

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

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 al foglio 59 particella 871 (*Cart 2 All. 2*). I dati catastali reperiti **risultano conformi** con quelli forniti dalla documentazione consegnata all' esperto.

Particella 340: Terreno:

- Comune **Eboli**
- Indirizzo **Torre Barriate**
- Foglio **59**
- Particella **871**
- Categoria **A/2**
- Classe **3**
- Consistenza **7,5 vani**



CONFINI

(Punto 8, quesito 4 raccomandazioni generali)



L'unità immobiliare al foglio 59, Particella 871, cat. A/2, come riscontrato durante l'esecuzione del sopralluogo in data 24/05/2013:

L'appartamento confina:

A NORD-EST: Spazio esterno ad uso non esclusivo;

A NORD-OVEST: Spazio esterno ad uso non esclusivo;

A SUD-OVEST: Spazio esterno ad uso non esclusivo;

A SUD-EST: Spazio esterno ad uso non esclusivo;

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

(Punto 8, quesito 4 raccomandazioni generali)

Come descritto in precedenza in data 07/06/2013 l'esperto incaricato dava inizio alle operazioni peritali effettuando il rilievo metrico e fotografico del cespite.

In tale occasione, il Sig. - -, ha fornito al perito copia della Concessione Edilizia Prot. n. 19510/96 del 02/10/1997, con la quale è stato edificato il fabbricato oggetto di Esecuzione.

Alla fine delle suddette operazioni si è provveduto a redigere il relativo verbale ed a concordare ulteriore accesso per il giorno 14/06/2013 necessario alla verifica dei rilievi effettuati. (Cart. 0 All. 8)

Il giorno 14/06/2013, si procedeva alla verifica dei rilievi precedentemente effettuati sia sul terreno identificato come Lotto 3 e sia sull'abitazione identificata come Lotto 2. (Come da verbale di sopralluogo del 14/06/2013).

Riscontrate difformità tra le consistenze esistenti e la Concessione Edilizia ottenuta dal Comune di Eboli, il perito ha ritenuto necessario effettuare ulteriore accesso per visionare in maniera più dettagliata tali difformità. Il giorno 03/09/2013, si è provveduto ad effettuare le verifiche necessarie.

L'unità immobiliare oggetto dell'Esecuzione, corrispondente al Lotto 2, risulta essere di proprietà della Sig.ra - -, e sulla stessa risultano usufruttuari i Sigg. - - e - -; sia la proprietaria che gli usufruttuari sono debitori pignorati nella procedura in oggetto.

Il giorno 03/06/2013 si è proceduto ad effettuare il primo accesso al cespite in oggetto, una volta identificato sono state 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. 4 Allegato n 1).

In tale data, come si evince dal verbale del secondo sopralluogo, primo accesso al Lotto 2, erano presenti:

- L'arch. Avagliano Francesco (esperto incaricato);
- Il geom. Odierna Michele (collaboratore dell'esperto);
- Il Sig. - -.

(vedi Cart.0 all.8)

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 2 risiede il nucleo familiare così composto:

- Sig. - -, nato a Eboli (SA) il 06/10/1930 (cousufruttuario al 50%);
- Sig.ra - -, nata a Olevano sul Tusciano (SA) il 06/10/1930 (cousufruttuaria al 50%);

L'UNITA' IMMOBILIARE censita al N.C.E.U. del Comune di Eboli al foglio 59, particella 871, è sita in Eboli Località Torre Barriate (Strada Provinciale 230).

Attraverso la Strada Provinciale 230 si accede ad un cortile privato ad uso non esclusivo che circonda l'immobile.

Il fabbricato si presenta del tipo isolato ed è composto da un piano seminterrato, un piano terra ed un sottotetto adibito a deposito; il piano seminterrato ed il piano terra si presentano in ottimo stato di conservazione, mentre il sottotetto si presenta allo stato grezzo.

Inoltre sono presenti le seguenti aree esterne non ad uso esclusivo:

- Corte comune di circa 700 mq;
- Aiuola di circa 500 mq;

- Viale pedonale e carrabile di circa 400 mq che consente l'accesso oltre che all'unità oggetto di esecuzione, anche alle proprietà limitrofe;
- Deposito privo di alcun - edilizio di 35 mq

L'immobile presenta una struttura portante in c.a., con un interasse variabile e tompagnature in mattoni forati con uno spessore di 35 cm ed una copertura costituita da un tetto a quattro falde realizzate con travetti in legno grezzo e tegole marsigliesi.

Dal piazzale esterno a quota 0,00 si accede, con l'ausilio di una scala esterna, al piano primo a quota + 1,40 m.

Percorrendo il porticato esterno di 22,69 mq, a quota +1,40 m, si accede all'appartamento composto da ingresso/disimpegno di 14,24 mq, un salotto di 17,05mq, una cucina doppia di 24,33 mq, due bagni di cui uno di 5,64 mq ed uno di 7,04 mq. Sono presenti inoltre tre camere da letto rispettivamente camera1 di 15,60 mq, camera 2 di 15,87 mq e camera 3 di 13,20 mq, inoltre è presente un piccolo ripostiglio di 3,36 mq dal quale, attraverso una botola, si accede al sottotetto di 152,70 mq.

Dalla camera da letto individuata come camera 1 e dal bagno 1 è possibile accedere al terrazzo 2 di 11,44 mq, invece dalla cucina è possibile accedere al terrazzo 1 di 7,04 mq. Tali ambienti presentano un'altezza interna utile di 3,00 ml.

L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione, le finiture sono di livello medio infatti sono stati utilizzati materiali del tipo industriale come i pavimenti in gress porcellanato sia nei vani che negli accessori. Gli infissi esterni sono costituiti da romane in alluminio e da infissi interni in PVC. Gli impianti presenti nell'immobile risultano del tipo economico, caratterizzati dai soli servizi essenziali. L'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento per i mesi invernali e di impianto di raffrescamento per i mesi estivi, fatta eccezione per la stufa a pellet presente nel disimpegno e per il camino presente nella cucina. Il fabbricato è dotato d'impianto d'allarme.

Il piano seminterrato, al quale si accede dal versante Sud-Est del fabbricato, a quota -1,05 m, è composto da due ambienti, uno destinato a cantina di 26,13 mq a quota -1,68 m ed uno a taverna di 97,72 mq a quota -1.05 m.

In quest'ultimo ambiente è presente un bagno di 4,28 mq. Le rifiniture interne della taverna sono di tipo economico.

Gli impianti sono essenziali, nella taverna è presente sia l'impianto idrico che elettrico, mentre la cantina ne è completamente sprovvista.

Le altezze interne dei due ambienti sono di 2,10 ml per la taverna e di 2,73 ml per la cantina.

Confrontando lo stato dei luoghi con il progetto redatto dall'Ingegnere Agostino Napoli, autorizzato giusta Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Eboli il 02/10/1997, protocollo n. 19510/96 consegnato in copia al perito durante il primo accesso ai luoghi, si può affermare che sono state **riscontrate alcune difformità**. Si elencano di seguito le difformità riscontrate:

- il cespite risulta dotato di un piano seminterrato che è completamente assente nei grafici autorizzati dalla suddetta Concessione;
- il prospetto Nord-ovest presenta una finestra al piano seminterrato non autorizzata;
- il prospetto Nord-est presenta due finestre al piano seminterrato ed un abbaino al piano sottotetto non autorizzati;
- il prospetto Sud-est al piano rialzato presenta due balconi che invece, secondo la Concessione sarebbero dovuti essere due finestre ed il terrazzo (individuato sui grafici come terrazzo 2) completamente difforme. Inoltre sul piazzale posteriore è stato effettuato uno sbancamento che ha consentito la fuoriuscita completa del piano seminterrato realizzando così due ampie aperture attraverso le quali è possibile accedere agli ambienti del piano seminterrato. Inoltre sempre sullo stesso prospetto è presente una tettoia in acciaio e copertura in pvc sagomato anch'essa non presente sui grafici autorizzati;
- il prospetto Sud-ovest presenta due finestre al piano seminterrato non autorizzate;

(vedi Cart. 4 All. 4)



COMPUTO SUPERFICI

(Punto 8, quesito 4 raccomandazioni generali)

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

PIANO SEMINTERRATO

- Taverna: 93,44 mq
- Bagno: 4,28 mq
- Cantina: 26,13 mq
 - Superficie interna non residenziale: 123,85 mq
 - Superficie lorda: 142,81 mq
 - Superficie balconi: 34,05 mq

(Ambienti difformi rispetto alla Concessione Edilizia rilasciata e quindi non conteggiati ai fini del valore dell' immobile)

PIANO TERRA

- Ingresso/disimpegno: 14,24 mq
- Salotto: 17,05 mq
- Cucina: 24,33 mq
- Bagno 1: 5,64 mq
- Bagno 2: 7,04 mq
- Camera 1: 15,60 mq
- Ripostiglio: 3,36 mq
- Camera 2: 15,87 mq
- Camera 3: 13,20 mq



- Porticato: 22,69 mq
- Terrazzo 1: 7,04 mq
- Terrazzo 2: 11,44 mq
 - Superficie utile interna: 116,33 mq
 - Superficie lorda: 140,10 mq
 - Superficie balconi: 41,17 mq



PIANO SOTTOTETTO

- Superficie interna non residenziale: 152,70 mq
- Superficie lorda: 171,93 mq
(Vedi grafici allegati, Cart. 3 all.1)

SPAZI ESTERNI AD USO NON ESCLUSIVO

- Corte comune di circa 700 mq;
- Aiuola di circa 500 mq;
- Viale pedonale e carrabile di circa 400 mq;
- Deposito 35 mq.

PROVENIENZA DEL BENE AL DEBITORE ESECUTATO

(Punto 8. quesito 5 raccomandazioni generali)

In seguito a ricerche effettuate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, è stato possibile verificare che il terreno sul quale è stato edificato il bene pignorato è pervenuto alla Sig.ra - - a seguito di atto tra vivi - donazione accettata, Registro Generale n. 22866, Registro Particolare 19161, redatto dal Pubblico Ufficiale Curzio Pietro, Repertorio 51160 del 24/08/1992.

In tale atto i coniugi - - e - -, con dispensa dalla collazione sul futuro asse ereditario, con la riserva dell'usufrutto per tutta la loro vita, donano in nuda proprietà alla Sig.ra - - le seguenti unità negoziali:

COMUNE	CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA
Eboli	N.C.T.	59	398
Eboli	N.C.T.	59	123
Eboli	N.C.T.	61	404

Successivamente, con Trascrizione registrata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 17/04/1997, al Registro Particolare 8649 e al Registro Generale 10654, i coniugi - - e - -, per l'usufrutto vitalizio e la Sig.ra - - per la nuda proprietà in riferimento alle particelle precedentemente illustrate in tabella, nonché il Sig. La [REDACTED], coniuge di - - in comunione dei beni, per il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Eboli al Foglio 63, Particella 123, per l'utile dominio, PRESTANO IL LORO CONSENSO a che tali terreni SIANO ASSERVITI CON VINCOLO DI INEDIFICABILITA' a favore del Comune di Eboli ed a vantaggio DELL'EDIFICAZIONE DELL'ABITAZIONE CIVILE ora censita al N.C.E.U. al foglio 59, particella 871 (Immobile pignorato), edificata sulla particella 398 del foglio 59.

Tale situazione è stata confermata dalla relazione tecnica allegata alla richiesta della Concessione Edilizia, rilasciata dal Comune di Eboli lo 02/10/1997 prot. n. 19510/96. (Cart. 2 All. 6 - Cart. 2 All. 22)

VALUTAZIONE DELLA POSSIBILITA' DI DIVISIONE DEL BENE

(Punto 8, quesito 6 raccomandazioni generali)

Dato che l'immobile risulta essere di un' unica proprietaria, la sig.ra - -, e che gli stessi usufruttuari sono coinvolti nella procedura, non si è predisposto alcun 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 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), e in seguito alle dichiarazioni dei debitori presenti al momento del sopralluogo, si è riscontrato che nell'immobile oggetto dell'Esecuzione Immobiliare risiede il nucleo familiare così composto:

- Sig. - -, nato a [REDACTED];
- Sig.ra - - [REDACTED]

Si precisa, che in nessun occasione il perito ha avuto modo di verificare, che tali soggetti risiedono nel cespite oggetto di esecuzione, in quanto in occasione degli accessi al lotto 2, essi non erano presenti.

I sigg. - - e - - godono dell'usufrutto vitalizio dell'immobile esecutato, come riportato nell'Atto di Donazione registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, al Registro Generale n. 22866, Registro Particolare 19161, redatto dal Pubblico Ufficiale Curzio Pietro, Repertorio 51160 del 24/08/1992.

Mentre la Sig.ra - -, possiede la nuda proprietà del bene, come da atto sopra citato.



CALCOLO DEL PIU' PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE

(Punto 8, quesito 8 raccomandazioni generali)

Per poter fornire 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 I 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'immobile e delle relative pertinenze dirette sono:

Superficie abitazione lorda	140,10 mq
Superficie non residenziale al 25% (213,10 mq)	53,00 mq
TOTALE	193,10 mq



OTTOBRE 2013

Il più probabile canone di locazione dell' immobile pignorato è di 700,00 €.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

(Punto 8, quesito 9 raccomandazioni generali)

In seguito a ricerche effettuate presso l'ufficio di Stato Civile del Comune di Eboli, il perito ha riscontrato che Il signor [] la sig.ra - - nata ad [] hanno contratto matrimonio il giorno [] con il regime patrimoniale di comunione dei beni. (vedi Cart 2. All. 20).

I coniugi in data 11/06/2012, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 167 del C.C., hanno costituito un fondo patrimoniale, destinato a far fronte ai bisogni della famiglia, comprendente il fabbricato oggetto di Esecuzione Immobiliare, censito al N.C.E.U. del comune di Eboli al Foglio 59, particella 871, e il terreno censito al N.C.T. del comune di Eboli al Foglio 59, particella 398 (bene non pignorato).

Tale atto, registrato all' Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, come Trascrizione del 13/06/2012 – R.P. 18890, R.G. 22600, è stato redatto precedentemente alla data del 24/07/2012, data in cui è stato registrato il verbale di pignoramento.

(vedi Cart 2. All. 19).

Per quanto riguarda gli usufruttuari il signor - - e la sig.ra - - hanno contratto matrimonio il giorno [] con il regime patrimoniale della comunione dei beni. (Cart 2. All. 3).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

(Punto 8, quesito 10 -11 raccomandazioni generali)

L' immobile, come descritto anche nei paragrafi precedenti, risulta edificato giusta Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Eboli lo 02/10/1997 al n. di protocollo 19510/96.

Esaminata la Concessione ed effettuati i sopralluoghi, il perito ha riscontrato sostanziali difformità dello stato dei luoghi rispetto ai grafici approvati nella suddetta Concessione.

Per la descrizione dettagliata di tale difformità si rimanda al paragrafo "Descrizione stato dei luoghi" presente in relazione, ed ai grafici di confronto (*Cart. 4. All. 4*)

Inoltre tale cespite, come descritto al paragrafo precedente, è stato inserito in un fondo patrimoniale costituito dai coniugi - - e La Brocca Vitantonio (*Vedi Cart. 2 Alle. 19*).

VISURE 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 effettuate delle visure ipotecarie per immobile e per soggetto, dalle quali si è accertato che:

sull'immobile oggetto di Esecuzione sono presenti le seguenti trascrizioni:

- TRASCRIZIONE del 13/06/2013 – Registro Particolare 18890 Registro Generale 22600 Pubblico Ufficiale CAMPANELLA STEFANO Repertorio 22742/7071 del 11/06/2012
ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE.
- 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.

Per la Sig.ra - - sono presenti le seguenti trascrizioni:

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 29/09/1992 - Registro Particolare 19161 Registro Generale 22866 Pubblico Ufficiale CURZIO PIETRO Repertorio 51160 del 24/08/1992
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/04/1997 - Registro Particolare 8649 Registro Generale 10654 Pubblico Ufficiale LUCIO MAZZARELLA Repertorio 5469 del 02/04/1997
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO.
- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 13/06/2012 - Registro Particolare 18890 Registro Generale 22600 Pubblico Ufficiale CAMPANELLA STEFANO Repertorio 22742/7071 del 11/06/2012
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE.
- 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.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA
DEI LUOGHI



Il fabbricato dove insiste l'unità immobiliare oggetto di stima è situato in Località Torre Barriate, in fascia Suburbana (come definito dall'Agenzia delle Entrate).

Il fabbricato dista 1,5 km dalla frazione Santa Cecilia, agglomerato urbano, nel quale è possibile individuare servizi primari, come scuole, attività commerciali, uffici bancari, ecc.

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, in parte realizzati, relativamente la viabilità nel tratto della SS 18, mentre altri come la dotazione della zona di una nuova fermata delle FS, l'ampliamento delle aree per attrezzature pubbliche da realizzare.

REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA e DICHIARAZIONE di AGIBILITA'

(Punto 8, quesito 13 raccomandazioni generali)

In sede di secondo sopralluogo, primo accesso al Lotto 2, è stata fornita dal Sig. - - (debitore pignorato), copia della Concessione Edilizia prot. n. 19510/96 del 2/10/1997, con la quale è stato edificato il fabbricato in oggetto (*vedi Cart. 2 All. 6*).

Il perito ha provveduto ad effettuare richiesta formale di accesso agli atti al Comune di Eboli, per verificarne la veridicità, e per reperire qualsiasi altro atto o permesso edilizio inerente il cespite esecutato. (*vedi Cart. 0. All. 5 e 13*).

A tale richiesta, il Comune di Eboli, Ufficio Relazioni con il Pubblico, nella persona del Geom. Dorino De Luna, responsabile del servizio, ha comunicato che la Concessione Edilizia non risulta registrata nelle rubriche di riferimento in possesso dell'Archivio. (*vedi Cart. 2. All. 16*).

Il progetto approvato ed autorizzato, giusto documentazione presentata dal sig. -, prevede la costruzione di un fabbricato composto da un solo piano fuori terra ed una copertura con tetto a falde. All'interno della Relazione Tecnica il progettista ha illustrato la volumetria consentita (715,77 mc) e quella realizzata (443,23 mc) con lo strumento urbanistico vigente al tempo della richiesta (Piano Regolatore Generale Comunale approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale Campania n.35 bis 686 del 28/7/1972).

L'immobile, oggi presenta il piano rialzato ed il sottotetto autorizzati, realizzati con piccole difformità; ma è presente anche un piano seminterrato che interessa l'intera superficie del piano rialzato. Questo piano non autorizzato si presenta diviso in due ambienti; uno destinato a cantina ed uno destinato a taverna.

Si può concludere che l'immobile abbia subito variazioni essenziali rispetto alla Concessione Edilizia rilasciata. Così come stabilito dall' art. 32 del D.Lgvo 380/2001 comma 1, 2 e 3 (determinazione delle variazioni essenziali).

La volumetria realizzata abusivamente, unitamente alla volumetria autorizzata, è superiore sia:

- a quella che poteva essere rilasciata con la Concessione Edilizia ottenuta;
- del 30% di quella realizzata e regolarmente autorizzata (superiore a quanto sanabile in base all' art.32 comma 25 D. L. 269/2003 convertito in legge 326/2003 III Condono Edilizio);

L'intervento eseguito, quindi, non rientra nelle condizioni di sanabilità previste dalla norma, anche in quanto le ragioni del credito sono cronologicamente posteriori all' entrata in vigore della legge 326/2003. in linea con quanto previsto dalle disposizioni dell'art.40 comma 6 della legge 47/85 e successive modifiche.

Essendo quindi gli abusi non sanabili si è provveduto alla quantizzazione a corpo le spese per il ripristino dei luoghi così come previsto nelle raccomandazioni generali.

Si è quantizzato in 10.000,00 € le spese necessarie per il ripristino dei luoghi conferme alla Concessione Edilizia rilasciata.

DATI URBANISTICI

(Punto 8, quesito 13 raccomandazioni generali)

L'immobile oggetto dell' Esecuzione Immobiliare, sito in Località Torre Barriate, ricade nella "zona omogenea E: a prevalente conformazione naturale del territorio, sottozona Ed' di pianura" del vigente P.R.G. del Comune di Eboli (SA), come modificato a seguito della variante approvata

con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Salerno n. 66 del 13/10/2008 e pubblicato sul BURC n. 43 del 27/10/2008. Più precisamente gli articoli 25, 15, 16, 17 delle NTA del piano illustrano gli interventi ammissibili all'interno della zona omogenea.

Confrontando lo stato dei luoghi con la Concessione Edilizia fornita in copia dai debitori, si può ritenere che il cespite presenta un piano completamente privo di alcun - abilitativo.

Il piano in oggetto risulta essere seninterrato e l'accesso avviene dal piazzale posteriore l'abitazione.

Lette le N.T.A. del P.R.G. vigente si può affermare che tale abuso non è sanabile in quanto, nella zona omogenea in cui ricade il cespite, non è consentito l'aumento volumetrico dei cespiti esistenti.

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);

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.

Essendo coinvolti nell' esecuzione sia chi detiene la nuda proprietà e sia gli usufruttuari si è considerato il bene nella sua interezza.

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 Eboli (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.

1. **Nome agenzia:** Professione casa

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

Valutazione: 290.000,00 €

Tecnica di valutazione: A corpo

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

Indirizzo: Via Don Michele Paesano, 4

Valutazione : 255.000,00 €

Tecnica di valutazione: A corpo

3. **Nome agenzia:** Gabetti

Indirizzo: Via San Berardino, 84

Valutazione : 240.000,00 €

Tecnica di valutazione: A corpo

1	290.000,00 €
2	255.000,00 €
3	240.000,00 €

TOT	785.000,00 €
MEDIA ARITMETICA	261.666,66 €

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 <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/portal/entrate/home> 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).

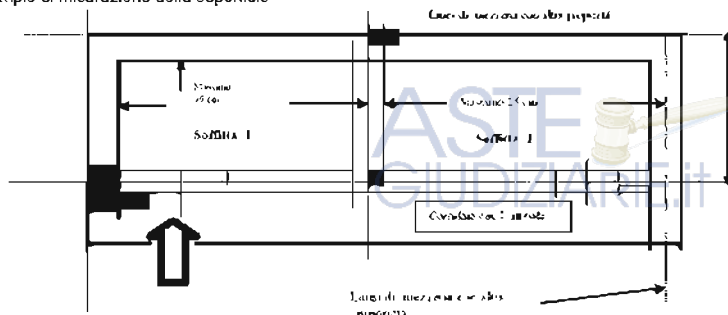
La rilevazione dell'immobile viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale e commerciale che sono oggetto di dinamiche di mercato.

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 mezzera 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 2012, più vicini

Esempio di misurazione della superficie



temporalmente al momento della stima. Pertanto risulta che il valore di mercato in euro/mq per l'immobile oggetto di esecuzione, considerato della tipologia "ville e villini" con destinazione residenziale ubicate nel Comune di Eboli (SA) nel II Semestre 2012 in stato conservativo buono fascia Suburbana/Fraz. Santa Cecilia, oscilla tra un **valore min. di 950 €/mq** ed un **valore max di 1.200 €/mq**, per la destinazione residenziale,

In seguito:

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

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

Valore massimo per ville e villini = 1.200,00 €/mq

Per quanto riguarda la corte comune non ad uso esclusivo, l'Agenzia delle Entrate non fornisce valori specifici ai fini della stima del bene stesso.

Inoltre essendo il bene a servitù di più proprietà con diversa destinazione d'uso, non è possibile attribuire percentuali specifiche, quindi si è deciso di incrementare il valore finale con un aliquota di 30.000,00 €, tale valore è scaturito in seguito a indagini di mercato, ottenute attraverso confronti con le agenzie immobiliari, agenti sul territorio comunale ed in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne e tenendo conto dei fattori presenti nell'area stessa.

SUP LORDA = 140,10 mq

SUP. NON RESIDENZIALE = $213,10 \times 0,25 = 53,27$ mq,

Tale superficie comprendente i balconi, il porticato ed il sottotetto, la quali superfici sono da considerarsi al 25% in quanto non sono abitabili.

Totale superficie commerciale: $140,10 + 53,27 = 193,37$ mq

TOTALE = 193,37 mq X 1.200,00 €/mq + 30.000,00 € = 262.044,00 €



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 – FLAIP 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	Ville e villini
Valore di mercato	1.150,00 €/m ²
Valore di locazione	4,00 €/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:**
 - C. 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%;
 - D. 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:**
 - D. 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.
 - E. 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.
 - F. 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 Digs 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SUP LORDA = 140,10 mq

SUP. NON RESIDENZIALE = $213,10 \times 0,25 = 53,27$ mq

Tale superficie comprendente i balconi, il porticato ed il sottotetto, la quali superfici sono da considerarsi al 25% in quanto non sono abitabili.

Totale superficie commerciale: $140,10 + 53,00 = 193,37$ mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Al valore al m² sono stati aggiunti alcuni coefficienti correttivi :

- + 3 % , per il taglio;
- + 6 % , per lo stato di conservazione;
- + 1 % per la qualità delle finiture;
- - 2 % per la dotazione impianti;
- + 15 % per la dotazione delle pertinenze accessorie;
- + 2 % per la qualità distributiva e la funzionalità degli ambienti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per cui si ottiene un valore aggiuntivo totale del 25 %

Sup. commerciale = $193,37 \times 1,25 = 241,71$ mq

TOTALE = $241,71 \text{ mq} \times 1.150,00 \text{ €/mq} \text{ €}$

VALORE TOTALE = 277.966,5 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

O T T O B R E 2 0 1 3



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 massimo di locazione fornito dall'Agenzia delle Entrate (*Cart.2 all.9*), desumendo i seguenti dati per la stima analitica:

SUP LORDA = 140,10 mq

SUP. NON RESIDENZIALE = $213,10 \times 0,25 = 53,27$ mq,

Tale superficie comprendente i balconi, il porticato ed il sottotetto, la quali superfici sono da considerarsi al 25% in quanto non sono abitabili.

Totale superficie commerciale: $140,10 + 53,27 = 193,37$ mq

Per quanto riguarda la corte comune non ad uso esclusivo, l'Agenzia delle Entrate non fornisce valori specifici ai fini della stima del bene stesso.

Inoltre essendo il bene a servitù di più proprietà con diversa destinazione d'uso, non è possibile attribuire percentuali specifiche, quindi si è deciso di incrementare il valore finale con un aliquota



di 30.000,00 €, tale valore è scaturito in seguito a indagini di mercato, ottenute attraverso confronti con le agenzie immobiliari, agenti sul territorio comunale ed in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne e tenendo conto dei fattori presenti nell'area stessa.

LOCAZIONE ville e villini valore massimo 3,6 €/mq x mese

VALORE DI LOCAZIONE : 3,60 €/mq x mese x 193,37 mq = 696,13 €

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

Fitto mensile $R_{m \text{ lordo}} = 696,13 \text{ €/mese}$

Saggio annuo di capitalizzazione: $r = 3,5 \%$

$$\begin{aligned} V &= \frac{R_{\text{annuo}}^{\text{netto}}}{r} + 30.000,00 \text{ €} = \frac{696,13 \frac{\text{€}}{\text{mese}} \times 12}{0,035} + 30.000,00 \text{ €} = \frac{8.353,56}{0,035} + 30.000,00 \text{ €} = \\ &= 238.673,83 \text{ €} + 30.000,00 \text{ €} \\ \mathbf{V} &= \mathbf{268.673,83 \text{ €}} \end{aligned}$$

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:

261.666,66 €

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

262.044,00 €

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

277.966,50 €

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

268.673,83 €

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

$$\text{VALORE CAPITALE MEDIO} = \frac{261.666,66 + 262.044,00 + 277.966,50 + 268.673,83}{4} = 267.587,74 \text{ €}$$

**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'immobile, 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 **4.000,00 €**. Con tale costo si provvede alla rimozione e allo smaltimento presso discarica autorizzata, di quanto presente nell'immobile.



RILIEVO FOTOGRAFICO

LOTTO 2

(Punto 8, quesito 17 raccomandazioni generali)

Il rilievo fotografico è stato realizzato contestualmente al rilievo metrico nella data del 24/05/2013 e durante i successivi accessi.

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 54 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.





**Planimetria con indicazione
dei coni ottici esterni**



OTTOBRE 2013

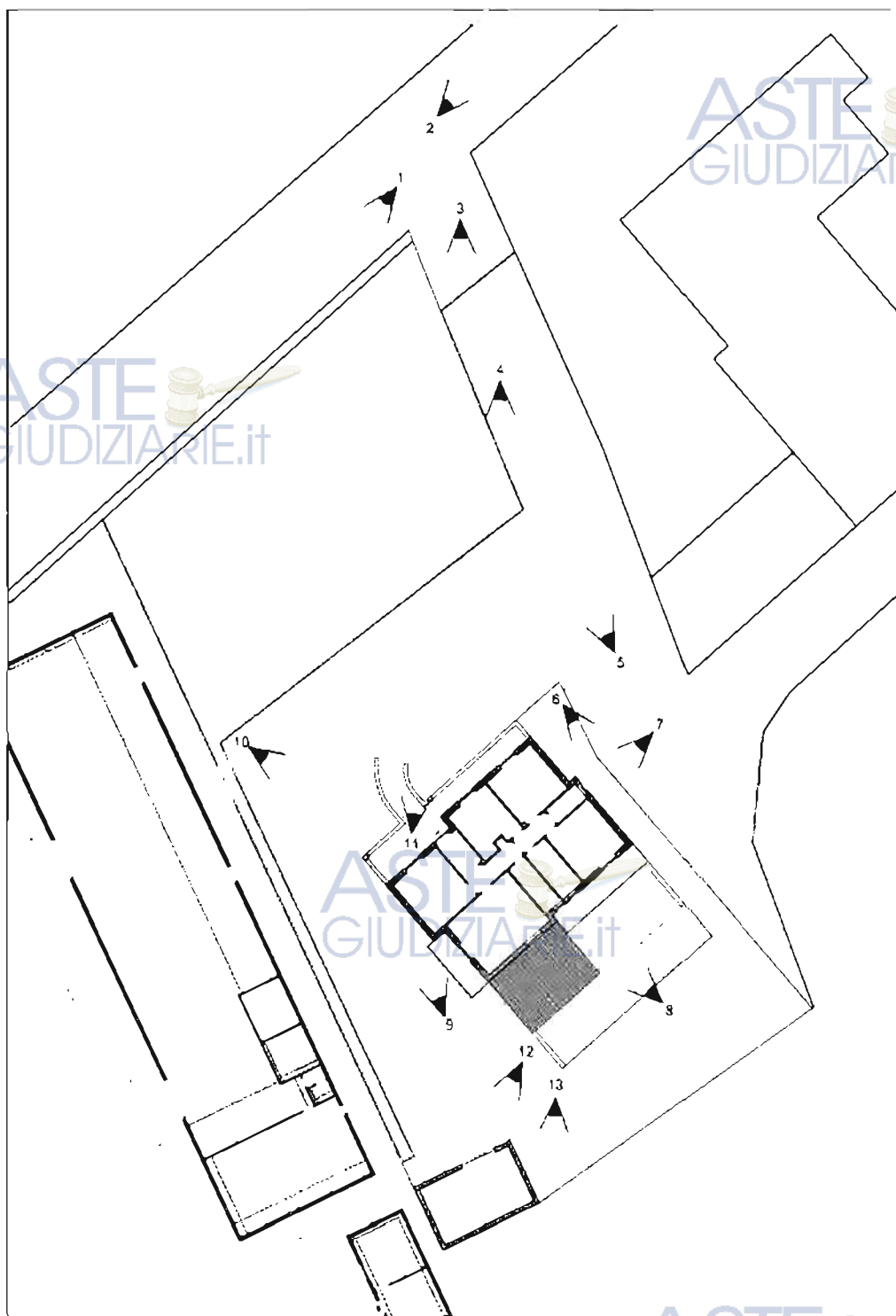


Foto esterne

1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11