sub 1;
- 14bis) Abitazione in villini A/7 in Giugliano in Campania (NA) Via San Francesco a Patria, vani 11, in Catasto foglio 50, p.lla 533 sub1 (AGGIUNTA in stralcio da fascicolo RGE 523/2016 – piena proprietà [REDACTED]);
- 15) Ente Urbano are 49.50 riportata al NCT al foglio 50 p.lla 532 (ex p.lla 97);
- 16) Abitazione categoria A/4 Corso Campano n. 393 P.T. -1 vani 3 riportata al NCEU al foglio 63 p.lla 162 e graffata p.lla 201 (ESCLUSA per estinzione parziale della procedura richiesta dal creditore precedente e ordinata dal G.E. in data 20/12/2016).

# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI: [REDACTED] SRL, [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO

Della sig.ra [REDACTED] per la quota di usufrutto pari all'intero e del sig. [REDACTED] per la quota di nuda proprietà pari all'intero

## Immobili siti nel Comune di QUALIANO:

17) Locale deposito sito alla Piazza del Popolo 2 piano S1, riportato al NCEU al foglio 7 p.lla 1812 sub 12 cat. C/2 di mq. 4;

18) Locale deposito sito alla Piazza del Popolo 2 piano S1 riportato al NCEU al foglio 7, p.lla 1812 sub.18 cat. C/2 di mq. 8; IMM 18 OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA

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 attuali e storici degli immobili pignorati 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 esegutati e, al fine dell'esatta individuazione del fabbricato di cui fa parte 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.



L'immobile pignorato confina con interno 17, viale privato di accesso, interno 11, interno 19 e corridoio di disimpegno.

## TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI: [REDACTED] SRL, [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO

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

Trattasi di cantinola accatastata come **Locale deposito sito alla Piazza del Popolo 2 piano S1, riportato al NCEU al foglio 7 p.la 1812 sub 18 cat. C/2**; la stessa presenta una superficie commerciale totale di **12,20 mq**. L'altezza interna risulta essere in media variabile dai 2,30 m ai 2,10 m e lo stato manutentivo è da considerarsi mediocre. Va segnalato che, l'impianto elettrico è risultato funzionante ma alla data di accesso al sottoscritto non è stata rilasciata alcuna di chiarazione di conformità. Si stima dunque un costo per **adeguamento impiantistico** alla normativa vigente pari ad **€ 100,00 (cento/00)**. Si riporta di seguito rilievo fotografico dello stato dei luoghi visibile anche in Allegato 03 e relativa planimetria visibile anche in Allegato 02:



*Accesso esterno*

# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI: [REDACTED] SRL, [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO

---



*Accesso esterno*



*Ingresso cantinola*



# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI:

██████████ SRL, ██████████

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO

---



*Interno cantinola*



*Interno cantinola*







# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI: [REDACTED] SRL, [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO

S1. Vi è planimetria catastale. Vi è concessione per esecuzione lavori edili n. 57 del 16/04/1977 rilasciata dal Comune di Qualiano (NA) in cui non è presente tale cantinola; non risulta ordine di demolizione; ricade in Zona BI - zone sature. **PREZZO BASE € 6.195,76 (seimilacentonovantacinque/76).**

**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.

- L'immobile è pervenuto in parte (alla sig. [REDACTED], per 1/2) giusto atto di vendita del 09/09/1971 in notar Nicola Salomone, coadiutore di Luigi Salomone trascritto l'01/10/1971 ai nn.43885/32554 da potere di [REDACTED]  
[REDACTED]
- ed in parte (al sig. [REDACTED], per la nuda proprietà) giusto atto di donazione del 31/05/2007 rep.n.38510/12078 in notar Lombardi Armida, trascritto il 26/06/2007 ai nn.46643/22715, da potere di [REDACTED]  
[REDACTED], Giugliano in Campania [REDACTED]  
[REDACTED] che si riservano l'usufrutto vitalizio, con diritto di accrescimento reciproco.

# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI: [REDACTED] SRL, [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO

- L'immobile al sig. [REDACTED], era pervenuto giusto atto di vendita, trascritto l'01/10/1971 ai nn.43885/32554, come già sopra descritto. N.B.: l'usufruttuario sig. [REDACTED] è deceduto il [REDACTED]

Si riportano in Allegato 17 l'atto di compravendita e di donazione in capo agli esecutati. Di seguito, inoltre, stralcio del foglio di mappa catastale con evidenza della p.lla 963 su cui insiste l'immobile pignorato consultabile anche in Allegato 07.



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, il sottoscritto ritiene che l'epoca di realizzazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile risale circa all'anno

## TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI: [REDACTED] SRL, [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO

---

1977. Vi è concessione per esecuzione lavori edili n. 57 del 16/04/1977 rilasciata dal Comune di Qualiano (NA) in cui non è presente tale cantinola. Sulla base degli accertamenti sopra compiuti, il sottoscritto ha provveduto a verificare la sanabilità/condonabilità delle parti difformi al provvedimento autorizzativo. Dunque, verificato che per l'immobile non ci 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 e si stima dunque importo da detrarre per **difformità urbanistica** pari ad € **610,00 (seicentodieci/00)**. Si precisa inoltre che non risulta Certificato di Agibilità e che non risulta Ordine di Demolizione.

### QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile alla data di accesso (Vedi Allegato 04) è risultato occupato dai debitori eseguiti [REDACTED] e [REDACTED].

### 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:



# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI: [REDACTED] SRL, [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO

1. TRASCRIZIONE del 26/06/2007 - Registro Particolare 22715 Registro Generale 46643 Pubblico ufficiale LOMBARDI ARMIDA Repertorio 38510/12078 del 31/05/2007 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

2. TRASCRIZIONE del 15/09/2016 - Registro Particolare 30352 Registro Generale 39110 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 9089/2016 del 09/08/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si segnalano inoltre oneri per le seguenti difformità precisando che gli stessi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta:

- Oneri per difformità urbanistico-edilizie: € 610,00 (seicentodieci/00);

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

Il sottoscritto ha consultato all'indirizzo [www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it) elenco delle aree del patrimonio immobiliare dello Stato in gestione all'Agenzia del Demanio sull'intero territorio nazionale aggiornato al 31/12/2018 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.

# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI: [REDACTED] SRL, [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO

**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 (Ved. Allegato 18), si segnala la presenza di regolamento condominiale; l'importo annuo delle **spese condominiali ordinarie** è stimato pari ad **€/anno 12,00 (dodici/00)** mentre l'importo annuo delle **spese fisse di gestione o manutenzione**, oltre a quelle condominiali, è stato stimato pari a **€/anno 60,00 (sessanta/00)**. Inoltre, per gli ultimi due anni anteriori a maggio 2018 si sono stimate **spese condominiali scadute non pagate** pari ad **€ 24,00 (ventiquattro/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 ove è ubicato il fabbricato di cui fa parte 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

# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI: [REDACTED] SRL, [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO

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 Adeguamento impiantistico € 100,00, Stato occupazione immobile € 549,00, Stato d'uso e manutenzione € 732,00, Difficoltà urbanistica € 610,00, Spese condominiali insolute € 24,00, 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 da esso il 15%, divenendo così il **PREZZO A BASE D'ASTA € 6.195,76 (seimilacentonovantacinque/76)**. 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, in Allegato 14 visura storica CCIA della società [REDACTED]

[REDACTED] SRL e certificati di residenza storici dei debitori da cui si deduce che

[REDACTED] nato il [REDACTED]

# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI: [REDACTED] SRL, [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO

---

residente in Qualiano (NA) dalla nascita, mentre [REDACTED] nata i [REDACTED] Giugliano in Campania (NA) abitante [REDACTED] (NA) dal 30/07/1964 proveniente da Giugliano in Campania (NA); dunque stessa residenza sia alla data del pignoramento che a quella attuale.

Inoltre, come deducibile da estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio (Vedi Allegato 15) l'esecutato [REDACTED] ha contratto matrimonio con [REDACTED] [REDACTED] in data 14/06/1997 scegliendo il REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI mentre l'esecutata [REDACTED] ha contratto matrimonio con [REDACTED] in data 04/06/1964 non riportando alcuna annotazione in merito al regime di separazione dei beni. Sempre in Allegato 15 estratto per riassunto di morte del Sig. [REDACTED] da cui si deduce che lo stesso è mancato in data [REDACTED]

### 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) 01/08/2019

L'Esperto Stimatore  
*Dott. Ing. Francesco Buonauro*

