



TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE CIVILE 5^a

UFFICIO ESECUZIONI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

PROCEDURA PROMOSSA DA

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it
DEBITORE

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dr. Mario Ciccarelli

SCHEDA SINTETICA

luglio 2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



UNICO LOTTO DI VENDITA

Piena ed esclusiva proprietà di un appartamento CON PRATICA DI CONDONO (L.47/85) DA DEFINIRSI ubicato in Napoli (Quartiere Pianura) alla Via Nabucco civico 36, piano 7° interno 34 facente parte del Condominio denominato "Turbine" composto da quattro camere ed accessori

CONFINI

a nord in parte con vano scala ed in parte con appartamento int. 35B [REDACTED], 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.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

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);

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

PERTINENZE

Nessuna

CARATTERISTICHE

Comune	Napoli (NA)
Quartiere	Pianura
Descrizione del contesto	Quartiere della periferia occidentale di Napoli, dal 2005 insieme a Soccavo è parte della IX Municipalità del Comune di Napoli. Ha una popolazione di c/a 58.362 abitanti, distribuiti su una superficie di 11,45 Km ² . 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.
Descrizione del fabbricato	L'intero condominio di cui è parte l'unità oggetto della presente procedura esecutiva venne realizzato senza Licenza o Concessione Edilizia. Il fabbricato è composto da un unico corpo di fabbrica 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.
Zona P.R.G.	L'edificio ricade in zona "Bb", Espansione recente, regolamentata dall'art.33 delle N.d.A.
Vincoli	<u>In base alla Parte Seconda del D.Lvo 42/2004 (Beni Culturali)</u> 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 P.R.G. del Comune di Napoli. <u>In base alla Parte Terza del D.Lvo 42/2004 (Beni Paesaggistici)</u> 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).

NOTIZIE CONDOMINIALI

Tabella A - generale 68,2490

Tabella B - androne e scale 96,2590

Tabella C - ascensore 110,0900

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

DESCRIZIONE

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.

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.



IMPIANTI TECNOLOGICI

Impianto idrico	esistente, approvvigionato dalla rete comunale
Impianto elettrico	esistente
Acqua sanitaria	caldaia 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

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Assente

CONFORMITA' CATASTALE

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.

CONFORMITA' URBANISTICA

Pratica di condono da definirsi

ADEGUATEZZA DEI CANONI DEI LOCAZIONE

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

VALORE DEL LOTTO DI VENDITA**EURO 207.000,00***(Euro duecentosettemila/00)*

Napoli, lì agosto 2019

*Depositata in cancelleria telematicamente***L'Esperto****(Arch. Elisabetta Iorio)**ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it