



- RELAZIONE PERITALE -

PREMESSA

Per il procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 20/2021 del Tribunale Ordinario di Napoli Nord promosso da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. CF 09339391006, in danno di CF , il G.E. Dott. Alessandro Auletta designava, con decreto di fissazione dell'udienza ex Art. 569 C.P.C., quale esperto stimatore il sottoscritto Ing. Salvatore Gambardella, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 6737 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli NORD al n. 859 notificato a mezzo pec in data 14/01/2022.

Lo scrivente provvedeva a depositare l'atto di giuramento ed accettazione dell'incarico per via telematica in data 20/01/2022, attraverso la sottoscrizione dell'allegato n.2 comunque entro cinque giorni decorsi dalla data di notifica del decreto.

INCARICO E QUESITI

Nel sezione A dell'allegato 2 del decreto di fissazione il GE stabiliva di effettuare gli adempimenti di seguito indicati:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'ex art. 567c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.



QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegare alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto: - deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. ____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla ____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt.



_____ (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;



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





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





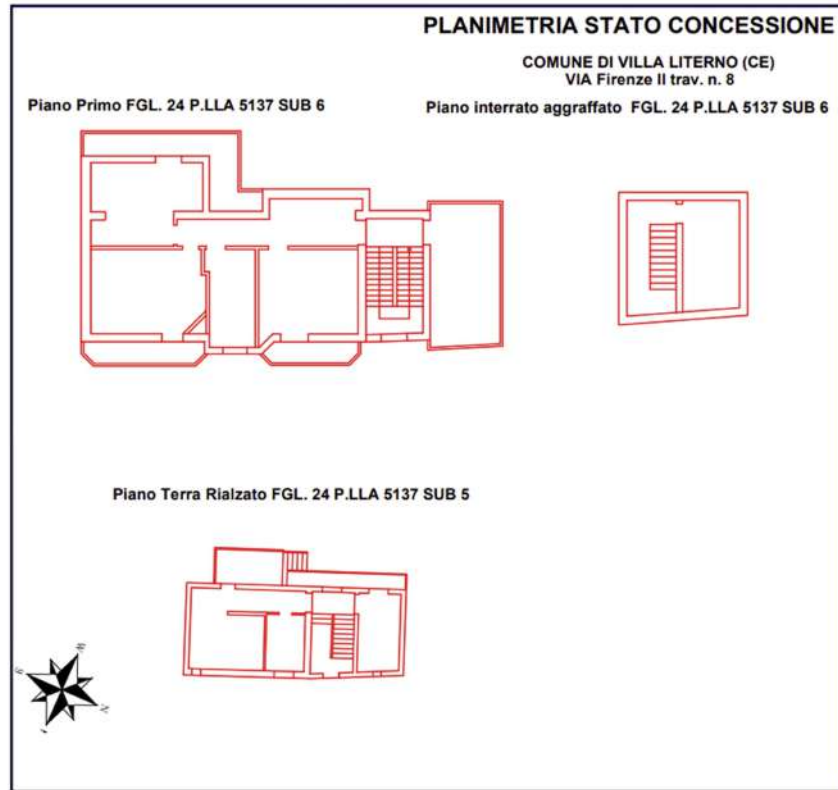
La superficie complessiva dell'edificio (immobile a piano primo e immobile a piano terra rialzato) è di mq 226,59, misura calcolata, secondo quanto previsto dal PRG, sommando le superfici utili e quelle accessorie ragguagliate.

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 incombenti di Legge (CP e imposta di bollo per regime forfettario).

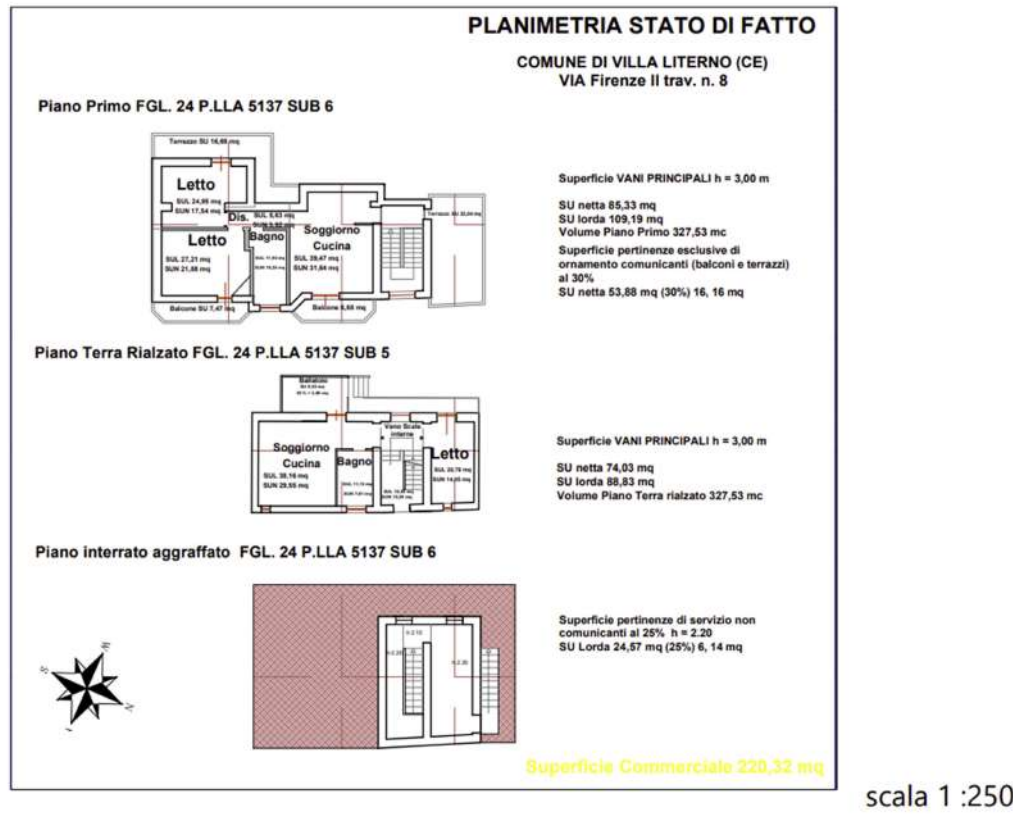
Allo stato attuale per l'intero immobile non risulta costituito condominio e quindi privo di spese ricorrenti condominiali o di spese legate a manutenzione straordinaria. Dal punto di vista dell'alimentazione elettrica, l'immobile è alimentato da un solo punto di consegna dell'energia elettrica, con 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: DNANVNIEXIROLLEFRMAVQUDAEFTD45390 Serial: DUBBIECCB8880F82464LIF0R40-SaggiatiIraNetf8c-d88-58484VATTORE 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 :





In allegato si riportano le foto in formato esteso (***cfr. Allegato 4.01***)





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

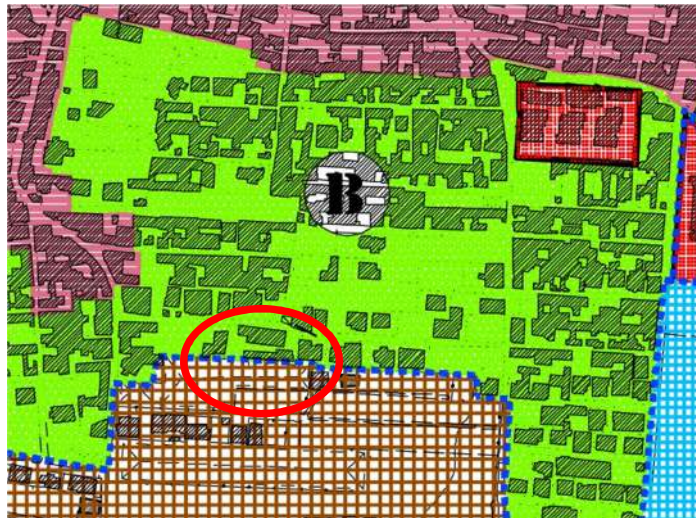




certificazione sostitutiva rilasciata dal Comune di Villa Literno (CE) e allegata alla posizione 6.01.

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.





10. VERIFICA ESISTENZA PESI OD ONERI

Il suolo su cui è stato edificato non è demaniale e non risulta gravato da censo, livello, uso civico o altro peso.

11. SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO

Le informazioni acquisite durante le operazioni peritali e l'esito dell'accertamento in merito agli utilizzatori dell'immobile che ne conferma l'occupazione esclusiva da parte dall'esecutato con la sua famiglia, escludono che sull'immobile possano gravare spese di gestione da procedimenti in corso. D'altra parte il fatto che l'appartamento a piano terra rialzato è risultato utilizzato dal padre dell'esecutato, verosimilmente con accordo tacito e senza alcun compenso, sostiene a maggior ragione l'inesistenza di costi proveniente dalla gestione dell'intero edificio.

12. VALUTAZIONE DEI BENI

L'immobile oggetto di stima come descritto nei paragrafi precedenti è un'abitazione di civile abitazione in uno stabile in C.A. con ingresso indipendente.

Per la stima si è tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile ed è stata effettuata un'analisi multi-parametrica, individuando unità di riferimento nello stesso segmento di mercato.

L'immobile oggetto di stima è insediato in un contesto di tipo residenziale, ben collegato con i comuni limitrofi senza troppi servizi, attività commerciali ed infrastrutture.

Si riporta, di seguito, una tabella di ricapitolazione dei dati, che permette oltre ad un inquadramento immediato del bene che tenga conto delle dettagliate caratteristiche su menzionate, delle specifiche tecniche inerenti l'aspetto della stima.

CIVILE ABITAZIONE – SUBJECT	
Descrizione sintetica	Abitazione unifamiliare indipendente
Ubicazione	Il traversa Via Firenze n 8, Villa Literno (CE)





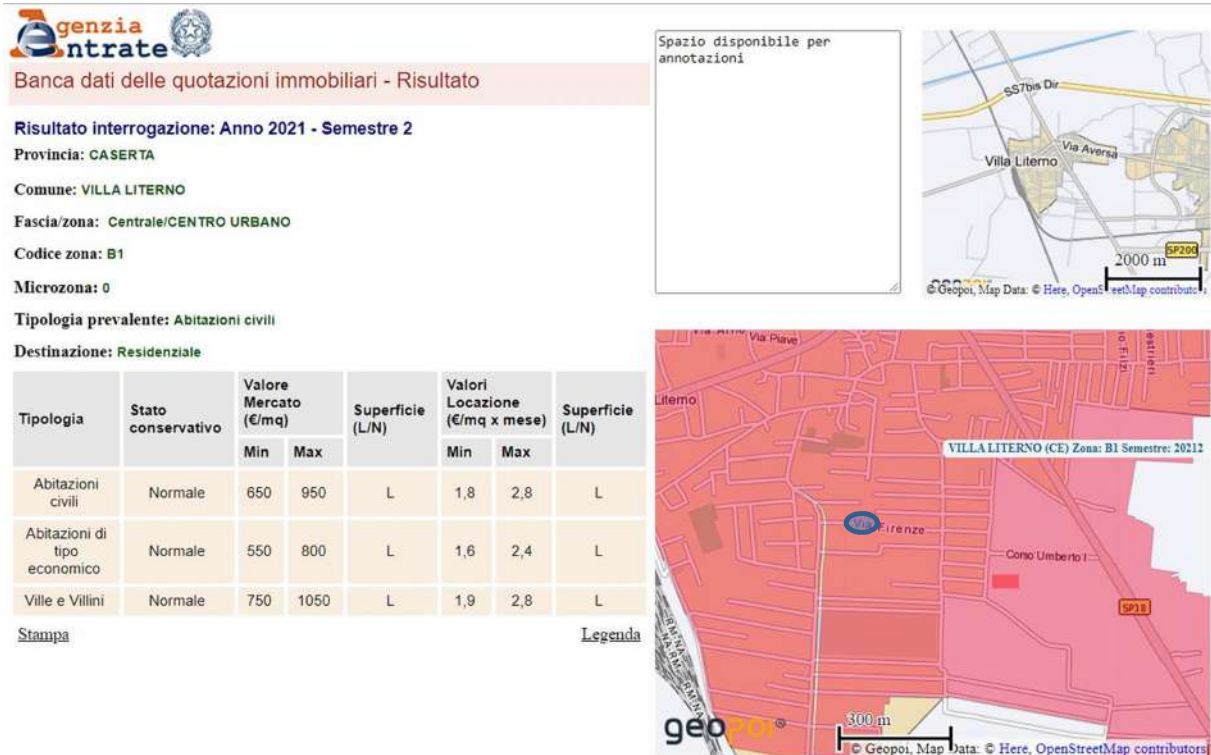
Localizzazione immobile oggetto di stima

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 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.

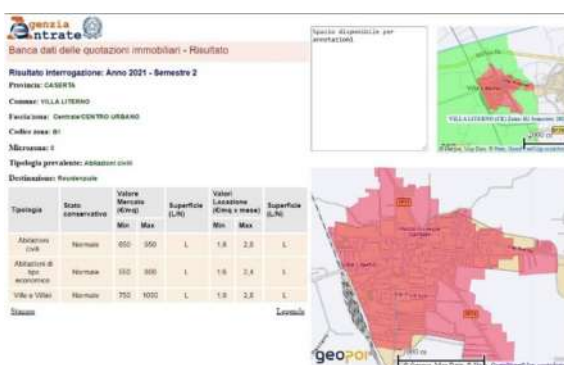




ABITAZIONE - COMPARABILE A (Comp.A)	
Descriz. sintetica	fabbricato residenziale unifamiliare (villa)
Fonte annuncio di vendita	pubblicazione sul sito idealistae.it dell'agenzia ARKE' Srls sita in Villa Literno (CE) al Corso Umberto I n. 133
Ubicazione	traversa di via dei mille 4, Villa Literno (CE)
Caratteristiche 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



m.es58on0e:0N4AGN1RN1EX1RO EL FPRMA VQ UQAR FFD43590 SerialA WUBB7NIBC0CB5B50AF 8A64111F041B00Saigimifdi idreth7bc:088:5B4B187ATTORE GAMBARDILLA





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)



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 Volturno 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				





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) k unit.	COMAPRABILI			SUBJECT	
			A	B	C		
			C6 (caratteristica 6)	Qualità affaccio prevalente	scadente	0	1
		normale	1				





		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





[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:



VALORE VENALE FINALE DEL BENE 292.750,20 €, che arrotondato per difetto diventa:

VALORE VENALE FINALE 290.000,00 € (euro duecentonovantamila)

Il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima applicato e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in base allo stato di conservazione dell'immobile, consente di fissare il seguente valore arrotondato a base d'asta.

VALORE BASE D'ASTA (-15%) 240.000,00 € (euro duecentoquarantamila)

13. VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA

L'esecutato è proprietario dell'intero bene pignorato e esercita il pieno diritto reale del bene, il che esclude la possibilità della valutazione del compendio immobiliare frazionato.

14. CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE

Si è provveduto a richiedere all'Ufficio Anagrafe del Comune di Villa Literno la seguente certificazione :

- Certificato contestuale Anagrafico di nascita, di Cittadinanza, di residenza, di Stato di Famiglia (**cfr. Allegato n. 14.01**)
- Estratto per riassunto del registro degli atti di Matrimonio Certificato di Matrimonio, dal quale si evince che il sig. Diana Antonio ha contratto matrimonio in data 30/06/2010 nel Comune di San Cipriano D'Aversa (CE) con la sig.ra Natale Maria Consiglia scegliendo il regime della separazione dei beni. (**cfr. Allegato n. 14.02**)

CONCLUSIONI

La caratterizzazione del cespite oggetto della presente Relazione Tecnica viene resa nel seguente prospetto: LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di unità immobiliare

