



TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE CIVILE 5^a

UFFICIO ESECUZIONI

ESECUZIONE IMMOBILIARE
Proc. 1041/2017 R.G.Es.

PROCEDURA PROMOSSA DA
XXXXX

DEBITORE
XXXXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dr. Mario Ciccarelli

RELAZIONE OSCURATA



Al Giudice dell'Esecuzione dr. Mario Ciccarelli
della 5^a Sezione Civile del Tribunale di Napoli

PREMESSA

La sottoscritta ... riceveva dalla S.V.Ill.ma l'incarico di Esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare n.1041/2017 R.G.Es.

PARTI

Creditore procedente: ...OMISSIS...

Debitore Esecutato: ...OMISSIS...

Creditore Iscritti: ...NESSUNO...

Creditori Intervenuti: ...NESSUNO...

OPERAZIONI PERITALI

Il primo accesso, fissato per il giorno 08.03.2019 alle ore 12:35 unitamente al Custode, ... in tale giorno la sottoscritta giunta sul posto incontrava i coniugi ... (esecutato e comproprietaria) ed il Custode nominato, quindi avuto l'accesso al cespite, la sottoscritta, coadiuvata da persona di fiducia, procedeva ad effettuare il rilievo metrico-fotografico dell'intera consistenza immobiliare oggetto di stima.

Le operazioni di rilievo terminarono lo stesso giorno e al termine venne redatto e sottoscritto il verbale di rito.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

- Verbale di pignoramento ...
- Abitazione di tipo civile (A/3) in Napoli alla Via Nabucco n.36, interno 34, piano 7, in catasto sezione urbana, PIA foglio 10, p.lla 515, sub 36, vani 5.

Nel fascicolo della procedura è presente la certificazione notarile (art.567 c.2 c.p.c.) a firma Notaio ...per il periodo fino al 07.02.2018.

Non vi sono creditori iscritti.

Acquisizione del titolo di provenienza ...OMISSIS...

Acquisizione documentazione anagrafica ...OMISSIS...

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Identificazione dei beni pignorati



A seguito del sopralluogo effettuato in data 08.03.2019, il bene oggetto di pignoramento ha le seguenti caratteristiche catastali:

- trattasi di appartamento classificato A/3 (abitazione di tipo popolare)
- situato nel Comune di Napoli alla Via Nabucco n.36, (Condominio ...) piano 7°, int.34.
- La Superficie Netta Calpestabile (SNC) è pari a **135,72 m²** (oltre ad un balcone di 22,71 m² e un terrazzo di 73,30 m²); la Superficie Lorda di Vendita (SLV) è pari a **159,00 m²**.
- La tipologia catastale dell'appartamento è A/3 e non corrisponde alla realtà in particolare nel N.C.E.U. il cespite è così censito:
Sez. "PIA" Foglio 10, P.lla 515, sub 36, Cat. A/3, vani 7,0, cl.3, R.C. € 885,72, intestato a ...proprietario per 1/2 ... e intestato a ... proprietario per 1/2 ...
- L'appartamento confina a nord in parte con vano scala ed in parte con appartamento int.35B (propr. ...), ad est con spazio aperto stessa particella, a sud, in parte con spazio aperto p.lla 458 ed in parte con spazio aperto p.lla 613, ad ovest con spazio aperto condominiale.
- **Pertinenze ed accessori**

NESSUNO

Dalla richiesta effettuata all'Amm.te p.t. del Cond.nio ... si ha:

Millesimi	
Tabella A - generale	68,2490
Tabella B - androne e scale	96,2590
Tabella C - ascensore	110,0900

Le spese fisse a carico dell'immobile ammontano ad euro 1.032,61 annue, con pagamenti mensili di € 86,05 e a tutt'oggi non risultano morosità.

Alla data attuale vi è una causa tra l'impresa ... ed il Condominio ... per lavori di manutenzione straordinaria, ma le quote sono da definire in quanto la suddetta causa potrebbe essere chiusa in via transattiva con importo da concordare.

I dati rilevati durante il sopralluogo vengono riportati nel rilievo metrico e nella documentazione fotografica.

Certificato di destinazione urbanistica

Il bene pignorato non è terreno e non costituisce area urbana e/o pertinenziale di immobile urbano.

Identificazione pregressa dei beni ed eventuali difformità.

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli, risulta una planimetria catastale dell'alloggio pregressa del 25.09.1976 e quella attuale datata 03.09.1986



STATO DI POSSESSO

Occupazione dell'immobile

L'appartamento alla data del sopralluogo era occupato dai coniugi ... che, dichiararono di abitare nell'immobile sin dal 2003 insieme ai loro figli.

Congruità del canone di locazione

L'appartamento per le condizioni e stato d'uso può avere un canone di locazione di € 650,00 mensili.

Valore del bene

Il valore di vendita del bene è pari ad Euro 207.000,00 (euro duecentosettemila/°°)

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERIANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi)	NESSUNO
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge	NESSUNA
- personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti	NESSUNO
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;	NESSUNO
- domande giudiziali e giudizi in corso;	NESSUNO
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici,	NESSUNO
- vincoli urbanistici e/o amministrativi,	NESSUNO
- acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;	NESSUNO
- sequestri penali ed amministrativi;	NESSUNO
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici	NESSUNO

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione:

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- 1) **Iscrizione IPOTECA VOLONTARIA ...OMISSIS...**
- 2) **Trascrizione** pignoramento Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Napoli
- 3) **Difformità urbanistico-edilizie** –PRATICA DI CONDONO DA DEFINIRE, inoltre l'appartamento presenta irregolarità interne ed esterne;
- 4) **Difformità Catastali** –da regolarizzare a mezzo pratica DOCFA (dopo aver sanato l'appartamento e regolarizzato urbanisticamente)



Altre informazioni per l'acquirente:

Per la cancellazione delle formalità e/o trascrizioni:

- € 94,00 per l'ipoteca;
- € 262,00 per il pignoramento

Comunque gli oneri in atto al momento del trasferimento del cespite.

Spese fisse di gestione

La quota condominiale mensile è pari a € 86,05 per un totale annuo di € 1.032,61.

Le spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute: NON DEFINITE

La debitoria complessiva verso il Condominio: NESSUNA

Vi è un procedimento giudiziario relativo al Condominio di cui fa parte il bene pignorato.

FORMAZIONE DEI LOTTI E REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Lotti di vendita

Il bene pignorato costituisce un unico lotto di vendita pertanto si procede alla vendita della piena proprietà di un appartamento sito in Napoli in Via Nabucco n.36 (quartiere Pianura) facente parte del Condominio denominato "...situato al piano 7°, interno 34.

Quota dei beni pignorati

La quota di pignoramento del bene è pari all'unità (100%)

VALORE DEL BENE E COSTI

Descrizione del lotto di vendita

(nello stato di fatto in cui si trovava al momento del sopralluogo)

Il lotto di vendita è costituito da un appartamento formato da quattro camere ed accessori.

Stato di fatto

Il portoncino d'ingresso, situato di fronte allo smonto della scala, immette in un piccolo ingresso/disimpegno [3,96 m²] dal quale si accede sia alla cucina/pranzo [17,43 m²] che all'ampio soggiorno [40,81 m²].

Sull'asse trasversale del soggiorno un secondo disimpegno [6,39 m²] fa da cerniera agli ambienti della zona notte dell'alloggio che sono costituiti dal bagno padronale (Wc2) [6,84 m²], da tre camere da letto, rispettivamente di 15,35 m², 16,11 m² e 19,30 m², e da un ripostiglio [4,80 m²]. Direttamente accessibile dal soggiorno è il bagno di servizio (Wc1) [4,73 m²]. L'appartamento, di forma rettangolare, è disposto sull'asse est/ovest e confina a nord con appartamento int.35B, ad est con spazio aperto condominiale, a sud con p.lle 458 e 613 (in altra ditta) e ad ovest con cortile condominiale.



Sul lato est è ubicato un ampio balcone [22,71 m²] mentre sul lato ovest è posizionato un terrazzo [73,30 m²].

La disposizione e l'orientamento gli permettono di godere sia di un buon soleggiamento che di un continuo ricambio d'aria.

Alla data del sopralluogo l'appartamento si presentava in buono stato di manutenzione.

La pavimentazione è prevalentemente costituita da mattonelle in gres 10x48 disposte a spina di pesce, la cucina, ampia e spaziosa, presenta i lati dell'area cottura piastrellati con mattonelle 10x10 mentre i bagni, completi di sanitari e di piatto doccia, con gruppi monocomando, presentano una pavimentazione in gres 30x30 ed un rivestimento 30x55.

Gli infissi esterni, in legno con interposti vetri camera sono protetti verso l'esterno da persiane in alluminio color verde, mentre quelli interni in legno presentano al centro dei riquadri in vetro. Entrambe le tipologie si trovano in buono stato di manutenzione.

Superfici

La Superficie Netta Calpestabile (SNC) è pari a **135,72 m²** (oltre ad un balcone di 22,71 m² e un terrazzo di 73,30 m²), mentre la Superficie Lorda di Vendita (SLV) è pari a **159,00 m²**.

Pertinenze

L'appartamento non ha altre pertinenze e non gode di nessuna dotazione condominiale inoltre è privo:

- della certificazione energetica (APE);
- della certificazione degli impianti;
- del certificato di abitabilità.

Le altre caratteristiche funzionali dell'appartamento possono essere così riassunte:

- l'illuminazione e la ventilazione naturale dell'alloggio può essere giudicata nel suo complesso buona e la dimensione dei vani è considerabile nella norma;
- il portoncino d'ingresso, del tipo antintrusione, non presenta caratteri estetici di rilievo, mentre le porte interne all'abitazione (in legno con vetrate centrali) sono di buona qualità e fattura e si trovano in buono stato di manutenzione;
- la pavimentazione è giudicabile come esteticamente buona, come buoni sono i rivestimenti del bagno;
- nell'abitazione non sono presenti elementi architettonici secondari di un certo valore.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici abbiamo la seguente situazione:

Impianto idrico	esistente, approvvigionato dalla rete comunale
Impianto elettrico	esistente



Acqua sanitaria	caldaie a gas metano
Impianto telefonico	assente
Impianto di riscaldamento	radiatori in alluminio e split a parete
Impianto di scarico	presente, collegato a pubblica fognatura
Impianto antintrusione	assente

Stato dell'immobile

I suoi identificativi catastali non hanno subito variazioni nel tempo.

I dati riportati nella scheda catastale corrispondono sia con quelli riportati nell'atto di pignoramento, sia con quelli della nota di trascrizione. Dal sopralluogo effettuato in data 08.03.2019, si è potuto accertare che la distribuzione interna degli ambienti non coincide con la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Servizi Catastali.

L'edificio, ubicato al civico 36 di Via Nabucco (quartiere Pianura) fa parte del Condominio denominato "...".

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il metodo utilizzato è stato quello del metodo sintetico comparativo, e per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento al DPR 138/98 e alla norma UNI 10750/2005.

VALORE DI MERCATO AL MQ.

Il valore utilizzato è di € 1.550,00/mq.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

APPARTAMENTO IN NAPOLI – PIANURA – VIA NABUCCO N.36

Pianura è un quartiere della periferia occidentale di Napoli sito a sud della collina dei Camaldoli, fino ai pressi della "Montagna Spaccata", ed è stato un Comune autonomo fino al 1926. Dopo essere stata IV Circoscrizione, dal 2005 insieme a Soccavo è parte della IX Municipalità del Comune di Napoli ed ha una popolazione di c/a 58.362 abitanti, distribuiti su una superficie di 11,45 Km². Le uscite della Tangenziale di Napoli più vicine al quartiere sono Fuorigrotta e Agnano, inoltre il quartiere è collegato al Vomero e all'omonimo svincolo tramite un comodo raccordo.

Pianura è collegata al centro cittadino tramite la linea ferroviaria Circumflegrea, che tocca il quartiere con tre stazioni: La Trencia, Pianura e Pisani.

Per quanto riguarda il trasporto su gomma essa è servita dalle linee ANM C12, C13, R6 e dalla linea CTP P8 che collegano il quartiere a Soccavo, Vomero, Fuorigrotta, Agnano, Chiaia, il comune di Pozzuoli e di Quarto.



L'asse principale del quartiere è Via Montagna Spaccata che collega Napoli a Quarto. Altre importanti strade sono Via Provinciale Napoli, che parte da via Montagna Spaccata e penetra nell'interno del quartiere, via Sartania, che collega il quartiere con Agnano e via Pisani.

La popolazione è decisamente giovane, prevalentemente formata da giovani coppie che hanno acquistato un appartamento in zona, spinti dai prezzi accessibili e dai buoni collegamenti di cui il quartiere è servito. Si tratta di pendolari che per buona metà non vive il quartiere e che, in molti casi, raggiunge altrove il proprio posto di lavoro. Specialmente i giovani, che vogliono proseguire gli studi, devono iscriversi ad istituti superiori che si trovano in altri quartieri. Col passare degli anni, Pianura si è trasformata da semplice area contadina a nord di Napoli a quartiere strutturato e multietnico dei Campi Flegrei. Le scuole, le piazze, i centri di ritrovo e le strutture pubbliche vedono sempre più la presenza di diverse etnie; un centro di convivenza multiculturale che dona a Pianura un posto di rilievo in una Napoli sempre più multietnica. La zona ove è situata l'unità immobiliare in esame è posta tra i 500 e i 1.000 mt. dal crocevia di maggiore importanza nell'area geografica oggetto di stima (valutata nel suo insieme). Non vi sono elementi estetici predominanti, il panorama ha un pessimo valore estetico. L'edificio è ubicato all'interno di una strada privata che si diparte dalla Via Provinciale Montagna Spaccata.

Nelle immediate vicinanze sono ubicati negozi di prima necessità per ogni esigenza si deve ricorrere all'uso dell'auto privata.

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati elementi artificiali tali da creare un certo impatto visivo sull'intera zona, e nelle immediate vicinanze non c'è né una piazza, né un parco di una certa grandezza e importanza.

Il coefficiente complessivo della zona (Cz), può essere posto pari a 1,00.

CARATTERISTICHE E DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

L'intero condominio di cui è parte l'unità oggetto della presente procedura esecutiva venne realizzato senza Licenza o Concessione Edilizia e non essendo in contrasto con l'art.31 della Legge 47/85 fu presentata al Comune di Napoli in data 25.03.1986 domanda di condono ...

Non risultano richieste di somme a conguaglio né atti di interruzione della pratica e poiché a tutt'oggi essa non è definita, il palazzo e con esso l'appartamento de quo è privo della certificazione di agibilità/abitabilità.

Da richiesta inoltrata al Servizio Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Napoli non risultano agli atti pratiche edilizie successive alla richiesta di condono ovvero:

dal 1975 ad oggi non esiste nessuna pratica di agibilità;

dal 1995 ad oggi non esiste nessuna pratica edilizia;



per quanto riguarda eventuali pratiche DIA-SCIA-CIL non si è avuta risposta (al momento) perché la ricerca va effettuata per pratiche cartacee.

Il fabbricato, ultimato nel 1976, è composto da un unico corpo di fabbrica a forma di “T” rovescia, con struttura portante verticale in telai in cemento armato e si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti ad abitazioni civili oltre un piano terra con attività commerciali prospicienti la strada. Esso è privo di piano seminterrato.

Nell'edificio sono installati i seguenti impianti di cui si rileva, in questa sede di analisi, la semplice presenza: impianto elettrico, impianto idraulico, impianto del telefono, impianto citofonico, non vi è la presenza di un portiere.

La distanza dalla strada di passaggio rende il confort uditivo e abitativo più che soddisfacente. Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'edificio può essere così sintetizzato: la facciata principale non presenta particolare valore architettonico; l'atrio condominiale è spazioso; il portone d'accesso all'edificio non ha caratteristiche di pregio; mentre i portoncini d'accesso agli appartamenti sono del tipo anti intrusione.

La composizione architettonica generale dell'edificio non è particolarmente significativa.

Al momento della stesura della presente relazione non risultano deliberati lavori di straordinaria manutenzione.

Il coefficiente complessivo dell'edificio (Ce) può essere posto pari a 1,00.

VINCOLO P.R.G.

Secondo il P.R.G. vigente nel Comune di Napoli, ed in particolare secondo la sua Variante approvata con DPGRC n.323 dell'11.06.2004 e pubblicata sul BURC n.29 del 14.06.2004, l'edificio ricade in zona “Bb”, “Espansione recente”, regolamentata dall'art.33 delle Norme di Attuazione del P.R.G.

Nella tavola della zonizzazione acustica della città di Napoli, l'area, rientra in fascia III.

VINCOLO SOPRINTENDENZA

In base alla Parte Seconda del D.Lvo 42/2004 (Beni Culturali) non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico, archeologico. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art.58 (aree di interesse archeologico) delle Norme di Attuazione della Variante del Piano Regolatore del Comune di Napoli approvata con DPGRC n.323 dell'11.06.2004 e pubblicata sul BURC n.29 del 14.06.2004.

In base alla Parte Terza del D.Lvo 42/2004 (Beni Paesaggistici) l'edificio non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 22.01.2004 n.42,



Parte Terza (D.M. 28.03.1985 ex lege 431/1985, pubblicato sulla G.U. n.98 del 26.04.1985, tuttora efficace a tutti gli effetti del citato D.Lgs n° 42/2004, art.157, comma 1, lettera b)

SUPERFICIE NETTA E SUPERFICIE RAGGUAGLIATA DI VENDITA

SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE (SU)		
Appartamento al 7° piano	S.U.	
Ingresso	3,96	
Cucina	17,43	
Soggiorno	40,81	
Disimpegno	6,39	
Letto n.1	15,35	
Letto n.2	16,11	
Letto n.3	19,30	
Ripostiglio	4,80	
Bagno n.1	4,73	
Bagno n.2	6,84	
<i>Aree esterne</i>		
Balcone	22,71	
Terrazzo	73,30	
Superfici Nette mq.	135,72	96,01

SUPERFICIE LORDA DI VENDITA (SLV)					
	mq		%		S.C.
Superficie Netta =	135,72	x	100%	=	135,72
Incremento muratura =	135,72	x	10%	=	13,57
<i>Superficie accessori</i>					
Balconi, Terrazzi e Lastrici solari (fino a 25 mq) =	25,00	x	25%	=	6,25
Eccedenza =	71,01	x	5%	=	3,55
Superficie Commerciale Unità Immobiliare mq.				=	159,09
S.L.V. per arrotondamento = 159,00					



La Superficie Netta Calpestabile (SNC) è pari a **135,72 m²** (oltre ad un balcone di 22,71 m² e un terrazzo di 73,30 m²);

La Superficie Lorda di Vendita (SLV) è pari a **159,00 m²**.

COEFFICIENTI CORRETTIVI...OMISSIS...

VALUTAZIONE

Prezzo base	C.Z.	C.E.	Prezzo corretto
€ 1.550,00	1,00	1,00	€ 1.550,00

Valore immobile

Prezzo base (€)	S.L.V. (mq)	Coefficienti								Piano	Totale EURO
		Csi	T	Qf	Di	Cp	E	Mc	Sl		
		ottimo	151/180	buone	Normale	ottime	25-50	c.a.	libero		
1.550,00	159,00	1,10	0,90	1,00	1,00	1,10	0,85	1,10	1,00	1,10	276.033,00

Dal valore così ottenuto vanno detratte le seguenti passività:

1. -10,00 % a garanzia per vizi occulti e difetti ^(*)	€ 27.603,30
2. -15,00% per regolarizzazioni varie ^(**)	€ 41.404,95
TOTALE	€ 69.008,25

^(*)Tale decurtazione si rende necessaria in quanto l'alloggio è privo:

1- dei certificati di conformità degli impianti;

2- del certificato di conformità energetica (APE);

3- pratica di condono da definirsi

4- inoltre si è tenuto conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

^(**)

5- Regolarizzazioni interne ed esterne;

6- Ripristino dello stato dei luoghi inerente i due volumi sul terrazzo;

7- Oneri catastali;

8- Oneri tecnici per pratiche urbanistiche e catastali

VALORE: € 276.033,00 - € 69.008,25 = **€ 207.024,75**



VALORE FINALE DELLA STIMA

La sottoscritta C.T.U., dopo tutto quanto su esposto, sottopone le proprie conclusioni, ponendo in evidenza che i valori di cui sopra sono scaturiti da una serie di valutazioni tecniche, inerenti le caratteristiche intrinseche del cespite in questione, oltre alle caratteristiche della zona in cui lo stesso risiede e, salvo omissioni e/o informazioni a me sottaciute e/o documentazione non resagli nota, ritiene che il più probabile valore venale dell' immobile di che trattasi, nel mese di luglio 2019, al netto delle decurtazioni e correzioni, risulta di:

EURO 207.000,00

(Euro duecentosettemila/00

SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Piena ed esclusiva proprietà di un appartamento CON PRATICA DI CONDONO (L.47/85) DA DEFINIRSI ubicato in Napoli alla Via Nabucco n.36 (Quartiere Pianura), piano 7° interno 34 facente parte del Condominio denominato “...” composto da quattro camere ed accessori per una superficie netta calpestabile di 135,72 m² (oltre balcone e terrazzo per complessivi 96,01 m²), confinante a nord in parte con vano scala ed in parte con appartamento int.35B (proprietà ...), ad est con spazio aperto stessa particella, a sud, in parte con spazio aperto p.lla 458 ed in parte con spazio aperto p.lla 613, ad ovest con spazio aperto condominiale, il tutto riportato nel N.C.E.U. di suddetto Comune come segue: Sezione Urbana “PIA”, Foglio 10, P.lla 515, sub 36, Z.C. 5, Cat. A/3, classe 3, vani 7,0, R.C. €885,72. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza immobiliare.
PREZZO BASE € 207.000,00 (euro duecentosettemila/00).

