

# CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

Sezione Fallimentare

Procedimento: Fallimento n° 64/2018

Giudice Delegato: d.ssa Tiziana TINESSA  
Curatore: D.ssa Maria Cristina CAMPAGNA

Oggetto:

*Perizia di stima dei beni immobili*

## Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

---

**Consulente Tecnico: dott. ing. Vladimiro Macera**

sede legale : Via Giordano Bruno, 9 - 04010 Roccagorga (Latina) tel. 0773.958113

studio: via Magra 36, interno 5 04100 LATINA

tel. 0773/697779 – Fax 0773/410318 – cellulare 331.1923540

e-mail: [miromace@gmail.com](mailto:miromace@gmail.com); pec: [vladimiro.macera@ingpec.eu](mailto:vladimiro.macera@ingpec.eu)

C.F. : MCR VDM 71H07 E472P – P. IVA : 02153410598

---



|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| <b>PREMESSA</b> .....                                                 | 2  |
| 1. Quesito.....                                                       | 2  |
| <b>I FATTI</b> .....                                                  | 3  |
| <b>INDIVIDUAZIONE CATASTALE</b> .....                                 | 4  |
| <b>INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO 1</b> .....                 | 4  |
| <b>INQUADRAMENTO URBANISTICO E REGOLARITA' EDILIZIA LOTTO 1</b> ..... | 7  |
| <b>STIMA</b> .....                                                    | 8  |
| <b>CONCLUSIONI</b> .....                                              | 12 |
| <b>ALLEGATI</b> .....                                                 | 12 |



ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Vladimiro Macera nato a Latina il 07/06/1971 e residente in Roccagorga (LT) in via Giordano Bruno n° 9, ingegnere civile, con studio in Latina, via Magra 36, piano 1° int. 5, **iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Latina al n° 1239 sez. A**, in data 25/11/2024 viene nominato consulente **tecnico d'ufficio** nel procedimento fallimentare n° 64/2018 del Tribunale di Latina - Sezione Fallimentare, riguardante il fallimento della società "[REDACTED]", al fine di poter espletare il compito di stima dei beni immobili in suo carico. **L'incarico gli viene dal curatore fallimentare, d.ssa Maria Cristina CAMPAGNA**, con assenso e convalida dell' **Ill.MO G.D.**

### 1. Quesito

Il mandato conferito dalla Curatela prevede specificamente:

*"L'identificazione, la descrizione e la valutazione del valore di mercato e del valore di liquidazione (base d'asta) della quota ereditaria indivisa pari a 1/3 (un terzo) del diritto di piena proprietà sull'unità immobiliare sita nel Comune di Pozzuoli (NA), Via Solfatara n. 101, di titolarità del Sig. [REDACTED]."*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## I FATTI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Lo scrivente viene incaricato dal curatore fallimentare, d.ssa Maria Cristina Campagna, con approvazione dell'ILL.MO G.D., di effettuare una stima dell'unità immobiliari caduta nella procedura concorsuale e sita nel Comune di Pozzuoli (NA). Precisamente:

BENE 1:

- unità immobiliare con destinazione residenziale, via Solfataro 101, scala A, piano 4°, int. 20, meglio identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 87 Part. 202 sub 26, Cat. A/2, Cl. 4, Vani 4,5, Superficie Catastale Totale mq 73,00, Totale escluse aree scoperte mq 73,00, R.C. € 488,05;

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha proceduto all'accesso agli atti presso:

- Comune di Pozzuoli – Città Metropolitana di Napoli – Direzione 5 - Settore Edilizia Privata;
- Ufficio della Conservatoria dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Latina;
- Ufficio del Catasto, presso Agenzia del Territorio della Provincia di Latina.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## INDIVIDUAZIONE CATASTALE

BENE 1:

Comune di Pozzuoli Cod. Catastale G964 Catasto Fabbricati Foglio 87 Particella 202<sup>1</sup>

| N° | Sub | Ubicazione                                | Classamento        | Consistenza                                      |          |
|----|-----|-------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------|----------|
| 1  | 26  | Via Solfatara n. 101,<br>Scala A Piano 4° | Cat. A/2, Classe 4 | Totale 73 m <sup>2</sup>                         | 4,5 Vani |
|    |     |                                           |                    | Totale escluse aree<br>esterne 73 m <sup>2</sup> |          |

Trattandosi di una u.i. caduta nella procedura concorsuale, lo scrivente ritiene corretto procedere alla sua valutazione nonché alla formazione di un unico lotto di vendita meglio così definito:

- bene ubicato in via Solfatara n. 101, scala A piano 4°, meglio in seguito denominati "LOTTO 1":

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO 1

Il bene 1, componente il LOTTO 1, è ubicato sulla Via Solfatara n. 101 – Scala A – Piano 4° del Comune di Pozzuoli (NA), **all'interno di un complesso residenziale di maggior consistenza costituito da più scale condominiali**. Ci troviamo in una zona residenziale denominata "Pozzuoli Alta - Variante Solfatara" e classificata dall'Agenzia delle Entrate (OMI) come **Fascia Semicentrale (Codice Zona C)**. L'area urbana risulta essere ben servita, caratterizzata da edilizia residenziale di media densità. Allo stato attuale, però, essa ricade nella delimitazione di **"Zona Rossa"** della mappatura della Pianificazione Nazionale di Emergenza per il Rischio Sismico Vulcanico – Campi Flegrei. Poiché trattasi di zonizzazione di rischio rilevante in quanto area investita da continui sciami sismici, molte uu.ii., inclusa quella oggetto della presente attività peritale, risultano essere oggetto di ordinanze di messa in sicurezza in virtù delle azioni dinamiche insistenti.

Per ulteriore precisione, il bene è posto al quarto piano di un fabbricato condominiale dotato di ascensore.

Esso sviluppa una superficie coperta lorda di circa **73 m<sup>2</sup>** ed una superficie utile residenziale di circa **65 m<sup>2</sup>**, con un'altezza d'interpiano variabile da 2,80 m a 3,00 m. Si compone di un ingresso/disimpegno, cucina,

<sup>1</sup> (vedi All.1, All.2)

soggiorno, ripostiglio, camera da letto e servizio igienico<sup>2</sup>.

Nello stato di fatto il bene si presenta in uno scarso stato di conservazione e manutenzione che richiede interventi non procrastinabili:

- **pavimentazione.** Essa è prevalentemente in parquet e si presenta gravemente compromessa in più punti (con listelli sollevati, distaccati o deformati per probabili infiltrazioni o usura e/o effetti dinamici dell'azione sismica continuativa). **Risulta necessario l'integrale** sostituzione;
- **intonaci e tinteggiatura.** Sono presenti diffuse lesioni capillari e crepe più marcate su tramezzature e soffitti, accompagnate da scrostamenti dell'intonaco e della pittura, sintomo di vetustà e/o assenza di manutenzione ordinaria da lungo tempo **e comunque anche effetti dinamici dell'azione sismica** continuativa;
- **servizi e impianti.** Il bagno presenta rivestimenti ceramici datati (anni '80/'90) e sanitari obsoleti. La zona doccia mostra segni di deterioramento delle fughe e possibili infiltrazioni. L'impianto elettrico e idrico-sanitario appare non conforme agli attuali standard normativi (assenza di certificazioni recenti agli atti).

**Giudizio Sintetico:** L'immobile è classificabile come "da ristrutturare".

BENE 1:

- unità immobiliare con destinazione residenziale, via Solfatara 101, scala A, piano 4°, int. 20, meglio identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 87 Part. 202 sub 26, Cat. A/2, Cl. 4, Vani 4,5, Superficie Catastale Totale mq 73,00, Totale escluse aree scoperte mq 73,00, R.C. € 488,05;

Dalla visura storica aggiornata al 09/09/2025 risulta la seguente co-intestazione:

1. [REDACTED] - Proprietà per 1/3
2. [REDACTED] - Proprietà per 1/3
3. [REDACTED] - Proprietà per 1/3 (Soggetto Debitore)

Il bene è gravato da **comunione ereditaria indivisa**.

<sup>2</sup> (vedi All.6)

Di seguito è ricostruita la catena dei trasferimenti di proprietà, evidenziando la continuità storica e le quote possedute.

- **Periodo Pre-1983:** La prima intestataria registrata è [REDACTED]
- **Dal 19/04/1983 – al 15/05/1986:** Trasferimento a [REDACTED] (CF [REDACTED])  
[REDACTED]  
– *Titolo:* Compravendita del 19/04/1983 rep. n. 74983, rogante notaio Prattico (sede Pozzuoli).
- **Dal 15/05/1986 – al 17/12/1987:** Trasferimento [REDACTED]  
[REDACTED] della piena proprietà (1/1) derivante da  
– *Titolo:* Compravendita del 15/05/1986 rep. 1195, rogante notaio Ingrosso (sede Pozzuoli).
- **Dal 17/12/1987 – al 01/10/2004:** Trasferimento a [REDACTED]  
[REDACTED], della piena proprietà (1/1) derivante da  
– *Titolo:* Compravendita del 17/12/1987, Pubblico Ufficiale Finoja Luigi (sede Napoli) atto del 17/12/1987 rep. 45755.  
– *Nota Tecnica:* Nel 2004 vi è una fase di **rettifica formale**. Per un solo giorno (01/10/2004), l'immobile risulta tecnicamente re-intestato [REDACTED] co [REDACTED]  
[REDACTED] a" (Atti di rettifica notaio Carannante – sede Bacoli (NA) – del 01/10/2004 rep. n. 44325 e 44326). Questo passaggio è solitamente propedeutico a sanare errori pregressi prima di una nuova vendita.
- **Dal 10/12/2004 – al 08/02/2008:** Trasferimento [REDACTED]  
[REDACTED] della piena proprietà (1/1) derivante da.  
– *Titolo:* Compravendita del 10/12/2004, rogante notaio Antonio Carannante [sede Bacoli (NA)] rep 44901.
- **Dal 08/02/2008 – al 28/05/2014:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
– *Titolo:* Compravendita dell'08/02/2008, rogante notaio Santangelo Enrico (sede Napoli) rep. 26623.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

• Dal 28/05/2014 – al 11/12/2023: Trasferimento a [redacted], della piena proprietà in regime di separazione dei beni derivante da

- *Titolo:* Compravendita del 28/05/2014, in regime di separazione dei beni, rogante notaio Di Maggio Emanuela (sede Napoli) rep. 324.

• Dal 11/12/2023: Trasferimento *mortis causa* ai coeredi

- [redacted]
  - [redacted]
- Del diritto di piena proprietà di 1/3 ciascuno derivante da

- *Titolo:* Successione Testamentaria di [redacted] del 11/12/2023, registrata in data 08/10/2024.

Pertanto in sintesi si ha:

- Provenienza "Mortis Causa" (Titolo Attuale):** la parte debitrice, sig. [redacted] ha acquisito la titolarità della quota di 1/3 della piena proprietà in forza di **Successione Testamentaria** di [redacted] Vol. 88888 in data 08/10/2024 e trascritta il 17/10/2024.
- Provenienza "Inter Vivos" (Titolo del Dante Causa):** [redacted] ha acquistato l'intera proprietà con atto di **Compravendita** a rogito Notaio Dott.ssa Emanuela Di Maggio del **28/05/2014**, Rep. n. 324, Racc. n. 205, trascritto a Napoli<sup>3</sup>.

## INQUADRAMENTO URBANISTICO E REGOLARITA' EDILIZIA LOTTO 1

L'u.i. appartiene ad un compendio immobiliare di maggior consistenza sito nel comune di Pozzuoli (NA), via Via Solfatara 101 Scala "A" int. 20, "Parco Di Bonito". Urbanisticamente ci troviamo nella zona di P.R.G<sup>4</sup> del Comune di Pozzuoli classificata come "Zona Residenziale – B4 – Residenziale Saturata recente", mentre nell'ambito di piani sovraordinati si ricade all'interno del P.T.P.<sup>5</sup> in zona "R.U.A. – Recupero Urbanistico e Restauro Paesistico Ambientale".

<sup>3</sup> (vedi All.3)

<sup>4</sup> (vedi All.4)

<sup>5</sup> (vedi All.5)

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Secondo interrogazione degli uffici tecnici ed amministrativi del Comune di Pozzuoli<sup>6</sup>, *“l'ente non è in possesso di progetti, permessi a costruire o autorizzazioni edilizie rilasciati anteriormente all'anno 1980, né della relativa documentazione tecnica di dettaglio... OMISSIS...”*.

L'analisi della documentazione reperita (vedasi atto di provenienza 2014) permette di ricostruire la seguente legittimità urbanistica:

- **Costruzione Ante '67:** Nell'atto di provenienza del 2014, la parte venditrice ha reso dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestando che l'opera è stata iniziata anteriormente al **1° settembre 1967** (art. 40 L. 47/85), in virtù ed in conformità di licenza edilizia n. 47 rilasciata dal Comune di Pozzuoli in data 13/04/1965.
- **D.I.A. del 2008:** In data **17/03/2008** è stata presentata Dichiarazione di Inizio Attività per opere di manutenzione straordinaria e diversa distribuzione interna (protocollata agli atti del Comune con n. 10649), regolarmente ultimata in data 07/08/2008 e recepita in variazione catastale il 15/09/2008.

Sull'immobile è pendente Ordinanza Sindacale del Comune di Pozzuoli n. 426/2024 del **11/07/2024** nella quale si deduce l'obbligo di **adeguamento strutturale** (sismico o statico) in conseguenza della persistenza dello sciame sismico che investe la zona “Campi Flegrei”.

Per quanto sopra descritto, lo scrivente sostiene che non esistano difformità edilizie, ad eccezione della criticità e riserva imposta dall'ordinanza sindacale del Comune di Pozzuoli.

## STIMA

La stima di un cespite trova sua fondatezza nel momento in cui vengono rispettati due criteri:

- **tecnico** che si fonda sulla descrizione dei beni e sulla definizione della loro consistenza, intesa come consistenza commerciale secondo anche quanto indicato dal Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n° 138. In esso viene precisato che la superficie commerciale si determina al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti comuni o con altre unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50 % e pertanto fino ad uno

<sup>6</sup> (vedi All. 7)

spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva.

- **Economico** che si fonda sull'individuazione del più probabile prezzo di mercato per la vendita del ce-  
spite e trova fondamento in uno dei metodi indicati dalla teoria estimativa. Precisamente un metodo di  
stima sintetico comparativo e un metodo analitico. In entrambi i casi si possiede sempre la certezza di  
individuare un prezzo di vendita a metro quadrato della superficie commerciale.

**Il metodo comparativo sintetico** agisce sull'analisi di alcuni immobili simili in esame nel territorio del

Comune di Pozzuoli (NA) e zone prossime. La comparazione di valore economico con beni immobiliari  
trova grande conforto sull'esistenza nelle vicinanze al sito del nostro bene oggetto di stima di realtà ed  
immobili che, se non uguali, possiamo affermare pressoché simili. Pertanto si è dato seguito all'assun-  
zione di informazioni in loco presso agenzie immobiliari locali e professionisti del settore così come si  
è tenuto conto anche di stampa specializzata e banca dati dell'Agenzia del Territorio nonché di tratti  
accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it). Ad esse sono state apportate valutazioni correttive legate alle ca-  
ratteristiche dell'immobile oggetto di stima, alla sua destinazione d'uso, ubicazione, periodo di costru-  
zione e stato attuale di conservazione e manutenzione.

**Il metodo analitico** prende in esame dati che permettono di poter individuare la capitalizzazione del  
reddito. Esistono informazioni che ci portano a questo risultato, visto la presenza di prezzi di locazione  
di strutture simili. Esse offrono un parametro di riferimento indicativo ma non esclusivo in quanto sono  
da aggiornarsi e da correggersi per le stesse considerazioni già avanzate in precedenza.

L'utilizzo di uno dei due metodi di analisi rappresenta comunque una procedura di stima corretta.

Sulla base di ciò è importante e significativo il riferimento ai prezzi unitari di alienazione dei beni uguali e/o  
simili e/o comparabili direttamente ed esistenti in realtà adiacenti. Tali dati, attraverso la comparazione di-  
retta, più degli altri, danno la misura del prezzo minimo reale che comunque ha reso possibile in concreto la  
loro vendita in virtù di una tangibile appetibilità riscontrata sul mercato. E questo in intervalli di tempo e  
circostanze di mercato anche diverse. Pertanto appare molto più concreto, logico e ragionevole adottare un  
prezzo di riferimento fornito da quest'ultima realtà e settore di stima.

La stima è effettuata determinando il più probabile valore di mercato attraverso la comparazione con beni  
simili, applicando successivamente i correttivi per le specificità del caso.

**Determinazione del Valore Unitario Lordo (V.U.L.)**

Sono stati analizzati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per il 1° semestre 2025 e le offerte di vendita in zona:

- **OMI (Pozzuoli Alta):** Min € 1.700/m<sup>2</sup> - Max € 2.600/m<sup>2</sup>.
- **Comparabile A<sup>7</sup>:** Via Solfatara 101, Trilocale 53 m<sup>2</sup> ristrutturato € 1.660/m<sup>2</sup>.
- **Comparabile B<sup>8</sup>:** Via Solfatara, Bilocale 65 m<sup>2</sup> buono stato € 2.154/m<sup>2</sup>.

Media ponderata adottata come valore base per immobile in stato "di manutenzione normale":

**V.U.L. = 1.988,00 €/m<sup>2</sup>**

Si vuole altresì precisare che i valori di stima sono stati individuati tenendo bene in esame:

1. le caratteristiche urbanistiche, strutturali e di percorrenza della viabilità prossima agli immobili in esame;
2. lo stato di conservazione degli immobili, sia interna (propria dell'unità abitativa considerata con riconduzione allo stato di potenziale legittimità e grado di finitura ordinario), che esterna dell'intero compendio immobiliare ospitante;
3. la complementarietà nello stato d'uso e di potenziale redditività dell'immobile;
4. l'andamento del mercato immobiliare, nella situazione di sua cogenza e potenziale sviluppo.

Sulla base di quanto asserito si riporta quanto di seguito:

**BENI 1 - STIMA IMMOBILE N.C.E.U. DEL COMUNE DI POZZUOLI (NA) F.87 MAP. 202**

**SUB 26**

PROPRIETÀ: [REDACTED] 1/3 diritto di proprietà indiviso  
[REDACTED] 1/3 diritto di proprietà indiviso  
[REDACTED] 1/3 diritto di proprietà indiviso

REGOLARITÀ EDILIZIA: Trattasi di unità abitativa da ristrutturarsi

SITUAZIONE IPOTECARIA: Sussistenza di ipoteche

CARATTERISTICHE DEI LUOGHI

Il compendio immobiliare in oggetto è situato nella zona meglio identificata come Via Solfatara 101, Scala A – Piano 4 – Parco Di Bonito, Comune di Pozzuoli (NA). In relazione all'ambito urbano la zona in oggetto è da definirsi: residenziale. Trattasi di unità immobiliare inserita in un contesto urbano urbanizzato, costituito da tipologia edilizie per lo più isolate ed isolate basse. Ricadiamo nella zona di PRG del Comune di Pozzuoli definita "**Zona B<sub>4</sub> – Zona di Residenziale Saturata Recente**".

Si rilevano le seguenti caratteristiche significative del sito:

- a) con discreto traffico veicolare per la zona di accesso;
- b) nello stato attuale con non grande commerciabilità.

Le caratteristiche strutturali e di percorrenza della viabilità prossima all'immobile in esame determinano nella

<sup>7</sup> (vedi All.8)

<sup>8</sup> (vedi All.9)

fattispecie un giudizio di accessibilità discretamente favorevole.

Trattasi di immobile la cui commerciabilità è legata al suo fattore di conservazione che in questo contesto risulta alquanto compromesso; **si adotta come prezzo di riferimento per l'alienazione il Valore Utile Lordo o Valore Venale Medio** (richiamato in precedenza) di € 1.988,00/mq (euro millenovecentoottantotto//00 per mq) **nella situazione di cespite alienabile liberamente e privo di vincoli, eccezioni pregiudizievoli ed in un contesto di finitura normale.**

|                                                  |                                                  |                                  |             |                       |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------|-------------|-----------------------|
| <b>Consistenza:</b>                              | Sup. resid/le coperta Mq.                        | 73,00                            | Mq. Comm.li | 73,00                 |
|                                                  | Sup. scoperta Mq.                                |                                  | Mq. Comm.li |                       |
|                                                  | Sup. accessori Mq.                               |                                  | Mq. Comm.li |                       |
| <b>Caratteristiche e coefficienti correttivi</b> |                                                  |                                  |             |                       |
| Unità immobiliare                                | PIANO : alto                                     |                                  |             | 0,90                  |
|                                                  | STATO CONSERVATIVO : da ristrutturare totalmente |                                  |             | 0,70                  |
|                                                  | AFFACCIO : su due lati                           |                                  |             | 0,95                  |
|                                                  | ESPOSIZIONE : scarsamente assolata               |                                  |             | 0,90                  |
|                                                  | ALTEZZA SOFFITTI : media                         |                                  |             | 1,00                  |
|                                                  | VISTA : prevalentemente ostacolata               |                                  |             | 0,90                  |
|                                                  | REGIME LOCATIVO : libero da locazione            |                                  |             | 1,00                  |
| EDIFICIO                                         | TIPOLOGIA : intensivo                            |                                  |             | 0,95                  |
|                                                  | STATO CONSERVATIVO : mediocre                    |                                  |             | 0,95                  |
|                                                  | SPAZI CONDOMINIALI : con sufficienti spazi       |                                  |             | 1,00                  |
|                                                  | APPART. PORTIERE : senza appartamento portiere   |                                  |             | 0,95                  |
| <b>Calcolo del valore di mercato</b>             |                                                  |                                  |             |                       |
| Elementi per l'elaborazione del calcolo          | a)                                               | Valore medio unitario di zona :  | €.          | 1.988,00              |
|                                                  | b)                                               | Superficie comm.le complessiva : | Mq.         | 73,00                 |
|                                                  | c)                                               | Prodotto dei coefficienti :      |             | 0,59                  |
| a) x b) x c)                                     | <b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO</b>          |                                  |             | <b>= €.</b> 85.623,16 |

Pertanto il valore della quota di 1/3 è pari a

$$\text{Valore Quota} = € 85.623,16/3 = € 28.541,05$$

A tale valore calcolato deve essere attribuito un deprezzamento per l'esistenza del pregiudizio di quota indivisa su proprietà (a parere dello scrivente l'u.i. risulta essere altresì materialmente indivisibile e/o frazionabile). Pertanto l'alienazione di una quota indivisa di minoranza (1/3) in un immobile indivisibile, subisce una ulteriore penalizzazione di mercato che nella stima immobiliare si traduce, in termini prudenziali, con un ulteriore abbattimento del **Valore Quota** dal 10% al 30%. Considerando un valore di abbattimento medio (20%), si ha:

$$\text{Valore di Stima Netto} = € 28.541,05 - (0,20 \times € 28.541,05) = € 22.382,84$$

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso, considerato lo stato dei luoghi, la natura giuridica del diritto (quota indivisa) e le condizioni di mercato, il sottoscritto **consulente tecnico d'ufficio** determina il valore della quota di 1/3 di proprietà del soggetto debitore in:

**€ 22.382,84 (ventidue mila trecento ottanta due/84)**

Si consiglia di fissare il **Prezzo Base d'Asta** per il primo esperimento di vendita, arrotondando per difetto, in:

**€ 22.350,00**

La presente relazione è costituita da 12 pagine dattiloscritte a cui si uniscono n° 10 allegati per farne parte integrante e sostanziale.

Il sottoscritto C.T.U., in attinenza al mandato ricevuto, dichiara di aver bene e lealmente operato rimanendo a disposizione della S.V. Ill.ma per ogni ulteriore chiarimento.

Latina, addì 30/12/2025

Il CTU

dott. ing. Vladimiro Macera

## ALLEGATI

1. All.1
2. All.2
3. All.3
4. All.4
5. All.5
6. All.6
7. All.7
8. All.8
9. All.9
10. All.10 – Documentazione fotografica