
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 n.
458/2022

Contro
ASTE
GIUDIZIARIE®

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bene pignorato per la

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piena Proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE®

VIA DUCA DEGLI ABRUZZI n. 55 Piano T

Napoli (Na)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

INCARICO	3
PREMESSA	3
OPERAZIONI PERITALI.....	3
VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2 C.P.C.	3
INDAGINI PRESSO DIPARTIMENTO TERRITORIO - CATASTO.....	4
INDAGINI PRESSO UFF. AGENZIA DELLE ENTRATE -CONTRATTI DI FITTO	4
INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE - NOTAI.....	4
INDAGINI PRESSO GLI UFFICI TECNICI DEL COMUNE DI NAPOLI	4
SOPRALLUOGO DEL 27.09.2023 ORE 15.30	4
RISPOSTA AI QUESITI	5
QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.	5
QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.	7
QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.	12
QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI UNO SCHEMA SINTETICO- DESCRITTIVO DEL LOTTO	16
QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	16
QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO	19
QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.	20
QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	20
QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.	21
QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.	21
QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.	21
QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.	21
DEFINIZIONE DEL VALORE BASE D'ASTA	23
QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.	24
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.	24
RIEPILOGO BANDO D'ASTA	26
LOTTO UNICO	26
SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 458/2022	27
LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.000,00	27

INCARICO

Con udienza del 04/09/2023, la sottoscritta Arch. Palombella Maria Giella, con studio in Via M. Piscicelli, 44 - 80128 - Napoli (NA), email giellapalombella@gmail.com; info@architettura-design-napoli.it, PEC arch.palombella@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e accettava l'incarico e prestava giuramento di rito telematico avanti al G.E. Dott. Colandrea Valerio presso il Tribunale di Napoli.

PREMESSA

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

- **Bene UNICO**- VIA DUCA DEGLI ABRUZZI n. 55 Piano T-Sez. SEC-F.4-Plla 133- s.1-cat. A/4 - cl.4- cons. 4 vani-Sup. Cat. Totale: 55 m² Totale escluse aree scoperte: 52 m²- R/C.- Euro 185,92

OPERAZIONI PERITALI

Esaminato il fascicolo relativo, si è provveduto a acquisire tutta la documentazione in atti e ad effettuare comunicazioni alle parti circa la data fissata per il primo accesso.

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 del notaio MAURIZIO LUNETTA DA SAN GIUSEPPE JATO (PA), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate sul lotto oggetto della procedura RGE 458/2022, relative al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (all.to).

Sono stati depositati relazione notarile sostitutiva, estratto di mappa e duplo della nota di trascrizione del pignoramento in data 29/11/2022.

Risulta altresì depositato in data 19/04/2023, il certificato notarile del notaio MAURIZIO LUNETTA DA SAN GIUSEPPE JATO (PA), comprensivo delle accettazioni d'eredità non riportate in precedenza (all.to).

Il titolo su cui è fondata la procedura a favore di Leviticus SPV srl in oggetto è contratto di mutuo fondiario, dell'ammontare delle ragioni creditorie Importo euro 106.486,33 oltre ai successivi interessi maturati e maturandi come indicati in contratto di mutuo

Il pignoramento è stato notificato in data 26/07/2022 ed iscritto a ruolo in data 13/09/2022.

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

1. **Bene UNICO**- VIA DUCA DEGLI ABRUZZI n. 55 Piano T

Sez. SEC-F.4-Plla 133- s.1-cat. A/4 -cl.4- cons. 4 vani-Sup. Cat. Totale: 55 m² Totale escluse aree scoperte: 52 m²- R/C.- Euro 185,92

intestato a

- OMISSIS- Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni
- OMISSIS - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

Si precisa che nell'atto di pignoramento sono riportati i dati catastali attuali. Essi risultano rispondenti all'attualità.

La sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisire tutte le documentazioni mancanti, ed in particolare: certificato di stato civile- certificato di matrimonio con annotazioni dell'esecutato, gli atti di provenienza nonché le interrogazioni ipocatastrali dei beni e la documentazione catastale.

Inoltre si è provveduto a richiedere ed acquisire, dove esistenti, le documentazioni relative alla situazione tecnico-urbanistica, di proprietà e di possesso del bene.

INDAGINI PRESSO DIPARTIMENTO TERRITORIO - CATASTO

In data 15.09.2023, 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 relative ai beni in argomento, identificati:

1. **Bene UNICO**- VIA DUCA DEGLI ABRUZZI n. 55 Piano T

Sez. SEC-F.4-Plla 133- s.1-cat. A/4 -cl.4- cons. 4 vani-Sup. Cat. Totale: 55 m² Totale escluse aree scoperte: 52 m²- R/C.- Euro 185,92

intestato a

- OMISSIS - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni
- OMISSIS - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

INDAGINI PRESSO UFF. AGENZIA DELLE ENTRATE -CONTRATTI DI FITTO

Durante l'accesso il bene risulta essere occupato dagli esecutati e dalla loro famiglia.

INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE - NOTAI

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

Con atto di compravendita del 01.07.2008 in notar Castaldo Luigi di Napoli rep. n. 14929, trascritto il 02.07.2008 ai nn. 24617/15943, da potere della signora OMISSIS si rendeva pubblica la vendita del bene a favore di OMISSIS - e OMISSIS - in Proprietà 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

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

INDAGINI PRESSO GLI UFFICI TECNICI DEL COMUNE DI NAPOLI

Si è proceduto con la ricerca di titoli edilizi e/o di pratiche tecnico-urbanistiche.

SOPRALLUOGO DEL 27.09.2023 ORE 15.30

A seguito di svolti dal custode giudiziario, il CTU ha proceduto con il primo accesso sui luoghi di causa in data 27.09.2023 alle ore 15.30. In detta data la sottoscritta, unitamente al custode giudiziario, si è recata sui luoghi di causa al fine di periziare il bene sito in Napoli (Na).

In detta occasione si è proceduto ad individuare il fabbricato, il cespite e individuarne lo stato di occupazione. Il bene è risultato essere occupato dalla famiglia degli esecutati.

Le operazioni peritali procedono alla presenza degli esecutati che hanno consentito l'accesso ai luoghi di causa.

Si è proceduto effettuando 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 si mostra composto da ingresso, cucina, due camere e un bagno.

L'intero fabbricato verte in mediocre stato di manutenzione; l'immobile versa in buone condizioni di conservazione; da un esame visivo non sono necessarie opere interne di manutenzione urgenti e/o indifferibili.

Si è subito riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, come verificabile dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi redatto dalla sottoscritta a cui si rimanda (vedi all.ti).

RISPOSTA AI QUESITI

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

Cespite a destinazione abitativa sito a Napoli in VIA DUCA DEGLI ABRUZZI n. 55 Piano T

NCEU del Comune di Napoli (Na)

Sez. SEC-F.4-Plla 133- s.1-cat. A/4 -cl.4- cons. 4 vani-Sup. Cat. Totale: 55 m² Totale escluse aree scoperte: 52 m²- R/C.- Euro 185,92

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

TITOLARITÀ

Il LOTTO oggetto dell'esecuzione, è di piena proprietà di:

1. OMISSIS NAPOLI (Na)
2. OMISSIS NAPOLI (Na)

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di:

1. OMISSIS
NAPOLI (Na)
2. OMISSIS NAPOLI (Na)

Dopo aver verificato tutta la documentazione presente nel fascicolo, il CTU ha provveduto a reperire ed allegare alla presente copia dell'atto di provenienza in capo agli esecutati del notar Luigi Castaldo di Napoli (Na) del 1° luglio 2008 Repertorio n. 14929 Raccolta n. 6626, trascritto alla Conservatoria RRII Napoli 1 il 2 luglio 2008 nn. 24617/15943, con cui si rendeva pubblica la vendita del bene a favore dei

coniugi OMISSIS e OMISSIS, in comunione dei beni, da potere della signora OMISSIS nata a San Giovanni in Fiore (CS) il 12 febbraio 1961.

Si rimanda all'atto allegato.

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Trattasi di un cespite a destinazione abitativa sito a Napoli in VIA DUCA DEGLI ABRUZZI n. 55 Piano T.

Il Lotto sorge in una zona Suburbana della periferia del Comune di Napoli, denominata SECONDIGLIANO (Centro Storico) nelle immediatezze dell'aeroporto della città di Napoli.

La zona è fornita di servizi pubblici e privati.

Bene UNICO- Napoli in VIA DUCA DEGLI ABRUZZI n. 55 Piano T

Sez. SEC-F.4-Plla 133- s.1-cat. A/4 -cl.4- cons. 4 vani-Sup. Cat. Totale: 55 m² Totale escluse aree scoperte: 52 m²- R/C.- Euro 185,92

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

Il cespite pignorato è situato in una zona suburbana del Comune di Napoli.

Trattasi di un appartamento di quattro vani catastali posto al piano terra con accesso dal cortile interno, ad uso del fabbricato con accesso dalla principale strada pubblica. Al piano terra del fabbricato, caratterizzato da una struttura portante in muratura, è ubicato il bene ad uso abitativo in oggetto.

La porta di ingresso è posta di fronte all'androne del fabbricato, 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 "VIA DUCA DEGLI ABRUZZI, 55 P.T - Napoli"** ed è riportato nel NCEU del Comune di Napoli Sez. SEC-F.4-Plla 133- s.1-cat. A/4

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

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.

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 348 che lo identifica.



Mappa Catastale-NCT- F. 7- particella 348

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 particella catastale altra proprietà;
- a Est con particella catastale altra proprietà;
- a Sud con corte interna con accesso da via Duca degli Abruzzi;
- a Ovest con altra 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 Napoli a carattere principalmente residenziale. L'area denominata SECONDIGLIANO è dotata di adeguati servizi pubblici, si trova nelle immediate vicinanze dell'aeroporto di Napoli e del sistema pubblico di trasporti su gomma di Napoli nei pressi della Tangenziale e Autostrada .

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

- in termini di ubicazione, la vicinanza alla zona aeroportuale;
- 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, difficoltà di parcheggio.

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 NAPOLI (NA)– VIA DUCA DEGLI ABRUZZI N. 55 PIANO T

L'immobile è posto al piano T di uno stabile privo di portierato ed ascensore facente parte del fabbricato di via Duca degli Abruzzi, 55 Napoli. È composto da: ingresso- zona giorno, cucina, due camere, unico locale igienico.

Si accede al cespite dal civ. 55 di via Duca degli Abruzzi, passando da un cortile comune a servizio del fabbricato.

Un portone in ferro introduce all'atrio e alla corte a servizio del fabbricato. Difronte all'androne, al piano T sulla destra, è ubicata la porta di accesso alla U.i.U.

L'indirizzo riportato sulla planimetria catastale corrisponde a quello attuale.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEL BENE

Il bene si sviluppa su un unico livello costituito da:

1. n. 1 ingresso verandato;
2. n. 1 zona giorno/pranzo;
3. n.1 cucina;
4. n.2camere da letto;
5. n.1 locale igienico.

Dalla porta di ingresso si accede ad uno spazio verandato realizzato al di sotto di un arco in muratura di tufo. Tale volume è di realizzazione non coeva al nucleo originario in muratura, anche se risulta essere riportato sulla planimetria catastale attuale.



Da qui una porta introduce in una piccola zona giorno attrezzata che permette di accedere, sulla sinistra al locale igienico, a destra alla piccola cucina e di fronte alle due camere da letto.



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 per un'altezza.



Essa presenta caratteristiche tecnico-costruttive non coeve alla struttura originaria. Visionando esternamente la facciata interna al fabbricato, si evince chiaramente che **la predetta veranda è stata realizzata successivamente**, edificando un basso muretto sul quale si poggia la struttura in ferro e vetro della veranda a chiusura dell'originario arco in muratura. Tale modifica è chiaramente leggibile, raffrontandolo con l'arco adiacente.

Anche la piccola cucina è stata ricavata in epoca successiva all'interno del piccolo arco posto sulla destra della veranda, guardando la facciata interna dal cortile.



Le camere sono tutte areate ed illuminate con luce diretta. Il cespite presenta un'altezza di circa 4,00m.

Gli infissi sono in alluminio e vetro e vertono in discreto stato di manutenzione.

Le pavimentazioni sono in gres.

Il cespite non è fornito di impianto di riscaldamento, è invece 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 e vetro.

Internamente il cespite risulta buono stato di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sorge nella zona periferica del Comune di Napoli del quartiere denominato Secondigliano, nelle immediatezze dell'aeroporto di Napoli. 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 a corte.

Il Lotto è costituito da un cespite inserito al piano terra di fabbricato in muratura di tufo, 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;

- 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. È presente un sistema autonomo di climatizzazione. 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 Napoli al - F. 7- particella 348 ed è situato in Napoli(Na) Via Duca degli Abruzzi, 55- P. T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SEC	4	133	1	3	A/4	4	4 vani	55 m ² Totale escluse aree scoperte: 82 m ²	Euro 185.92	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale di primo impianto risulta essere presente in atti ed riporta quale data di presentazione il 23/12/1939; quella attuale riporta la data del 20/05/2008. Non sono stati rinvenuti ulteriori elaborati grafici del cespite.

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

Lo stato attuale dei luoghi presenta due aperture sulla facciata principale, corrispondenti al locale igienico e alla cucina, non riportati nell'elaborato grafico catastale di primo impianto. Un ulteriore finestra, posta sulla facciata posteriore e ubicata nella camera da letto di sinistra, non è presente nel grafico catastale datato 1939. Si rimanda ai suddetti atti allegati.

Si specifica che la planimetria attuale riporta erroneamente una rappresentazione grafica a 1:200 a fronte della scala di 1:100.

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1939 N° 1632)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 3672267
Comune **Napoli** sez. **secondigliano** Ditta **Cardone Cosimo fa Antonio**
Via **Duca degli Abruzzi 35**

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA TERRA IMMOBILIARE URBANA
N. 3672267
COMUNE
di
Tabelle di rinvio DELLA SCHEDA NUMERO
3672267
<small>AVVERTENZE: Il presente tabellone deve essere letto o solo nel riferimento alle plani- metrie d'ipotesi. In caso di esibizione documentale con la pro- cedura di cui all'art. 17 del R. D. L. 15 aprile 1939, N. 1632,</small>

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ORIENTAMENTO



SCALA 1:200

Compilata da:

ing. **Marsano Lorenzo**
iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Napoli

Data 15/12/1940 XVIII Firma **Marsano Lorenzo**

ASTE GIUDIZIARIE®

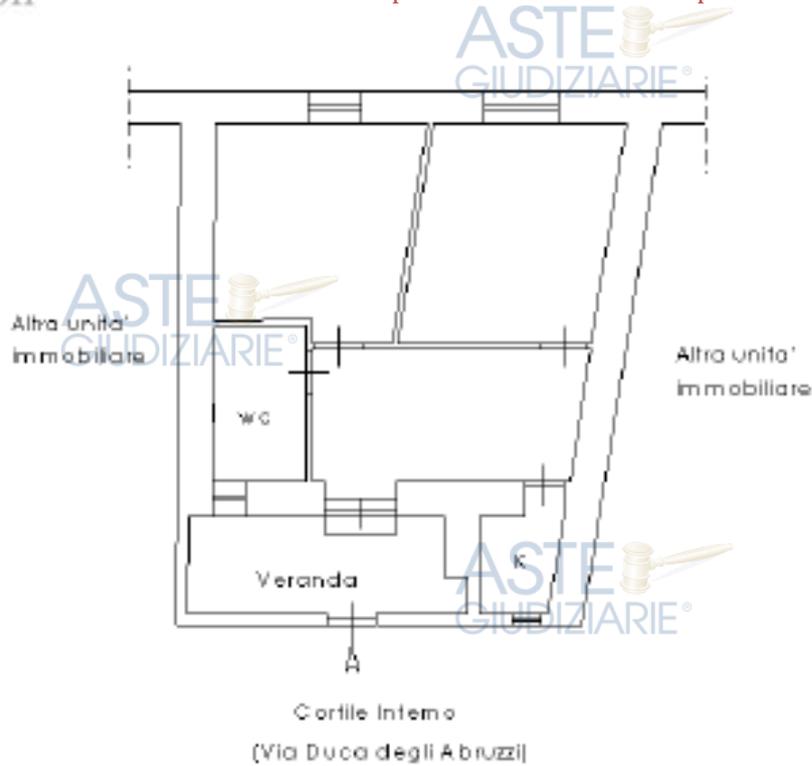
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

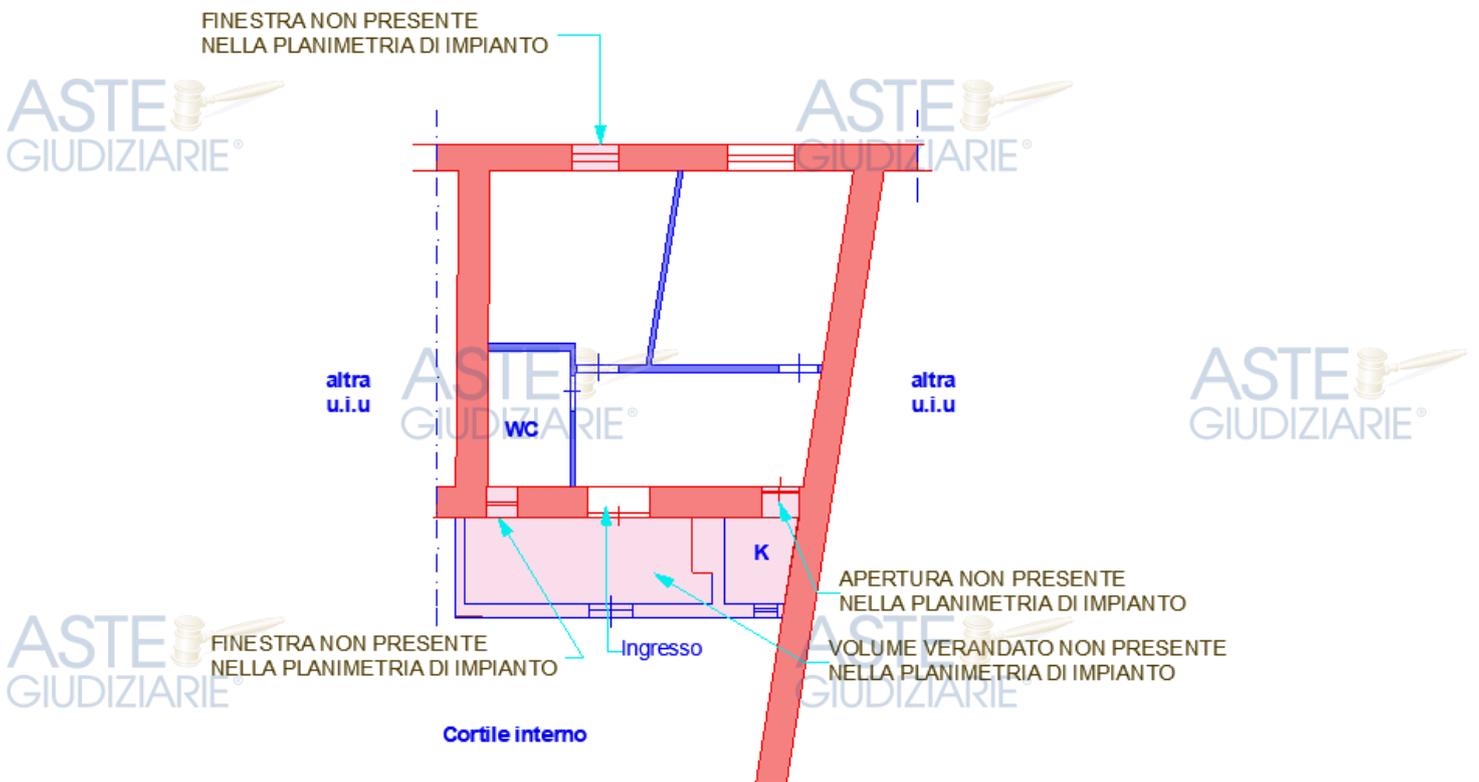
Planimetria catastale di primo impianto Data presentazione: 23/12/1939

ASTE GIUDIZIARIE®



Planimetria catastale attuale

PIANTA PIANO T



Planimetria stato attuale dei luoghi al 27/09/2023

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 Napoli- NCEU- Sez. SEC-F.4-p.lla 133-s. 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987	OMISSIS	Catasto Fabbricati Sez. SEC.-F.4-P.lla 133-s. 1-ZC 4-Cat. A/5- Cl. 3-Cons. 1 vani -Rend. E. 310 DUCA DEGLI ABRUZZI n. 55 Piano T	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Situazione degli intestati relativa ad atto del 21/03/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)	OMISSIS	Catasto Fabbricati Sez. SEC.-F.4-P.lla 133-s. 1-ZC 4-Cat. A/5- Cl. 3-Cons. 1 vani-Rend. Euro 0,16 L. 310 DUCA DEGLI ABRUZZI n. 55 Piano T	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/03/1987 - US Registrazione n. 3175 registrato in data 24/05/1987 - Voltura n. 17513.3/1990 in atti dal 21/10/1994
Situazione degli intestati dal 18/09/1998	OMISSIS	Catasto Fabbricati Sez. SEC.-F.4-P.lla 133-s. 1-ZC 4-Cat. A/5- Cl. 3-Cons. 1 vani-Rend. E. 310 DUCA DEGLI ABRUZZI n. 55 Piano T	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/09/1998 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (PREALLINEAMENTO) n. 8817.1/1998 - Pratica n. NA0440515 in atti dal 20/05/2008
Situazione dell'unità immobiliare dal 20/05/2008	OMISSIS	Catasto Fabbricati Sez. SEC.-F.4-P.lla 133-s. 1-ZC 4-Cat. A/4- Cl. 3-Cons. 3 vani -Rend. Euro 119,30 DUCA DEGLI ABRUZZI n. 55 Piano T	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 20/05/2008 Pratica n. NA0440515 in atti dal 20/05/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 30613.1/2008)
Situazione degli intestati dal 01/07/2008	OMISSIS	Catasto Fabbricati Sez. SEC.-F.4-P.lla 133-s. 1-ZC 4-Cat. A/4- Cl. 3-Cons. 3 vani -Rend. Euro 119,30 DUCA DEGLI ABRUZZI n. 55 Piano T	Atto del 01/07/2008 Pubblico ufficiale CASTALDO LUIGI Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 14929 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15943.1/2008 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 02/07/2008
Situazione dell'unità immobiliare dal 23/01/2009	OMISSIS	Catasto Fabbricati Sez. SEC.-F.4-P.lla 133-s. 1-ZC 4-Cat. A/4- Cl. 4-Cons. 4 vani -Rend. Euro 185,92 DUCA DEGLI ABRUZZI n. 55 Piano T	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2009 Pratica n. NA0065419 in atti dal 23/01/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4152.1/2009)
Unità immobiliare dal 09/11/2015	OMISSIS	Catasto Fabbricati Sez. SEC.-F.4-P.lla 133-s. 1-ZC 4-Cat. A/4- Cl. 4-Cons. 4 vani-Sup. Cat. Totale: 55 m² Totale: escluse Aree scoperte: 52m² Rend. Euro 185,92 DUCA DEGLI ABRUZZI n. 55 Piano T	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

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

Sussiste una perfetta corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, difformità sono riscontrate tra la planimetria di impianto e quella attuale per la presenza di ulteriori n.3 finestre e un vano esterno verandato che ha comportato aumento dei vani già alla data **23/01/2009**.

Non si rende necessario l'aggiornamento catastale.

CONFINI

Il Lotto confina:

- A Nord con altra particella catastale;
- a Est con altra particella catastale;
- a Sud con cortile condominiale con accesso da via Duca degli Abruzzi;
- a Ovest con altra U.i.U.

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 Napoli via Duca degli Abruzzi 55 -P. T; è composto da un'unità immobiliare di un unico livello, di 4 vani catastali; confina a Nord con altra particella catastale, con altra U.i.U. a Est, a Sud con cortile condominiale con accesso da via Duca degli Abruzzi e a Ovest con altra U.i.U. 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 negli atti di compravendita e dell'atto di pignoramento; **lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato sulla planimetria attuale conservata negli archivi catastali, ma presenta difformità rispetto alla planimetria di primo impianto.**

IL PREZZO BASE euro € 52.000,00

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 06/05/1970	OMISSIS	Atto Compravendita			
		Ente	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Miranda di Napoli	06/07/1970		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II Napoli 1	19/05/1970	21222	

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21 marzo 1987	OMISSIS	Atto di successione omissis			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/03/1987		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff. Reg. Napoli 1	24/11/1990	3175	3272
		Trascrizione			
		Presso	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CC.RR.II Napoli 1	19/02/1992	5043	3992
Dal 18 settembre 1988	OMISSIS	Atto di successione OMISSIS			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Rogante
			18/9/1998	258594	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff. Reg. Napoli 1	09/12/1998	8817	4075
			13/04/1999	2664	4108
		Trascrizione Accettazione Tacita			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II Napoli 1	10/10/2003	24022	15386
Dal 01/07/2008	OMISSIS	Atto Compravendita			
		Ente	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NotaioCASTALDO LUIGI di Napoli	01/07/2008	14929	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II Napoli 1	02/07/2008	24617	15943
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff. Reg. Napoli 1	01/07/2008	14213	serie 1T

Per quanto riguarda i beni oggetto di pignoramento:

Sussiste continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- L'accettazione tacita di eredità in morte del predetto signor OMISSIS è stata pubblicata il 14.03.2023 ai nn.7455/5542 in dipendenza dell'atto 01.07.2008 in notar Luigi Castaldo.
- L'accettazione tacita di eredità in morte della predetta signora OMISSIS è stata pubblicata il 14.03.2023 ai nn.7454/5541 in dipendenza dell'atto 01.07.2008 in notar Luigi Castaldo.
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli aggiornata al 07/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli sui beni:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
ISCRIZIONE del 02/07/2008 - Registro Particolare 4731 Registro Generale 24618
Pubblico ufficiale CASTALDO LUIGI Repertorio 14930 del 01/07/2008

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
TRASCRIZIONE del 02/07/2008 - Registro Particolare 15943 Registro Generale 24617
Pubblico ufficiale CASTALDO LUIGI Repertorio 14929 del 01/07/2008
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
TRASCRIZIONE del 10/10/2008 - Registro Particolare 24695 Registro Generale 37758
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 8817/4075 del 09/12/1998
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
TRASCRIZIONE del 22/01/2009 - Registro Particolare 3875 Registro Generale 4323
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 2664/4108 del 13/04/1999
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
TRASCRIZIONE del 03/10/2022 - Registro Particolare 21310 Registro Generale 28044
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 16557 del 26/07/2022
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**
TRASCRIZIONE del 14/03/2023 - Registro Particolare 5541 Registro Generale 7454
Pubblico ufficiale CASTALDO Repertorio 14929 del 01/07/2008
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**
TRASCRIZIONE del 14/03/2023 - Registro Particolare 5542 Registro Generale 7455
Pubblico ufficiale CASTALDO Repertorio 14929 del 01/07/2008 (vedi nota all.ta)

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.R.G. del Comune di Napoli, Municipalità Miano, Secondigliano, S. Pietro a Patierno.

l'Area è classificazione tipologica del centro storico di Napoli- art. 26 delle Norme della Variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale- Zona A- insediamenti di interesse storico - art. 64_ Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte.

Rientra nel perimetro del centro edificato individuato con delibera consiliare n.1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art.18 della legge 865/71.

Su di essa ricade il vincolo aeroporto- l.58-1963_ superficie orizzontale - altitudine m 117.

Su di essa ricade un vincolo geomorfologico - Tav.12 del PRG -STABILE.

Zona Acustica IV_ Aree con intenso traffico, alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali-uffici-attività artigianali. Aree in prossimità di viabilità primaria, ferrovie, aree portuali. Presenza quasi esclusiva di attività terziarie.

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 tufo di due piani fuori terra oltre il lastrico solare. Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente al 1967, come è riportato sull'atto di compravendita.

L'unità edilizia di base si mostra di probabile edificazione preottocentesca originaria è caratterizzata da una struttura articolata intorno a uno spazio aperto e connotata dalla sequenza portone, di androne, cortile.

Il fabbricato si può affermare, stando agli atti rinvenuti, che è stato edificato in epoca antecedente il 23/12/1939, indicata quale data di presentazione della planimetria di primo impianto rinvenuta negli archivi catastali.

Non si hanno ulteriori indicazioni relativamente alla datazione di edificazione 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 del corpo di fabbrica ubitato nella parte posteriore, di fronte a destra entrando nella corte interna.

Il fabbricato presenta le caratteristiche costruttive tipiche dell'edilizia dell'otto-novecentesca con murature in tufo di grande spessore, con una struttura articolata intorno a uno spazio aperto e connotato dalla sequenza portone, di androne, cortile.

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 23/12/1939 mostra un cespite con accesso dalla corte interna a servizio del fabbricato a vano unico, sito al piano terra dello stabile. Attualmente una veranda funge da ingresso al cespite e sulla sinistra inserito in uno spazio più piccolo ad arco è stata ricavata l'attuale cucina.

Non si conosce l'esistenza di licenza edilizia del fabbricato, realizzato in epoca antecedente al 1939, come da datazione riportata sulla planimetria catastale d'impianto. In seguito il bene è stato oggetto di successivi interventi, che hanno comportato la realizzazione di tre vani finestra, nonché di un volume verandato in metallo appoggiato su un muretto di muratura ed un ulteriore volume di più piccole dimensioni adibito a vano cucina e annesso al volume principale.

Non sono stati riscontrati, con le informazioni in possesso dell'esperto, titoli autorizzativi 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 dagli esecutati**.

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.

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 Napoli non vi sono usi civici in base a quanto stabilito con Regio Decreto per la liquidazione degli usi civici del 21/3/1928.

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 Napoli (Na)- in VIA DUCA DEGLI ABRUZZI n. 55 Piano T

Identificato al catasto fabbricati NCEU del Comune di Napoli (Na):

Sez. SEC-F.4-Pila 133- s.1-cat. A/4 -cl.4- cons. 4 vani-Sup. Cat. Totale: 55 m² Totale escluse aree scoperte: 52 m²- R/C.- Euro 185,92

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

CONSISTENZA-LOTTO UBICATO A NAPOLI (NA)-VIA DUCA DEGLI ABRUZZI,55

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

i balconi saranno calcolati al 25%

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cespite	45,00 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	4,00 m	T
veranda	7,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq		T
Totale superficie convenzionale:				55,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva in cifra tonda:				55,00 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: Napoli - **Suburbana/SECONDIGLIANO (centro Storico)**

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

- Quotazioni Immobiliari OMI 1/2023- €/mq. 880,00 ÷ 1.350,00
- INDAGINI DI MERCATO (Tecnocasa, Tempocasa, ecc.)

In particolare:

- borsinoimmobiliare.it fascia media €/mq. 915,00 ÷ 1.154,00 ÷ 1.392,00

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 1.100,00**.

IL VALORE DI STIMA

Trattasi di un lotto unico di grandi dimensioni, ubicato nella zona periferica del Comune di Napoli, 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 Napoli (Na)	55,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 60.500,00	100,00	€ 60.500,00
Totale lotto:					€ 60.500,00

Valore di Stima dell'intero **LOTTO UNICO: € 60.500,00**

➤ **Valore di TOTALE DI STIMA DELL'INTERO LOTTO: € 60.500,00**

DEFINIZIONE DEL VALORE BASE D'ASTA

1° DEPREZZAMENTO

Si procede alla definizione del Valore Base d'Asta, considerando la presenza di finestre, volumi 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: € 60.500,00
Deprezzamento: 10%

Valore stima 1° deprezzamento: € 54.450,00

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: € 54.450,00
Deprezzamento 5%

Valore di stima 2° deprezzamento: € 51.727,50

VALORE FINALE BASE D'ASTA

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

Valore finale di stima deprezzato: € 51.727,50

Valore base d'asta LOTTO in cifra tonda: € 52.000,00

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 Napoli il certificato di residenza degli esecutati.

Dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di NAPOLI il 30-11-2023, risulta che OMISSIS e OMISSIS risiedono in Napoli in VIA DUCA DEGLI ABRUZZI Nr. 55 - Quartiere Secondigliano (vedi all.ti).

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.

Napoli, li 12/12/2023

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 del suburbana denominata SECONDIGLIANO-centro storico del Comune di Napoli.

Trattasi di un appartamento posto al piano terra in stabile in muratura di tufo con andamento planimetrico a corte privo di portierato e di ascensore.

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

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

Al piano terra, di fronte alla corte, è ubicata la porta di accesso della U.I.U. tramite un vano verandato.

Il bene pignorato è composto da un'unità immobiliare ad uso residenziale, sviuppantesi su un unico livello fuori terra, composto da: veranda -ingresso abitabile, cucina, due camere, unico servizio.

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

Bene UNICO- Napoli in VIA DUCA DEGLI ABRUZZI n. 55 Piano T

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Napoli:

Sez. SEC-F.4-Plla 133- s.1-cat. A/4 -cl.4- cons. 4 vani-Sup. Cat. Totale: 55 m² Totale escluse aree scoperte: 52 m²- R/C.- Euro 185,92

Il bene confina:

A Nord con altra particella catastale;

a Est con altra particella catastale;

a Sud con cortile condominiale con accesso da via Duca degli Abruzzi;

a Ovest con altra U.i.U.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale attuale:

l'atto di pignoramento riporta quanto indicato sulla visura catastale e quanto indicato sull'atto di provenienza; si è riscontrata la presenza di un'ampia veranda, un piccolo volume annesso usato quale cucina e tre finestre 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 è necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

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 458/2022

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.000,00

Bene N° 1 - Cespite			
Ubicazione:	Napoli in VIA DUCA DEGLI ABRUZZI n. 55 Piano T		
Diritto reale:	Piena Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cespite Identificato al catasto fabbricati del Comune di Napoli: Sez. SEC-F.4-Plla 133- s.1-cat. A/4 -cl.4- cons. 4 vani-Sup. Cat. Totale: 55 m ² Totale escluse aree scoperte: 52 m ² - R/C.- Euro 185,92	Superficie	55,00 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 trasporti		
Vendita soggetta a IVA:			