

Salvatore Buonavolontà – Ingegnere Forense

**Acerra:** Via Giovanni XXIII, n°39, cap: 80011

**Recapiti:** Office: +39 081 0147408 Fax: 081 19020001

PEC: [salvatore.buonavolonta@ordingna.it](mailto:salvatore.buonavolonta@ordingna.it) - Mail: [ing.salbuo@gmail.com](mailto:ing.salbuo@gmail.com)

P.I.:03432221210 - C.F. BNV SVT73H09F839U

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

## TRIBUNALE DI NAPOLI NAPOLI NORD

**SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**GIUDICE DELEGATO - DOTT. ANTONIO CIRMA**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**RUOLO GENERALE ESECUZIONE**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**N°558/2014 - N°663/2014**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**PARTE PROCEDENTE: ITALFONDIARIO SPA (558 - 663)**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**PARTE INTERVENTRICE: ACCEDO SPA (558)**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**PARTE ESECUTATA:**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**TERZI PROPRIETARI DI BENI GRAVATI DA IPOTECA:**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®





Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Buonavolontà Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 558/2014 – 663/2014 del R.G.E. promossa da

**ITALFONDIARIO spa**

P.I.: 00880671003

VIA CARUCCI 131

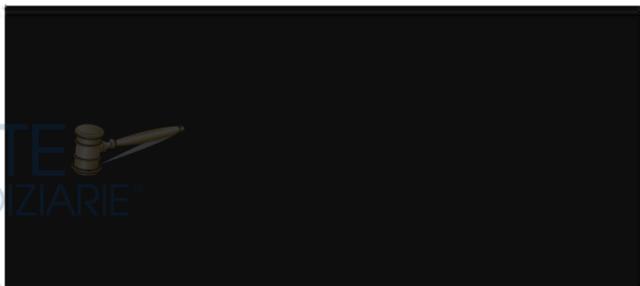
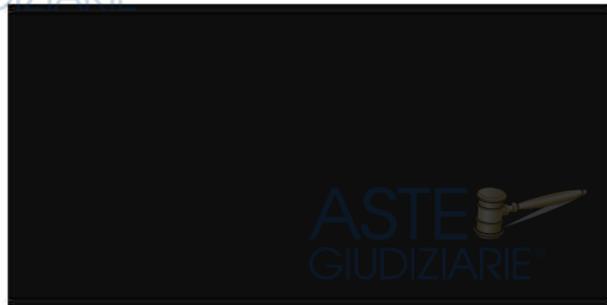
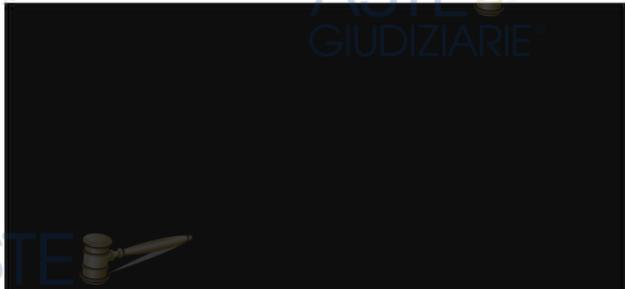
ROMA



Nel giudizio 558/2014, in qualità di procuratore del Banco di Napoli.

Nel giudizio 663/2014, in qualità di procuratore della Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza.

contro



## INCARICO

In data 25/02/2016, il sottoscritto Ing. Buonavolontà Salvatore,  
con studio in Via Giovanni XXIII, 39 - 80011 - Acerra (NA),

email: [ing.salbuo@gmail.com](mailto:ing.salbuo@gmail.com)

PEC: [salvatore.buonavolonta@ordingna.it](mailto:salvatore.buonavolonta@ordingna.it),

Tel. 081 0147 408,  
Fax 081 19020001,

veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/03/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito a mezzo PCT, avanti al G.E. Dott. Cirma Antonio presso il Tribunale di Napoli Nord per il giudizio RGE 558/2014.

In data 12/12/2016, l'Ill.mo Giudice convocava lo scrivente per verificare la possibilità di riunire detto giudizio con l'altro identificato in RGE 663/2014.

In data 19/12/2016, l'Ill.mo Giudice comunicava allo scrivente la nomina di Esperto Stimatore per i due giudizi congiunti.

Detta procedura diventava necessaria, in quanto consentiva di unire due cespiti, che in origine erano costituiti da due unità indipendenti, mentre allo stato attuale sono costituiti da un'unica unità immobiliare, che nella presente stima, sarà quella indicata con BENE n° 3.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento e quindi della presente perizia sono costituiti dai seguenti immobili:

**Bene N° 1** - Appartamento al pian terreno, in Casoria (NA) – Viale Kennedy 54 (558)

**Bene N° 2** – Locale deposito al pian terreno, in Casoria (NA) – Viale Kennedy 52 (558)

**Bene N° 3** - Appartamento al duplex ai piani primo e secondo, in Casoria (NA) – Viale Kennedy 54 (piano primo 663 – piano secondo 558).

**Bene N° 4** - Locale deposito al pian terreno, in Casoria (NA) – Via F. De Santis 2 (558)

Allo stato attuale i beni 1 - 2 - 3 (piano secondo) sono di proprietà [REDACTED] ed i beni 3 (piano primo) e 4 sono di proprietà [REDACTED]

**N.B.:** in pignoramento vengono individuati quattro beni, durante il sopralluogo di accesso, si è riscontrata la presenza di particolari differenze rispetto all'atto di pignoramento, in quanto:

- l'appartamento al piano terra si presentava diviso in 3 distinte unità immobiliari, di cui una a destinazione residenziale, e due depositi, con accesso diretto dalla Via De Santis;
- i due locali deposito al piano terra, aventi intestazione a soggetti diversi tra loro, si presentavano uniti tra loro e con all'interno un soppalco in ferro,
- l'appartamento al secondo piano è stato unito all'appartamento al primo piano, a mezzo di una scala interna, e dopo il ricongiungimento dei due giudizi, sarà eseguita stima per un immobile unico, costituito dai piani primo e secondo.

Nella presente stima immobiliare, lo scrivente, si riferirà agli immobili indicati in pignoramento, per i beni N°1, 2, 4, mentre il bene n°3 sarà considerato come unione di n°2 beni.

**QUESITO A: Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.**

1a) In riferimento a detto quesito, all'interno del fascicolo (558) è presente la relazione notarile, prodotta dalla parte procedente, redatta dal Notaio Dott. Eliodoro Giordano, la quale si presenta completa come previsto dall'art. 567, 2° comma del c.p.c.

1b) In riferimento a detto quesito, all'interno del fascicolo (663) è presente la relazione notarile, prodotta dalla parte procedente, redatta dal Notaio Dott. Fabrizio Branca, la quale si presenta completa come previsto dall'art. 567, 2° comma del c.p.c.

2) lo scrivente ha acquisito al secondo accesso copia dell'atto di donazione, attraverso il quale la parte esecutata donava alla moglie [REDACTED], ed alla figlia [REDACTED] i 4 beni oggetto della presente procedura.

Detto atto è stato stipulato dal notaio Dott. Francesco Dente, in data 16/12/2011, giusto Repertorio n°188809, Raccolta n°26654, e trascritto presso il competente Ufficio dei RRII di Napoli, circoscrizione Napoli 2, il 13/01/2012, ai nn. 1884/1603 di formalità.

3) Con riferimento allo stato civile delle esecutate, lo stesso non è necessario, in quanto il titolo di acquisto in loro favore è una donazione, lo scrivente ha acquisito copia del certificato di matrimonio con annotazioni a margine e della residenza storica integrale del soggetto esecutato, Sig. [REDACTED] e dei soggetti proprietari.

Inoltre lo scrivente ha acquisito dalla parte esecutata altresì l'atto di compravendita, attraverso il quale, il Sig. [REDACTED], in data [REDACTED] acquistava dai germani: [REDACTED]

[REDACTED] i cespiti oggetto della presente stima, per atto del Notaio, dott. Mario Ferrara, giusto Repertorio n°72095, Raccolta n°23640, e trascritto presso il competente Ufficio dei RRII di Napoli, circoscrizione Napoli 2, il 28/09/2001, ai nn. 35026 registro generale, 26202, registro particolare.

**QUESITO B1: identificazione e descrizione attuale dei beni.**

1) Ai fini dell'identificazione dei beni oggetto di pignoramento è necessario, eseguire detta distinzione per i 4 immobili:

**Bene N° 1** – Appartamento di proprietà piena della Sig.ra [REDACTED], in Casoria (NA), al pian terreno, con accesso da Viale Kennedy n° 54, in termini di toponomastica, poiché come indicato in premessa, è stato frazionato in tre unità immobiliari, lo scrivente, riporterà ai fini della stima, tutto come era in origine, atteso che i due depositi che hanno l'accesso da Via De Santis, non sono utilizzati, e necessitano di ulteriori significativi lavori.

La superficie commerciale complessiva è di circa 92,00 mq.

La superficie utile, distinta per le tre unità immobiliari sono: per i due depositi: 38,30 mq, per l'abitazione 26,55 mq.

**Dati Catastali**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	814	1		A3	1	4,5 Vani	97 mq	255,65	T	

**Confini**

L'immobile oggetto di valutazione presenta i seguenti confini:

EST: VIA DE SANTIS;

OVEST: SCALA COMUNE;

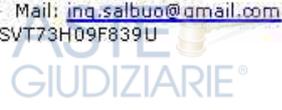
SUD: VIA KENNEDY.

**Caratteristiche costruttive prevalenti**

L'immobile oggetto di stima è ubicato all'interno di un fabbricato su tre livelli, ed è posto al primo rialzato.

La struttura portante in elevazione è in muratura portante realizzata con blocchi di tufo giallo, mentre i solai sono latero cementizi.

L'altezza utile interna è di 2,90 metri.



Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Il livello delle finiture è di tipo economico, come si evince dai rilievi fotografici allegati, inoltre alcune porzioni, i due depositi non sono ultimati i lavori.

Gli infissi interni, ove presenti, sono in legno tamburato, con movimento del tipo a battente.

Gli infissi esterni sono del tipo a battente in ferro e di tipo a serranda metallica per i due depositi.

Gli impianti presenti sono:

elettrico: sottotraccia a 220 V nell'appartamento

sanitario e riscaldamento: con caldaia murale per la produzione di acqua calda;

gas: con attacco esterno alimentato dal metanodotto comunale.

Non sono previste dotazioni condominiali.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica, i costi per l'acquisizione del certificato si valutano in €250,00.

Di seguito di allegano rilievi fotografici e la planimetria dello stato dei luoghi.



### Rilievi esterni, lato strada



### Rilievi interni



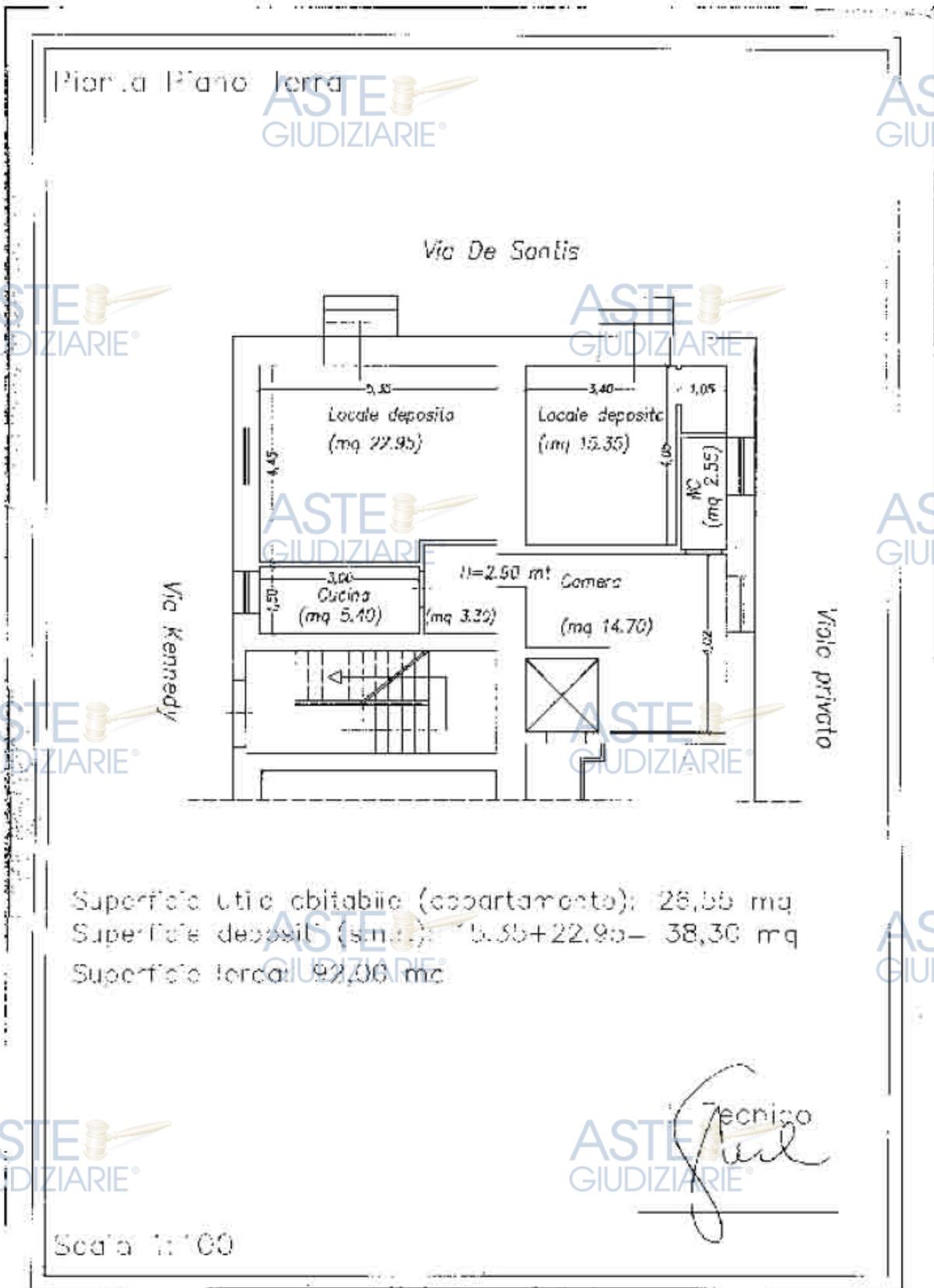
Deposito 1

Deposito 2

Appartamento



Rilievo planimetrico (fuori scala):



**Bene N° 2** – Locale deposito di proprietà piena della Sig.ra Mandato Patrizia, in Casoria (NA), al pian terreno, con accesso da Viale Kennedy n° 52, come indicato in premessa, è stato unito al bene n°4, lo scrivente, riporterà ai fini della stima, tutto come era in origine, atteso che i due depositi appartengono a soggetti diversi.

La superficie commerciale complessiva è di circa 44,00 mq.

La superficie utile: al piano terra: 33,00 mq, al piano soppalco: 20,00 mq.

### Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	814	2		C2	5	31 mq	48 mq	113,67	T		

### Confini

L'immobile oggetto di valutazione presenta i seguenti confini:

NORD: DEPOSITO SUBALTERNO 3;

EST: SCALA COMUNE;

SUD: VIA KENNEDY.

### Caratteristiche costruttive prevalenti

L'immobile oggetto di stima è ubicato all'interno di un fabbricato su tre livelli, ed è posto al primo terra.

La struttura portante in elevazione è in muratura portante realizzata con blocchi di tufo giallo, mentre i solai sono latero cementizi.

L'altezza utile interna è di 3,90 metri.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Il livello delle finiture è di tipo economico, come si evince dai rilievi fotografici allegati, ed è presente un soppalco in ferro con accesso con scala.

Gli infissi esterni sono del tipo a serranda metallica.

Gli impianti presenti sono:

elettrico: sottotraccia a 220 V.

sanitario e riscaldamento: non previsto

gas: non previsto.

Non sono previste dotazioni condominiali.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Di seguito di allegano rilievi fotografici e la planimetria dello stato dei luoghi.

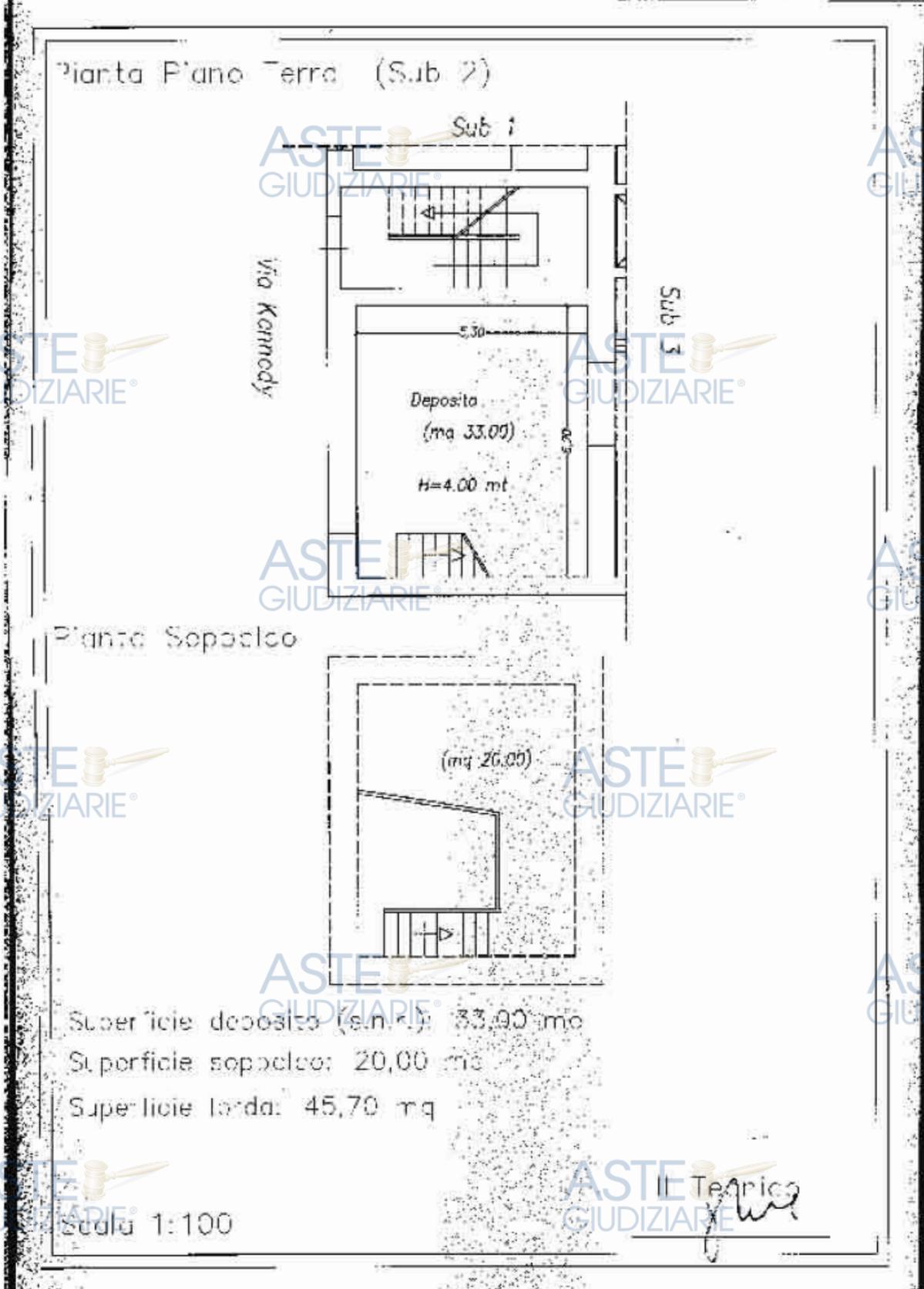
#### Rilievi esterni, lato strada



#### Rilievi interni



Rilievo planimetrico (fuori scala):



**Bene N° 3** – Appartamento duplex costituito da due distinte unità immobiliari, in particolare:

- al secondo piano, con accesso da Viale Kennedy n° 54, (558), di proprietà della Sig.ra [REDACTED]
- al primo piano, con accesso da Viale Kennedy n° 54, (558), di proprietà della Sig.ra [REDACTED]

in termini di riscontro dello stato dei luoghi, detto appartamento è utilizzato come unica unità immobiliare, il secondo piano è destinato a zona giorno, unito al sottostante appartamento al primo piano a mezzo di scala interna, dove è ubicata la zona notte.

Lo scrivente, riporterà ai fini della stima, l'intera unità immobiliare costituita dai due appartamenti, distinguendo tra loro i relativi valori parziali.

La superficie commerciale complessiva del secondo piano è di circa 93,00 mq, la superficie utile, complessiva è di circa 72,20 mq, mentre quella non residenziale (balconi), di 32,95 mq.

La superficie commerciale complessiva del primo piano è di circa 93,00 mq, la superficie utile, complessiva è di circa 71,05 mq, mentre quella non residenziale (balconi), di 33,55 mq.

### Dati Catastali (558)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	814	4		A3	2	5 Vani	98 mq	335,70	2	

### Dati Catastali (663)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	814	8		A3	2	4,5 Vani	102 mq	302,13	1	

### Confini

L'immobile oggetto di valutazione presenta i seguenti confini:

EST: VIA DE SANTIS;

OVEST: SCALA COMUNE;

SUD: VIA KENNEDY.

### **Caratteristiche costruttive prevalenti**

L'immobile oggetto di stima è ubicato all'interno di un fabbricato su tre livelli, ed è posto ai piani primo e secondo.

La struttura portante in elevazione è in muratura portante realizzata con blocchi di tufo giallo, per il piano rialzato, mentre per il primo ed il secondo piano è realizzata in conglomerato cementizio armato, i solai sono latero cementizi.

L'altezza utile interna è di 3,00 metri.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Il livello delle finiture è di tipo civile, come si evince dai rilievi fotografici allegati.

Gli infissi interni, ove presenti, sono in legno tamburato, con movimento del tipo a battente.

Gli infissi esterni sono del tipo a battente in ferro.

Gli impianti presenti sono:

elettrico: sottotraccia a 220 V nell'appartamento

sanitario e riscaldamento: con caldaia murale per la produzione di acqua calda;

gas: con attacco esterno alimentato dal metanodotto comunale.

Non sono previste dotazioni condominiali.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

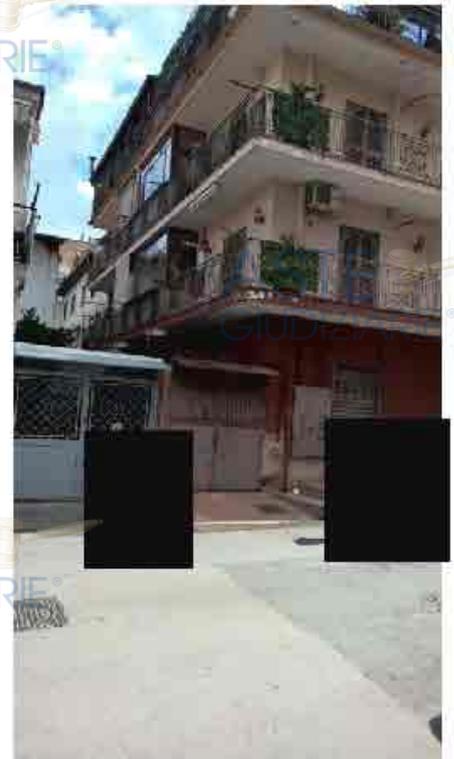
Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

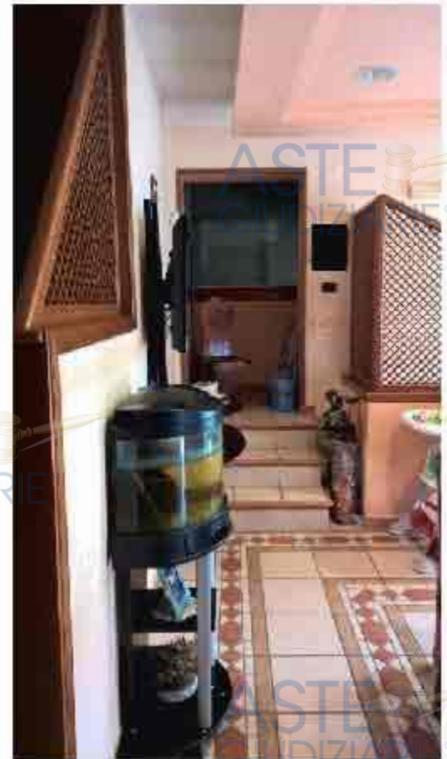
L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica, i costi per l'acquisizione del certificato si valutano in €250,00.

Di seguito di allegano rilievi fotografici e la planimetria dello stato dei luoghi.

### Rilievi esterni, lato strada



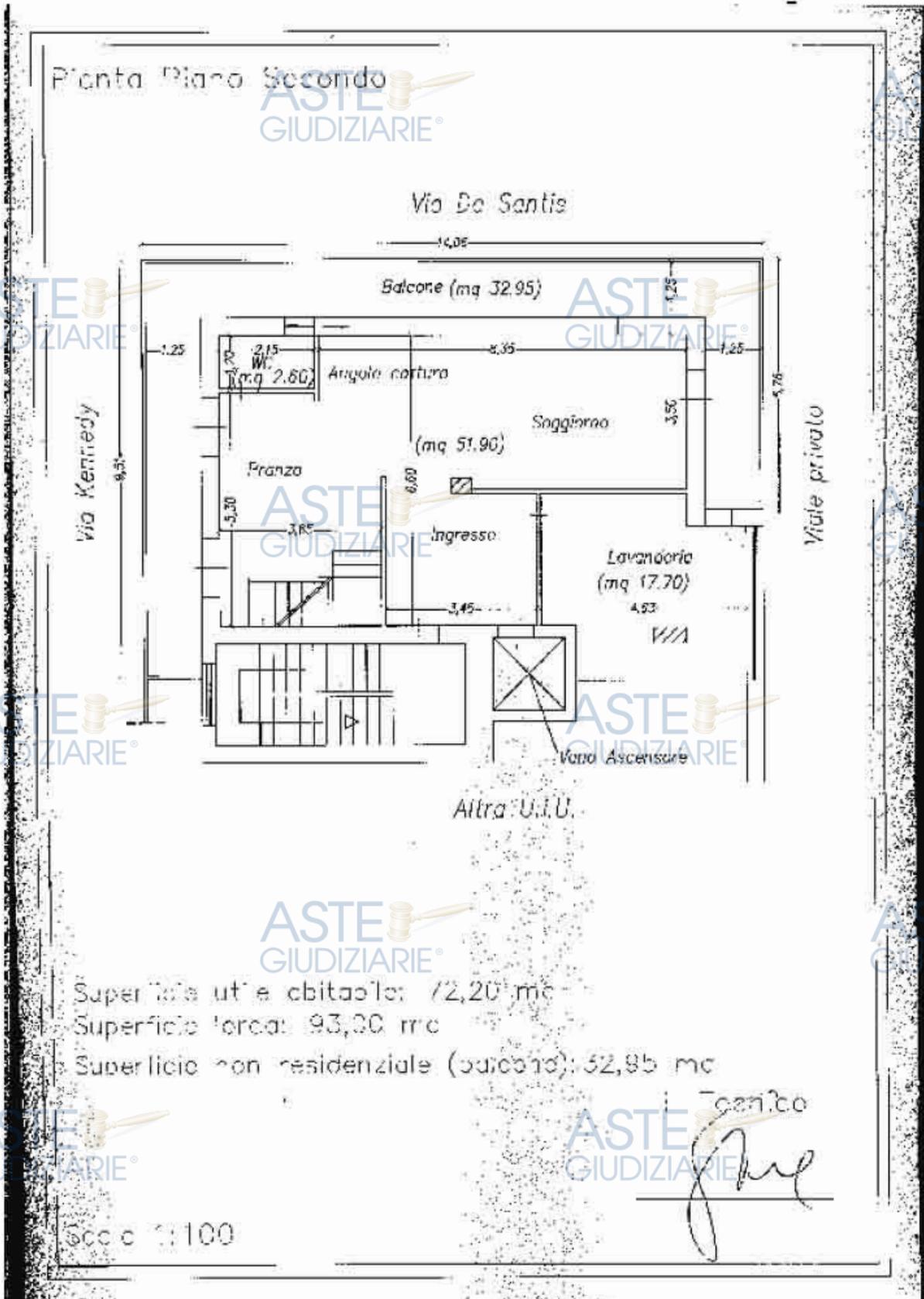
### Rilievi interni secondo piano (558)



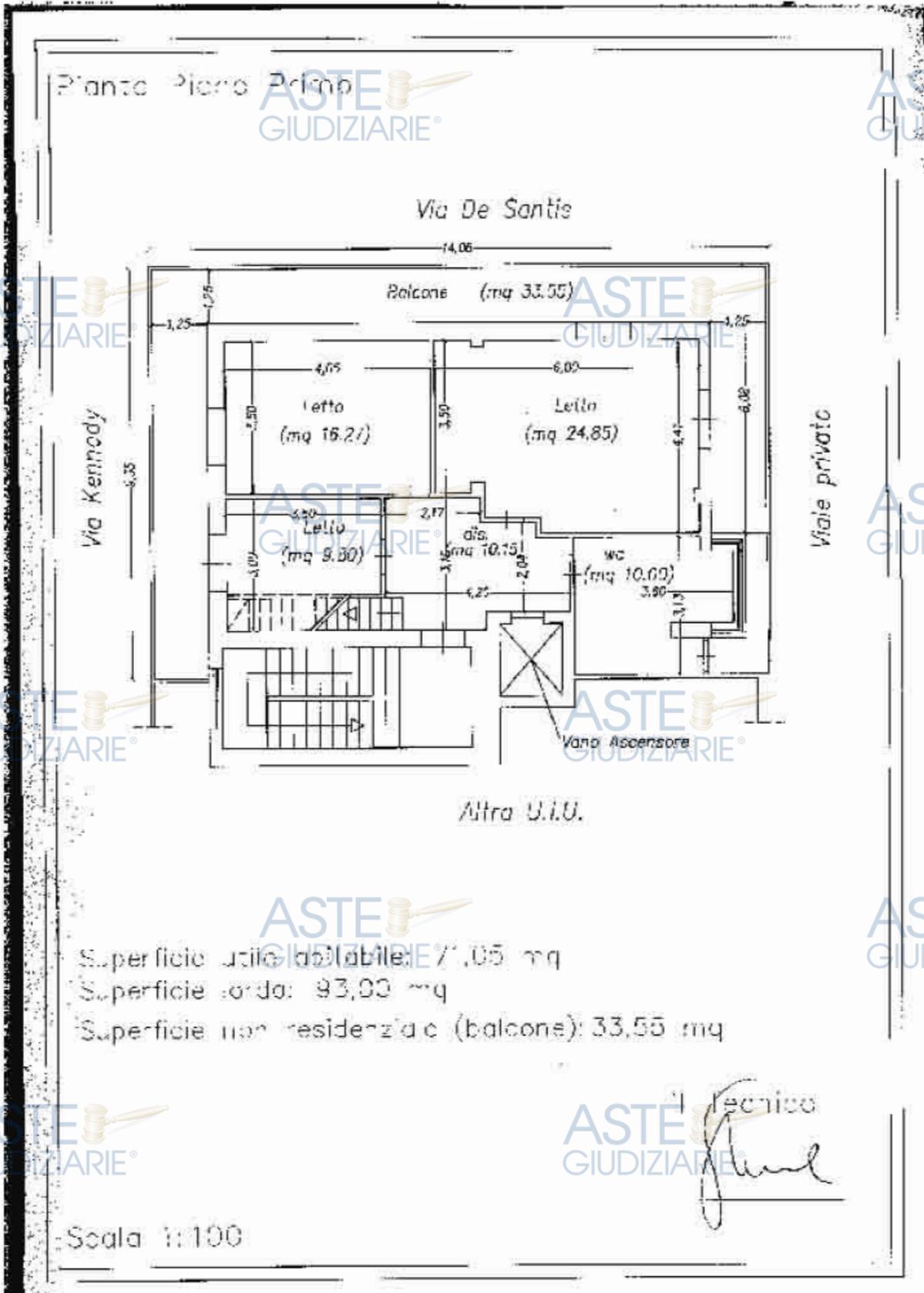
### Rilievi interni primo piano (663)



Rilievo planimetrico secondo piano, 558 (fuori scala):



Rilievo planimetrico primo piano, 663 (fuori scala):



**Bene N° 4** - Locale deposito di proprietà piena della Sig.ra [REDACTED], in Casoria (NA), al pian terreno, con accesso da Via F. De Santis n°2, come indicato in premessa, è stato unito al bene n°2, lo scrivente, riporterà ai fini della stima, tutto come era in origine, atteso che i due depositi appartengono a soggetti diversi.

La superficie commerciale complessiva è di circa 40,00 mq.

La superficie utile: al piano terra: 28,45 mq, al piano soppalco: 14,00 mq.

### Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	814	3		C2	5	33 mq		121,01	T		

### Confini

L'immobile oggetto di valutazione presenta i seguenti confini:

SUD: DEPOSITO SUBALTERNO 2;

EST: APPARTAMENTO SUBALTERNO 1;

NORD: VIALE PRIVATO CHE DA ACCESSO A VIA DE SANTIS.

### Caratteristiche costruttive prevalenti

L'immobile oggetto di stima è ubicato all'interno di un fabbricato su tre livelli, ed è posto al primo terra.

La struttura portante in elevazione è in muratura portante realizzata con blocchi di tufo giallo, mentre i solai sono latero cementizi.

L'altezza utile interna è di 3,90 metri.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Il livello delle finiture è di tipo economico, come si evince dai rilievi fotografici allegati, ed è presente un soppalco in ferro con accesso con scala.

Gli infissi esterni sono del tipo a serranda metallica.

Gli impianti presenti sono:

elettrico: sottotraccia a 220 V.

sanitario e riscaldamento: non previsto

gas: non previsto.

Non sono previste dotazioni condominiali.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

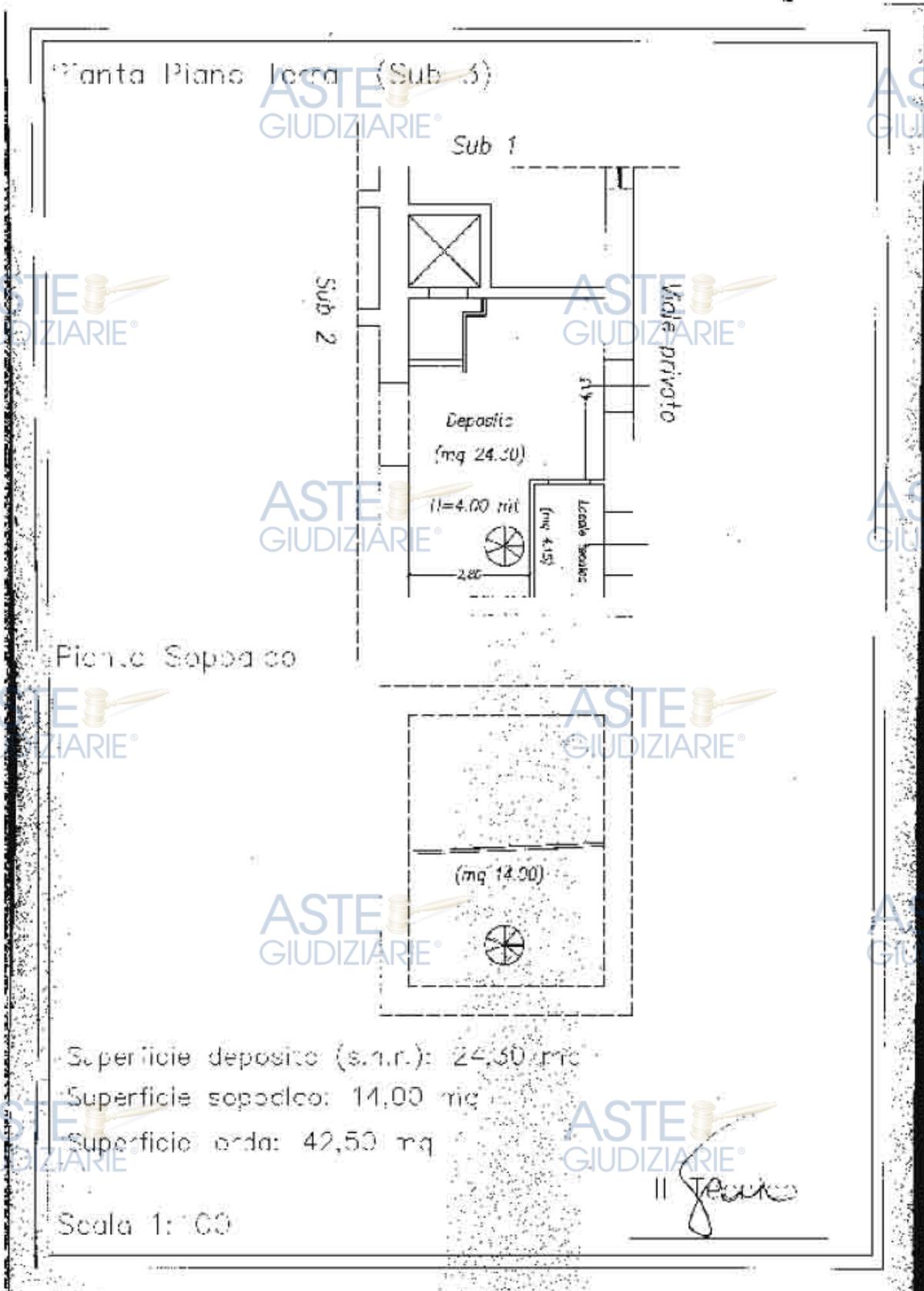
Di seguito di allegano rilievi fotografici e la planimetria dello stato dei luoghi.

#### Rilievi esterni, lato strada

#### Rilievi interni



Rilievo planimetrico (fuori scala):



Firmato Da: BUONAVOLONTA' SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG.C.A.3 Serial#: 717773b8435df15321e83177c1d17595

**QUESITO B2: identificazione progressa dei beni.**

Per tutti e quattro i beni, individuati catastalmente al quesito B1, lo scrivente ha reperito sia le visure storiche, sia le planimetrie catastali, che si allegano alla presente perizia.

Dalla relazione notarile allegata, si evince che il fabbricato su cui insistono gli immobili oggetto di procedura, è stato realizzato sulla particella catastale in NCT, al Foglio 4, P.IIa 229/z, di estensione 270 mq.

Detto suolo fu acquisito dai Sigg.ri [REDACTED] dal Sig. [REDACTED] per atto del notaio Andò del 12/10/1963, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Napoli 3 il 06/11/1963 ai nn. 49715 registro generale e 36361 registro particolare.

**BENE 1****Dati Catastali**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	814	1		A3	1	4,5 Vani	97 mq	255,65	T	

**Cronistoria Dati Catastali**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/1998 al 13/09/2000	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 120, Sub. 9 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 VANI Rendita € 255,65 Piano T
Dal 13/09/2000 al 21/09/2001	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 814, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 VANI Rendita € 255,65 Piano T
Dal 21/09/2001 al 16/12/2011	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 814, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 VANI Rendita € 255,65 Piano T
Dal 16/12/2011 all'attualità	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 814, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 VANI Rendita € 255,65 Piano T

**Corrispondenza catastale**

Dal sopralluogo espletato sono emerse delle significative divergenze in termini di