

**Architetto
Giuliana Andretta**

giuliana.andretta@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE V

GIUDICE DOTT.SSA CANNAVALE

ASTE GIUDIZIARIE® R.G. 158/17

Creditore procedente:

Debitori eseguiti:

Immobile in Napoli alla via Fontanelle n° 148

Napoli il 10/07/2024

L'ESPERTA

Arch. Giuliana Andretta

ASTE GIUDIZIARIE®
UFFICIO DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI
ANDRETTA GIULIANA
ANDRETTA
10/07/2024



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO****PREMESSA:**

La sottoscritta arch. Giuliana Andretta iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia con n. 8225 ed all'Albo dei CTU per cotesto Tribunale con il n. 10240 ha ricevuto ed accettato incarico dal Giudice dott.ssa Cannavale, di aggiornare la Consulenza Tecnica d'Ufficio di cui all'intestazione, già redatta in data del 26/02/2019.

**OPERAZIONI PERITALI:**

La sottoscritta ha eseguito il sopralluogo, fissato per il 12/06/2024 alle ore 10.00 presso il cespite che si trova in Napoli, alla via Fontanelle n. 148, edotte le parti, unitamente al nominato custode giudiziario dott. Sacco.

La sottoscritta procedeva a visionare l'immobile, riportandone opportuno rilievo metrico e fotografico che si allega alla presente, che coincide sostanzialmente con quanto già rilevato e inserito nella documentazione peritale del 2019.

L'immobile è individuato al NCEU in sez STE foglio 2 part. 184 sub 23 piano 2 e 3, zona 7 cat. A/4 classe 3 e vani 4,5 con rendita € 167,33.

La sottoscritta ha provveduto altresì a verificare i valori attuali di mercato della zona, dai quali si può evincere che il valore stimato per il cespite, pari a € **77.956,87**, è sostanzialmente invariato.

Si riporta ad ogni buon conto di seguito la descrizione del lotto:



LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Napoli alla via Fontanelle n. 148, piani 2 e 3; è composto da due livelli: al primo livello troviamo ingresso, soggiorno con angolo cottura, e servizio, con scala a chiocciola in legno e ferro si accede al secondo livello, composto da camera da letto, cameretta e servizio. Dal secondo livello si accede alla terrazza. Il cespite confina a nord con cortile, a sud con via Fontanelle, a est con altra proprietà, a ovest con altra proprietà, ed è riportato al NCEU in sez STE foglio 2 part. 184 sub 23 piano 2 e 3, zona 7 cat. A/4 classe 3 e vani 4,5 con rendita € 167,33; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diversa destinazione degli spazi interni e difformità non sanabili; l'edificio è anteriore al 1939, il cespite fu in parte costruito in virtù di licenza edilizia n. 3786 del 12/07/56, prot. 1576/55, e in parte oggetto di permesso a costruire in sanatoria.

PREZZO BASE € 77.956,87.

Arch. Giuliana Andretta

CONCLUSIONI

Dalle considerazioni fin qui esposte si conferma che il valore del cespite ammonta

a € 77.956,87

La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

Allegato 1 – Rilievo fotografico

Allegato 2– Grafici di rilievo

Allegato 3 – Onorario e spese

Redatta in Napoli, il 10/07/2024

L'Esperta

Arch. Giuliana Andretta

