

VD. 30/11/15

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI NOLA
Sezione Esecuzioni immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Causa n.231/09 R. G. E.

UGF BANCA S.p.A.
contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice: Dott.ARDITURO Enrico

TRIBUNALE DI NOLA
Deposito in Cancelleria
Nota n. 231/09

Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Napoli al n.5063
C.T.U. Tribunale di Nola n.72
P.I.02998851212

C.F.:PLS GTR 69B28 C697V

PREMESSA

Il giorno 12/03/2010, sono stato nominato C.T.U. dal Giudice SAVARESE Eduardo, nella causa n.231/09 R.G.E. ed invitato a ricevere l'incarico il giorno 02/07/2010. Accettato l'incarico con la formula di giuramento, mi sono riservato di procedere all'espletamento della consulenza avente per oggetto la redazione di una **“relazione di stima di un immobile pignorato”**.

N.B. Nel settembre 2010 il Giudice Dott. SAVARESE Eduardo è stato sostituito dalla Dott.ssa LO SAPIO Germana, quest'ultima pure sostituita dal Dott.ARDITURO Enrico.

INIZIO DELLE OPERAZIONI

Con l'accesso ai luoghi oggetto di causa, avvenuto il 20/10/2010, ho dato inizio alle operazioni peritali. Durante l'accesso ho proceduto ad un accurato rilievo fotografico e ad una dettagliata verifica dell'immobile pignorato.

E' stato confrontato il tutto, con la documentazione catastale richiesta presso l'Agenzia del Territorio di Napoli.

Risposte ai quesiti del Giudice.

a) e b) – Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in Acerra - NA, alla Via Via S.Cuono n.23 piano primo, fa parte di un fabbricato condominiale con cortile interno, composto da un numero imprecisato di abitazioni e da due piani fuori terra. Al fabbricato si accede dalla Via S.Cuono a mezzo di androne che dà sul cortile comune interno. Dal cortile, tramite una scala condominiale di due rampe a forma di L, si accede al piano primo e, mediante un balcone pensile perimetrale con affaccio sul cortile interno, si giunge all'abitazione proprietà _____, localizzata nell'angolo ovest del fabbricato.

Il fabbricato è ubicato nel pieno centro storico di Acerra e fa parte dell'originario tessuto urbanistico del paese. Confina a sud-ovest con la Via S.Cuono a nord ovest con Vico II S.Cuono, a nord-est è aderente ad altre costruzioni a sud est affaccia su altra traversa della Via S.Cuono.

L'immobile in descrizione reca i seguenti dati catastali:

-foglio 2 part.1041 sub 15, piano primo, cat.A/5, cl.6 cons. 2 vani (si allega planimetria).

La consistenza è la seguente: ingresso diretto in cucina (foto 12), cucina (foto 19 e 20), soggiorno (foto da 21 a 26), camera (foto da 27 a 30), bagno (foto 12 e 13). Due balconi (foto 1-2-5-6 e 7) affacciano su Via S.Cuono e Vico II S.Cuono.

L'immobile in esame rientra nella tipologia “abitazione di tipo economico”. La struttura del fabbricato è in muratura di remota costruzione. Le facciate esterne del fabbricato sono discretamente intonacate al solo piano terra. Le facciate del piano primo per le superfici inerenti la proprietà _____, sono prive di intonaco. La copertura del fabbricato è piana.

Le rifiniture dell'abitazione sono di tipo economico. Sono state messe in opera delle controsoffitte ad un'altezza di m.3.70 ma l'altezza interna lorda degli ambienti, rilevata in un punto mancante di controsoffitta risulta essere m.4.20.

Tutte le aperture sono dotate di infissi in legno di vecchia manifattura. Le superfici calpestabili dell'abitazione sono pavimentate con mattonelle in maiolica. Gli infissi interni sono di tipo tamburato. Le pareti sono rivestite con carta da parati nelle camere e con doghe in legno nella cucina. Il bagno, di modeste dimensioni, è esterno all'abitazione ma adiacente l'ingresso ad essa con affaccio sul balcone pensile. L'abitazione è dotata di impianto elettrico di cui, considerata la vetustà del fabbricato, si esclude la conformità alle vigenti norme in materia di impianti.

Nel complesso l'abitazione, che è abitata dall'inquilino, versa in mediocri condizioni manutentive. Lo stesso si giudica per il contesto complessivo del fabbricato (foto 4-8-9-10-11-12).

DATI METRICI

Superficie lorda - L'area coperta dalla unita abitativa è pari a mq.64.20 lordi (compreso murature) con balconi di mq.6.58 (lordi).

Quadratura interna:

Superfici utili

cucina-pranzo	mq.	10.21
soggiorno	mq.	19.45
letto	mq.	17.67
bagno	mq.	1.26
totale superficie utile	mq.	48.59

Superfici non residenziali - balconi:

balcone	mq.	2.97
balcone	mq.	3.61
totale superficie non residenziale	mq.	6.58

c) – Come già sopra accennato, l'abitazione figura in catasto fabbricati sul foglio 2 part.1041 sub 15, piano primo, cat.A/5, cl.6 cons. 2 vani. Trattasi di classamento catastale originario rilevato all'atto della formazione del catasto. La categoria catastale A/5 non è più vigente. L'ultima variazione catastale dell'unità immobiliare è del 29/10/2004 prot.NA0676500, eseguita per il solo inserimento della planimetria senza interessare il classamento.

d) – Il fabbricato è identificato nel catasto terreni di Acerra con particella 1041 del foglio 53 "ente urbano". La particella non ha storia censuaria in quanto nasce all'impianto del catasto. L'unità immobiliare in oggetto figura in catasto fabbricati sul foglio 2 particella 1041 sub 15 in ditta . Questi acquistava l'immobile in proprietà esclusiva in data 12/03/2007 con atto repertorio n.12295 rogato dal Notaio VALENTINO Concetta. Le provenienze sono documentate nella certificazione notarile inserita nel fascicolo.

e) – In data 21/10/2010 ho fatto richiesta, presso l'ufficio tecnico del Comune di Acerra, di prendere visione ed ottenere copia di qualsiasi documentazione edilizio-urbanistica relativa all'immobile in descrizione. In data 09/11/2010 l'U.T.C. di Acerra ha rilasciato un certificato da cui si rileva l'assenza degli atti richiesti sia urbanistici che di condono edilizio. Il fabbricato è di remota costruzione e sorge in pieno centro storico.

f), g) e h) – Alla data del sopralluogo, l'abitazione era abitata dall'inquilino di origine extracomunitaria da cui non è stato possibile ottenere informazioni circa il contratto di locazione.

i) – STIMA

Fatta una completa descrizione dell'immobile da valutare, si passa al criterio di stima. Per tale immobile lo scrivente ha optato di procedere alla stima comparativa. Per "**metodo comparativo**" si intende quello che si basa sull'esame degli immobili a destinazione residenziale con le medesime caratteristiche o pressappoco tali, che negli ultimi tempi sono stati oggetto di compravendita.

Da un attento sondaggio del mercato immobiliare nel Comune di Acerra, nelle zone limitrofi a Via S.Cuono, dalle pubblicazioni delle quotazioni immobiliari desunte dalle banche dati presenti sul sito internet "agenziaterritorio.it", sezione osservatorio immobiliare e da informazioni assunte presso agenzie immobiliari circa le valutazioni degli immobili residenziali con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ho rilevato importi al mq. di superficie **lorda** che variano da € 900,00 ad € 1.350,00;

Per la fattispecie ho ritenuto opportuno scegliere un valore pari ad € 1.000,00 al mq., il tutto adeguato alle caratteristiche sopra esaminate tenendo presente principalmente dell'epoca di costruzione, lo stato di manutenzione dello immobile, la sua consistenza oltre alla sua posizione urbanistica.

Riepilogo.

• abitazione	mq. 64.20 x 1.00 =	mq. 64.20 x € 1.000,00 =	€ 64.200,00
• balconi	mq. 6.58 x 0.25 =	mq. 1.65 x € 1.000,00 =	€ 1.650,00
Totale			€ 65.850,00

TOTALE COMPLESSIVO ARROTONDATO € 66.000,00.

VALORE STIMATO DEL BENE PIGNORATO € 66.000,00.

Si consideri che:

1. il bene non è divisibile in due quote;
2. il Sig. _____ è proprietario esclusivo per quota di 1000/1000 dell'immobile.

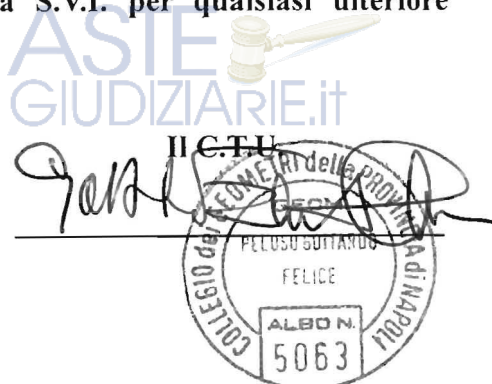
Si allegano alla presente:

- verbale di I accesso;
- mandato del Giudice;
- verbale di giuramento;
- foto aerea;
- grafico per il calcolo delle superfici in scala 1:200;
- certificato catasto fabbricati;
- n.1 planimetrie catastali u.i.u. f.2 part.1041 sub 15;
- elenco immobili;
- mappa catastale terreni;
- prospetto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
- n.30 fotografie (esterni ed interni);
- domanda richiesta documenti;
- certificato rilasciato dal Comune di Acerra;
- comunicazioni del I accesso alle parti.

Il sottoscritto, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Cimitile li: 18 NOV. 2010

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Verbale di Iccesso

Il giorno 20 Ottobre 2010,
alle ore 16:00, previo arrivo
alle parti interessate, mi
sono recato in Acerra, alla
Via S. Lucia, 23. Mi è sta-
to proposta dal Sig.

... , parte esecutata nella
Causa N. 231 del 2008, Tribunale
di Nola, Tra la UGF Banca SpA
contro lo stesso.

Non sono presenti le parti interes-
sate benché avvisate. L'accesso
mi è stato consentito dalla
inquilina dell'abitazione.

Ho proceduto, alla verifica di
rispondenza dell'immobile
alla documentazione catastale,
ed a un rilievo dettagliato
fotografico dell'esterno ed
interno. Alle ore 17:00, chiudo
le operazioni peritali e sotto
scrivo il presente Verbale.

