TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 341/2020 RGE

G. E. Dott.ssa ALESSIA IAVAZZO

PROSSIMA UDIENZA: **07/07/2026 ore 10:45**

ESPERTO STIMATORE: **Ing. Luciano Buonanno**

CUSTODE GIUDIZIARIO: **Dott. Dario Sacco**

CREDITORE PROCEDENTE: ‘

DEBITORE ESECUTATO:

AGGIORNAMENTO

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un appartamento al piano primo
e di una porzione di locale deposito al piano seminterrato
in Mugnano di Napoli via Filippo Corridoni n. 14,
NCEU foglio 2, p.lla 368 sub 3 e sub 5

L’Esperto stimatore
Ing. Luciano Buonanno
Via Salzano, 7 - Marcianise (CE)
Tel. & Fax. 0823.837658
pec luciano.buonanno@ordingce.it

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 501134

Indice

PREMESSA 3
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO 3
INDIVIDUAZIONE DEL BENE 3
RILIEVO FOTOGRAFICO 4
CONDIZIONI DI MANUTENZIONE 10
VALUTAZIONE DEI BENI 10
CONCLUSIONI 10

Elenco allegati

Allegato n. 1 – Verbale di accesso
Allegato n. 2 – Dati OMI

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 501134

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Luciano Buonanno, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta con il n. 3668 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di S. Maria C. V. con il n. 30, con studio in Marcianise (CE), Via Luigi Salzano n. 7, già nominato esperto stimatore dal G.E. Dott.ssa Fabrizia Fiore nel procedimento di esecuzione in epigrafe, con decreto del 22/05/2026 veniva incaricato dal G.E. Dott.ssa Alessia Iavazzo dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Napoli Nord al fine di eseguire un nuovo sopralluogo e relazionare in merito al mutamento delle condizioni dell'immobile.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il Custode Giudiziario, Dott. Dario Sacco, inviava raccomandata a/r alla debitrice esecutata, fissando l'accesso al bene, congiuntamente all'esperto stimatore, in data 24/06/2026 alle ore 10:00.

Al giorno ed all'ora concordati, la debitrice esecutata consentiva di accedere ai cespiti staggiti; l'Ufficio, pertanto, espletava regolarmente le proprie attività di verifica **[cfr. Allegato n. 1_Verbale di accesso]**.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Come già descritto in atti, il pignoramento inerisce un appartamento ubicato al piano piano ed una porzione di locale deposito al piano seminterrato in Mugnano di Napoli, via Filippo Corridoni n. 14.

L'appartamento pignorato fa parte di un fabbricato costituito da due piani fuori terra oltre al seminterrato, in cui sono presenti due unità residenziali, aventi accesso pedonale direttamente dalla strada, ove è ubicato il portoncino di ingresso alla scala comune. Giunti al ballatoio del piano primo, l'appartamento facente parte del LOTTO UNICO, è ubicato a destra del visitatore; in particolare l'ingresso immette in un disimpegno a destra del quale è presente il vano adibito a soggiorno e cucina, a sinistra una camera da letto. Seguendo lo sviluppo del disimpegno, si individuano due ulteriori camere da letto ed un wc, posto in fondo. L'appartamento fruisce di un ampio balcone coperto da tettoia metallica e prospiciente a nord, nonché di un piccolo balcone antistante la camera da letto a sinistra dell'ingresso.

Il deposito ubicato nell'interrato è accessibile dalla scala comune; trattasi di un ambiente unico, pertanto non diviso da tramezzature, ma distinto in tre porzioni

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 501134

catastalmente indipendenti. In particolare, la porzione pignorata è ubicata nell'angolo nord/ovest ed è raggiungibile solo attraversando una prima porzione di deposito di proprietà terza; trattasi pertanto di bene intercluso. I limiti dimensionali della porzione di deposito pignorata sono desumibili dalla planimetria catastale.

RILIEVO FOTOGRAFICO

Nel corso del sopralluogo lo scrivente esperto provvedeva ad estrarre rilievo fotografico dei cespiti staggiti, confrontando l'attuale stato dei luoghi con quello rilevato alla data del precedente rilievo, risalente al 14/07/2022.
Si mettono pertanto a confronto le fotografie descrittive dell'interno e dell'esterno del LOTTO UNICO, riportando nella colonna di sinistra alcune delle fotografie estratte nel 2022 e nella colonna di destra quelle attuali.

RILIEVO FOTOGRAFICO LUGLIO 2022	**RILIEVO FOTOGRAFICO GIUGNO 2026**
	
Fotografia n. 1 _ Prospetto su via Corridoni	**Fotografia n. 1** _ Prospetto su via Corridoni

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 501134



Fotografia n. 2 _ Prospetto nord/est



Fotografia n. 2 _ Prospetto nord/est



Fotografia n. 3 _ Balcone nord



Fotografia n. 3 _ Balcone nord

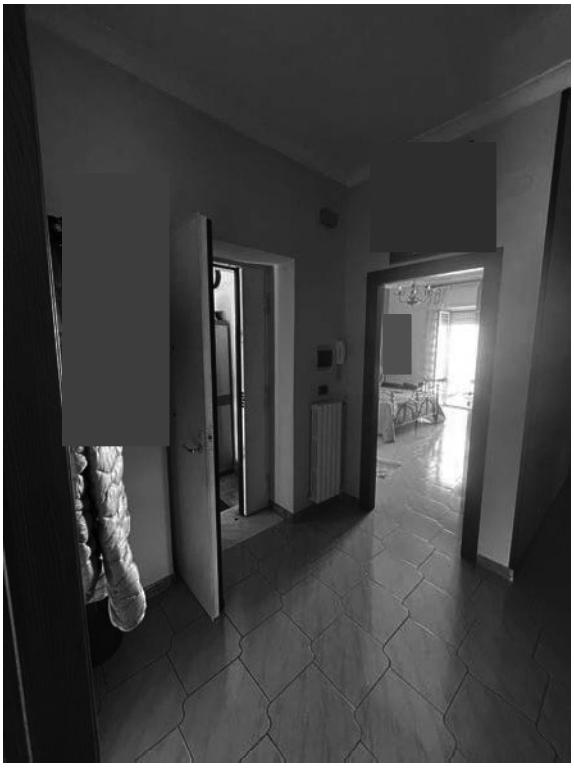
Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 501134



Fotografia n. 4 _ Balcone ovest



Fotografia n. 4 _ Balcone ovest



Fotografia n. 5_ Ingresso



Fotografia n. 5_ Ingresso

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 501134



Fotografia n. 6_ Soggiorno/cucina



Fotografia n. 6 _ Soggiorno/cucina



Fotografia n. 7 _ Camera n.1



Fotografia n. 7 _ Camera n.1

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 501134



Fotografia n. 8 _ Camera n.2



Fotografia n. 8 _ Camera n.2



Fotografia n. 9 _ Camera n.3



Fotografia n. 9 _ Camera n.3

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 501134



Fotografia n. 10 _ wc



Fotografia n. 10 _ wc



Fotografia n. 11 _ Quota di deposito al piano seminterrato



Fotografia n. 11 _ Quota di deposito al piano seminterrato

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 501134

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE

L'appartamento così come rilevato all'accesso svolto nel luglio 2022 è in sufficienti condizioni manutentive, discretamente conservato e privo di evidenti segni ammaloramento; il principale degrado, così come già accertato, è individuato nel deposito al piano seminterrato, privo di finiture superficiali e di pavimentazione.
Alla luce dei rilievi effettuati è possibile affermare che **non vi è stato mutamento delle condizioni dell'immobile.**

VALUTAZIONE DEI BENI

Ai fini di offrire al Giudicante un aggiornamento completo del LOTTO UNICO, lo scrivente esperto ha inoltre verificato l'andamento del mercato immobiliare di zona, facendo riferimento ai dati forniti dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI, che offrono elementi per le stesse attività svolte dall'ufficio nel campo dei processi estimali, resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.
In base ai dati ufficiali dunque, il valore di mercato medio delle abitazioni civili ricadenti nel centro di Mugnano di Napoli nel secondo semestre 2022 era pari a 1525 €/mq; lo stesso è oggi pari a 1650 €/mq, registrando un Δ positivo del 8,20% **[cfr. Allegato n. 2_Dati OMI].**
Essendo rimaste invariate le condizioni d'uso e manutenzione del LOTTO UNICO, il valore di stima precedentemente determinato, qualora il Giudice lo ritenga opportuno, attualizzato potrà essere posto pari a
Prezzo base d'asta anno 2022 al lordo dell'arrotondamento euro 149.742,86
Prezzo base d'asta anno 2026 al lordo dell'arrotondamento euro 162.021,77
Prezzo base d'asta anno 2026 arrotondato **euro 162.000,00**

CONCLUSIONI

Lo scrivente esperto Ing. Luciano Buonanno, pur ritenendo di aver risposto in maniera esaustiva alle richieste del G.E. Dott.ssa Alessia Iavazzo con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessari.

L'Esperto stimatore
Ing. Luciano Buonanno

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 501134