



**TRIBUNALE DI NOCERA
INFERIORE**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 159/2021 R.G.Es.**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. L. Bobbio**

PROMOSSA DA

LEVITICUS SPV SrL
Avv. P. Sullo



BENI PIGNORATI:

COMUNE DI PAGANI – VIA San Francesco 67 – C.le "Masoli"

PIENA PROPRIETÀ DI UNITA' IMMOBILIARE costituita da piano primo e secondo
IDENTIFICATO AL FOGLIO N. [redacted] P.LLE graffate [redacted] sub 14 e [redacted] sub 14 CATASTO FABBRICATI

RELAZIONE TECNICA

ESPERTO CTU
ARCH. Maria Grazia Agovino
Via San Valentino 76-84087 Sarno (SA)
Tel. e fax 081 19240521
mariagrazia.agovino@architettisalernopec.it





L'INCARICOPAG. 3

I QUESITIPAG. 3

LE OPERAZIONI PERITALI PAG. 4-5

LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICAPAG.6-48

ELENCO ALLEGATIPAG.49

ISTANZA DI LIQUIDAZIONE E NOTA SPESE

ALLEGATI



L'INCARICO

In data 13 aprile 2023, l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Nocera Inferiore, Dott. L.Bobbio, nominava la sottoscritta arch. Maria Grazia Agovino, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Salerno al n. 1578 e presso questo Tribunale, Esperto Stimatore nell'ambito della procedura esecutiva n. 159/2021, relativa alla vendita forzata dei beni pignorati siti in Pagine identificate in catasto fabbricati dello stesso Comune al foglio n. 9 p.lle graffate 2605-2606 sub 14.

I QUESITI

l'Ill.mo Dott. G.E. affidava alla scrivente, quale C.T.U., il seguente incarico:

*Provveda il perito (con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento identificati catastalmente al foglio n. **p.lle graffate** sub 14 FABBRICATI):*

- a. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento
- b. Elenco ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale di ciascun lotto.
- c. Identificazione catastale del bene pignorato
- d. Predisposizione dello schema sintetico-descrittivo del lotto
- e. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato
- f. Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico
- g. Stato di possesso attuale dell'immobile
- h. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
- i. Verifica del bene pignorato se grava su suolo demaniale
- j. Esistenza di pesi od oneri di altro tipo
- k. Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso
- l. Valutazione dei beni
- m. Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota
- n. Certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio, regime patrimoniale.

LE OPERAZIONI PERITALI

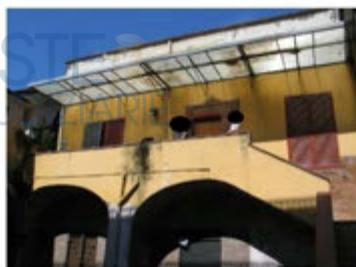
Operazioni preliminari:

- Agenzia del Territorio di Salerno -Servizio di Pubblicità immobiliare - Elenco Formalità in cui è presente l'immobile.
- Agenzia del Territorio di Salerno - estratto mappale, visure catastali e planimetrie dell'immobile.
- Richiesta accesso agli atti indirizzata al Comune di Pagani (SA).

Ufficio Tecnico Comunale accesso agli atti, inerenti i beni, necessari alla Relazione di CTU.

In data 29 **maggio 2023** primo accesso presso i luoghi di causa. Verifica dello stato dei luoghi e dello stato manutentivo degli stessi.

Rilievo fotografico.



Viste degli spazi esterni

LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi e, a seguito della elaborazione degli stessi, la scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica per rispondere ai quesiti posti dal Sig. G.E.:

a. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento

Dagli estremi dell'atto di pignoramento rep. "omissis" emerge che i predetti beni pignorati consistono in:

- Diritto immobiliare di **piena proprietà per l'intera quota** in ditta "omissis" sulla consistenza immobiliare sita in Pagani (SA), via S. Francesco 67, in interno cortile "Masali" piani Primo e Secondo; Il tutto censito in NCEU al fol. p.lle graffate e sub 14 cat. A/3 cl. 2 vani 3,5.

DISCORDANZE CATASTALI

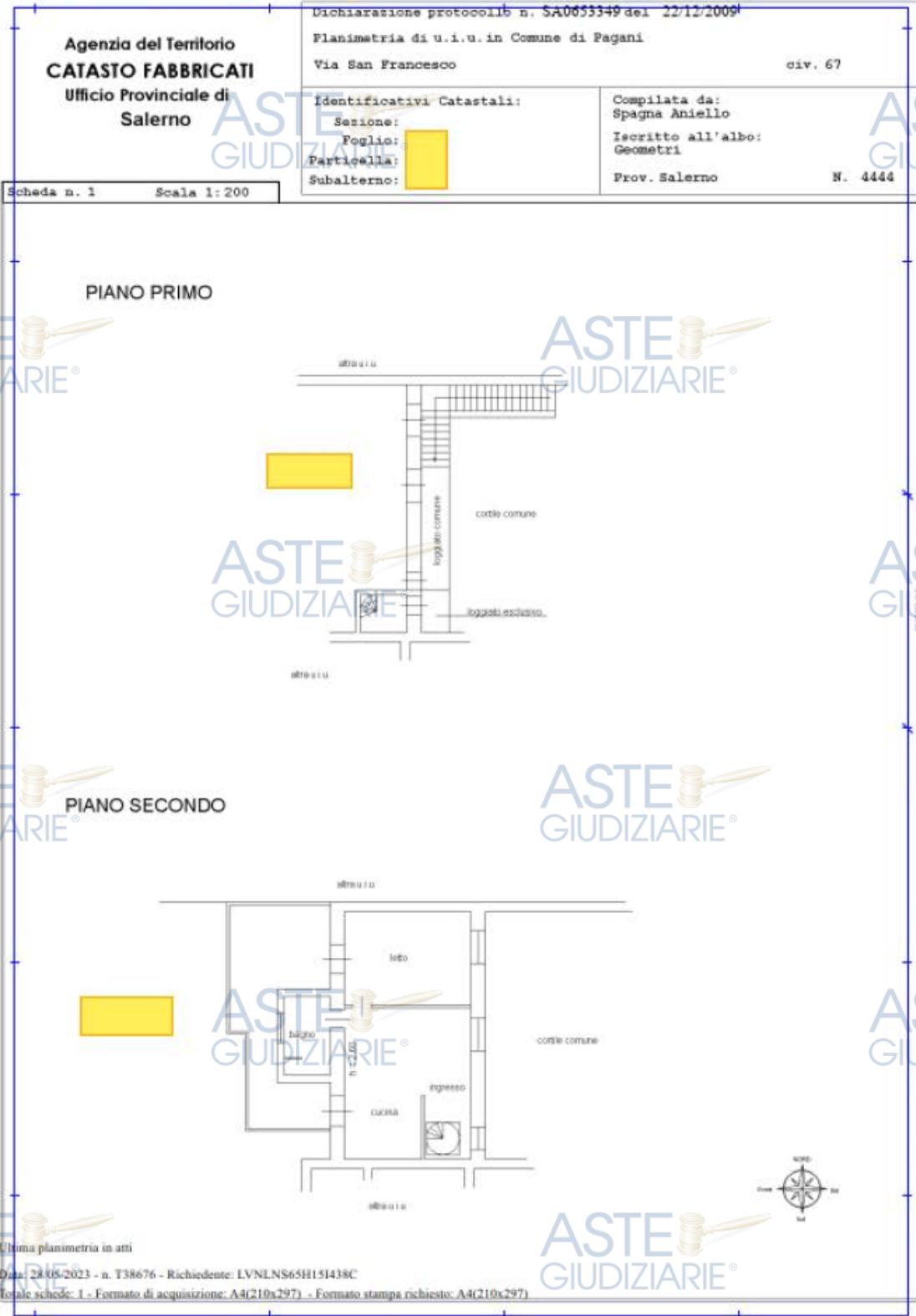
Non vi è discordanza catastale tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto riportato in planimetria ed in visure eccezion fatta per la diversa distribuzione dello spazio al piano secondo dove, con pareti in cartongesso, è stata ricavata una seconda camera.

Tale variazione potrà essere regolarizzata urbanisticamente con una CILA in Sanatoria e catastalmente con la presentazione di un DOCF.

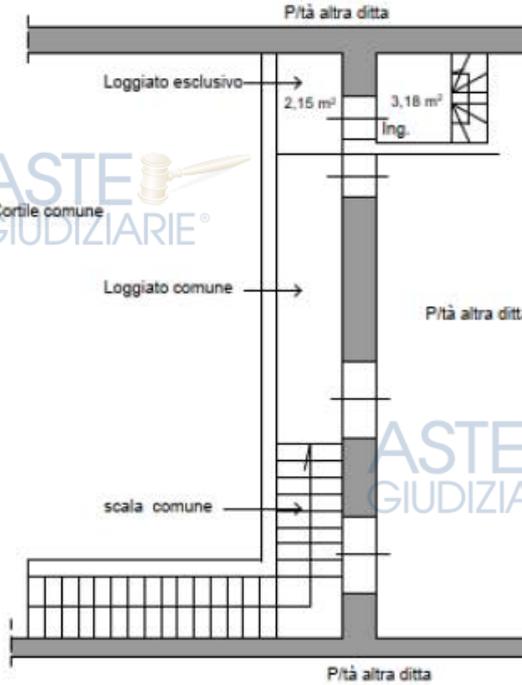
In caso contrario dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi. Come meglio illustrato in seguito, si è provveduto al rilievo dello stato di fatto e in allegato si riportano le planimetrie della disposizione interna dei vani.



Data: 28/05/2023 - n. T38676 - Richiedente: [redacted]



Planimetria Catastale



Pianta piano primo sub14



Pianta piano secondo sub14

Rilevo planimetrico

b. Elenco ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale di ciascun lotto.

Il bene in esame è ubicato nel Comune di Pagani (SA) alla via S. Francesco 67, zona in prossimità del centro città.

UBICAZIONE E CONTESTO URBANO



L'immobile pignorato è ubicato all'interno del cortile "Masali " lungo Via S. Francesco civico 67. L'accesso al cortile avviene attraversando l'androne indicato in foto e da qui, a mezzo di una scala esterna si raggiunge il loggiato che conduce all'unità immobiliare in esame.]





L'intera proprietà si compone di un appartamento articolato su due livelli con al piano primo un piccolo ingresso con scala di collegamento al piano superiore composto, quest'ultimo, da disimpegno scala, cucina - soggiorno, due camere, bagno e terrazzo. La scala che collega i due piani è in lamiera di ferro verniciata.



La struttura è in muratura portante con solai latero cementizi e controsoffittature; parzialmente i solai sono a falda. L'abitazione è in stato di abbandono con problemi rilevanti di umidità ed infiltrazione d'acqua diffusi; anche sul terrazzo è visibile lo stato di mancata manutenzione. I materiali utilizzati sono di discreta qualità: è infatti presente in una delle camere una pavimentazione in laminato di legno, mentre la parte restante presenta una pavimentazione in lastre di gres, il bagno rivestito con piastrelle ceramiche colorate, gli infissi in alluminio effetto legno. Il terrazzo è pavimentato con piastrelle in gres per esterni e presenta

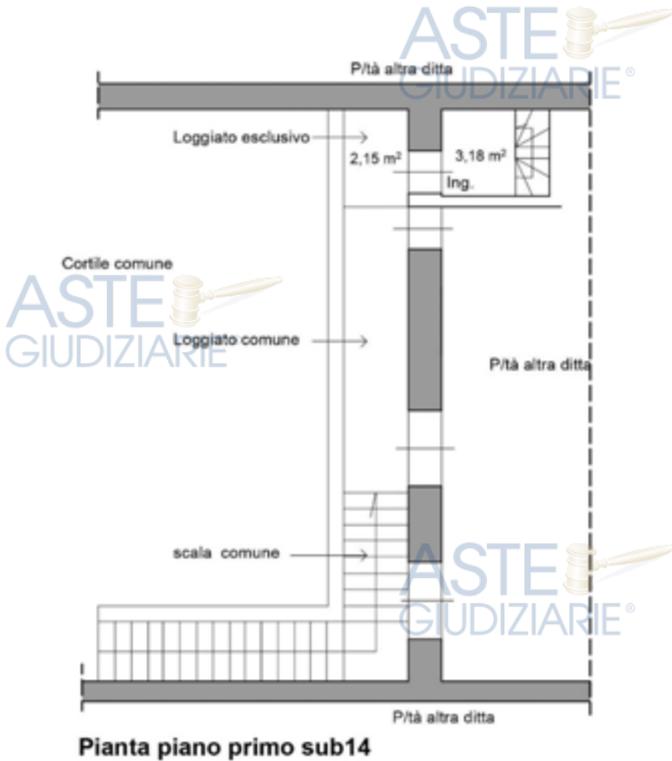


una tettoia in legno e tegole antistante la zona cucin-soggiorno. La porta d'ingresso sulla loggia è in ferro parzialmente tinteggiata. Lo stato di conservazione complessivo risulta scadente.



Gli impianti sono a norma ma non funzionanti; non vi è alcun impianto di riscaldamento.

L'immobile, come evidente nella documentazione fotografica, è disabitato e necessita di lavori di manutenzione ordinaria.



Calcolo delle superfici

app.to piano primo/seconso sub 14

Calcolo S.U.A.

Ing.	=	3,15 mq
Dis.	=	2,80 mq
K/Sogg.	=	20,70 mq
Bagno	=	7,00 mq
Letto	=	7,85 mq
Letto 1	=	21,80 mq

TOTALE 63,30 mq

Calcolo S.N.R.

Loggiato	=	2,15 mq
Terrazzo	=	29,00 mq

TOTALE 31,15 mq

C. Identificazione catastale del bene pignorato

Il bene, come riportato nell'atto di pignoramento, risulta correttamente individuato in Catasto nel Comune di PAGANI:

- Foglio  p.lle graffate  sub 14 e  sub 14 piano 1 - 2, categoria A/3, classe 2, vani 3,5. R.C. € 334,41. Confinante con cortile "Masali", con altra u.i. p.lla n.  e con p.lla n. .

Sono state effettuate visure storiche delle quali si riportano gli estratti in allegato alla CTU.



STRALCIO CATASTALE

d. Predisposizione dello schema sintetico-descrittivo dei lotti

LOTTO UNICO. Quota di proprietà pari ad 1/1 così composta: unità immobiliare su due livelli -primo e secondo - in Pagani alla Via S. Francesco 67 cortile "Masali", composta da 3,5 vani catastali; Sup. catastale totale mq.96; confinante a nord con altra u.i. p.lla n. [REDACTED], ad est con cortile "Masali", e a sud con p.lla [REDACTED].

In Catasto Fabbricati del Comune di Pagani al Foglio 9 p.lle graffate 2605/14 e 2606/14.

Vi è:

- C.E. in Sanatoria L.47/85;
- DIA n.10/2003 prot.n. [REDACTED]
- DIA n.96/2006 nprot.n. [REDACTED] del 24/04/2006
- DIA prot.n. [REDACTED] /2006 dell'11/08/2006
- P.di C. n. [REDACTED] /08 L.R. n.9 del 07/01/83;

PREZZO BASE euro 49.870,00

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla rispettiva consistenza catastale.



e. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

La proprietà del bene staggito si appartiene per l'intera quota di proprietà al sig. "omissis" "omissis" il quale risulta, come da certificati anagrafici prodotti, di stato civile coniugato in regime di separazione.

La proprietà del bene è allo stesso pervenuta in virtù di:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 6 maggio 2009 rogato dal notaio Dott. Tommaso D'Amato rep. n. [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria RR. Il. Salemol'11 maggio 2009 ai nn. [REDACTED].

Con tale atto il sig. "omissis" nato a Castellammare di Stabia il "omissis" acquistava "la piena proprietà della consistenza immobiliare in oggetto vale a dire..... unità immobiliare in Pagani interno cortile "Masali" con accesso dal loggiato comune..... da "omissis" ;

- alle sig.re "omissis" la proprietà era pervenuta, per la quota di 1/3 ciascuna, per Successione ereditaria di "omissis" del 17/06/2007 Denuncia di Successione Trascritta il 03/10/2007 ai nn. "omissis" ed in data 23/06/2009 ai nn. "omissis" accettata tacitamente giusta Trascrizione in data 11/05/2009 nr "omissis" 2;

- alla sig.ra "omissis" la stessa pervenuta in morte "omissis" per Successione ereditaria devoluta per testamento, apertasi il 13/06/1995, verbale di testamento trascritto in data 08/07/14996 ai "omissis" di eredità e rinuncia ad azione di riduzione trascritta il 08/07/1996 ai "omissis"

f. Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico

La consistenza immobiliare oggetto di stima, costituita da una unità immobiliare ripartita su due piani di cui il primo costituito solamente da un piccolo ingresso e vano scala, è ubicata all'interno del cortile "Masali" in Pagani Via S. Francesco civico 67.

Essa e' parte di una cortina di case che costituiscono il cortile risalente ad epoca antecedente gli anni '60. Il primo intervento edilizio di ristrutturazione, realizzato abusivamente, risale al 1995. Per tali lavori è stata rilasciata dal Comune di Pagani C. E. in Sanatoria n. [REDACTED] ai sensi della L. 47/85. Successivamente con D.I.A. n. [REDACTED] del 08/01/2003 prot. n. [REDACTED] e' stato effettuato il recupero abitativo dell'immobile, D.I.A. n. [REDACTED] del 24/04/2006 prot. n. [REDACTED] e D.I.A. prot.n. [REDACTED] dell'11/08/2006.

Con P. di C. n. [REDACTED] è stato attuato l'adeguamento igienico sanitario L.R. n.9 del 07/01/1983 per il quale è stata presentata Istanza al Genio Civile di Salerno prot.n. [REDACTED].

La consistenza immobiliare in oggetto ha subito piccole modifiche interne consistenti nella realizzazione di alcune pareti divisorie al fine di ricavare una seconda camera.

Tale modifica, realizzata in assenza di autorizzazione, è legittimabile con la presentazione di una CILA in Sanatoria e di un DOCFA.

L'area d'interesse ricade, secondo il vigente PRG, in zona omogenea "A2 - Vecchi insediamenti - Recupero".

Dall'esame degli atti si è potuto verificare la conformità dell'immobile alle prescrizioni urbanistiche comunali e sovracomunali.



g. Stato di possesso attuale degli immobili

L'unità immobiliare di cui alla presente procedura, allo stato risulta non abitato.

Il suo nucleo familiare "omissis"

"omissis"

"omissis"

"omissis"

o
m

"omissis"

s
i

h. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**i. Verifica del bene pignorato se grava su suolo demaniale****j. Esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale degli atti notarili oltre che degli atti catastali e della documentazione tecnica, non hanno rivelato esistenza alcuna di riferimenti a vincoli e/o pesi gravanti sull'immobile, ad eccezione di quanto derivante dal procedimento di esecuzione in corso.

Si determina dunque che:

- Risulta Trascrizione di verbale di pignoramento per cui si procede, e precisamente:

TRASCRIZIONE di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 03/09/2021

Registro Particolare [REDACTED] - Registro Generale [REDACTED]

Pubblico Ufficiale Tribunale Ordinario Nocera Inferiore rep .n. [REDACTED] del 6 agosto 2021

gravante sulla quota di proprietà pari all'intero dell'unità immobiliare di cui alla presente procedura;

risulta inoltre:

- **ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA** dell'11/05/2009

Registro Particolare [REDACTED] - Registro Generale [REDACTED]

Pubblico Ufficiale D'Amato Tommaso Rep.n. [REDACTED] del 6 maggio 2009

derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo .

- non risultano atti di cessione di cubatura;

- il suolo non è demaniale e non risulta gravato da censo, livello, uso civico o altro peso

- non risultano limitazioni d'uso anche di natura condominiale.



K. Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso

Nessuna

m. Valutazione di quota indivisa per immobili pignorati per la sola quota

Trattandosi di pignoramento della quota di proprietà pari all'intero non viene qui valutata la comoda divisibilità.

n. Certificazioni di stato civile, anagrafiche, camera di commercio e regime patrimoniale del debitore

Il debitore esecutato risulta residente nel "omissis"

, con

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



I. Valutazione dei beni

Localizzazione dell'immobile



METODO DI STIMA

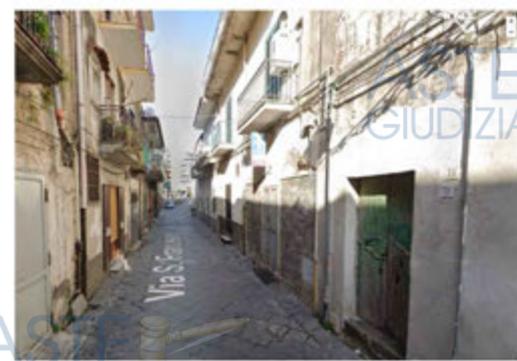
Nel determinare il valore del bene staggito si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo **sintetico comparativo** ovvero per comparazione diretta dei prezzi di vendita. Esso consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le medesime caratteristiche, ubicati nella stessa zona, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Tale valutazione viene poi supportata dall'esame di parametri di riferimento ufficiali quali le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, il Borsino immobiliare, le tabelle O.M.I.

Tutti i parametri raccolti vengono così "adeguati" alle tendenze del mercato immobiliare per la specifica tipologia d'interesse in base alla dinamica dei prezzi riscontrati.

L'immobile che si sta valutando è parte di una cortina di case all'interno di un cortile, ubicazione tipica delle tante case che caratterizzano il centro storico.

Si procederà alla stima del bene immobile come da destinazione d'uso e distribuzione interna corrispondente all'attuale stato dei luoghi.



Panoramiche della zona di ubicazione



Scorci su Via S. Francesco

La zona, anche se prossima al centro, presenta una qualità urbanistica assai scadente, caratterizzato per lo più da cortine di case a due o più piani di tipo economico in discreto stato di conservazione. La strada vede un susseguirsi di androni che immettono sui cortili tipici di questa parte del centro storico. Prevalentemente la vocazione è abitativa, non molto distante vi è la presenza di qualche struttura pubblica e qualche esercizio commerciale, ma data la prossimità al centro è facile trovare comodi socialmente utili quali: mezzi pubblici, esercizi commerciali, uffici, parcheggi, ecc.

Si riportano di seguito tutte le informazioni raccolte circa le quotazioni ufficiali con riferimento particolare alla tipologia ed alla zona d'interesse.

Quotazioni Immobiliari per Tipologia

Scegli una tipologia e visualizza le relative quotazioni immobiliari

RESIDENZIALE

COMMERCIALE

TERZIARIA



Ville e Villini

Vendita Min: 1.060 €/m² - Max: 1.417 €/m²

Affitto Min: 2,33 €/m² - Max: 3,67 €/m²



Abitazioni civili

Vendita Min: 980 €/m² - Max: 1.317 €/m²

Affitto Min: 2,00 €/m² - Max: 3,67 €/m²



Abitazioni di tipo economico

Vendita Min: 750 €/m² - Max: 1.088 €/m²

Affitto Min: 1,75 €/m² - Max: 2,75 €/m²



Box

Vendita Min: 631 €/m² - Max: 825 €/m²

Affitto Min: 2,25 €/m² - Max: 3,50 €/m²



Autorimesse

Vendita Min: 535 €/m² - Max: 750 €/m²

Affitto Min: 1,50 €/m² - Max: 2,50 €/m²

0,13%

0,14%

0,54%

-1,27%

-1,53%

L'osservatorio immobiliare a Pagani

Quotazioni immobiliari e news sul mercato immobiliare a Pagani

Italia / Campania / Salerno / Pagani

Q cerca casa in provincia di Salerno | [sito ufficiale](#) | [OMI](#) | [Wikipedia](#) | [Gmaps](#)

Mercato Immobiliare a Pagani

giovedì 9 novembre 2023



Pagani, con una popolazione di 34.671 abitanti, è un comune della provincia di Salerno. Dista circa 15 Km da Salerno.

Solamente circa il 2% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 450 annunci immobiliari, di cui 388 in vendita e 62 in affitto, con un indice complessivo di 12 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (4) zone a Pagani è compreso in tutta la città tra **500 €/m²** e **1.420 €/m²** per la compravendita e tra **1,6 €/m² mese** e **4,5 €/m² mese** per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.200 €/m²) è di circa il 30% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.725 €/m² ed è anche di circa il 25% inferiore alla quotazione media provinciale (1.615 €/m²).

La quotazione dei singoli appartamenti in tutta la città a Pagani è più disomogenea della media: nel 60% dei casi è comunque compresa tra 690 €/m² e 1.620 €/m².



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: PAGANI

Fascia/zona: Centrale/C.U.-MUNICIPIO-V.G.VERDI-PIZZA D'AREZZO-VA.DE GASPERI-V.A.C.CESARANO-V.G.LEOPARDI-SS18-V.S.CHIARA-V.CARMINE-V.C.TRAMONTANO-V.ROMA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1350	L	2,9	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	860	1200	L	2,6	3,8	L
Autorimesse	NORMALE	520	740	L	1,9	2,8	L
Box	NORMALE	620	860	L	2,4	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1400	L	3	4,2	L

Quotazioni di **Vendita**Quotazioni di **Affitto****Abitazioni** in stabili di 1° fasciaQuotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **1.122**

Valore medio

Euro **1.324**

Valore massimo

Euro **1.526**Valuta subito questo
immobile**Abitazioni** in stabili di fascia mediaQuotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **946**

Valore medio

Euro **1.119**

Valore massimo

Euro **1.292**Valuta subito questo
immobile**Abitazioni** in stabili di 2° fasciaQuotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **813**

Valore medio

Euro **963**

Valore massimo

Euro **1.113**Valuta subito questo
immobile**Ville & Villini**

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro **943**

Valore medio

Euro **1.199**

Valore massimo

Euro **1.454**Valuta subito questo
immobile

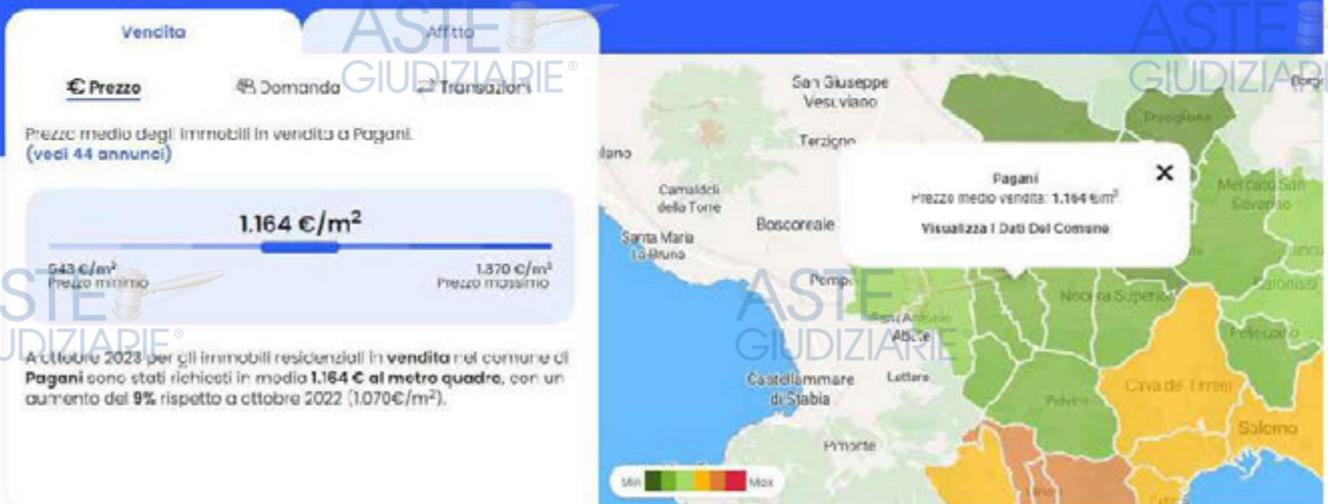
Storico Quotazioni Immobiliari di Pagani

Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.



Prezzi e quotazioni immobiliari nel comune di Pagani

Sono indicati i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Pagani. Il periodo di riferimento è ottobre 2023.



ANNUNCI IMMOBILIARI



Appartamento a Pagani via Marrazzo

28.000 € | 30 m² | 1 locale

All'interno di una corte a pochi passi dal centro, disponiamo di un monolocale di 30 mq ca., con bagno, posto al piano primo, la soluzione si presenta **da ristrutturare**. Per valutare tale proposta contattare ...

Da Ristrutturare - Cucina Abitabile



Appartamento a Pagani via Marrazzo

25.000 € | 30 m² | 1 locale

Disponiamo di un vano **da ristrutturare** di 30 mq ca., posto al primo piano, all'interno di una corte a pochi passi da piazza corpo di cristo. Per valutare tale ...

Da Ristrutturare - Cucina Abitabile



Appartamento a Pagani via San Francesco, 16

39.000 € | 71 m² | 3 locali

Nel cuore del centro storico di Pagani, precisamente in Via San Francesco, proponiamo in **vendita** biocale semindipendente **da ristrutturare** su due livelli collegati da scala a chiocciola ...

Da Ristrutturare - Centrale - Balcone - Angolo Cottura



€ 69.000

€-79.000 (-12,7%)

Quadrilocale via Armando Diaz 6, Pagani

4 locali | 114 m² superficie | 1 bagno | 1 piano

L'agenzia immobiliare Remax Infinity propone in vendita nel comune di Pagani (SA) e precisamente in Via Diaz, appartamento in corte di circa 100 mq con ulteriore...

MESSAGGIO

VISITA





€ 62.000

Trilocale via Striano, Pagani

3 locali | 80 m² superficie | 1 bagno | 1 piano

L'agenzia Remax Infinity propone la vendita di una casa indipendente al centro storico di pagani, all'interno di un'ampia corte. L'immobile cielo/terra è posta...

MESSAGGIO

VISITA



€ 50.000

Appartamento via Giacomo Matteotti, Pagani

142 m² superficie | 2 bagni | 1 piano

Disponiamo, in via G. Matteotti, di n° 2 appartamenti in corte posti al piano 1°, così composti: 1) Appartamento di mq. 97 c.ca composto da ingresso, cucina, soggiorno...

MESSAGGIO

VISITA



€ 75.000

Bilocale via Criscuolo, Pagani

2 locali | 100 m² superficie | 2 bagni | 1 piano

Proponiamo in Vendita, Via Criscuolo, In Corte, Piccolo Fabbricato, formato da due unità abitative, Primo Piano, Camera con Cucina e Bagno, attualmente locata con...

MESSAGGIO

VISITA





€ 40.000

€ 45.000 (-11,1%)

Bilocale via Barbazzano, Pagani

2 locali 70 m² superficie 2 bagni 1 piano

via barbazzano € 45.000 <http://tecnicodellacasa.it/> 0815155450 0815155426
proponiamo in vendita soluzione indipendente 1° piano , 2 vani ,cucina ,2...

MESSAGGIO

VISITA



€ 35.000

Casale via Giacomo Matteotti, Pagani

3 locali 70 m² superficie 2 bagni

proponiamo in vendita ,in corte, via matteotti (via lamia) casa su due livelli , primo livello soggiorno con angolo cottura , camera e bagno , secondo livello , camera co...

MESSAGGIO

VISITA



I dati raccolti, riguardanti le quotazioni ufficiali, nonché i prezzi applicati nelle trattazioni in libero mercato, vanno rapportati ad alcuni specifici parametri quali:

- 1) ubicazione;
- 2) epoca di costruzione;
- 3) accessibilità diretta ed indiretta;
- 4) consistenza dimensionale;
- 5) destinazione d'uso;
- 6) stato di conservazione e manutenzione;
- 7) caratteristiche costruttive;
- 8) conformità e/o difformità di esecuzione e di applicazione delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica, materia sanitaria e di sicurezza.

In funzione di tali parametri , si è assunto, quale **prezzo medio** per unità di superficie, il valore di **€ 600,00/mq.**

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare censita in catasto urbano del Comune di Pagani al fg. [] p.lle graffate []/14 e []/14 alla Via S. Francesco 67 interno Cortile "Masali"C. piani 1-2 composta di 3,5 vani.

Le superfici commerciali come in precedenza calcolate:

Calcolo delle superficie vendibile
Immobile - Fg. []
app.to piano primo/secondo (Mansarda)

Calcolo superfici

Superfici calpestabili
Superfici pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno sp. 50 cm.
Superfici pareti perimetrali confinanti fino ad uno sp. 25 cm.

100 % di 63,20 mq. = 63,20 mq.
100 % di 14,21 mq. = 14,21 mq.
50 % di 3,50 mq. = 1,75 mq.
TOTALE 79,15 mq.

Calcolo S.n.r.

Balconi e terrazze scoperte
Balconi e terrazze coperte e chiuse su tre lati
Patii e porticati
Verande
Lastrico solare di proprietà ad uso esclusivo fino a 25 mq l'eccedenza
Giardini di appartamenti
Giardini di ville e villini
Area scoperta di pertinenza
Cantina e altri accorsi simili
Box e altri accorsi simili
Solppalco non abitabile
Locale accessorio no collegato ai vani principali

25 % di 31,15 mq. = 7,80 mq.
35 % di [] mq. = [] mq.
35 % di [] mq. = [] mq.
35 % di [] mq. = [] mq.
25 % di [] mq. = [] mq.
10 % di [] mq. = [] mq.
15 % di [] mq. = [] mq.
10 % di [] mq. = [] mq.
10 % di [] mq. = [] mq.
33 % di [] mq. = [] mq.
50 % di [] mq. = [] mq.
15 % di [] mq. = [] mq.
20 % di [] mq. = [] mq.
TOTALE 7,80 mq.

RIEPILOGO

Calcolo superfici 79,15 mq.
Calcolo S.n.r. 7,80 mq.
TOTALE SUPERFICIE VENDIBILE 86,95 mq.

Si determina il **VALORE VENALE** del bene moltiplicando il PU in precedenza definito per la superficie commerciale

PU X SUP. COMM.= 600,00 €/MQ X 86,95 = 52.170 € VALORE VENALE DEL BENE

DETRAZIONI

Ai sensi dell'art. 568 comma secondo, c.p.c. ai fini della stima, nella determinazione del prezzo di vendita del valore complessivo, questo viene ridotto in ragione di alcuni fattori quali:

- l'assenza della garanzia per vizi;
- gli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale :
 - a) CILA in Sanatoria € 2.000,00 incluse competenze tecniche;
 - b) DOCFA € 300,00 incluse spese tecniche;
- lo stato d'uso e manutenzione;
- lo stato di possesso;
- i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo;
- le eventuali spese condominiali insolute.

Al valore così stabilito vanno detratti i costi di cui ai punti a) e b).

Come evidente, non si tiene conto delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Il Valore Finale del bene per la quota di intera proprietà è pari a :

€ 49.870,00 (quarantanove mila otto centosettanta euro)

CONCLUSIONI

La caratterizzazione del cespite oggetto della presente Relazione Tecnica viene resa nel seguente prospetto:

LOTTO UNICO: – **piena ed intera proprietà** della consistenza immobiliare costituita da unità immobiliare ubicata in Pagani (SA) alla via S.Francesco 67 – cortile “Masali” piani primo e secondo, composta da 3,5, in catasto: foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub 14 e [REDACTED] sub 14 cat. A3 cl.2.

C.E. in Sanatoria n. [REDACTED] 47/85;

D.l.A. n. [REDACTED]/2003;

D.l.A. n. [REDACTED]/2006;

D.l.A. prot.n. [REDACTED]/2006;

P.di C. n.: [REDACTED]/2008.

Riguardo il fabbricato in oggetto vi è conformità urbanistico-edilizia e catastale.

VALORE DEL COMPENDIO € 49.870,00






La sottoscritta, ritenendo di aver assolto al mandato del G.E. con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti si rendessero necessari.




L'Esperto
Arch. Maria Grazia Agovino



ELENCO ALLEGATI;

01. Visura Catastale
02. Stralcio Catastale
03. Planimetrie Catastali
04. Elenco sintetico delle formalità
05. Visure Ipotecarie
06. C.E. in Sanatoria n.1220/98
07. P.di C. n. 580/08
08. Certificati anagrafici e di stato civile
09. Tav.UNICA rapp.1:100- calcolo delle superfici











