

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE V CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr. Mario Ciccarelli

PROCEDURA ESECUTIVA

PROMOSSA DA
XXX
e per essa la mandataria **XXX**

INTERVENTO
XXX

CONTRO
XXX
XXX
XXX
XXX

R.G. 75/2023
cui è riunita la procedura **R.G. 200/2024**

PERIZIA IMMOBILIARE
SOSTITUTIVA DI QUELLA GIA' IN ATTI
come da verbale di udienza del 19.6.2024

L'Esperto Stimatore
arch. Raoul Massimiliano De Bono

Napoli, li 20 settembre 2024

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE V CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr. Mario Ciccarelli

PROCEDURA ESECUTIVA

PROMOSSA DA
XXX
e per essa la mandataria **XXX**

INTERVENTO
XXX

CONTRO
XXX
XXX
XXX
XXX

R.G. 75/2023
cui è riunita la procedura R.G. 200/2024

Lo scrivente arch. Raoul Massimiliano De Bono in qualità di Esperto, dell'incarico conferito dall'Ill.mo G.E. Dr. Mario Ciccarelli in data 17.4.2023 e successiva integrazione con verbale del 19.6.2024 nel procedimento indicato in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli, rassegna la presente:

PERIZIA IMMOBILIARE
SOSTITUTIVA DI QUELLA GIA' IN ATTI
come da verbale di udienza del 19.6.2024

Premesso che:

- all'esito delle risultanze dell'elaborato peritale derivava che l'accesso agli immobili pignorati nella procedura recante RG 75/2023, avveniva attraverso un fondo servente originariamente non pignorato (p.lla 1601), il quale rendeva i cespiti pignorati interclusi;
- con verbale di udienza del 7.2.2024, il creditore procedente richiedeva differimento dell'udienza al fine di consentire il pignoramento del fondo di proprietà degli esecutati, servente di quelli già oggetto della procedura;

- in data 17.4.2024 veniva trascritto pignoramento sulla p.lla in oggetto (p.lla 1601) ed iscritta a ruolo la nuova procedura recante RG 200/2024 e successivamente riunita alla procedura recante RG 75/2023;
- con verbale di udienza del 19.6.2024 il GE disponeva che l'esperto nominato, sulla scorta dell'incarico già conferito, aggiornasse la relazione di stima tenuto conto della particella recentemente pignorata, depositando relazione pienamente sostitutiva di quella già in atti.

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

PREMESSA

PROCEDURA R.G. 75/2023

Oggetto della procedura esecutiva recante RG 75/2023, derivante da pignoramento trascritto in data 22.2.2023 ai nn. 9526/6899 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in capo agli esecutati, è il seguente compendio immobiliare:

UNITA' NEGOZIALE N.1

- 1) **APPARTAMENTO** in Ercolano alla via Luigi Palmieri n.30 posto al primo piano, int.1, identificato al N.C.E.U. comune di Ercolano - Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 4 – Cat.A/7;
- 2) **APPARTAMENTO** in Ercolano alla via Luigi Palmieri n.30 posto al primo piano, int.2, identificato al N.C.E.U. comune di Ercolano - Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 5 – Cat.A/7;
- 3) **APPARTAMENTO** in Ercolano alla via Luigi Palmieri n.30 posto al secondo piano, int.3, identificato al N.C.E.U. comune di Ercolano - Foglio 8 - p.lla 1878 -sub 6–Cat.A/7;
- 4) **APPARTAMENTO** in Ercolano alla via Luigi Palmieri n.30 posto al secondo piano, int.4, identificato al N.C.E.U.comune di Ercolano - Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 7– Cat.A/7;
- 5) **LOCALE AUTORIMESSA** in Ercolano alla via Luigi Palmieri n.30 posto al piano terra, identificato al N.C.E.U. comune di Ercolano - Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 3 – Cat.C/6;
- 6) **LOCALE DEPOSITO** in Ercolano alla via Luigi Palmieri n.30 posto al piano terra, identificato al N.C.E.U. comune di Ercolano - Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 8 – Cat.C/3;
- 7) **LOCALE DEPOSITO** in Ercolano alla via Luigi Palmieri n.30 posto al piano terra, identificato al N.C.E.U. comune di Ercolano - Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 9 – Cat.C/3.

PRECISAZIONI CATASTALI SUI CESPITI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Dall'analisi dei certificati catastali e dello stato dei luoghi rinvenuto, si precisa che l'immobile n. 7 nella trascrizione del pignoramento (sub 9), nasce per costituzione catastale del 18.9.2018 e, come è possibile evincere dalla planimetria catastale ad esso associato, è un duplicato dell'immobile n. 5 nella trascrizione del pignoramento (sub 3), la cui planimetria catastale è

stata presentata il 14.3.1987 (cfr. Allegato 11 - doc 11e ed 11f). L'immobile al sub 9 pertanto, dovrà essere soppresso, ad opera dell'aggiudicatario, per duplicazione dell'omologo cespite al sub 3.

PROCEDURA R.G. 200/2024

Oggetto della procedura esecutiva recante RG 200/2024, derivante da pignoramento trascritto in data 17.4.2024 ai nn. 15506/19578 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in capo agli esecutati, è il seguente compendio immobiliare:

UNITA' NEGOZIALE N.1

8) TERRENO agricolo in Ercolano alla via Luigi Palmieri identificato al NCT Comune di Ercolano - Foglio 8 – P.lla 1601 – Sup. 20 mq – Reddito Dominicale € 0,37 - Reddito Agrario € 0,22.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Analizzate le caratteristiche tipologiche degli immobili pignorati (trattasi di immobili indipendenti e singolarmente censiti in N.C.E.U.), viste le singole istanze di condono presentate ai sensi della L. 724/94 con le quali sono state accorpate le pertinenze alle abitazioni principali, si ritiene opportuna la formazione dei seguenti n.4 LOTTI:

• **LOTTO 1 composto dai seguenti beni:**

Bene n.1) APPARTAMENTO in Ercolano alla via Luigi Palmieri n.30 posto al primo piano, int.1, a sinistra salendo le scale, composto da ingresso, soggiorno, due camere, due bagni, cucina e ripostiglio, identificato al N.C.E.U. comune di Ercolano Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 4 - categoria A/7 - Classe 2 - Consistenza 5,5 vani – Superficie catastale 147 mq (escluse aree scoperte 138 mq) – Rendita € 766,94 – indirizzo catastale Luigi Palmieri n.30 - int. 1 - piano 1;

Bene n.2) LOCALE DEPOSITO in Ercolano alla via Luigi Palmieri n.30 posto al piano terra, con ingresso attraverso porta in ferro dalla corte comune, composto da quattro ambienti (attualmente fuso sul piano fisico con l'adiacente locale sub 3 del LOTTO 3) identificato al N.C.E.U. comune di Ercolano Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 8 - categoria C/3 - Classe 1 - Consistenza 115 mq – Superficie catastale 134 mq - Rendita € 433,57 – indirizzo catastale Luigi Palmieri n.30 - piano T;

Bene n.3) proporzionali diritti di 250/1000 del terreno agricolo identificato al NCT Comune di Ercolano - Foglio 8 – P.lla 1601 – Sup. 20 mq – Reddito Dominicale € 0,37 -

Reddito Agrario € 0,22, costituente la parte antistante al cancello di ingresso del cortile comune.

• **LOTTO 2 composto dal seguente bene:**

Bene n.1) APPARTAMENTO in Ercolano alla via Luigi Palmieri n.30 posto al primo piano, int.2, a destra salendo le scale, composto da ingresso, soggiorno, due camere, due bagni, cucina e ripostiglio, identificato al N.C.E.U. comune di Ercolano Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 5 - categoria A/7 - Classe 2 - Consistenza 5,5 vani – Superficie catastale 148 mq (escluse aree scoperte 139 mq) – Rendita € 766,94 – indirizzo catastale Luigi Palmieri n.30 - int. 2 - piano1;

Bene n.2) proporzionali diritti di 250/1000 del terreno agricolo identificato al NCT Comune di Ercolano - Foglio 8 – P.lla 1601 – Sup. 20 mq – Reddito Dominicale € 0,37 - Reddito Agrario € 0,22, costituente la parte antistante al cancello di ingresso del cortile comune.

• **LOTTO 3 composto dai seguenti beni:**

Bene n.1) APPARTAMENTO in Ercolano alla via Luigi Palmieri n.30 posto al secondo piano, int.3, a sinistra salendo le scale, composto da ingresso, soggiorno, due camere, due bagni, cucina, e ripostiglio, identificato al N.C.E.U. comune di Ercolano Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 6 - categoria A/7 - Classe 2 - Consistenza 5,5 vani – Superficie catastale 149 mq (escluse aree scoperte 140 mq) – Rendita € 766,94 – indirizzo catastale Luigi Palmieri n.30 - int. 3 - piano 2;

Bene n.2) LOCALE AUTORIMESSA in Ercolano alla via Luigi Palmieri n.30 posto al piano terra, con ingresso attraverso porta in ferro dalla corte comune, composto da unico ambiente con servizio igienico (attualmente fuso sul piano fisico con l'adiacente locale sub 8 del LOTTO 1) identificato al N.C.E.U. comune di Ercolano Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 3 - categoria C/6 - Classe 6 - Consistenza 30 mq – Rendita € 94,51 – indirizzo catastale Luigi Palmieri n.30 - piano T;

Bene n.3) proporzionali diritti di 250/1000 del terreno agricolo identificato al NCT Comune di Ercolano - Foglio 8 – P.lla 1601 – Sup. 20 mq – Reddito Dominicale € 0,37 - Reddito Agrario € 0,22, costituente la parte antistante al cancello di ingresso del cortile comune.

- **LOTTO 4 composto dal seguente bene:**

Bene n.1) APPARTAMENTO in Ercolano alla via Luigi Palmieri n.30 posto al secondo piano, int.4, a destra salendo le scale, composto da ingresso, soggiorno, due camere, due bagni, cucina e ripostiglio, identificato al N.C.E.U. comune di Ercolano Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 7 - categoria A/7 - Classe 2 - Consistenza 5,5 vani – Superficie catastale 147 mq (escluse aree scoperte 138 mq) – Rendita € 766,94 – indirizzo catastale Luigi Palmieri n.30 - int. 4 - piano 2;

Bene n.2) proporzionali diritti di 250/1000 del terreno agricolo identificato al NCT Comune di Ercolano - Foglio 8 – P.lla 1601 – Sup. 20 mq – Reddito Dominicale € 0,37 - Reddito Agrario € 0,22, costituente la parte antistante al cancello di ingresso del cortile comune.

NOTE

Si rappresenta, riguardo agli intestatari catastali, che questi vengono erroneamente indicati ancora nei danti causa degli esecutati, per mancate volture catastali a seguito del decesso di XXX nato a XXX il XXX e XXX nata a XXX il XXX.