
Ing. Maria Laura Martino
Via Caravaggio, 119
80126 NAPOLI
Tel. 081/7143734 – 347/1288763
e-mail: marialauramartino@virgilio.it

TRIBUNALE DI NOLA
SECONDA SEZIONE CIVILE
ESECUCIONI IMMOBILIARI

N° R.G.E. : 102/2023

GIUDICE : DOTT. TRIGLIONE

RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO

Gennaio, 2024

l'esperto stimatore
ing. M.L. Martino



1) PREMESSA

La sottoscritta ing. Maria Laura Martino, iscritta all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Napoli dall'anno 1988 col numero 10238, nonché all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Napoli dall'anno 1995 col numero 8107, veniva nominata esperto stimatore dal G.E. dott. Triglione, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 102/2023 e dichiarava, nel modulo di accettazione incarico, di aver preso atto del contenuto dell'incarico conferito composto da quesiti che si intendono riportati integralmente nel presente elaborato.

La scrivente, in data 12 settembre 2023, 18 settembre 2023 e in data 8 novembre 2023, unitamente al custode nominato avv. Nunzia Orditura, si recava presso l'immobile oggetto della presente procedura ed effettuava le dovute operazioni per l'espletamento del proprio incarico provvedendo ad estrarre anche relativa documentazione fotografica.

Tutto ciò premesso, sulla base del sopralluogo effettuato e sulla base della documentazione acquisita ed allegata agli atti di ufficio, si elabora la presente relazione di consulenza tecnico-estimativa che sarà articolata come segue:

2) Operazioni peritali.

3) Risposte ai quesiti.



2) OPERAZIONI PERITALI

VERBALE DI PRIMO ACCESSO

Il giorno 12 settembre 2023 alle ore 16,00, la sottoscritta si recava sui luoghi, oggetto della presente procedura, siti in Pomigliano d'Arco alla Via Locatelli n.6 unitamente al custode giudiziario avv. Nunzia Orditura, ma al compendio pignorato non rispondeva nessuno.

Contattato il legale dell'esecutata, si concordava il prosieguo delle operazioni al giorno 18 settembre 2023 alle ore 16,30.

VERBALE DI SECONDO ACCESSO

Il giorno 18 settembre 2023 alle ore 16,00, la sottoscritta si recava sui luoghi, oggetto della presente procedura, siti in Pomigliano d'Arco alla Via Locatelli n.6 unitamente al custode giudiziario avv. Nunzia Orditura, e qui incontrava la sig. XXXXXXXXXXXXX, rappresentata dall'avv. XXXXXX. Si procedeva ad effettuare rilievo fotografico e metrico dell'appartamento e del box auto.

VERBALE DI TERZO ACCESSO

Il giorno 8 novembre 2023 alle ore 16,00, la sottoscritta si recava sui luoghi, oggetto della presente procedura, siti in Pomigliano d'Arco alla Via Locatelli n.6 unitamente al custode giudiziario avv. Nunzia Orditura, e qui incontrava la dott.ssa xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, in qualità di amministratrice del condominio. Si procedeva ad effettuare rilievo metrico e fotografico della cantina annessa all'appartamento oggetto di pignoramento



3) RISPOSTE AI QUESITI

- 1 -

Completezza documentazione

Con riferimento alla procedura di cui all'oggetto, nel fascicolo di ufficio è presente la relazione notarile redatta dal notaio Maria Landolfo con studio in Napoli che ha certificato le iscrizioni e le trascrizioni relative all'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

- 2 -

Cronistoria catastale

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Pomigliano d'Arco al Foglio 4 Particella 115 sub 33, piano TE-2^, categoria A/3 classe 2 superficie catastale totale mq 83 rendita catastale € 320,20.

Alla presente si allega visura storica catastale relativa all'immobile in oggetto nonché planimetria catastale.

- 3 -

Provenienza ventennale

Come risulta dalle indagini catastali effettuate dalla scrivente nonché dai titoli di provenienza acquisiti ed allegati alla presente, la provenienza dell'immobile pignorato risulta la seguente:

il suddetto immobile risulta di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà a lei pervenuta in virtù dei seguenti titoli:

-atto di donazione accettata per notar Caprioli Alberto del xxxxxx rep. xxxxxxxx con il quale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx riceve in donazione la quota di



½ piena proprietà da xxxxxxxxxxxx nata a Napoli il xxxxxxxxxxxx che si riserva il diritto di abitazione ;

-successione testamentaria in morte di xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxe deceduto il xxxxxxxxxxxx, devoluta in virtù di testamento per notar xxxxxxxxxxxx e relativa accettazione espressa di eredità nascente da atto per notar Caprioli del xxxxxxxxxxxx rep. xxxxxxxx con la quale il decuius lasciava a xxxxxxxxxxxx la quota di ½ piena proprietà e al coniuge xxxxxxxxxxxx la quota di ½ del diritto di abitazione;

-atto di compravendita per notar Giuliano Scardaccione del xxxxxxxx rep. 10771 con il quale xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx acquistano la quota di ½ piena proprietà ciascuno da xxxxxxxxxxxx nato a Pomigliano D'arco il xxxxxxxxxxxx.

-4 -

Formalità pregiudizievoli

Dall'esame di documentazione in atti risulta il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- verbale di pignoramento immobili trascritto il 3.7.2023 ai nn. xxxxxxxxxxxx emesso dal Tribunale di Nola contro xxxxxxxx xxxxxxxx per la quota di 1/1 piena proprietà sull'immobile in oggetto a favore Banca Nazionale del Lavoro spa;
- ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario contro xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx per la quota di ½ di piena proprietà ciascuno a favore di xxxxxxxxxxxx gravante sull'immobile in esame.

- 5 -

Normativa urbanistica

Trattasi di immobile e, pertanto, non è stato acquisito certificato di destinazione urbanistica.

- 6 -

Titolarità

E' allegato alla presente il certificato di residenza nonché il certificato di stato civile.

- 7 -

Descrizione dell'immobile.

L'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato sito nel Comune di Pomigliano D'Arco alla Via Antonio Locatelli n.6.

Trattasi di un appartamento posto al secondo piano, distinto col numero interno nove, avente accesso dalla porta a sinistra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale, composto da quattro vani catastali, connessa cantinola posta al piano terra distinta con la lettera I.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARTINO MARIA LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 414baf156be8923268451b9bed904d9d



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARTINO MARIA LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 414baf156be8923268451b9bed904d9d

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARTINO MARIA LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 414baf156be8923268451b9bed904d9d







L'appartamento confina con vialetto comune, con appartamento interno 10, con pianerottolo e cassa scala; la cantina confina con corridoio comune, con terrapieno, e con cantinola distinta con la lettera L.

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Pomigliano d'Arco al Foglio 4 Particella 115 sub 33, piano TE-2[^], categoria A/3 classe 2 superficie catastale totale mq 83 rendita catastale € 320,20.

Nella donazione è compreso anche il diritto sulla zona di terreno retrostante il corpo di fabbrica ove è ubicato il cespite stesso censita in catasto terreni al foglio 4 p.lla 256.

In sede di accesso è risultato edificato su tale zona un box auto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARTINO MARIA LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 414baf156be8923268451b9bed904d9d



- 8 -

Corrispondenza catastale

C'è conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

- 9 -

Corrispondenza catastale

Non c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per una diversa distribuzione degli interni.

- 10 -

Parti comuni

Gli identificativi catastali non includono altre porzioni

- 11 -

Precisazioni

L'immobile non deriva da altre consistenze.

- 12 -

Regolarità edilizia

Per la irregolarità catastale riscontrata, si rende necessario procedere al docfa con costi che ammontano a circa € 1.000,00.

- 13 -

Normativa urbanistica

Il bene è destinato a civile abitazione.

- 14 -

Regolarità edilizia

Il bene in oggetto fa parte di un fabbricato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967.

E', pertanto, regolare sotto il profilo urbanistico.

Il box, realizzato sulla zona di terreno retrostante il corpo di fabbrica ove è ubicato il bene in oggetto, è stato edificato senza alcun titolo autorizzativo. Si prevede la demolizione con opere i cui costi ammontano a circa € 1.500,00.

- 15 -

Criteri di formazione lotti

Il bene costituisce singolo lotto.

- 16 -

Consistenza immobile.

L'immobile è stato pignorato per l'intero.

- 17 -

Stato di occupazione.

All'atto dell'accesso l'immobile risultava libero.

- 18 -

Regime patrimoniale.

Non rientra tale caso.

- 19 -

Vincoli o oneri condominiali

L'immobile staggito fa parte di un fabbricato con amministrazione condominiale condotta dalla dott.ssa xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Non risultano oneri condominiali insoluti ,ne opere deliberate, ne giudizi in corso.

La quota condominiale mensile è pari ad € 33,00.

- 20 -

Stima

Ai fini della determinazione del valore di stima dell' immobile, oggetto della presente relazione, si è proceduto adoperando il metodo sintetico detto anche comparativo.

Metodo sintetico o comparativo

Il procedimento in esame si basa su una semplice considerazione : se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi è ipotizzabile che anche il bene preso in considerazione, avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche più o meno simili, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Il valore che si deve determinare è infatti un prezzo futuro. La stima altro non è che una previsione di formazione di prezzo.

I valori sono quindi prezzi attesi, mentre quelli che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici.

Per quanto concerne il mercato immobiliare occorre tener ben presente che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste altro bene avente identiche caratteristiche.

Si possono però reperire dei prezzi “fatti” sul mercato per immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc. Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo possa rappresentare validamente l’andamento del mercato; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una scala di valori.

Per la determinazione del prezzo di mercato può essere utile l’utilizzo delle mercuriali, ossia dei valori modali pubblicati dall’Agenzia del Territorio o più semplicemente dalle Società Immobiliari di grandi dimensioni.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Metodo sintetico

Per immobili di tale genere la scrivente si è avvalsa dell’indagine del prezzo di mercato scaturente dal valore medio fornito dalle agenzie immobiliari della zona in cui ricade l’immobile e dal bollettino emesso dall’Agenzia del Territorio, aggiornato al primo semestre 2023.

Fonti:

- Agenzia del Territorio: per assimilazione zona centrale.
Valore al mq compreso tra € (1.550,00 e 2.400,00).
- Agenzie immobiliari della zona € 2.200,00.

Sulla base delle indagini svolte in base allo stato dell’immobile, in considerazione della presenza della cantina e della quota sulla zona di

terreno antistante il fabbricato, la scrivente ritiene congruo attribuire allo stesso un valore di € 2.100,00 al mq. Pertanto si ha:

$$\text{€ 2.100,00} \times \text{mq 83,00} = \text{€ 174.300,00}$$

In considerazione della mancata garanzia di vizi, dei costi per la regolarità catastale e per la demolizione di opere abusive, e dell'ulteriore svalutazione che il bene subirà dal momento di stima fino al momento dell'aggiudicazione, si ritiene operare una decurtazione sul prezzo della stima pari al 5 %. Si perviene, quindi, ad un valore di mercato del bene, arrotondato, pari ad € 163.000,00.

- 21 -

Stato di occupazione degli immobili.

Non risultano contratti di locazione.

***l'esperto stimatore
ing. M.L. Martino***