

IOLANDA PALMA

Architetto

PROCESSO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 46\11

GIUDICE ESECUTORE: DOTT. SALVATORE DI LONARDO

ASTE
GIUDIZIARIE.itVIA NAPOLI P.CO ALBA
N.144
NOCERA INFERIORE

Tel. 081 517 18 42

Cell. 331 34 42 545

e-mail:
archpalma@libero.it

L'ill.mo Sig. Giudice Dott. S. Di Lonardo, avendo preso visione della procedura esecutiva n. 46\11 instaurata dalla parte procedente in danno dell'esecutato ed avendo letto l'istanza di vendita depositata in data 29\04\2011, preceduta da atto di pignoramento notificato allo stesso in data 25\02\2011, e trascritto in data 07\04\2011 (pres. N.136, Reg.Gen. n.13755, Reg. Part. N.10465) considerando che l'istante ha provveduto a rimettere in data 04\09\2011 la documentazione richiesta ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ. presso l'ufficio della Cancelleria del Tribunale di Nocera Inferiore, nomina il giorno 21\10\2011 e conferisce in data medesima 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 del cespite pignorato e al compimento delle indagini di cui all'art.173-bis d.a. c.p.c. Avendo ciò specificato, fissa inoltre, per il giorno 08\05\2012 udienza per la comparizione delle parti coinvolte, nonché per l'esame della regolarità degli atti e per la determinazione della modalità della vendita dei seguenti beni immobiliari:

1. Cespite ad uso abitativo ubicato in Pagani (SA) alla via Carlo Tramontano n. 5, al piano 1, int.4, identificato catastalmente al Fgl.9, mappale 6235, Sub.6, Cat. A\2, cons. n.6 vani. Rendita : Euro 557,77
2. Box auto sito in Pagani (SA) alla via Carlo Tramontano n. 5, al piano seminterrato (S1) designato con il n.13, identificato catastalmente al Fgl.9, mappale 6235, Sub.3, Cat. C\6, Cl.7 - mq.60.

- 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 (**allegato 1**), la sottoscritta arch. Palma Iolanda con studio ubicato nel medesimo comune alla via

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

Tel. 081 517 18 42

Cell. 331 34 42 545

e-mail:

archpalmaiole@libero.it

Napoli n.144, verifica attraverso il recepimento dei dati rilevati presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, presso l' U.T.C. (sez. Urbanistica) del Comune di Pagani, presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio Pubblicità Immobiliare - con riferimento alla documentazione allegata ai fini dell'istruttoria, alla visura attuale e quella storica (**allegati 7a e 7b**), che per il bene pignorato 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:

➤ **Immobili da valutare**

- Cespite ad uso abitativo ubicato in Pagani (SA) alla via Carlo Tramontano n. 5, al piano 1, int.4, identificato catastalmente al Fgl.9 , mappale 6235, Sub.6, Cat. A\2, cons. n.6 vani.
- Box auto sito in Pagani (SA) alla via Carlo Tramontano n. 5 al piano seminterrato (S1) designato con il n.13, identificato catastalmente al Fgl.9, mappale 6235, Sub.3, Cat. C\6, Cl-7 mq.60.



RELAZIONE DI PERIZIA TECNICO- ESTIMATIVA

1. **Identificazione e descrizione, con precisi dati catastali, degli immobili pignorati, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.**

- **Descrizione della zona presso cui è sito l'immobile**

Iscritta al n° 1787 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

Tel. 081 517 18 42

Cell. 331 34 42 545

e-mail:
archpalmaiole@libero.it

Il fabbricato con destinazione d'uso per civili abitazioni a cui appartiene l'alloggio oggetto di stima, è ubicato in una zona individuata urbanisticamente nel P.R.G. vigente del Comune di Pagani come "B", ovvero (recenti insediamenti\completamento) **(allegato 3a)** a meno di qualche chilometro distante dal centro storico cittadino, ed insiste su di un lotto di superficie pari a mq1.862. I parametri che si riferiscono alla densità edilizia e abitativa sono piuttosto alti, si pensi al solo indice di fabbricabilità fondiaria che è pari a circa 280 mc/mq, del resto ciò si evince anche dallo stralcio della Planimetria in scala 1:2000 dell'area **(allegato 3b)**. Il tessuto urbano è ben servito da mezzi di trasporto pubblico e si connota per la presenza di attrezzature e di servizi, esso inoltre, si distingue anche per la presenza di emergenze storiche con particolari pregi architettonici.



Numerose sono le attività commerciali a dettaglio, le attività terziarie e quelle per il tempo libero; scuole e chiese sono di immediata fruibilità e sono quindi raggiungibili anche a piedi mediante minimi spostamenti. 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 abbastanza curato, i tipi edilizi sono piuttosto funzionali, basati su moduli tipologici elementari, ordinari e razionali. Ad un'attenta osservazione del contesto, e dell'assetto condominiale

Iscritta al n° 1787 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

Tel. 081 517 18 42

Cell. 331 34 42 545

e-mail:
archpalmaiole@libero.it

dell'insieme risulta un' accurata opera di manutenzione ordinaria sia dell'edificio in sè, sia dell'area di parcheggio scoperta che della sistemazione a verde attrezzato: l'accesso riservato mediante passaggio sia carrabile attraverso cancello elettronico che pedonale invita a viali di percorrenza ben tenuti, circondati da aiuole curate e ricche di vegetazione sempreverde, sussiste, inoltre una spazio comune destinato al ricovero all'aperto delle vetture dei condomini con assegnazione mediante numerazione ad ordine crescente. L'aspetto generale dell'intero complesso edilizio è molto buono, i materiali con cui è stato realizzato sono di qualità apprezzabile e si nota un rigoroso ordine e un accurata pulitura dell'intero ambiente.

- **Caratteristiche generali e tipologiche del cespite oggetto di perizia**

Secondo i criteri classificatori usati nell'edilizia residenziale, l'abitazione di cui trattiamo appartiene alla categoria tipologica "appartamento in blocco a torre", costituita dall'aggregazione in verticale di vari piani (nella fattispecie cinque, di cui quattro fuori terra) con una disposizione di tre unità civili poste su ogni livello con i quattro fronti liberi costitutivi degli affacci .



Il sistema di risalita verticale, assicurato dalla presenza del vano scala e dell'ascensore rende agevole e fruibile l'accesso del nostro alloggio al piano primo. Esso è realizzato con criteri di

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

Tel. 081 517 18 42

Cell. 331 34 42 545

e-mail:
archpalmaiole@libero.it

affidabilità e salvaguardia dell'incolumità del pubblico assicurati dalla presenza anche di porte progettate con sistema di sicurezza e dell'accesso per i portatori di handicap. La conformazione planimetrica dell'alloggio è ben studiata, ne consente l'unicità della fruizione, assicurando il livello di privacy e di libertà tipici dell'abitazione posta nei palazzi. In particolare, l'immobile di cui all'oggetto presenta una pianta a forma di "L" di circa mq 108,00 al netto dei balconi e del terrazzo, con una lato in adesione con il quartino ad esso adiacente e l'altro solo parzialmente con il vano di distribuzione verticale per il raggiungimento dei vari livelli di quota, snodandosi lungo la direttrice nord-sud. Infatti, l'organizzazione spaziale della soluzione abitativa composta da quattro stanze, con cucina e doppi accessori è molto compatta, gli ambienti risultano molto luminosi anche per la buona razionalizzazione delle aperture. Un ulteriore elemento da riportare, importante e non trascurabile per la definizione del valore effettivo del cespite nella sua completezza è dato dall'annessione ad esso dell'autorimessa posta nel piano interrato del medesimo blocco costruttivo che nella fattispecie è facilmente raggiungibile sia dall'esterno mediante l'accesso attraverso la rampa di percorrenza comune, sia attraverso il corpo scala principale. Esso è contraddistinto con il numero interno 13 ed è confinante con la corsia di manovra e altri due boxes.



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

Tel. 081 517 18 42
Cell. 331 34 42 545

e-mail:
archpalmaiole@libero.it

- Descrizione dell' immobile pignorato

La proprietà di cui trattasi ha una disposizione distributiva che è chiaramente leggibile dai grafici allegati (**allegato 3**). Ma al fine di una più dettagliata descrizione dell'appartamento per cui siamo stati investiti di mandato a relazionare, nel seguito riportiamo quanto rilevato all'atto del sopralluogo del sito effettuato il giorno 28\12\2011 alle ore 9.00. Si specifica che l'accertamento è avvenuto previa comunicazione, prodottasi con n.15 gg lavorativi di preavviso mediante avvertimento eseguito dalla medesima al proprietario verbalmente concordandone la data.



Il bene è costituito da quattro stanze, di cui un salone\soggiorno di mq 37,93 molto spazioso e luminoso che funge da zona polivalente e che si affaccia su di un terrazzo molto ampio, ben concepito; la stessa cucina di mq 10,38, abitabile e funzionale, è adiacente al soggiorno e prospetta sulla medesima loggia insieme al vano lavanderia. Il corridoio di distribuzione di mq 9,89 è davvero molto ridotto, considerato le dimensioni complessive del cespite e disimpegna la zona giorno dalla zona notte, favorendo il raggiungimento delle altre tre camere da letto e del bagno, assicurando poca interferenza e un buon livello privacy fra di esse. La camera da letto designata nella pianta allegata al n.1 è di circa mq 17,86 ed è quella padronale ad essa è annesso

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**

un balcone comodo ed arioso, mentre l'altra contrassegnata al n.2 ha una superficie di circa mq 11.40 ed è attigua alla prima e al bagno principale di mq 4.67.



L'ultima anch'essa di mq 11.45 giace fra i due servizi ed è servita da un secondo balcone prospettante a nord\est. Tutti i servizi (smaltimento acque reflue, approvvigionamento del gas\metano, rete di erogazione dell'acqua e dell'energia elettrica ...) sono confacenti alla norme in materia e risultano perfettamente funzionanti in ogni loro componente, che altrettanto versano in buone condizioni.



VIA NAPOLI P.CO ALBA
N.144
NOCERA INFERIORE

Tel. 081 517 18 42

Cell. 331 34 42 545

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

La superficie utile totale del piano in oggetto è di circa mq 107.09 mentre l'altezza complessiva si aggira intorno a circa ml 3.00. In particolare:

VIA NAPOLI P.CO ALBA
N.144
NOCERA INFERIORE

Tel. 081 517 18 42

Cell. 331 34 42 545

e-mail:

archpalma@libero.it



- La pavimentazione della zona polivalente e della cucina è costituita da piastrelle in ceramica bianca opaca (monocottura) di (cm 40 x 40) posate in opera con fugatura di color grigio antracite e disposte con la tecnica cosiddetta a "cardamone"; le condizioni in cui versa sono decisamente buone e non si evincono macchie di umidità, né tracce di eventuali infiltrazioni, né lesioni provocate da qualsivoglia fenomeno; da ciò si deduce l'ottima posa in opera realizzata.



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

Tel. 081 517 18 42

Cell. 331 34 42 545

e-mail:
archpalmaiole@libero.it

- Le pareti interne sono intonacate e in parte tinteggiate al civile con applicazione di bianco avorio e rosa salmone in soggiorno e rispettivamente in cucina, mentre nelle stanze da letto destinate ai ragazzi, alcune facciate sono ricoperte da colorazioni piuttosto vivaci e forti (rosso e azzurro carico). Da specificare che tuttavia nella zona cottura della cucina, la parete destinata alla sistemazione del piano di lavoro, del lavello, dei vari elettrodomestici, dei pensili è invero rivestita da piastrelle al fine di assicurare pulizia e ordine.



- Gli infissi interni sono composti da pannelli in legno tamburati ed impiallacciati di spessore nominale di (mm 44) con maniglie in lega di color oro, mentre quelli esterni sono in multistrato a facce giuntate con rifiniture discrete, in alluminio con anima a doppio vetro di buone caratteristiche isolanti. Essi sono protetti da persiane di tipo "veneziane" in alluminio di colore marrone scuro con antine regolabili per mitigare l'afflusso di luce dall'esterno.

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

Tel. 081 517 18 42

Cell. 331 34 42 545

e-mail:

archpalmaiole@libero.it



Come si evince dalle foto allegate, i locali del cespite presentano delle caratteristiche costruttive molto uniformi per l'uso di materiali molto parificabili. Per quanto concerne il bagno di circa mq 4,67, munito di finestra con affaccio sul lato est dell'edificato, si presenta in buone condizioni e perfettamente funzionanti sono gli impianti di cui è attrezzato (elettrico, idrico e fognario); risulta piastrellato con una composizione di mattonelle di dimensioni cm 40X20, di color bianco poste "a lista" interrotte all'altezza di circa m,100 dal battiscopa, da una greca decorativa spessa cm 4,00 ripetuta nel coronamento finale a circa m 2,80 dal piano di posa del pavimento.



A parte il criterio di suddivisione delle superfici, del tutto pratico e razionale, gli ambienti si caratterizzano per standard qualitativi abbastanza consueti e ricorrenti negli edificati di tipo medio,

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

Tel. 081 517 18 42

Cell. 331 34 42 545

e-mail:

archpalmaiole@libero.it

prevale l'uso di materiali per le rifiniture di tipo commerciale, rispondenti ad esigenze di comodità e di efficienza. Lo stato di conservazione e le condizioni del contesto in generale sono buone ed omogenee, non si evince particolare usura nè deterioramento dovuti al tempo, (pur essendo l'arco di tempo di costruzione dell'immobile comunque risalente al periodo tra il 1996-97) di conseguenza, si deduce che sono state svolte operazioni di manutenzione regolari e periodiche.



Per quanto riguarda, invece, la disposizione e le caratteristiche dei materiali usati per la soluzione della compagine estetica dei prospetti, possiamo dire che sono stati utilizzati prodotti dalla fisionomia tradizionale: il rivestimento concepito per la parte maggior parte delle facciate è stato realizzato mediante l'applicazione di intonaco al civile color senape chiaro. I frontalini dei balconi sono invece trattati con un bel grigio scuro con piccole modanature. Esso presenta un aspetto denso e compatto; la malta impiegata contiene una sabbia con una granulometria molto fine che ha consentito una buona traspirazione e conservazione delle pareti nel tempo. La tal cosa ha conferito una planarità ottimale all'unità parietale, ottenuta anche con una buona stuccatura, esaltando il colore (grigio\senape\avorio nella zona d'ingresso) dei fronti, portandolo ad esprimere intensità e brillantezza. Le ringhiere a protezione degli oggetti sono di altezza circa cm 40 e presentano

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

C.I. PLM LND 72H64 F912T

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

*IOLANDA PALMA***Architetto**

VIA NAPOLI P.CO ALBA
N.144
NOCERA INFERIORE

Tel. 081 517 18 42

Cell. 331 34 42 545

e-mail:

archpalmaiole@libero.it

un disegno molto regolare in cui spicca l'orizzontalità delle sbarre costitutive, interrotte ogni m1,20 da aste rompitratta.



Per quanto riguarda il vano di accesso comune alla zona ascensore, anch'esso presenta un aspetto ben curato con scalini dall'agevole alzata rivestiti di marmo bianco e lunghezza delle rampe di circa m 1,40, con balaustra e corrimano in ferro. Le porte dell'ascensore sono rivestite di un sottile strato di radica di noce e si nota anche la presenza dell'impianto di luci di emergenza nel caso di improvvisa sopraggiunta necessità di mancato afflusso di energia elettrica. I cancelli di ingresso si differenziano per il passaggio carrabile con sistema di automazione a distanza e per l'accesso pedonale: le caratteristiche di con cui sono stati congegnati sono simili all'intero plesso edilizio, in particolare i muri di delimitazione del completo fabbricato dai confini circostanti sono rivestiti da pietre di porfido con fattura del tipo "opus incertum". La superficie esterna di proprietà condominiale è ben asfaltata e si evincono delle partizioni assegnate in ordine crescente per usufruire in modo ordinato del posto auto scoperto. Si notano delle piccole zonette di terreno sistemate a verde attrezzato, con aiuole piantumate con alberelli della macchia mediterranea e fiori stagionali.

- Consistenza

In via definitiva, il cespite di cui all'oggetto consta di:

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

C.I. PLM LND 72H64 F912T

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IOLANDA PALMA**Architetto**

- **Un unico piano contrassegnato con il numero interno quattro**

- Cucina = mq 10,38
- Soggiorno = mq 37,93
- Lavanderia = mq 4,31
- Wc = mq 4,67
- Corridoio = mq 9,89
- Letto n. 1 = mq 17,06
- Letto n. 2 = mq 11,40
- Letto n. 3 = mq 11,45

VIA NAPOLI P.CO ALBA
N.144
NOCERA INFERIORE

Tel. 081 517 18 42

Cell. 331 34 42 545

e-mail:

archpalmaiofe@libero.it

Le misurazioni, di cui sopra sono da considerarsi al netto delle pareti divisorie e delle murature perimetrali. Per una più immediata visualizzazione della disposizione in pianta dell'unità immobiliare si rimanda all'allegata planimetria rilevata sul posto (**allegato 4c**).

Complessivamente, la consistenza immobiliare di cui innanzi, che gode di effettiva **abitabilità certificata rilasciata in data 23\12\1997 (allegato 4)**, sussistendone i requisiti previsti per norma, è di mq 107,09, al lordo della muratura perimetrale, l'altezza è pari circa a ml 3,00, essendoci le prerogative e le condizioni contemplate dalle leggi vigenti in materia di salubrità e sanità degli ambienti. Si precisa, che ai fini della stima del cespite va considerata anche la misurazione al 50% delle superfici dei balconi (n. 2) e della terrazza (n.1) rispettivamente di mq 5,46 quello su cui prospetta la camera da letto n.1, di mq 4,68 quello su cui affaccia la camera n.2 e di mq 26,13 il terrazzo ubicato sul lato nord-est del nostro edificio. Per quanto riguarda, invece il box auto, si specifica che l'attore non si è reso disponibile al sopralluogo ma che dalla ricerca effettuata dalla sottoscritta, si evince che l'accesso allo stesso avviene mediante rampa con agevole pendenza al 20% e di larghezza m 5,00, che il suddetto garage giace in adiacenza alla stessa ed ad altri due locali destinati altri proprietari. Esso ha le dimensioni pari a m 5,30 x 11,50 per un totale di circa mq 60,95; parametri che consentono il comodo ricovero di due autovetture. Inoltre, il piano interrato presso cui lo stesso è ubicato è regolarmente compartimentato secondo i criteri previsti dalla

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

Tel. 081 517 18 42

Cell. 331 34 42 545

e-mail:
archpalmaiole@libero.it

cui versano gli impianti tecnologici e i loro componenti, nei limiti di ciò che la sottoscritta ha potuto visivamente arguire, si può affermare che l'abitazione è dotata di:

- l'impianto elettrico a bassa tensione del tipo sottotraccia a 220 V con centralina di comando a parete, conforme alla Legge n.46\90;
- l'impianto idrico di carico e scarico, a norma di L. n. 64\74;
- l'impianto di riscaldamento autonomo con acqua calda a media pressione a circuito bitubo in parallelo, dichiarato conforme ai requisiti di legge.



2. Apprezamenti generali

L'intero fabbricato in cui insiste l'appartamento di cui all'oggetto nel complesso si presenta in uno stato di conservazione molto buono ed è dotato di regolare **Concessione Edilizia rilasciata il 25\06\1996 al n. 1143**.

Dati catastali

Gli immobili di nostro interesse sono censiti (**allegati 7a, 7b e 7c**) all'Agenzia del Territorio di Salerno, mediante regolare denuncia in atti presentata il **28.07.1997, n. 4835** e consistono di:

1. **Cespite ad uso abitativo ubicato in Pagani (SA) alla via Carlo Tramontano n. 5, al piano 1, int.4, identificato catastalmente al Fgl.9, mappale 6235, Sub.6, Cat. A\2, cons. n.6 vani. Rendita Euro 557,77.**

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

C.I. PLM LND 72H64 F912T

IOLANDA PALMA**Architetto**

VIA NAPOLI P.CO ALBA
N.144
NOCERA INFERIORE

Tel. 081 517 18 42

Cell. 331 34 42 545

e-mail:

archpalmaiole@libero.it

2. Box auto sito al piano seminterrato (S1) al n.13, identificato catastalmente al Fgl.9 , mappale 6235, Sub.3, Cat. C\6, Cl.7 - mq.60, in Pagani (SA) alla via Tramontano n. 5.

- **Confini**

Esso confina a Nord con Via Carlo Tramontano, a sud con Via Amalfitana, ad Est con beni ed a Ovest con beni eredi

- **Provenienza del bene e regime patrimoniale del debitore**

L'esecutato pervenne al possesso dell'immobile di cui sopra in forza dell'Atto di Compravendita stipulato il **02.07.1998**, voltura n. **11234 . 1\1998**, in atti dal **26.11.1998** al n. rep.**59473**, a Salerno all'Ufficio Atti Pubblici. Innanzi allo stesso, si costituivano il venditore e il compratore che acquistava un appartamento ubicato in Pagani (SA) alla via Carlo Tramontano n. 5, al piano 1, int.4, con box-auto sito al piano seminterrato (S1), facente parte di **un fabbricato** sviluppantesi tra piano seminterrato, rialzato, primo, secondo e terzo alla via Carlo Tramontano n. 5.



L'edificato di cui sopra era stato realizzato in virtù della **Concessione Edilizia n.1143\96**, rilasciata dal Sindaco di Pagani in data **25\06\1996**. Si specifica, che detto fabbricato era stato progettato su commissione **mediante istanza presentata in data 03\01\1994** al n. Prot. Gen. **000061**. Concepito su lotto di terreno, censito originariamente al NCEU al Fgl. n. **9/C**, particelle **5349-**

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

Tel. 081 517 18 42

Cell. 331 34 42 545

e-mail:
archpalmaiole@libero.it

5351-6173-6176, della superficie complessiva di **mq 1862**, per il fabbricato suddetto, da principio era stata rilasciata in data **18\08\1995**, una prima Concessione Edilizia designata al **n.1100**, di poi modificata in corso d'opera mediante **variante presentata in data 05\06\1996 al n. prof. 21756 ed ottenuta regolarmente il 25\06\1996**. In data **06\06\1997**, mediante **atto di permuta (Rep. N. 54979, Rac. N.19853)**, l'acquirente acquisiva in proprio favore le Licenze Edilizie (**n.1100 del 18\08\95 e n. 1143 del 25\06\96**) per l'edificazione del fabbricato in questione e comunicava dell'avvenuta voltura al Ufficio Tecnico di Pagani tramite istanza prodotta in data **12\06\96 al n. di prof. 022659**. Lo stesso Comune di Pagani in data **13\06\1997**, obbligando il richiedente di osservare tutte le prescrizioni previste nelle succitate concessioni, rilasciava parere favorevole all'avvenuto avvicendamento per la realizzazione del complesso edilizio alla via Carlo Tramontano. Dagli accertamenti, inoltre, risulta che la procedura concernente il complesso edilizio era stata dichiarata per l'accatastamento all'UTE di Salerno ed in particolare mediante **"Costituzione del 30\06\97 n. 2600 per condizione dello stesso in corso di costruzione"** e poi successivamente attraverso **"variazione presentata il 28.07.1997 al n. 4835 - causale - frazionamento e trasferimento di diritti a seguito di ultimazione del fabbricato urbano"**. Attualmente il bene oggetto di stima risulta **riportato nel N.C.E.U. di Pagani al Fgl.9 , mappale 6235, Sub.6, Cat. A\2, cons. n.6 vani. Rendita Euro 557,77**. Si precisa, per maggiore chiarezza che, all'unità immobiliare così trasferita nello stato di fatto e diritto, con ogni servitù, pertinenza e dipendenza derivante dalla stato dei luoghi, perveniva anche la proprietà in comune delle parti condominiali di godimento e, nella fattispecie di **un box auto identificato catastalmente al Fgl.9 , mappale 6235, Sub.3, Cat. C\6, Cl.7 - mq.60. (allegato 7)**.

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

Tel. 081 517 18 42
Cell. 331 34 42 545

e-mail:
archpalmaiole@libero.it



- **Stato di possesso del bene oggetto di espropriazione**

Alla data del sopralluogo effettuato il giorno 28\12\2011 alle ore 9.00, come si evince dal verbale di accesso (**allegato 2**), nell'immobile oggetto di perizia al cospetto della scrivente si proponeva il proprietario che aveva regolarmente acquistato con l'atto di compravendita il cespite oggetto di pignoramento. In seguito ad una ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate del Territorio di Salerno e all'Ufficio Provinciale (Serv. Pubb. Imm.), risultava che il cespite con il box auto annesso era stato trascritto in data 28\07\1998 al n. di Reg. Gen. 22772 e di Reg. Part. 18427 **alla Sezione B degli Immobili** come dichiarato dalla possidente.

Si evidenzia che in merito a ciò, la data di registrazione è chiaramente precedente alla trascrizione del pignoramento avvenuto in data 07\04\2011 (pres. N.136, Reg.Gen. n.13755, Reg. Part. N.10465) come si desume dall'ispezione ipotecaria.

- **Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente**

Urbanisticamente come si arguisce dallo stralcio del PRG del Comune di Pagani (**allegato 3**) e dalla relativa legenda, l'immobile oggetto della presente perizia ricade in zona "B" cioè in zona residenziale con densità edilizia medio\alta (recenti insediamenti\completamento).

- **Regime patrimoniale del debitore**

Il debitore risulta attualmente coniugato **In Regime di Separazione dei Beni.**

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

Tel. 081 517 18 42

Cell. 331 34 42 545

e-mail:
archpalmaiole@libero.it

- **Dichiarazioni rese dal marito della proprietaria all'atto del sopralluogo**

Nell'incontro avvenuto il 28\12\2011 alle ore 9.00 presso l'immobile di cui all'oggetto, durante il quale la scrivente si apprestava al rilievo fotografico e metrico del fabbricato, il proprietario chiedeva che fossero verbalizzate le seguenti dichiarazioni a corredo delle quali si allega il verbale controfirmato. Il medesimo, dopo il ricevimento dell'atto di precetto nonché di pignoramento, chiede che per provvedere all'estinzione del debito di poter usufruire della possibilità ai fini dell'istruttoria di stabilire con la parte procedente una concreta proposta transattiva e una rateizzazione della somma da versare, mediante una deroga i cui termini fossero sanciti da entrambi le parti secondo criteri legali, tenendo conto delle sue effettive possibilità economiche.

3. Formalità vincoli ed oneri gravanti sull'immobile oggetto di perizia

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

3.1 **Domande giudiziali:** Non presenti

3.2 **Altre trascrizioni:** Non presenti

3.3 **Cessioni di cubatura:** Non presenti

3.4 **Atti di asservimento urbanistici:** Presenti

All'atto di effettuare regolare ispezione ipotecaria concernente gli immobili di cui all'oggetto, presso l'Agenzia Provinciale di Salerno (Serv. Pubb. Imm.) la sottoscritta CTU evinceva dalle risultanze della ricerca che:

- A seguito di regolare atto di compravendita intercorso fra l'acquirente e il venditore si costituiva sul mappale 6235\16 del F.gl n.9, una servitù di passaggio pedonale e veicolare con assoluto divieto di sosta in favore della proprietà identificata con i mappali 6177,6178, 6175,6174; e che la stessa usufruiva della possibilità di approvvigionarsi del gas metano della condotta comunale che insiste sul mappale n.6235\18.

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

Tel. 081 517 18 42
Cell. 331 34 42 545

e-mail:
archpalmaiole@libero.it

- Risulta, invero pubblicata la seguente formalità relativamente all'atto di permuta stipulato in data 06\06\1997 (Rep. N. 54979, Rac. N.19853) tra la Società "..... s.a.s di che acquisiva in proprio favore le Licenze Edilizie (n.1100 del 18\08\95 e n. 1143 del 25\06\96) rilasciate al Sig..... dal Sig. Sincaco di Pagani e lo stesso che le alienava alla suddetta società suindicata, cedendo a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto quanto concordato, comprensivo di accessioni, servitù attive e passive, pertinenze legalmente costituite, si riservava in proprietà una piccola a striscia di terreno facente parte del mappale 6235 al fogl. n.9 risultante anche dall'atto redatto.
- In favore, invece del complesso residenziale a cui appartiene il cespite, sui mappali 6174, fogl.n.9 e sul mappale 61735\17 del fogl.n.9, si istituisce una servitù di attraversamento delle sole acque potabili.

3.5 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: Non presenti

3.6 Altri pesi o limitazioni d'uso: Non presenti

3.7 Difformità urbanistiche edilizie: Non presenti

3.8 Difformità catastali: Non presenti

- Dati ipocatastali da ispezione ipotecaria del 26\07\2011

• **Trascrizioni a favore:**

- **ATTO DI COMPRAVENDITA TRA VIVI: Data 28.07.1998** – Pubblico Ufficiale: N.P. (**rep. 59473 del 02.07.1998**) - Registro Particolare **18427** – Registro Generale **22772** interessante l'Unità **Negoziale n.1 di Pagani in via C. Tramontano n.5 – NCEU foglio 9, part.6235, sub 6, Cat.A\2. - vani 6-Piano 1; Autorimessa - foglio 9, part.6235, sub 31, Cat.C\6. - Piano S1**

• **Iscrizione contro :**

• **IPOTECA VOLONTARIA** – Data: **09.12.2005**. Pubblico Ufficiale: N.P. - derivante da **CONCESSIONE di GARANZIA** (Registro Generale n. **60522** , Registro Particolare n. **15491**) da parte del nuovo proprietario, in favore della parte procedente sui propri

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

Tel. 081 517 18 42

Cell. 331 34 42 545

e-mail:
archpalmaiole@libero.it

beni personali consistenti in: **Unità Negoziale n.1 di Pagani in via C. Tramontano n.5 – NCEU foglio 9, part.6235, sub 6, Cat.A\2. - vani 6- Piano 1; Autorimessa - foglio 9, part.6235, sub 31, Cat.C\6. - Piano S1**

• **Pignoramento :**

- **ATTO GIUDIZIARIO** – Data: **25.02.2011** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili. Pubblico Ufficiale : Tribunale di Nocera Inferiore - Registro Particolare **10465** - Registro Generale **13755**. Richiedente: N.P. a favore di – riguardante l'**Unità Negoziale n.1 di Pagani in via C. Tramontano n.5 – NCEU foglio 9, part.6235, sub 6, Cat.A\2. - vani 6-Piano 1; Autorimessa - foglio 9, part.6235, sub 31, Cat.C\6. - Piano S1- Presentazione n. 136 del 07.04.2011;**

- **Ispezioni ipotecarie svolte nel ventennio precedente la data del Pignoramento dell'immobile**

Si rileva, dalle risultanze del catasto e dei pubblici registri immobiliari che non grava sul suddetto immobile altro atto pregiudizievole.

• **Trascrizione Pregiudizievole: Non Presente**

- **Oneri Condominiali**

- **Importo annuo delle spese fisse e di gestione o manutenzione: Presenti (Euro 600,00)**
- **Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: Presenti (Euro 40,00 mensili in più per l'anno in corso)**
- **Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: Non presenti**
- **Eventuali cause in corso: Non Presenti**

- **Individuazione dei proprietari nel ventennio precedente alla presente perizia**

L'immobile di cui all'oggetto perviene in possesso del proprietario **(esecutato)** in forza dell'Atto di Compravendita stipulato **(voltura n.11234 in atti dal 26\11\1998 Rep . n. 59473)**. In data **28.07.1998**, al n. di **Reg. Gen. 22772** e di **Reg. Part. 18427** presso l'Agenzia Provinciale di Salerno al Servizio Pubblicità Immobiliare veniva effettuata la nota di trascrizione a vantaggio della contraente

Iscritta al n° 1787 dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno

C.I. PLM LND 72H64 F912T

IOLANDA PALMA**Architetto**

VIA NAPOLI P.CO ALBA
N.144
NOCERA INFERIORE

Tel. 081 517 18 42

Cell. 331 34 42 545

e-mail:

archpalmaiole@libero.it

(allegato 6). L'acquirente comprava un appartamento di natura catastale "A2" ed un box auto "C6" ad esso annesso, facente parte di un fabbricato a destinazione d'uso residenziale, sviluppatosi tra piano seminterrato, rialzato, primo e secondo e terzo in Pagani alla via Carlo Tramontano n.5. Si specifica, che detto fabbricato era stato costruito su lotto di terreno censito originariamente al NCT al n. part. 5349, 5351 - Fgl. n. 9 - rispettivamente Agrumento Cl. 3 di are 01 e 70 centiare con Red. Dom. di Euro 6,23 e Red. Agr. di Euro 1,45 e Frutteto Cl. 2 di are 04 e 95 centiare con Red. Dom. di Euro 11,38 e Red. Agr. di Euro 7,16 (da dati derivanti da Imp. Mecc. dal 30\06\1973) e n. di part. 6173, 6176 - Fgl n.9 - rispettivamente Fabbricato Rurale di 02 Are e 07 Ca, e Agrumento Cl. 3 di are 09 e 90 centiare con Red. Dom. di Euro 36,30 e Red. Agr. di Euro 8,44 (da dati derivanti da Imp. Mecc. dall' anno 1981), in seguito gli stessi variavano per richiesta fattane dal proprietario precedente il quale presentando istanza di Concessione Edilizia presso l'U.T.C. del comune di residenza e ottenendone il rilascio al n.1100 del 18\08\1995 a cui susseguiva variante in corso d'opera al n.1143 del 25\06\1996, comunicava al catasto l'avvenuto cambiamento (in atti definitivi al Catasto dall'anno1997). Tale concessione era stata poi trasferita mediante regolare atto notarile pubblico (permuta) del 06\06\1997 al n. di Rep. 54979 ad altra ditta e registrato mediante la convenzione della trascrizione a Salerno il 23.06.1997 al n. di Reg. Gen. 17232 e al n. di Reg. Part. 13703 alla Conservatoria dei R.R. I.I.. Si aggiunga che insieme a tale operazione di legittimo trasferimento si costituivano delle servitù di passaggio pedonale e veicolare nonché di attraversamento di condotte comunali del gas metano e dell'acqua potabile in favore del vecchio proprietario.

- **Regolarità edilizia, urbanistica ed agibilità del bene oggetto di perizia**

Lo stabile di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia fu realizzato con regolare Concessione Edilizia n.1143 del 25\06\1996 variante della precedente licenza n.1100 del 18\08\1995 e registrato mediante regolare atto notarile pubblico (permuta) del

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

Tel. 081 517 18 42

Cell. 331 34 42 545

e-mail:
archpalmaiole@libero.it

06\06\1997 al n. di Rep. 54979. Si otteneva l'autorizzazione a procedere di fatto all'esecuzione dei lavori dal Sig. Sindaco del Comune di Pagani, e in data 27\11\1997 (prot. n. 042988) avveniva la comunicazione della fine delle opere. Presso il Genio Civile di Salerno, nella data medesima al (prot. n. 22995 - reg. 49301) ai sensi della L.R. 07\01\83 n. 9 art. n.2 si depositava regolare Certificato di Collaudo. Dopo l'approvazione e il parere positivo dell'Ufficio Tecnico Comunale espresso in data 22\12\1997, e l'assenso dell'Ufficio Sanitario "ASL - Salerno 1"- Distretto Sanitario n.94 di Pagani del 23\12\1997, il Direttore dell'UTC di Pagani autorizzava l'abitabilità dell'opera di cui alla premessa (allegato 4). L'utilizzabilità e liceità ai fini urbanistici del fabbricato è stata riscontrata mediante ricerca presso l'UTC di Pagani.



4. Determinazione del valore del bene con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita

- Stima ottenuta con riferimento al Valore di Mercato dell'immobile.

In attinenza all'immobile di cui sopra, viene di seguito esposta la metodologia estimativa seguita, intendendosi col termine

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

Tel. 081 517 18 42

Cell. 331 34 42 545

e-mail:

archpalmaiole@libero.it

metodologia estimativa quell'insieme di procedimenti, fondati sulla correlazione tra cause ed effetti economici attraverso i quali viene a formularsi e a motivarsi il giudizio di valore richiesto. Per la determinazione del più probabile valore di mercato realizzabile in vendita ai pubblici incanti è stato utilizzato un metodo di stima sintetico - comparativo che tenesse conto sia delle caratteristiche intrinseche che estrinseche del bene. Sono quindi 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 (Frimm e Tecnocasa), 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. Il primo screening lo abbiamo effettuato interrogando la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferito all'anno 2011 -secondo semestre essendo quest'ultimo il più aggiornato sui valori commerciali delle varie tipologie immobiliari presenti sul territorio e precisamente considerando tali parametri:

PROVINCIA	SALERNO
COMUNE	PAGANI
FASCIA \ ZONA	Centrale/ZONA COMPRESA TRA LA SS.18 E LA PROV.LE PER NOCERA INFERIORE
CODICE ZONA	B1
MICROZONA CATASTALE	N.1
TIPOLOGIA PREVALENTE	Densità: medio \ alta ABITAZIONI CIVILI
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE

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

C.f. PLM LND 72H64 F912T

da cui considerando che:

- Epoca di costruzione: 1996 -1997
- Metri Quadrati Commerciali : 125 mq Lordi (abitazione)+ 35,14 mq(balconi) al

IOLANDA PALMA**Architetto**

VIA NAPOLI P.CO ALBA
N.144
NOCERA INFERIORE

Tel. 081 517 18 42

Cell. 331 34 42 545

e-mail:
archpalmaiole@libero.it

50%+ 60 mq Lordi (Box Auto)

- Stato manutentivo degli impianti: Buono
- Impianto di Riscaldamento: Autonoma (non certificato)
- Piani del cespite: 1
- Ascensore: Presente
- Muri Perimetrali: con Camera d'Aria
- Copertura dell'Edificio: Piana con strato isolante termico
- Serramenti e vetri: Tip.Veneziana + Infissi di Protezione
- Porte Interne: Buona Qualità
- Pareti e Soffitti: Sani
- Pavimenti: Qualità Media
- Distribuzione degli Spazi: Funzionale
- Esposizione: Lati: Nord, Est
- Balconi: N. 3 utilizzabili calcolati al 50% della Sup.
- Numero Servizi: N. 2
- Aria Condizionata: Presente
- Sottotetto: Non Esistente
- Cantina: Non Esistente
- Box Auto: Esistente e posizionata Piano S1
- Accessori: VideoCitofono
- Verde Privato: Assente
- Verde Condominiale: Presente
- Verde Pubblico: Assente
- Copertura Servizi Pubblici: Discreta
- Presenza di Sorgenti di Rumore: Minime

Essendo:

il Valore di Mercato: In Flessione

si considera come parametro valutativo:

la media applicata al range (Euro/mq) min1400 – max 1650

riferito alla superficie reale o commerciale.

- Tipologia : Appartamento in blocco a torre
- Stato Conservativo: Buono
- Tempi Medi di Vendita: Sei \ Otto Mesi
- Stima: $V_{sc} = (mq\ 125,00 + mq\ 35,14\ \text{distinti in } (mq\ 25 + mq\ 4,68 + mq\ 5,46)\ \text{al } 50\% \text{ ovvero } (mq\ 125 + mq\ 17,57 = mq\ 142,57) = \text{Euro } 217,419 \text{ a cui si}$

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

Tel. 081 517 18 42

Cell. 331 34 42 545

e-mail:

archpalmaiole@libero.it

aggiunge mq 60,00 del Box Auto valutato a Euro/mq 890,00 per cui il valore dello stesso è circa pari a Euro 53,400 da cui il totale è da considerarsi = Euro 270.810,00.

- Valutazione effettuata con metodo di Stima Analitico

Riscontrando che:

➤ l'immobile non è modificabile nella sua consistenza globale, che presenta un buon stato di conservazione, che non necessita di opere di manutenzione straordinaria ed è ubicato in zona tranquilla ma che tuttavia non c'è mercato molto attivo per questo tipo di fabbricato;

si è ritenuto applicare anche il procedimento di stima analitico per capitalizzazione del reddito, prendendo in esame canoni di affitto per cespiti analoghi al fine di una maggiore precisione.

- Determinazione del reddito di capitalizzazione(B/F)

Per ottenere il **Beneficio Fondiario** abbiamo calcolato il **reddito patronale lordo** e sottratto **le spese di parte patronale**.

Da ricerche effettuate si è potuto verificare che:

1. il **canone lordo di locazione mensile** posticipato dell'alloggio ammobiliato è di circa Euro 750,00\650,00;
2. il **saggio medio di interesse monetario** è stato accertato al 8%;
3. il **reddito patronale lordo** = $700,00 \times (12 + 6,5 \times 0,08)$ = Euro 8.764,00

Ottenuto così il **canone annuo posticipato** dobbiamo, per calcolare il **reddito netto capitalizzabile**, quantizzare le **spese di parte patronale** in percentuale sul **RPL**.

Essendo circa:

1. Quote di manutenzione	11%	euro 964,04
2. Quote di reintegrazione	3% - 4%	euro 262,92
3. Quote di Assicurazione	0,6% - 0,8%	euro 70,10
4. Perdite per Sfitto,inesigibilità	5%	euro 438,20
5. Imposta di registro	1% - 3%	euro 262,92

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

C.I. PLM LND 72H64 F912T

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

IOLANDA PALMA

Architetto

6. ICI a parte euro 650,00

Totale Spese di parte patronale euro 2.648,18**Calcolo interessi di anticipazione = $2648,18 \times (1 + 0,005/2) = 3.310,22$** **Beneficio Fondiario = Euro 8.764,00 - Euro 3.310,22 = Euro 5.453,77**

Per determinare il **saggio di capitalizzazione** abbiamo svolto un'indagine sui recenti prezzi di compravendita per immobili insistenti sullo stesso territorio con caratteristiche simili e il loro beneficio fondiario = $SBF/SP = r = 5\%$

Determinazione del Valore Capitale **$V_{sa} = B/r = 5.453,77/5\% = \text{Euro } 272.688,50$**

In via definitiva, si deduce che i valori elaborati con le procedure di stima diversificate applicate sono alquanto concordi, per cui applicando la media aritmetica fra i prezzi così ottenuti, ne deriva che il valore reale dell'appartamento comprensivo del box auto secondo l'andamento della domanda nel mercato immobiliare e quindi attualizzati è pari a:

 $V_m = V_{sc} + V_{sa} / 2 = \text{Euro } 271.749,00$ Dove V_m = valore medio, V_{sc} = valore stima sintetico\comparativo, V_{sa} = valore stima analitico.

In generale, il mercato da precisi segnali di rallentamento, i tempi di vendita si sono decisamente allungati e superano i sei - otto mesi, la forbice tra il prezzo richiesto e quello di chiusura è ormai salita oltre il 16%, complice la crisi economica con una ripresa che stenta ad arrivare. I tassi d'interesse sono in costante rialzo con effetti negativi sul mercato.

VIA NAPOLI P.CO ALBA
N.144
NOCERA INFERIORE

Tel. 081 517 18 42

Cell. 331 34 42 545

e-mail:

archpalmaiole@libero.it

Iscritta al n° 1787 dell'Ordine
degli Architetti Pianificatori
Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Salerno

C.f. PLM LND 72H64 F912T

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IOLANDA PALMA

Architetto

VIA NAPOLI P.CO ALBA
N.144
NOCERA INFERIORE

Tel. 081 517 18 42
Cell. 331 34 42 545

e-mail:
archpalmaiole@libero.it

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

C.f. PLMLND 72H64 F912T

SCHEDA RIEPILOGATIVA

1. **Comune di Ubicazione:** PAGANI – via CARLO TRAMONTANO N.5
2. **Quota di proprietà:** 1000 / 1000
3. **Descrizione del bene ed ubicazione dello stesso:**
Unità immobiliare residenziale del tipo "Appartamento" di circa 142,57 mq, dotata di n. 6 vani, più n. 2 servizi, n. 1 terrazzo e n. 2 balconi praticabili, ubicata in zona B del PRG vigente, in buono stato manutentivo, con esposizione a nord, ed a est, con buone rifiniture e risalente al periodo di costruzione tra gli anni 1996-1997.
4. **Confini:**
Il cespite confina a Nord con Via Carlo Tramontano, a sud con Via Amalfitana, ad Est con beni ed a Ovest con beni eredi
5. **Dati catastali:**
 - **Cespite ad uso abitativo** ubicato in Pagani (SA) alla via Carlo Tramontano n. 5, al piano 1, int.4, identificato catastalmente al Fgl.9, mappale 6235, Sub.6, Cat. A\2, cons. n.6 vani. Rendita : Euro 557,77
 - **Box auto** sito in Pagani (SA) alla via Carlo Tramontano n. 5, al piano seminterrato (S1) designato con il n.13, identificato catastalmente al Fgl.9, mappale 6235, Sub.3, Cat. C\6, Cl.7 - mq.60.
6. **Situazione amministrativa dell'immobile:**
L'immobile di che trattasi è parte di un fabbricato realizzato con regolare Concessione Edilizia, n.1143 del 25\06\1996 variante della precedente licenza n.1100 del 18\08\1995 di poi volturata ed intestata in data 13\06\1997 ad altra ditta. Per esso non risultano commessi abusi edilizi.
Stato di possesso dell'immobile
L'attuale proprietario è coniugato ma in **Regime di Separazione dei Beni**, è pervenuto al possesso dell'immobile di cui sopra in forza dell'Atto di Vendita, registrato in data 28\07\1998 al n. di Reg. Gen. 22772 e di Reg. Part. 18427 alla Sezione B degli Immobili presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Salerno.
Si evidenzia che in merito a tale contratto la data di registrazione è precedente alla trascrizione del pignoramento come si evince dall'ispezione ipotecaria
7. **Iscrizioni e Trascrizioni relative all'immobile**
 - **Iscrizione contro :**
 - **IPOTECA VOLONTARIA** – Data: 09.12.2005. Pubblico Ufficiale:
derivante da CONCESSIONE di GARANZIA (Registro Generale n. 60522 ,

IOLANDA PALMA

Architetto

Si evidenzia che in merito a tale contratto la data di registrazione è precedente alla trascrizione del pignoramento come si evince dall'ispezione ipotecaria

7. Iscrizioni e Trascrizioni relative all'immobile

• Iscrizione contro :

• IPOTECA VOLONTARIA - Data: 09.12.2005. Derivante da CONCESSIONE di GARANZIA (Registro Generale n. 60522 , Registro Particolare n. 15491) da parte della ~~.....~~, ~~.....~~ in favore della ~~.....~~ sui propri beni personali consistenti in: Unità Negoziale n.1 di Pagani In via C. Tramontano n.5 - NCEU foglio 9, part.6235, sub 6, Cat.A\2. - vani 6-Piano 1: Autorimessa - foglio 9, part.6235, sub 31, Cat.C\6. - Piano S1.

• Pignoramento :

- ATTO GIUDIZIARIO - Data: 25.02.2011 derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili. Pubblico Ufficiale : Tribunale di Nocera Inferiore - Registro Particolare 10465 - Registro Generale 13755. Richiedente: ~~.....~~ a favore di ~~.....~~ - contro ~~.....~~ Unità Negoziale n.1 di Pagani In via C. Tramontano n.5 - NCEU foglio 9, part.6235, sub 6, Cat.A\2. - vani 6-Piano 1: Autorimessa - foglio 9, part.6235, sub 31, Cat.C\6. - Piano S1- Presentazione n. 136 del 07.04.2011;

Prezzo a base d'asta : Euro 271.749,00

La scrivente ritiene, con la presente relazione di perizia tecnico - estimativa di aver assolto l'incarico conferitole e resta a disposizione dell'ILL.^{mo} Giudice dell'Esecuzione per eventuali altri chiarimenti in merito.

Tonto dovevo per espletamento di mandato.

Nocera Inferiore, li

Stampa: TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE - UFFICIO DI INCASSI E MOBILITÀ - 8 FEB. 2012 - DEPOSITATO IN CANCELLERIA - Cancelliere

Stampa circolare: TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE - UFFICIO DI INCASSI E MOBILITÀ - (Car. Iolanda Palma) - 21 FEB. 2012

CO ALBA
4
NERIORE
17 18 42
31 42 545
libero.it

ASTE GIUDIZIARIE.IT

IOLANDA PALMA

Architetto

VIA NAPOLI P.CO ALBA
N.144
NOCERA INFERIORE

Tel. 081 517 18 42
Cell. 331 34 42 545

e-mail:
archpalmaiole@libero.it

Registro Particolare n. 15491) da parte dell'esecutato in favore dell'istante, sui propri beni personali consistenti in: **Unità Negoziale n.1 di Paganì in via C. Tramontano n.5 - NCEU foglio 9, part.6235, sub 6, Cat.A\2. - vani 6-Piano 1; Autorimessa - foglio 9, part.6235, sub 31, Cat.C\6. - Piano S1.**

• **Pignoramento :**

- **ATTO GIUDIZIARIO** - Data: **25.02.2011** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili. Pubblico Ufficiale : Tribunale di Nocera Inferiore - Registro Particolare **10465** - Registro Generale **13755**. a favore dell'istante e contro la parte debitrice. **Unità Negoziale n.1 di Paganì in via C. Tramontano n.5 - NCEU foglio 9, part.6235, sub 6, Cat.A\2. - vani 6-Piano 1; Autorimessa - foglio 9, part.6235, sub 31, Cat.C\6. - Piano S1**- Presentazione n. **136** del **07.04.2011**;

Prezzo a base d'asta : Euro 271.749,00

La scrivente ritiene, con la presente relazione di perizia tecnico - estimativa di aver assolto l'incarico conferitole e resta a disposizione dell'ILL.^{mo} Giudice dell'Esecuzione per eventuali altri chiarimenti in merito.

Tanto dovevo per espletamento di mandato.

Nocera Inferiore, li

CTU

(arch. Iolanda Palma)

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it