

TRIBUNALE DI NAPOLI

5^A Sezione Civile – Reparto Esecuzione Immobiliare

G.E. Dott. Posteraro

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 998/06 promosso

da:

I.N.P.G.I. "Giovanni Amendola"

Contro:

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

IL C.T.E.

ARCH. RICCARDO ABBAMONDI



1. PREMESSA
2. OPERAZIONI DI CONSULENZA
3. ELENCO IMMOBILI PIGNORATI
4. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI
5. VALUTAZIONE

1. PREMESSA: io sottoscritto arch. Riccardo Abbamondi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 6999, con studio professionale in Napoli alla via del Parco Margherita n°37, ho ricevuto incarico di redigere perizia tecnica di stima dei beni immobili di proprietà

2. OPERAZIONI DI CONSULENZA: per espletare l'incarico conferitomi dal G.E. dott. Posteraro, previa consultazione degli atti catastali, il giorno fissato mi sono recato sui luoghi di causa per eseguire le necessarie ricognizioni ed accertamenti e per procedere ai rilievi metrici e fotografici del caso.

Sulla scorta degli atti visionati e delle risultanze dei rilievi eseguiti ho potuto redigere la presente relazione.

3. ELENCO IMMOBILI PIGNORATI

Proprietà: 

Come da atto di pignoramento immobiliare gli immobili risultano:



- 1) Fabbricato per civili abitazioni sito in Ercolano (Na) alla Contrada Cupa dei Monti 129, comprendente un piano terreno ed un primo piano, con annesso e pertinenziale locale (forno esterno), ed annessa corte esclusiva, riportato al NCEU di Ercolano al foglio 12, particella 1807, sub 2, classe 5, categoria A/2, consistenza 9 vani, superficie catastale 237, rendita catastale € 650,74.
- 2) Locale esterno allo stato rustico, riportato al NCEU di Ercolano al foglio 12, particella 1807, sub 3, categoria C/2, consistenza 9 mq., superficie catastale 12, rendita catastale € 24,17.
- 3) Terreno pertinenziale all'immobile riportato al Nuovo Catasto Terreni di Ercolano al foglio 12, particella 1802, qualità-classe FRUTTETO 4, superficie are 03 ca 22 , reddito dominicale € 2.49, , reddito agrario € 2.33.
- 4) Terreno pertinenziale all'immobile riportato al Nuovo Catasto Terreni di Ercolano al foglio 12, particella 389, qualità-classe FRUTTETO 4, superficie are 01 ca 15 , reddito dominicale € 0.89, , reddito agrario € 0.83.
- 5) Terreno pertinenziale all'immobile riportato al Nuovo Catasto Terreni di Ercolano al foglio 12, particella 1800, qualità-classe INCOLT PROD 2, superficie are 05 ca 84 , reddito dominicale € 0.21, , reddito agrario € 0.03.
- 6) Terreno pertinenziale all'immobile riportato al Nuovo Catasto Terreni di Ercolano al foglio 12, particella 1806, qualità-classe FRUT-



TETO 4, superficie are 01 ca 87 , reddito dominicale € 1.45 , reddito agrario € 1.35.

- 7) Terreno pertinenziale all'immobile riportato al Nuovo Catasto Terreni di Ercolano al foglio 12, particella 1801, qualità-classe FRUT-TETO 4, superficie are 0 ca 51 , reddito dominicale € 0.40 , reddito agrario € 0.37.
- 8) Terreno pertinenziale all'immobile riportato al Nuovo Catasto Terreni di Ercolano al foglio 12, particella 1805, qualità-classe FRUT-TETO 4, superficie are 03 ca 16 , reddito dominicale € 2.45 , reddito agrario € 2.28.
- 9) Terreno pertinenziale all'immobile riportato al Nuovo Catasto Terreni di Ercolano al foglio 12, particella 1799, qualità-classe INCOLT PROD 2, superficie are 04 ca 58 , reddito dominicale € 0.17 , , reddito agrario € 0.02.

4. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

- Il fabbricato si sviluppa su due livelli uno al piano terra ed uno al piano primo collegati da scala interna. L'immobile presenta una corte esclusiva sul lato Nord-Est. Sulla destra di chi si affaccia sulla corte si evince un piccolo corpo di fabbrica (forno esterno). Al piano terra si compone di ampio ingresso, salone, cucina, un vano letto, corridoio, un bagno, un'ampia lavanderia; al piano primo si compone di corridoio (dal quale si accede al terrazzo), n° 3 ampie camere da letto e un bagno.

A circular stamp with a dotted border and a handwritten signature in the center.

La struttura portante è composta da setti murari in muratura di tufo e malta comune di calce poggiati su fondazione continua ordinaria.

La copertura è in parte piana non praticabile ed in parte inclinata. I solai di piano sono di tipo gettati in opera a nervature parallele con soletta di completamento.

Gli infissi esterni sono di alluminio preverniciato dotati di persiane in ferro, quelli interni sono in legno tamburato.

La pavimentazione interna è in monocottura, i bagni presentano pavimenti e rivestimenti maiolicati. (cfr. foto allegate)

Presenta un terrazzo di circa mq. 20,00

La superficie effettiva coperta è di mq. 201,00

I dati catastali completi del cespite in oggetto risultano:

Foglio 12, particella 1807, sub 2, classe 5, categoria A/2, consistenza 9 vani, superficie catastale 237, rendita catastale € 650,74. (Via Cupa dei Monti 129 p t-1) (cfr. certificato e planimetria in allegati).

Confina su tre lati con terreni (stessa proprietà), su di un lato con proprietà limitrofa.

In riferimento alla legge 47/85 e alla provenienza si riporta:

Il fabbricato in oggetto, costruito prima del 1° settembre 1967, pervenne al sig. [REDACTED] ultimo proprietario prima della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] in virtù di atto di donazione e divisione rogato dal notaio Nicola Capuano di Napoli in data 29 luglio 1993 registrato il 9 agosto al n° 16670 e trascritto il 6 agosto 1993 ai n.ri 27300/21503.

In seguito [REDACTED] ampliò le fabbriche che esistevano, costruite all'inizio del 1900 e per tali ampliamenti presentò domanda di



Condono, a seguito della quale ottenne concessione in sanatoria dal Comune di Ercolano in data 10 Ottobre 2001 Prot. 31437. (cfr. atto di compravendita e concessione in sanatoria allegati).

- Il locale esterno allo stato rustico si presenta semidistrutto e abbandonato senza alcun valore. (cfr. foto allegate)

- I terreni sopra annoverati si presentano incolti o parzialmente coltivati ed estesi complessivamente per mq. 2033. (cfr. foto allegate)

5. VALUTAZIONE

FABBRICATO.

La valutazione che segue è stata effettuata considerando tutte le caratteristiche intrinseche sopra riportate, nonché le caratteristiche estrinseche riferite alla zona in cui è ubicato il cespite. La stima è stata elaborata adottando il metodo sintetico comparativo, prendendo cioè in esame i prezzi commerciali praticati nella zona in argomento per immobili simili, l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi. Si è così individuato il prezzo reale di mercato che la proprietà avrebbe in una libera contrattazione. Tenuto conto dell'esito delle indagini effettuate e dell'andamento del suddetto mercato è risultato il seguente prezzo per il fabbricato in questione:

€ 2.800,00 al mq.



Superfici effettive:

coperta (appartamento) mq. 201,00

scoperta (terrazzo) mq. 20,00 (da computare al 25%)

Superfici convenzionali calcolate ai fini della valutazione:

coperta (appartamento) mq. 201,00

scoperta (balcone) mq. 5,00

TOTALE mq. 206,50

Per cui risulta il seguente valore:

mq. 206,00 x € 2.800,00 al mq. = € 576.800,00

(euro cinquecentoseffantaseimilaottocento/00)

TERRENI.

I terreni annoverati precedentemente ricadono in ZONA AGRICOLA e precisamente nella perimetrazione provvisoria del Parco Nazionale del Vesuvio zona P.I.R. (PROTEZIONE INTEGRALE CON RESTAURO PAESISTICO-AMBIENTALE) (cfr. certificato di destinazione urbanistica allegato)

Pertanto si è assunto un valore di:

€ 20,00 al mq.



Superfici effettive:

terreni mq. 2033,00

Superfici convenzionali calcolate ai fini della valutazione:

terreni mq. 2033,00

TOTALE mq. 2033,00

Per cui risulta il seguente valore:

mq. 2033,00 x € 20,00 al mq. = € 40.660,00

(euro quarantamilaseicentosessanta/00)

RIEPILOGO DEI DATI PRINCIPALI:

Proprietà: [REDACTED] (OCCUPANTE L'IMMOBILE IN OGGETTO)

Titolo di ultima provenienza:

Atto Notaio Giuseppe Fiordaliso di Napoli del 16/10/2001 repertorio n. 27358 registrato a Napoli il 05/11/2001 al n. 2814/2V e trascritto il 18/10/2001 ai nn. 37553/27814 del seguente immobile posto in territorio del comune di Ercolano (Na) alla Contrada Cupa Monti n. 129 e precisamente:

Fabbricato per civili abitazioni, comprendente un piano terra e un piano primo, con annessi e pertinenziali due locali a pianterreno per uso sgom-

bero e circostante terreno pertinenziale;

il tutto confinante: con la strada, con proprietà [REDACTED] e

con aliena proprietà, salvo altri.



Il Fabbricato è riportato al NCEU di Ercolano al foglio 12, particella 1807, sub 2, classe 5, categoria A/2, consistenza 9 vani, superficie catastale 237, rendita catastale € 650,74;

Il Locale esterno allo stato rustico è riportato al NCEU di Ercolano al foglio 12, particella 1807, sub 3, categoria C/2, consistenza 9 mq., superficie catastale 12, rendita catastale € 24,17;

Il terreno è riportato nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 12,

- particella 1802, qualità-classe FRUTTETO 4, superficie are 03 ca 22 , reddito dominicale € 2.49, , reddito agrario € 2.33.
- particella 389, qualità-classe FRUTTETO 4, superficie are 01 ca 15 , reddito dominicale € 0.89, , reddito agrario € 0.83.
- particella 1800, qualità-classe INCOLT PROD 2, superficie are 05 ca 84, reddito dominicale € 0.21, , reddito agrario € 0.03.
- particella 1806, qualità-classe FRUTTETO 4, superficie are 01 ca 87 , reddito dominicale € 1.45, , reddito agrario € 1.35.
- particella 1801, qualità-classe FRUTTETO 4, superficie are 0 ca 51 , reddito dominicale € 0.40 , reddito agrario € 0.37.
- particella 1805, qualità-classe FRUTTETO 4, superficie are 03 ca 16 , reddito dominicale € 2.45 , reddito agrario € 2.28.
- particella 1799, qualità-classe INCOLT PROD 2, superficie are 04 ca 58 , reddito dominicale € 0.17, , reddito agrario € 0.02.

Ubicazione: via Cupa dei Monti 129, Ercolano (Na)



Superfici convenzionali fabbricato

coperta (appartamento) mq. 201,00

scoperta (balcone) mq. 5,00

TOTALE mq. 206,00

Superfici convenzionali terreni

TOTALE mq. 2033,00

Valore appurato fabbricato:

€ 576.800,00

(euro cinquecentosettantaseimilaottocento/00)

Valore appurato terreni:

€ 40.660,00

(euro quarantamilaseicentosessanta/00)

VALORE TOTALE DELLE PROPRIETA'

€ 617.470,00

(seicentodiciassettemilaquattrocentosettanta/00)



Così compilata la presente perizia viene confermata e sottoscritta restan-
do a disposizione del G.E. per qualsiasi ulteriore eventuale chiarimento.

Si allega:

Verbale di accesso

Copia concessione in sanatoria

Fotografie

Copia certificati catastali

Copia planimetrie catastali

VAX (foglio 12 Comune di Ercolano)

Rilievo fabbricato – restituzione grafica CAD

Copia atto di compravendita

Certificato di destinazione urbanistica (terreni)

Parcella onorario e spese

Napoli 18/04/07

Il C.T.E.

Arch. Riccardo Abbamondi

