



TRIBUNALE DI NAPOLI
XIV^a SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
370/2023 R.G.Es.

PROCEDURA PROMOSSA DA
XXXXX

DEBITORE
XXXXX

GIUDICE
Dott.^{ssa} Laura Martano

RELAZIONE OSCURATA

CAPITOL O 1

DATI GENERALI

1.1 Premessa

La sottoscritta ... architetto, con studio ..., con giuramento del ..., accettava l'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione dott.^{ssa} Laura Martano della XIV^a Sezione Civile del Tribunale di Napoli, di Esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare n.370/2023 R.G.Es. Contestualmente alla nomina della sottoscritta, veniva nominato in qualità di Custode Giudiziario l'Avv.

1.2 Parti

Creditore procedente: ...OMISSIS...

Debitore/i Esecutato/i: ...OMISSIS...

Creditori Iscritti: ...OMISSIS...

Creditori Intervenuti: ...OMISSIS...

1.3 Operazioni peritali

Le operazioni di sopralluogo presso il cespite pignorato ebbero inizio il giorno 14.12.2023 alle ore 10:00 congiuntamente al Custode nominato.

La sottoscritta ed il Custode, giunti sul posto non incontravano nessuno pertanto venne redatto un verbale di sopralluogo con esito negativo.

Il secondo sopralluogo avvenne il giorno 12.01.2024 alle ore 12:30. In tale data furono presenti, il Custode, il sig. ... assistito dall'Avv. ... (procuratore costituito dell'esecutato).

La sottoscritta, coadiuvata da collaboratore di fiducia, provvide ad effettuare il rilievo metrico e fotografico del bene oggetto di pignoramento, al fine di constatarne lo stato di manutenzione e la sua corrispondenza alla planimetria catastale.

Al termine, venne redatto e sottoscritto il verbale di rito.

Durante l'arco del mandato sono state espletate tutte le ricerche presso i competenti uffici e/o enti per gli accertamenti del caso.

La stima del bene è stata effettuata a partire da valori di compravendita forniti da fonti dirette e indirette riferibili al 1° semestre del 2023 ed è datata marzo 2024.

CAPITOLLO 2

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

2.1 Quesito n.1 – identificazione e diritti reali dei beni oggetto di pignoramento

La procedura esecutiva in oggetto riguarda il pignoramento di un immobile sito nel Comune di Napoli, ovvero:

- Piena proprietà per 1/1 del sig.... di un appartamento facente parte del fabbricato sito alla Via Pier delle Vigne civ.9, 1°p., int. 12, composto da due vani ed accessori, confinante con Via della Veterinaria, appartamento interno 11, cortile interno del fabbricato e ballatoio di accesso ed infine con p.lla 288, salvo altri migliori confini. Riportato nel N.C.E.U. di suddetto Comune alla Sez. "SCA", Foglio 21, p.lla 561, sub.19, scala "U", piano 1°, z.c. 3, cat. A/4, cl. 4, vani 2,5, Rendita Euro 180,76.

Dall'atto di pignoramento si evince che il diritto reale di godimento coincide con quanto riportato sia nella visura catastale che nella trascrizione del pignoramento (nn.20919/16168 del 11.07.2023).

2.2 Definizione del lotto di vendita

LOTTO UNICO DI VENDITA

Piena proprietà (1/1) di un appartamento sito in Napoli alla Via Pier delle Vigne n.9, scala "U", int.12, piano 1°.

2.2.1 Dati catastali

N.C.E.U. del Comune di Napoli,

Sez. "SCA", Foglio 21, p.lla 561, sub 19, z.c. 3, , classe 4, cat. A/4, consistenza 2,5 vani, scala "U", piano 1°, R.C. € 180,76 **[All.to n.2]**;

C.T. del Comune di Napoli, Foglio 56, p.lla 289

2.2.2 Confini

Nord Via Veterinaria

Est Appartamento int.11

Sud Cortile condominiale e ballatoio di accesso

Ovest P.lla 288

2.3 Quesito n.2 – descrizione del lotto di vendita

elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto di vendita è costituito da un appartamento che si sviluppa su due piani ovvero zona giorno al piano terra formato da ingresso/disimpegno, cucina/pranzo, bagno ed un balcone e zona notte al piano soppalco costituito da due camere, bagno.

L'appartamento ha l'accesso dall'ultima porta a destra del ballatoio esterno del primo piano dell'edificio. L'ingresso immette in un disimpegno (5,22 m²) a sinistra del quale è ubicato il bagno (5,72 m²) mentre in fondo vi è la cucina/pranzo (19,17 m²). L'altezza netta interna del piano è pari a 1,92 mt., in quanto l'originaria struttura dell'appartamento è stata stravolta dalla realizzazione di un solaio intermedio che ha permesso la realizzazione di un piano soppalcato interamente adibito a zona notte composto da disimpegno (4,98 m² – comprensivo della rampa di scale che si diparte dal lato destro della sottostante cucina), due camere da letto rispettivamente di (11,38 m²) e (11,31 m²) e da un piccolo bagnetto (1,33 m²). L'altezza netta del soppalco è di 1,86 mt. Per dare aria e luce alle due camere da letto sono state ricavate nella muratura portante dell'edificio, altrettante finestre di dimensioni 70x70, una prospiciente via delle Veterinaria e l'altra affacciante sul cortile interno del palazzo. Sul ballatoio esterno di accesso all'appartamento è ubicato (esternamente ad esso) un piccolo vano ripostiglio (1,53 m²).

La pavimentazione di entrambi i piani è in mattonelle di gres 15x60, l'angolo cottura è piastrellato con elementi 10x10 mentre i due bagni presentano una piastrellatura a tutta altezza con piastrelle 20x20 color bianco. La pavimentazione del bagno inferiore risulta essere danneggiata in più punti. Le pareti ed i soffitti di tutti gli ambienti sono intonacati e verniciati a tinte chiare, gli infissi esterni in alluminio color legno presentano vetri camera e sono protetti da persiane in ferro. L'impianto di riscaldamento non è presente e l'acqua sanitaria viene prodotta da uno scaldino elettrico.

La superficie netta calpestabile dell'appartamento è di c/a **60,64 m²** oltre a quella del balcone (1,77 m²) mentre la Superficie Lorda di Vendita (SLV) è pari a **67,00 m²**.

La Superficie netta deve riconformarsi urbanisticamente con la demolizione dell'area soppalco ed il ripristino dello stato dei luoghi.

ANNOTAZIONE

Si fa presente che tutta l'area del soppalco, pari a c/a 31,00 mq., risulta essere abusiva e pertanto deve essere oggetto di rimozione e l'importo per tale operazione verrà detratto in maniera forfettaria e non certo esaustiva, dal valore di vendita dell'appartamento.

2.4 Superfici nette

Superfici Nette		
	S.U.	S.N.R.
Disimpegno/Ingresso	5,22 m ²	
Cucina/pranzo	19,17 m ²	
Bagno (Wc1)	5,72 m ²	
Ripostiglio	1,53 m ²	
Balcone		1,77 m ²
SUPERFICI SOPPALCO		
Camera n.1	11,38 m ²	
Camera n.2	11,31 m ²	
Bagno (Wc2)	1,33 m ²	
D.N.-Scala	4,98 m ²	
TOTALI m²	60,64 m²	1,77 m²

2.5 Superficie lorda di vendita

SUPERFICIE RAGGUAGLIATA DI VENDITA

DESCRIZIONE	SUPERFICIE REALE	=	SUPERFICIE CONSIDER.	x	COEFF.	=	SUPERFICIE DI VENDITA
Appartamento	60,64	=	60,64	x	1,00	=	60,64
Inc. 10% muratura	60,64	=	60,64	x	0,10	=	6,06
Balcone	1,77	=	1,77	x	0,25	=	0,44

Superficie ragguagliata di vendita mq. 67,00

TOTALE mq. 67,14

Superficie da regolarizzare mediante rimozione mq. 31,00

PERTINENZE: NESSUNA

CERTIFICAZIONE ENERGETICA: Il bene è sprovvisto sia dell'attestato di qualificazione energetica AQE e/o ACE di cui al D. Lgs. n.192/2005 e s.m.i. e/o APE di cui al D.L. n.63/2013 e s.m.i., sia delle apposite relazioni tecniche inerenti la conformità degli impianti, o per lo meno, questa documentazione non mi è stata esibita e/o resami nota.

2.6 Quesito n.3 – identificazione catastale del bene pignorato

Il cespite è censito, come già ricordato in precedenza, nel catasto fabbricati del Comune di Napoli come segue:

N.C.E.U. Sez. "SCA", Foglio 21, p.lla 561, sub 19, z.c. 3, , classe 4, cat. A/4, consistenza 2,5 vani, scala "U", piano 1°, R.C. € 180,76;

C.T. Foglio 56, p.lla 289

2.7 Quesito n.4 – schema sintetico-descrittivo del lotto**LOTTO UNICO**

Diritto:	piena ed intera proprietà di un appartamento		
Ubicazione:	Napoli, Via Pier delle Vigne n.9, interno12, 1°piano (quartiere San Carlo all'Arena)		
Composizione:	composto da cucina/pranzo, 2 bagni, 2 camere e 1 balcone da sanarsi urbanisticamente		
Confini:	a nord con Via della Veterinaria, ad est con int.11, a sud con cortile interno condominiale e ballatoio di accesso, ad ovest con p.lla 288, salvo altri migliori confini		
C.F.:	Comune di Napoli, Sez. "SCA", Foglio 21, p.lla 561, sub 19,		
Descrizione del contesto:	Quartiere centrale densamente abitato con scarsità di parcheggi pubblici		
Descrizione del fabbricato:	Le strutture portanti del fabbricato sono realizzate in muratura di tufo con interposti solai in putrelles e tavelloni		
Conformità catastale:	CONFORME per la parte legittima dell'appartamento		
Conformità urbanistica:	NON CONFORME (area soppalcata da demolire)		
Superficie Netta e superficie commerciale:	Superficie netta calpestabile c/a 60,64 m ² oltre a quella del balcone (1,77 m ²) Superficie Lorda di Vendita (SLV) è pari a 67,00 m ² .		
Millesimi e notizie condominiali:	TAB.	RIFERITA A	MILLESIMI
	A	Spese Generali	12,55
	B1	Androne Fabbricato	12,93
	B2	Pianerottolo	13,52
	C	Balconate su Via Veterinaria	175,41
	D	Scala	10,15
	B5	Pianerottolo d'accesso abitazione	147,16
	F2	Terrazzo livello 5 piano	15,10
	La quota mensile è di € 16,00 per un totale annuo di € 192,00. Alla data attuale la debitoria verso il Condominio è pari ad € 2.572,64 (riferite a: sino alla data del 31.12.2022 ultimo bilancio approvato), OLTRE € 192,00 per oneri condominiali ordinari anno 2023, OLTRE ORDINARIO CORRENTE ANNO 2024, OLTRE € 75,30 per riparazione urgente buca su strada Il Condominio non ha cause in corso e l'appartamento non gode di alcuna dotazione condominiale		
Pertinenze ed accessori:	NESSUNA		
Prezzo base	euro 60.000,00 [Euro sessantamila/00]		

2.8 Quesito n.5 – ricostruzione dei passaggi di proprietà

Unità immobiliare sita in Napoli alla Via Pier delle Vigne civ.9, 1° p., int. 12, Sez. "SCA", Foglio 21, p.lla 561, sub 19, scala "U", piano 1°, cat. A/4, vani 2,5.

TITOLARITA'

L'immobile appartiene per l'intero (1/1) a: ...**OMISSIS**...

PROVENIENZA

- Il bene è pervenuto al sig....**OMISSIS**...

2.9 Quesito n.6 – regolarità edilizio-urbanistica del bene

Da richiesta presentata all'U.T.C. del Comune di Napoli (edilizia privata) dal 1975 ad oggi non è stata reperita alcuna pratica di agibilità e dal 1995 ad oggi non risulta presentata alcuna pratica edilizia. L'ufficio fa presente che a seguito della dichiarazione di inaccessibilità dei locali adibiti ad archivio della struttura di Soccavo (v. nota PG/2013/818363 del 04.11.2013 del Servizio Archivio) non è stato possibile procedere alla ricerca di eventuale ulteriore documentazione inerente la richiesta effettuata.

OSSERVAZIONI

Dal sopralluogo effettuato è emerso che l'unità abitativa è stata suddivisa in zona giorno al piano terra e zona notte al piano superiore mediante la realizzazione di un soppalco di circa mq. 31 che ricopre tutta la superficie dell'appartamento. Lo stesso è strutturato con putrelle e tavelloni ed è impostato a mt. 1,92 dal calpestio e mt. 1,86 dal soffitto. La parte superiore è suddivisa in piccolo corridoio, due camere ed un bagno con la creazione di due finestre, di circa 70x70 cm. impostate a mt. 0,80 dal pavimento, nella muratura portante esterna in tufo, una prospiciente Via Veterinaria (sovrastante il preesistente sporto balcone al piano inferiore) e l'altra prospiciente la porta d'ingresso. Le due zone sono collegate da una scala ad una rampa in ferro con pedate in legno. Dunque, la zona giorno è costituita da ingresso/disimpegno, cucina/pranzo, bagno e balcone, la zona notte da piccolo corridoio, due camere e bagno.

CRONOLOGIA DEGLI AVVENIMENTI

La realizzazione abusiva del soppalco ha dato origine alla seguente documentazione:

1. In data ... il Servizio Autonomo Polizia locale sequestrò le opere edili, summenzionate, eseguite senza concessione;

2. In data ... il Servizio Autonomo Polizia locale dissequestrò le opere edili, a seguito di Sentenza Proc. Pen, n...., R.G.P.M. n.... R.G.D.B. a firma della dott.ssa ... del Tribunale di Napoli (3° Sez. Penale), emessa all'Udienza del ...

In definitiva, poiché tali opere non possono essere sanate, nella determinazione del valore di stima dell'immobile si prevede il ripristino dello stato dei luoghi con il conteggio dell'importo necessario a tale scopo, che sarà decurtato dal valore stimato.

2.10 Quesito n.7 – stato di possesso

L'appartamento alla data del sopralluogo era abitato dal sig. ... e dal suo nucleo familiare costituito dalla moglie e da due figli minori, come si evince dal certificato di residenza in allegato.

2.11 Quesito n.8 – vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

TRASCRIZIONI

- **Pignoramento ... OMISSIS...**
- **ISCRIZIONI**
- **Ipoteca volontaria ... OMISSIS...**

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura - NESSUNO;

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge - NESSUNO;

Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale - NESSUNO;

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

Ipoteca volontaria

Pignoramento

Difformità urbanistico-edilizie - PRESENTI;

Difformità Catastali – ASSENTI (per la parte legittima dell'abitazione)

2.12 Quesito n.9 – verificare se i beni ricadono su suolo demaniale

L'appartamento non ricade su suolo demaniale

2.13 Quesito n.10 – verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Nessuno

2.14 Quesito n.11 – informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Secondo quanto riportato dall'Amm.re p.t. del Condominio, l'appartamento gode dei seguenti millesimi:

TAB.	RIFERITA A	MILLESIMI
A	Spese Generali	12,55
B1	Androne Fabbricato	12,93
B2	Pianerottolo	13,52
C	Balconate Via Veterinaria	175,41
D	Scala	10,15
B5	Pianerottolo d'accesso abit.	147,16
F2	Terrazzo livello 5 Piano	15,10

La quota mensile è di € 16,00 per un totale annuo di € 192,00

Alla data attuale la debitoria verso il Condominio è pari ad **€ 2.572,64** (riferite a: sino alla data del 31.12.2022 ULTIMO BILANCIO);

OLTRE € 192,00 PER ONERI CONDOMINIALI ORDINARI ANNO 2023;

OLTRE ORDINARIO CORRENTE ANNO 2024;

OLTRE € 75,30 PER RIPARAZIONE URGENTE BUCA SU STRADA.

Il Condominio non ha cause in corso e l'appartamento non gode di alcuna dotazione condominiale.

CAPITOLO 3

QUESITO N.12 – VALUTAZIONE DEI BENI

3.1 Stima del più probabile valore di mercato

Il criterio di stima o aspetto economico adottato ... 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.

3.2 Valore di mercato al mq.

Per abitazioni simili a quella in esame, consultata la banca dati OMI riferita al 1° semestre 2023 è stato considerato il prezzo base di **1.600,00 €/mq**.

3.3 Descrizione della zona

L'edificio ricade all'interno del quartiere San Carlo all'Arena, un quartiere di Napoli, che, assieme al quartiere Stella, forma la terza municipalità del Comune. Con i suoi oltre 72.000 residenti (dislocati su una superficie di 7,64 Km²) è il terzo quartiere di Napoli per popolazione, dopo Fuorigrotta e Ponticelli. [...] ...**OMISSIS**...

3.4 Caratteristiche e descrizione dell'edificio

La costruzione dell'edificio risale tra la fine del XIX° sec. e gli inizi del XX° sec.

La palazzina, posizionata all'interno del quartiere di San Carlo all'Arena del Comune di Napoli, è ubicata all'angolo tra Via della Veterinaria e Via Pier Delle Vigne, con accesso da quest'ultima strada dal civ.9e si presenta come un blocco realizzato intorno ad un cortile centrale. Essa, interamente costruita con struttura portante in muratura di tufo si eleva per sei piani fuori terra adibiti a civili abitazioni, oltre un piano seminterrato. Nell'edificio ove è situata l'unità immobiliare 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, ascensore (a partire dal primo piano e non servente l'appartamento in esame). La distanza dalla strada di passaggio e l'altezza del piano rende il confort uditivo e abitativo molto soddisfacente. Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'edificio può essere così sintetizzato: la facciata principale benché in stile neoclassico, non presenta particolare valore architettonico; l'atrio condominiale è spazioso e la scala che collega i vari piani dell'edificio è soddisfacente. Il portone d'accesso all'edificio (struttura in ferro con specchiature vetrate) 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 e sono stati rilevati anche i seguenti parametri sociali: non è stata rilevata la presenza di un portiere e l'edificio non presenta alcuna telecamera a circuito chiuso per la rilevazione delle presenze.

3.5 P.R.G.

ATTESTAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.R.G. vigente nel Comune di Napoli, ed in particolare secondo la sua Variante al PRG per il centro storico, la zona orientale e la zona nord occidentale approvata con DPGRC n.323 dell'11.06.2004 e pubblicata sul 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).

La particella 289 del Foglio 56 (C.T.) e Sez. SCA, p.lla 561 del foglio 21 (N.C.E.U.):

- **Rientra**, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona A – insediamenti di interesse storicodisciplinata** 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, **Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte – art.86;**
- È classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici **area stabile;**
- **Non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004** parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici “Agnano Camaldoli” (Dm 06.11.1995) e

“Posillipo” (Dm 14.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), né 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;
- **Rientra nel perimetro del centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

E' fatto salvo ogni altro vincolo previsto da disposizioni di legge.

ZONIZZAZIONE ACUSTICA

L'edificio è ubicato lungo una strada scarsamente transitata e nella tavola della zonizzazione acustica della città di Napoli, l'area, rientra prevalentemente in fascia II, ovvero aree di tipo prevalentemente residenziale, ovvero aree interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali e assenza di attività industriali e artigianali.

VINCOLO PAESAGGISTICO E ARCHEOLOGICO

In base alla Attestazione rilasciata dalla competente Soprintendenza dei Beni Culturali, ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004 n.42, Parte Seconda (Beni Culturali) per l'edificio non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico, archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt.10 e 12 del D.Lgs. 42/2004.

Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art.58(aree di interesse archeologico) del D.Lgs. 42/2004 delle Norme tecniche di attuazione della Variante al P.R.G. del Comune di Napoli, approvato con D.P.G.R.C. n.323 dell'11.06.2004.

L'immobile in questione, inoltre, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici.

E' fatta salva ogni altra presenza di aree tutelate per legge ai sensi dell' Art. 142 D.Lgs 42/2004.

3.6 Descrizione dell'appartamento

Oltre a quanto già detto nell'apposito paragrafo, le altre caratteristiche funzionali dell'appartamento possono essere così riassunte:

- l'illuminazione naturale dell'alloggio può essere giudicata nel suo complesso scarsa, mentre, soddisfacente è da considerarsi la ventilazione;

- l'ambiente destinato alle attività giornaliere non è soleggiato e la dimensione dei vani è considerabile nella norma.

L'alloggio esteticamente presenta le seguenti valutazioni:

- il portoncino d'ingresso del tipo antintrusione, non presenta caratteri estetici di rilievo;
- le porte interne all'abitazione 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 e della cucina;
- non sono presenti altresì nell'abitazione, alcuni 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
Impianto telefonico	assente
Cottura e acqua sanitaria	gas metano e scaldino elettrico
Impianto di riscaldamento e raffrescamento	assente
Impianto di scarico	esistente, collegato alla rete comunale
Impianto antintrusione	assente

3.7 Coefficienti correttivi

- ...OMISSIS...

3.8 Valutazione

[...] Importo calcolato € 86.347,59 [...]

Al valore così ottenuto vanno detratte una serie di passività:

1. 2% a garanzia di vizi occulti e difetti perché l'abitazione è priva di certificato APE, di certificato di abitabilità, di certificazione degli impianti ed inoltre si è tenuto conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile;
2. Decurtazione legata alla regolarizzazione urbanistica del bene mediante il ripristino dello stato dei luoghi che viene paragonato ad una ristrutturazione pesante (c/a 800,00 €/mq).

EURO
86.347,59

Dal valore così ottenuto vanno detratte le seguenti passività:

1. a garanzia di vizi occulti e difetti (*)	2,00%	1.726,95
2.lavori a farsi ¹⁾ = 800,00 €/mq x 31,00 mq =		-€ 24.800,00
TOTALE =		- € 26.526,95

$$\boxed{\text{€ } 86.347,59} - \boxed{\text{€ } 26.526,95} = \boxed{\text{€ } 59.820,64}$$

TOTALE DEL LOTTO DI VENDITA

Per arrotondamento

Euro 60.000,00 - (euro sessantamila⁰⁰)

3.9 Adeguatezza del canone di locazione

Per l'immobile oggetto di pignoramento vista la sua consistenza immobiliare (ad esclusione dell'area soppalcata), posizione e stato d'uso, il canone di locazione, può essere posto ad oggi, pari ad euro 120,00 mensili.

3.10 Valore finale della stima

La scrivente, per quanto sopra esposto, 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 marzo 2024, al netto delle decurtazioni e correzioni, risulta essere il seguente:

LOTTO UNICO

Piena proprietà per 1/1 di un appartamento facente parte del fabbricato sito alla Via Pier delle Vigne civ.9, 1°p., int. 12, composto da due vani ed accessori, confinante con Via della Veterinaria, appartamento interno 11, cortile interno del fabbricato e ballatoio di accesso ed infine con p.lla 288, salvo altri migliori confini e riportato nel N.C.E.U. di suddetto Comune alla Sez. "SCA", Foglio 21, p.lla 561, sub 19, scala "U", piano 1°, z.c. 3, cat. A/4, cl. 4, vani 2,5, Rendita Euro 180,76.

EURO 60.000,00
(Euro sessantamila/00)

¹⁾l'area del soppalco, pari a c/a 31,00 mq., essendo abusiva deve essere oggetto di rimozione e l'importo per tale operazione viene calcolato in maniera forfettaria e non certo esaustiva e comprende tutti gli oneri per rimozione, ripristino, spese tecniche ed eventuali sanzioni senza che il futuro acquirente abbia nulla a pretendere.

3.11 Quesito 13 - procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Si procede per l'intera quota

3.12 Quesito 14 - certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

... OMISSIS ...

Depositata in cancelleria telematicamente



TRIBUNALE DI NAPOLI
XIV^a SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
370/2023 R.G.Es.

PROCEDURA PROMOSSA DA
XXXXX

DEBITORE
XXXXX

GIUDICE
Dott.^{ssa} Laura Martano

SCHEMA SINTETICA OSCURATA

UNICO LOTTO DI VENDITA

Piena proprietà per 1/1 di un appartamento di tipo economica facente parte del fabbricato sito alla Via Pier delle Vigne civ.9, 1°p., int. 12, (senza ascensore) composto da due vani ed accessori, da regolarizzarsi urbanisticamente.

CONFINI

Nord Via della Veterinaria
Est Con altra U.I.U. (appartamento int.11)
Sud Cortile interno del fabbricato e ballatoio di accesso
Ovest Con p.lla 288

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

riportato nel N.C.E.U. di suddetto Comune alla Sez. "SCA", Foglio 21, p.lla 561, sub 19, scala "U", piano 1°, z.c. 3, cat. A/4, cl. 4, vani 2,5, Rendita Euro 180,76.

SUPERFICI

La superficie netta attuale calpestabile dell'appartamento è di c/a **60,64 m²** oltre a quella del balcone (1,77 m²) mentre la Superficie Lorda di Vendita (SLV) è pari a **67,00 m²**.

La Superficie netta deve riconformarsi urbanisticamente con la demolizione dell'area soppalco ed il ripristino dello stato dei luoghi.

PERTINENZE

Nessuna

CARATTERISTICHE

Comune	Napoli (Quartiere San Carlo all'Arena)
Descrizione del contesto	<p>L'edificio ricade all'interno del quartiere San Carlo all'Arena, un quartiere di Napoli, che, assieme al quartiere Stella, forma la terza municipalità del Comune. Con i suoi oltre 72.000 residenti (dislocati su una superficie di 7,64 Km²) è il terzo quartiere di Napoli per popolazione, dopo Fuorigrotta e Ponticelli. San Carlo all'Arena porta il nome della chiesa ubicata in via Foria (1602) ovvero nel canalone di raccolta delle acque piovane provenienti dalle colline settentrionali – che per secoli avevano ostacolato l'espansione della città – trasformato, dai periodi di secca, in un letto sabbioso (da cui l'arena). Lungo la via si snoda il percorso delle mura cittadine, dall'età greca alla vicereale. Fino a inizio Ottocento, prevale largamente la connotazione agreste e extraurbana, tra via Foria, appunto, e la collina di Capodimonte. In corrispondenza dei borghi più antichi, Vergini e Cristallini, un addensamento urbano circoscritto, tra edifici modesti, case popolari e qualche palazzo nobiliare, fa leva sui complessi conventuali dei Miracoli e di Santa Maria degli Angeli alle Croci.</p> <p>Il quartiere comprende colossi come il Real Albergo dei Poveri in via Foria e Piazza Carlo III. La chiesa è nel centro storico di Napoli, con ampia facciata aperta sul tratto settentrionale di Via Foria all'incrocio di questa con via Cirillo e via Annibale De Gasperis, caratterizzata da uno stile imposto dall'ultimo restauro effettuato nel 1840 da Francesco De Cesare</p>

	<p>con i fondi di palazzo Reale, all'epoca del dominio di Ferdinando II. L'immobile ancora soffre delle terribili vicende legate ad un incendio divampato nel 1923 che la distrusse in parte, e ai danni materici e strutturali lasciati dal terremoto del 1980. San Carlo all'Arena è la seconda delle chiese napoletane assieme alla chiesa San Carlo alle Mortelle ai Quartieri Spagnoli ad esser stata dedicata all'arcivescovo milanese Carlo Borromeo quando costui ancora non era stato canonizzato. 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 non ha un valore estetico buono e l'intera area è molto congestionata per cui, risulta quasi priva di parcheggi pubblici. Negozi di prima necessità quali, farmacie, tabacchi, cartolerie, bar, ricevitorie, alimentari, pasticcerie, scuole, ed uffici pubblici sono raggiungibili con mezzi di locomozione e/o a piedi. 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 una piazza o un luogo di svago e riposo.</p>
--	--

ZONA P.R.G. E VINCOLI

Secondo il P.R.G. vigente nel Comune di Napoli, ed in particolare secondo la sua Variante al PRG per il centro storico, la zona orientale e la zona nord occidentale approvata con DPGRC n.323 dell'11.06.2004 e pubblicata sul 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).

La particella 289 del Foglio 56 (C.T.) e Sez. SCA, p.lla 561 del foglio 21 (N.C.E.U.):

- **Rientra**, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **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, **Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte – art.86;**
- È classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici **area stabile;**
- **Non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004** parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), né 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;
- **Rientra nel perimetro del centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

E' fatto salvo ogni altro vincolo previsto da disposizioni di legge.

ZONIZZAZIONE ACUSTICA

L'edificio è ubicato lungo una strada scarsamente transitata e nella tavola della zonizzazione acustica della città di Napoli, l'area, rientra prevalentemente in fascia II, ovvero aree di tipo prevalentemente residenziale, ovvero aree interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali e assenza di attività industriali e artigianali.

VINCOLO PAESAGGISTICO E ARCHEOLOGICO

In base alla Attestazione rilasciata dalla competente Soprintendenza dei Beni Culturali, ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004 n.42, Parte Seconda (Beni Culturali) per l'edificio non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico, archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt.10 e 12 del D.Lgs. 42/2004.

Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art.58 (aree di interesse archeologico) del D.Lgs. 42/2004 delle Norme tecniche di attuazione della Variante al P.R.G. del Comune di Napoli, approvato con D.P.G.R.C. n.323 dell'11.06.2004.

L'immobile in questione, inoltre, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici.

E' fatta salva ogni altra presenza di aree tutelate per legge ai sensi dell' Art. 142 D.Lgs 42/2004.

NOTIZIE CONDOMINIALI

L'appartamento gode dei seguenti millesimi:

TAB.	RIFERITA A	MILLESIMI
A	Spese Generali	12,55
B1	Androne Fabbricato	12,93
B2	Pianerottolo	13,52
C	Balconate Via Veterinaria	175,41
D	Scala	10,15
B5	Pianerottolo d'accesso abit.	147,16
F2	Terrazzo livello 5 Piano	15,10

La quota mensile è di € 16,00 per un totale annuo di € 192,00

Alla data attuale la debitoria verso il Condominio è pari ad **€ 2.572,64** (riferite a: sino alla data del 31.12.2022 ULTIMO BILANCIO);

OLTRE € 192,00 PER ONERI CONDOMINIALI ORDINARI ANNO 2023;

OLTRE ORDINARIO CORRENTE ANNO 2024;

OLTRE € 75,30 PER RIPARAZIONE URGENTE BUCA SU STRADA.

Il Condominio non ha cause in corso e l'appartamento non gode di alcuna dotazione condominiale.

DESCRIZIONE

Il lotto di vendita è costituito da un appartamento che si sviluppa su due piani ovvero zona giorno al piano terra formato da ingresso/disimpegno, cucina/pranzo, bagno ed un balcone e zona notte al piano soppalco costituito da due camere, bagno.

L'appartamento ha l'accesso dall'ultima porta a destra del ballatoio esterno del primo piano dell'edificio. L'ingresso immette in un disimpegno (5,22 m²) a sinistra del quale è ubicato il bagno (5,72 m²) mentre in fondo vi è la cucina/pranzo (19,17 m²). L'altezza netta interna del piano è pari a 1,92 mt., in quanto l'originaria struttura dell'appartamento è stata stravolta dalla realizzazione di un solaio intermedio che ha permesso la realizzazione di un piano soppalcato interamente adibito a zona notte composto da disimpegno (4,98 m² – comprensivo della rampa di scale che si diparte dal lato destro della sottostante cucina), due camere da letto rispettivamente di (11,38 m²) e (11,31 m²) e da un piccolo bagnetto (1,33 m²). L'altezza netta del soppalco è di 1,86 mt.

Per dare aria e luce alle due camere da letto sono state ricavate nella muratura portante dell'edificio, altrettante finestre di dimensioni 70x70, una prospiciente via delle Veterinaria e l'altra affacciante sul cortile interno del palazzo.

Sul ballatoio esterno di accesso all'appartamento è ubicato (esternamente ad esso) un piccolo vano ripostiglio (1,53 m²).

La pavimentazione di entrambi i piani è in mattonelle di gres 15x60, l'angolo cottura è piastrellato con elementi 10x10 mentre i due bagni presentano una piastrellatura a tutta altezza con piastrelle 20x20 color bianco. La pavimentazione del bagno inferiore risulta essere danneggiata in più punti.

Le pareti ed i soffitti di tutti gli ambienti sono intonacati e verniciati a tinte chiare, gli infissi esterni in alluminio color legno presentano vetri camera e sono protetti da persiane in ferro. L'impianto di riscaldamento non è presente e l'acqua sanitaria viene prodotta da uno scaldino elettrico.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Impianto idrico	esistente, approvvigionato dalla rete comunale
Impianto elettrico	esistente
Impianto telefonico	assente
Cottura e acqua sanitaria	gas metano e scaldino elettrico
Impianto di riscaldamento e raffrescamento	assente
Impianto di scarico	esistente, collegato alla rete comunale
Impianto antintrusione	assente

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Assente

CONFORMITA' URBANISTICA e CATASTALE

La costruzione dell'edificio risale tra la fine del XIX° sec. e gli inizi del XX° sec.

La palazzina, posizionata all'interno del quartiere di San Carlo all'Arena del Comune di Napoli, è ubicata all'angolo tra Via della Veterinaria e Via Pier Delle Vigne, con accesso da quest'ultima strada dal civ.9 e si presenta come un blocco realizzato intorno ad un cortile centrale. Essa, interamente costruita con struttura portante in muratura di tufo si eleva per sei piani fuori terra adibiti a civili abitazioni, oltre un piano seminterrato. Nell'edificio ove è

situata l'unità immobiliare 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, ascensore (a partire dal primo piano e non servente l'appartamento in esame). La distanza dalla strada di passaggio e l'altezza del piano rende il confort uditivo e abitativo molto soddisfacente. Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'edificio può essere così sintetizzato: la facciata principale benché in stile neoclassico, non presenta particolare valore architettonico; l'atrio condominiale è spazioso e la scala che collega i vari piani dell'edificio è soddisfacente.

Il portone d'accesso all'edificio (struttura in ferro con specchiature vetrate) 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 e sono stati rilevati anche i seguenti parametri sociali: non è stata rilevata la presenza di un portiere e l'edificio non presenta alcuna telecamera a circuito chiuso per la rilevazione delle presenze.

CONFORMITÀ URBANISTICA DEL LOTTO DI VENDITA

Da richiesta presentata all'U.T.C. del Comune di Napoli (edilizia privata) dal 1975 ad oggi non è stata reperita alcuna pratica di agibilità e dal 1995 ad oggi non risulta presentata alcuna pratica edilizia. L'ufficio fa presente che a seguito della dichiarazione di inaccessibilità dei locali adibiti ad archivio della struttura di Soccavo (v. nota PG/2013/818363 del 04.11.2013 del Servizio Archivio) non è stato possibile procedere alla ricerca di eventuale ulteriore documentazione inerente la richiesta effettuata.

OSSERVAZIONI

Dal sopralluogo effettuato è emerso che l'unità abitativa è stata suddivisa in zona giorno al piano terra e zona notte al piano superiore mediante la realizzazione di un soppalco di circa mq. 31 che ricopre tutta la superficie dell'appartamento. Lo stesso è strutturato con putrelle e tavelloni ed è impostato a mt. 1,92 dal calpestio e mt. 1,86 dal soffitto. La parte superiore è suddivisa in piccolo corridoio, due camere ed un bagno con la creazione di due finestre, di circa 70x70 cm. impostate a mt. 0,80 dal pavimento, nella muratura portante esterna in tufo, una prospiciente Via Veterinaria (sovrastante il preesistente sporto balcone al piano inferiore) e l'altra prospiciente la porta d'ingresso. Le due zone sono collegate da una scala ad una rampa in ferro con pedate in legno. Dunque, la zona giorno è costituita da ingresso/disimpegno, cucina/pranzo, bagno e balcone, la zona notte da piccolo corridoio, due camere e bagno.

CRONOLOGIA DEGLI AVVENIMENTI

La realizzazione abusiva del soppalco ha dato origine alla seguente documentazione:

1. In data ... il Servizio Autonomo Polizia locale sequestrò le opere edili, summenzionate, eseguite senza concessione;
2. In data ... il Servizio Autonomo Polizia locale dissequestrò le opere edili, a seguito di Sentenza Proc. Pen, n...., R.G.P.M. n.... R.G.D.B. a firma della dott.ssa del Tribunale di Napoli (3° Sez. Penale), emessa all'Udienza del

In definitiva, poiché tali opere non possono essere sanate, nella determinazione del valore di stima dell'immobile è stato previsto il ripristino dello stato dei luoghi con il conteggio dell'importo necessario a tale scopo, decurtato dal valore stimato.

CONFORMITÀ CATASTALE DEL LOTTO DI VENDITA

La planimetria catastale dell'appartamento, ad esclusione della realizzazione abusiva del soppalco è conforme

VINCOLI O ONERI ANCHE 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,	Come da certificato di esistenza vincoli in allegato
- vincoli urbanistici e/o amministrativi,	Come da certificato di destinazione urbanistica in allegato
- acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;	NESSUNO
- sequestri penali ed amministrativi;	<u>dissequestro delle opere edili, a seguito di Sentenza Proc. Pen, n...., R.G.P.M. n.... R.G.D.B. a firma della dott.ssa ... del Tribunale di Napoli (3° Sez. Penale), emessa nella Udienza del</u>
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici	NESSUNO

ADEGUATEZZA DEL CANONE DI LOCAZIONE

Per l'immobile, oggetto di pignoramento, vista la sua consistenza immobiliare, posizione e stato d'uso, il canone di locazione, può essere posto ad oggi, pari ad euro 120,00 mensili.

LOTTO UNICO DI VENDITA

EURO 60.000,00
(Euro sessantamila/00)

Napoli, marzo 2024
Depositata in cancelleria telematicamente