

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OTTOBRE 2013

DATI CATASTALI

(Punto 8, quesito 4 raccomandazioni generali)

Da indagini catastali effettuate dal tecnico in data 08/05/2013, il bene pignorato dall' Esecuzione Immobiliare in oggetto risulta attualmente censito al N.C.E.U. del Comune di Eboli, come da subalterno 15, foglio 59 particella 193 (*Cart 2 All. 2*). I dati catastali reperiti **risultano conformi** con quelli forniti dalla documentazione consegnata all' esperto.

- Comune **Eboli**
- Indirizzo **Bivio Santa Cecilia**
- Foglio **59**
- Particella **193**
- Subalterno **15**
- Piano **3**
- Interno **12**
- Categoria **A/2 (abitazione di tipo civile)**
- Classe **2**
- Consistenza catastale **6,5 vani**
- Superficie catastale **non riportata**
- Rendita catastale Euro **587,47 €**

CONFINI

(Punto 8, quesito 4 raccomandazioni generali)

L'unità immobiliare al foglio 59, Particella 193, sub.15, piano 3, cat. A/2, come riscontrato durante l'esecuzione del sopralluogo in data 24/05/2013:

L'appartamento confina:

A NORD-OVEST E NORD-EST: con strada che collega il Bivio Santa Cecilia con i fabbricati limitrofi;

A SUD-EST: con altra proprietà che insite sempre nello stesso condominio;

A SUD-OVEST: con gabbia scala e ascensore che consentono l'accesso alle varie unità immobiliari del fabbricato;

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

(Punto 8, quesito 4 raccomandazioni generali)

L'unità immobiliare, Lotto 1 risulta essere di proprietà dei Sigg. - - e - - in ragione di ½ ciascuno. Identificato l'immobile oggetto di Esecuzione, contestualmente venivano effettuate le necessarie misurazioni con l'ausilio del misuratore laser e del metro tradizionale, successivamente sviluppate in **rilievo metrico digitale** in versione Autocad (*cf. rilievo metrico in Cart. 3 Allegato n 1*).

In Tale data il sopralluogo agli immobili Esecutati si svolgeva in due fasi differenti, durante la prima fase avveniva l'accesso al Lotto 1 in cui erano presenti:

- L'arch. Avagliano Francesco (esperto incaricato);
- Il geom. Odierna Michele (collaboratore dell'esperto);
- L'Avv. Rosa Maria Arcuri (Custode)
- La Sig.ra - *
- Il Sig. - *.

Durante la II fase è stato effettuato l'accesso al Lotto 3.

In seguito al sopralluogo, e a verifiche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Eboli, dove è stato possibile reperire il certificato cumulativo di stato di famiglia e di residenza (*vedi cart. 2 all. 1*), si è riscontrato che nel Lotto 1 risiede il nucleo familiare così composto:

- Sig.ra - *****;
- Sig. - *****;
- Sig. - -, *****;
- Sig. *****8;
- Sig. *****

Inoltre, il Sig. - ***** coniugato con la Sig.ra - *****

ha dichiarato in sede di primo sopralluogo, di essere residente nel suddetto appartamento (*Vedi verbale Cart. 0, All. 2*). Tale dichiarazione non risulta conforme al Certificato di Stato di Famiglia e residenza evaso dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Eboli.

L'UNITA' IMMOBILIARE censita al N.C.E.U. del Comune di Eboli al foglio 59, particella 193, sub 15 insiste al 3° piano del condominio denominato "**** è sita in Eboli alla via Socrate n. 20.

Attraverso la strada principale si accede all'androne condominiale dove è possibile usufruire della scala condominiale e dell'ascensore, che permettono l'ingresso alle varie unità immobiliare del fabbricato.

Tale fabbricato è attualmente interessato da lavori di manutenzione straordinaria, in quanto sono presenti infiltrazioni d'acqua negli sbalzi che hanno causato il deterioramento dell'intonaco dei balconi e l'arrugginimento dei ferri di armatura, come si può notare dalla documentazione fotografica degli esterni allegata (*vedi Cart.3 all.2a*).

L'APPARTAMENTO oggetto di stima risulta essere in buone condizioni, presenta una superficie utile interna di mq 118.52, con un'altezza interna pari a ml 3.02, con n. 2 balconi che si estendono sui versanti Nord-est e Nord-ovest, per una superficie complessiva di mq 34,05.

Il suddetto appartamento consta di un ingresso di mq 7,71 che permette l'accesso sia alla prima camera da letto dedicata ai figli, individuata come Camera 1 di mq 14.68, sia al disimpegno di mq 14.37 che funge da collegamento per tutti gli altri vani.

Il primo vano a cui si accede dal disimpegno è il soggiorno/cucina, un unico grande ambiente di 33,87 mq. Proseguendo lungo il disimpegno troviamo la camera matrimoniale, Camera 2, di mq 19.66, il bagno di mq 6.14, la seconda camera dedicata ad altri figli Camera 3 di mq 18.67 ed un piccolo ripostiglio di 3.42 mq.

Attraverso la camera 1 e il soggiorno/cucina si accede al primo balcone di mq 12.53 che si sviluppa sul versante nord-ovest del fabbricato, mentre al secondo balcone di mq 21.52 che si sviluppa sul versante Nord-est si accede attraverso la camera matrimoniale e la camera 2.

L'appartamento è dotato di infissi in alluminio di recente installazione, presenta pavimenti in mattonelle della tipologia segata e non è dotata di impianti di riscaldamento, fatta eccezione per la stufa a pellet.

In alcuni ambienti è possibile notare macchie di infiltrazione d'acqua, causate dal cattivo stato degli sbalzi dei balconi, per i quali, come spiegato prima, sono in corso lavori di manutenzione straordinaria all'intero fabbricato, per tanto al momento del sopralluogo tali infiltrazioni non sono state ancora eliminate, ma saranno eliminate in seguito al completamento a regola d'arte dei lavori.

COMPUTO SUPERFICI

(Punto 8, quesito 4 raccomandazioni generali)

Le superfici dei singoli ambienti (comutate sulla base del rilievo metrico):

- Ingresso: 7,71 mq
- Camera 1: 14,68 mq
- Soggiorno/cucina: 33,87 mq
- Disimpegno: 14,37 mq
- Ripostiglio: 3,42 mq
- Camera 2: 19,66 mq
- Bagno: 6,14 mq
- Camera 3: 18,67 mq
- Balcone 1: 21,52 mq
- Balcone 2: 12,53 mq
 - Superficie utile interna: 118,52 mq
 - Superficie lorda: 139,14 mq
 - Superficie balconi: 34,05 mq

(Vedi grafici allegati, Cart. 3 all.1)

PROVENIENZA DEL BENE AL DEBITORE ESECUTATO

(Punto 8, quesito 5 raccomandazioni generali)

In seguito a ricerche effettuate all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Salerno Servizio di Pubblicità Immobiliare, è stato possibile verificare che il bene pignorato è pervenuto ai Sigg. - - e - - a seguito dell'atto di compravendita del 1974 registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno, con nota di Trascrizione dell'atto n. 96840 di Repertorio ricevuto il 18.02.1974 dal dott. Giovanni Mottola, notaio in Eboli.

- a favore : - - e - - (debitori pignorati)
- contro:*****

VALUTAZIONE DELLA POSSIBILITA' DI DIVIDERE IL BENE

(Punto 8, quesito 6 raccomandazioni generali)

Dato che entrambi i comproprietari del bene pignorato sono esecutati, non si è predisposto un progetto di divisione del bene stesso, così come previsto dalle raccomandazioni generali.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

(Punto 8, quesito 7 raccomandazioni generali)

In seguito al sopralluogo, e a verifiche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Eboli, dove è stato possibile reperire il certificato cumulativo di stato di famiglia e di residenza (*vedi cart. 2 all. 1*), si è riscontrato che nell'immobile risiede il nucleo familiare così composto:

- Sig.ra - *****;
- Sig. *****;
- Sig. *****;
- Sig. *****;
- Sig. *****;

Come descritto in precedenza, anche il Sig. - ***** il *****

coniugato con la Sig.ra - ***** , ha dichiarato in sede di primo sopralluogo, di essere residente nell'appartamento.

Da verifiche effettuate all' Agenzia delle Entrate di Salerno non risultano contratti di locazione né di comodato d' uso relativi a tale immobile (*cart. 2 All. 21*) tra il nucleo familiare ed i comproprietari.

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE

(Punto 8, quesito 8 raccomandazioni generali)

Per poter fornire un il più probabile canone di locazione sono stati utilizzati i seguenti parametri:

- la consultazione delle agenzie immobiliari;
- l' ausilio dei bollettini dell' Agenzia delle Entrate - Quotazioni immobiliari – Salerno e Provincia – Guida ai valori immobiliari strada per strada;
- Listino ufficiale degli immobili di Salerno e Provincia settembre 2012 – periodo rilevato II semestre 2011 e I semestre 2012 – con il patrocinio ed il contributo della camera di commercio di Salerno. A cura di Il Mattone.it – FIAIP Salerno – Salerno F.I.M.A.A;

La consistenza dell' appartamento e delle relative pertinenze dirette sono:

Superficie abitazione lorda	139,14 mq
Balconi considerati al 25% (34,05 mq)	8.50 mq
TOTALE	147,64 mq

Il più probabile canone di locazione dell' immobile pignorato è di 500,00 €.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

(Punto 8, quesito 9 raccomandazioni generali)

Il signor - - e la sig.ra - - hanno contratto matrimonio il giorno ***** con il regime patrimoniale della comunione dei beni.
(vedi Cart 2. All. 3).

INDICAZIONE DELL' ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE

(Punto 8, quesito 10 -11 raccomandazioni generali)

E' stata inoltrata tramite e-mail in data 27/05/2013 richiesta all' Amministratore del condominio denominato "*****", nella persona del sig. *****, nella quale si richiedono delucidazioni in merito all'esistenza o meno di eventuali formalità, vincoli ed oneri di natura condominiali gravanti sul bene. (vedi Cart 0. All.7)

Lo stesso ha provveduto ad inoltrare risposta illustrando che:

- **L'importo annuo delle spese fisse di gestione sono le seguenti:**
 - Spese generali € 10.80;
 - Spese scala € 9.90;
 - Spese ascensore € 6.40;
 - Totale € 27.10 x 12 mesi = € 325.20 annui.
- **L'importo dovuto per le spese già deliberate ma non ancora scadute anno 2012:**

Voce spesa	Importo dovuto	Importo versato
------------	----------------	-----------------

Ristrutturazione facciate fabbricato 5rate di 15 di 739,08 €	3.695,40 €	0,00 €
Installazione vasca imhoff 5 rate di 10 a partire da Agosto 2012 a Dicembre 2013 di 32,52 €	162,60 €	0,00 €
Spese ordinarie e straordinarie da Gennaio/Dicembre 2012	832,83 €	832,83 €

- **L'importo dovuto per le spese già deliberate ma non ancora scadute anno 2013:**

Voce spesa	Importo dovuto	Importo versato
Ristrutturazione facciate fabbricato 7 rate di 15 di 739,08 €	5.173,56 €	2.000,00 €
Installazione vasca imhoff 5 rate di 10 da 32,52 € a partire da Gennaio a Maggio	162,60 €	0,00 €
Spese ordinarie e straordinarie da Gennaio/Luglio 2013	214,00 €	65,47 €

TOTALE ANNO 2012 – DA GENNAIO A GIUGNO 2013

Voce spesa	Importo dovuto
Ristrutturazione facciate fabbricato rate 2012 e 7 rate 2013	6.868,96 €
Installazione vasca imhoff rate 2012 e 5 rate 2013	325,20 €
Spese ordinarie e straordinarie da Gennaio/Luglio 2013	148,53 €
TOTALE DOVUTO (a luglio 2013)	7.342,69 €

- **Cause in corso:**
come da risposta dell'amministratore: "****/ Condominio "*****
e altri: sentenza sul ricorso (R.G.N. 11870/2005).*****condannato dalla Corte

Suprema di Cassazione alla chiusura di porta aperta abusivamente, attualmente è in corso un procedura legale per la chiusura forzata della porta.”

(vedi Cart 2. All.8 e 14)



VISURE CATASTALI ED IPOTECARIE PER IMMOBILE E PER SOGGETTO

(Punto 8, quesito 12 raccomandazioni generali)

E' stato effettuato l'accesso all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Salerno, Servizio di Pubblicità Immobiliare, dove sono state effettuare delle visure ipotecarie per immobile e per soggetto, dalle quali si è accertato che sull'immobile oggetto di esecuzione sono presenti le seguenti trascrizioni:

- ISCRIZIONE del 17/01/2002 - Registro Particolare 229 Registro Generale 1911 Pubblico Ufficiale Capobianco Luigi Repertorio 9247 del 20/12/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 304 del 19/01/2006 (restrizione di beni);
2. Annotazione n. 3812 del 31/05/2007 (restrizione di beni);
3. Comunicazione n. 4974 del 21/11/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/06/2006.

Cancellazione totale eseguita in data 24/11/2008 (Art. 13, comma 8-decis DL 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993);

- ISCRIZIONE del 05/07/2006 - Registro Particolare 10558 Registro generale 37045 Pubblico Ufficiale Mazzarella Lucio Repertorio 31215/11728 del 28/06/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 4972 del 21/11/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/11/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 16/12/2008 (Art. 13, comma 8-decis DL 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993);

- ISCRIZIONE del 30/10/2008 - Registro Particolare 7023 Registro Generale 43519 Pubblico Ufficiale Mazzarlla Lucio Repertorio 36414/15867 del 23/10/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO.

- TRASCRIZIONE del 24/07/2012 – Registro Particolare 23654 Registro Generale 28311
Pubblico Ufficiale TRIB. DI SALERNO SEZ. DIST. DI EBOLI Repertorio 2087/2012 del
27/06/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
(vedi Cart 2. All.8).

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI



Il fabbricato dove insiste l'unità immobiliare oggetto di stima è situato in via Socrate n. 20 del Comune di Eboli Località Santa Cecilia. Tale zona è definita fascia Suburbana, dall'Agenzia delle Entrate. Il quartiere nel quale è ubicato il fabbricato risulta dotato di vari servizi come scuole, attività commerciali, uffici bancari, fermate autobus urbani ed extra-urbani a pochi metri dall'uscita del fabbricato.

Inoltre con deliberazione di Giunta Comunale n° 382 del 15/12/2011 è stata approvata la suddivisione dell'ambito "S. Cecilia" ai sensi dell'art. 19 del Regolamento edilizio vigente. Tale PUA prevede di dotare la zona di maggiori servizi, alcuni dei quali come gli interventi di moderazione del traffico nel tratto della SS 18 già in parte realizzati, mentre altri come la dotazione della zona di una nuova fermata delle FS, l'ampliamento delle aree per attrezzature pubbliche sono da realizzare.

REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA e DICHIARAZIONE di AGIBILITA'

(Punto 8, quesito 13 raccomandazioni generali)

È stato effettuato accesso agli atti all'Archivio del Comune di Eboli (*vedi Cart. 0. All. 5 e 13*) per verificare la documentazione disponibile inerente il Lotto 1. E' stata fornita copia della licenza di costruzione, prot. n. 6730, del 03/05/1969 rilasciata dal Comune di Eboli al sig. *****, con la quale è stato edificato il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare oggetto dell'Esecuzione. Contestualmente alla Licenza di Costruzione è stato fornito il Certificato di Abitabilità del fabbricato, dichiarato agibile dal Sindaco del Comune di Eboli in data 05/10/1973, e dall'Ufficiale Sanitario, nella persona del dott. Franco Cassandro in data 09/02/1974, (*vedi Cart. 2. All. 17*).



DATI URBANISTICI

(Punto 8, quesito 13 raccomandazioni generali)

L'immobile oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, sito in via Socrate n.20, si sviluppa al piano terzo del Condominio denominato "*****". Esso ricade nella "zona omogenea Ba – Agglomerati urbani recenti - saturi" del vigente P.R.G. del Comune di Eboli (SA), approvato nel novembre del 2000. Inoltre l'area di Santa Cecilia è interessata dal Piano Particolareggiato Attuativo con deliberazione di Giunta Comunale n° 382 del 15/12/2011 ai sensi dell'art. 19 del Regolamento edilizio vigente.



CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

(Punto 8, quesito 14 raccomandazioni generali)

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'unità immobiliare si è proceduto:



1. Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull' immobile stesso elaborate dalle **Agenzie Immobiliari della zona**;
2. Mediante l' utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell' **Agenzia delle Entrate**;
3. Mediante l' utilizzo della banca dati **Quotazioni immobiliari – Salerno e Provincia –** Guida ai valori immobiliari strada per strada. Listino ufficiale degli immobili di Salerno e Provincia settembre 2012 – periodo rilevato II semestre 2011 e I semestre 2012 – con il patrocinio ed il contributo della camera di commercio di Salerno. A cura di Il Mattone.it – FIAIP Salerno – Salerno F.I.M.A.A.
4. Mediante la valutazione ottenuta per **via analitica** (sulla base dei canoni di locazione dell' Agenzia delle Entrate);

Con l' utilizzo della **prima metodologia** è stato possibile “svincolarsi” dal parere dell' esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo.

Con l' utilizzo della **seconda metodologia** è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell' Agenzia delle Entrate.

Con l' utilizzo della **terza metodologia** è stato possibile considerare i valori delle Quotazioni immobiliari ed agli stessi aggiungere eventuali coefficienti correttivi in funzione di pregi presenti nell' immobile.

Con la **quarta metodologia** è stato possibile collegare il valore dell' immobile alla redditività considerandone l' accumulazione iniziale dei redditi.

I dettagli di calcolo dei 4 procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti.

1. STIMA MEDIANTE AGENZIE IMMOBILIARI DELLA ZONA

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell' immobile oggetto di stima eseguite dalle agenzie immobiliari operanti nel Comune di Eboli (SA), le quali, grazie anche alla propria

esperienza ed al caso oggetto dell'Esecuzione hanno, potuto fornire prezzi realistici ed attualmente di mercato.

A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposte:

- Le foto del rilievo fotografico dello stato dei luoghi dell' immobile oggetto di stima;
- La planimetria toponomastica di Bellizzi (SA) con l' individuazione dell' ubicazione del lotto;
- I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;
- Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell' immobile.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all' agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Dalle valutazioni delle agenzie è stata effettuata una media aritmetica.

Risultati delle ricognizioni delle 3 agenzie nel Comune di Eboli (SA)

1. **Nome agenzia:** Professione casa

Indirizzo: S. Cecilia di Eboli, Viale Paestum,25

Valutazione: 135'000,00 €

Tecnica di valutazione: A corpo

2. **Nome agenzia:** D.B.F. immobiliare

Indirizzo: Via Don Michele Paesano, 4

Valutazione : 130.000,00 €

Tecnica di valutazione: A corpo

3. **Nome agenzia:** Gabetti

Indirizzo: Via San Berardino, 84

Valutazione : 140.000,00 €

Tecnica di valutazione: A corpo

1	135.000,00 €
---	--------------

2	130.000,00 €
---	--------------

3	140.000,00 €
---	--------------

TOT	405.000,00 €
-----	--------------

MEDIA ARITMETICA	135.000,00 €
---------------------	--------------

2. STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE

**Per Valori Unitari attraverso i dati dell'Osservatorio Nazionale Del Mercato Immobiliare
dell'Agenzia delle Entrate**

Un' ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate (*Cart. 2 All. 09*) accessibili tramite il sito www.agenziaentrate.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La **superficie commerciale** è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50 cm. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la superficie delle pareti perimetrali deve essere considerata al 100%.

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso. (D.P.R. 138 /98).

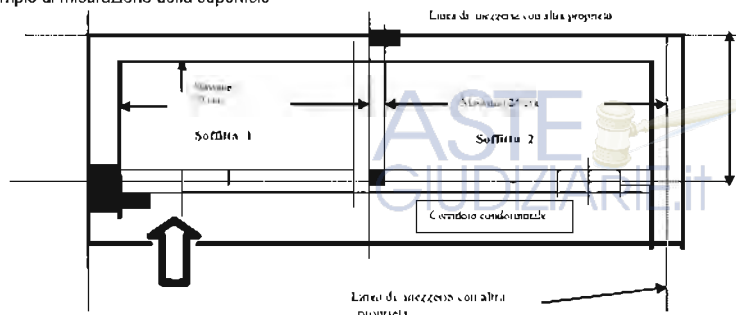
La rilevazione dell' immobile viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale e commerciale che sono oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Per il calcolo della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso di servizio (cantina) , così come stabilito dal manuale della banca dati dell' Osservatorio del mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, viene calcolata misurando al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone in comune ovvero di altra destinazione o proprietà. .

Sono stati analizzati i valori relativi agli ultimi due semestri .

Da tali valori, si è ritenuto opportuno utilizzare i dati relativi al secondo semestre

Esempio di misurazione della superficie



2012, più vicini temporalmente al momento della stima. Pertanto risulta che il valore di mercato in euro/mq per abitazioni civili con destinazione residenziale ubicate nella Città di Eboli (SA) nel II Semestre 2012 in stato conservativo normale fascia Suburbana, oscilla tra un **valore min. di 860 €/mq ed un valore max di 1.100 €/mq**, per la destinazione residenziale,

In seguito:

- al sopralluogo effettuato;
- al discreto stato di conservazione dell' immobile;
- ai fattori intrinseci ed estrinseci che insistono sull'immobile oggetto dell'Esecuzione;

si è ritenuto opportuno considerare i valori medi forniti dall'Agenzia delle Entrate, (*Cart.2 All.9*)

Valore medio per abitazioni = 980,00 €/mq

SUP LORDA = 139,14 mq

BALCONI = 34,05 mq computati al 25% = 8.50 mq

Totale superficie commerciale: 139,14+8.50 = 147,64 mq

TOTALE = 147,64 mq X 980 €/mq = 144.687,20 €

3. STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE

Per Quotazioni immobiliari – Salerno e Provincia – Guida ai valori immobiliari strada per strada. Listino ufficiale degli immobili di Salerno e Provincia settembre 2012 – periodo rilevato II semestre 2011 e I semestre 2012 – con il patrocinio ed il contributo della camera di commercio di Salerno. A cura di Il Mattone.it – FIAIP Salerno – Salerno F.I.M.A.A.

Il Comune di Eboli, nel quale insiste l'Unità Immobiliare oggetto dell'Esecuzione, è identificato dalla Guida ai Valori Immobiliari in Area 7 Piana del Sele.

La stessa città è suddivisa in varie sottozone e si è ritenuto opportuno utilizzare i valori di riferimento alla zona suburbana – Fraz. Santa Cecilia. (Cart.2 All. 7)

Valori	Abitazione civile
Valore di mercato	1.200,00 €/m ²
Valore di locazione	4,20 €/m ²

Tali valori sono calcolati per immobili "tipo", di quadratura media (intesa come quadratura prevalente, più diffusa all'interno della zona censita) ed in condizioni soddisfacenti. Ad esempio appartamento con destinazione di civile abitazione mediamente ristrutturato posto ad un piano intermedio con superficie coperta di circa 100 m².

Tali prezzi medi al metro quadro indicati nella tabella sono il risultato delle indagini periodiche effettuate dagli esperti della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (Fiaip) della Provincia di Salerno e del Centro Studi de "Il Mattone".

Il Calcolo del valore di mercato di un immobile, pur partendo dalla conoscenza della quotazione media al metro quadro in una determinata zona, deve tenere conto delle percentuali d'incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile. Tali percentuali variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare. Il calcolo non è una vera e propria operazione matematica ma necessita di esperienza nel settore per un idoneo utilizzo delle percentuali d'incidenza dei vari coefficienti correttivi.

Coefficienti correttivi:

- **Taglio:** indica la dimensione dell'appartamento. il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 3% e il 5% del valore quotato.
- **Stato conservativo:** lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo, il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'appartamento, può oscillare tra il -10% e il +10%.
- **Qualità delle finiture:** è il livello e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo nel caso di qualità ottima rispetto a qualità economica, può essere quantificato tra il 3% o il 5% del valore quotato;

- **Dotazione impianti:** tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della tipologia. La dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, può incidere intorno al 2% o 4% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti.
- **Dotazione pertinenze accessorie:**
 - A. Presenza di parcheggio esclusivo dell'unità immobiliare: Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10%;
 - B. Pertinenze esclusive: La presenza di pertinenze accessorie di ornamento come balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte e giardini, o di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari come cantine, soffitte e mansarde, possono modificare il prezzo quotato anche del 3% o 5% rispetto allo standard di zona posseduto dall'appartamento monitorato.
- **Caratteristiche posizionali e qualitative:**
 - A. Livello di piano: è la quota nella quale è posizionato l'appartamento, che può essere per il piano seminterrato : - 20% e - 25% del valore quotato; piano terra: -10% del valore quotato; piano attico: tra il 5% ed il 10% del valore quotato.
 - B. Affaccio e panoramicità: influiscono di un +/- 10 % o 15% sui valori quotati e dipendono da affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati come discariche, fabbricati fatiscenti.
 - C. Luminosità: può incidere sul valore quotato dal 5% al 10 % e dipende dalla necessità di ricorrere o meno all'illuminazione artificiale negli ambienti durante le ore diurne.
- **Qualità distributiva e funzionalità ambienti:** può incidere dal 2% al 4% e tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani.
- **Indice di certificazione energetica:** le prestazioni energetiche possono incidere sul valore quotato per il -2% ed il 2%. Il Dlgs 192/2005 ha imposto per tutti gli immobili l'obbligo della certificazione energetica. Tale certificazione valuta le prestazioni energetiche degli edifici suddividendoli in otto classi per complessivi undici livelli. Tale caratteristica è meno incisiva perché gran parte del patrimonio immobiliare ricade in classe G.

SUP LORDA = 139,14 mq

BALCONI = 34,05 mq computati al 25% = 8,50 mq

Totale superficie commerciale: 139,14+8.50 = 147,64 mq

Al valore al m² sono stati aggiunti alcuni coefficienti correttivi (- 5% per lo stato di conservazione, - 2% per dotazioni impianti), per cui si ottiene:

TOTALE = 147,64 mq X 1.116,00 €/mq

VALORE TOTALE = 164.766,24 €

4. STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE **attraverso i canoni di locazione**

La metodologia relativa alle redditività mensili scaturita dai canoni di locazione del bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Tenendo conto delle stesse condizioni utilizzate per il precedente metodo l'esperto ha deciso di utilizzare il valore medio di locazione fornito dall'Agenzia delle Entrate (*Cart.2 all.9*), desumendo i seguenti dati per la stima analitica:

SUP LORDA = 139,14 mq

BALCONI = 34,05 mq computati al 25% = 8.50 mq

Totale superficie commerciale: 139,14+8.50 = 147.64 mq

LOCAZIONE civili abitazioni valore medio 2.8 €/mq x mese

VALORE DI LOCAZIONE : 2.8 €/mq x mese x 147.64 mq = 413,40 €

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

Fitto mensile R_m lordo = 413,40 €/mese

Saggio annuo di capitalizzazione: $r = 3.5 \%$

$$V = \frac{R_{\text{annuo netto}}}{r} = \frac{413,40 \frac{\text{€}}{\text{mese}} \times 12}{0,035} = \frac{4.960,80}{0,035} = 141.737,14 \text{ €}$$

Si fa presente che per ottenere il saggio di capitalizzazione sono stati tenuti in considerazione dall'esperto numerosi fattori intrinseci ed estrinseci che insistono sull'immobile oggetto dell'Esecuzione:

- Dimensioni del Comune nel quale insiste l'immobile;
- Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- Livello di collegamento e dei servizi pubblici;
- Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, etc,etc..);
- Presenza di verde pubblico e privato;
- Caratteristiche di panoramicità;
- Caratteristiche di prospicienza e di luminosità;
- Quota rispetto al piano stradale;
- Dimensioni subordinate e superordinate degli spazi coperti o scoperti;
- Grado di rifinitura interna ed esterna, livello tecnologico e di efficienza degli impianti;
- Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria e sicurezza delle situazioni strutturali;
- Età dell'edificio;
- Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi);
- Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.

VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL' ESECUZIONE 347/12

Riepilogando quindi **i quattro risultati** dei criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori numerici non molto diversi tra loro, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell' immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari:

135.000,00 €

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell' immobile attraverso i dati desunti dall' Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari :

144.687,20 €

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell' immobile attraverso i dati desunti dalle Quotazioni Immobiliari :

164.766,24 €

- Valore risultante dalla stima analitica dell' immobile attraverso i canoni di locazione:

141.737,14 €

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei quattro valori, risulta:

$$\text{VALORE CAPITALE MEDIO} = \frac{135.000,00 + 144.687,20 + 164.766,24 + 141.737,14}{4} = 146.547,64 \text{ €}$$

**Quantificazione delle spese occorrenti la rimozione il trasporto e la
dismissione dei beni mobili o di risulta presenti nell'immobile**

(Punto 8, quesito 15 raccomandazioni generali)



Si è provveduto a quantizzare l'eventuale sgombero dell'appartamento, per ottemperare al punto 8, quesito 15 delle raccomandazioni generali. Da indagini effettuate presso società addette a traslochi agenti sul territorio, sottoponendo il caso ed illustrando la situazione, si è ritenuto che il prezzo idoneo all'espletamento del servizio è di circa **3.000,00 €**. Con tale costo si provvede alla rimozione e allo smaltimento presso discarica autorizzata, di quanto presente nell'immobile.

RILIEVO FOTOGRAFICO

LOTTO 1

(Punto 8, quesito 17 raccomandazioni generali)



AEROFOTOGRAMMETRIA

Con indicazione dei coni fotografici esterni.

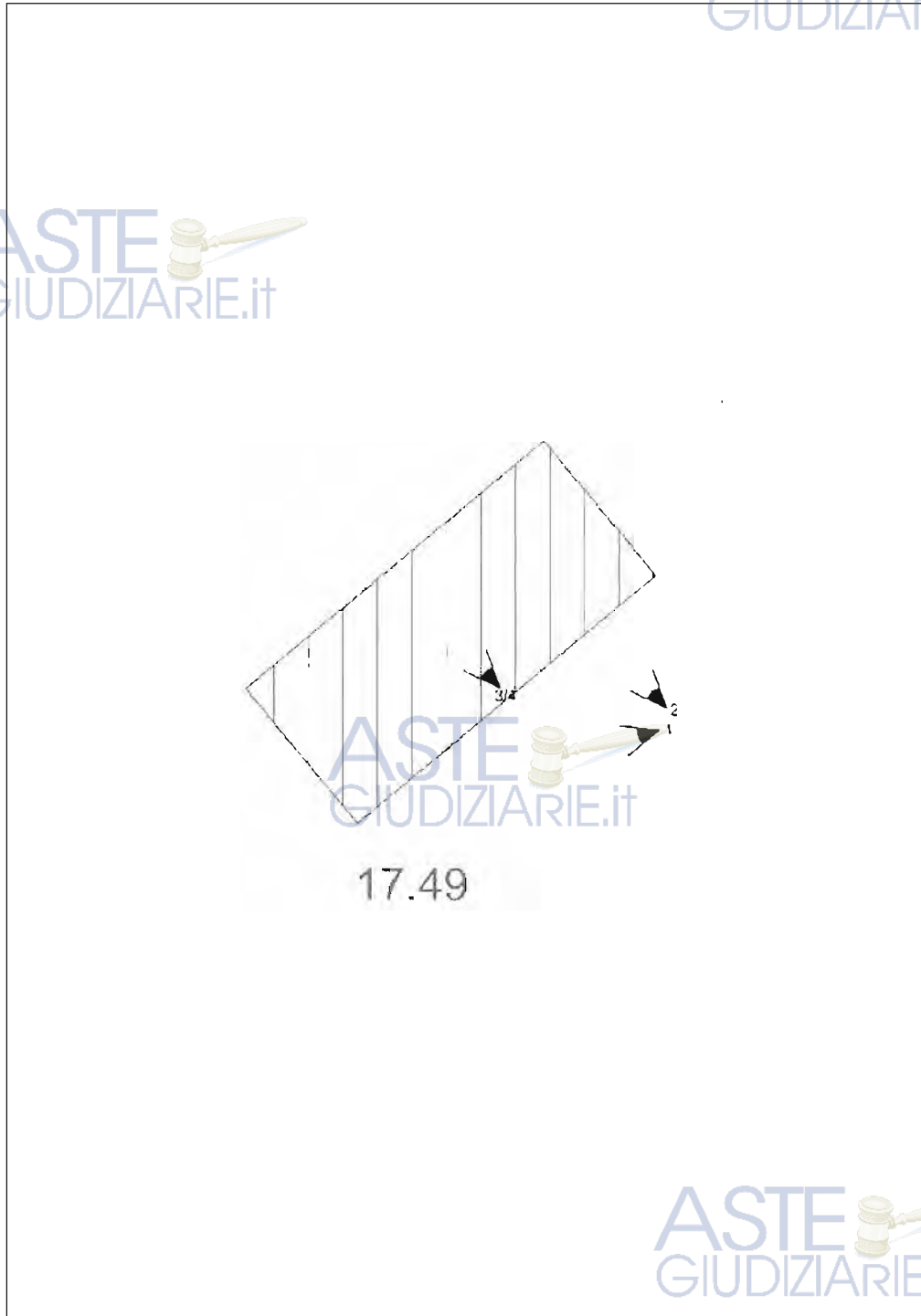


Foto esterne sopralluogo 24/05/2013

1



2



3



4



PLANIMETRIA

Con indicazione dei coni fotografici interni.

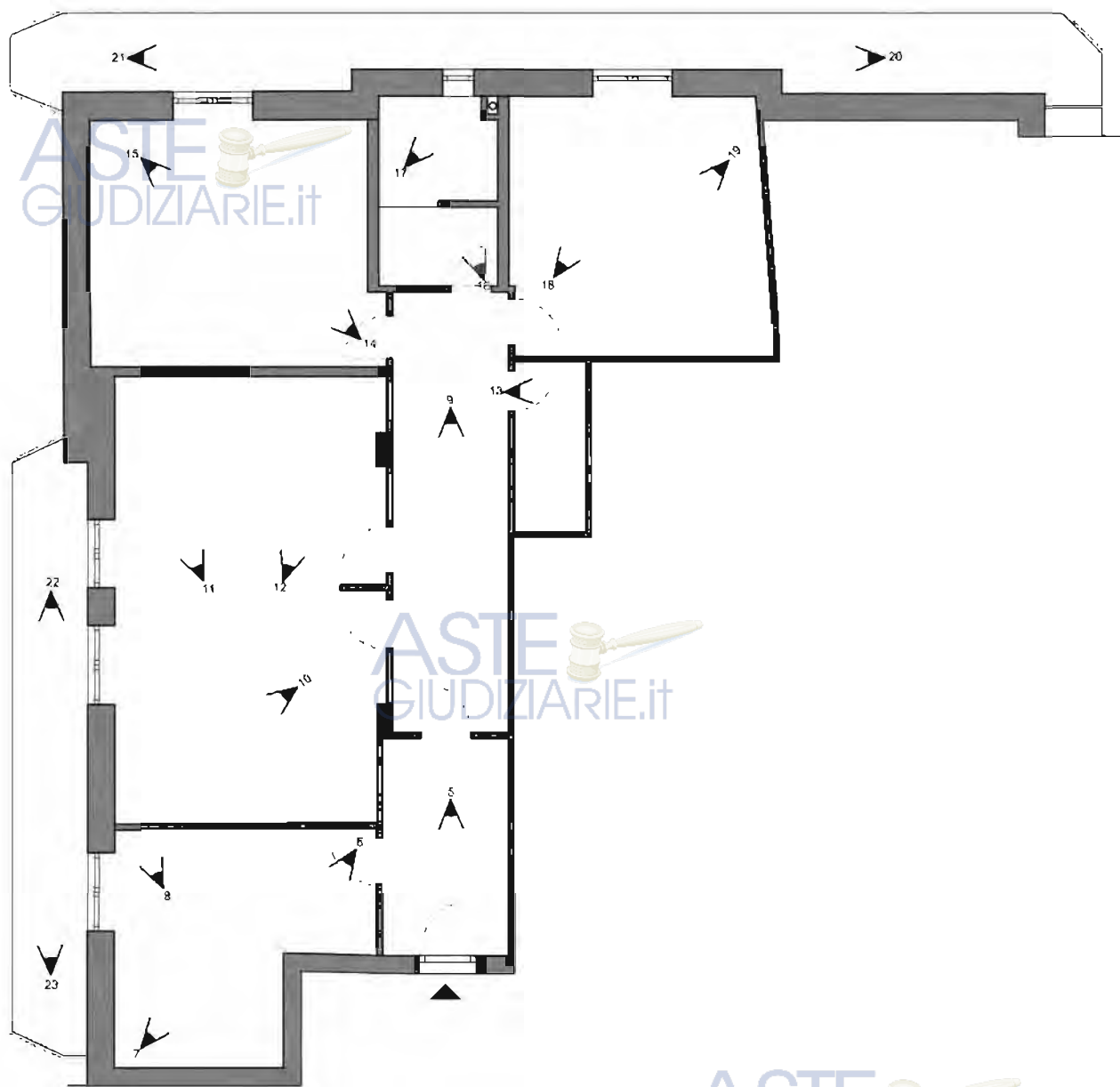


Foto interne sopralluogo 24/05/2013

5



6



7



8



9



10



10a



11



12



13



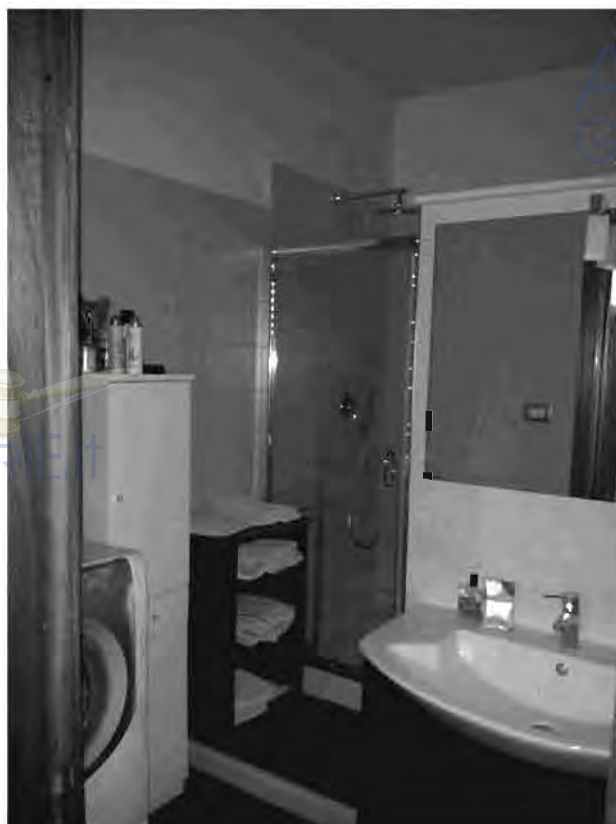
14



15



16



17



18



19

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



20



21



22



23



Il rilievo fotografico è stato realizzato contestualmente al rilievo metrico nella data del 24/05/2013.

Detto rilievo è stato effettuato con macchina fotografica digitale Sony DSC-W30 di proprietà dell'esperto. Tutte le fotografie sono salvate in formato JPEG.

Per effettuare il rilievo fotografico si è proceduto:

- PER L'ESTERNO: Inquadramento dell'immobile visto nel suo insieme, individuando l'accesso pedonale e carrabile
- PER L'INTERNO: individuazione dei diversi ambienti e dei balconi.

Sono state inserite 23 fotografie stampate su carta ad alta risoluzione, esse sono state corredate di una planimetria dove sono stati individuati i punti di intervisibilità. Le rimanenti fotografie prodotte saranno inserite nel cd allegato.



Esecuzione immobiliare n. 347/12
CONCLUSIONI LOTTO 1

All' ill.mo Giudice dell' Esecuzione del
Tribunale di Salerno
Terza Sezione Civile
- Ufficio Esecuzioni immobiliari -

Punto 8, quesito 16 raccomandazioni generali
Riepilogo e descrizione finale

RIEPILOGO

Identificato l' immobile oggetto di Esecuzione, contestualmente venivano effettuate le necessarie misurazioni con l' ausilio del misuratore laser e del metro tradizionale, successivamente sviluppate in **rilievo metrico digitale** in versione Autocad (*cfr. rilievo metrico in Cart. 3 Allegato n 1*).

In Tale data il sopralluogo agli immobili Esecutati si svolgeva in due fasi differenti, durante la prima fase è avveniva l'accesso al Lotto 1 in cui erano presenti:

- L'arch. Avagliano Francesco (esperto incaricato);
- Il geom. Odierna Michele (collaboratore dell'esperto);
- L'Avv. Rosa Maria Arcuri (curatrice)
- La Sig.ra ****
- Il Sig. - ***.

Durante la II fase si è effettuato l'accesso al Lotto 3, in cui la Sig.ra -*** non era presente, come si evince dal verbale di sopralluogo. (vedi Cart.0 all.2)

L'UNITA' IMMOBILIARE censita al N.C.E.U. del Comune di Eboli al foglio 59, particella 193, sub 15 insiste al 3° piano del condominio denominato "*****" è sita in Eboli alla via Socrate n. 20.

Attraverso la strada principale si accede all'androne condominiale dove è possibile usufruire della scala condominiale e dell'ascensore, che permettono l'ingresso alle varie unità immobiliare del fabbricato.

Tale fabbricato è attualmente soggetto a lavori di manutenzione straordinaria, in quanto sono presenti infiltrazioni d'acqua negli sbalzi che hanno causato il deterioramento dell'intonaco dei balconi e l'arrugginimento dei ferri di armatura.

L'APPARTAMENTO oggetto di stima risulta essere in buone condizioni, presenta una superficie utile interna di mq 118.52, con un'altezza interna pari a ml 3.00, con n. 2 balconi che si estendono sui versanti Nord-est e Nord-ovest, per un totale di mq 34,05.

Il suddetto appartamento è composto da un ingresso che permette l'accesso sia alla prima camera da letto dedicata ai figli, individuata come Camera 1, sia al disimpegno che funge da collegamento per tutti gli altri vani.

Il primo vano a cui si accede dal corridoio è il soggiorno/cucina, proseguendo lungo il corridoio troviamo la camera matrimoniale, il bagno, la seconda camera dedicata ai figli di, individuata come Camera 3, e un piccolo ripostiglio.

Attraverso la camera 1 e il soggiorno/cucina si accede al primo balcone che si sviluppa sul versante nord-ovest del fabbricato, mentre al secondo balcone che si sviluppa sul versante Nord-est si accede attraverso la camera matrimoniale e la camera 3.

L'appartamento è dotato di infissi in alluminio di recente installazione, presenta pavimenti in mattonelle della tipologia segata e non è dotata di impianti di riscaldamento, fatta eccezione per la stufa a pellet.

In alcuni ambienti è possibile notare macchie di infiltrazione d'acqua, causate dal cattivo stato degli sbalzi dei balconi, per i quali sono in corso i lavori di manutenzione straordinaria all'intero fabbricato, per tanto al momento del sopralluogo tali infiltrazioni non sono state ancora eliminate, ma saranno eliminate in seguito al completamento a regola d'arte dei lavori.

DATI IMMOBILI

L'immobile oggetto all'Esecuzione Immobiliare è così individuato:

- Dati toponomastici:

Appartamento sito in Eboli (SA), in via Socrate n. 20 piano 3°

- I beni di cui sopra sono di proprietà pari alla quota di ½ ciascuno dei Sigg. - - e - - entrambi debitori pignorati.

- Tale bene è pervenuto ai debitori a seguito dell'atto di compravendita del 1974 registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno, con nota di Trascrizione dell'atto n. 96840 di repertorio ricevuto il 18.02.1974 dal dott. Giovanni Mottola, notaio in Eboli.

- In merito ai beni oggetto di esecuzione risultano le seguenti trascrizioni ipotecarie:

- ISCRIZIONE del 17/01/2002 – Registro Particolare 229 Registro Generale 1911 Pubblico Ufficiale Capobianco Luigi Repertorio 9247 del 20/12/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 304 del 19/01/2006 (restrizione di beni);
2. Annotazione n. 3812 del 31/05/2007 (restrizione di beni);
3. Comunicazione n. 4974 del 21/11/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/06/2006.

Cancellazione totale eseguita in data 24/11/2008 (Art. 13, comma 8-decis DL 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993);

- ISCRIZIONE del 05/07/2006 – Registro Particolare 10558 Registro generale 37045 Pubblico Ufficiale Mazzarella Lucio Repertorio 31215/11728 del 28/06/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 4972 del 21/11/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/11/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 16/12/2008 (Art. 13, comma 8-decis DL 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993);

- ISCRIZIONE del 30/10/2008 – Registro Particolare 7023 Registro Generale 43519 Pubblico Ufficiale Mazzarella Lucio Repertorio 36414/15867 del 23/10/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

- TRASCRIZIONE del 24/07/2012 – Registro Particolare 23654 Registro Generale 28311 Pubblico Ufficiale TRIB. DI SALERNO SEZ. DIST. DI EBOLI Repertorio 2087/2012 del 27/07/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
(vedi Cart 2. All.8).

CONFINI

L'unità immobiliare al foglio 59, Particella 193, sub.15, piano 3, cat. A/2, come riscontrato durante l'esecuzione del sopralluogo in data 24/05/2013;

L'appartamento confina:

A NORD-OVEST E NORD-EST: con strada che collega il Bivio Santa Cecilia con i fabbricati limitrofi;

A SUD-EST: con altra proprietà che insiste nello stesso condominio;

A SUD-OVEST: con gabbia scala e ascensore che consentono l'accesso alle varie unità immobiliari del fabbricato;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMPUTO SUPERFICI

Le superfici dei singoli ambienti (comutate sulla base del rilievo metrico):

- Ingresso: 7,71 mq
- Camera 1: 14,68 mq
- Soggiorno/cucina: 33,87 mq
- Disimpegno: 14,37 mq
- Ripostiglio: 3,42 mq
- Camera 2: 19,66
- Bagno: 6,14 mq
- Camera 3 18,67 mq
- Balcone 1: 21,52 mq
- Balcone 2: 12,53 mq
 - Superficie utile netta interna: 118,52 mq
 - Superficie lorda: 139,14 mq
 - Superficie balconi: 34,05 mq

DATI CATASTALI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Come da indagini catastali effettuate dal tecnico in data 08/05/2013, il bene pignorato dall'Esecuzione Immobiliare in oggetto risulta attualmente censito al N.C.E.U. del Comune di Eboli, come da subalterno 15, foglio 59 particella 193 (*Cart 2 All. 2*). I dati catastali reperiti **risultano conformi** con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto.

- Comune **Eboli**
- Indirizzo **Bivio Santa Cecilia**
- Foglio **59**
- Particella **193**
- Subalterno **15**
- Piano **3**
- Interno **12**
- Categoria **A/2 (abitazione di tipo civile)**
- Classe **2**
- Consistenza catastale **6,5 vani**
- Superficie catastale **non riportata**
- Rendita catastale Euro **587,47 €**

STATO DI OCCUPAZIONE

In seguito al sopralluogo, e a verifiche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Eboli, dove è stato possibile reperire il certificato cumulativo di stato di famiglia e di residenza (*vedi cart. 2 all. 1*), si è riscontrato che nell'immobile oggetto dell'Esecuzione Immobiliare risiede il nucleo familiare così composto:

- Sig.ra - ****
- Sig. - *****
- Sig. - -, *****;
- Sig. *****;
- Sig. - -, *****

Inoltre, il Sig. - ***** coniugato con la Sig.ra*** ha dichiarato in sede di primo sopralluogo, di essere residente nell'appartamento (*Vedi verbale Cart. 0, All. 2*).

REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA e DICHIARAZIONE di AGIBILITA'

(Punto 8, quesito 13 raccomandazioni generali)



È stato effettuato accesso agli atti all'Archivio del Comune di Eboli (*vedi Cart. 0. All. 5 e 13*) per verificare la documentazione disponibile inerente il Lotto 1. E' stata fornita copia della licenza di costruzione, prot. n. 6730, del 03/05/1969 rilasciata dal Comune di Eboli al sig. *** -, con la quale è stato edificato il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare oggetto dell'Esecuzione. Contestualmente alla Licenza di Costruzione è stato fornito il Certificato di Abitabilità del fabbricato, dichiarato agibile dal Sindaco del Comune di Eboli in data 05/10/1973, e dall'Ufficiale Sanitario, nella persona del dott. Franco Cassandro in data 09/02/1974, (*vedi Cart. 2. All. 17*).

INDICAZIONE DELL' ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

E' stata inoltrata tramite e-mail in data 27/05/2013 richiesta all'Amministratore del condominio denominato "****", nella persona del sig. *****, nella quale si richiedono delucidazioni in merito all'esistenza o meno di eventuali formalità, vincoli ed oneri di natura condominiali gravanti sul bene. (*vedi Cart 0. All. 7*)

Lo stesso ha provveduto ad inoltrare risposta illustrando che:

- **L'importo annuo delle spese fisse di gestione sono le seguenti:**

- Spese generali € 10.80;
- Spese scala € 9.90;
- Spese ascensore € 6.40;
- **Totale € 27.10 x 12 mesi = € 325.20 annui.**

TOTALE ANNO 2012 – DA GENNAIO A GIUGNO 2013

Voce spesa	Importo dovuto
Ristrutturazione facciate fabbricato rate 2012 e 6 rate 2013	6.868,96 €
Installazione vasca imhoff rate 2012 e 5 rate 2013	325,20 €

Spese ordinarie e straordinarie da Gennaio/Luglio 2013	148,53 €
TOTALE DOVUTO	7.342,69 €

- **Cause in corso:**

come da risposta dell'amministratore: "***** / Condominio "*****

e altri: sentenza sul ricorso (R.G.N. 11870/2005). ***** condannato dalla Corte Suprema di Cassazione alla chiusura di porta aperta abusivamente, attualmente è in corso un procedura legale per la chiusura forzata della porta."

Il più probabile canone di locazione

Il più probabile canone di locazione dell' immobile pignorato è di 413,40 €.

Valore di mercato unità immobiliare:

146.547,64 €

Si ricorda che sono presenti oneri di natura condominiale pari a **7.342,69 €** fino a luglio 2013 (per maggiori dettagli vedere paragrafo dedicato)