

Il CTU ha
avuto di confermare,
e meno, se la
provenienza ante/ven-
teuale sia l'otto
Topris del 23/10/24-
21/2/11

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

TRIBUNALE DI NAPOLI
5° SEZIONE CIVILE-G.E. Dott. Attanasio
R.G.E. n°1378/2008

[Signature]

C.T.U. ESECUZIONE IMMOBILIARE

22/2/11

Tramite
FAX CTU

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
contro 



ASTE
GIUDIZIARIE.IT 

TRIBUNALE DI NAPOLI

5° SEZIONE CIVILE

C.T.U. ESECUZIONE IMMOBILIARE

contro

Giudice dell'Esecuzione Dr. Attanasio
Studio Legale [redacted] per [redacted]
Avv. [redacted] Intervenuta nella procedura



PREMESSA

Io sottoscritto Arch. [redacted], libero professionista iscritto all'albo degli Architetti Pianificatori Conservatori di Napoli e Provincia al n. [redacted] ed all'albo Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli al n. [redacted], tecnico dell'omonimo studio sito in [redacted], p. I.V.A. [redacted], tel. e fax [redacted], in relazione all'incarico di C.T.U. dell'esecuzione immobiliare di cui al titolo, promossa dal [redacted] contro [redacted] con riferimento alla quota di piena proprietà sull'immobile sito in Afragola al III vicolo Nicola Setola n.2 interno 2, più avanti meglio descritto, per cui ho prestato giuramento nel corso dell'udienza del 28/10/2010. Dopo aver preso visione degli atti e dei documenti prodotti, previa comunicazione effettuata dal sottoscritto a mezzo raccomandata a/r del 2 novembre 2010, il giorno 11 novembre dell'anno 2010, ore 12:00, mi sono recato in Afragola al III vicolo Nicola setola n. 2, presso l'immobile oggetto di pignoramento per effettuare il sopralluogo e i necessari rilievi. All'accesso era presente il sig. [redacted], che occupa l'immobile insieme alla famiglia. Sulla scorta della certificazione notarile e della documentazione catastale allegata agli atti, dalla ulteriore documentazione acquisita dal sottoscritto CTU presso i pubblici uffici e dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo. Redigo la seguente relazione in ottemperanza al quesito imposto (riportato in corsivo).

Prima di ogni qualsiasi altra attività peritale il sottoscritto ha controllato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma, confermando la sua idoneità e la presenza delle provenienze fino alla data del ventennio cioè all'atto del notaio [redacted] del [redacted] che viene riportato in allegato.



Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

Il bene sottoposto a pignoramento da parte del creditore procedente è composto da:
Appartamento di tipo popolare con altezza interna di 3,00 nel comune di Afragola al III vicolo Nicola Setola n. 2, piano terra interno 2, composta da due camere e accessori, confinante con via Nicola Setola a Nord, con interno 1 ad ovest, con interno 3 ad est e a sud con cassa scale. La superficie utile dell'appartamento è di 45 mq, è inoltre presente il diritto di parcheggiare una sola auto all'interno del cortile comune, in ragione del reciproco diritto degli altri condomini dello stabile. Il tutto è riportato al N.C.E.U. al foglio 19, part.lla 750, sub. 11, categoria A/4, cl. 4, consistenza 3,5 vani, rendita 198,84 euro.

Una sommaria descrizione del bene;

L'appartamento è sito nel centro storico del Comune di Afragola al vicolo III Nicola Setola n° 2, piano terra, int.2. I dati di identificazione catastale sono: foglio 19, particella 750, sub 11, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza vani 3.5, rendita 198,84 euro. L'immobile fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra con un corpo scala e cortile condominiale, è composto da un ingresso cucina, due camere, un bagno e posto auto nel cortile condominiale. All'immobile si accede attraverso la scala condominiale; lo stato di conservazione dell'immobile, così come dell'intero fabbricato risultano buone; infatti, i pavimenti sono in ceramica lucida delle dimensioni 40 * 40, i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica monocottura lucida. Sono presenti porte in legno tamburato di buona fattura; gli infissi esterni sono in ferro con cassettoni, guide e serrande; la tinteggiatura è di tipo traspirante lavabile. Il bagno presenta un piccolo finestrino verso l'esterno, è dotato di un lavabo, vasca da bagno bidet e water.

Lo stato di possesso del bene, con l'identificazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Il bene è di proprietà del sig. [redacted] per la piena proprietà che lo ha acquistato, con atto di compravendita in data 7 aprile dell'anno 2008, repertorio n° [redacted], redatto dal notaio [redacted], Notaio residente in [redacted], iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di [redacted]. L'immobile risulta essere occupato dal sig. [redacted] che lo occupa insieme alla famiglia, il quale durante il sopralluogo ha dichiarato di non conoscere il proprietario [redacted] e di corrispondere una somma in pigione ad una persona diversa dal proprietario, sig.ra [redacted]. Da indagine effettuata presso l'ufficio della Agenzia delle Entrate di Casoria non risultano contratti di locazione né precedenti né successivi alla data del pignoramento al nominativo [redacted]. [redacted] per l'immobile in oggetto, dalla visura allegata si evince che il [redacted] risulta parte in contratti di locazione in un contratto stipulato prima dell'acquisto dell'immobile e per questo non riguardante l'immobile esecutato, alla presente si allega visura dell'Agenzia delle entrate.

4. *L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sull'immobile che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico,*

Sul bene oggetto di valutazione non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri, ecc. né l'esistenza di diritti demaniali ad usi civici. Visure degli uffici preposti riportate in allegato. Dalla indagine svolta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Napoli e l'ufficio urbanistica del Comune stesso, non si hanno vincoli di natura edificatoria o connessi a carattere storico artistico né tantomeno oneri di natura condominiale sull'immobile oggetto della presente.

Elenco delle formalità pregiudizievoli:

Relativamente all'immobile in oggetto, appartamento sito nel Comune di Afragola al III vicolo Nicola Setola n° 2, piano terra interno 2, censito al NCEU , Fg. 19 part.IIa 750 sub 11, cat. A/4, cl. 4, vani 3,5, R.C. euro 198,84.

Esistono le seguenti trascrizioni:

• **Iscrizione di Ipoteca volontaria in data 09-04-2008 n. [REDACTED]**

A favore: [REDACTED] con [REDACTED]

A carico: [REDACTED]

Per euro 127.500,00 di cui euro 85.000,00 per capitale, a garanzia di mutuo rimborsabile in anni 30, gravante sull'immobile nel Comune di Afragola al III vicolo Nicola Setola n° 2, piano terra interno 2, censito al NCEU , Fg. 19 part.IIa 750 sub 11, cat. A/4, cl. 4, vani 3,5, R.C. euro 198,84.

• **Trascrizione n. [REDACTED] il 17-11-2008 [REDACTED]**

A favore: [REDACTED]

A carico: [REDACTED], in virtù di atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso la corte d'Appello di Napoli in data 25 ottobre 2008, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 17/11/2008 ai N. [REDACTED].

Beni colpiti:

Immobile nel Comune di Afragola al III vicolo Nicola Setola n° 2, piano terra interno 2, censito al NCEU , Fg. 19 part.IIa 750 sub 11, cat. A/4, cl. 4, vani 3,5, R.C. euro 198,84.

5. *L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Non esistono formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale per l'immobile esecutato, da informazioni recepite dai condomini del fabbricato, non risulta in carica alcun Amministratore di Condominio e le spese di condominio sostenute fino a questo momento sono state regolarmente versate dall'occupante sig. [REDACTED].

6. La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazioni di agibilità dello stesso, previo acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In particolare, in caso di abusi rilevabili confrontando la planimetria attuale dell'immobile e quella originaria ovvero in qualsiasi altro modo, indichi con precisione la natura e l'entità dell'abuso e descriva le eventuali opere da effettuarsi per il ripristino dello stato originario dei luoghi e la relativa spesa. Specifichi, inoltre se i predetti abusi sono condonabili e la relativa normativa che lo consente ovvero se è stata presentata istanza di condono nonché gli estremi della predetta istanza e lo stato della pratica eventualmente già presentata.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Afragola, Ufficio Edilizia Privata, nonché presso l'ufficio Condono edilizio dello stesso Comune, per il fabbricato di cui fa parte l'immobile esecutato, non sono state risultano rilasciati nessun tipo di concessioni amministrative né tantomeno dichiarazioni di agibilità. A vista esaminando le sue caratteristiche costruttive e considerando ancora la sua presenza all'interno del centro storico di Afragola, si potrebbe ipotizzare con buona approssimazione che sia anteriore alla data del 17 agosto 1942 prima della quale la realizzazione di edifici non era subordinata al rilascio di concessioni o licenze edilizie. Per l'immobile in oggetto, è stata rilasciata il giorno 8 aprile 1976, una autorizzazione per "il rifacimento dei solai e il restauro delle strutture verticali a condizione che non venga alterato il volume esistente", i lavori relativi a questa autorizzazione sono stati realizzati in difformità della stessa, con aumento della volumetria esistente e per questo motivo il giorno 29 aprile 1986, prot. 07682 è stata presentata istanza di sanatoria per gli abusi commessi. La domanda di condono non è stata ancora evasa non sono stati rilasciati Permessi di Costruire in sanatoria. Il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria è subordinato all'integrazione della pratica ed al pagamento degli oneri concessori e costi di costruzione.

7. Proceda, previo specifica autorizzazione di questo G.E., all'accatastamento qualora l'immobile sia privo di dati catastali ovvero siano indicati i soli dati del suolo su cui la costruzione risulta edificata ovvero sia necessario procedere ad un frazionamento.

Non è necessario eseguire variazioni per l'aggiornamento del catasto in quanto l'immobile risulta correttamente accatastato (vedi allegato)

8. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita ed anche formando lotti separati, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni.

LOTTO UNICO

L'immobile è di proprietà per l'intero del sig. [REDACTED]. Non è necessario procedere a frazionamenti, né tantomeno suddividerlo in lotti separati. L'immobile esecutato è un appartamento, pertanto, vista la sua conformazione planimetrica non risulta possibile dividerlo, al fine di non compromettere la sua funzionalità.

Non si ritiene possibile vendere il bene pignorato in più lotti, né si ritiene possibile suddividerlo. Viene confermato unico lotto di vendita all'incanto.

Criteri di valutazione

I processi estimativi vengono definiti come metodi o criteri di stima e sono classificabili in due gruppi fondamentali:

1. i procedimenti diretti, altrimenti definiti sintetici;
2. i procedimenti indiretti, altrimenti definiti analitici.

I metodi diretti possono essere individuati come quelli in cui il perito è in possesso di dati numerici precisi desunti direttamente dal mercato ai quali può comparare l'immobile oggetto di stima, mentre nei metodi indiretti quelli in cui i dati vengono desunti per giudizio ed esperienza del perito cioè in maniera indiretta.

Fra questi due metodi descritti per procedere alla valutazione dell'immobile esecutato si è scelto di utilizzare il metodo diretto ed in particolare una stima sintetico-comparativa. Pertanto eseguiti gli opportuni calcoli e accertamenti, valutate quindi le consistenze, l'ubicazione, la destinazione d'uso, il P.R.G. vigente e tutto ciò che può influenzare il giudizio di stima dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, si è ritenuto quindi di valutare e collocare all'incanto il tutto in unico lotto. È stata successivamente condotta nello specifico un'indagine conoscitiva della zona per acquisire i prezzi medi di vendita di costruzioni analoghe e determinare l'andamento del mercato immobiliare. Le quotazioni medie sono state ricavate anche da fonti quali agenzie immobiliari, CAPITAL HOUSE, REMAX tutte operanti nelle vicinanze dell'immobile esecutato.

La tabella di seguito riportata riporta le valutazioni fornite dalle agenzie consultate.

AGENZIA IMMOBILIARE	Prezzo a corpo
CAPITAL HOUSE Corso Amendola	80.000 €
REMAX parco Sant'Antonio	80.000 €

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, del buono stato di conservazione e di finitura, delle caratteristiche intrinseche e delle condizioni di mercato immobiliare locale, lo scrivente adotta il criterio di stima diretto e per confronto con beni simili oggetto di recenti contrattazioni nella zona, ritiene di poter indicare il più probabile valore di mercato commerciale del bene in oggetto, stimato a corpo e non a misura:

VALUTAZIONE DELL'INTERO BENE A CORPO € 80.000.

RIEPILOGO FINALE

LOTTO UNICO: Appartamento sito nel Comune di Afragola al III vicolo Nicola Setola n°2 piano terra interno 2, composta da due camere e accessori, confinante con via Nicola Setola a Nord, con interno 1 ad ovest, con interno 3 ad est e a sud con cassa scale. La superficie utile dell'appartamento è di 45 mq, è inoltre presente il diritto di parcheggiare una sola auto all'interno del cortile comune, in ragione del reciproco diritto degli altri condomini dello stabile. Il tutto è riportato al N.C.E.U. al foglio 19, part.III 750, sub. 11, categoria A/4, cl. 4, consistenza 3,5 vani, rendita 198,84 euro.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE ALLEGATI

- A) Pianta e sezione stato di fatto rapp. 1:100
- B) Pianta, legenda foto e prospetto.
- C) Documentazione fotografica
- D) Verbale dei sopralluoghi
- E) Mappa
- F) Titolo di proprietà (Atto di proprietà ultraventennale)
- G) Visura per immobile
- H) Planimetria dell'immobile
- I) Istanza di condono edilizio
- J) Autorizzazione
- K) Visura vincoli Sovrintendenza ai beni culturali
- L) Visura vincoli Agenzia del Demanio
- M) Visura agenzia delle Entrate
- N) Certificato di destinazione urbanistica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

formato .JPG e copia perizia formato .DOC

Io scrivente stabilisce la data del 11/01/11, per eventuali note di parte, contenenti osservazioni al presente elaborato peritale. La consegna verrà effettuata presso il suo studio in Casoria alla via Antonio Mosca n° 2 cap 80026.

Tanto dovevo in evasione del mandato conferitomi, con osservanza
Casoria 07/12/2010
Il C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it