

IOLANDA PALMA

Architetto

VIA NAPOLI P.CO ALBA
N.144
NOCERA INFERIORE

Cell. 3517408874

e-mail:
archpalmaiole@libero.it

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE



ASTE
GIUDIZIARIE.it

**SEZIONE:FALLIMENTI ED ESECUZIONI
IMMOBILIARI**

**R.G.:ESECUZIONE N .209\2015
G. E.: DOTT. L. BOBBIO**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE.it
**OMISSIS
CONTRO**

OMISSIS E OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it
RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Redattore

Arch. Palma Iolanda

Iscritta al n° 1767 dell'Ordine
degli Architetti Pianificatori
Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Salerno

C.f. PLM LND 72H64 F912T

ASTE
GIUDIZIARIE.it



IOLANDA PALMA

Architetto

PROCESSO ESECUTIVO IMMOBILIARE N.209\15

GIUDICE ESECUTORE: DOTT. re LUIGI BOBBIO

CTU: ARCH. PALMA IOLANDA

L'ill.mo Sig. Giudice Dott. L. Bobbio, avendo preso visione della procedura esecutiva instaurata da ----- residente in via ----- n.---° a Firenze, rappresentata e difesa dall'Avv. Walter Renzulli con studio in via Roma n.43 in Nocera Inferiore, sostituito in data 18\12\2017 dal procuratore Avv. Carmine Renzulli (come da istanza allegata) visto l'atto di pignoramento ed avendo esaminato il titolo esecutivo costituito da sentenza, considerando che l'istante ha provveduto a rimettere la documentazione richiesta ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ. presso l'ufficio della Cancelleria del Tribunale di Nocera Inferiore, convoca, nomina e conferisce il giorno 20\07\2020 alla sottoscritta CTU Arch. Palma Iolanda, regolarmente iscritta al n.1767 all'ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno, l'incarico di provvedere alla redazione della relazione tecnica di stima dei cespiti pignorati al debitore e al compimento delle indagini di cui all'art.173-bis del C.P.P., previa verifica della completezza dei documenti di cui all'art.567, com.2 del C.P.C .Avendo ciò specificato, fissa inoltre, udienza per la comparizione delle parti coinvolte, nonché per l'esame della regolarità degli atti e per la determinazione della modalità della vendita dei beni immobiliari pignorati.

Data di conferimento incarico:20\07\2020 - Data di giuramento:23\07\2020**Data dell'udienza: 16 Giugno 2021****Dati relativi all'Atto di Pignoramento:****Parte Procedente:** -----, -----**Rappresentante legale:** Avv. Walter Renzulli con studio in via Roma n.43 in Nocera Inferiore sostituito in data 18\12\2017 dal procuratore Avv. Carmine Renzulli**Istanza di Vendite e iscrizione al ruolo:** Data:12 ottobre 2015**Atto di Precetto:** notifica 23\06\2015**Decreto Ingiuntivo:**n.7 \2014 notificato il 28\01\2014**Atto di Pignoramento Immobiliare:** Data :09\09\2015 - **Data di Notifica:** 15\09\2015**Nota di Trascrizione:** 26542/2015 DEL 25/09/2015) IN DATA 12/10/2015**Deposito certificazione notarile:** Data:12\10\2015**Deposito di Intervento:** ----- rappresentata dall'Avv. Carmine Renzulli con studio in Salerno – Galleria Mediterranea, via S. Leonardo n.52VIA NAPOLI P.CO ALBA
N.144
NOCERA INFERIORE

Cell. 3517408874

e-mail:
archpalmaiole@libero.itIscritta al n° 1767 dell'Ordine
degli Architetti Pianificatori
Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Salerno

C.f. PLM LND 72H64 F912T

IOLANDA PALMA**Architetto**

VIA NAPOLI P.CO ALBA
N.144
NOCERA INFERIORE

Cell. 3517408874

e-mail:
archpalmaiole@libero.it

CONTROLLO PRELIMINARE: Verificata la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. che risulta idonea al proseguimento delle operazioni peritali.

Al fine di redigere perizia di stima e ad adempiere ai compiti previsti dall'art.173 bis disp. att. c.p.c, ed incaricata di dare risposta ai quesiti riportati nel verbale di giuramento e conferimento di incarico la sottoscritta arch. Palma Iolanda nata a Nocera Inferiore il 24\06\1972 con studio ubicato nel medesimo comune alla via Napoli n.144, verifica attraverso il recepimento dei dati rilevati presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, presso l' U.T.C. del Comune di Pagani (prof. 12574 del 25\03\2021), presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio Pubblicità Immobiliare -, alla visura attuale e quella storica, che per i beni pignorati sussiste la documentazione idonea per la prosecuzione delle operazioni come contemplato da **ex art.567 cod. proc. civ.** Acquisite, pertanto le informazioni anzidette, la sottoscritta è in grado di relazionare quanto segue :

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICO- ESTIMATIVA

1 IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Si precisa che i diritti reali dei beni seguenti indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati ovvero ----- nato a ----- il 00\00\0000 e ----- nata a ----- il 00\00\0000 che ne vantano la proprietà per 1\2 ciascuno

- **IMMOBILE SITO IN PAGANI ALLA VIA TOMMASO MARIA FUSCO UBICATO AL PIANO SOTTOTETTO, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL PREDETTO COMUNE AL FOGLIO N.9, PART.336 -SUB-22, CAT.C\2; CLASSE 1 Consistenza pari a 230 mq, TOT. MQ 532 -Rendita Cat. Euro 142,54**

2. SUDDIVISIONE IN LOTTI

LOTTO UNICO

IMMOBILE SITO IN PAGANI ALLA VIA TOMMASO MARIA FUSCO n.14 UBICATO AL PIANO SOTTOTETTO, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL PREDETTO COMUNE AL FOGLIO N.9, PART.336 -SUB-22, CAT.C\2; CLASSE 1 Consistenza pari a 230 mq, TOT. MQ 532 -Rendita Cat. Euro 142,54

3. DESCRIZIONE DEL LOTTO CON L'ELENCO DEI BENI COMPONENTI

a. IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

L'immobile sopraelencato è ubicato in via T. M. Fusco n.14 in Parco Edilizio Residenziale così denominato all'ingresso nella particella n.336 del Foglio n.9 nel

Iscritta al n° 1767 dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno

C.f. PLM LND 72H64 F912T

IOLANDA PALMA**Architetto**

Comune di Pagani come da elaborato planimetrico presentato in data 17\04\1992 dal Geom. Ruizzo Paride e insiste su zona B1 del P.R.G. vigente

- 4. CONFINI DEL CESPITE:** confinante Lato Nord =via Tommaso Fusco, Lato Sud= particella n.5025 delimitante il confine con part. n.6499, edificato realizzato dalla stessa ditta ,Lato Est = particella n.5021 su cui insiste altro plesso realizzato dalla stessa ditta, Lato Ovest= strada privata per accesso ad altri edifici.

c DESCRIZIONE DELLA ZONA OVE UBICATO L' IMMOBILE E DELLE SUE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E \ TIPOLOGICHE

• Caratteristiche generali della zona ove ubicati i cespiti oggetto di perizia

Il fabbricato oggetto di stima catastalmente classificato come C2 ovvero Deposito è ubicato in una zona semicentrale ma satura di immobili prevalentemente destinati a residenza del Comune di Pagani individuata urbanisticamente nel P.R.G. vigente come **"B di completamento"** non molto distante dal centro cittadino e quasi ai limiti con il Comune di Nocera inferiore. I parametri che si riferiscono alla densità edilizia e abitativa sono piuttosto alti, ciò si evince anche dallo stralcio della Planimetria in scala 1:2000 dell'area. Il tessuto urbano è servito da mezzi di trasporto pubblico ma non' si connota per la presenza di attrezzature di rilievo, esso è del tutto privo di particolari pregi architettonici anzi si rileva una cospicua presenza di profili edilizi eterogenei e non uniformati Presenti nell'hinterland limitrofo attività commerciali, negozi ed esercizi di vendita al dettaglio, esistenti le attività terziarie e quelle per il tempo libero; scuole e chiese sono abbastanza fruibili e quindi raggiungibili anche a piedi. Le caratteristiche generali di ordine morfologico e dimensionali degli insediamenti abitativi, immersi nello stesso contesto ambientale documentano con chiarezza la logica unitaria di tale panorama edilizio: l' arredo urbano è marginale connotato da soli elementi basilari (sostanziale illuminazione pubblica e strada veicolare con molte parti con manto dissestato e sconnesso), i tipi edilizi sono funzionali e basati su moduli tipologici elementari. La qualità dell'edificato è ispirato a criteri efficienza, è piuttosto insignificante rispecchiante una razionalità minima organizzativa. Nel suddetto ambito zonale non sono previsti programmi di Riqualificazione Edilizia, Urbanistica e Ambientale.

• Caratteristiche generali e costruttive dei cespiti oggetto di perizia

VIA NAPOLI P.CO ALBA
N.144
NOCERA INFERIORE

Cell. 3517408874

e-mail:
archpalmaiole@libero.it

Iscritta al n° 1767 dell'Ordine
degli Architetti Pianificatori
Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Salerno

C.f. PLM LND 72H64 F912T

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

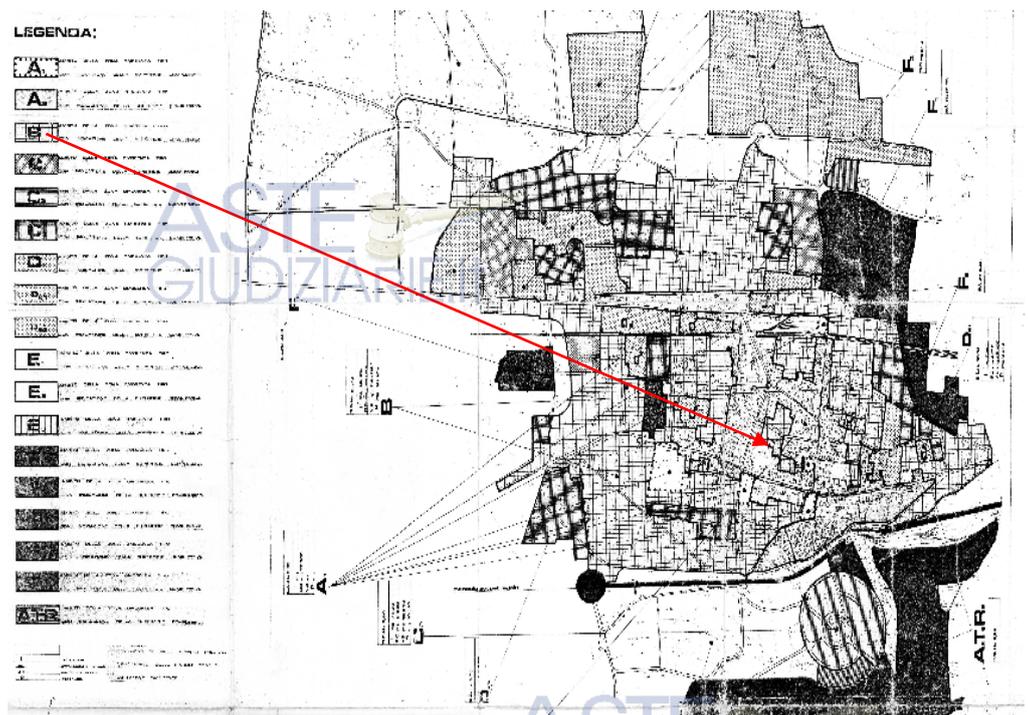
IOLANDA PALMA**Architetto**

VIA NAPOLI P.CO ALBA
N.144
NOCERA INFERIORE

Cell. 3517408874

e-mail:
archpalmaiole@libero.it

Nel seguente paragrafo elenchiamo gli elementi distintivi e costruttivi che concernono il cespite sottoposto al pignoramento. Innanzitutto trattasi di un sottotetto costituito da unico sub.22 con affaccio libero sui quattro fronti , con H max = ml 2,60 e H min = ml 0,30. L'ingresso posto su Via Tommaso Fusco al piano terra tramite cancello di accesso dello stabile condominiale, risulta condiviso con altri immobili ubicati nella medesima particella (Foglio n.14 Part. 185)e destinati a civile abitazione. Tale varco che consente sia il passaggio veicolare che pedonale annette ad uno spazio comune organizzato a macchie di verde. Il fabbricato, come si evince dalle foto allegate, si presenta in discreto stato manutentivo, risulta agibile e composto da muratura in laterizio di tamponamento con intonacatura e tinteggiatura e da struttura in cemento armato. Durante il sopralluogo si costata che l'ingresso al compendio pignorato avviene tramite scala fino al piano terzo (scala B) e non sussiste ascensore.



STRALCIO DEL PRG - ZONA B

Iscritta al n° 1767 dell'Ordine
degli Architetti Pianificatori
Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Salerno

C.f. PLM LND 72H64 F912T

Come si evince dalle foto, il tutto vige in condizioni al grezzo. Si nota la disposizione dei pilastri e la maglia costitutiva degli stessi con le travi di bordo e di collegamento provenienti dai piani inferiori. Per il sostegno del manto di tegole, invece si osserva una fitta disposizione di assi di legno con una sezione di circa 20\20 cm di diametro che si alterna a pali rompitratta poggianti sugli stessi a creare una trama ordita e modulata sul passo dei pilastri di appoggio..

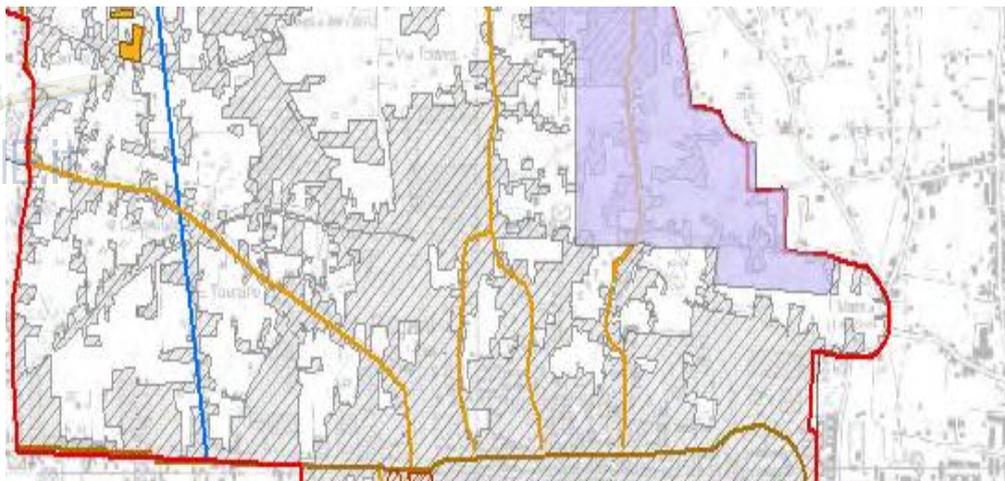
IOLANDA PALMA**Architetto**

VIA NAPOLI P.CO ALBA
N.144
NOCERA INFERIORE

Cell. 3517408874

e-mail:
archpalmaiole@libero.it

con sezione più insignificante. L'intero sistema di sostegno alla vista appare in mediocri condizioni, necessita di manutenzione straordinaria essendo tale copertura quella che interessa l'intero condominio. Inoltre, sussistono canali di gronda per lo smaltimento delle acque piovane ma non è stata apposta nessuna pavimentazione, ne si rilevano divisioni con tramezzi interni, né realizzati servizi igienici.



INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Inoltre non c'è un' impianto idrico a norma ma il proprietario assicura che è stata predisposta la possibilità di installazione dell'apparato per la distribuzione e smaltimento delle acque. L'impianto elettrico è letteralmente inesistente, bisogna ipotizzare una progettazione a norma che ne garantisca la fruizione. L'impianto a gas e quello di condizionamento sono ovviamente mancanti.



PROSPETTO OVEST

Iscritta al n° 1767 dell'Ordine
degli Architetti Pianificatori
Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Salerno

C.f. PLM LND 72H64 F912T

ASTE
GIUDIZIARIE.it



IOLANDA PALMA**Architetto****SVILUPPO SUPERFICI – CONSISTENZE AI FINI DELLA VALUTAZIONE**

In seguito saranno riportate le misurazioni delle superfici nette dei locali di cui è composto l'immobile, come descritto ai punti precedenti. Ai fini valutativi si terrà conto della superficie commerciale dell'edificio e dell'unità abitativa definita utilizzando per la misura delle consistenze i criteri commerciali forniti dal Comitato tecnico-scientifico della FIAP, che sostanzialmente attinge e combina i disposti di cui ai criteri convenzionali indicati nel DPR 138/98 e nella norma UNI 10750. In particolare, la superficie complessiva commerciale del bene immobile oggetto della presente sarà definita dalla somma:

VIA NAPOLI P.CO ALBA
N.144
NOCERA INFERIORE

Cell. 3517408874

e-mail:
archpalmaiole@libero.it



PROSPETTO PRINCIPALE PRESSO IL NOSOCOMIO DI PAGANI

1. Della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.
2. I muri interni e quelli perimetrali esterni saranno computati per intero, o al 50% se in comunione con altre u.i.
3. I muri interni e quelli perimetrali esterni verranno considerati fino a uno spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% fino a uno spessore massimo di 25 cm.

Per quanto attiene alla presente fattispecie, si terrà conto di una superficie commerciale ottenuta sommando le superfici lorde dell'unità interessata, opportunamente raggugliate attraverso coefficienti correttivi così definiti:

- a. Coefficiente di ragguglio, cantine e locali tecnici: 0,25

Iscritta al n° 1767 dell'Ordine
degli Architetti Pianificatori
Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Salerno

C.f. PLM LND 72H64 F912T

ASTE
GIUDIZIARIE.it



IOLANDA PALMA

Architetto

- b.** Coefficiente di ragguglio, sottotetti, stenditoi e lastrici solari: 0,25
- c.** Coefficiente di ragguglio, garage e depositi: 0,35
- d.** Coefficiente di ragguglio,terrazzi: 0,60

In seguito si riporta il riepilogo del calcolo della consistenza della superficie commerciale, che costituirà base per la presente stima.

VIA NAPOLI P.CO ALBA
N.144
NOCERA INFERIORE

Cell. 3517408874

e-mail:
archpalmaiole@libero.it

TABELLA DELLO SVILUPPO DELLE SUPERFICI

<p>IMMOBILE SITO IN PAGANI ALLA VIA TOMMASO MARIA FUSCO n.14 UBICATO AL PIANO SOTTOTETTO, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL PREDETTO COMUNE AL FOGLIO N.9, PART.336 -SUB-22, CAT.C\2; CLASSE 1 Consistenza pari a 230 mq, TOT. MQ 532 -Rendita Cat. Euro 142,54</p>		
LOCALE	MQ	DESTINAZIONE
UNICO PIANO 3 SCALA B	230 MQ TOT. 90 MQ utilizzabili da h=2.60 a h=1.50	USO C\2
TOTALE		

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

IMMOBILE SITO IN PAGANI ALLA VIA TOMMASO MARIA FUSCO n.14 UBICATO AL PIANO SOTTOTETTO, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL PREDETTO COMUNE AL FOGLIO N.9, PART.336 -SUB-22, CAT.C\2; CLASSE 1 Consistenza pari a 230 mq, TOT. MQ 532 -Rendita Cat. Euro 142,54 – piano 3 scala B.

Dalla visione degli atti informatizzati al Nuovo Catasto Urbano di Salerno si evince che il cespite in oggetto è stato registrato allo stesso in data 17\04\1992 dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Pagani e che trovasi in atti dal 04\02\1999 e che tale società ne godeva la proprietà per 1000\1000 fino al 20\09\2007. Dal tale data la situazione degli intestatari muta poiché l'immobile viene trasferito ai coniugi ----- (C.F. -----) e ----- (C.F. -----) che lo acquistano in regime di comunione dei beni e per diritti ed oneri reali pari a 1\2 ciascuno. (Voltura Prot. Sa 0490788 dal 28\09\2007 – Rep. n. 92232). Dal 09\11\2015 si evince l'inserimento in visura dei dati di superficie catastale che sono 532 mq tot. (Variazione del 25\03\2015, Prot. Sa 0099934 –n.41935.1\15)- G.A.F. codifica piani incoerenti, costituzione del 17\04\1992 n.45\1992 in atti dal 04\02\99 UIU sfugg. all'accertamento.

Iscritta al n° 1767 dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno

C.f. PLM LND 72H64 F912T

IOLANDA PALMA**Architetto**VIA NAPOLI P.CO ALBA
N.144
NOCERA INFERIORE

Cell. 3517408874

e-mail:
archpalmaiole@libero.itIscritta al n° 1767 dell'Ordine
degli Architetti Pianificatori
Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Salerno

C.f. PLM LND 72H64 F912T

5. PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO – DESCRITTIVO DEL LOTTO N.1

Lotto in proprietà dei coniugi ----- (C.F. -----) e ----- (C.F. -----), configurato come C\2 (deposito) ubicato in Pagani alla via Tommaso Fusco, confinante Lato Nord =via Tommaso Fusco, Lato Sud= particella n.5025 delimitante il confine con part. n.6499, edificato realizzato dalla stessa ditta ,Lato Est = particella n.5021 su cui insiste altro plesso realizzato dalla stessa ditta, Lato Ovest= strada privata per accesso ad altri edifici. Inserito nella zona B del P.r.g, presenta uno stato dei luoghi che corrisponde a quanto riportato nella planimetria catastale e vige allo stato grezzo non sussistendo impiantistica né divisioni interne, né pavimentazione, né altri elementi o componenti di finitura. È stato realizzato con Concessione Edilizia (n. 295\77, n.108\77, n.284\78, n.615\78 con succ. varianti fino al 2003)

PREZZO BASE D'ASTA = Euro 70.000,00**6. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'IN RELAZIONE AL LOTTO PIGNORATO**

Dalla certificazione desunta all'Ufficio Provinciale di Salerno (rep. Pubblicità Immobiliare), dalle risultanze delle visure catastali e della certificazione notarile depositata agli atti risulta che in data 20\09\2007 per **Atto di Vendita redatto dal notaio Gustavo Trotta di Pagani, repertorio n.92232\34490 e trascritto il 24\09\2007 ai numeri 46666\28797**, i coniugi ----- (C.F. -----) e ----- (C.F. -----) acquistano dal sig. ----- nato a Pagani il 00\00\0000. Al suddetto -----, coniugato in regime di separazione dei beni, l'immobile è pervenuto per acquisto fattone con atto del 04\05\1992 redatto dal notaio Gustavo Trotta (Rep. 34091) trascritto il 19\05\1992 ai nn.13072\11064 dalla Società Edilizia Residenziale di ----- (------in Pagani con P.I. -----).

7. REGOLARITA' DEL BENE DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO ED URBANISTICO

L'immobile è inserito nel vigente Strumento Urbanistico (PUT) del Comune di Pagani nell' **"B completamente"** con strutture esistenti e consolidate. Dallo stralcio del grafico attuativo, si evince che la zona interessata trovasi ubicata al limite del Comune di Nocera Inferiore ed è saturata di edificati a destinazione prevalentemente residenziale. Mentre il comparto ADB di Campania Centrale ovvero l'Autorità di Bacino del fiume di Sarno che individua le aree soggette a rischio di dissesto idrogeologico non prevede pericolosità e franosità. Per quanto riguarda il problema che inerisce la sismicità, la D.R .del Consiglio dei

IOLANDA PALMA**Architetto**

VIA NAPOLI P.CO ALBA
N.144
NOCERA INFERIORE

Cell. 3517408874

e-mail:
archpalmaiole@libero.it

Ministri n.5447\2002 inquadra tale zona soggetta ad una alta rischiosità. Detto fabbricato è stato realizzato su terreno del Comune di Pagani al foglio n.9, part.336 – Ente Urbano di Are 11,99. Tali dati sono derivanti da tabella di variazione del 25\11\2010 n.8195.1\2020 in atti dal 25\11\10 (Prot. N. Sa 0641296) per frazionamento n.7277 e frazionamento n.5077 in atti dalla data del 21\06\1986 dall'impianto meccanografico del 30\06\1973. È stato realizzato con Concessione Edilizia (n. 295\77, n.108\77, n.284\78, n.615\78 con succ. varianti fino al 2003)



PROSPETTO SU V.T. FUSCO

8. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Alla data del primo sopralluogo effettuato il giorno 07\09\2020 alle ore 9.30, come si evince dal verbale di accesso, previo preavviso avvenuto tramite P.R. la scrivente e il custode Avv. G. Tessitore si recano sul luogo oggetto di causa al fine di svolgere le operazioni peritali. Sono presenti la Sig. ----- identificata con C.I. n. ----- e il Sig. ----- con C.I. ----- i quali consentono l'accesso al cespite e assistono ai rilievi metrici e fotografici. Si stabilisce al fine di mantenere il possesso dell'unità immobiliare di elargire una somma mensile pari al **Euro 40,00 quale indennità di occupazione.**

9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dalla documentazione acquisita si può asserire che per tale immobile non sussiste:

Iscritta al n° 1767 dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno

C.f. PLM LND 72H64 F912T

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



IOLANDA PALMA

Architetto

VIA NAPOLI P.CO ALBA
N.144
NOCERA INFERIORE

Cell. 3517408874

e-mail:
archpalmaiole@libero.it

- la pendenza di procedimenti giudiziari civili;
- provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- l'esistenza di condominio e di regolamento condominiale;
- atto impositivo\ di servitù sul bene pignorato;
- provvedimenti di sequestro penale;

SEZIONE A (non sono segnalati i provvedimenti che seguono)

- Domande giudiziali;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.);
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo
- Difformità edilizie

SEZIONE B: (sono segnalati i provvedimenti che seguono)

Come risulta dal certificato ipotecario catastale depositato agli atti, nonché dai documenti che corredano il fascicolo di causa, l'immobile risulta gravato delle seguenti formalità pregiudizievoli trascritte presso l'Agenzia del Territorio di Salerno.

1) Iscrizioni ipotecarie

- IPOTECA VOLONTARIA concessa a garanzia di mutuo stipulato con atto del 20\09\07 dal Notaio Dott. G. Trotta di Pagani, rep.92233\34491 a favore di ----- con sede a ----- (C:F: -----)contro ----- e -----, quale terzo datore di ipoteca.

2) Atti giudiziari

- DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Nocera Inferiore n.7\2014 munito di formula esecutiva il 13\05\14 a favore di ----- con sede a ----- C.F.(-----) contro ----- e ----- , notificato il 28\0\14.

3) Pignoramenti

- PIGNORAMENTO: Emesso dal Tribunale di Nocera Inferiore, trascritto in data 25\09\2015 ai numeri 33098\26542 nascente da pignoramento notificato in data 09\09\2015 , rep.4322 in favore di ----- con sede a ----- C.F.(-----) contro ----- e -----

(non sono segnalati altri provvedimenti)

Si evidenzia che dalla documentazione esaminata sussiste:

Contratto di Cessione dei crediti tra:

Iscritta al n° 1767 dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno

C.f. PLM LND 72H64 F912T

IOLANDA PALMA

Architetto

VIA NAPOLI P.CO ALBA
N.144
NOCERA INFERIORE

Cell. 3517408874

e-mail:
archpalmaiole@libero.it

- con sede legale a alla via
..... n.- in qualità di cedente
- banca comunitaria di diritto con sede legale in
..... (.....) in qualità di cessionario

..... facendo seguito alle intese intercorse, in merito ai crediti oggetto di
procedura giudiziaria domanda alla il recupero degli stessi inclusi
nel portafoglio del pignoramento immobiliare in oggetto.



INGRESSO PRINCIPALE

10. VERIFICARE SE IL BENE STAGGITO RICADE SUL SUOLO DEMANIALE

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale, non vi è stato alcun provvedimento di declassamento, non è in corso la pratica per lo stesso.

11. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE E STATO CIVILE

La Sig. identificata con C.I. n. e il Sig.
..... con C.I. sono coniugati in regime di comunione dei beni e
hanno contratto matrimonio in data 22\02\2003. Il nucleo familiare è costituito
da i due coniugi e tre figli minori.

**12 INFORMAZIONI SU SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI
PROCEDIMENTI IN CORSO.**

Iscritta al n° 1767 dell'Ordine
degli Architetti Pianificatori
Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Salerno

C.f. PLM LND 72H64 F912T

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



IOLANDA PALMA**Architetto**

- A dire del proprietario non è stato sostenuto alcun importo annuo per spese fisse di gestione o manutenzione;
- Non sono state erogate spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Sono state stanziare spese condominiali per rate che ammontano a circa Euro35,00 mensili;

VIA NAPOLI P.CO ALBA
N.144
NOCERA INFERIORE

Cell. 3517408874

e-mail:
archpalmaiole@libero.it



INGRESSO AL CESPITE

13. VINCOLI URBANISTICI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II del D.lgs. 22/1/2004 n. 42 e s.m.i. (ex L. 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico. L'area su cui insiste non risulta assoggettata ai sensi della parte III del D.lgs. 22/1/2004, n. 42 e s.m.i. (ex L. 1497/1939) sulla tutela dei beni ambientali.

14 .INDAGINI ZONA SISMICA

La zona sismica per il territorio di Pagani, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 7.11.2002 è (2).

15. VALUTAZIONE DEL VALORE DELL'INTERA PROPRIETÀ

Per determinare il valore intero della proprietà si ritiene di poter applicare due distinte metodologie estimative, al fine di meglio affinare il valore dello stesso. In

Iscritta al n° 1767 dell'Ordine
degli Architetti Pianificatori
Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Salerno

C.f. PLM LND 72H64 F912T

IOLANDA PALMA**Architetto**

tale ottica, viene formalizzato l'impiego del metodo combinato della c.d. doppia stima consistente nel mediare aritmeticamente i valori calcolati con il metodo sintetico- comparativo basato sull'acquisizione di valori utilizzati nelle quotazioni immobiliari per le specifiche zone e quelli secondo la tipologia prevalente di mercato, con il metodo della stima del costo di costruzione al fine di ottenere la determinazione del più probabile valore di vendita.

VIA NAPOLI P.CO ALBA
N.144
NOCERA INFERIORE

Cell. 3517408874

e-mail:
archpalmaiole@libero.it



VISTE INTERNE

1. STIMA OTTENUTA CONSIDERANDO IL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Al fine di procedere con il primo metodo su esposto sono stati raccolti dati relativi a prezzi formatisi sul mercato per beni assimilabili a quelli oggetto della valutazione. Dette informazioni sono state desunte da varie fonti quali professionisti e mediatori locali, agenzie di intermediazione immobiliare (ved. tabella riportata) atti di compravendita e borsini immobiliari. Ovviamente di tali dati si è considerato un valore medio e lo si è adattato ulteriormente alle condizioni in cui versano gli immobili al momento della formulazione del giudizio di stima. Un ulteriore screening lo abbiamo effettuato interrogando la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferito all'anno 2020 primo semestre essendo quest'ultimo il più aggiornato sui valori commerciali delle varie tipologie immobiliari presenti sul territorio e precisamente considerando anche tali informazioni:

Iscritta al n° 1767 dell'Ordine
degli Architetti Pianificatori
Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Salerno

C.f. PLM LND 72H64 F912T

IOLANDA PALMA

Architetto

COMUNE DI PAGANI

DIREZIONE IMMOBILIARE	Via ATZORI 285
GABETTI IMMOBILIARE	VIA ALCIDE DE GASPERI,361
GIORDANO IMMOBILIARE	VIA BARTOLOMEO MANCINI 9

VIA NAPOLI P.CO ALBA
N.144
NOCERA INFERIORE

Cell. 3517408874

e-mail:
archpalmaiole@libero.it

- Epoca di costruzione: inizio1977 fino a 2003
- Impianti non sussistono
- Ascensore: assente
- Copertura dell'Edificio: manto di tegole non impermeabilizzato
- Esposizione: Lati: est\ovest
- Verde Pubblico assente
- Copertura Servizi Pubblici: discreta
- Presenza di Sorgenti di Rumore: discreta
- Tipologia : C\2 deposito
- Accessibilità dalla via comunale agevole
- Stato Conservativo: grezzo
- Tempi Medi di Vendita: dieci\ dodici mesi
- Valore di Mercato: in forte ribasso

✚ **Provincia:** SALERNO

✚ **Comune:** PAGANI

✚ **Fascia/zona:** SemiPeriferica/via Fusco, via San Francesco, via Matteotti, via Barbazzano, via A. De Gasperi, via Verdi.

✚ **Codice di zona:** D1

✚ **Microzona catastale n.:** 1

✚ **Tipologia prevalente:** edilizia residenziale

Per le quotazioni dell'OMI si adopera come parametro valutativo:(Euro/mq) 300,00 riferito alla superficie commerciale sfruttabile del deposito.

Misurazione cespite = mq 230,00 x Euro 300,00 da cui il valore della stima è =

Euro 69.000,00. La scrivente in occasione della ricerca presso l'ufficio tecnico del Comune di Pagani (prot. 25\03\2021 n.12825) con conseguente ricevimento in data 21\04\2021 presso la sezione urbanistica con l'arch. -----

e l'arch. ----- ha verificato la possibilità di poter destinare il deposito ad uso residenziale mediante il recupero abitativo dei sottotetti applicando la Legge Regionale n.15 del 28\11\2000 e succ. (n.19\2001- n.5 \2013). Ebbene il cespite oggetto di pignoramento possiede i requisiti per potervi accedere.

Iscritta al n° 1767 dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno

C.f. PLM LND 72H64 F912T

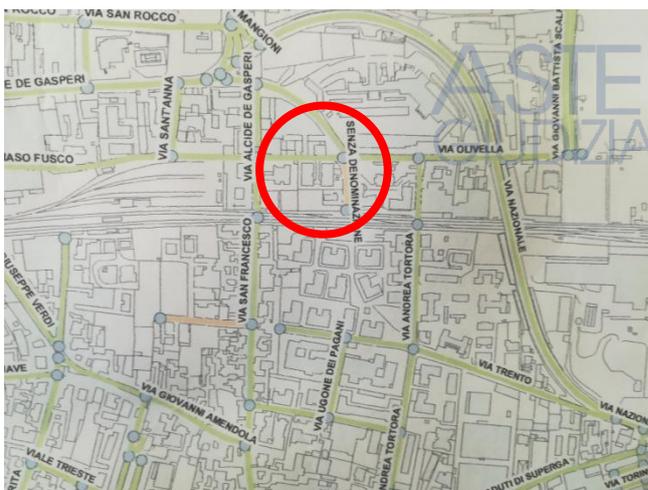
IOLANDA PALMA

Architetto

VIA NAPOLI P.CO ALBA
N.144
NOCERA INFERIORE

Cell. 3517408874

e-mail:
archpalmaiole@libero.it



VISTA INTERNA



ALTRA VISTA INTERNA

Iscritta al n° 1767 dell'Ordine
degli Architetti Pianificatori
Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Salerno

C.f. PLM LND 72H64 F912T



IOLANDA PALMA

Architetto

VIA NAPOLI P.CO ALBA
N.144
NOCERA INFERIORE

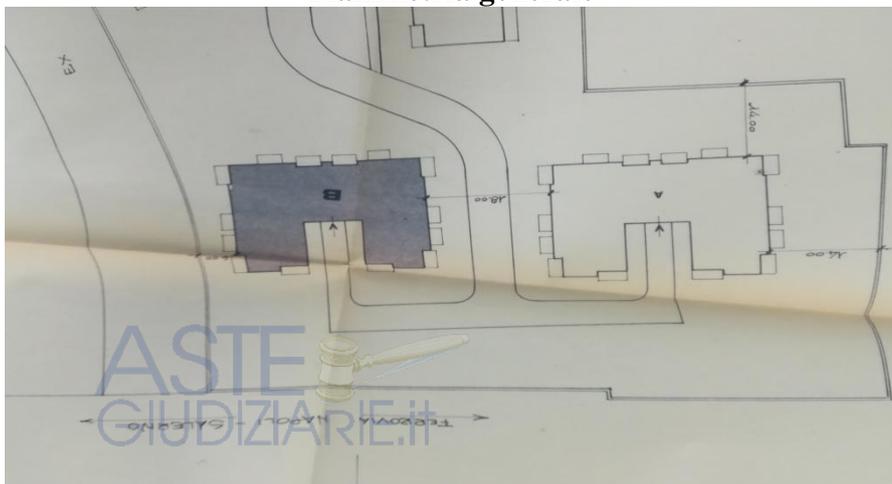
Cell. 3517408874

e-mail:
archpalmaiole@libero.it

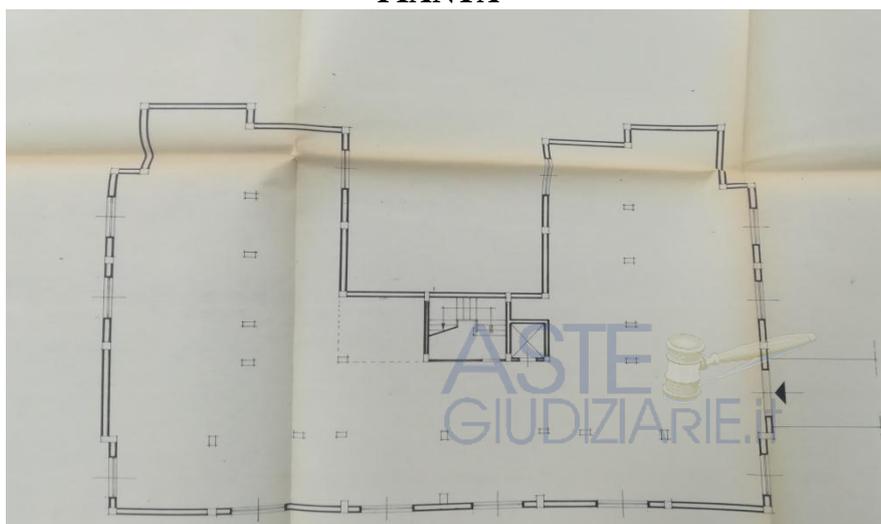


PARTICOLARE DEL TETTO

GRAFICI DELLA CONCESSIONE EDILIZIA
Planimetria generale



PIANTA



PROSPETTO SUD

Iscritta al n° 1767 dell'Ordine
degli Architetti Pianificatori
Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Salerno

C.f. PLM LND 72H64 F912T

ASTE
GIUDIZIARIE.it



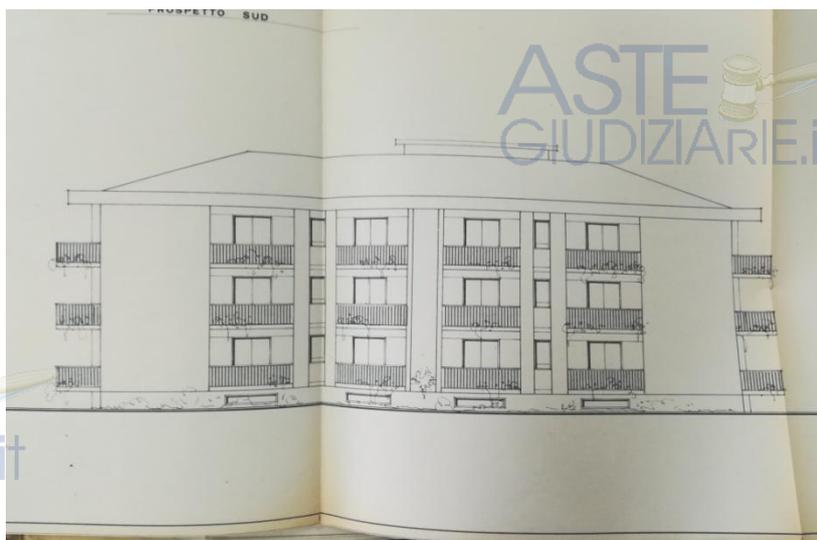
IOLANDA PALMA

Architetto

VIA NAPOLI P.CO ALBA
N.144
NOCERA INFERIORE

Cell. 3517408874

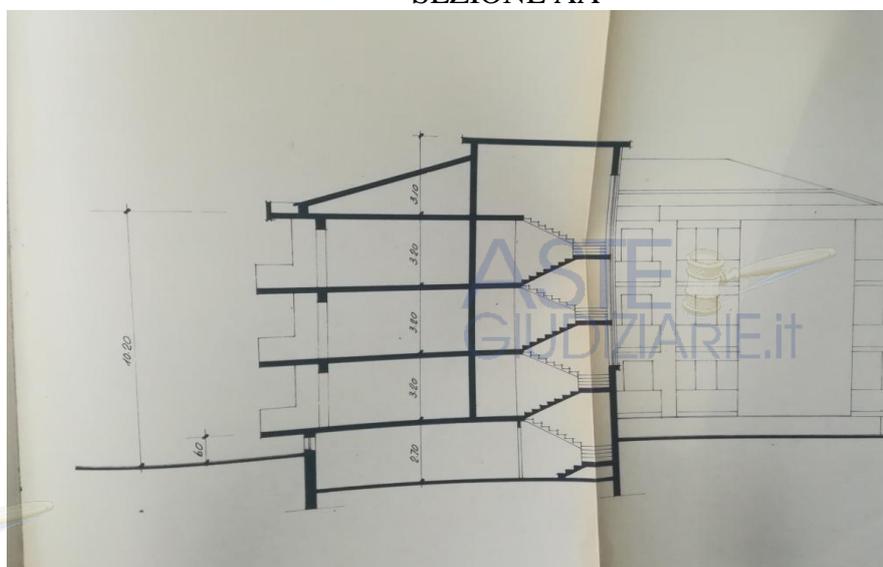
e-mail:
archpalmaiole@libero.it



PROSPETTO NORD



SEZIONE AA



Iscritta al n° 1767 dell'Ordine
degli Architetti Pianificatori
Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Salerno

C.f. PLM LND 72H64 F912T

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



IOLANDA PALMA**Architetto**

VIA NAPOLI P.CO ALBA
N.144
NOCERA INFERIORE

Cell. 3517408874

e-mail:
archpalmaiole@libero.it

2. STIMA A COSTO DI PRODUZIONE

Con Decreto Dirigenziale n°470 del 03/12/2014 (pubblicato sul BURC n°83 del 9 dicembre 2014), la Regione Campania aggiorna il prezzo massimo di costo di costruzione come segue:

- costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.) pari ad € 635,00 per mq di superficie complessiva, così come determinata successivamente;
- incremento fino al 53 % di detto costo, per requisiti particolari;
- oneri complementari, quale maggiorazione fino al 50 % dei due valori di cui sopra.

Tale importo non può eccedere il limite massimo di € 1.458,80 / mq. I valori sopra riportati sono prezzi massimi per le "Nuove edificazioni". I Decreti Dirigenziali citati riportano anche i costi (prezzi massimi) per gli interventi di recupero che possono essere:

1. recupero primario: si intende il recupero della funzionalità e la messa in sicurezza anche sismica dell'edificio. L'intervento riguarda le parti comuni dell'edificio e comprende il consolidamento statico delle strutture portanti, compreso le fondazioni, il risanamento delle murature, delle scale, delle coperture e delle parti comuni degli impianti, compreso gli allacciamenti);
2. recupero secondario: si intende il recupero della agibilità e funzionalità dei singoli alloggi. Tale recupero riguarda un insieme sistematico di opere che comprendono la riorganizzazione igienico funzionale, l'inserimento di elementi accessori, la dotazione o l'adeguamento degli impianti, nonché il ripristino delle parti interessate dal recupero primario.

Ai fini di una chiara lettura di tutti i possibili prezzi massimi dettati da disposizioni regionali, si riporta che i tipi di intervento per Nuova costruzione variano da 1.881,90 - a 1.458,80 € / mq; per il Recupero primario da € / mq 1.410,00 - a 928,00; infine per il Recupero secondario da 650,00 – a 328,00 € / mq . Dovendo definire un "costo" nel caso in esame (edificio realizzato a rustico), viene valutata l' ipotesi di Costruzione parziale - Recupero secondario. si paragona alla realizzazione di un edificio tipologicamente classificabile come appartenente alla "Edilizia Residenziale Pubblica" l'esperienza maturata nella progettazione e direzione dei lavori di nuove costruzioni consente di ripartire la realizzazione completa di un fabbricato nelle seguenti categorie di opere, divise in valori percentuali di costo per la stima lavori (100%).

Iscritta al n° 1767 dell'Ordine
degli Architetti Pianificatori
Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Salerno

C.f. PLM LND 72H64 F912T

IOLANDA PALMA**Architetto**

- a. Strutture in cemento armato incluso movimenti di terre 28 %
- b. Tompagni e Tramezzi 5 %
- c. Intonaci (senza pitture) 7 %
- d. Opere varie di completamento 36 %
- e. Impianto elettrico 9 %
- f. Impianto termico 10 %
- g. impianto idrico-sanitario 5 %



VIA NAPOLI P.CO ALBA
N.144
NOCERA INFERIORE

Cell. 3517408874

e-mail:
archpalmaiole@libero.it

Lo stato attuale dell'edificio in esame è tale che risulta realizzata solo in parte la prima categoria di opere, per una stima dei lavori pari al 33% del valore del nuovo costruito e quindi esistendo già per l'edificio in esame sia la struttura in c.a. e sia le sole murature esterne, si è nel caso di intervento di "recupero secondario". In tale ipotesi il valore dell'immobile viene stimato non quale costo di realizzazione fino allo stato attuale in cui si trova, ma quale costo di completamento dell'edificio per ultimarlo e renderlo funzionale e tale costo è, appunto, € 350,00 / mq. considerando le superfici dell'immobile dato lo stato attuale di rustico si ha che essendo la (superficie complessiva) = mq 230 x € 320,00 \ mq = **Euro 71.300,00.**

In conclusione, applicando la media dei valori ottenuti dalle stime effettuate ovvero **Euro 69.000,00 + Euro 71.300,00 \ 2 = Euro 70.150,00** che per approssimazione in definitiva è pari a **Euro 70.000,00.**

Si rimette al Sig. Giudice Dott. Bobbio quanto determinato e relazionato, la scrivente resta a disposizione per qualsivoglia chiarimento. Tanto dovevo per espletamento di mandato.

Nocera Inferiore 26\04\2021

Arch. Palma Iolanda

Iscritta al n° 1767 dell'Ordine
degli Architetti Pianificatori
Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Salerno

C.f. PLM LND 72H64 F912T



