

## TRIBUNALE DI NAPOLI

ASTE GIUDIZIARIE®  
SEZIONE EE.II.

ASTE GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Palombella Maria Giella, nell'Esecuzione Immobiliare 446/2023 del R.G.E.

ASTE GIUDIZIARIE®  
contro

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**OMISSIS**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**OGGETTO del Pignoramento:**

*1000/1000 Proprietà del cespite a uso abitativo sito in Ercolano (NA) –VIA SAN VITO n.110 (già VIA OSSERVATORIO) p. T, int. 2*

*NCEU del Comune di Ercolano-f. 7, p.lta 1070-sub. 4- n.106- cat. A/3, cl. 2, vani 4, R.C. 227,24*

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

INCARICO .....	4
PREMESSA .....	4
OPERAZIONI PERITALI .....	4
VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2 C.P.C. ....	4
INDAGINI PRESSO DIPARTIMENTO TERRITORIO - CATASTO .....	5
INDAGINI PRESSO UFF. AGENZIA DELLE ENTRATE –CONTRATTI DI FITTO.....	5
INDAGINI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE .....	5
INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE - NOTAI .....	6
INDAGINI PRESSO GLI UFFICI ANAGRAFICI DEI COMUNE DI RIFERIMENTO .....	6
INDAGINI PRESSO GLI UFFICI TECNICI DEL COMUNE DI ERCOLANO .....	6
SOPRALLUOGO DEL 19.04.2024 ORE 15.20 .....	6
RISPOSTA AI QUESITI .....	7
<b>QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL          PIGNORAMENTO. ....</b>	<b>7</b>
<b>QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN          LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO. ....</b>	<b>9</b>
<b>QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE          PIGNORATO. ....</b>	<b>14</b>
<b>QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI UNO SCHEMA          SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO .....</b>	<b>17</b>
<b>QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DI PASSAGGI DI PROPRIETA'          IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO .....</b>	<b>18</b>
<b>QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI          SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO. ....</b>	<b>19</b>
<b>QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE. .</b>	<b>22</b>
<b>QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL          BENE .....</b>	<b>22</b>
<b>QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO          DEMANIALE. ....</b>	<b>22</b>
<b>QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO. ...</b>	<b>22</b>
<b>QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI          GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO. ....</b>	<b>23</b>
<b>QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI. ....</b>	<b>23</b>
DEFINIZIONE DEL VALORE BASE D'ASTA.....	25
VALORE FINALE BASE D'ASTA .....	26
<b>QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI          IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA. ....</b>	<b>26</b>

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. ....	26
RIEPILOGO BANDO D'ASTA .....	28
<b>LOTTO UNICO</b> .....	28
SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 446/2023 .....	29
<b>LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 81.600,00</b> .....	29



## INCARICO

Con udienza del 19/03/2024, la sottoscritta Arch. Palombella Maria Giella, con studio in Via M. Piscicelli, 44 - 80128- Napoli (NA), email [giellapalombella@gmail.com](mailto:giellapalombella@gmail.com), PEC [arch.palombella@archiworldpec.it](mailto:arch.palombella@archiworldpec.it), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dal G.E. Dott.ssa Russo presso il Tribunale di Napoli, accettando l'incarico, prestava giuramento di rito telematico, come per legge.

## PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento individua il Lotto Unico costituito da:

**Bene UNICO** - in Ercolano(Na), alla **VIA SAN VITO 110**- già VIA OSSERVATORIO n. 106 Scala U Interno 2 Piano T

censito nel NCEU del predetto Comune:

- **RIF.1- F. 7- P.IIa 1070- S.4- Cat. A/3- cl. 2- cons. 4 Vani -Sup. Cat. Totale: 93 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 93 m<sup>2</sup> -Rendita € 227,24**

## OPERAZIONI PERITALI

Esaminato il fascicolo relativo, si è provveduto ad effettuare comunicazioni alle parti circa la data fissata per il primo accesso, tramite invio di raccomandata A.R. e/o posta elettronica certificata da parte del custode giudiziario incaricato. Il CTU fissa in data 19.04.2024 alle ore 15.00 il primo accesso al fine di periziare il cespite sito in Ercolano (Na)- alla **Via San Vito, n. 106 – Scala Unica, interno 2, piano T**; come indicato negli atti della procedura.

## VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2 C.P.C.

In esito all'incarico ricevuto, la sottoscritta ha proceduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. Agli atti del Tribunale risulta depositato il certificato notarile, notaio in [REDACTED] Dott. [REDACTED] datato 21.09.2023, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate sul cespite in oggetto, relative al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare

Il certificato notarile redatto dal Notaio Dott. [REDACTED], inoltre, riporta correttamente i dati catastali identificativi dell'immobile espropriato: (vedi all.to)

Dai certificati catastali attuali (vedi all.to) reperiti dal CTU presso l'Ufficio del Territorio di Napoli e provincia, l'unità immobiliare contraddistinta al NCEU del Comune di Ercolano:

- **RIF.1**-cespite ad uso abitativo
  - F.7- p.IIa 1070- **sub. 4** -cat. A/3- cl. 2 – Cons. 4 vani- Sup. Cat. Totale 93 m<sup>2</sup> sup. escluse arre scoperte 93 m<sup>2</sup> – Rend. € 227.24
    - **VIA OSSERVATORIO n. 106 Scala U Interno 2 Piano T**
- Intestato a
  - **OMISSIS** Proprietà 10/1000

V sez. Civile Tribunale di Napoli - Dott. Ssa G.E. Russo – RGE 446/2023

- IL BENE risulta catastalmente ubicato a Ercolano - via Osservatorio n.106 - Piano T-Interno 2, attualmente, a seguito di una modifica della toponomastica, l'indirizzo corretto è Via San Vito 110- P.t. Int.2, come riportato nell'atto di pignoramento;
- Inoltre, catastalmente esso risulta in ditta al sig. OMISSIS nato a [REDACTED] ( [REDACTED] ) l' [REDACTED] per i diritti pari a 10/1000

Le indicazioni riportate nella visura catastale corrispondono all'attualità, ad eccezione dell'intestatario che risulta essere il OMISSIS nato a [REDACTED] ( [REDACTED] ) il [REDACTED] deceduto il [REDACTED]

La Proprietà attualmente risulta essere degli eredi, correttamente indicati quali soggetti del pignoramento:

- per la quota 5/15 della sig.ra OMISSIS
- per la quota di 2/15 ciascuno dei sig.ri OMISSIS

Si precisa, quindi, che nell'atto di pignoramento sono riportati i dati catastali attuali. Essi risultano rispondenti all'attualità fatta eccezione per l'intestatario, che catastalmente risulta essere intestato al padre deceduto, nonché all'indirizzo riportato in visura, già VIA OSSERVATORIO n. 106, oggi variato in VIA SAN VITO 110- Scala U Interno 2 Piano T

Il pignoramento risulta:

- data notifica: 19 agosto 2023 – data trascrizione: 13 settembre 2023 – Registro n. 44517/34737 a favore di [REDACTED], sul bene come sopra meglio descritto e correttamente individuato.

Il creditore procedente agisce in forza di mutuo fondiario.

Si è proceduto ad acquisire ed allegare alla presente la documentazione mancante:

i certificati di matrimonio con annotazioni, di residenza, la documentazione catastale, l'atto di provenienza, nonché le interrogazioni ipocatastali attuali e tecnico/urbanistiche relative ai beni.

#### INDAGINI PRESSO DIPARTIMENTO TERRITORIO - CATASTO

In data 08/04/2024 e in data 20/09/2024, presso il Dipartimento del Territorio di Napoli, l'Esperto verifica e completa tutti i documenti catastali. Vengono acquisiti lo stralcio del foglio di mappa, le visure e le planimetrie catastali relativa agli immobili in argomento, identificato al NCEU Comune di Ercolano(Na)

- F.7- p.lla 1070- sub. 4 –cat. A/3- cl. 2 – Cons. 4 vani- Sup. Cat. Totale 93 m<sup>2</sup> sup. escluse arre scoperte 93 m<sup>2</sup> – Rend. € 227.24  
Indirizzo catastale- VIA OSSERVATORIO n. 106 Scala U Interno 2 Piano T  
Intestato a
  - OMISSIS Proprietà 10/1000.

#### INDAGINI PRESSO UFF. AGENZIA DELLE ENTRATE –CONTRATTI DI FITTO

Durante l'accesso il bene risulta essere occupato da uno degli esecutati e dalla sua famiglia.

#### INDAGINI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE

Agli atti di causa sono presenti le ricerche ed ispezioni telematiche ipotecarie datate 04/04/2024 che si allegano alla presente.

#### INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE - NOTAI

Le copie degli atti di provenienza vengono ricercati, acquisiti e allegati alla presente.

Viene acquisita copia dell'atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] il [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di [REDACTED] - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] il [REDACTED] ai NN. [REDACTED] di formalità.

Viene acquisito ed allegato alla presente copia dell'atto di compravendita ( vedi Allegati).

#### INDAGINI PRESSO GLI UFFICI ANAGRAFICI DEL COMUNE DI RIFERIMENTO

Sono allegati i certificati del Comune di riferimento, il certificato di matrimonio con annotazioni e si allegano alla presente.

Viene altresì richiesto e allegato il certificato di residenza, come da certificazioni allegate.

#### INDAGINI PRESSO GLI UFFICI TECNICI DEL COMUNE DI ERCOLANO

Trattasi di cespite di probabile edificazione risalente alla seconda metà del Novecento, non avendo alcuna indicazione circa la esistenza della licenza edilizia, si è proceduto formulando formale istanza all'Ufficio tecnico del Comune di Ercolano per la verifica della leicità del bene.

#### SOPRALLUOGO DEL 19.04.2024 ORE 15.20

Le operazioni peritali continuano presso il cespite oggetto del procedimento, sito nel Comune di Ercolano sito in VIA SAN VITO 110- Interno 2 Piano T, il 19.04.2024 alle ore 15.20, come fissato e concordato dal Custode Giudiziario. Il Ctu si è recato presso i luoghi di causa alle ore 15.20, alla presenza del custode giudiziario incaricato, degli esecutati **OMISSIS**, nonché del loro legale, avv. [REDACTED], si è proceduto ad individuare in maniera univoca il bene pignorato.

Si è proceduto accedendo all'appartamento, posto al piano T interno 2 della Scala unica del fabbricato in muratura.

Le operazioni peritali proseguono presso l'immobile oggetto del procedimento, alla presenza del custode giudiziario nonché dalla sig.ra **OMISSIS** quali comproprietarie del bene, nonché del loro legale avv. [REDACTED]

Si è proceduto con il sopralluogo all'interno del bene. Durante l'accesso il cespite è risultato fungere da abitazione residenziale della signora **OMISSIS** e della sua famiglia come riportato sulla carta d'identità mostrata. La stessa dichiara che risiede unitamente alla sua famiglia nell'appartamento pignorata già dal 2007.

La parte dichiara di non esservi una gestione condominiali degli spazi comuni.

È stato effettuato un rilievo metrico e fotografico dei luoghi, sono state individuate le caratteristiche salienti degli stessi e il loro stato manutentivo, evidenziati nel repertorio fotografico a corredo della presente relazione peritale.

Il cespite ad uso residenziale, si presenta in buono stato di manutenzione caratterizzato da medie dimensioni.

È stata rinvenuta la planimetria catastale e si è proceduto al rilievo metrico fotografico dei luoghi. Da un confronto della stessa con l'attuale stato dei luoghi si è riscontrata la presenza di un balcone di circa 5 m di edificazione successiva al nucleo originario. La parte dichiara di non sapere se sono presenti documentazioni a legittimarne la realizzazione (vedi all.ti).

## RISPOSTA AI QUESITI

Il LOTTO UNICO oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

Cespite a destinazione abitativa sito in ERCOLANO in VIA SAN VITO 110- Scala U Interno 2 Piano T

NCEU del Comune di Ercolano(Na)

- F.7- p.lla 1070- sub. 4 –cat. A/3- cl. 2 – Cons. 4 vani- Sup. Cat. Totale 93 m<sup>2</sup> sup. escluse arre scoperte 93 m<sup>2</sup> – Rend. € 227.24
- Indirizzo catastale :VIA OSSERVATORIO n. 106 Scala U Interno 2 Piano T
- Intestato Catastalmente a
  - **OMISSIS** Proprietà 10/1000

## QUESITO N. 1:IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, risulta di proprietà degli esecutati:

**OMISSIS**

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

**OMISSIS**

L'immobile oggetto del pignoramento è di titolarità dei signori **OMISSIS**, per i diritti pari a 5/15 di proprietà, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS** e **OMISSIS**, per i diritti pari a 2/15 di proprietà ciascuno, cui è pervenuto per successione in morte del signor **OMISSIS**, presentata presso l'Ufficio del Registro di [REDACTED] il [REDACTED] al numero [REDACTED] volume [REDACTED], trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di [REDACTED] - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] il [REDACTED] ai [REDACTED] di formalità.

Al defunto quanto dichiarato in successione, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] il [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di [REDACTED] - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] il [REDACTED] ai NN. [REDACTED] di formalità di cui si è acquisita copia e si è allegata alla procedura. Con tale atto il sig. **OMISSIS** acquista il terreno su cui è stato edificato il fabbricato includente il cespite pignorato.

Si rimanda all'atto allegato.

### BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Trattasi di un cespite a destinazione abitativa sito in un edificio in cemento armato in Ercolano -via SAN VITO 110- già via Osservatorio n.106 - Piano T- Interno 2.

Il fabbricato, in cui è individuato il bene, sorge in una zona periferica, nelle vicinanze dei principali collegamenti su gomma della città.

V sez. Civile Tribunale di Napoli - Dott. Ssa G.E. Russo – RGE 446/2023

Il Lotto sorge in una zona della periferia del Comune di Ercolano, denominata nelle immediatezze delle pendici del Vesuvio.

La zona è fornita di servizi pubblici e privati.

**Bene UNICO- ERCOLANO in VIA SAN VITO 110- già VIA OSSERVATORIO n. 106 Scala U Interno 2 Piano T**

- F.7- p.lla 1070- sub. 4 -cat. A/3- cl. 2 - Cons. 4 vani- Sup. Cat. Totale 93 m<sup>2</sup> sup. escluse arre scoperte 93 m<sup>2</sup> - Rend. € 227.24

### ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Il cespite pignorato è situato in una zona periferica del Comune di Ercolano.

Trattasi di un appartamento di quattro vani catastali posto al piano terra ad uso del fabbricato in cemento armato, con accesso dal cortile interno al quale si giunge dalla principale strada pubblica.

**La porta di ingresso al fabbricato è posta di fronte, attraversando la corte interna condominiale.**

I dati catastali che identificano il bene corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare.

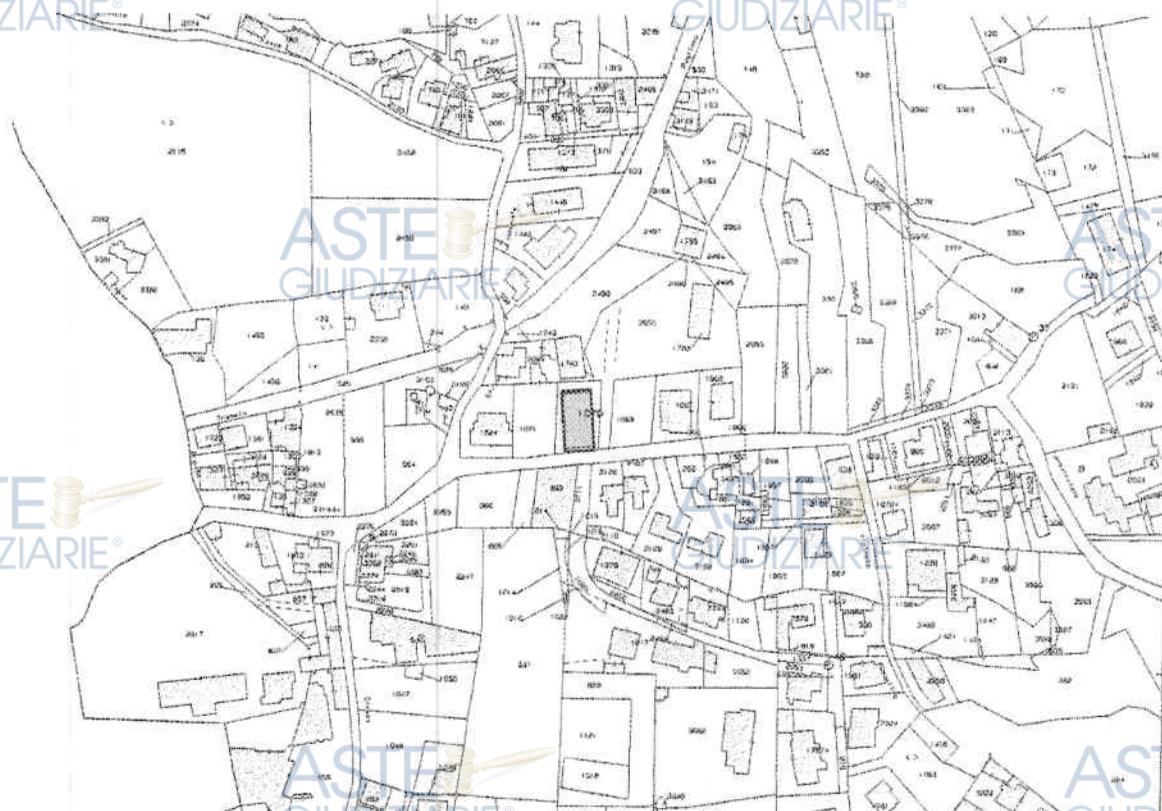
Il cespite in oggetto è ubicato ed ha accesso precisamente **da "ERCOLANO in VIA SAN VITO 110- Scala U Interno 2 Piano T"** ed è riportato nel NCEU del Comune di Ercolano -F.7-Plla 1070- s.4-cat. A/3

La descrizione presente nell'atto di pignoramento riporta i dati catastali corretti.

Dopo l'acquisizione dei certificati e della planimetria catastale, è stato effettuato un confronto della detta pianta con lo stato attuale dei luoghi:

**vi è completa rispondenza tra la planimetria catastale del cespite e lo stato attuale dei luoghi, fatta eccezione per la presenza di un balcone di realizzazione postuma, nonché l'eliminazione di un tramezzo interno.**

Al fine dell'esatta individuazione del LOTTO oggetto di pignoramento, l'Esperto stimatore procede ad allegare l'estratto di mappa catastale terreni -foglio 7, sul quale si è evidenziata in azzurro l'ubicazione del cespite rispetto alla particella 1070 che lo identifica.



**Mappa Catastale-NCT- Comune Ercolano F. 7- particella 1070**

### FORMAZIONE LOTTI

Il bene è pignorato per l'intero e non è facilmente frazionabile.

Non si procede alla formazione in lotti.

### CONFINI

Il Lotto confina:

- A Nord con vano scala;
- a Est con particella catastale altrà proprietà;
- a Sud con corte interna con accesso da via San Vito;
- a Ovest con altrà U.I.U.

**QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.**

### DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'area dove è ubicato il Lotto pignorato ha un carattere principalmente popolare. Trattasi di zona periferica del Comune di Ercolano a carattere principalmente residenziale. L'area è dotata di adeguati servizi, si trova nelle immediate vicinanze del sistema pubblico di trasporti su gomma, nei pressi delle pendici del Vesuvio.

Tra gli aspetti positivi che caratterizzano l'area in argomento riconosciamo:

- in termini di ubicazione, la vicinanza alla zona autostradale;
- in termini di accessibilità, buoni i principali collegamenti stradali a servizio della zona.

Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate:

- in termini di vivibilità, trattasi di zona a carattere popolare;
- in termini di accessibilità, pochi collegamenti pubblici.

Il Lotto oggetto di codesta CTU presenta un carattere prettamente residenziale.

Per effetto di tali circostanze, l'andamento del mercato immobiliare in questo momento si è attestato su valori medi.

#### **RIF. 1 –CESPITE UBICATO A ERCOLANO (NA)– VIA SAN VITO N. 110 PIANO T INT. 2**

L'immobile è posto al piano T di uno stabile privo di portierato ed ascensore facente parte del fabbricato di due livelli fuori terra con accesso dal civico 110 di via San Vito. Si specifica che il fabbricato presenta un accesso carrabile dalla via principale, Via San Vito e una pedonale individuata col civico 110. Inoltre il fabbricato è delimitato da una traversa interna che presenta altri ingressi indipendenti. Lo stabile riporta sul suo muro di delimitazione su via San Vito sia il civico 110 che il civico 112, come da repertorio fotografico a cui si rimanda.





È composto da: ingresso-corridoio, zona giorno-cucina, ripostiglio, due camere, unico locale igienico.

Si accede al cespite dal civ. 110 di via via San Vito, passando da un cortile comune a servizio del fabbricato.

Lo stabile è circondato da una corte pavimentata ed è fornito di spazio di parcheggio interno ad esso dedicato.

Un portone in ferro introduce alla corte a servizio del fabbricato. Un portone in alluminio e vetro introduce al vano scala; al piano T, saliti pochi gradini, di fronte, è ubicata la porta di accesso alla U.i.U.

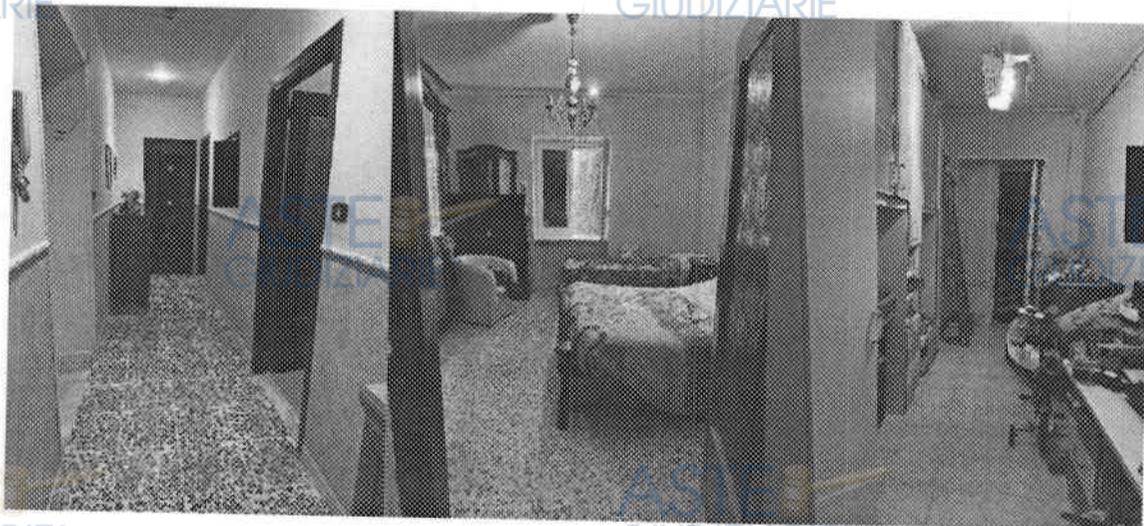
L'indirizzo riportato sulla planimetria catastale, VIA OSSERVATORIO 106, non corrisponde a quello attuale di via San Vito 110.

#### DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEL BENE

Il bene si sviluppa su un unico livello costituito da:

1. n. 1 corridoio d'ingresso;
2. n. 1 zona giorno/pranzo/cucina;
3. n.1 piccolo ripostiglio;
4. n.2 camere da letto;
5. n.1 locale igienico.

Dalla porta di ingresso si accede ad un corridoio che permette l'accesso a tutte le camere.



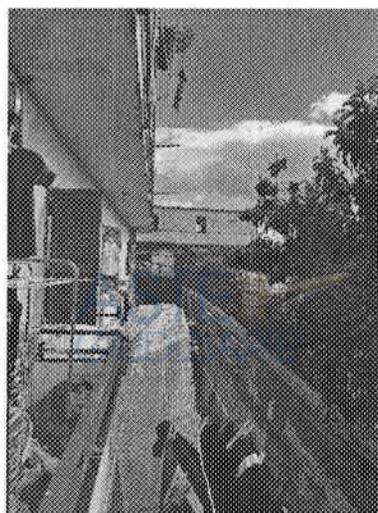
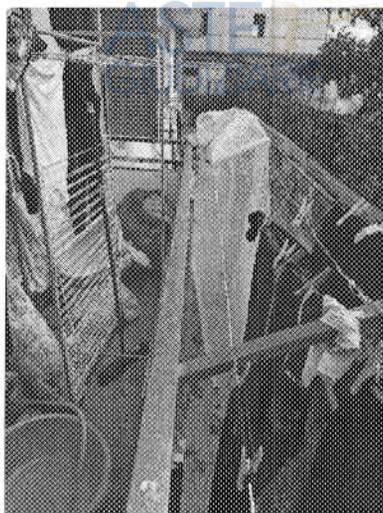
Il bagno è pavimentato e rivestito a tutt'altezza da rivestimenti in gres di colore chiaro. È fornito di lavabo, bidet, wc, vasca nonché lavatrice.



La cucina è attrezzata di lavello, fuochi e forno e presenta un rivestimento in gres fino all'altezza di circa 1,40 m.



Essa presenta caratteristiche tecnico-costruttive coeve alla struttura originaria.  
Visionando esternamente la facciata ovest del fabbricato delimitata dalla corte pertinenziale ac uso parcheggio, si evince chiaramente che **la presenza di un balcone fuori la camera da letto singola è di certa realizzazione successiva.**



Le camere sono tutte areate ed illuminate con luce diretta. Il cespite presenta un'altezza di circa 3,00m. Gli infissi sono in legno e vetro, protette da napoletane in ferro di colore verde, e vertono in mediocre stato di manutenzione.

Le pavimentazioni sono in gres.

Il cespite non è fornito di impianto di riscaldamento, nè è provvisto di impianto di climatizzazione.

Le porte sono in tamburato legno in buono stato di manutenzione; la porta di ingresso è una porta in legno.

Internamente il cespite risulta mediocre stato di manutenzione.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sorge nella zona periferica del Comune di Ercolano, nelle immediatezze del Vesuvio. Il cespite ha

caratteristiche di residenza popolare, rifiniture di media qualità, in un fabbricato che presenta le caratteristiche costruttive e materiali tipici di un'edilizia popolare.

Il Lotto è costituito da un cespite inserito al piano terra-rialzato di fabbricato in cemento armato, non è fornito di ascensore e di servizio portierato.

Vi è la possibilità di parcheggio nella corte comune scoperta.  
 Mediocre lo stato del fabbricato.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non si è a conoscenza dell'esistenza dell'attestato di prestazione energetica il cui costo è di **circa 250,00€;**
- Non si è a conoscenza dell'esistenza di dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non si è a conoscenza dell'esistenza di dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non si è a conoscenza dell'esistenza di dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**CONDIZIONI**

Il cespite è arredato ed è caratterizzato da una media cubatura, da pavimenti e rifiniture di qualità mediocre, le rifiniture sono mediocri. Buono lo stato di conservazione. Si rimanda al rilievo fotografico allegato.

**QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.**

Il fabbricato catastale è edificato sulla particella terreno, identificata al NCT del Comune di Ercolano al - F. 7- particella1070 ed è situato in Ercolano alla via San Vito, 110.

Trattasi di cespite ad uso abitativo inserito in uno stabile di edificazione risalente alla seconda Metà del Novecento,

❖ **RIF.1**-cespite ad uso abitativo ubicato a Ercolano - via Osservatorio n.106 - **Piano T- Interno 2**

- F.7- p.lla 1070- **sub. 4** –cat. A/3- cl. 2 – Cons. 4 vani- Sup. Cat. Totale 93 m<sup>2</sup> sup. escluse arre scoperte 93 m<sup>2</sup> – Rend. € **227.24**
  - VIA OSSERVATORIO n. 106 Scala U Interno 2 Piano T

Intestato a

- **OMISSIS** Proprietà 10/1000

**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1000/1000)**

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	P.Ha	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	7	1070	4		A/3	2	4 vani	93 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 93 m <sup>2</sup>	Euro 227.24	T	
--	---	------	---	--	-----	---	--------	---	----------------	---	--

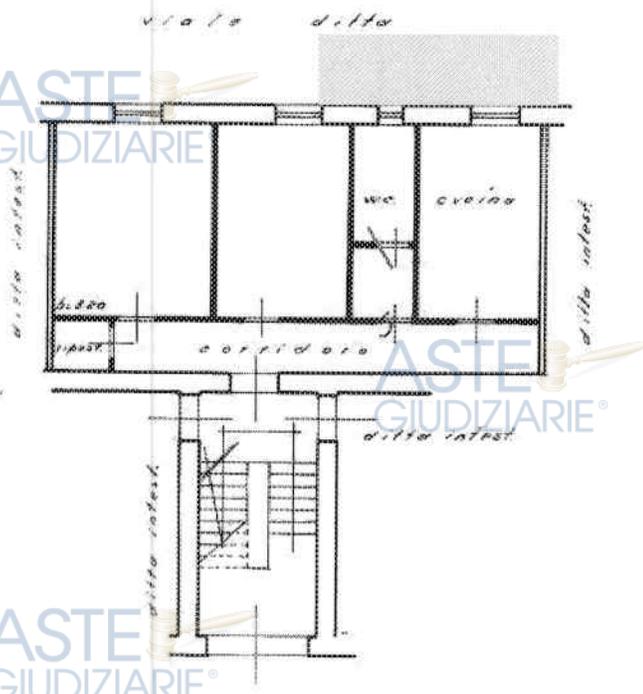
*Corrispondenza catastale*

La planimetria catastale di primo impianto risulta coincidere con quella attuale presente in atti e riporta quale data di presentazione il 26/08/1969. Non sono stati rinvenuti ulteriori elaborati grafici del cespite.

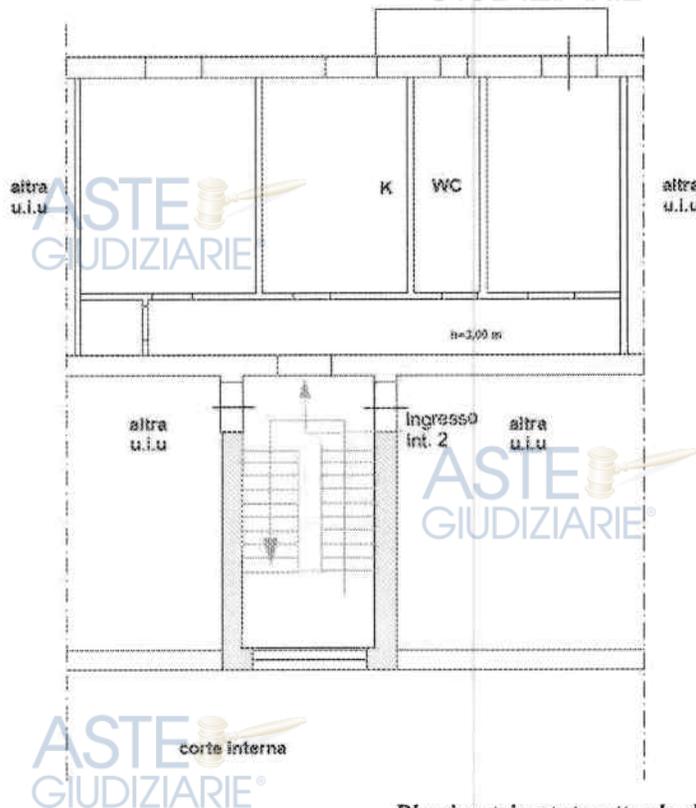
Il cespite rappresentato sulla planimetria catastale attuale corrisponde a quanto descritto nell'atto di pignoramento.

Lo stato attuale dei luoghi presenta un balcone con affaccio sulla corte interna con accesso carrabile da via San Vito non riportato nell'elaborato grafico catastale. Un tramezzo di divisione del bagno presente sulla planimetria inoltre è stato eliminato. Si rimanda ai suddetti atti allegati.

Di seguito si riportano le planimetrie catastali relative al cespite pignorato con indicazione delle difformità rinvenute.



*Planimetria catastale di primo impianto Data presentazione: 23/12/1939 coincidente con l'attuale*



*Planimetria stato attuale dei luoghi al 19/04/2024*

Ai paragrafi che seguono verranno descritti tutti gli elementi caratterizzanti la U.i.U. concorrenti alla formulazione della stima (vedi all.ti).

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Di seguito la cronistoria del cespite pignorato individuato al  
**Comune di Ercolano- F.7-p.lia 1070-s. 4**

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987	<b>OMISSIS</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> F.7-P.IIa 1070-s. 4-Cat. A/3- Cl. 2- <b>Cons. 4 vani-Rend. £. 1.536- €0.79</b>  n. 106 Scala U Interno 2 Piano T	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992	<b>OMISSIS</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> F.7-P.IIa 1070-s. 4-Cat. A/3- Cl. 2- <b>Cons. 4 vani-Rend. L. 440.000</b>  n. 106 Scala U Interno 2 Piano T	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015	<b>OMISSIS</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> F.7-P.IIa 1070-s. 4-Cat. A/3- Cl. 2- <b>Cons. 4 vani- Superficie Catastale</b> <b>Totale: 93 m<sup>2</sup> escluse Aree scoperte:</b> <b>93 m<sup>2</sup> -Rend. L. 440.000</b>  n. 106 Scala U Interno 2 Piano T	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Unità immobiliare dal 03/03/2017	<b>OMISSIS</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SEC -F.4-P.IIa 133-s. 1-ZC 4-Cat. A/4- Cl. 3- <b>Cons. 3 vani-Rend. Euro</b> <b>119,30</b>  VIA OSSERVATORIO n. 106 Scala U Interno 2 Piano T	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/03/2017 Pratica n. NA0079938 in atti dal 03/03/2017 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 32123.1/2017)

Sussiste perfetta corrispondenza tra la visura catastale e i passaggi di proprietà.

Sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, fatta eccezione per la presenza di un balcone, realizzato in assenza delle dovute autorizzazioni comunali, e l'eliminazione di un tramezzo internamente al bagno.

#### CONFINI

Il Lotto confina:

- A Nord con altra particella catastale;
- a Est con vano scala;
- a Sud con altra U.i.U.;
- a Ovest con corte interna.

#### QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI UNO SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

Si procedere alla predisposizione del prospetto sintetico:

#### LOTTO UNICO:

È pignorata la piena ed intera proprietà di cespite ad uso residenziale ubicato in Ercolano alla via San Vito 110 -P. T int. 2; è composto da un'unità immobiliare di un unico livello, di 4 vani catastali; confina a Nord con altra particella catastale, con vano scala a Est, a Sud altra U.i.U. e a Ovest con corte interna. Il cespite è riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli, Sezione SEC - foglio 4, particella 133- subalterno 1- il descritto stato dei

luoghi corrisponde a quanto indicato dell'atto di pignoramento; lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato sulla planimetria attuale conservata negli archivi catastali, ma presenta difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi per la presenza di un balcone sulla facciata OVEST del fabbricato.

**IL PREZZO BASE euro € 81.600,00**

**QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO**

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Si riportano di seguito le provenienze:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 2/4/2020	<b>OMISSIS</b>	Denuncia di successione di <b>OMISSIS</b> deceduto il [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Rogante
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Presso
		CCRRII [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Volume
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1973	<b>OMISSIS</b>	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Rogante
		Notaio [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Presso
		CCRRII [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			

	Presso	Data	Reg. N°	VOL. n
	██████████	██████████	██████████	██████████

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- Nell'atto di compravendita di provenienza del ██████████ il primo proprietario, **OMISSIS**, acquista la particella di terreno in Traversa Palmarola- F. 7-p.lla 1049 di 4.35 are, su essa è stata edificato il fabbricato
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di ██████████ aggiornate al 04/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**  
 ISCRIZIONE del ██████████ - Registro Particolare ██████████ Registro Generale ██████████  
 Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio ██████████ del ██████████

#### Trascrizioni

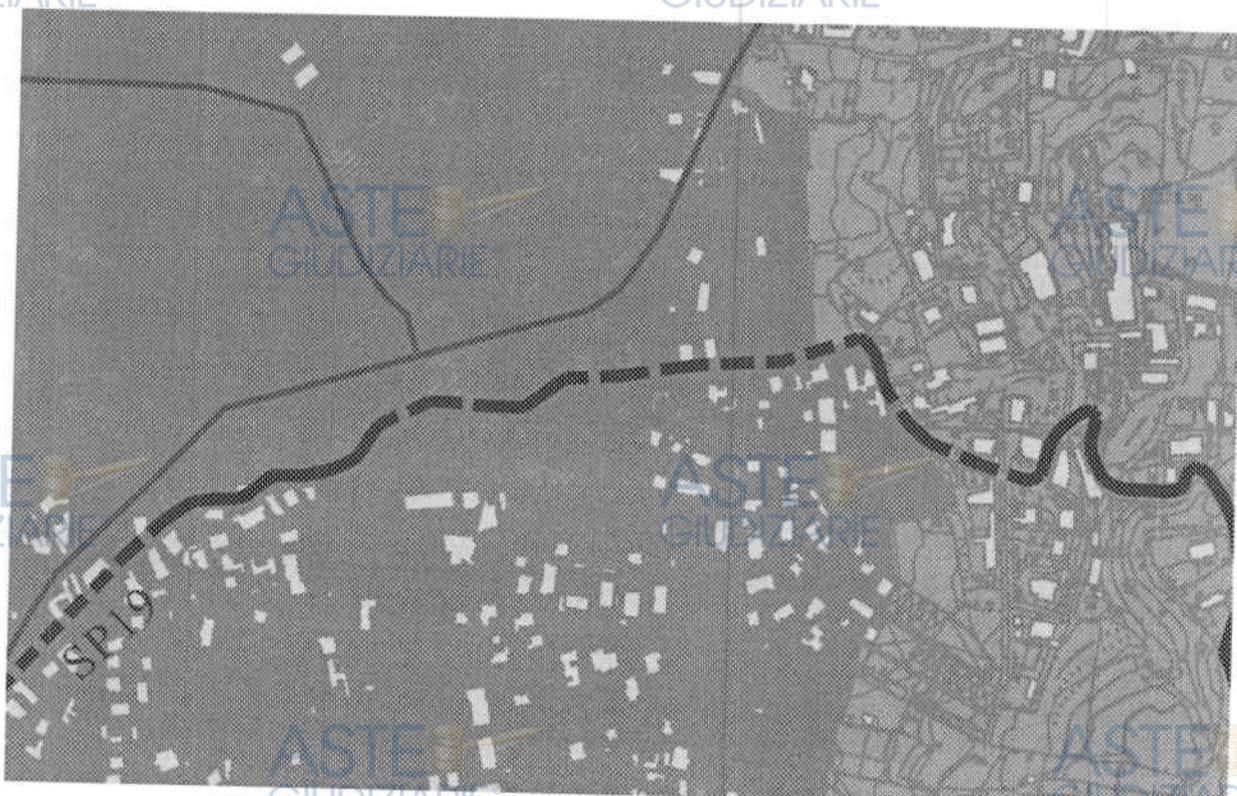
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**  
 TRASCRIZIONE del ██████████ - Registro Particolare ██████████ Registro Generale ██████████  
 Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio ██████████ del ██████████
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
 TRASCRIZIONE del ██████████ - Registro Particolare ██████████ Registro Generale ██████████  
 Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio ██████████ del ██████████

**QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.**

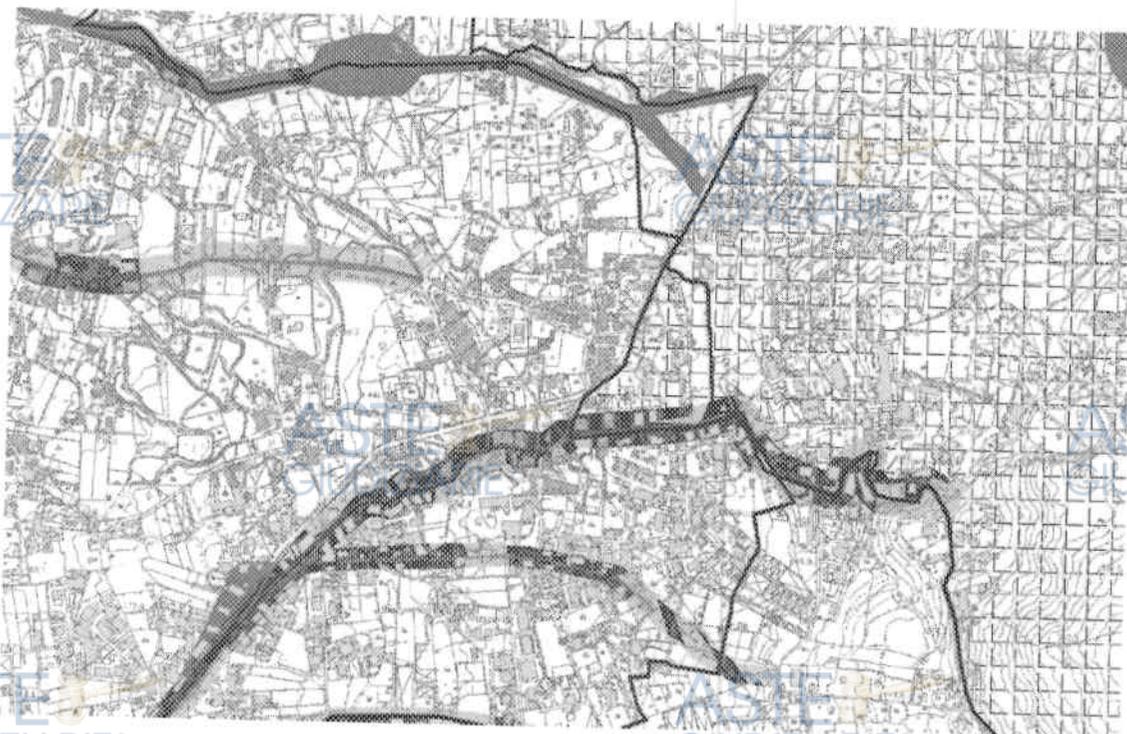
### NORMATIVA URBANISTICA

Dalle indagini urbanistiche effettuate e da copia delle norme tecniche d'attuazione reperite, è stato possibile ottenere le informazioni di seguito riportate:

L'area, su cui insiste il cespite in questione, ricade secondo la zonizzazione al P.U.C. del Comune di Ercolano.



Stralcio PUC.



Stralcio PRG-Vincoli con evidenziato in giallo l'edificato d'interesse.

Rientra nel perimetro dell'AMBITO III del PUC- Frammento Urbano e produttivo commerciale a cui si rimanda

Circa il regime vincolistico, è stato accertato che l'immobile ricade insieme all'intero territorio comunale nel Piano Paesistico dei Comuni Vesuviani del è individuato quale ricadente in Recupero Urbanistico e Restauro paesistico ambientale del PTP.

Circa il regime vincolistico, è stato accertato che l'immobile non è soggetto ai vincoli specifici (vincoli puntuali) di cui al D. lgs 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di cespite inserito in un fabbricato in muratura di cemento di due piani fuori terra oltre il lastrico solare. **Il fabbricato si può affermare, stando agli atti rinvenuti, che è stato edificato in epoca successiva al 1967,** come è riportato sull'atto di compravendita del terreno su cui insiste il bene datato [REDACTED] e dalla data di presentazione della planimetria di primo impianto del [REDACTED] rinvenuta negli archivi catastali.

**Presso gli uffici comunali è stata rinvenuta a nome OMISSIS solo l'esistenza di una licenza edilizia n. [REDACTED] con protocollo [REDACTED] del [REDACTED]. Non è stata però rinvenuta la pratica.**

Non si hanno ulteriori indicazioni relativamente alla consistenza effettiva del bene.

#### CONDONO

Dalle indagini svolte, non sono state riscontrate richieste di condono relative all'immobile oggetto del procedimento.

#### ABITABILITÀ

Non si è a conoscenza dell'esistenza del certificato di abitabilità.

#### SANABILITA' DELLE OPERE

Il LOTTO pignorato è inserito al piano terra- rialzato del corpo di fabbrica in cemento armato, di fronte entrando nella corte interna.

Il fabbricato presenta le caratteristiche costruttive tipiche dell'edilizia novecentesca con murature in cemento armato e rifiniture tipiche degli edifici di edilizia popolare degli anni settanta.

Dopo l'acquisizione dei certificati catastali, degli atti e delle documentazioni ipocatastali, è stato effettuato un **confronto tra la planimetria catastale di primo impianto con lo stato attuale dei luoghi:** il grafico catastale d'impianto che rappresentava l'U.I.U. alla data del [REDACTED] mostra un cespite corrispondente allo stato di luoghi, fatta eccezione per l'eliminazione di un piccolo tramezzo internamente al bagno, nonché la presenza di un balcone di circa 5,00 m di lunghezza posto sulla facciata laterale esposta ad Ovest.

Non si conosce la consistenza della licenza edilizia del fabbricato, realizzato con probabilità a seguito di licenza n. [REDACTED] del Comune di Ercolano. In seguito il bene è stato oggetto di successivi interventi, che hanno comportato la realizzazione del balcone su citato.

**Non sono stati riscontrati, con le informazioni in possesso dell'esperto, titoli autorizzativi ulteriori relativamente al cespite pignorato. Le modifiche su descritte, di evidente realizzazione postuma alla edificazione, sembrano essere state realizzate in autonomia.**

**Valutando che per le modifiche di epoca successiva all'edificazione non sono state rinvenute le dovute documentazioni comunali che ne indichino la leicità, il CTU ritiene ammissibile effettuare una decurtazione pari a 10% del valore finale di stima, in considerazione del rischio del compratore determinato dalla mancanza di documentazioni attestanti la leicità degli interventi rinvenuti.**

## PERTINENZE CONDOMINIALI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, gli inerenti diritti e ragioni, accessori, accessioni e pertinenze, con la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato di cui il cespite in oggetto è parte, così come elencate dall'art. 1117 c.c., dal regolamento di condominio ove esistente e dai titoli di provenienza, come riportato nell'atto di provenienza allegato a cui si rimanda.

Non esiste un condominio costituito.

## QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.

### STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso l'immobile risulta occupato da uno degli esecutati e dalla sua famiglia .

Nella valutazione l'immobile verrà considerato come libero e disponibile.

## QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

L'Esperto, non è a conoscenza dell'esistenza di vincoli gravanti sul bene.

## QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

Da indagini urbanistiche svolte presso gli uffici tecnici di competenza, non risulta che il bene pignorato ricada su suolo demaniale.

## QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da indagini urbanistiche svolte non sono state rinvenute servitù, censo, livello.

Non risulta soggetto a vincoli storico-artistici, censo, livello o uso civico.

Nel Comune di Resina- Ercolano non vi sono usi civici in base a quanto stabilito con Regio Decreto per la liquidazione degli usi civici del 05/03/1928.

### VERIFICA L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Da indagini svolte non risulta che sul bene pignorato esistano pesi o oneri di altro tipo.

**QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.**

Non risulta esservi una gestione condominiale delle parti comuni.

**QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.**

**LOTTO UNICO**

Cespite a destinazione abitativa sito a Ercolano(Na)- in VIA SAN VITO n. 110-Piano T-Interno 2

Trattasi di cespite ad uso abitativo inserito in uno stabile di edificazione risalente alla seconda Metà del Novecento, indenticato al NCEU del Comune di Ercolano:

❖ **RIF.1**-cespite ad uso abitativo

➤ F.7- p.lla 1070- sub. 4 -cat. A/3- cl. 2 - Cons. 4 vani- Sup. Cat. Totale 93 m<sup>2</sup> sup. escluse arre scoperte

93 m<sup>2</sup> - Rend. € 227.24

- VIA OSSERVATORIO n. 106 Scala U Interno 2 Piano T  
Intestato a
- **OMISSIS** Proprietà 10/1000.

L'identificativo catastale non risulta aggiornane né per indirizzo né per l'intestatario.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1000/1000).

**CONSISTENZA-LOTTO UBICATO A ERCOLANO(NA)-VIA SAN VITO,110-  
P.T.**

Al principale scopo di determinare il più probabile valore di mercato dell' immobile in questione, si procede qui di seguito al calcolo della **Superficie Commerciale (Sc)**, , così come risultante dai rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta (grafici in all.to), confrontati con le planimetrie catastali (vedi all.to), tenendo conto che, nel calcolo sono state computate, come consuetudinariamente adottato in materia di estimo, le murature esclusive al 100%, le murature di confine al 50%, i patii, balconi e terrazze coperti al 35%, balconi e terrazzi al 25% e spazi a giardino al 10%. A detta superficie verranno poi applicati idonei coefficienti di adeguamento ed in particolare il coefficiente di deprezzamento che tiene conto della vetustà della struttura e del suo stato di conservazione, nonché dell'eventuale stato di locazione, per pervenire in tal modo alla definizione della Superficie Commerciale sulla base della quale verrà effettuata la stima.

❖ **Coefficiente Di Stato Manutentivo (Ccons)**

- a) 1,00 se lo stato è normale;
- b) 0,80 se lo stato è mediocre;
- c) 0,60 se lo stato è scadente.

*stato di conservazione qui applicato è :0.80*

il balcone sarà calcolato al 25%

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cespite	85,00 mq	93,00 mq	0,8	74,40 mq	3,00 m	T
balcone	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq		T
Totale superficie convenzionale:				75,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva in cifra tonda:				75,65 mq		

Il lotto non è comodamente divisibile in natura.

Il lotto non è pignorato pro quota.

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La stima degli immobili sarà riferita alla Superficie Commerciale Totale appena individuata nelle condizioni in cui si trovano e nell'attuale stato manutentivo per pervenire alla definizione del più probabile valore di mercato.

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche delle singole unità immobiliari (grado di finitura, stato di conservazione, condizioni igieniche ed estetiche) nonché le caratteristiche estrinseche (accessibilità all'area, efficienza dei collegamenti, disponibilità dei servizi pubblici, salubrità della zona, etc.), nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali - International Valuation Standard IVS. European Valuation Standard EVS- nella presente relazione si adotterà il Metodo di stima sintetico comparativo, che consiste nel confrontare gli immobili oggetto della stima con transazioni effettuate nel mercato immobiliare di beni consimilari per caratteristiche intrinseche e localizzazione, per la definizione del più probabile valore di mercato. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato, quindi, sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Esso sarà così dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da osservatorio del mercato immobiliare ("Quotazioni Immobiliari" all.to) e mediante indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta (Tecnocasa, Tempocasa, ecc.). Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, concorrono a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

### QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Cespite: Ercolano-Periferica/Contrada San Vito

Con riferimento a "Abitazioni di tipo economico" (Vedi All.to)

- Quotazioni Immobiliari OMI 2/2023- €/mq. 870,00÷ 1.350,00
- INDAGINI DI MERCATO (████████████████████)

In particolare:

- ██████████ fascia media €/mq. 1.265,00 ÷ 1.671,00 ÷ 2.077,00

La quotazione per l'intero Lotto in oggetto, tenuto conto dei luoghi, degli accessi, delle caratteristiche morfologiche, delle rifiniture, dei servizi, del fatto che trattasi di un cespite di fascia media, del mercato attualmente in calo nonché che la valutazione effettuata è sempre prudentiale, è da ritenersi pari a €/mq 1.265,00.

## IL VALORE DI STIMA

Trattasi di un lotto unico di grandi dimensioni, ubicato nella zona periferica del Comune di Ercolano, costituito da un cespite ad uso abitativo di un unico livello così costituito:

### VALORE DI STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
LOTTO UNICO – cespite Ercolano (Na)	75,65 mq	1.265,00 €/mq	€ 95.697,25	100,00	€ 95.697,25
Totale lotto:					€ 95.697,25

Valore di Stima dell'intero LOTTO UNICO: € 95.697,25

➤ **Valore di TOTALE DI STIMA DELL'INTERO LOTTO: € 95.697,25**

## DEFINIZIONE DEL VALORE BASE D'ASTA

### 1° DEPREZZAMENTO

Si procede alla definizione del Valore Base d'Asta, considerando la presenza di un balcone ed opere di distribuzione interna, realizzati in epoca successiva all'edificazione in assenza delle dovute autorizzazioni tecniche

- Si ritiene di effettuare un deprezzamento pari al 10% del valore stimato.  
Per cui:

**Valore di Stima dell'intero LOTTO: € 95.697,25**  
**Deprezzamento: 10%**

**Valore stima 1° deprezzamento: € 86.127,525**

### 2° DEPREZZAMENTO

Si procede alla definizione del Valore Base d'Asta, la mancanza di informazioni certe sulla edificazione del fabbricato e il conseguente rischio dell'acquirente, considerando che per eventuali vizi occulti, si è ritenuto di effettuare una decurtazione pari al 5% del valore stimato.

- Si ritiene effettuare un deprezzamento pari al 5% del valore stimato.  
Per cui:

**Valore di stima deprezzato: € 86.127,525**

**Deprezzamento 5%**

Valore di stima 2° deprezzamento: € 81.821,15

#### DECURTAZIONI

Considerando infine la necessità di regolarizzare lo stato dei luoghi, la mancanza della certificazione energetica, il sottoscritto CTU, riporta i costi da dover decurtare al valore di mercato su indicato:

- Per certificazione energetica- € 250,00

**COSTI TOTALI DA DECURTARE, come su specificati: € 250,00**

#### VALORE FINALE BASE D'ASTA

Quindi si procede alla definizione del Valore Base d'asta:

Valore di stima deprezzato: € 81.821,15

Costi da decurtare: € 250,00

€ 81.571,15

**Valore Base d'Asta dell'Intero LOTTO, in cifra tonda: € 81.600,00**

#### QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.

L'immobile pignorati non è pignorato proquota.

#### 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.

Si è proceduto acquisendo presso il Comune di Ercolano il certificato di residenza degli esecutati.

Dai certificati di matrimonio rilasciato dal Comune di Ercolano in data 19.4.2024, risulta che :

- OMISSIS è coniugata in regime di comunione dei beni con il defunto OMISSIS;
- OMISSIS è separato consensualmente con provvedimento del Tribunale di Napoli del [REDACTED] n. [REDACTED];
- OMISSIS è coniugato in regime di comunione dei beni con OMISSIS dalla data del [REDACTED];
- OMISSIS è coniugata in regime di comunione dei beni con OMISSIS dalla data del [REDACTED];
- OMISSIS è coniugato in regime di comunione dei beni con OMISSIS dalla data del [REDACTED];
- OMISSIS è coniugata in regime di comunione dei beni con OMISSIS dalla data del [REDACTED].

Dai certificati di residenza rilasciato dal Comune di Ercolano, risulta che

- **OMISSIS** risiede in via San Vito 110- int. 1;
- **OMISSIS** in Via San Vito 112 -interno 1;
- **OMISSIS** in Via San Vito 112 **interno 2**;
- **OMISSIS** in Via San Vito 112 interno 4;
- **OMISSIS** a in Via San Vito 112-interno 5;
- **OMISSIS** in Via San Vito 112 interno 6(vedi all.ti).

Si specifica che sul fabbricato sono apposti entrambi i civici 110 e 112, come da repertorio fotografico a cui si rimanda.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Aste Giudiziarie  
Napoli, lì 1/10/2024

Aste Giudiziarie

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Palombella Maria Giella

Aste Giudiziarie

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

Il cespite pignorato è situato in una zona periferica del Comune di Ercolano.

Trattasi di un appartamento posto al piano terra in stabile cemento armato privo di portierato e di ascensore.

Il cortile comune a servizio del fabbricato, è adibito a parcheggio comune.

Un portone in ferro introduce alla corte interna e, da qui, nell'atrio da cui si accede al bene pignorato.

Al piano terra- rialzato, di fronte alla corte, è ubicata la porta di accesso della U.I.U.

Il bene pignorato è composto da un'unità immobiliare ad uso residenziale, sviluppatasi su un unico livello fuori terra, composto da: corridoio d'ingresso, cucina abitabile, due camere, unico servizio e un piccolo ripostiglio.

I dati catastali che identificano il bene corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare.

Il fabbricato catastale è edificato sulla particella terreno, identificata al NCT del Comune di Ercolano al - F. 7- particella 1070 ed è situato in Ercolano alla via San Vito, 110.

❖ **RIF. 1**-cespite ad uso abitativo ubicato a Ercolano - via San Vito, 110 - **Piano T- Interno 2**

➤ F.7- p.lla 1070- sub. 4 -cat. A/3- cl. 2-- Cons. 4 vani- Sup. Cat. Totale 93 m<sup>2</sup> sup. escluse arre scoperte  
93 m<sup>2</sup> - Rend. € 227,24

▪ VIA OSSERVATORIO n. 106 Scala U Interno 2 Piano T

Intestato a

▪ **OMISSIS** Proprietà 10/1000

Il Lotto confina:

- A Nord con altra particella catastale;
- a Est con vano scala;
- a Sud con altra U.i.U.;
- a Ovest con corte interna.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale attuale:

l'atto di pignoramento riporta quanto indicato sulla visura catastale; si è riscontrata la presenza di un'Ampio balcone sulla facciata ovest di probabile realizzazione non coeva al nucleo originario e di cui non sono state rinvenute le dovute autorizzazioni comunali.

La planimetria catastale rappresenta l'immobile pignorato.

Non vi è un condominio costituito.

Il lotto viene posto in vendita per la Piena ed intera Proprietà (1/1).

Prezzo base d'asta: € 52.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ  
 ESECUZIONE IMMOBILIARE 446/2023**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 81.600,00**

Bene N° 1 - Cespite			
Ubicazione:	Ercolano via San Vito, 110 - Piano T- Interno 2		
Diritto reale:	Piena Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cespite Identificato al catasto fabbricati del Comune di Ercolano. F.7- p.lla 1070- sub. 4 -cat. A/3- cl. 2 - Cons. 4 vani- Sup. Cat. Totale 93 m2 sup. escluse arre scoperte 93 m2 - Rend. € 227.24	Superficie	93,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	buono lo stato di manutenzione, rifiniture di media qualità		
Descrizione:	Trattasi di cespite adibito a residenza posto nelle immediatezze dei principali collegamenti		
Vendita soggetta a IVA:			

ASTE   
GIUDIZIARIE®

ASTE   
GIUDIZIARIE®

ASTE   
GIUDIZIARIE®

ASTE   
GIUDIZIARIE®

ASTE   
GIUDIZIARIE®

ASTE   
GIUDIZIARIE®

ASTE   
GIUDIZIARIE®

ASTE   
GIUDIZIARIE®

ASTE   
GIUDIZIARIE®

ASTE   
GIUDIZIARIE®

ASTE   
GIUDIZIARIE®

ASTE   
GIUDIZIARIE®

ASTE   
GIUDIZIARIE®

ASTE   
GIUDIZIARIE®

ASTE   
GIUDIZIARIE®

ASTE   
GIUDIZIARIE®