

IOLANDA PALMA

Architetto

VIA NAPOLI P.CO ALBA
N.144
NOCERA INFERIORE

Cell. 3517408874

e-mail:

iolandapalma42@mail.com

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE



SEZIONE: FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.: ESECUZIONE N .8\2019

G. E.: DOTT. L. BOBBIO

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

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



IOLANDA PALMA

Architetto

PROCESSO ESECUTIVO IMMOBILIARE N.8\2019

GIUDICE ESECUTORE: DOTT. re LUIGI BOBBIO

CTU: ARCH. PALMA IOLANDA

VIA NAPOLI P.CO ALBA
N.144
NOCERA INFERIORE

Cell. 3517408874

e-mail:

iolandapalma42@mail.com

L'ill.mo Sig. Giudice Dott. L. Bobbio, avendo preso visione della procedura esecutiva instaurata dal Sig. xxxxxxxxxx, rappresentato e difeso xxxxxxxxx, 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 29\09\2021 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.

INDICE DEI PROCEDIMENTI**Data di conferimento incarico:**29\09\2021 - **Data di giuramento:**04\10\2021**Data dell'udienza:** 29 Aprile 2022**Dati relativi all'Atto di Pignoramento:****Parte Procedente:** Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**Rappresentanti legali:** xxxxxxxxxxxx**Istanza di Vendita:** Data: 20\02\19**Iscrizione al ruolo:** Data:12\01\ 2019**Atto di Precetto:** Data 15\10\2018 notificato il 28\11\2018**Decreto Ingiuntivo:** Data 14\07\2011 depositato in Cancelleria il 29\07\2011**Atto di Pignoramento Immobiliare:** Data 30\01\2019**Nota di Trascrizione:** Rg. 3837- R. part.2904\19 del 31/01/2019)**Deposito certificazione notarile:** Data:20\02\2019Iscritta 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:
iolandapalma42@mail.com

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 adempire 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 xxxx(**prof. 04\11\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 DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Si precisa che i diritti reali immobiliari dei beni descritti nel seguito, indicati nell'atto di pignoramento sono limitati. Si evince il **diritto di usufrutto pari all'intero** esercitato dalla Sig.ra xxxxxxxxxxxx mentre quello in titolarità dell' eseguita ovvero **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** corrisponde al **diritto di mera e nuda proprietà pari all'intero.**

Dati dei cespiti pignorati:

- **IMMOBILE SITO IN SARNO ALLA VIA PIOPPAZZE N.35 UBICATO AL PIANO PRIMO, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL PREDETTO COMUNE AL FOGLIO N.30, PART.1489 – SUB.3, CAT. (in corso di costruzione)**
- **IMMOBILE SITO IN SARNO ALLA VIA PIOPPAZZE N.35 UBICATO AL PIANO TERRA, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL PREDETTO COMUNE AL FOGLIO N.30, PART.1489 –SUB.4, CAT. C\6, CL.5, CONS.18 MQ-SUP.CAT.21 MQ, RENDITA CATASTALE EURO 35,33.**

2 SUDDIVISIONE IN LOTTI

LOTTO UNICO

- **IMMOBILE SITO IN SARNO ALLA VIA PIOPPAZZE N.35 UBICATO AL PIANO PRIMO, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL PREDETTO COMUNE AL FOGLIO N.30, PART.1489 –SUB.3, CAT. (In corso di costruzione)**
- **IMMOBILE SITO IN SARNO ALLA VIA PIOPPAZZE N.35 UBICATO AL PIANO TERRA,**

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

C.f. PLM LND 72H64 F912T



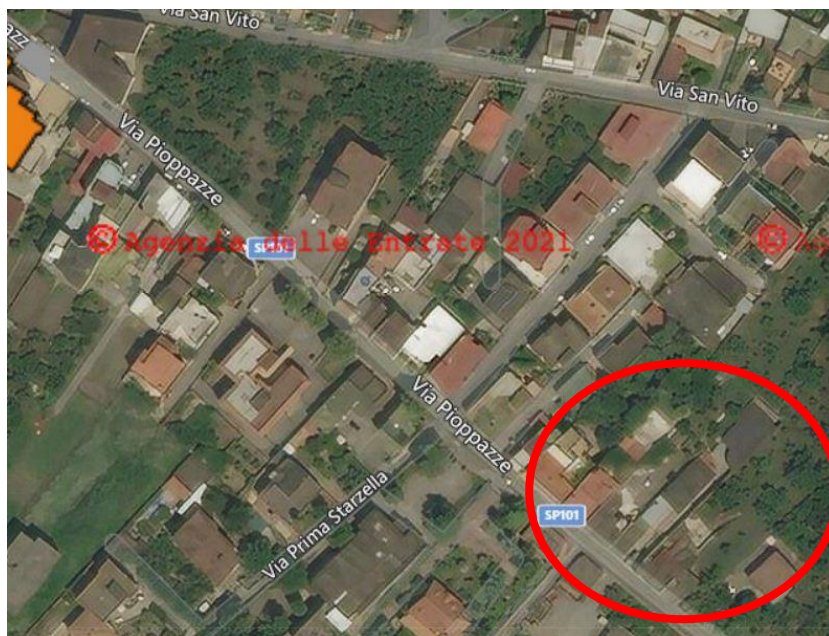
IOLANDA PALMA**Architetto**

CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL PREDETTO COMUNE AL FOGLIO N.30, PART.1489 -SUB.4, CAT. C\6, CL.5, CONS.18 MQ- SUP.CAT.21MQ, RENDITA CATASTALE EURO 35,33.

3 DESCRIZIONE DEL LOTTO CON L'ELENCO DEI BENI COMPONENTI

a. IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Gli immobili sopraelencati sono ubicati, come già specificato in via Pioppazze n.35. L'appartamento è situato al primo piano ed è in corso di costruzione, il garage è al piano terra e sono collocati nel Comune di Sarno. Il box auto risulta già accatastato come da elaborato planimetrico presentato in data 24\01\1992 dall'Ing. xxxxxxxxxxxx al sub.4 e allegato alla presente. L'appartamento essendo ancora allo stato grezzo e non rifinito risulta non agibile e presuppone la mancanza di produzione di reddito: per cui catastalmente appartiene ad una categoria assolutamente provvisoria **(F3)** la cui durata varia da **6 a 12 mesi** come previsto dalla circolare 4/T del 2009 dell'Agenzia del Territorio. Tuttavia non è stata presentata alcuna proroga che attesti la mancata ultimazione dell'immobile, né una comunicazione all' Ufficio Tecnico del Comune di Sarno che certifichi la sospensione dei lavori a tempo indeterminato.



PLANIMETRIA DESUNTA DALLA MAPPA DELLE AGENZIE DELLE ENTRATE

VIA NAPOLI P.CO ALBA
N.144
NOCERA INFERIORE

Cell. 3517408874

e-mail:

iolandapalma42@mail.com

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

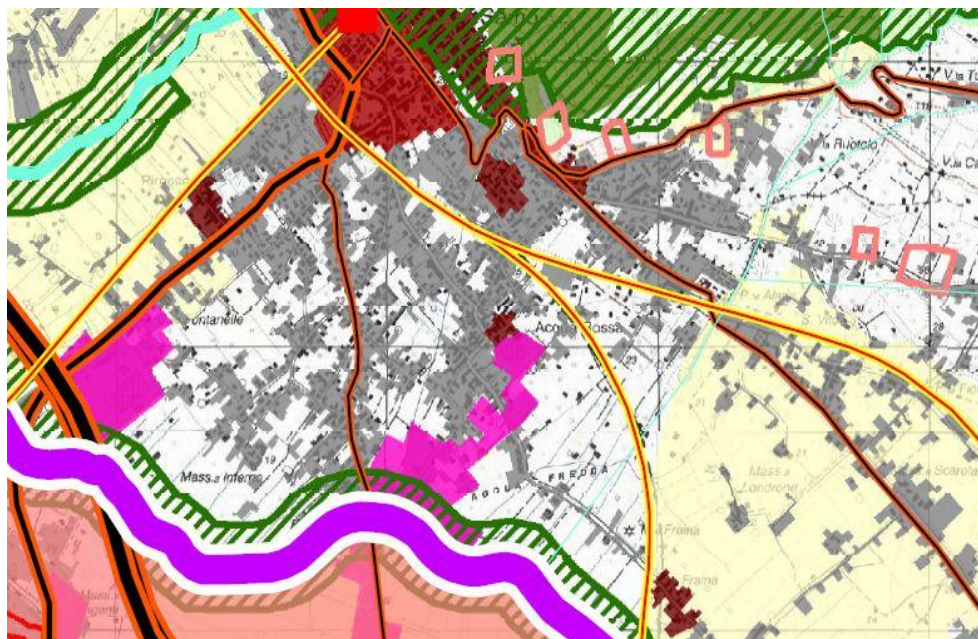
e-mail:
iolandapalma42@mail.com

b. CONFINI DEI CESPITI: BOX AUTO: Lato Nord = proprietà xxxxxxx Lato Sud = stessa ditta delimitante il confine con il cortile di accesso, Lato Est = proprietà xxxxxxx, Lato Ovest = stessa ditta. **APPARTAMENTO:** con i beni xxxxxx, con la ditta xxxxxxxx e i beni di xxxxxxxx.

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 in corso di costruzione è ubicato in una zona semicentrale ma piuttosto satura di immobili prevalentemente destinati a residenza, alcuni dei quali di recente edificazione. Tale area è individuata urbanisticamente nel P.R.G. vigente come **"B di completamento"** distante dal centro cittadino per tre \ quattro km circa e quasi ai limiti con il la frazione di Lavorate di Sarno.



INQUADRAMENTO TERRITORIALE

I parametri che si riferiscono alla densità edilizia e abitativa sono discreti, ciò si evince anche dallo stralcio della Planimetria in scala 1:2000 dell'area. Il tessuto urbano è poco servito da mezzi di trasporto pubblico e non si connota per la presenza di attrezzature di rilievo. E' 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.

Iscritta al n° **1767** dell'Ordine degli
Architetti Pianificatori Paesaggisti
e Conservatori
della Provincia di Salerno
C.f. PLM LND 72H64 F912T

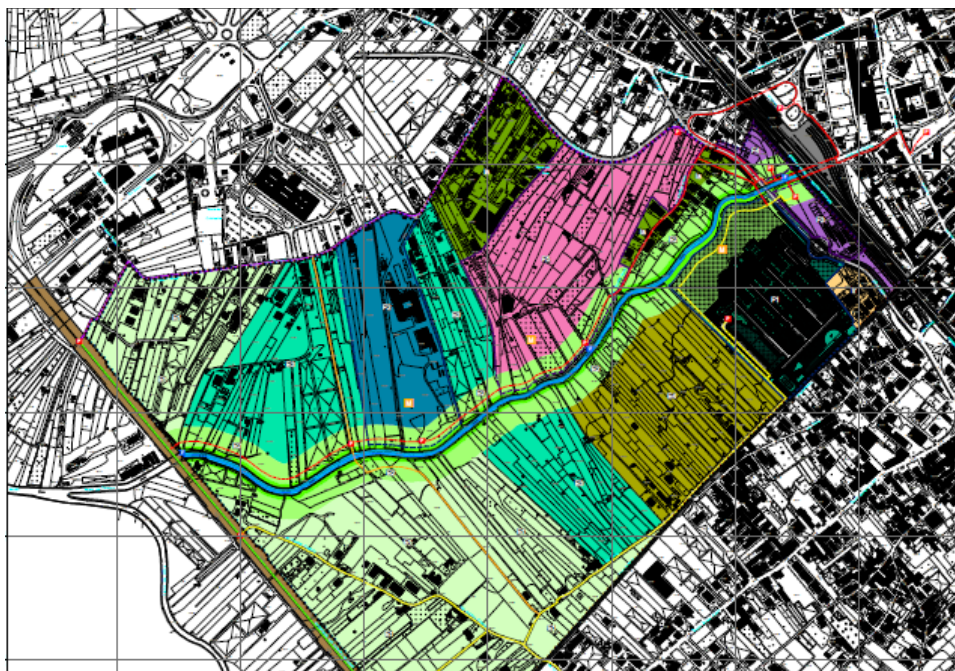
IOLANDA PALMA

Architetto

VIA NAPOLI P.CO ALBA
N.144
NOCERA INFERIORE

Cell. 3517408874

e-mail:
iolandapalma42@mail.com



PLANIMETRIA DELLE ATTREZZATURE (AMBITO AGGREGATI RURALI)

Le attività terziarie e quelle per il tempo libero, scuole e chiese sono abbastanza fruibili e ma non raggiungibili 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**

Nel seguente paragrafo elenchiamo gli elementi distintivi e costruttivi che concernono il cespite sottoposto al pignoramento. Trattasi di un appartamento non rifinito, i cui lavori di edificazione risultano fermi da circa venti anni. Vi si accede mediante una scala in materiale metallico ferroso probabilmente in lega, costituita da due rampe ad "L" di comoda pedata e alzata con pianerottolo di riposo. La balaustra del medesimo materiale chiude la scala verso la parte libera che si affaccia sul cortile e si completa con i piantoni del corrimano e con i parapetti a griglia che proteggono dallo spazio vuoto sulla destra di chi sale.

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:

iolandapalma42@mail.com



PROSPETTO PRINCIPALE

Come si evince dalle foto allegate, non sussiste ascensore, ma il fabbricato fruisce di uno spazio comune che consente il passaggio veicolare fino al garage di pertinenza e la circolazione pedonale. Alla visita di ispezione dello stato dei luoghi, il cespite dall'esterno risulta intonacato ma di fatto all'interno inagibile poiché versa in uno stato di abbandono, si osservano materiali di risulta e attrezzature di cantiere che ingombrano il piano di calpestio, si notano solo i muri di tamponamento con i tramezzi divisorii e la struttura in cemento armato.



PROSPETTO PRINCIPALE

Gli ambienti di cui costa vigono 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 dal piano inferiore. La copertura è piana e risulta coibentata, si osserva una fitta disposizione lineare di coppi poggianti sui cordoli di chiusura a creare una trama ordita e modulata sul

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:
iolandapalma42@mail.com

passo degli stessi ai fini decorativi. L'intero sistema di sostegno alla vista appare in discrete condizioni, necessita ovviamente di manutenzione straordinaria in previsione di un completamento dei lavori edili. I canali di gronda per lo smaltimento delle acque piovane sono in plastica e ben definite le pendenze per gli scoli. All'interno del cespite non è stata apposta nessuna pavimentazione, non sussiste intonacatura né pitturazione delle pareti. I due bagni mancano completamente di servizi igienici e delle connessioni all'impianto idrico-sanitario. Inoltre non vi è la predisposizione alla rete di distribuzione di acqua potabile, né sono posizionate le tracce, i circuiti per l'alimentazione dell'impianto elettrico civile, né di condizionamento, né il sistema di tubazioni e macchinari per la fornitura di gas - metano ad uso domestico. Sono invece definiti gli spazi d'uso ed si deduce che l'immobile è costituito da un vano soggiorno con cucina, due bagni e due stanze da letto con ripostiglio. La planimetria presentata al Comune in fase di istanza di Condonò è identica allo stato di fatto.



SCALA DI ACCESSO

Per quanto concerne il garage, in un primo momento si è accertato che quello identificato avente la basculante all'ingresso danneggiata e all'interno dello stesso sussistente un cumulo enorme di rifiuti urbani di ogni tipo, non corrisponde a quello di proprietà che invece trovasi in adiacenza. Il sito comunque emana un'odore nauseabondo. A tal proposito, il custode l'Avv. S. Villamajna ha verbalizzato pur non essendo suo compito circa la presenza del sudiciume immondo che caratterizza il posto e ha organizzato per far pervenire una comunicazione all'amministrazione comunale affinché provveda a sanzionare i responsabili del mancato

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**

smaltimento oltre che a procedere ad emanare delle misure di tutela igienico – sanitarie per la gestione di questa discarica incontrollata e abusiva.

VIA NAPOLI P.CO ALBA
N.144
NOCERA INFERIORE

Cell. 3517408874

e-mail:

iolandapalma42@mail.com



PROSPETTO PRINCIPALE



INTERNI DEL CESPITE

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:

iolandapalma42@mail.com



ALTRE VISTE INTERNE

SVILUPPO SUPERFICI – CONSISTENZE AI FINI DELLA VALUTAZIONE

In seguito saranno riportate le misurazioni delle superfici nette dei locali di cui è composto l'edificio, 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 FIAIP, 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:

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.

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:
iolandapalma42@mail.com

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 ragguagliate attraverso coefficienti correttivi così definiti:

- a. Coefficiente di ragguaglio, cantine e locali tecnici: 0,25
- b. Coefficiente di ragguaglio, sottotetti, stenditoi e lastrici solari: 0,25
- c. Coefficiente di ragguaglio, garage e depositi: 0,35
- d. Coefficiente di ragguaglio, terrazzi: 0,60

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

TABELLA DELLO SVILUPPO DELLE SUPERFICI

• IMMOBILE SITO IN SARNO ALLA VIA PIOPPAZZE N.35 UBICATO AL PIANO PRIMO, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL PREDETTO COMUNE AL FOGLIO N.30, PART.1489 -SUB.3, CAT. (In corso di costruzione) • IMMOBILE SITO IN SARNO ALLA VIA PIOPPAZZE N.35 UBICATO AL PIANO TERRA, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL PREDETTO COMUNE AL FOGLIO N.30, PART.1489 -SUB.4, CAT. C\6, CL.5, CONS.18MQ-SUP.CAT.21MQ, RENDITA CATASTALE EURO 35,33.		
APPARTAMENTO	MQ SUP.PARZIALI	DESTINAZIONE DEI LOCALI
	28,00	SOGGIORNO
	15,97	CUCINA
	18,67	LETTO N.1
	18,91	LETTO N.2
	5,80	WC N.1
	8,40	WC N.2
	16,55	CORRIDOIO
	110.05	SUPERFICIE UTILE ABITABILE
TOTALE	6,36	SUP. NON UTILE
GARAGE	MQ 21,00	BOX AUTO

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

- IMMOBILE SITO IN SARNO ALLA VIA PIOPPAZZE N.35 UBICATO AL PIANO PRIMO,



IOLANDA PALMA**Architetto**

VIA NAPOLI P.CO ALBA
N.144
NOCERA INFERIORE

Cell. 3517408874

e-mail:
iolandapalma42@mail.com

**CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL PREDETTO COMUNE AL FOGLIO N.30,
PART.1489 –SUB.3 CAT. (In corso di costruzione)**

- **IMMOBILE SITO IN SARNO ALLA VIA PIOPPAZZE N.35 UBICATO AL PIANO TERRA,
CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL PREDETTO COMUNE AL FOGLIO N.30,
PART.1489 –SUB.4, CAT. C\6, CL.5, CONS.18 MQ- SUP.CAT.21MQ, RENDITA
CATASTALE EURO 35,33**

Dalla visione degli atti informatizzati al Nuovo Catasto Urbano di Salerno si evince che l'appartamento in oggetto è stato registrato come unità immobiliare ancora in corso di costruzione. Il box auto, invece risulta regolarmente accatastato come da elaborato planimetrico presentato in data 24\01\1992 dall'Ing. xxxxxxxxxxxx al sub.4 (Voltura Prot. Sa 0490788 dal 28\09\2007 – Rep. n. 92232).

5. PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO – DESCRITTIVO DEL LOTTO

Lotto unico (appartamento e box auto) ubicato in Sarno alla via Pioppazze n.35, confinante il primo con i beni xxxxxx, con la ditta xxxxxx e i beni di xxxxxx mentre il box auto con beni xxxxxx e il cortile comune che ne consente l'accesso. La Sig.ra xxxxxxxx ne vanta la nuda proprietà, mentre la Sig.ra xxxxxxxxxxxx ne gode l'usufrutto. Rispettivamente i cespiti sono identificati al N:C.E.U come segue: IMMOBILE SITO IN SARNO ALLA VIA PIOPPAZZE N.35 UBICATO AL PIANO PRIMO, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL PREDETTO COMUNE AL FOGLIO N.30, PART.1489 –SUB.3, CAT. (In corso di costruzione) e IMMOBILE SITO IN SARNO ALLA VIA PIOPPAZZE N.35 UBICATO AL PIANO TERRA, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL PREDETTO COMUNE AL FOGLIO N.30, PART.1489 –SUB.4, CAT. C\6, CL.5, CONS.18 MQ-SUP.CAT.21MQ, RENDITA CATASTALE EURO 35,33. Inseriti nella zona B del P.U.C, il fabbricato destinato a futura residenza civile presenta uno stato dei luoghi completamente grezzo non sussistendo impiantistica né divisioni interne, né pavimentazione, né altri elementi o componenti di finitura e costa di **116,50** mq. Il box auto invece è agibile e disponibile all'uso. Si precisa che la Sig.ra xxxxxxxx ha acquistato per mezzo di atto di vendita del 19\11\2009 (racc.8814 – rep-19221) dai coniugi xxxxxxxx coniugati in regime di comunione dei beni. Il cespite è stato realizzato in totale assenza di Concessione Edilizia e che per sanare tale abuso in data 30\09\86 è stata inoltrata domanda di condono edilizio ai sensi della L. n.45\85 – prot.29457 N-02366974804\1 e

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:

iolandapalma42@mail.com

sono stati versati tutti gli oneri oblativi. Il cespite possiede il certificato di idoneità statica (prot.19026\1746 del 16\10\2000 a cura di xxxxxxxx). Alla richiesta di comunicazione ultimazione lavori del 27\05\2008 prot. 9853) fa seguito istanza di archiviazione firmata dal Geom. xxxxxxil quale si solleva da tutte le responsabilità come Direttore dei Lavori (prot. 26\5\10 n.008821 cat.10 cl.9 .fasc.2). Si conferma la corrispondenza piena fra lo stato dei luoghi rilevato e i grafici presentati per il condono edilizio

PREZZO BASE D'ASTA = Euro 54.580,625

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 i predetti beni appartenevano al Sig. xxxxxxxx al quale pervennero come beni personali e in nuda proprietà (per appartenersi l'usufrutto vitalizio ai di lui genitori xxxxxxxxxxxx giusta **Atto di Vendita redatto dal notaio xxxxxx, del 23\12\1944, registrato a Sarno il 5\01\1945 al n.345 e trascritto a Salerno nei termini di legge.** A seguito di decesso dei due coniugi ovvero in data [REDACTED] del Sig. xxxxxxxxxxxx della Sig.ra xxxxxxxxxxxx, l'usufrutto da quest'ultimi vantato si è consolidato alla nuda proprietà. Il [REDACTED] è invero deceduto in Sarno ove risiedeva il Sig. xxxxxxxx (dichiarazione di successione presentata il 11\07\2002 e registrata al n.49\vol.1223 nel RR.II. di Salerno il 21\04\2005 ai nn. 18 718\14111 successione regolata da testamento olografo del 10\09\97, pubblicato con verbale del 03\11\2000 a rogito del notaio xxxxxx in Sarno (rep.27080 e registrato a Pagani il 17\11\2000 al n.800). Con tale documento i beni in oggetto furono assegnati:

1. alla Sig.ra xxxxxx coniuge vivente del de cuius per l'usufrutto dell'intero;
2. per i diritti di proprietà in comune e pro indiviso in parti uguali fra loro ai di lui nipoti xxxxxxxx e xxxxxxxx sempre in Sarno.
3. Con atto di compravendita redatto dal Notar xxxxxx con studio alla xxxxxx in Salerno, stipulato il 19\11\2009 - Rep.19221 e registrato in Salerno il 02\12\2009 al n.11049 e trascritto il 03\12\2009 ai nn.54292\432243 i predetti xxxxxxxx hanno alienato alla Sig.Ra xxxxxxxx l'intera nuda proprietà che regolarmente ha liquidato come da patti intercorsi tra loro.



IOLANDA PALMA**Architetto**

VIA NAPOLI P.CO ALBA
N.144
NOCERA INFERIORE

Cell. 3517408874

e-mail:

iolandapalma42@mail.com

Repertorio nr.19221	Raccolta nr.8814 -
===== ATTO DI COMPRAVENDITA =====	
===== REPUBBLICA ITALIANA =====	
L'anno duemilanove, il giorno diciannove del mese di novembre	
in Salerno, nel mio studio alla P.zza Sedile di Portanova,	
nr. 5. =====	



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

L'immobile è inserito nel vigente Strumento Urbanistico (PUT) del Comune di Sarno nell' **"B completamente"** con strutture esistenti e consolidate. Dallo stralcio del grafico attuativo, si evince che la zona interessata trovasi ubicata al limite della zona denominata Lavorate, ed è prevalentemente occupata da edificati a destinazione per lo più residenziale. Il comparto ADB di Campania Centrale ovvero l'Autorità di Bacino del fiume di Sarno individua le aree soggette a rischio di dissesto idrogeologico e per tale zona non prevede pericolosità e franosità elevate. Per quanto riguarda il problema che inerisce la sismicità, la D.R. del Consiglio dei Ministri n.5447\2002 inquadra tale zona soggetta ad una alta rischiosità. Detto fabbricato è stato realizzato su terreno del Comune di Sarno senza alcuna concessione edilizia. In data 30\09\86 è stata inoltrata domanda di condono edilizio per sanare completamente l'abuso (legge n.47\85-prot.29457). In atti si riporta il completo pagamento degli oneri oblatori e concessori previsti versati sul c.c. dell'amministrazione comunale (n.255000) ma la proprietaria Aquissi Monia non ha mai ritirato il titolo concessorio rilasciato dalla commissione ad acta.

Si precisa che gli illeciti edilizi commessi rientrano tra le ipotesi previste dalla L.n.47\85 e dall'art.39 della L. n.724\94 per cui è prevista la possibilità di conseguire i requisiti abilitanti e i diritti conseguenti alla corresponsione delle

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****obbligazioni.**

VIA NAPOLI P.CO ALBA
N.144
NOCERA INFERIORE

Cell. 3517408874

e-mail:

iolandapalma42@mail.com



PARTICOLARE DEL SOFFITTO

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

Alla data sopralluogo come si evince dal verbale di accesso, previo preavviso avvenuto tramite P.R. la scrivente e il custode Avv. S. Villamajna si sono recate sul luogo oggetto di causa al fine di svolgere le operazioni peritali. Sul posto era presente l'avvocato zzzzzzzzzz che ha seguito scrupolosamente i lavori di accertamento, visione e rilievo degli immobili essendo il rappresentante legale del Sig. <<<<<<<. Di poi ci si è recati presso la residenza della Sig. <<<<<<< e si è provveduto ad avvertirla della procedura in corso non tralasciando di enumerare gli obblighi del custode e del perito e di fornire tutte le informazioni sullo stato dei fatti. Si è stabilito il subentrato possesso dell'unità immobiliare da parte dell'Avv. S. Villamajna la quale ha provveduto a strettissimo giro ad impedire qualsivoglia accesso agli immobili mediante intervento del fabbro.



PARTICOLARE LOCALE INTERNO

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:

iolandapalma42@mail.com

9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

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

- 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
- **Diffinità edilizie (richiesta di condono edilizio in corso) ved.allegati**

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 IPOTECARIA GIUDIZIALE iscritta ai nn. 41951\4219 del 19\12\14 per un totale di Euro 8.000

2) Atti giudiziari

- DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Giudice di pace del Tribunale di Nocera Inferiore con n. di rep. 1261\11 munito di formula esecutiva in favore di xxxxxx per il diritto di nuda proprietà dell'intero sui beni oggetto della presente contro xxxxx come innanzi generalizzata.

3) Pignoramenti

- TRASCRIZIONE : Emessa dal Tribunale di Busto Astirzio, trascritto in data 30\01\2019 ai numeri 3837\2984 nascente da pignoramento notificato in data 10\01\2019 , rep. 98\19 in favore di xxxxxx contro xxxxx.

(non sono segnalati altri provvedimenti)

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

C.f. PLM LND 72H64 F912T



IOLANDA PALMA

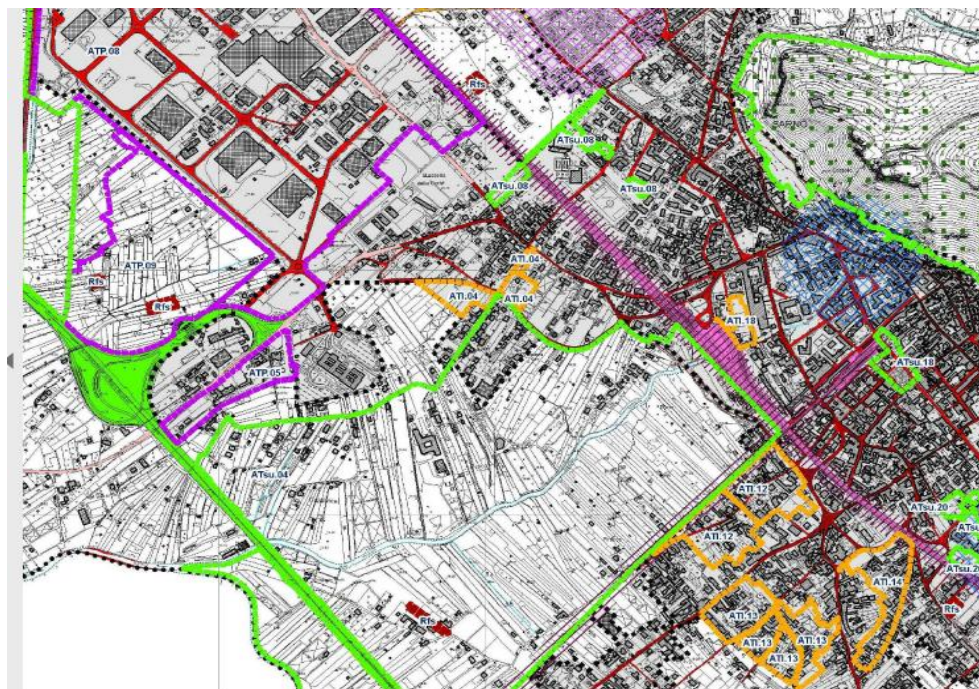
Architetto

VIA NAPOLI P.CO ALBA
N.144
NOCERA INFERIORE

Cell. 3517408874

e-mail:

iolandapalma42@mail.com



FASCE DI RISPETTO DEI VINCOLI PAESAGGISTICI

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 e non insiste su area sottoposta alle restrizioni vincolanti dell'art.32-33 della L.n.45\85

11. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE E STATO CIVILE

La Sig. xxxxxx è nubile e ha dichiarato di essere di origini xxxxxx, era dotata di regolare carta di soggiorno a tempo indeterminato rilasciata dalla Questura di Salerno il [REDACTED] con scadenza al [REDACTED]. Della stessa Signora non si riesce a pervenire alla conoscenza del suo nuovo indirizzo di residenza, l'ultimo dei quali a xxxxxxxxxx.

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

- Da quanto constatato non è stato sostenuto alcun importo annuo per spese fisse di gestione o manutenzione;
- Non sono state erogate spese condominiali essendo un fabbricato a vocazione bifamiliare

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

C.f. PLM LND 72H64 F912T

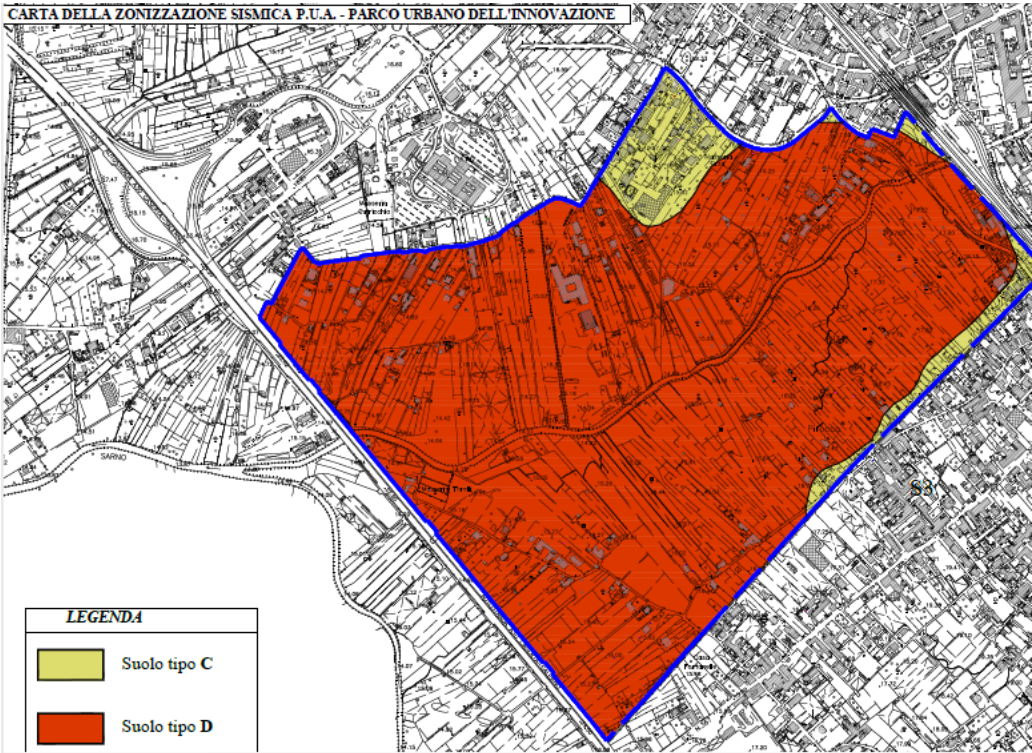
IOLANDA PALMA

Architetto

VIA NAPOLI P.CO ALBA
N.144
NOCERA INFERIORE

Cell. 3517408874

e-mail:
iolandapalma42@mail.com



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 Sarno, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta

Zona Area, dove si verificato i terremoti con elevata intensità	0.15 < ag ≤ 0.25
Zona 2A*	0.20 < ag ≤ 0.25
Zona 2B*	0.15 < ag ≤ 0.20

C
Comunale 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 tale ottica, viene formalizzato l'impiego del metodo combinato della c.d.

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:
iolandapalma42@mail.com

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 di fabbricati non rifiniti ed in corso di esecuzione 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.



CARTA USO DEL SUOLO (AMBIENTE URBANIZZATO E SUPERFICI ARTIFICIALI)

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 formati 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:

COMUNE DI SARNO

	CORSO G. AMENDOLA 11
	VIA TEN.LUIGI BUONAIUTO 22

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:

iolandapalma42@mail.com

Iscritta al n° **1767** dell'Ordine degli
Architetti Pianificatori Paesaggisti
e Conservatori
della Provincia di Salerno
C.f. PLM LND 72H64 F912T

VIA NUOVA LAVORATE 229 9

-  **Provincia:** SALERNO
-  **Comune:** Sarno
-  **Fascia/zona:** SemiPeriferica -SS367\ V.S.Valentino\S.P.Amendola\V.V Lavorate, Lavorate Centro\ Via Pioppazze
-  **Codice di zona:** D1
-  **Microzona catastale n.:** 0
-  **Tipologia prevalente:** edilizia residenziale

VALUTAZIONE COMMERCIALE BOX AUTO

Per le quotazioni dell'OMI si adopera come parametro valutativo:(Euro/mq) 700,00 riferito alla superficie commerciale sfruttabile del Box Auto ovvero mq 21,00. Per cui si ha Euro 700 x mq 21,00 = **Euro 14.700**

VALUTAZIONE COMMERCIALE DEL CESPITE

Per le quotazioni dell'OMI si adopera come parametro valutativo:(Euro/mq) 500,00 riferito alla superficie commerciale sfruttabile; considerando che l'immobile è da completare in ogni sua parte. Misurazione cespite = mq 116,50 x Euro 400,00 da cui il valore della stima è = **Euro 46.600,00**

STIMA A COSTO DI PRODUZIONE

Con Decreto Legge del Ministero delle Infrastrutture (opere pubbliche, politiche abitative ed urbane) del 25 maggio 2021 n.73 e modificazioni del 26 luglio 2021 n.106, gli Enti Regionali aggiornano il prezzo massimo di costo di costruzione con variazioni percentuali di aumento 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



IOLANDA PALMA**Architetto**

VIA NAPOLI P.CO ALBA
N.144
NOCERA INFERIORE

Cell. 3517408874

e-mail:
iolandapalma42@mail.com

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 e 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%).

Strutture in cemento armato incluso movimenti di terre 30%

Tompagni e Tramezzi 8 %

Intonaci (senza pitture) 10%

Opere varie di completamento 36 %

Impianto elettrico 15 %

Impianto termico 15 %

Impianto idrico-sanitario 8 %

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. Per cui tale costo è, appunto, € 750,00 / mq. considerando le superfici dell'immobile dato lo



IOLANDA PALMA**Architetto**

stato attuale di rustico si ha che essendo la (superficie complessiva) = mq
 $116,500 \times € 750,00 \setminus \text{mq} = \text{Euro } 87.375,00.$

STIMA COSTRUZIONE NON ULTIMATA

Dopo aver determinato il valore dell'immobile come se fosse regolarmente ultimato mediante il metodo di stima per costo di costruzione, è ora possibile calcolare il valore della costruzione non ancora terminata, utilizzando la seguente formula:

$$V_c = V_t \times k$$

dove:

1. V_c = valore della costruzione non ancora ultimata
2. V_t = valore della costruzione terminata
3. k = coefficiente di svalutazione

Dal sopralluogo effettuato e da un'attenta ispezione presso l'immobile in oggetto, si sono dedotte le categorie di opere non ancora realizzate e necessarie per completare la costruzione. Nella tabella seguente si riportano, per ogni opera non ancora eseguita, i corrispondenti coefficienti di svalutazione.

COEFFICIENTE SVALUTAZIONE OPERE DA ESEGUIRE	
DESCRIZIONE DELL'OPERA	COEFFICIENTE
Copertura	0,80
Intonaci esterni	0,94
Intonaci interni	0.93
Pavimenti	0.90
Rivestimenti	0.95
Tinteggiature	0.92
Infissi e porte	0.91
Cancellate e ringhier	0.90
Impianto elettrico	0.93
Impianto idrosanitario	0.96
Impianto riscaldamento	0.99
Impianto elevazione	0.98

Considerando i coefficienti di svalutazione relativi alle varie opere non

VIA NAPOLI P.CO ALBA
 N.144
 NOCERA INFERIORE
 Cell. 3517408874

e-mail:
iolandapalma42@mail.com

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:
iolandapalma42@mail.com

eseguite, e moltiplicandoli tra loro otteniamo un coefficiente complessivo pari a 0,4065 tramite il quale è possibile ottenere il valore dell'immobile oggetto della stima: Euro 87.375,00.. – (0,40%) = Euro 87.375,00. – Euro 34,950 =

Valore di stima ottenuto = Euro 52.425

Trattandosi di un fabbricato in costruzione, fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, si ritiene opportuno scegliere la media ottenuta, fra i valori derivati dai due metodi scelti. Il valore del costo di produzione che si calcola sommando tutte le spese che un imprenditore è chiamato a sostenere per produrre un bene, oltre alle spese generali, il profitto d'impresa che comprende anche il costo del terreno e parametri utilizzati per i calcoli di stima costo di mercato, tenendo conto che per portare a termine il fabbricato in costruzione si dovrà provvedere ad un nuovo appalto e sostenere costi per i rinnovi delle autorizzazioni edilizie scadute e che il mercato è particolarmente oscillante essendo notevolmente aumentati i costi delle materie prime per cui il valore finale di stima dei beni pignorati risulta dalla media dei due valori ottenuti (**Euro 46.600,00 + Euro 52.425**)/2 = **€ 49.512,50 a cui si aggiunge il valore del garage di ovvero € 14.700 = € 64.212,50**

Considerando che tale immobile è vincolato all'usufrutto a vita della Sig. Dolcetta Teresa bisogna tener conto del coefficiente riduttivo calcolato in base all'età del beneficiario (91 anni)

Usufrutto Vitalizio

Valore della piena proprietà	64.212,50
Età dell'usufruttuario	91 anni
Tasso di interesse legale	1,25%
Coefficiente moltiplicatore	12
Valore dell'usufrutto	€ 9631,875
Valore della nuda proprietà	€ 54.580,625

Il valore definitivo della valutazione con approssimazione in eccesso è di Euro 54.580,625



IOLANDA PALMA

Architetto

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

VIA NAPOLI P.CO ALBA
N.144
NOCERA INFERIORE

Cell. 3517408874

e-mail:

iolandapalma42@mail.com

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

C.f. PLM LND 72H64 F912T

