
TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Palombella Maria Giella, nell'Esecuzione Immobiliare 13/2024 del R.G.E.

contro

OMISSIS

OGGETTO del Pignoramento

la Piena Proprietà di un cespite ad uso abitativo in Napoli

VIA SANTA MARIA ANTESECULA n. 53 Interno Q Piano T

NCEU del Comune di Napoli:

- Sez. STE- F.4- Plla 281-sub.101 – cat. A4-cons. 3.5 vani- Sup. Cat. Tot. 75 mq_ Totale escluse aree scoperte 75 mq.***

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	6
INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE - NOTAI	6
INDAGINI PRESSO GLI UFFICI ANAGRAFICI DEI COMUNE DI RIFERIMENTO	6
INDAGINI PRESSO GLI UFFICI TECNICI DEL COMUNE DI RIFERIMENTO	6
SOPRALLUOGO DEL 16.10.2024 ORE 16.00	6
SOPRALLUOGO DEL 15.04.2025	7
SOPRALLUOGO DEL 28.04.2025 ORE 8.30	9
RISPOSTA AI QUESITI	9
QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	10
QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.	12
QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.	16
QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI UNO SCHEMA SINTETICO- DESCRITTIVO DEL LOTTO.	20
QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	20
QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.	22
QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.	24
QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	25
QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE. 	25
QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.	25
QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.	25
QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.	26
IL VALORE DI STIMA	28
QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.	29

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.	29
RIEPILOGO BANDO D'ASTA	31
LOTTO PIGNORATO	31
SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/204	32
RIF 1- PREZZO BASE D'ASTA: € 73.000,00	32

INCARICO

Con udienza del 29/04/2024, la sottoscritta Arch. Palombella Maria Giella, email arch.palombella@tiscali.it, PEC arch.palombella@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dal G.E. Dott. Colandrea presso il Tribunale di Napoli, accettando l'incarico, prestava giuramento di rito telematico, come per legge.

PREMESSA

Il Lotto oggetto di pignoramento è costituito da:

Cespite ad uso abitativo in Napoli (Na), in VIA SANTA MARIA ANTESECULA n. 53 Interno Q Piano T

censito al **NCEU del Comune di Napoli**:

- **RIF.1- Sez. STE- F.4- Plla 281-sub.101 – cat. A4-cons. 3.5 vani- Sup. Cat. Tot. 75 mq_**
Totale escluse aree scoperte 75 mq.

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 16.10.2024 alle ore 16.00 il primo accesso al fine di periziare il cespite sito in Napoli(Na), all'interno del complesso edilizio denominato in VIA SANTA MARIA ANTESECULA n. 53 Interno Q 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.

È subito emerso che nell'atto di pignoramento sono riportati dati catastali incompleti e vetusti, infatti la descrizione ivi riportata dell'unità immobiliare risulta essere:

censito al **NCEU del Comune di Napoli** in VIA SANTA MARIA ANTESECULA n. 53- Interno Q Piano T:

- **RIF.1- Sez. STE- F.4- Plla 281-sub.101 – cat. A4-cons. 3.5 vani- Sup. Cat. Tot. 75 mq_**
Totale escluse aree scoperte 75 mq.

Si è proceduto a depositare in data 27/10/2024 regolarmente il modulo di verifica della documentazione unitamente alla richiesta di rinvio per impossibilità di accedere ai luoghi di causa, **segnalando altresì l'esistenza di n.2 ulteriori trascrizioni di verbali di pignoramento gravanti sul bene pignorato, come indicato anche nella certificazione Notarile.**

Agli atti del Tribunale risulta depositato il certificato notarile, notaio in Palermo Dott.ssa [REDACTED] [REDACTED] datato 29.01.2024, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate sul cespite in oggetto, relative al ventennio antecedente alla trascrizione del

pignoramento immobiliare, **da cui le n.2 ulteriori trascrizioni di verbali di pignoramento gravanti sul bene pignorato.**

Il certificato notarile redatto dal Notaio Dott.ssa [REDACTED], inoltre, riporta correttamente i dati catastali identificativi dell'immobile espropriato completi dell'identificativo della sezione catastale urbana. **(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 **Napoli**:

- **RIF.1- Sez. STE- F.4- Plla 281-sub.101 – cat. A4-cons. 3.5 vani- Sup. Cat. Tot. 75 mq_**
Totale escluse aree scoperte 75 mq.
VIA SANTA MARIA ANTESECULA n. 53- Interno Q Piano T;
Intestato a

OMISSIS

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Le indicazioni riportate nella visura catastale corrispondono all'attualità.

Si precisa che

- nell'atto di pignoramento **non sono riportati i dati catastali attuali completi**, in quanto risultano **carenti dell'indicazione della Sezione Catastale: STELLA_**
- il precetto è stato notificato alla parte debitrice eseguita in data 14.10.2023.
- Il pignoramento è stato notificato alla parte debitrice eseguita il 28.12.2023.
- Il pignoramento risulta trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 in data [REDACTED] Registro Generale n. [REDACTED] e Registro Particolare [REDACTED] Repertorio n. [REDACTED]
- 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 31/01/2025 – 19/09/2024- 27/10/2024 e in data 15/04/2025, 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 relativi all'immobile in argomento, identificato al NCEU Comune di Napoli (Na)

- **RIF.1- Sez. STE- F.4- Plla 281-sub.101 – cat. A4-cons. 3.5 vani- Sup. Cat. Tot. 75 mq_**
Totale escluse aree scoperte 75 mq.
VIA SANTA MARIA ANTESECULA n. 53- Interno Q Piano T;
Intestato a

OMISSIS

INDAGINI PRESSO UFF. AGENZIA DELLE ENTRATE –CONTRATTI DI FITTO

Durante l'accesso il bene risultato essere occupato da extracomunitari che non hanno fornito indicazioni sul contratto di fitto eventualmente stipulato. si è provveduto ad inviare in data 28/4/2025 formale istanza all'Agenzia dell'Entrate per ricercare la presenza di contratti di locazioni relativamente al bene pignorato. Si allega il certificato acquisito.

INDAGINI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE

Si è proceduto alle ricerche ed ispezioni telematiche ipotecarie che si allegano alla presente.

INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE - NOTAI

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

Viene acquisito copia dell'atto di compravendita rogato dal Notaio ██████████ di Napoli del ██████████ nn. ██████████ a favore di **OMISSIS** Napoli, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di NAPOLI 1- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1, in data ██████████ Reg. Gen. ██████████ e Reg. Part. ██████████.

Viene acquisito ed allegato alla presente copia del detto atto di compravendita (vedi Allegati).

INDAGINI PRESSO GLI UFFICI ANAGRAFICI DEI COMUNE DI RIFERIMENTO

Si è proceduto a formulare istanza per acquisire il certificato di residenza e il certificato di matrimonio con annotazioni del Comune di riferimento con pec del 28/4/25 – 06/05/2025- 02/09/2025 e del 04/09/2025, si allegano alla presente.

INDAGINI PRESSO GLI UFFICI TECNICI DEL COMUNE DI RIFERIMENTO

Trattasi di cespiti inserito in un complesso edilizio edificato in epoca antecedente al 1967 senza ulteriori indicazioni e con la contezza che lo stesso è stato edificato in epoca antecedente al 1939 non si è proceduto formulando formale istanza all'Ufficio tecnico del Comune di Napoli per la verifica della leicità del Lotto a seguito delle esigue informazioni in possesso.

SOPRALLUOGO DEL 16.10.2024 ORE 16.00

Le operazioni peritali continuano presso il cespite oggetto del procedimento, sito nel Napoli sito in VIA SANTA MARIA ANTESECULA n. 53- Interno Q Piano T, il giorno 16.10.2024 alle ore 16.00, come fissato e concordato dal Custode Giudiziario. Il Ctu, alla presenza del custode giudiziario incaricato ha provveduto ad individuare il bene pignorato.

Giunti sul posto si è potuto solo riscontrare che l'immobile ubicato immediatamente prima del civico 55 di via Santa Maria Antesaecula e che si suppone essere il civico 53, ha accesso direttamente dalla strada principale di Santa Maria Antesaecula.

Il CTU all'atto dell'accesso aveva acquisito visura e estratto di mappa catastale, la planimetria catastale attuale.

Si è proceduto individuando la porta di accesso al bene al piano terra, con accesso diretto dalla strada principale e a bussare alla stessa per procedere con l'accesso. Nessuno ha risposto e alcun suono è stato emesso dal campanello facendo supporre che la corrente elettrica non fosse attiva.

Un portoncino in ferro posto a livello stradale da accesso al bene. All'esterno del portone era posto una stampa di una PEC datata 9 Maggio 2024 dove si richiedeva il cambio di residenza da parte di ██████████

Si è provveduto a richiedere informazioni ai vicini i quali hanno confermato che il cespite è disabitato da tempo ma non hanno saputo fornire ulteriori informazioni sulla proprietà del bene né alcun contatto telefonico dell'amministratore di condominio.

Abbiamo altresì provveduto a lasciare copia della raccomandata di accesso con indicati i contatti telefonici, al di sotto del portone di accesso.

La custode si è impegnata a contattare sia un fabbro che il comando dei Carabinieri di competenza per procedere con l'accesso forzato.

Non è quindi stato possibile effettuare un rilievo metrico e fotografico dei luoghi.(vedi all.ti).

SOPRALLUOGO DEL 15.04.2025

Le operazioni peritali riprendono presso il cespite oggetto del procedimento, sito nel Napoli sito in VIA SANTA MARIA ANTESECULA n. 53 Interno Q Piano T.

Solo in data 15/04/2025 si è avuta disponibilità per poter procedere con l'accesso forzoso da parte della Forza Pubblica e il CTU si è recata alle ore 9.00, unitamente al custode giudiziario, presso i luoghi di causa per procedere con l'accesso tramite l'ausilio del fabbro, come fissato e concordato dal Custode Giudiziario.

In tale occasione si è appreso che il bene, precedentemente individuato come libero, era stato locato a persona di provenienza srilankese, la quale si è mostrata disponibile a farci accedere e a far visionare l'immobile.

Le operazioni peritali proseguono all'interno dell'immobile ad uso abitativo alla presenza del custode giudiziario, nonché dell'occupante del bene.

Durante l'accesso il cespite è risultato abitato e sommariamente arredato.

È stato effettuato un rilievo metrico e fotografico dei luoghi, sono state individuate le caratteristiche salienti e lo stato manutentivo, evidenziati nel repertorio fotografico a corredo della presente relazione peritale. Il cespite ad uso residenziale, si presenta in mediocre stato di manutenzione caratterizzato da piccole dimensioni.

Si è provveduto ad un iniziale confronto tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, nonché con un rilievo fotografico dei luoghi.

Da un confronto tra l'attuale stato dei luoghi e la planimetria catastale, si è riscontrata la corrispondenza distributiva con lo stato attuale del bene visionato(vedi all.ti).

Si è provveduto, quindi ad effettuare un rilievo metrico dei luoghi da cui si evince che trattasi di un immobile a destinazione abitativa di unico vano oltre accessorio con un'estensione pari a circa 12 mq calpestabili.

Dopo aver effettuato l'accesso, acquisite le tutte informazioni possibili, il CTU ha proceduto confrontato documentazione catastale con lo stato attuale dei luoghi rilevato e che, ad un primo riscontro, era parso rispondente alla planimetria catastale.

Verificando però le effettive dimensioni del bene visionato con quanto riportato sulle documentazioni catastali, è emerso che la **visura catastale individua un cespite avente una estensione commerciale di 75 mq e un numero di vani catastali pari a 3.5. Tale estensione è quindi di molto superiore rispetto alle effettive dimensioni dell'unità abitativa rilevata all'atto dell'accesso e che corrisponde a circa 12 mq calpestabili. Inoltre il bene visionato è composto da un vano unico oltre accessorio.**

A seguito di tali confronti e riscontri successivi, la sottoscritta ha provveduto a svolgere ulteriori verifiche, acquisendo l'atto di possesso in capo all'esecutato.

L'atto di compravendita del notaio ████████ datato 23.2.2007 descrive il bene come "facente parte del fabbricato Napoli alla via S. Maria Antesaecula, 53 e precisamente: appartamento al piano terra avente accesso dal civico n.ro 53, composto da due vani e accessori, confinante con Via S. Maria Antesaecula, con vico Maresca, con cortile del condominio n.ro 55 e con Scuola Caracciolo.

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati:

sez. STE, foglio 4, p.lla 281, sub. 101, z.c.7, cat. A/4, cl.4, vani 3.5, Via S. Maria Antesaecula n.ro 53, pianto T, int. Q R.C. Euro 151.84."

Dallo studio della documentazione catastale, si riscontra che il **subalterno 101 è stato generato in data 11/11/1999 dalla soppressione dell'originario subalterno 1** a destinazione catastale C/1-**magazzini e negozi- e di estensione pari a 72 mq.**

Nella soppressione la U.I.U. originaria è stata variata da NEGOZIO in ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, A/5 **avente una consistenza di 2.5 vani_ VARIAZIONE** del 11/11/1999 in atti dal

11/11/1999 -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI NEGOZIO C/1-ABITAZIONE A/4 (n. 24658.1/1999).

Successivamente, alla data del **20/08/2000**, il cespite ha subito un ulteriore variazione in abitazione di tipo popolare A/4 con una consistenza catastale pari a **3.5 vani**.

Il 09/11/2015 vi è stato di ufficio l' "Inserimento in visura dei dati di superficie".

Il cespite pignorato, attualmente catastalmente individuato con il subalterno 101, ricopre una consistenza catastale pari a 3,5 vani e una superficie catastale Totale: 75 m² Totale: escluse aree scoperte:75 m², come riportato nella visura catastale a cui si rimanda integralmente.

A seguito del sopralluogo svolto, dei rilievi effettuati nonché' dallo studio delle documentazioni acquisite confrontate con lo stato attuale, il Ctu ha effettuato quindi le dovute successive considerazioni e deduzioni che si riportano di seguito.

- In adiacenza al portone di accesso del fabbricato individuato con il civico 55, è ubicato un primo portoncino privo di indicazione del civico, che permette di accedere al monolocale ritenuto inizialmente corrispondere al civico 53 e, quindi, corrispondente al sub. 101 pignorato.
- Immediatamente prima di esso, è ubicato un ulteriore portoncino di similari dimensioni e fattezze, privo anch'esso di numero civico, con accesso diretto da via Santa Maria Antesaecula che dà accesso ad una ulteriore unità abitativa delimitata dal vico Maresca e scuola Caracciolo.
- Visti i confini rispondenti a quanto descritto nell'atto di compravendita su citato, si è inizialmente ipotizzato che detta UIU possa essere solo una parte dell'originario cespite di estensione di 75 mq.

Civico 55 di via S. M. Antesaecula



Cespite visionato in data 15/4/2025, **ipotizzato essere il civico 53**, di estensione pari a 13 mq non corrispondente a quanto riportato sulla visura catastale del bene pignorato

Cespite da visionare probabilmente originato dal frazionamento dell'originaria UIU

Il CTU, quindi, a seguito del sopralluogo svolto, dei rilievi effettuati, della documentazione catastale e del titolo di proprietà acquisito, ha dedotto che il cespite visionato all'atto del secondo sopralluogo, pur essendo presumibilmente individuabile come civico 53, avendo però un'estensione **pari a circa 13,00 mq, di molto** inferiore a quanto riportato in tutti gli atti documentali acquisiti, è plausibilmente **solo una parte della U.I.U. pignorata di estensione pari a circa 75 mq.**

A seguito dei confronti e delle valutazioni scaturite, si è reso quindi necessario estendere l'acquisizione delle documentazioni tecnico-catastali, di provenienza, nonché a effettuare un ulteriore sopralluogo al bene limitrofo a quello visionato, procedendo così alla verifica delle deduzioni fatte, al fine di poter risalire alla corretta e completa individuazione del cespite pignorato.

SOPRALLUOGO DEL 28.04.2025 ORE 8.30

Le operazioni peritali riprendono in Napoli al Piano T di VIA SANTA MARIA ANTESECULA presso il cespite limitrofo a bene già visionato. In data 28/04/2025 il CTU si è recata alle ore 8.00, unitamente al custode giudiziario, presso i luoghi di causa per procedere con l'accesso presso il cespite limitrofo a quello visionato, come fissato e concordato dal Custode Giudiziario.

Le operazioni peritali proseguono all'interno dell'immobile ad uso abitativo alla presenza del custode giudiziario nonché di una persona di nazionalità straniera presente all'interno dell'abitazione al momento dell'accesso. Non si sono avute informazioni circa l'esistenza di contratti di locazione in essere. Durante l'accesso il cespite è risultato abitato e sommariamente arredato.

È stato effettuato un rilievo metrico e fotografico dei luoghi, sono state individuate le caratteristiche salienti e lo 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.

Si è proceduto al rilievo metrico-fotografico dei luoghi.

Il Ctu, alla presenza del custode giudiziario incaricato ha provveduto ad individuare in maniera univoca il bene pignorato:

l'unità immobiliare visionata in tale occasione corrisponde perfettamente a quanto rappresentato nella planimetria catastale relativa al sub 101 pignorato e presenta un'estensione complessiva corrispondente a quanto indicato nella relativa visura.

Da un confronto tra l'attuale stato dei luoghi e la planimetria catastale relativa al bene pignorato non si sono riscontrate difformità evidenti, e si rimanda alle successive descrizioni.

Si è riscontrata la compiuta e univoca corrispondenza di detta U.i.U come cespite pignorato (vedi all.ti).

RISPOSTA AI QUESITI

Il LOTTO oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile sito in Napoli (Na), all'interno del complesso edilizio in VIA SANTA MARIA ANTESECULA n. 53- Interno Q Piano T, identificato al NCEU Comune di Napoli(Na) :

❖ **RIF.1-** Cespite a destinazione abitativa:

- **Sez. STE- F.4- Plla 281-sub.101 – cat. A4-cons. 3.5 vani- Sup. Cat. Tot. 75 mq** Totale escluse aree scoperte 75 mq.

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

TITOLARITÀ

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

- **OMISSIS** (Proprietario 1000/1000)

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

- **OMISSIS** (Proprietario 1000/1000)

Il Lotto oggetto del pignoramento è nella titolarità del sig. E **OMISSIS**, in regime di separazione dei beni, per i diritti della piena proprietà pervenuta per atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] di Napoli del [REDACTED] nn. [REDACTED] a favore di **OMISSIS**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di NAPOLI 1 in data [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] e Reg. Part. [REDACTED] Si rimanda all'atto allegato.

BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Trattasi di un cespite a destinazione abitativa di tipo popolare posto al piano terra di in un fabbricato in muratura sito nel centro antico del Comune di Napoli, **nel quartiere denominato STELLA in via VIA SANTA MARIA ANTESECULA n. 53.**

Lo stabile, in cui è inserito il bene oggetto di pignoramento, sorge in una zona del centro antico della città di Napoli, nelle vicinanze dei principali collegamenti su gomma e ferro della città.

La zona è fornita di servizi pubblici e privati.

Il Lotto sorge in una zona centrale, nelle vicinanze della metropolitana e dell'autostrada.

Lotto è costituito da un cespite ad uso abitativo sito in NAPOLI in VIA SANTA MARIA ANTESECULA n. 53- Piano T identificato al NCEU Comune di Napoli(Na),

- **RIF.1- Sez. STE- F.4- Plla 281-sub.101 – cat. A4-cons. 3.5 vani- Sup. Cat. Tot. 75 mq**
Totale escluse aree scoperte 75 mq.
VIA SANTA MARIA ANTESECULA n. 53- Interno Q Piano T;
Intestato a
OMISSIS

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

Il lotto pignorato è situato in una zona del centro antico della città di Napoli.

Trattasi di un appartamento di tre e mezzo vani catastali posto al piano terra del fabbricato in muratura con accesso diretto dalla strada principale.

I dati catastali che identificano il bene corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare **fatta eccezione per la mancanza, su quest'ultimo, della indicazione della sezione catastale.**

Il bene ad uso abitativo viene descritto nell'atto di compravendita del Notaio ██████████ in Napoli del 23 febbraio 2007, come composto di due vani ed accessori, *confinante con Via S. Maria Antesaecula, con vico Maresca, con cortile del condominio n.ro 55 e con Scuola Caracciolo.*

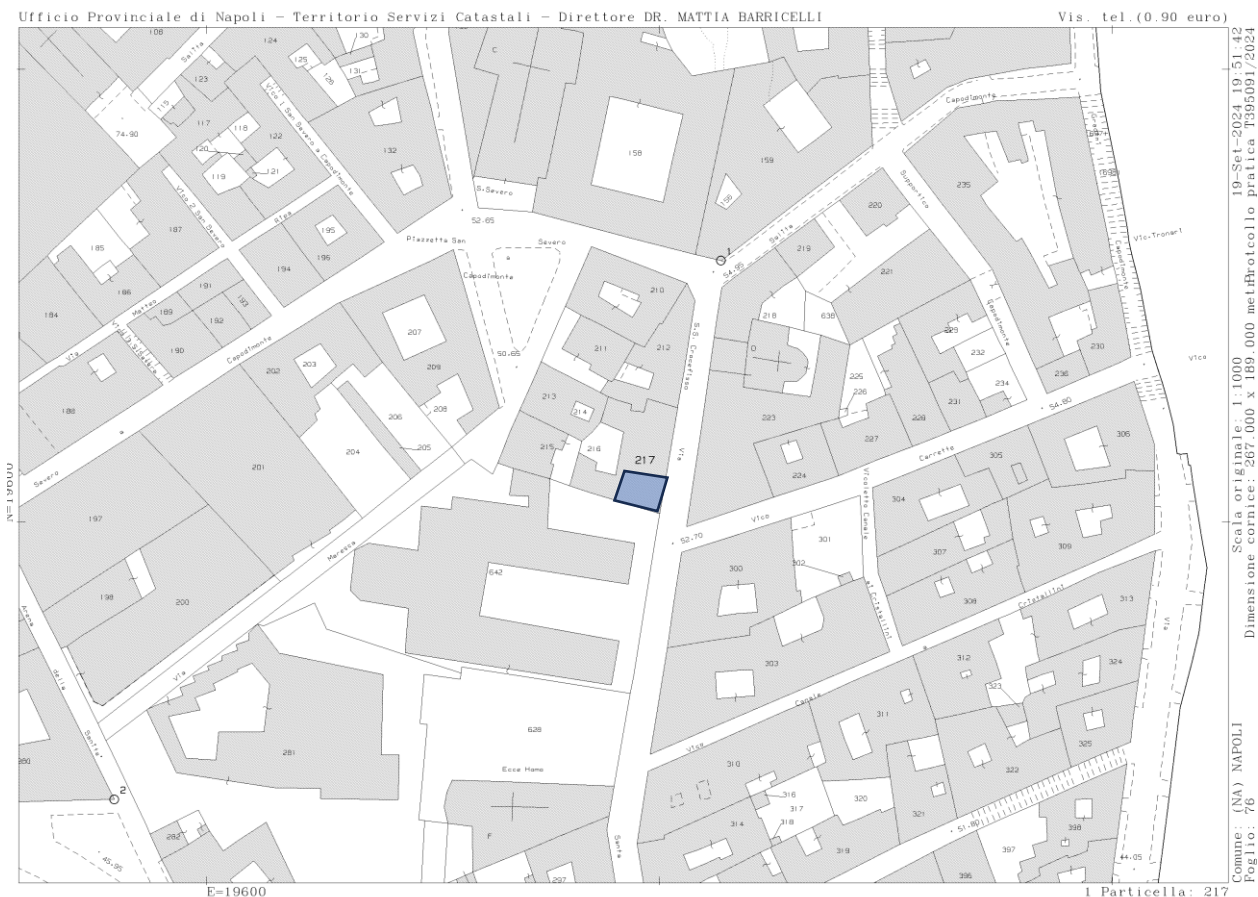
Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati:

sez. STE, foglio 4, p.lla 281, sub. 101, z.c.7, cat. A/4, cl.4, vani 3.5, Via S. Maria Antesaecula n.ro 53, pianto T, int. Q R.C. Euro 151.84."

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

Vi è rispondenza tra la planimetria catastale attuale e lo stato dei luoghi, fatta eccezione per un piccolo vano finestra alto aperto sulla parete laterale ad illuminare e areare la cucina.

Si sottolinea che il bene è confinante a Nord con altra UIU, a EST con Via S. Maria Antesaecula a sud con la corte della Scuola Caracciolo. Al fine dell'esatta individuazione del LOTTO oggetto di pignoramento, l'Esperto stimatore procede ad allegare l'estratto di mappa catastale terreni foglio 76, sul quale si è evidenziata in azzurro l'ubicazione del cespite rispetto alla particella 217 che lo identifica.



Mappa Catastale-NCT- Comune Napoli F. 76- particella 217

FORMAZIONE LOTTI

Il Lotto è pignorato per l'intero ed è costituito da un unico cespite catastale che andremo di seguito a dettagliare come RIF.1.

CONFINI

Il Lotto confina:

- A Nord con **altra UIU- sub. 24**;
- a Est con **Via S. Maria Antesaecula**;
- a Sud con **corte della Scuola Caracciolo**;
- 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

Trattasi di zona semicentrale del Comune di Napoli a carattere principalmente residenziale e commerciale. L'area è dotata di adeguati servizi, si trova nelle immediate vicinanze del sistema pubblico di trasporti su gomma e ferro, nei pressi della metropolitana, del centro storico della città nonché del Museo archeologico della città.

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

- in termini di ubicazione, la vicinanza ad attività commerciali;
- in termini di vivibilità, trattasi di zona residenziale e commerciale;
- in termini di accessibilità, buoni i principali collegamenti su ferro a servizio della zona e vicino all'asse autostradale.

Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate:

- in termini di ubicazione, zona trafficata;
- in termini di vivibilità, trattasi di zona residenziale popolare.

Il Lotto oggetto di codesta CTU presenta un carattere prettamente residenziale. Il fabbricato non è fornito di servizio di guardiania.

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

LOTTO UBICATO A NAPOLI (NA)– VIA VIA SANTA MARIA ANTESECULA N. 53-INTERNO Q PIANO T

Il bene pignorato è parte di uno stabile in muratura all'interno del quartiere stella/ Sanità della città di Napoli. Il lotto è ubicato al piano terra del fabbricato individuato con il civico 55, costituito di 3 livelli fuori terra oltre il piano terra e il lastrico solare. Il fabbricato non è servito da servizio di portierato. Il cespite presenta attualmente una destinazione di abitazione di tipo popolare, ma originariamente aveva carattere commerciale.

Il bene è di seguito indicato come **Rif.1** e di seguito vengono descritte dettagliatamente tutte le caratteristiche salienti.

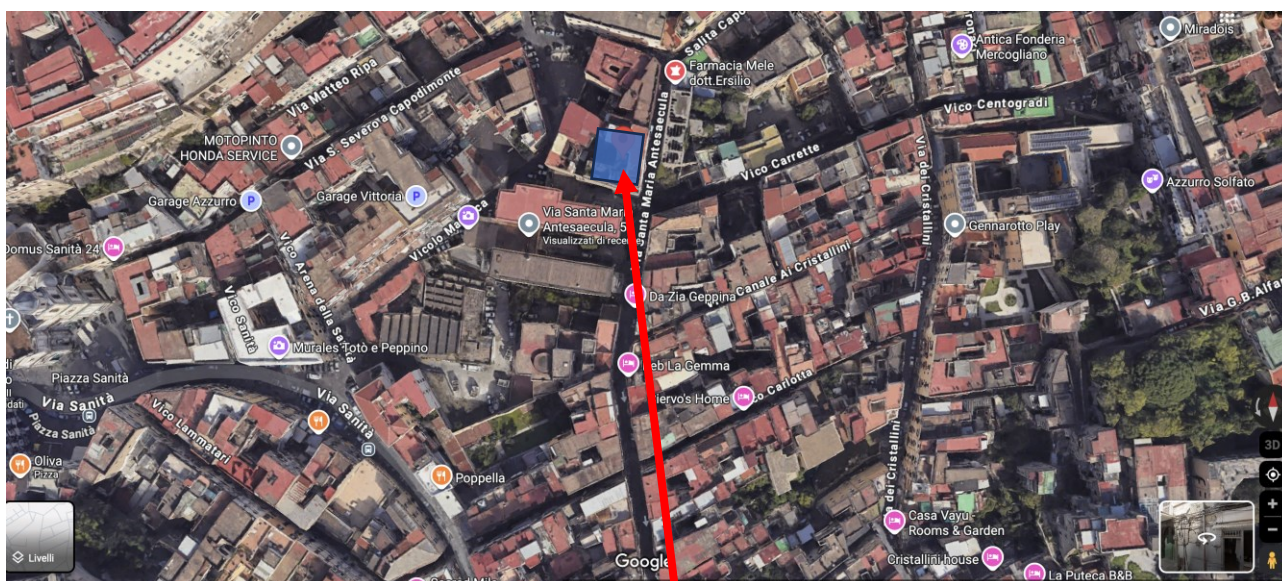


FIGURA 1: FABBRICATO DI VIA S. MARIA ANTESEACULA, 53

RIF. 1 –CESPITE AD USO ABITATIVO UBICATO A NAPOLI (NA)– VIA SANTA MARIA ANTESEACULA N. 53- INTERNO Q PIANO T

Un portone in ferro introduce direttamente all'interno della U.i.U pignorata.

L'indirizzo riportato sulla planimetria catastale, VIA SANTA MARIA ANTESEACULA N. 53- PIANO T- corrisponde a quello attuale, fatta eccezione per il civico non indicato.

Il cespite è composto da: zona giorno-cucina, una camera e un locale igienico.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEL BENE

Il bene si sviluppa su un unico livello costituito da:

1. n. 1 cucina-pranzo;
2. n. 1 camera principale;
3. n. 1 locale igienico.

Dalla porta di ingresso si accede direttamente ad un ampio vano con copertura a volta, utilizzato come zona notte. Alle spalle del vano principale è ubicato un secondo vano a volta in cui è ricavata la zona pranzo fornita di cucina e un piccolo locale igienico.

Il vano principale è illuminato ed areato direttamente dal vano di accesso, suddiviso da un infisso-balcone e, un altro-finestra e da un sopraluce. Esternamente l'ampia apertura finestrata è protetta da una veneziana in ferro.

Il vano posteriore è illuminato ed areato da una finestra di piccole dimensioni, posto in alto sul muro perimetrale laterale.



La cucina è attrezzata con lavello, fuochi, fornello e frigo e presenta un rivestimento in gres fino all'altezza di circa 2,00 m su due delle pareti, la pavimentazione in gres in colore chiaro posto in opera a cardamone, caratterizza l'intero immobile.



Il bagno di piccole dimensioni è pavimentato e rivestito a tutt'altezza con rivestimenti in gres di colore chiaro ed è fornito di lavabo, bidet, wc e doccia.

Il cespite presenta un'altezza di circa 4,00 m, e, nella parte retrostante, un piccolo mezzanino impostato a circa 2.40 m dal calpestio, copre il locale igienico e dell'attuale cucina.

Inoltre è stata riscontrata la presenza di una botola in ferro posta sul pavimento della zona antistante alla cucina, chiusa che non è stato possibile visionare.



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

Le pavimentazioni sono in gres in tutti gli ambienti.

Il vano di accesso utilizzato come zona notte è rivestito lungo le pareti verticali da gres di colore chiaro e media dimensione per un'altezza di circa 1,50 m.

Il cespite non è fornito di impianto di riscaldamento né è provvisto di impianto di climatizzazione.

Internamente il cespite risulta in mediocre stato di manutenzione, e fornito degli arredi minimi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il cespite è sito al piano terra di un fabbricato in muratura individuato al civico 55, privo di servizio guardiania.

Il fabbricato presenta le caratteristiche costruttive e materiali tipici di un'edilizia preottocentesca.

Il bene ha accesso diretto dalla strada principale di via S. Maria Antesaecula, ed è privo di civico ad identificarne univocamente l'accesso. È utilizzato come residenza con rifiniture di media qualità., anche se presenta caratteristiche costruttive quale locale laboratorio- magazzino. Mediocre lo stato del fabbricato e del cespite stesso.

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 minimamente arredato ed è caratterizzato da una cubatura media, da pavimenti e rifiniture di media qualità. Mediocre lo stato di conservazione.

Si rimanda al rilievo fotografico allegato.

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

Il fabbricato è edificato sulla particella terreno, identificata al NCT del Comune di Napoli al F. 76- particella 217 ed è ubicato alla VIA SANTA MARIA ANTESAECULA n. 53 Piano T

Trattasi di cespite ad uso abitativo inserito in uno stabile di edificazione risalente all'epoca preottocentesca.

Di seguito si procede ad individuare univocamente le U.i.U pignorata.

RIF.1: DATI CATASTALI

- ❖ **RIF.1**-cespite ad uso abitativo ubicato a NAPOLI in VIA SANTA MARIA ANTESAECULA n. 53 Piano T- identificato al NCEU Comune di Napoli(Na)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	P.lla	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
STE	4	281	101	7	A/4	4	3,5 vani	Sup. Cat. Totale: 75 m ² Totale: escluse aree scoperte:75 m ²	Euro 151,84	T	

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

Corrispondenza catastale

Durante il primo sopralluogo sono stati rinvenuti due locali terranei limitrofi, privi di civico e appartenenti alla stessa particella catastale, ubicati alla sinistra, guardando il portone di accesso al fabbricato identificato con il civico 55.

Si sottolinea che entrambe le unità poste a piano terra presentano un ingresso diretto da Via Santa Maria Antesaecula e le dimensioni delle porte d'accesso sono di simile dimensione.

Essendo la U.i.U. pignorata individuata con il civico **53** di Via Santa Maria Antesaecula, e si è inizialmente ipotizzato che il primo portoncino alla sinistra del civico 55, fosse quello corrispondente al cespite oggetto di espropriazione.

Una volta proceduto con l'accesso all'interno del bene, svolti i dovuti rilievi metrici ed effettuato tutte le verifiche documentali, si è avuto chiaro che il cespite visionato di circa 12 mq non corrispondeva alla UIU pignorata di estensione pari a circa 75 mq e quindi di molto superiore al primo immobile visionato.

Per poter risalire alla corretta ed univoca identificazione dell'immobile pignorato, sono state acquisite le planimetrie catastali di tutti i locali terranei relativi alla medesima particella catastale fabbricati 281 del foglio 4 della sezione Stella.

Si è provveduto indi ad accedere al secondo locale terraneo, posto sulla sinistra guardando il civico 55, e a procedere con il rilievo metrico dei luoghi.

È stato acquisito l'elaborato grafico catastale subalterno 101 pignorato e si è provveduto ad effettuare un raffronto con lo stato dei luoghi del secondo locale visionato, posto a confine con la corte del plesso scolastico esistente.

Il cespite visionato, con accesso dal secondo portone posto alla sinistra del del portone di ingresso del fabbricato principale individuato civ 55, delimitato dalla corte esterna al plesso scolastico, rappresenta in maniera univoca la UIU pignorata, come rappresentata sulla planimetria catastale attuale, e come descritta nell'atto di pignoramento.

Si specifica che la planimetria catastale d'impianto all'atto di accettazione dell'incarico del 13/01/2025 non era presente negli atti digitali. Si è proceduto presentando formale istanza nelle date 15/04/2025 per la ricerca e acquisizione della stessa.

Dopo aver ricercato negli archivi cartacei catastali la planimetria d'impianto, la stessa è stata dichiarata non reperibile con mail del 29/05/2025. È altresì stata effettuata richiesta di ricerca e acquisizione delle planimetrie d'impianto dei cespiti al piano terra limitrofi al subalterno pignorato per poter individuare univocamente il bene, unitamente a quella relativa al subalterno 1 dalla cui soppressione è stata generato il subalterno 101 pignorato.

Con mail del 11/06/2025 l'archivio catastale comunicava che l'unica planimetria d'impianto rinvenuta è quella del subalterno 1 soppresso e che era possibile acquisirla digitalmente. La sottoscritta, ha provveduto così con la sua acquisizione.

La planimetria catastale d'impianto riporta quale data di presentazione il 11/11/1999.

Dal confronto della planimetria d'impianto del sub.1 soppresso con le documentazioni catastali acquisite, nonché a seguito di un riscontro sui luoghi, il CTU ha verificato che **la planimetria d'impianto datata 11.11.1999 attribuita al cespite posto al piano terra -FOGLIO 4- SEZ. STELLA- PART. 281 -SUB. 1**, come da nota riportata a mano sulla destra della medesima planimetria, **non è da riferirsi al cespite pignorato.** Infatti è possibile leggere **sull'intestazione della mascherina del medesimo grafico catastale che la PLANIMETRIA RIPRONDUCE L'IMMOBILE SITUATO NEL COMUNE DI NAPOLI VIA SANITA' 138** e non via SANTA MARIA ANTESAECULA 53. Nel grafico è riportata altresì l'ubicazione della UIU rispetto alle particelle limitrofe e alle strade, da cui si evince chiaramente che la particella è delimitata a sud dalla Via Sanità.

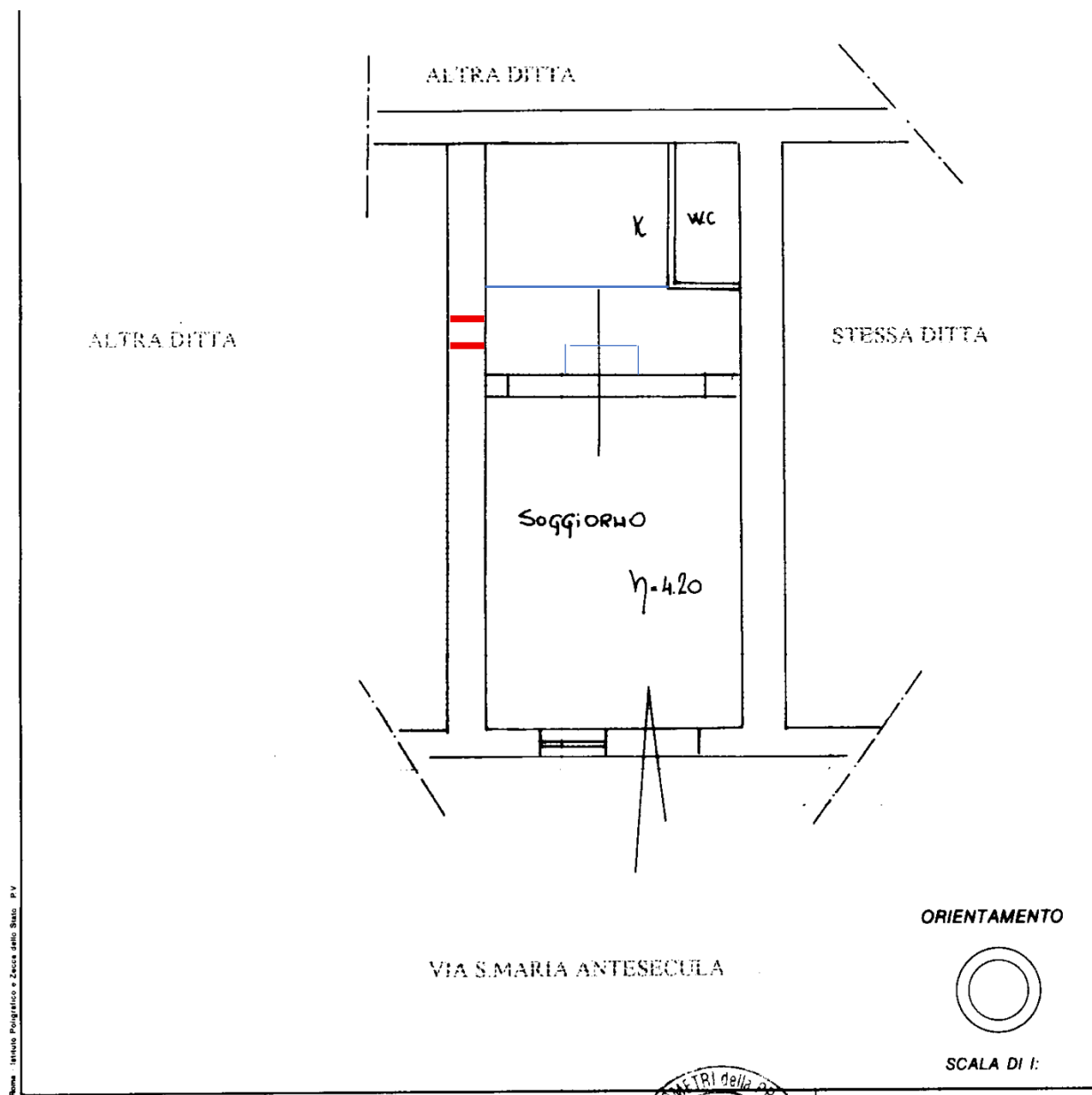
Indi per cui la planimetria d'impianto attualmente presente negli archivi catastali non identifica il cespite pignorato, si ritiene essa sia stata erroneamente abbinata al sub 101, di conseguenza, qui non se ne terrà conto.

La planimetria catastale attuale risulta coincidere con lo stato attuale dei luoghi, ad eccezione di alcune indeterminazioni interne: è stata rinvenuta la presenza di una botola nel pavimento del vano

cucina, nonché di un mezzanino che ricopre la cucina ed insiste sul locale igienico, non riportati sulla planimetria catastale attuale.

È stata riscontrata la presenza di un piccolo finestrino alto posto sul muro perimetrale Sud a confine con il plesso scolastico, anch'esso non è presente nel grafico catastale. Si rimanda agli atti allegati.

Si evidenzia la realizzazione di un finestrino con apertura sulla facciata sud del fabbricato, non presente sulla planimetria catastale, sul grafico che precede indicate in rosso e un mezzanino interno e una botola, sul grafico che precede indicate in blu.



Planimetria catastale di attuale coincidente con lo stato attuale dei luoghi al 11/11/1999

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

RIF. 1- CRONISTORIA DATI CATASTALI

Di seguito la cronistoria del cespite pignorato individuato al NCEU del **Comune di Napoli-Sez. Ste- F.4 - p.lla 281-s. 101** derivante dal soppresso sub.1 che ha originato il sub attuale dal **11/09/1999**:

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Situazione degli intestati dal 22/02/1989	OMISSIS	Catasto Fabbricati Sez. Ste- foglio 4, p.lla 281, sub 1 , cat. C/1 , cl. 2, cons.: 72 m² - Rend. Cat. L. 1.303.200 <i>VIA SANTA MARIA ANTESECULA n. 53 Interno Q Piano T</i>	<i>Atto del 22/02/1989 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio n. [redacted] - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. [redacted] Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 11/12/2003</i>
Situazione dell'unità immobiliare soppresso dal 16/02/1995	OMISSIS	Catasto Fabbricati Sez. Ste- foglio 4, p.lla 281, sub 1 , cat. C/1 , cl. 2, cons.: 72 m² - Rend. Cat. L. 1.303.200 <i>VIA SANTA MARIA ANTESECULA n. 53 Interno Q Piano T</i>	<i>COSTITUZIONE del 16/02/1995 in atti dal 16/02/1995 INT.IMP. RICORSO N.16825/94 (n. W/249.1/1995)</i>
Situazione dell'unità immobiliare dal 11/11/1999	OMISSIS	Catasto Fabbricati Sez. Ste- foglio 4, p.lla 281, sub 101 , cat. A/5 , cl. 4, cons.: 3,5 vani - Rend. Cat. L. 165.000 <i>VIA SANTA MARIA ANTESECULA n. 53 Interno Q Piano T</i>	<i>VARIAZIONE del 11/11/1999 in atti dal 11/11/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI NEGOZIO C/I ABITAZIONE A/4 (n. 24658.1/1999)</i>
Situazione degli intestati dal 20/11/2003	OMISSIS	Catasto Fabbricati Sez. Ste- foglio 4, p.lla 281, sub 101 , cat. A/4 , cl. 4, cons.: 3,5 vani - Rend. Cat. Euro 151,84 L. 294.000 <i>VIA SANTA MARIA ANTESECULA n. 53 Interno Q Piano T</i>	<i>Atto del 20/11/2003 Pubblico ufficiale [redacted] Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. [redacted] COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. [redacted] Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 11/12/2003</i>
Situazione degli intestati dal 21/02/2007	OMISSIS	Catasto Fabbricati Sez. Ste- foglio 4, p.lla 281, sub 101 , cat. A/4 , cl. 4, cons.: 3,5 vani - Rend. Cat. Euro 151,84 L. 294.000 <i>VIA SANTA MARIA ANTESECULA n. 53 Interno Q Piano T</i>	<i>Atto del 21/02/2007 Pubblico ufficiale [redacted] Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. [redacted] COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. [redacted] Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 26/02/2007</i>
unità immobiliare dal 09/11/2015	OMISSIS	Catasto Fabbricati Sez. Ste- foglio 4, p.lla 281, sub 101 , cat. A/4 , cl. 4, cons.: 3,5 vani - Superficie Catastale Toale: 75 mq - Totale escluse Aree scoperte: 75 mq - Rend. Cat. Euro 151,84 <i>VIA SANTA MARIA ANTESECULA n. 53 Interno Q Piano T</i>	<i>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.</i>

- L'unità immobiliare originaria soppressa, individuata con il subalterno 1, che ha generato poi il sub.101, è stata costituita catastalmente in data 16/02/1995;
- la visura indica la soppressione dell'originario **sub 1** che ha generato l'attuale **sub. 101** in data **11/11/1999**;
- Sussiste perfetta corrispondenza tra la visura catastale e i passaggi di proprietà.
- Sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, non è stata rinvenuta la planimetria di impianto.
- all'atto del sopralluogo è stato rinvenuto un finestrino con apertura sull'esterno del muro di sud di datazione non coeva al fabbricato, la presenza di un mezzanino al di sopra del locale igienico e parte della cucina e una botola nel pavimento della cucina non ispezionabile.

RIF.: 1 CONFINI

Il Lotto confina:

- A Nord con **altra UIU**;
- a Est con **Via S. Maria Antesaecula**;
- a Sud con **corte della Scuola Caracciolo**;
- a Ovest con **altra U.i.U.**

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

È pignorata la piena ed intera proprietà di cespite ad uso abitativo ubicato in al piano terra di uno stabile inserito nel complesso edilizio preottocentesco di via VIA SANTA MARIA ANTESECULA n. 53 Interno Q Piano T in Napoli. Il fabbricato è privo di guardiania, presenta un accesso sia carrabile che pedonale dalla via principale. Il cespite è composto da un'unità immobiliare di un unico livello, di 3,5 vani catastali con accesso diretto dalla strada principale.

Il Lotto confina a Nord con altra UIU-a Est con Via S. Maria Antesaecula; a Sud con corte della Scuola Caracciolo; a Ovest con altra U.i.U.

Il cespite è riportato al N.C.E.U. del Comune di NAPOLI in VIA SANTA MARIA ANTESECULA n. 53 Interno Q Piano T identificato al NCEU Comune di Napoli(Na), SEZ. Ste- foglio 4, p.lla 281, sub 101, cat. A/4, cl. 4, cons.: 3,5 vani -Superficie Catastale Totale: 75 mq - Totale escluse Aree scoperte:75 mq- Rend. Cat. Euro 151,84

Si procedere alla predisposizione del prospetto sintetico del LOTTO costituito da un'unica U.I.U ad uso abitativo

Il Lotto oggetto del pignoramento è di titolarità del sig **OMISSIS**, per i diritti della piena proprietà pervenuta per atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] di Napoli del [REDACTED] nn. [REDACTED] a favore di **OMISSIS**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di NAPOLI 1.Si rimanda all'atto allegato.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato sulla planimetria attuale conservata negli archivi catastali, fatta eccezione per la presenza di un piccolo vano finestra alto ad illuminazione ed areazione del vano cucina.

IL PREZZO BASE € 73.000,00

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Si riportano di seguito le provenienze come riscontrabili dalla certificazione notarile e gli estratti dell'agenzia delle entrate a cui si rimanda integralmente:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1989	OMISSIS	SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta
		[REDACTED] di Napoli	[REDACTED]		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CCRRII Na 1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Volume
		Na	13/03/1989	1020	
Dal 20/11/2003	OMISSIS	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta
		██████████ ██████████ di Napoli	██████████	██████████	██████████
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CCRRII Na 1	██████████	██████████	██████████
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Volume
Dal 21/02/2007		OMISSIS	Compravendita		
	Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta
	██████████ ██████████ di Napoli		██████████	██████████	██████████
	Trascrizione				
	Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
	CCRRII Na 1		██████████	██████████	██████████
	Registrazione				
	Presso		Data	Reg. N°	Volume

Per quanto riguarda LOTTO oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 1 aggiornate al 02/09/2025, allegate e a cui si rimanda integralmente, 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 ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
TRASCRIZIONE del ██████████ - Registro Particolare ██████████ Registro Generale ██████████
Pubblico ufficiale UFF.GIUD.C/O CORTE APPELLO Repertorio ██████████ del ██████████
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
TRASCRIZIONE del ██████████ - Registro Particolare ██████████ Registro Generale ██████████
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI SEZ.DISTACCATA Repertorio ██████████ del ██████████

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

TRASCRIZIONE del [REDACTED]- Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale UFF. GIUD.TRIB. DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

Sono state acquisite altresì le note relative agli altri due atti esecutivi trascritti che allegano e a cui si rimanda integralmente.

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

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle indagini urbanistiche effettuate, da copia delle norme tecniche d'attuazione reperite, da quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica relativamente all'immobile in Napoli al NCT fg. 76 p.lla 217, acquisito e allegato alla presente a cui si rimanda integralmente, vista la Variante al Piano regolatore generale per la zona occidentale approvata con DPGRC n.4741 del 15.04.1998 (BURC n.23 del 28.04.1998), vista la Variante al Piano regolatore generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con DPGRC n.323 dell'11.06.2004 (BURC n.29 del 14.06.2004); tenuto conto che gli strumenti urbanistici recepiscono integralmente i contenuti, gli elaborati e le norme del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino nord-occidentale della Campania (PAI), di cui alla delibera di Giunta Regione Campania n.4797 del 25.10.2002; visto il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.466 del 21.10.2015 (BURC n.62 del 26.10.2015); visto il Piano per la difesa delle coste approvato con deliberazione di Giunta Regione Campania n.507 del 04.10.2011 (BURC n.64 del 10.10.2011); visto il Piano stralcio di tutela del suolo e risorse idriche approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.488 del 21.09.2012 (BURC n.63 del 01.10.2012); visto il Codice dei beni culturali e del paesaggio parte III, Dlgs n.42 del 22.01.2004 e s.m.i.; vista la Direttiva della presidenza del Consiglio dipartimento di protezione civile del 14.02.2014; visto il DPCM del 24.06.2016 (G.U. n.193 del 19.08.2016); visto il Piano di Rischio Aeroportuale approvato con Delibera C.C. n.5 del 19.02.2018 (BURC n.22 del 12.03.2018), è stato possibile ottenere le informazioni di seguito riportate:

l'area, su cui insiste il cespite in questione, rientra nel **perimetro del centro edificato**, individuato con delibera consiliare del **04.07.1972** ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

l'area, su cui insiste il cespite in questione, ricade secondo la zonizzazione la Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, **in zona A- insediamenti di interesse storico**, disciplinata **dall'art.26 delle norme di attuazione** della variante per il centro storico la zona orientale e la zona nord-occidentale;

è classificata, come risulta dalla tavola 7 - **Classificazione Tipologica**, come **Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte – art.64;**

rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle **aree di interesse archeologico;**

Circa il regime vincolistico è classificato, come risulta dalla tavola 12 - **vincoli geomorfologici – in area stabile;**

Circa il regime vincolistico, è stato accertato che il LOTTO **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate dal **Dlgs n.42/2004 parte terza**-“Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” ex L. 1497/1939, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004). Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;

Circa il regime vincolistico, 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 lotto inserito in un fabbricato in muratura di 4 piani fuori terra oltre il lastrico solare ed eventuali piani interrati

Il fabbricato, stando agli atti rinvenuti, è stato edificato anteriormente al 1/09/1967, come è riportato sull'atto di compravendita.

Dall'acquisita planimetria catastale di impianto datata **31.01.1939** relativa alla UIU posta al piano terraneo limitrofa al cespite pignorato, inserita nel medesimo stabile e indicata con il subalterno 24, si può affermare che **il fabbricato è di certa edificazione antecedente al gennaio del 1939**.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Napoli del 01/09/2025, lo stabile in cui è inserito il cespite pignorato è classificato come **Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte**.

Non avendo rinvenuto ulteriori documentazioni relative all'epoca di edificazione del fabbricato, si può solo asserire che la sua edificazione risale con certezza al periodo precedente 31.01.1939, datazione della planimetria catastale d'impianto del subalterno 24 della medesima particella che identifica il fabbricato.

Dalle caratteristiche strutturali, dai materiali utilizzati nonché dall'attribuzione urbanistica del Comune di Napoli, si ipotizza lo stesso abbia una edificazione preottocentesca.

Si rimanda alle documentazioni allegate alla presente.

CONDONO

Dalle indagini svolte per il lotto di interesse, non sono state riscontrate istanze di condono a nome dell'esecutato né dei precedenti intestatari del cespite.

ABITABILITÀ

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

SANABILITÀ DELLE OPERE

Si evidenzia che il fabbricato preottocentesco, come individuato nella variante al PRG del Comune di Napoli, è normato dall'ART. 64 del Regolamento Edilizio. Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) sono il documento che stabilisce le regole vincolanti per la trasformazione del tessuto urbano, definendo diritti e doveri dei proprietari immobiliari.

La variante generale al Piano Regolatore Generale (PRG) del Centro Storico di Napoli è stata approvata nel 2004 con decreto regionale, recepito a livello comunale nel 2005, ha introdotto modifiche alle NTA.

Da quanto riportato nell'art. 64 delle NTA, il cambio di destinazione d'uso del 11/11/1999 dalla categoria catastale C1- immobili adibiti a negozi e botteghe- alla categoria A5 prima- abitazioni di tipo ultrapopolare- e poi a A4- abitazioni di tipo popolare, non è da considerarsi rispondente alle normative tecniche comunali attuali.

Dopo l'acquisizione dei certificati catastali, degli atti e delle documentazioni ipocatastali, è stato effettuato un **confronto tra la planimetria catastale attuale e lo stato attuale dei luoghi**: il grafico catastale che rappresenta l'U.I.U. alla data del 06/03/2023 mostra un cespite corrispondente allo stato attuale dei luoghi, fatta eccezione per una modifica alla facciata sud, confinante con una corte esterna al plesso scolastico esistente, dove è stata realizzata una piccola apertura alta per l'areazione ed illuminazione del vano cucina.

Non sono state rinvenute, con le informazioni in possesso del CTU, documentazioni autorizzative relativamente al cambio di destinazione d'uso del cespite pignorato da negozio a abitazione popolare con data del 11/11/1999, come riportato invece sulla relativa visura catastale storica a cui si rimanda.

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.

Relativamente alle opere di distribuzione interna, esse possono ritenersi Sanabili in base a quanto previsto all'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 comma 4, se le dovute autorizzazioni non sono state richieste.

Il CTU ritiene ammissibile effettuare una decurtazione pari 1.500,00 € del valore finale di stima, in considerazione dei costi necessari la loro regolarizzazione.

Valutando che per le modifiche alla facciata esterna di epoca successiva alla probabile edificazione preottocentesca del fabbricato, non sono state rinvenute le dovute documentazioni comunali che ne indichino la leicità, il CTU non ritiene tale apertura possa essere oggetto di sanatoria ai sensi dell'attuale normativa tecnico-urbanistica- paesaggistica vigente.

Si ritiene ammissibile effettuare una decurtazione pari 8.000,00 € del valore finale di stima, in considerazione dei costi necessari per il ripristino dello stato quoante con il tamponamento del vano finestra a servizio del locale cucina.

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.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso l'immobile è risultato occupato da extracomunitari che non hanno fornito ulteriori indicazioni sul titolo.

Dagli accertamenti esperiti presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate, non risultano in essere contratti quale locatore in capo all'esecutato, si rimanda alla certificazione allegata.

Nella valutazione il lotto 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 NAPOLI non vi sono usi civici in base a quanto stabilito con Regio Decreto di archiviazione degli usi civici del 21/03/1928.

VERIFICA L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Da indagini svolte e dalle informazioni reperite non si è a conoscenza dell'esistenza di oneri di altro tipo.

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

Risulta esservi una gestione condominiale delle parti comuni.

La sottoscritta ha provveduto ad inviare in data 28.04.2025 formale raccomandata AR all'attenzione dell'amministratore del Condominio dello stabile, rimasta in giacenza e rispedita al mittente in data 06.05.25, come da attestati allegati alla presente.

Il CTU non ha avuto ulteriori indicazioni sull'amministratore p.t. di condominio né sulla gestione delle parti comuni.

Si segnala nuovamente che, oltre al presente **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** _TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale UFF. GIUD.TRIB. DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio [REDACTED] del [REDACTED],

risultano esservi, **DUE ULTERIORI ATTI ESECUTIVI**, dalle trascrizioni ipocatastali svolte e come riportati altresì nella certificazione notarile in atti. Si riportano sinteticamente di seguito:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale UFF.GIUD.C/O CORTE APPELLO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI SEZ.DISTACCATA Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.

LOTTO - costituito da un cespite ad uso abitativo ubicato a NAPOLI in VIA SANTA MARIA ANTESAECULA n. 53 Piano T- identificato al NCEU Comune di Napoli(Na),

- **Sez. STE- F.4- Plla 281-sub.101 – cat. A4-cons. 3.5 vani- Sup. Cat. Tot. 75 mq_** Totale escluse aree scoperte 75 mq.
Intestato a

OMISSIS

Il Lotto viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1000/1000).

CONSISTENZA-LOTTO UBICATO A NAPOLI(NA)- VIA SANTA MARIA ANTESAECULA N.53- PIANO 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 compute, 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.

CONSISTENZA

Sez. STE- F.4- Plla 281-sub.101 – cat. A4-cons. 3.5 vani- Sup. Cat. Tot. 75 mq_ Totale escluse aree scoperte 75 mq- NAPOLI in VIA SANTA MARIA ANTESAECULA n. 53 Piano T

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 :0.8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cespite	50,00 mq	75,00 mq	0,8	60,00 mq	4,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				60,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva in cifra tonda:				60,00 mq		

Il BENE non è comodamente divisibile in natura.

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-Semicentrale/SANITA/OSS.ASTRONOMICO/STELLA/MIRACOLI-NOCELLE

RIF.1: QUOTAZIONE PARAMETRICA

Con riferimento a

"Abitazioni di tipo economico" di stato normale

- ❖ Quotazioni Immobiliari OMI 2/2024- €/mq. 1.250,00÷ 1.900,00

"Abitazioni di tipo economico" di stato scadente

- ❖ Quotazioni Immobiliari OMI 2/2024- €/mq. 840,00÷ 1.300,00

- INDAGINI DI MERCATO (Tecnocasa, Tempocasa, ecc.)

In particolare:

- borsinoimmobiliare.it fascia media €/mq. 1.231,00 ÷ 1.639,00 ÷ 2.047,00

La quotazione per l'intero BENE a destinazione abitativa 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 stabile nonché che la valutazione effettuata è sempre prudentiale, è da ritenersi pari a **€/mq 1.500,00**.

IL VALORE DI STIMA

RIF.1: VALORE DI STIMA

Trattasi di un BENE 1 ad uso abitativo di medie dimensioni, ubicato nella zona semicentrale del Comune di Napoli di un unico livello:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
RIF. 1 –cespite in Napoli (Na) via S. M. Antesaecula	60,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 90.000,00	100,00	€ 90.000,00
Totale BENE 1:					€ 90.000,00

Valore di Stima dell'intero **BENE : € 90.000,00**

➤ **Valore di TOTALE DI STIMA DELL'INTERO BENE 1: € 90.000,00**

RIF.1 : DEFINIZIONE DEL VALORE BASE D'ASTA

1° DEPREZZAMENTO

Si procede alla definizione del Valore Base d'Asta, considerando , la mancanza di informazioni certe sulla leicità del cambio di destinazione d'uso realizzato nonché il conseguente rischio dell'acquirente, considerando che per eventuali vizi occulti, si è ritenuto di effettuare una decurtazione pari al 10% del valore stimato

Si ritiene di effettuare un deprezzamento pari al 10% del valore stimato.

Per cui:

Valore di Stima dell'intero LOTTO: € 90.000,00

Deprezzamento: 10%

RIF.1: Valore stima 1° deprezzamento: € 81.000,00

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**
- Per la **regolarizzazione delle opere interne sanabili** € **1.500,00**
- Per il **ripristino dello stato quo ante per le opere esterne non sanabili** € **6.500,00**

COSTI TOTALI DA DECURTARE, come su specificati: € 8.250,00

RIF. 1: VALORE FINALE BASE D'ASTA

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

Valore di stima deprezzato: €	81.000,00
Costi da decurtare: €	8.250,00
Valore Base d'asta €	<u>72.750,00</u>

Valore Base d'Asta dell'Intero BENE 1 , in cifra tonda: € 73.000,00
--

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

I Beni pignorati non sono pignorati 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 i certificati anagrafici e di stato civili allegati e cui si rimanda.

Il **certificato di residenza dell'esecutato** rilasciato dal Comune di Napoli in data 06.05.2025, risulta risiedere presso il Comune di [REDACTED]

Il **certificato di residenza dell'esecutato** rilasciato dal Comune di [REDACTED] in data 04.09.2025, risulta risiedere presso il Comune di Casagiove abitante in [REDACTED]

Dal **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune di Napoli in data 04.09.2025, risulta che:

- **OMISSIS** hanno contratto matrimonio in regime di comunione dei beni;
 - **ANNOTAZIONI**
 - Con atto in data 06/06/2006 rep.5616 racc.2887 a rogito del Notaio Dott. [REDACTED] del distretto notarile di Napoli, Torre Annunziata e Nola gli sposi **OMISSIS** hanno scelto il regime della separazione dei beni. Annotata il 03/07/2006
 - Con sentenza del Tribunale di NAPOLI (NA) in data [REDACTED], N. [REDACTED] è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto. Sentenza annotata a margine dell'atto di matrimonio in data 28/07/2011

----- . -----

- **OMISSIS** HANNO CONTRATTO TRA LORO MATRIMONIO il [REDACTED] a [REDACTED]

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 05/09/2025

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO PIGNORATO

Il LOTTO è ubicato nel centro antico della città di NAPOLI (NA) in via SANTA MARIA ANTESECULA N. 53 piano T.

Trattasi di zona semicentrale del Comune di Napoli a carattere principalmente residenziale e commerciale. L'area è dotata di adeguati servizi, si trova nelle immediate vicinanze del sistema pubblico di trasporti su gomma e ferro, nei pressi della metropolitana, del centro storico della città nonché del Museo archeologico della città.

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

- in termini di ubicazione, la vicinanza ad attività commerciali;
- in termini di vivibilità, trattasi di zona residenziale e commerciale;
- in termini di accessibilità, buoni i principali collegamenti su ferro a servizio della zona e vicino all'asse autostradale.

Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate:

- in termini di ubicazione, zona trafficata;
- in termini di vivibilità, trattasi di zona residenziale popolare.

Il bene pignorato è parte di uno stabile in muratura all'interno del quartiere stella/ Sanità della città di Napoli. Il lotto è ubicato al piano terra del fabbricato preottocentesco individuato con il civico 55, di 3 livelli fuori terra oltre il piano terra e il lastrico solare. Il fabbricato non è servito da servizio di portierato.

Il cespite presenta attualmente una destinazione di abitazione di tipo popolare, ma originariamente aveva carattere commerciale.

Il fabbricato è edificato sulla particella terreno, identificata al NCT del Comune Napoli al **F. 76- particella 216**

Lotto - costituito da un cespite ad uso abitativo sito in NAPOLI in VIA SANTA MARIA ANTESAECULA n. 53 Piano T- identificato al NCEU Comune di Napoli(Na),

- **Sez. STE- F.4- Plla 281-sub.101 – cat. A4-cons. 3.5 vani- Sup. Cat. Tot. 75 mq_** Totale escluse aree scoperte 75 mq.

Il Lotto viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1000/1000).

L'indirizzo riportato sulla planimetria catastale, VIA SANTA MARIA ANTESAECULA N.53- PIANO T corrisponde a quello attuale anche se all'esterno del bene manca l'identificativo del civico.

Il cespite è composto da: una camera, vano cucina-pranzo e un locale igienico.

I dati catastali che identificano il bene corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare fatta eccezione per la mancanza della indicazione della sezione catastale nell'atto di pignoramento.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale attuale.

La planimetria catastale attuale rappresenta con lo stato attuale del cespite pignorato fatta eccezione per la presenza di un piccolo vano finestra ad illuminazione dell'attuale cucina e un mezzanino a copertura del vano cucina e bagno.

Di tali opere non si hanno informazioni circa la loro liceità.

La planimetria catastale d'impianto acquisita agli archivi catastali non è rappresenta il cespite pignorato ma altra UIU.

Vi è un condominio costituito di cui però non si è riusciti ad acquisite indicazioni nè il relativo regolamento.

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

RIF. 1: CESPITE AD USO ABITATIVO Prezzo base d'asta: € 73.000,000

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/204

RIF 1- PREZZO BASE D'ASTA: € 73.000,00

Bene N° 1 – Cespite ad uso abitativo			
Ubicazione:	Napoli VIA SANTA MARIA ANTESAECULA N.53- PIANO T		
Diritto reale:	Piena Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cespite Identificato al catasto fabbricati del Comune di Napoli: Sez. STE- F.4- Plla 281-sub.101 – cat. A4-cons. 3.5 vani- Sup. Cat. Tot. 75 mq_ Totale escluse aree scoperte 75 mq	Superficie	75 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	mediocre lo stato di manutenzione, rifiniture di media qualità		
Descrizione:	Trattasi di cespite privo di civico, adibito a residenza posto terra del fabbricato di via VIA SANTA MARIA ANTESAECULA 55, con accesso diretto dalla strada.		
Vendita soggetta a IVA:			