



Sommario

PREMESSA	3
INCARICO E QUESITI	3
OPERAZIONI PERITALI SVOLTE	11
1. IDENTIFICARE DIRITTI REALI DEI BENI	13
2. INDIVIDUARE E DESCRIVERE MATERIALE DEI BENI	15
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENE PIGNORATO	21
4. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO	23
5. RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETA'	27
6. REGOLARITA' DEL BENE EDILIZIO E URBANISTICO	28
7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE	30
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	30
9. VERIFICA DI SUOLO DEMANIALE	31
10. VERIFICA ESISTENZA PESI OD ONERI	32
11. SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO	32
12. VALUTAZIONE DEI BENI	32
traversa di via dei mille 4, Villa Literno (CE)	36
pubblicazione sul sito idealistae.it dell'agenzia ARKE' Srls sita in Villa Literno (CE) al Corso Umberto I n. 133	37
13. VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA	50
14. CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE	50
CONCLUSIONI	50
ALLEGATI GENERALI	52
ALLEGATI AI QUESITI	52





In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato distato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo documentazione al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

IL controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. deve avvenire entro (30) giorni dall'accettazione dell'incarico, depositando l'apposito modulo di Controllo Documentazione identificandolo con le seguenti etichette mnemoniche :

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" – NO ATTI AL G.E. nel caso di esito positivo del controllo

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" – SI ATTI AL G.E., nel caso di esito negativo del controllo

Per questa seconda ipotesi, da prendere in considerazione solo in caso di determinate situazioni, si dovrà acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali)

L'esperto provveda, in caso di esito positivo della precedente fase di controllo della documentazione, a dare risposta ai quesiti riportati dettagliatamente nel decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 CPC di cui, al solo fine di facilitarne la lettura, si elencano di seguito le argomentazioni in essi trattate:





_____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno); PREZZO BASE euro _____ ; LOTTO n. 2 : ecc. Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando: - l'epoca di realizzazione dell'immobile; - gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.); - la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo. Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.





5) ALLEGHI alla relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, nonché la planimetria dello stato reale dei luoghi, la planimetria catastale e la visura catastale attuale e storica, la copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria come indicata nelle precisazioni ai singoli quesiti, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore, depositando in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

6) DEPOSITI anche una copia della relazione di stima su supporto digitale (CD ROM o DVD) che contenga una versione della perizia in formato PDF sottoscritta dal perito, una versione della perizia (sia in formato PDF che in formato WORD) senza riferimenti ai dati personali dell'esecutato e di tutti gli altri terzi estranei alla procedura espropriativa, nonché una versione in formato WORD (compatibile Word 2003) modificabile per uso dell'ufficio, nonché in allegato le fotografie, le planimetrie e/o fogli di mappa in formato digitale o scannerizzate, avendo cura di seguire le specifiche tecniche indicate nel file "Indicazioni tecniche relativa alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" pubblicato nella sezione "modulistica" sul sito web del Tribunale o reperibili in cancelleria;

7) alleghi in formato PDF TUTTI GLI ALLEGATI alla relazione previa loro SCANNERIZZAZIONE, seguendo le specifiche tecniche sopra richiamate;

8) INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno **trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione della vendita**, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo PEC, posta o e-mail, e alleghi alla perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

9) acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;

10) sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente;

11) riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori; 12) COMPAIA SEMPRE ALL'UDIENZA FISSATA PER L'AUTORIZZAZIONE DELLA VENDITA AL FINE DI RENDERE CHIARIMENTI AL GIUDICE;

13) rediga in maniera analitica ISTANZA DI LIQUIDAZIONE DEL COMPENSO, con indicazione di tutte le voci per spese vive sostenute e con allegati i relativi giustificativi. In difetto di documentazione le spese domandate non saranno riconosciute in sede di liquidazione del compenso;



14) richieda altresì, ai fini della corretta fatturazione delle spese necessarie per gli adempimenti pubblicitari e dei compensi degli ausiliari del G.E., al legale del creditore procedente di comunicare i seguenti dati: ragione sociale (o nome), sede legale (o residenza), partita IVA, codice fiscale, indirizzo, città, CAP, NDG (Numero Direzione Generale - cod. interno Banca)/BIP/FG, N° Prot. / Riferimenti pratica / Mutuo / Sofferenza, nominativo del responsabile del procedimento. L'esperto depositerà i dati forniti in distinta memoria allegata alla relazione peritale.

Il GE concedeva termine sino a 30 giorni prima dell'udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti, concede deroga a tali scadenze pe cause oggettive che rendano impossibile il rispetto di tale termine inviandone comunicazione prima della scadenza del termine fissato.

Il GE accorda l'acconto di euro 800,00, che pone a carico del creditore procedente o del creditore intervenuto che a seguito di rinuncia, si sia surrogato al primo, e che sarà versato quando richiesto.

OPERAZIONI PERITALI SVOLTE

Per l'accesso all'immobile oggetto di stima, si concordava la data del sopralluogo con il custode giudiziario, il quale inviava le relative comunicazioni con missiva del 02/02/2022 (**cf. Allegato A - Missiva di convocazione pec**).

Alla data e ora stabilita dell' 8 Febbraio 2022 ore 14,30, si recava presso l' immobile, alla presenza del Custode Giudiziario, dott.ssa Notaio Paola De Stefano, oltre l'esecutato proprietario dell'immobile il sig. _____).

Degli immobili oggetto di procedura, si iniziavano ad effettuare i rituali rilievi metrici e fotografici, desumendo sostanzialmente le seguenti informazioni "che l'atto di compravendita sarebbe stato fornito a mezzo e mail, in quanto da recuperare presso consulente di fiducia", che "l'edificio non era corredato della certificazione A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica)", che "l'impianto di riscaldamento centralizzato era inesistente", che "la fornitura di energia elettrica era assicurata da un contratto operativo comprovato dall'esibizione di una recente fattura". Purtroppo un inconveniente sorto durante l'esecuzione dei lavori rendeva necessaria la immediata sospensione, con conseguente notifica al GE, per gestire in maniera adeguata il prosieguo delle indagini peritali.



Un intero edificio, composto da due unità immobiliari ad uso civile abitazione con corte condominiale di pertinenza adiacente, è oggetto del pignoramento immobiliare dell' 11 gennaio 2021, notificato dall'Ufficiale Giudiziario in data 18 gennaio 2021 Reg Gen 3703 Reg. Part. 2603 del 2.2.2021, a favore della Banca Nazionale del Lavoro – Gruppo BNP PARIBAS CF 00651990582 e P. IVA 09339391006, in danno di _____, nato a _____ il _____ C.F. _____ e domiciliato in _____ alla Via _____ n. _____, come di seguito identificato:

- appartamento a piano terra rialzato in Via Firenze II n. 2 distinto al N.C.E.U. di Villa Literno (CE) al foglio 24, particella 5187, subalterno 5.
- appartamento a piano primo in Via Firenze II n. 2 distinto al N.C.E.U. di Villa Literno (CE) al foglio 24, particella 5187, subalterno 6.

Dallo studio degli atti, correlati ai diritti reali dei beni pignorati citati nella Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, redatta dalla dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli, iscritta nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, si desume che gli immobili sui quali grava la procedura di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto, trascritto in suo favore e sui quali possiede il diritto di piena proprietà.

Di seguito si riporta il prospetto dei beni componenti il pignoramento con il diritto di proprietà:

<i>UNITA' IMMOBILIARE</i>	<i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</i>	<i>LOTTO</i>
• Piena proprietà di un appartamento a PT rialzato in Via Firenze II n. 8, identificato al N.C.E.U. di Villa Literno.	<i>Foglio 24 Particella 5187 Sub 5</i>	<i>LOTTO N. 1</i>
• Piena proprietà di un appartamento a PP, con annessa cantinola, in Via Firenze II n. 8, identificato al N.C.E.U. di Villa Literno.	<i>Foglio 24 Particella 5187 Sub 6</i>	<i>LOTTO N. 1</i>





I beni pignorati sono indipendenti e separati catastalmente ma, trattandosi di fabbricato eventualmente da ristrutturare, la vendita in un unico lotto consente di dare la possibilità all'acquirente, mediante la presentazione di un progetto unitario agli uffici di competenza, di poter sfruttare al meglio la superficie prevista dal Piano Regolatore Generale. Inoltre, con un progetto unitario potrebbe essere interessante, previa verifica di fattibilità, frazionare in modo diverso e/o rendere comuni la corte, in modo da consentire ai proprietari delle unità immobiliari costituenti l'accesso carrabile dalla Via Firenze con relativo posto auto. Per i motivi sopra esposti, si ritiene che gli immobili oggetto di stima, siano più apprezzati ed appetibili se venduti in un lotto unico.

L'ortofoto per geolocalizzare il bene è riportata nel paragrafo 12 relativo alla valutazione del bene.

2. INDIVIDUARE E DESCRIVERE MATERIALE DEI BENI

La costruzione di cui gli immobili fanno parte è un "intero edificio con due unità abitative, catastalmente distinte e sita nel Comune di Villa Literno (CE) in Via Firenze II n. 8 e ricadente in zona B classificata dal punto di vista urbanistico (PUC) "residenziale di completamento", confinante su tre lati con particelle edificate e su un lato con la Via Firenze (*cfr. Allegato 2.01- Stralcio di mappa catastale*). L'immobile è situato a qualche chilometro di distanza dalla stazione ferroviaria di Villa Literno.

Il fabbricato, in cui sono allocate le unità immobiliari oggetto del pignoramento, è costituito da strutture verticali in c.a. e da solai in latero c.a. con copertura a sottotetto non abitabile e accessibile dalla botola presente nel corridoio dell'abitazione sottostante.

L'accesso agli appartamenti avviene dal portone principale posto a fronte strada (Via Firenze 8), attraverso un androne comune dove è posta una scala in salita che porta all'appartamento a piano terra rialzato e a quello a primo piano e in discesa alla caninola seminterrata.

Le unità abitative sono autonome e indipendenti e si presentano in buono stato di manutenzione.

1. Immobile a Piano Primo





riscaldamento viene assicurato mediante stufe elettriche e a pellets. Lo stato di manutenzione dell'immobile si presenta nell'insieme buono e molto curato con rifiniture e impianti che non necessitano di lavori urgenti di manutenzione straordinaria. La superficie complessiva (Sc) della casa è stata determinata con il principio adottato **dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**, sommando le superfici utili con quelle delle pertinenze ragguagliate che trova riscontro nella seguente tabella.

TABELLA A_SUPERFICI RESIDENZA

Ambienti	Superficie a base di calcolo	Ragguaglio	Superficie ragguagliata
Ingresso DISIMP.	5,63 MQ		
CAMERA 1 soggiorno cucina	39,47MQ		
CAMERA 2 letto 1	24,95 MQ		
CAMERA 3 letto 2	27,21 MQ		
Bagno	11,93 MQ		
TOTALE	126,65 MQ	100%	126,65 MQ
BALCONI (16,69+7,47+6,68+23,04)	53,88 MQ	30%	16,16 MQ
CANTINOLA	24,57 MQ	25%	6,14 MQ
TOTALE superficie a base di calcolo			137,76 MQ

La superficie complessiva (Sc) della casa a piano primo è di mq 137,76.

2. Immobile Piano Terra

L'immobile fa parte dello stesso fabbricato e posto a piano terra rialzato e si sviluppa su un solo livello, molto simile a quello a primo piano, almeno per quanto riguarda la struttura e le finiture. Le finestre sono fornite di tapparelle oscuranti orientabili e il portoncino d'ingresso è in legno. Gli spazi interni su unico livello sono così suddivisi: piano terra rialzato (h 3,00m): un piccolo ingresso/disimpegno, bagno, un salone con cucina abitabile e camera da letto matrimoniale con ingresso dal pianerottolo. I pavimenti e i rivestimenti di tutti i vani sono in piastrelle in gres porcellanato effetto marmo, simile per l'intera superficie di buon gusto e di ottima qualità. Il bagno è dotato di wc, bidè e un lavandino in vetrochina bianca, nel complesso si presenta in buono stato di manutenzione.





L'interno è intonacato e tinteggiato e le camere hanno le pareti tinteggiate. Le finestre e i balconi dell'immobile sono protetti da infissi in legno con maniglie di serie e vetro da 4 mm. Le porte interne sono bugnate in legno color noce. L'abitazione è dotata dei principali impianti (TV, elettrico, idrico) non provvisti di certificazione prevista dal DM 37/08, l'impianto termoidraulico è inesistente e il riscaldamento viene assicurato attraverso stufe elettriche e a pellets. L'appartamento accede attraverso un terrazzino ad un cortile condominiale scoperto, dove è anche posto l'accesso ai locali interrati della costruzione a destinazione produttiva artigianale (lavorazioni carni suine)- costruita sui lotti inquadrati catastalmente al Fgl. 24 mappale 187 e 188 censito al N.C.T. del su menzionato comune presumibilmente di proprietà della stessa famiglia Diana, la presenza di un cortile condominiale annessa all'intera proprietà è espressamente citato nell'atto di acquisto del bene. Tale area condominiale risulta costituita da una parte destinata a verde e da un'altra a posti auto e il cui accesso avviene da cancello carrabile posto a nord/ovest della costruzione, ovvero lungo la Via Firenze.

Lo stato di manutenzione dell'immobile appare nell'insieme buono con rifiniture e impianti che non hanno bisogno di lavori di manutenzione straordinaria urgenti.

TABELLA B_SUPERFICI RESIDENZA PIANO TERRA RIALZATO

Ambienti	Superficie a base di calcolo	Ragguaglio	Superficie ragguagliata
CAMERA 1 salone + angolo cottura	38,16 MQ		
CAMERA 2 letto 1	20,76 MQ		
WC	11,12 MQ		
Vano scala	15,93 MQ		
TOTALE	85,97 MQ	100%	85,97 MQ
BALLATOIO	9,53 MQ	30 %	2,86 MQ
TOTALE superficie a base di calcolo			88,83 MQ

La superficie complessiva (Sc) della casa a piano terra rialzato è di mq 88,83





La superficie complessiva dell'edificio (immobile a piano primo e immobile a piano terra rialzato) è di mq 226,59, misura calcolata, secondo quanto previsto dal PRG, sommando le superfici utili e quelle accessorie ragguagliate.

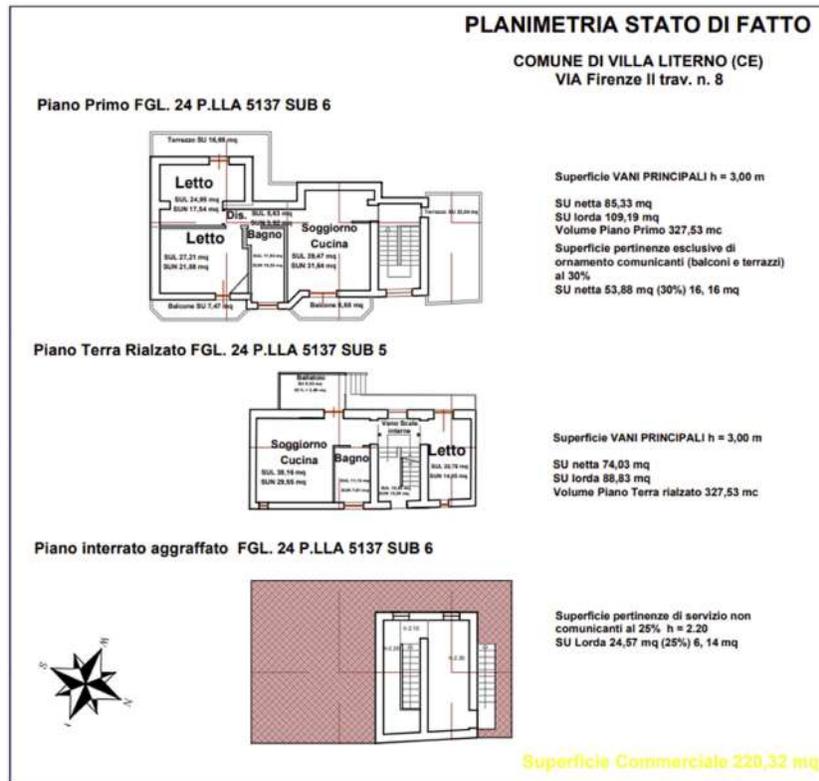
La superficie complessiva (Sc) dell'intero fabbricato composto da due unità immobiliari è stata determinata con il principio adottato **dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**, sommando le superfici utili con quelle delle pertinenze ragguagliate che trova riscontro nella seguente tabella.

Per entrambe le unità immobiliare ad uso abitativo è stato possibile accertare che per le stesse non esiste "Attestato di Prestazione Energetica" e pertanto, così come prescritto, si provvede a quantificare l'onere derivante dall'acquisizione della certificazione stimata di € 200,00 oltre € 10,00 per tassa di registrazione APE al Catasto Energetico degli Edifici Regionale CEER ed € 1,00 di transazione, per un totale di € 211,00, oltre incumbenti di Legge (CP e imposta di bollo per regime forfettario).

Allo stato attuale per l'intero immobile non risulta costituito condominio e quindi privo di spese ricorrenti condominiali o di spese legate a manutenzione straordinaria. Dal punto di vista dell'alimentazione elettrica, l'immobile è alimentato da un solo punto di consegna dell'energia elettrica, con misuratore installato nell'androne della palazzina con potenza disponibile di 1,5 Kw e quindi con un solo POD. In caso di ipotesi di frazionamento in lotti, si dovrà provvedere a separare le distribuzioni elettriche al fine di rendere i consumi verificabili comportando un costo derivante dai lavori che scaturiranno dalla progettazione elettrica che preveda un nuovo punto di consegna di fornitura di EE.

Di seguito le planimetrie in formato ridotto dello stato alla concessione e di fatto, in allegato quelle in formato esteso (cfr. Allegato 2.02)





scala 1 :250

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENE PIGNORATO

I dati catastali riportati nell’atto di pignoramento trovano corrispondenza con quelli scaturiti dalle risultanze delle ricerche effettuate negli archivi dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Catasto in relazione alla “Visura Storica Catastale dell’ Immobile”.

Dall’ analisi delle trascrizioni della visura storica degli immobili, del tutto simile per il sub 5 e sub 6, si desume l’esistenza ancor prima del 1987, anno della meccanizzazione del catasto, della regolarità catastale dell’immobile intestato all’epoca al sig. _____, nato a _____ il _____, per poi seguire le normali successioni fino all’acquisto a favore del Sig. _____ nato a _____ il _____, con atto registrato al catasto in data 31/05/2006. **Le su menzionate particelle provengono entrambe dal frazionamento della particella originaria 188 sub 1.**



messaggio: DNANWIRIEXIROPALFPRMAVQUDAEFTD45790 Seriala WUBBIBCCB8880F8246LIFIPNBO-Sajjghd#l r#nd#r#bc c88:584847VATTORE GAMBARDELLA



Dal rilievo metrico effettuato sul posto è emerso che le planimetrie catastali allegate alle visure (***cfr. Allegato 3.01– Visura storica catastale con planimetria piano primo e cfr. Allegato 3.02 Visura storica catastale con planimetria piani terra rialzato***) risultano leggermente differenti dallo stato reale dei luoghi.

Tale verifica ha evidenziato piccole incoerenze che, seppur non apparentemente incidenti sulla consistenza catastale, andrebbero sistemate mediante l'aggiornamento della scheda catastale con la presentazione del "DOCFA" per diversa distribuzione degli spazi interni, e successiva comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) in sanatoria da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Villa Literno (CE), previo pagamento sanzione amministrativa di euro 1.000,00, ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 DPR 380/01 s.m.i..

Abitazione a PT sub 5:

- diversa distribuzione degli spazi interni; PIANO TERRA - diversa distribuzione degli spazi interni;

AGGIORNAMENTO CATASTALE

La quantizzazione dei costi necessari all'aggiornamento catastale, che si ritiene dover lasciare interamente a carico dell'esecutato, comprende:

VARIAZIONE PLANIMETRIA

compensi professionali di € 300,00 per n. 1 denuncia di variazione di fabbricato urbano mediante procedura DOCFA, compreso l'aggiornamento del relativo elenco immobili e la redazione dell'elaborato planimetrico

- tributi catastali e bolli (€ 50,00 + € 1,00 spese transazione telematica).

TOTALE ONERI AGGIORNAMENTO CATASTALE

€ 300,00 + € 51,00 = € **351,00 (arrotondato euro trecentocinquanta)** oltreincombenti di Legge (CP e IVA)

VERIFICA ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA



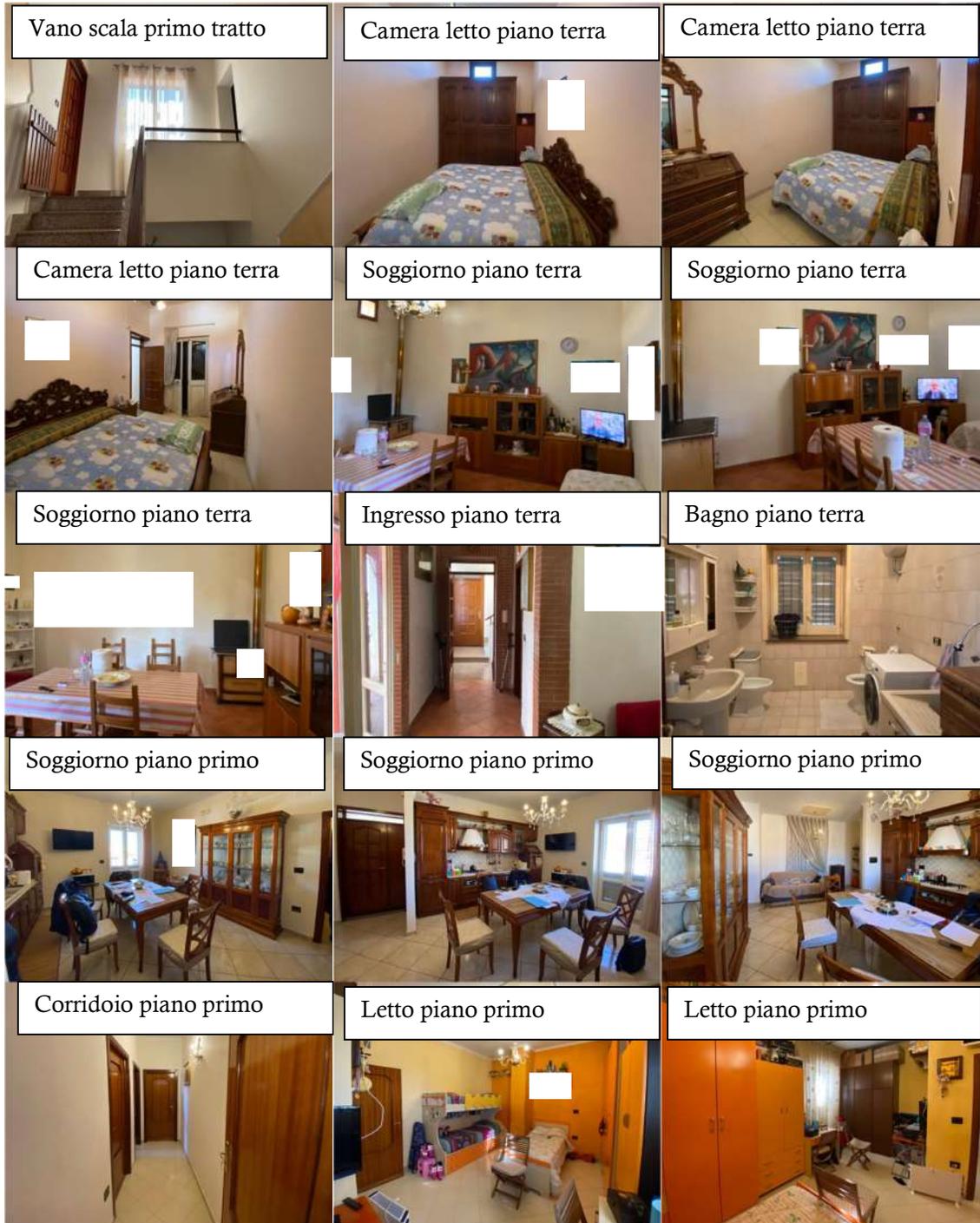
➤ **Valore base d'asta € 146.400,00.**

- appartamento posto nel fabbricato, ubicato in Villa Literno (CE) in Via Firenze II n. 8, posto a piano terra rialzato, composto da due vani e mezzo catastali da salone con angolo cottura, camera da letto, bagno, e balconi, con accesso ad area condominiale, confinante con la Via Firenze e con parte residua proprietà ; riportato nel N.C.E.U del Comune di Villa Literno al Fl. 24 p.lla 5187 sub. 5 (ex p.lla 188 sub 1). L'immobile risulta conforme catastalmente, ad eccezione di lievi difformità sistemabili amministrativamente come dettagliato precedentemente. L'appartamento risulta in regola dal punto di vista urbanistico ed autorizzato con "Titolo Abilitativo in sanatoria n. 15 del 13/02/2006, di cui il Certificato di Agibilità n. 6/2007 rilasciato il 05/02/2007.

➤ **Valore base d'asta € 93.600,00**

Di seguito alcune foto in formato ridotto degli immobili :





messaggio: INDIRIZZO ALLE P.A. VALUTAZIONE PERIZIALE DEL TRIBUNALE DI NAPOLI NORD - Serie A 2021/153/2021 - Perizia di stima del valore di acquisto del bene immobile di cui all'art. 2813 del Codice Civile - Dott. Ing. Salvatore Gambardella - CTU del Tribunale di Napoli Nord - Perizia n. 20/2021 - 25/03/2022





5. RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETA'

Dalla nota di trascrizione allegata alla ispezione ipotecaria, rilasciata dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta e dall'atto di compravendita e dall'atto di compravendita conforme all'originale rilasciato dalla Notaia Concetta Valentino, è stato possibile verificare che l'esecutato, il sig. _____ nato a _____ il _____ ha acquisito il bene con atto di compravendita stipulato in data 31/05/2006 "repertorio n. 6712 raccolta n. 4280" a sfavore di _____, _____ e _____, i quali avente ognuno diritto di proprietà di 1/3 vendevano la proprietà ad un prezzo convenuto ed accettato per la somma complessiva di 120.000,00 euro.

In ordine alla provenienza si indicano i seguenti titoli:

- Successione di _____, nato a _____ (C. :) il _____ e deceduto in _____ il _____, devolutasi per legge alla coniuge _____, nata a _____ il _____ ed ai figli _____, _____ e _____ (denuncia numero 93 volume 356 registrata ad Aversa il 17 Agosto 1987 e trascritto a Santa Maria Capua Vetere il giorno 8 marzo 1989 ai numeri 5571/4583).
- Successione di _____, nata a _____ (C. :) il _____ e deceduta ivi il _____, devolutasi per legge ai figli _____, _____ e _____ (denuncia numero 80 volume 372 registrata ad Aversa il 2 Giugno 1990 e trascritta a Santa Maria Capua Vetere il giorno 9 maggio 1992 ai numeri 13714/11596;
- Atto di divisione del Notaio Riccardo Fiordiliso di Aversa del 2 aprile 1981, trascritto a Santa Maria Capua Vetere il giorno 8 aprile 1981 ai numeri 7375/6482, con il quale veniva assegnata al de cuius _____ la piena proprietà del suolo su cui è stato realizzato il fabbricato di cui sono parte gli immobili.





Tutto quanto sopra accertato consente di confermare l'allineamento tra le intestazioni dei registri catastali e i nominativi della nota di trascrizione ai Registri Immobiliari.

6. REGOLARITA' DEL BENE EDILIZIO E URBANISTICO

Dalla consultazione degli atti archiviati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villa Literno è stato possibile venire in possesso della certificazione rilasciata dalla Dirigente del Settore Urbanistica (*cf. Allegato 6.01*), attestante la posizione del fabbricato ai fini della regolarità urbanistica, stante gli atti autorizzati e presenti nell'archivio digitale con <<**Titolo Abilitativo in sanatoria n. 15 del 13/02/2006, di cui il Certificato di Agibilità n. 6/2007 rilasciato il 05/02/2007**>>.

Storico:

La originaria costruzione risale verosimilmente al periodo 1974-1977, in quanto la stessa è ripresa nelle aerofotogrammetrie allegate al PUC del Comune di Villa Literno, rese operative anche allo scopo di consentire la regolarizzazione delle costruzioni abusive esistenti alla data. L'analisi del progetto presentato dal padre dell'esecutato per la costruzione di un salumificio nell'anno 2005 su un terreno identificato con le particelle 187 e 188, dove presumibilmente è stato edificato anche l'immobile oggetto di pignoramento, consente di attribuire all'immobile pignorato un presunto anno di costruzione. Con Permesso di Costruire n. 62 del 29/07/2005, l'Ufficio Tecnico del Comune di Villa Literno rilasciava -autorizzazione per la costruzione di un fabbricato con destinazione produttiva artigianale (lavorazioni carni suine)- sui lotti inquadrati catastalmente al Fgl. 24 mappale 187 e 188 censito al N.C.T. del su menzionato comune, a seguito di domanda acquisita in data 12/05/2005 al prot. 7914 ,presentata dai sigg. _____ e _____ per un intervento di demolizione e ricostruzione di un fabbricato a destinazione artigianale in località "Castello" da un esistente corpo fabbrica adiacente e ricadente nel Comune di Villa Literno (*cf. Allegato 6.02*). Successivamente veniva emesso Titolo Abilitativo Edilizio in sanatoria n. 15 del 13/02/2006, del quale purtroppo, in quanto mancante negli archivi comunali, non si è potuto acquisire copia cartacea motivo per cui è stato pretesa la

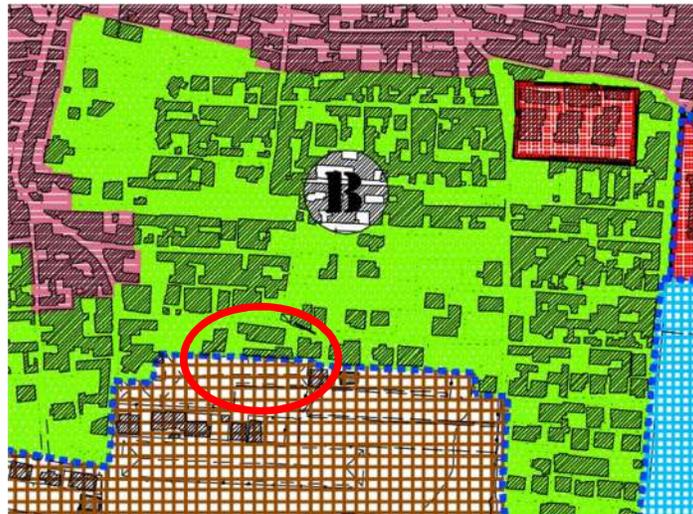




certificazione sostitutiva rilasciata dal Comune di Villa Literno (CE) e allegata alla posizione 6.01.

Attuale:

La costruzione è situata all'interno di un comparto edificatorio situato nella zona B "residenziale di completamento" del PUC del Comune di Villa Literno. E' stato possibile infatti verificare che il bene è situato, ai sensi del PUC vigente nel Comune di Villa Literno in zona B, come illustrato nel seguente stralcio della tavola della zonizzazione del Piano Urbanistico Comunale vigente nel predetto comune.



Dal sopralluogo è emerso che la costruzione unifamiliare è conforme ai progetti allegati alle pratiche edilizie sopracitate.

In base alla consultazione dei registri urbanistici e catastali nonché in base agli accertamenti tecnici ed ai sopralluoghi eseguiti in loco, riassunti nei dati sopra esposti, risulta che gli immobili in oggetto risultano commerciabili, conformi ai titoli abilitativi edilizi indicati seppure da regolarizzare e alla vigente normativa catastale. D'altra parte le opere "non conformi" sopra descritte non incidono sulla libera commerciabilità del bene, in quanto costituendo "abuso minore" non compromettono l'eventuale trasferimento del bene.





Il certificato di agibilità fornito dall'esecutato e richiamato nella certificazione rilasciata dalla dirigente del Servizio Urbanistica del Comune di Villa Literno in data 21/02/2022, consente di poter confermare la regolarità del certificato di agibilità (***cf. allegato 6.03***) di cui l'intera costruzione è provvista.

7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Dall'esito del sopralluogo effettuato per le due unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva, è emerso che l'immobile a primo piano risulta occupato dall'esecutato sig. _____, che ha eletto l'abitazione a proprio luogo di residenza con la sua famiglia anagrafica dal _____ al _____ al civico n. _____ della Via _____, e dal _____ ad oggi al civico _____ sempre della predetta via, come da certificato storico di residenza allegato al quesito n. 14. L'appartamento a piano terra rialzato è risultato invece occupato dal padre del sig. _____, che lo utilizza in maniera gratuita e senza alcun contratto regolante le condizioni di utilizzo, se non come parente di primo grado dell'esecutato, escludendo la possibilità di un recupero della indennità di occupazione. Le particolari condizioni generali del padre dell'esecutato, contribuiscono ad escludere che possa subentrare qualche circostanza a sfavore dell'attuale stato di conservazione del bene.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Le risultanze della ispezione ipotecaria del 28/02/2022 (***cf. Allegato 8.01***), l'attenta disamina degli atti notarili, oltre che degli atti catastali e della documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Villa Literno (CE), consentono di confermare l'inesistenza di riferimenti a vincoli e/o pesi gravanti sull'immobile. Tutto ciò consente di confermare che non risultano domande giudiziali né con causa in corso né conclusa ma oltre alla trascrizione di verbale di pignoramento per cui si procede, ma il quadro ipotecario per nominativo e per immobile è il seguente:

<<**iscrizione contro del 09/06/2006 – Registro Particolare 13821 Registro Generale 35013 – Pubblico Ufficiale Valentino Concetta Repertorio 6713 del**





31/05/2006 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo immobili siti in Villa Literno (CE) >>

<<iscrizione contro del 27/03/2007 – Registro Particolare 7458 Registro Generale 20756 – Pubblico Ufficiale Gest Line S.p.A. repertorio 122659/28 del 21/03/2007 Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificao dal D.LGS. 46/99 e dal D.L.GS 193/01>> gravante solo sulla porzione immobiliare identificata con il sub 6 ovvero sull'appartamento a primo piano;

Alla luce di tanto non risultano operazioni in atto da compromettere la procedura esecutiva di pignoramento in corso come ad es. di cessione di cubatura – di suolo demaniale e di gravato da censo, livello, uso civico o altro peso; - non risultano limitazioni d'uso anche di natura condominiale; - non risultano difformità gravi urbanistico-edilizie; - non risultano difformità gravi catastali.

L'immobile non è vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso, dai documenti in possesso del CTU e/o verificabili in sede di sopralluogo, non risultano diritti di prelazione legale.

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

La ricevuta del costo della transazione relativa alla ispezione ipotecaria del 28/02/2022 trova posizione nell'allegato (**cfr. Allegato 8.02**),

9. VERIFICA DI SUOLO DEMANIALE

Il fabbricato oggetto di pignoramento è ubicato nella Zona B classificata "residenziale di completamento" dal PUC in vigore del Comune di Villa Literno (CE), il che esclude tassativamente la possibilità di eventuale proprietà demaniale del suolo su cui è stato edificato il fabbricato.





Localizzazione immobile oggetto di stima

Per quanto riguarda gli immobili di comparazione e per la ricerca del valore di mercato del bene in oggetto è stato analizzato l'andamento del mercato immobiliare locale e sono state valutate le potenzialità economiche e commerciali del bene.

Dalle indagini condotte è emerso che il mercato locale, con riferimento a immobili ad uso residenziale identificabili come piccole abitazioni unifamiliari, pur evidenziando una piccola dinamicità, sta risentendo della situazione di crisi del settore. Il dato non risulta scostarsi molto dagli andamenti medi nazionali come riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate (Tabella OMI).

Tale andamento non ha permesso l'individuazione di compravendite già avvenute realmente significative per il caso in esame.





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CASERTA
Comune: VILLA LITERNO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
Codice zona: B1
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	650	950	L	1,8	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	800	L	1,6	2,4	L
Ville e Villini	Normale	750	1050	L	1,9	2,8	L

Stampa
Legenda

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate (Tabella OMI).

Negli ultimi dieci anni, infatti, il mercato immobiliare ha subito un calo dei valori di compravendita nel settore in esame.

Si è quindi proceduto ad acquisire dati di proposte di compravendita sul territorio comunale di Villa Literno, presso operatori del settore.

Sono stati presi in esame immobili siti in zone omogenee corrispondenti a quella in cui ricade l'immobile oggetto di stima.

Nello specifico sono stati individuati tre comparabili, ubicati in un contesto periferico o in fase di riqualificazione.

Primo comparabile: Comp. A

Trattasi di messa in vendita di fabbricato residenziale unifamiliare, che si inserisce nel segmento di mercato considerato e per cui il prezzo richiesto è di 240.000,00 €, per cui può essere ipotizzato, in base alle indicazioni fornite dall'agenzia una percentuale di allineamento di circa il 7%. Di seguito una descrizione dell'immobile.

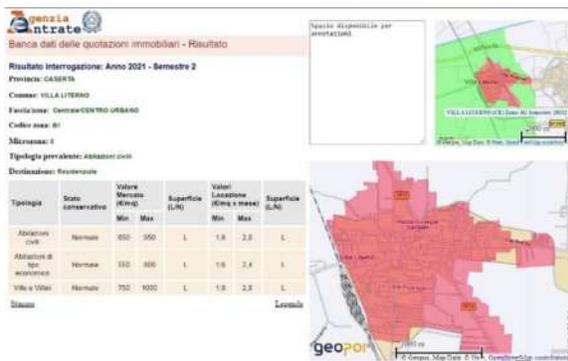




ABITAZIONE - COMPARABILE A (Comp.A)	
Descriz. sintetica	fabbricato residenziale unifamiliare (villa)
Fonte annuncio di vendita	pubblicazione sul sito idealistae.it dell'agenzia ARKE' Srls sita in Villa Literno (CE) al Corso Umberto I n. 133
Ubicazione	traversa di via dei mille 4, Villa Literno (CE)
Caratteristiche immobile	Fabbricato residenziale in zona centrale della cittadina, a ridosso del Viale Dei Mille vicina ai servizi primari. sviluppato su piano terra e primo piano completano la proprietà garage seminterrato e cortile interno privato. Al piano terra locale di mq150, al primo piano appartamento di mq 200 circa, composto da: ingresso, salone living, cucina abitabile, 2 bagni, 3 camere da letto, ripostiglio, terrazza e balconi.
Caratteristica posizionale	Immobile ubicato in zona centrale, lungo il perimetro sud del centro urbano, zona B1-OMI. Contesto di tipo residenziale, ottimamente servito.
Prezzo tot. proposto	240.000,00 €

TAB 2: Sintesi descrittiva del comparabile A

Di seguito localizzazione da satellite di google maps, localizzazione tramite zone OMI e foto del comparabile A



Secondo comparabile: Comp. B

Trattasi di messa in vendita di fabbricato unifamiliare, che si inserisce nel segmento di mercato considerato e per cui il prezzo richiesto è di 220.000,00 €, per cui può essere ipotizzato, in base alle indicazioni fornite dall'agenzia una percentuale di allineamento di circa il 10%. Di seguito una descrizione dell'immobile.

ABITAZIONE - COMPARABILE B (Comp.B)	
Descriz. sintetica	Fabbricato unifamiliare





Fonte annuncio di vendita	Publicazione sul sito idealista.it agenzia Homepal sita in Monza (MB) Via Volturmo n.5, 20900
Ubicazione	Via Limitillo SNC, Comune di Villa Literno (CE)
Caratteristiche immobile	Villetta singola costituita da 2 appartamenti distinti di 70 mq con garage di circa 140 mq e giardino intorno di 500 mq. 6 locali e 2 bagni.
Caratteristica posizionale	Immobile ubicato al limite del centro urbano, zona B1-OMI. Contesto di tipo residenziale, ben servito e ben collegato con i comuni limitrofi
Prezzo tot. proposto	220.000,00 €

TAB 3: Sintesi descrittiva del comparabile B

Di seguito localizzazione da satellite di google maps, localizzazione tramite zone OMI e foto del comparabile B



Terzo comparabile: Comp. C

Trattasi di messa in vendita di villetta a schiera, che si inserisce nel segmento di mercato considerato e per cui il prezzo richiesto è di 210.000,00 €, per cui può essere ipotizzato, in base alle indicazioni fornite dall'agenzia una percentuale di allineamento di circa il 10%.
Di seguito una descrizione dell'immobile.

ABITAZIONE - COMPARABILE C (Comp.C)	
Descriz. sintetica	Villetta a schiera
Fonte annuncio di vendita	pubblicazione sul sito idealistae.it dell'agenzia ARKE' Srls sita in Villa Literno (CE) al Corso Umberto I n. 133
Ubicazione	via vecchia aversa s.n.c Comune di Villa Literno (CE)



Caratteristiche immobile	Villa indipendenti di recentissima costruzione in zona residenziale e tranquilla, a poca distanza dai servizi primari e secondari. Estesa su una superficie complessiva di mq 130 lordi sviluppate su due livelli così composti:Piano terra: cucina abitabile, ampio soggiorno, 1 bagno, ripostiglio/dispensa. Piano primo: 3 camere da letto, cabina armadio, 1 bagno, lavanderia, balconi. Box auto all'americana + giardino e patio esterno.
Caratteristica posizionale	Immobile ubicato a ridosso del centro urbano, zona B1-OMI. Contesto di tipo residenziale, ben servito e ben collegato con i comuni limitrofi
Prezzo tot. proposto	210.000,00 €

TAB 4: Sintesi descrittiva del comparabile C

Di seguito localizzazione da satellite di google maps, localizzazione tramite zone OMI e foto del comparabile C

The composite image consists of three parts:

- Left:** A satellite view from Google Maps showing a residential neighborhood with streets, buildings, and green spaces. A yellow pin is placed on a specific property.
- Middle:** A screenshot of the 'genzia entrate' website showing real estate data for the year 2021, Semester 2. It includes details for 'CASA B1' in the 'VILLA LITERNO' area, with a table of market values and surface areas.
- Right:** A map showing the OMI (Zona B1) area in Villa Literno, with the property location highlighted in red.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	650	350	L	1,8	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	300	L	1,5	2,4	L
Ville e Villini	Normale	750	1950	L	1,8	2,8	L
Stagioni							

Il procedimento comparativo pluriparametrico utilizzato (MCA) ed illustrato in premessa ha portato alla definizione della tabella dati, del test di ammissibilità dei comparabili, della tabella dei prezzi marginali, della tabella di valutazione e del calcolo del valore stimato di mercato per l'immobile in esame.

Per il calcolo della superficie commerciale dei singoli immobili sono state considerate le percentuali di ragguglio previste dal D.P.R. 138/98 come già anticipato nei paragrafi precedenti, tenendo conto delle indicazioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani utilizzate anche per la rilevazione dei dati OMI.

La valutazione è stata condotta considerando gli immobili nel loro complesso e separatamente le caratteristiche delle abitazioni e dei negozi.





Il test consiste nel verificare che "p'ci" rientri nell'intervallo dei valori della zona OMI di riferimento, ampliati con riferimento ai costi unitari di manutenzione (C) necessari a portare un immobile dallo status "scadente" a "normale" e da "normale" ad "ottimo".

Nel caso in esame si fa riferimento a proposte di vendita e non a vendite già avvenute; quindi, il valore OMI da considerare per i comparabili sono solo quelli relativi al tempo della stima.

La "tabella dati" riporta la traduzione in punteggi e quantità delle caratteristiche più apprezzate dal mercato per gli immobili che sono risultati ammissibili.

Dalla tabella dati e dall'analisi dei prezzi marginali si ricavano gli aggiustamenti monetari da apportare ai prezzi proposti per i comparabili per renderli paragonabili al subject.

Si perviene, quindi, alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, considerando solo i valori di prezzo unitario che presentano uno scostamento percentuale rispetto al prezzo medio unitario corretto per i diversi comparabili minore del 10%.

Di seguito si riportano le tabelle e i calcoli sopra descritti.

TABELLA IMMOBILI - Civili abitazioni		COMPARABLES			SUBJECT
		A	B	C	
FONTE		AGENZIA IMMOBILIARE			
		Homepal sita in Monza (MB) Via Volturmo n.5, 20900			
		ARKE' Srls sita in Villa Literno (CE) al Corso Umberto I n. 133			
Comune: Casandrino (NA)					
Ubicazione immobile	Via	traversa di via dei mille, Villa Literno (CE)	Via Limitillo SNC, Comune di Villa Literno (CE)	via vecchia Aversa s.n.c Comune di Villa Literno (CE)	Via Firenze II
	Civico	4	n.d.	n.d.	8
PREZZO/VALORE €		240.000,00	220.000,00	210.000,00	
Rapporto strumentale di allineamento		0,95	0,95	0,95	
PREZZO TOT. Allineato		228.000,00	209.000,00	199.500,00	
VALORI OMI per civili abitazioni, Comune di CASANDRINO (NA)					
EPOCA DATO	semestre	2	2	2	2
	anno	2021	2021	2021	2021
OMI	zona OMI	B1	B1	B1	B1
	fascia	centrale CENTRO URBANO	centrale CENTRO URBANO	centrale CENTRO URBANO	centrale CENTRO URBANO
	valore min €/mq	750,00	750,00	750,00	750,00





valore max €/mq	1050,00	1050,00	1050,00	1050,00
-----------------	---------	---------	---------	---------

TABELLA IMMOBILI - Civili abitazioni

		COMPARABLES			SUBJECT
		A	B	C	
Parametri e caratteristiche abitazioni					
Localizza_ zione	zone marginali				
	periferia		x		
	fascia esterna centro urbano			x	x
	pieno centro urbano	x			
Qualità architettonica	scadente		x		x
	normale	x			
	medio-alta			x	
SUP. - Consistenza ragguagliata [mq comm.]		400,00	150,00	160,00	220,32
Orientamento prevalente	Nord				
	Nord-Est/ Nord-Ovest	x			x
	Est/Ovest		x		
	Sud-Est/Sud-Ovest			x	
	Sud				
Affacci, luci e vedute	luci/vedute lungo una sola facciata, (restanti lati in aderenza con altre u.i.u)				
	luci/vedute su due lati				
	luci/vedute su più di due lati	x	x	x	x
Qualità affaccio prevalente	scadente				
	normale				
	buono	x	x	x	x
	di pregio				
Funzionalità, fruibilità e divisibilità degli spazi interni ed esterni	minima				
	media		x		x
	buona	x		x	
	massima				
Stato di manutenzione	scadente				
	normale		x		x
	buono	x		x	
	ottimo				



Dotazione impiantistica	scadente				X
	media				
	buona	X	X		
	ottima			X	

TEST AMMISSIBILITA' - abitazioni comparabili				
SUBJECT				
zona OMI	B1			
Consistenza ragguagliata [mq comm.]	220.32			
Valore OMI min €/mq subj. Tempo della stima, con adeguamento del costo a mq netto	675,00	L'OMI considera le sup. lorde quindi è opportuno adeguare i prezzi alle sup. nette. Si passa da euro/mq lordi a euro/mq netti. Quindi si può considerare il 10% in più per i valori OMI forniti.		
Valore OMI max €/mq subj. Tempo della stima, con adeguamento del costo a mq netto	945,00			
Valore centrale OMI residenziale, zona del subject ed EPOCA DELLA STIMA VOMI-a [€/mq]	810			
C' (Costo da scadente a normale)	405			
C'' (Costo da normale a ottimo)	405			
PREZZO MINIMO AMMISSIBILE	1.080,00	= Valore OMI min subj. - C'		
PREZZO MASSIMO AMMISSIBILE	1.350,00	= Valore OMI max subj. + C''		
COMPARABLES				
	A	B	C	
zona OMI	B1	B1	B1	
PREZZO TOT. Allineato [€]	228.000,00	209.000,00	199.500,00	
Consistenza ragguagliata [mq comm.]	400,00	150,00	160,00	
Nel caso in esame, avendo considerato immobili in vendita, l'epoca dei comparabili coincide con l'epoca della stima				
Valori	Valore centrale OMI residenziale, zona del comparabile ed EPOCA DELLA STIMA VOMI-b [€/mq]	810	810	810





Valore centrale OMI residenziale, zona del comparabile ed EPOCA DEL COMPARABILE VOMI-c [€/mq]		810	810	810					
Coeff.	Ke = VOMI-a / VOMI-b	1,00	1,00	1,00					
	Ki = VOMI-b / VOMI-c	1,00	1,00	1,00					
Pci = PREZZO UNITARIO [€/mq] (prezzo tot. all. / mq comm.)		570,00	1393,34	1246,88					
P'ci = PREZZO UNITARIO OMOGENEIZZATO [€/mq] (Pci*Ke*Ki)		570,00	1393,34	1246,88					
COMPARABILE AMMISSIBILE		SI	SI	SI					
P"ci = PREZZO TOTALE OMOGENEIZZATO [€] (Pci*Ke*Ki*sup. ragg.)		228.000,00	209.000,00	199.500,00					
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:45%;">Se P'ci (prezzo unitario omogeneizzato del comparabile) è compreso tra €/mq</td> <td style="width:15%; text-align: center;">1.080,00</td> <td style="width:5%; text-align: center;">e</td> <td style="width:15%; text-align: center;">1.350,00</td> <td style="width:20%;">il comparabile è ammissibile</td> </tr> </table>					Se P'ci (prezzo unitario omogeneizzato del comparabile) è compreso tra €/mq	1.080,00	e	1.350,00	il comparabile è ammissibile
Se P'ci (prezzo unitario omogeneizzato del comparabile) è compreso tra €/mq	1.080,00	e	1.350,00	il comparabile è ammissibile					

TABELLA DATI - civili abitazioni

	PARAMETRO	UNITA' DI MIS. (unit) o PUNTEGGIO (K) k unit.		COMAPRABILI			SUBJECT
				A	B	C	
Prezzo/valore	PREZZO/VALORE TOT.		€	240.000,00	220.000,00	210.000,00	
	Rapporto strumentale di allineamento			0,95	0,95	0,95	
	PREZZO TOT. Allineato		€	228.000,00	209.000,00	199.500,00	
	[P"ci] PREZZO TOT. Omogeneizzato [€]		€	228.000,00	209.000,00	199.500,00	
C1 (caratteristica1) SUPERFICI	Consistenza ragguagliata		[mq comm.]	400,00	150,00	160,00	220,32



messaggio: INDIRIZZO DEL FORNITORE: SALVATORE GAMBARDELLA - INDIRIZZO: VIA S.M. A CUBITO 649 - 80145 NAPOLI - TELEFONO: 335 7389408 - PEC: salvatore.gambardella@ingpec.eu



C2 (caratteristica 2)	Localizzazione rispetto al centro	zone marginali	0		3	1	2	2
		periferia	1					
		fascia esterna centro urbano	2					
		pieno centro urbano	3					
C3 (caratteristica 3)	Qualità architettonica	scadente	0		2	1	2	1
		normale	1					
		medio-alta	2					
		alta	3					
C4 (caratteristica 4)	Orientamento prevalente	Nord	0		1	2	3	1
		Nord-Est/ Nord-Ovest	1					
		Est/Ovest	2					
		Sud-Est/Sud-Ovest	3					
		Sud	4					
C5 (caratteristica 5)	Affacci, luci e vedute	abitazione con luci/vedute lungo una sola facciata, e per i restanti lati in aderenza con altre u.i.u	0		2	2	2	2
		abitazione con luci/vedute su due lati	1					
		abitazione con luci/vedute su più di due lati	2					

	PARAMETRO	UNITA' DI MIS. (unit) o PUNTEGGIO (K)	COMAPRABILI			SUBJECT		
			A	B	C			
			k	unit.				
C6 (caratteristica 6)	Qualità affaccio prevalente	scadente	0		1	0	1	1
		normale	1					





		buono	2				
		di pregio	3				
C7 (caratteristica 7)	Funzionalità, fruibilità e divisibilità degli spazi interni ed esterni	minima	0	2	2	2	2
		media	1				
		buona	2				
		massima	3				
C8 (caratteristica 9)	Stato di manutenzione	scadente (sono richiesti lavori di ristrutturazione e/o di ripristino)	0	2	1	2	1
		normale (stato di manutenzione nella media, che può essere migliorato con interventi di differenti entità)	1				
		buono (stato di manutenzione consona ad una buona fruibilità del bene, ulteriormente migliorabile con piccoli interventi ordinari)	2				
		ottimo (stato di manutenz. ottimale, sia di complesso che di dettaglio)	3				
C9 (caratteristica 10)	Dotazione impiantistica	scadente	0	2	2	2	0
		media	1				
		buona	2				
		ottima	3				

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI - civili abitazioni

PREZZI MARGINALI DIVERSI PER I VARI COMPARABILI AMMISSIBILI

PREZZI MARGINALI (civili abitazioni)

CARATTERISTICA	coeff. (k)	COMPARABILI			formula
		A	B	C	



		PREZZO MARG. [€]	PREZZO MARG. [€]	PREZZO MARG. [€]	
Localizzazione rispetto al centro	0,10	22.800,00	20.900,00	19.950,00	k * P"ci
Qualità architettonica	0,06	13.680,00	12.540,00	11.970,00	k * P"ci
Orientamento prevalente	0,05	11.400,00	10.450,00	9.975,50	k * P"ci
Affacci, luci e vedute	0,04	9.120,00	8.360,00	7.980,00	k * P"ci
Qualità affaccio prevalente	0,03	6.840,00	3.270,00	5.985,00	k * P"ci
Funzionalità, fruibilità e divisibilità degli spazi interni ed esterni	0,02	4.560,00	4.180,00	3.990,00	k * P"ci
Dotazione impiantistica	0,02	4.560,00	4.180,00	3.990,00	k * P"ci

PREZZI MARGINALI UGUALI PER TUTTI COMPARABILI AMMISSIBILI

- PREZZI MARGINALI SUPERFICI (civili abitazioni)

Si calcola: P (sup. considerata) = PMM x i (superficie considerata)

Con

P (sup. considerata) = prezzo marginale della superficie considerata (ad esempio sup. utile o balconi etc.)

PMM uguale al minimo dei prezzi medi dei comparabili (calcolato tenendo conto dei prezzi totali allineati)

I (sup. considerata) = rapporto mercantile per la superficie considerata

CARATTERISTICA	COMPARABILI			SUBJECT
	A	B	C	
[P"ci] PREZZO TOT. Omogeneizzato [€]	228.000	209.000,00	199.500,00	
Sup. comm. [mq]	400,00	150,00	160,00	220.32
Prezzo medio [€/mq]	570	1.393	1.247	

= Prezzo tot. corretto / Sup. comm.

PMM (minimo dei prezzi medi) [€/mq]	1070,00	€/mq
-------------------------------------	---------	------

PREZZO MARG. SUP.	1070,00	[€/mq]
-------------------	---------	--------

= K*PMM con K pari a uno se consideriamo la superficie commerciale cioè raggugiata





- PREZZO MARGINALE STATO MANUTENZIONE (civili abitazioni)

coeff. liv. €/mq	405	€/mq (Prezzo per passare da un livello all'altro)
PREZZO MARG. STATO DI MANUTENZIONE [€]	89.230,00	€ (coeff. liv. * sup. Comm. subject)

PARAMETRO	SUBJECT	COMPARABILI			DIFFERENZA		
		A	B	C	fra subj. e comp.A	fra subj. e comp.B	fra subj. e comp.C
Sup. commerciale	mq 220,32	mq 400,00	mq 150,00	mq 160,00	mq -179,68	mq +70,32	mq +60,32
Stato di manutenzione	coeff. 1	coeff. 2	coeff. 1	coeff. 2	differenza fra coeff. -1	differenza fra coeff. 0	differenza fra coeff. -1

PARAMETRO	SUBJECT	Coefficienti k			DIFFERENZA coeff.		
		COMPARABILI			fra subj. e comp.A	fra subj. e comp.B	fra subj. e comp.C
		A	B	C			
Localizzazione rispetto al centro	2	3	1	2	-1	+1	0
Qualità architettonica	1	2	1	2	-1	0	-1
Orientamento prevalente	1	1	2	3	0	-1	-2
Affacci, luci e vedute	2	2	2	2	0	0	0
Qualità affaccio prevalente	1	1	0	1	0	+1	0
Funzionalità, fruibilità e divisibilità degli spazi interni ed esterni	2	2	2	2	0	0	0
Dotazione impiantistica	0	2	2	2	-2	-2	-2

PARAMETRO	SUBJECT	ΔP [€]		
		per comp.A	per comp.B	per comp.C





Sup. commerciale	mq 220,32	-192.257,00	+75.242,00	+64.542,00
Stato di manutenzione	coeff. 1,00	- 89.230,00	0	- 89.230,00

PARAMETRO	SUBJECT	ΔP [€]		
		per comp.A	per comp.B	per comp.C
Localizzazione rispetto al centro	2	-22.800,00	+20.900,00	0,00
Qualità architettonica	1	-13.680,00	0,00	-11.970,00
Orientamento prevalente	1	0,00	-10.450,00	-19.951,00
Affacci, luci e vedute	2	0,00	0,00	0,00
Qualità affaccio prevalente	1	0,00	+3.270,00	0,00
Funzionalità, fruibilità e divisibilità degli spazi interni ed esterni	2	0,00	0,00	0,00
Dotazione impiantistica	0	-9.120,00	-8.360,00	-7.980,00

$\sum \Delta P_i$ (SOMMA VARIAZIONE DI PREZZO per il singolo comparabile)	-327.087,00	80.060,00	-64.589,00
--	-------------	-----------	------------

TEST DI VERIFICA (civili abitazioni)

	COMPARABILI		
	A	B	C
[P"ci] PREZZO TOT. omogenizzato [€]	228.000	209.000,00	199.500,00



[Ptc.ci] PREZZO TOT. CORRETTO [€]	555.087,00	128.940,00	264.089,00
[Puc.ci] PREZZO UNITARIO CORRETTO [€]	1387,00	859,60	1650,00
[Puc.med] PREZZO UNITARIO CORR. MEDIO [€]	1298.86		
Δ% (scostamento percentuale in val. assoluto)	+41%	- 38.50%	+24.45%
ESITO TEST	SI	SI	SI
Valori accettati (risultati positivi al test) €/mq	1387,00	859,60	1650,00
Num. comparab. accettati (per cui il test è positivo)	3,00		
VALORE UNITARIO FINALE €/mq	1.298,86		

VALORE STIMATO per il subject - ABITAZIONE

Valore dell'immobile sito in Villa Literno (CE) alla Via Via Firenze II n.8	294.310,20	€
---	-------------------	---

Al valore venale così determinato, vanno detratti tutti gli oneri economici gravanti sul bene allo stato attuale per adeguarlo ad un acquisto come da libero mercato che nel caso di specie risultano essere i seguenti: **(Pratica comunale e Tecnico Abilitato) CILA in sanatoria oblazione, diritti di istruttoria e oneri professionali** pari a 1.000,00 €, (Agenzia delle Entrate – Sezione Catasto e oneri professionali) **per allineamento catastale pari a** € 350,00, (oneri professionali), (Regione Campania con deposito telematico) **attestato prestazione energetica** (APE) pari a 210 €, (Agenzia delle Entrate).

Il nuovo valore venale dell'immobile non contiene il costo della cancellazione della iscrizione ipotecaria gravante sull'esecutato a favore di Gest Line S.p.a. stante la disposizione del GE.

Il Valore Venale Finale del bene risulta pertanto pari al

VALORE VENALE DEL BENE = 294.310,20 € (-) SPESE Generali = 1.560,00 €
determinando il nuovo seguente valore di mercato:



