TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA IMMOBILIARE

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

CONCLUSIONI – QUADRI SINOTTICI

R.G.E.: 227/2021
G.E.: dott.ssa P. CASERTA
DATA PROSSIMA UDIENZA: 11.02.2025

l'Esperto
dott. ing. Luigi de Lucia

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

I beni immobili espropriati per la **piena ed intera proprietà** corrispondono agli immobili in titolarità del debitore esecutato in forza dei seguenti titoli: successione legittima del 16.04.1983; compravendita del 19.02.2023; compravendita del 30.07.2010.

Si precisa che a margine della nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 2010 risulta annotamento di risoluzione nn. 52658/4889 del 19.11.2019 nascente da sentenza del Tribunale di Velletri del 05.04.2019 qui acclusa ovvero il Tribunale di Velletri con la presente sentenza ha accertato l'inadempimento del convenuto dell'obbligo contrattuale di pagamento del prezzo di compravendita degli immobili oggetto di causa,

Orbene siccome la sentenza di risoluzione dell'atto di compravendita non è opponibile ex art. 2652 c.c. alla procedura in quanto trascritta dopo l'iscrizione dell'ipoteca, il diritto in capo al debitore esecutato è pari alla piena ed intera proprietà come pignorato dal creditore procedente.

Ciò detto, l'esperto stimatore, dopo aver esaminato lo stato di fatto dei beni oggetto del procedimento, la loro consistenza e valutato le loro caratteristiche, ritiene che i summenzionati cespiti debbano formare evidentemente due lotti di vendita:

LOTTO N.1: piena ed intera proprietà di appartamento al piano primo facente parte di un fabbricato per civili abitazioni ubicato in Sant'Antimo (NA) alla Via Giuseppe Mazzini n. 60; l'appartamento è composto da cucina, due camere da letto e un bagno per la superficie complessiva di 91,00 mq, confina con la predetta Via G. Mazzini per due lati, ballatoio e sub 11 per un altro lato e p.lla 388 per un altro lato ancora; è riportato nel **C.F. del Comune di Sant'Antimo al foglio 8, p.lla 287, sub 10**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; l'immobile

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

verosimilmente è stato costruito in data antecedente al 1° Settembre 1967 e agli atti del Comune non sono stati rinvenuti titoli abilitativi.

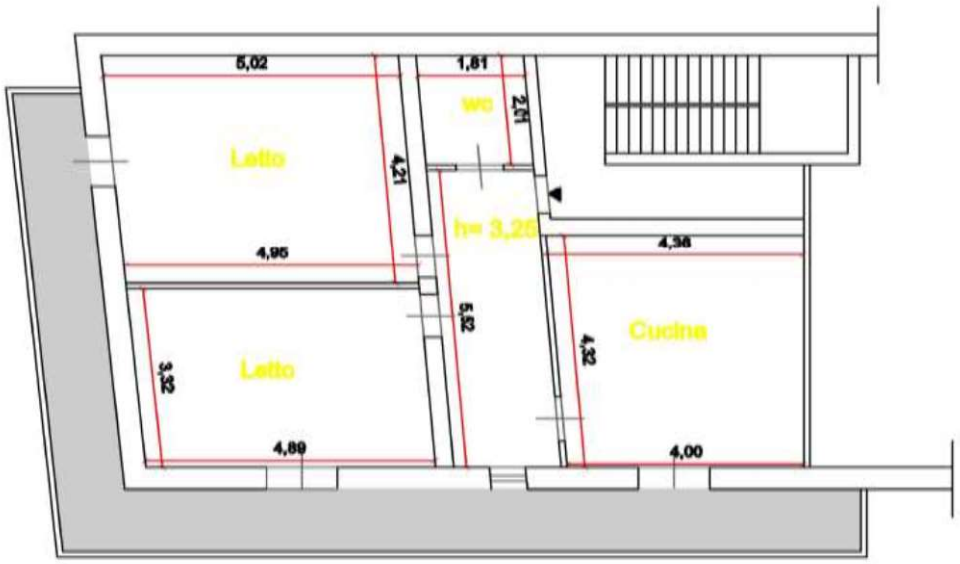
VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € 47.000,00

OFFERTA MINIMA: € 35.250,00

Si veda l'elaborato grafico dello stato reale dei luoghi inserito sotto in formato ridotto nel testo della relazione, mentre in formato ordinario (scala 1:100) in allegato alla relazione medesima.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a



PIANO PRIMO

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

LOTTO N.2: piena ed intera proprietà di appartamento articolato tra piano terra e piano ammezzato facente parte di un fabbricato per civili abitazioni ubicato in Sant'Antimo (NA) alla Via Giuseppe Mazzini n. 62; l'appartamento è composto da soggiorno/pranzo, cucina e ripostiglio al piano terra, camera da letto, cameretta e bagno al piano ammezzato, per la superficie complessiva di 116,00 mq, confina con la predetta Via G. Mazzini per due lati, androne comune per un altro lato e p.lla 388 per un altro lato ancora; è riportato nel **C.F. del Comune di Sant'Antimo al foglio 8, p.lla 287, sub 3**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; l'immobile verosimilmente è stato costruito in data antecedente al 1° Settembre 1967 e agli atti del Comune non sono stati rinvenuti titoli abilitativi.

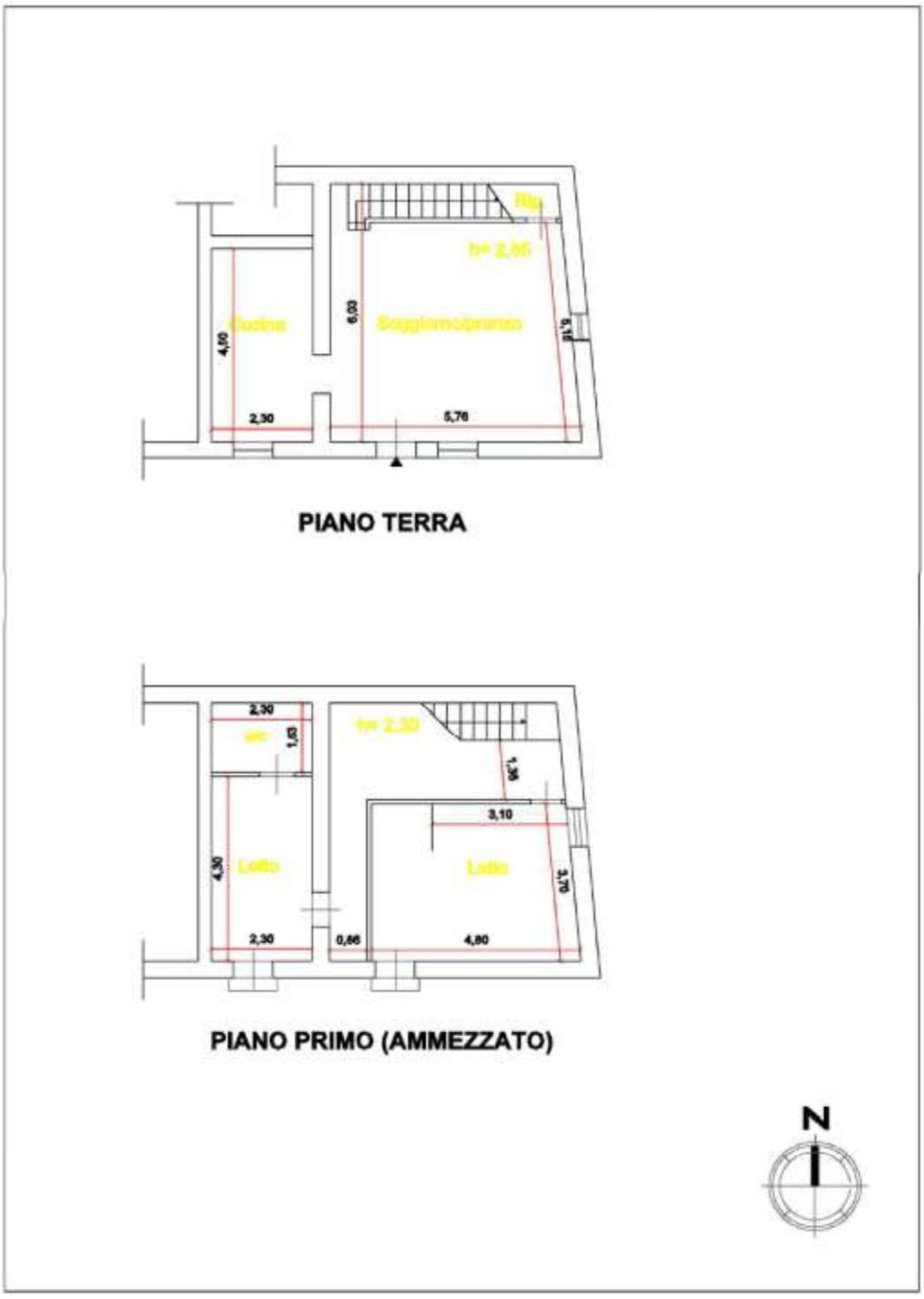
VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € 39.000,00

OFFERTA MINIMA: € 29.250,00

Si veda l'elaborato grafico dello stato reale dei luoghi inserito sotto in formato ridotto nel testo della relazione, mentre in formato ordinario (scala 1:100) in allegato alla relazione medesima.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a



Per maggiori dettagli si rimanda alla perizia in atti.

l'Esperto
dott. ing. Luigi de Lucia

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a