



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Giudice dell'Esecuzione DOTT.ssa FABRIZIA FIORE
Procedimento iscritto al n° 669/2016 del Ruolo Generale



INTEGRAZIONE BIS ALLA PERIZIA DI STIMA a seguito di richiesta del G.E. dott.ssa Fabrizia FIORE in data 26 febbraio 2019



causa civile



OMISSIS contro OMISSIS

Prossima udienza: 16/04/2019 ore 10:30



L'Esperto
ARCHITETTO
GIORGIO TSITSELIS



ARCHITETTO
GIORGIO TSITSELIS
81100 CASERTA - PIAZZA VANVITELLI, 25

1



Il sottoscritto **Architetto Giorgio TSITSELIS**, con studio professionale in Caserta alla Piazza Vanvitelli n. 25, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 1266, nominato in qualità di Esperto Stimatore presso il Tribunale di Napoli Nord – Ufficio Esecuzioni Immobiliari nella causa di pignoramento promossa dalla “OMISSIS” contro il sig. “OMISSIS”, a seguito di richiesta da parte del G.E. Dott.ssa Fabrizia FIORE in sede di udienza del 26/02/2019 con la presente deposita

“INTEGRAZIONE BIS ALLA PERIZIA DI STIMA”

in merito alla determinazione di due lotti di vendita, conservando il lotto 1 come identificato nella perizia di stima e accorpando i due lotti 2 e 3 in un unico lotto 2 di vendita.

Per tale richiesta lo scrivente procede a stimare i nuovi lotti per la vendita ed a redigere la nuova nota riepilogativa per la vendita:

NOTA RIEPILOGATIVA per il GIUDICE dell'ESECUZIONE

LOTTO 1: – piena ed intera proprietà di **locale commerciale** ubicato in Frattamaggiore (Na) alla via Carditello civico 109 - piano seminterrato; è composto da un unico vano a destinazione commerciale di ristorazione con accesso dal cortile comune, una cucina retrostante con secondo accesso da un vano autorimessa non oggetto di pignoramento, un gruppo di bagni con antibagno sotto il corpo scala comune, confina a Nord, Est, Sud ed Ovest con cortile comune (sub 11); è riportato nel **C.F. del Comune di Frattamaggiore (NA) al foglio 6, particella 1400, subalterno 6**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione interna degli ambienti ed una diversa destinazione d'uso in luogo dell'“autorimessa”; il compendio immobiliare di cui fa parte l'abitazione, risulta edificato in assenza di titolo autorizzativo e sanato in virtù di Concessione Edilizia in sanatoria n° 870/20 08 del 17/06/2008 - Legge 47/85 e successivo Permesso di Costruire n° 55/2009 del 16/11/2009 a cui comunque non è conforme lo stato dei luoghi in ordine ad una diversa distribuzione interna degli ambienti ed una diversa destinazione d'uso in luogo della “cantina”; non risulta ordine di demolizione del bene. **PREZZO BASE euro 130.000,00**

LOTTO 2: – piena ed intera proprietà di due **appartamenti** ubicati in Frattamaggiore (Na) alla via Carditello civico 109 - piano rialzato e primo; l'appartamento sito al piano rialzato è composto da un ingresso-soggiorno, una cucina, due camere da letto matrimoniali, due bagni, un ripostiglio-lavanderia, un disimpegno di accesso secondario dal corpo scala e due balconi di cui uno di accesso principale all'abitazione, confina a Nord con altra proprietà, ad Est, Sud ed Ovest con cortile comune (sub 11); l'appartamento sito al primo piano è composto da un ingresso-soggiorno, una cucina, due camere da letto matrimoniali, due bagni, un ripostiglio-lavanderia, un disimpegno di accesso secondario dal corpo scala e due balconi di cui uno di accesso principale all'abitazione, confina a Nord con altra proprietà, ad Est, Sud ed Ovest con cortile comune (sub 11); i due appartamenti nell'insieme sono riportati nel **C.F. del Comune di Frattamaggiore (NA) al foglio 6, particella 1400, subalterno 13**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per entrambi i due appartamenti in ordine ad una diversa distribuzione interna degli ambienti ed un aumento di volume esterno in luogo dei balconi; il compendio immobiliare di cui fa parte l'abitazione, risulta edificato in assenza di titolo autorizzativo e sanato in virtù di Concessione Edilizia in sanatoria n° 870/20 08 del 17/06/2008 - Legge 47/85 e successivo Permesso di Costruire n° 55/2009 del 16/11/2009 a cui comunque non è conforme lo stato dei luoghi in ordine ad una diversa distribuzione interna degli ambienti ed un aumento di volume esterno in luogo dei balconi; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 568.000,00

A R C H I T E T T O
GIORGIO TSITSELIS
81100 CASERTA - PIAZZA VANVITELLI, 25

Si riporta altresì l'integrazione di stima di cui al **quesito 12**:

Valutazione dei beni.

Prima di calcolare il Valore Commerciale delle tre unità immobiliari pignorate, è necessario fare una premessa, a parere della scrivente, essenziale: ovvero sono da ritenersi a varie destinazioni catastali (autorimessa ed abitazioni) e sono tutte ubicate in un unico complesso immobiliare situato in una zona urbana del Comune di Frattamaggiore (Na) prettamente a vocazione abitativa che ad oggi costituisce certamente un bene commerciale mediamente appetibile, in virtù della ubicazione correlata all'attuale standard qualitativo dei servizi infrastrutturali.

Ai fini della determinazione della superficie commerciale saranno utilizzati i coefficienti di seguito elencati (ex Norma Uni 10750/2005):

- Superficie residenziale 100%;
- Superficie non residenziale 50% (box auto e autorimesse)
- Superficie non residenziale 25% (balconi)

Nell'ipotesi di conformità alle norme edilizie del Comune di Frattamaggiore delle unità immobiliari pignorate nei nuovi **2 LOTTI**, per ricercare il più probabile valore di mercato riferendosi sempre ai MINIMI DEI PREZZI DI MERCATO, il sottoscritto ha inteso effettuare diversi tipi di stima ed in particolare quanto di seguito elencato:

- 1) STIMA A "CORPO"**
- 2) STIMA SINTETICA "PER METRO QUADRATO"**
- 3) STIMA ANALITICA "PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI"**

LOTTO 1 (AUTORIMESSA)

NB. La Superficie commerciale ragguagliata risulta essere: 136,00 mq

1) STIMA A "CORPO"

E' la stima che viene di solito effettuata dalle Agenzie Immobiliari del luogo, quanto mai influenzate dall'andamento del mercato e che riguarda l'immobile nella sua interezza ("a corpo" appunto) con una precisa determinazione del valore causata dalla rendita che scaturisce dalla posizione, dalla ubicazione, dalla esposizione, dal piano, dalla vicinanza o meno di strade principali, dal prestigio del quartiere e/o zona, etc.

Orbene, dalla indagine eseguita presso la stampa locale specializzata e presso diverse Agenzie Immobiliari operanti nella zona, si ottiene un **Valore "a corpo" pari a:**

Valore 1 = € 110.000,00

2) STIMA SINTETICA "PER METRO QUADRATO"

La stima sintetica riporta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, calcolato attraverso una ricerca eseguita sul più probabile prezzo unitario "al metro quadrato".

Tale stima tiene conto sia delle caratteristiche intrinseche di mercato dell'immobile stesso (rifiniture, esposizione, stato di conservazione, ecc.) sia di quelle estrinseche (contesto edilizio/urbano, servizi, attrezzature, ecc.) e scaturisce dalla reale variazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare del contesto.

Per fare ciò, lo scrivente ha effettuato una indagine di mercato interpellando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali (riferito al 1° semestre Anno 2017), per dati relativi ad un

prezzo unitario variabile da un minimo di € 1.400,00 ad un massimo di € 2.150,00 e di tale indagine se ne riportano i risultati:

O.M.I. - Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: FRATTAMAGGIORE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO: CORSO DURANTE, TRATTO CENTRALE...

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	2150	L	3,5	5,4	N

Osservazione

Ai fini della valutazione secondo i correnti parametri di mercato, è stato rilevato, quale unità di misura di riferimento il "metro quadrato" di superficie coperta complessiva, al lordo delle murature perimetrali libere e corpo scala, nonché nella mezzeria delle murature in adiacenza con parti comuni o altre proprietà; la stima viene riferita alla superficie residenziale dell'unità, agli accessori e relative pertinenze.

Nel calcolo, ovviamente, si è tenuto conto dei prezzi minimi di mercato e' di una percentuale di scarto dovuta alla trattativa di mercato (**differenza esistente al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**) che viene dallo scrivente calcolata, in questo caso, pari al 10%.

- Superficie commerciale ragguagliata = **136,00 mq**
- Prezzo medio di mercato risulta pari a €/mq 1.775,00
- Prezzo minimo di mercato risulta pari a €/mq 1.400,00 - 10% = **€ 1.273,00**

ARCHITETTO
GIORGIO TSITSELIS
81100 CASERTA - PIAZZA VANVITELLI, 25

e pertanto: mq 136,00 x €/mq 1.273,00 si ottiene un **Valore "per metro quadrato" approssimato per difetto pari a: Valore 2 = € 173.000,00**

3) STIMA ANALITICA "PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI"

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore dell'unità immobiliare attraverso la capitalizzazione dei redditi; tale metodo si articola in tre fasi:

- determinazione dei redditi da capitalizzare;
- determinazione del tasso di capitalizzazione;
- operazioni di capitalizzazione.

L'elemento a) è rappresentato dal reddito annuale lordo; a tale elemento verranno detratte le spese di manutenzione straordinaria, ecc. Per eseguire i calcoli del reddito annuale lordo, lo scrivente ha inteso calcolare il reddito dovuto ai canoni mensili corrisposti da locatari per unità immobiliari simili. (Legge 359/92 riguardante i "patti in deroga").

In tal modo si sono ottenuti i seguenti risultati:

canone annuale minimo = € 475,00 x 12 mesi = € 5.700,00

Considerando un tasso di capitalizzazione pari al 3,50% e detraendo il 30% per lavori di manutenzione straordinaria, per detrazioni ordinarie per sfitti ecc. e non considerando gli interessi annuali maturati sulle rate di anticipo del contratto (che vanno defalcate dal canone annuale da corrispondere al proprietario), si è ottenuto il seguente risultato:

e pertanto: Reddito min. = € 5.700,00 x 0,65/0,030 si ottiene un **Valore "per capitalizzazione dei redditi" pari a: Valore 3 = € 123.500,00**

Ottenuti i valori sopra detti, è possibile mediare il più probabile valore dell'unità immobiliare in narrativa approssimato per difetto, pari a: Somma Valori (1, 2, 3) / 3.

Valore Commerciale LOTTO 1 = € 135.500,00 (centotrentacinquemilacinquecento/00)

ADEGUAMENTI e CORREZZIONI di STIMA - DECURTAZIONI:

• Oneri di Regularizzazione Urbanistica e Adeguamento Difficoltà edilizie S.C.I.A.	€	4.500,00
• Stato d'uso e manutenzione (adeguamento impianti alla normativa)	€	0,00
• Oneri adeguamento catastale	€	1.000,00
• Costo approssimativo per la liberazione dell'immobile	€	0,00
• Redazione Attestato di prestazione energetica	€	0,00
Totale	€	5.500,00

Di conseguenza il **VALORE FINALE** della piena proprietà del **LOTTO 1** in cifra arrotondata per difetto è pari ad: **€ 130.000,00 (centotrentamila/00)**

LOTTO 2 (prima ABITAZIONE al piano terra)**NB. La Superficie commerciale ragguagliata** risulta essere: **194,75 mq****1) STIMA A "CORPO"**

E' la stima che viene di solito effettuata dalle Agenzie Immobiliari del luogo, quanto mai influenzate dall'andamento del mercato e che riguarda l'immobile nella sua interezza ("a corpo" appunto) con una precisa determinazione del valore causata dalla rendita che scaturisce dalla posizione, dalla ubicazione, dalla esposizione, dal piano, dalla vicinanza o meno di strade principali, dal prestigio del quartiere e/o zona, etc.

Orbene, dalla indagine eseguita presso la stampa locale specializzata e presso diverse Agenzie Immobiliari operanti nella zona, si ottiene un **Valore "a corpo" pari a:**

Valore 1 = € 350.000,00**2) STIMA SINTETICA "PER METRO QUADRATO"**

La stima sintetica riporta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, calcolato attraverso una ricerca eseguita sul più probabile prezzo unitario "al metro quadrato".

Tale stima tiene conto sia delle caratteristiche intrinseche di mercato dell'immobile stesso (rifiniture, esposizione, stato di conservazione, ecc.) sia di quelle estrinseche (contesto edilizio/urbano, servizi, attrezzature, ecc.) e scaturisce dalla reale variazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare del contesto.

Per fare ciò, lo scrivente ha effettuato una indagine di mercato interpellando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali (riferito al 1° semestre Anno 2017), per dati relativi ad un prezzo unitario variabile da un minimo di € 1.400,00 ad un massimo di € 2.150,00 e di tale indagine se ne riportano i risultati:

O.M.I. - Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1**Provincia:** NAPOLI**Comune:** FRATTAMAGGIORE**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO: CORSO DURANTE, TRATTO CENTRALE...**Codice di zona:** B2**Microzona catastale n.:** 0**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
-----------	--------------------	-----------------------	------------------	--------------------------------	------------------

		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	2150	L	3,5	5,4	N

Osservazione

Ai fini della valutazione secondo i correnti parametri di mercato, è stato rilevato, quale unità di misura di riferimento il "metro quadrato" di superficie coperta complessiva, al lordo delle murature perimetrali libere e corpo scala, nonché nella mezzeria delle murature in adiacenza con parti comuni o altre proprietà; la stima viene riferita alla superficie residenziale dell'unità, agli accessori e relative pertinenze.

Nel calcolo, ovviamente, si è tenuto conto dei prezzi minimi di mercato e' di una percentuale di scarto dovuta alla trattativa di mercato (**differenza esistente al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**) che viene dallo scrivente calcolata, in questo caso, pari al 10%.

- Superficie commerciale ragguagliata = **194,75 mq**
- Prezzo medio di mercato risulta pari a €/mq 1.775,00
- Prezzo minimo di mercato risulta pari a €/mq 1.400,00 – 10% = **€ 1.273,00**

e pertanto: mq 194,75 x €/mq 1.273,00 si ottiene un **Valore "per metro quadrato" approssimato per difetto pari a: Valore 2 = € 247.500,00**

3) STIMA ANALITICA "PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI"

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore dell'unità immobiliare attraverso la capitalizzazione dei redditi; tale metodo si articola in tre fasi:

- determinazione dei redditi da capitalizzare;
- determinazione del tasso di capitalizzazione;
- operazioni di capitalizzazione.

L'elemento a) è rappresentato dal reddito annuale lordo; a tale elemento verranno detratte le spese di manutenzione straordinaria, ecc. Per eseguire i calcoli del reddito annuale lordo, lo scrivente ha inteso ascoltare il reddito dovuto ai canoni mensili corrisposti da locatari per unità immobiliari simili. (Legge 359/92 riguardante i "patti in deroga").

In tal modo si sono ottenuti i seguenti risultati:

canone annuale minimo = € 700,00 x 12 mesi = € 8.400,00

Considerando un tasso di capitalizzazione pari al 3,50% e detraendo il 20% per lavori di manutenzione straordinaria, per detrazioni ordinarie per sfitti ecc. e non considerando gli interessi annuali maturati sulle rate di anticipo del contratto (che vanno defalcate dal canone annuale da corrispondere al proprietario), si e' ottenuto il seguente risultato:

e pertanto: Reddito min. = € 8.400,00 x 0,65/0,020 si ottiene un **Valore "per capitalizzazione dei redditi" pari a: Valore 3 = € 273.000,00**

Ottenuti i valori sopra detti, è possibile mediare il più probabile valore dell'unità immobiliare in narrativa approssimato per difetto, pari a: Somma Valori (1, 2, 3) / 3.

Valore Commerciale LOTTO 2 (primo appartamento al piano terra) = € 290.000,00 (duecentonovantamila/00)

ADEGUAMENTI e CORREZIONI di STIMA - DECURTAZIONI:

• Oneri di Regularizzazione Urbanistica e Adeguamento Difformità edilizie S.C.I.A.	€	4.500,00
• Stato d'uso e manutenzione (adeguamento impianti alla normativa)	€	0,00
• Oneri adeguamento catastale	€	1.000,00
• Costo approssimativo per la liberazione dell'immobile	€	0,00
• Redazione Attestato di prestazione energetica	€	300,00

Totale € 5.800,00

Di conseguenza il **VALORE FINALE** della piena proprietà del **LOTTO 2 (primo appartamento al piano terra)** in cifra arrotondata per difetto è pari ad: **€ 284.000,00 (duecentoottaquattromila/00)**

LOTTO 2 (seconda ABITAZIONE al piano primo)

NB. La Superficie commerciale ragguagliata risulta essere: 194,75 mq

1) STIMA A "CORPO"

E' la stima che viene di solito effettuata dalle Agenzie Immobiliari del luogo, quanto mai influenzate dall'andamento del mercato e che riguarda l'immobile nella sua interezza ("a corpo" appunto) con una precisa determinazione del valore causata dalla rendita che scaturisce dalla posizione, dalla ubicazione, dalla esposizione, dal piano, dalla vicinanza o meno di strade principali, dal prestigio del quartiere e/o zona, etc.

Orbene, dalla indagine eseguita presso la stampa locale specializzata e presso diverse Agenzie Immobiliari operanti nella zona, si ottiene un **Valore "a corpo" pari a:**

Valore 1 = € 350.000,00

2) STIMA SINTETICA "PER METRO QUADRATO"

La stima sintetica riporta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, calcolato attraverso una ricerca eseguita sul più probabile prezzo unitario "al metro quadrato".

Tale stima tiene conto sia delle caratteristiche intrinseche di mercato dell'immobile stesso (rifiniture, esposizione, stato di conservazione, ecc.) sia di quelle estrinseche (contesto edilizio/urbano, servizi, attrezzature, ecc.) e scaturisce dalla reale variazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare del contesto.

Per fare ciò, lo scrivente ha effettuato una indagine di mercato interpellando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali (riferito al 1° semestre Anno 2017), per dati relativi ad un

prezzo unitario variabile da un minimo di € 1.400,00 ad un massimo di € 2.150,00 e di tale indagine se ne riportano i risultati:

O.M.I. - Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: FRATTAMAGGIORE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO: CORSO DURANTE, TRATTO CENTRALE...

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	2150	L	3,5	5,4	N

Osservazione

Ai fini della valutazione secondo i correnti parametri di mercato, è stato rilevato, quale unità di misura di riferimento il "metro quadrato" di superficie coperta complessiva, al lordo delle murature perimetrali libere e corpo scala, nonché nella mezzeria delle murature in adiacenza con parti comuni o altre proprietà; la stima viene riferita alla superficie residenziale dell'unità, agli accessori e relative pertinenze.

Nel calcolo, ovviamente, si è tenuto conto dei prezzi minimi di mercato e' di una percentuale di scarto dovuta alla trattativa di mercato (**differenza esistente al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**) che viene dallo scrivente calcolata, in questo caso, pari al 10%.

- Superficie commerciale ragguagliata = **194,75 mq**
- Prezzo medio di mercato risulta pari a €/mq 1.775,00
- Prezzo minimo di mercato risulta pari a €/mq 1.400,00 – 10% = **€ 1.273,00**

A R C H I T E T T O
GIORGIO TSITSELIS
 81100 CASERTA - PIAZZA VANVITELLI, 25

e pertanto: mq 194,75 x €/mq 1.273,00 si ottiene un **Valore "per metro quadrato" approssimato per difetto pari a: Valore 2 = € 247.500,00**

3) STIMA ANALITICA "PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI"

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore dell'unità immobiliare attraverso la capitalizzazione dei redditi; tale metodo si articola in tre fasi:

- determinazione dei redditi da capitalizzare;
- determinazione del tasso di capitalizzazione;
- operazioni di capitalizzazione.

L'elemento a) è rappresentato dal reddito annuale lordo; a tale elemento verranno detratte le spese di manutenzione straordinaria, ecc. Per eseguire i calcoli del reddito annuale lordo, lo scrivente ha inteso calcolare il reddito dovuto ai canoni mensili corrisposti da locatari per unità immobiliari simili. (Legge 359/92 riguardante i "patti in deroga").

In tal modo si sono ottenuti i seguenti risultati:

canone annuale minimo = € 700,00 x 12 mesi = € 8.400,00

Considerando un tasso di capitalizzazione pari al 3,50% e detraendo il 20% per lavori di manutenzione straordinaria, per detrazioni ordinarie per sfitti ecc. e non considerando gli interessi annuali maturati sulle rate di anticipo del contratto (che vanno defalcate dal canone annuale da corrispondere al proprietario), si è ottenuto il seguente risultato:

e pertanto: Reddito min. = € 8.400,00 x 0,65/0,020 si ottiene un **Valore "per capitalizzazione dei redditi" pari a: Valore 3 = € 273.000,00**

Ottenuti i valori sopra detti, è possibile mediare il più probabile valore dell'unità immobiliare in narrativa approssimato per difetto, pari a: Somma Valori (1, 2, 3) / 3.

Valore Commerciale LOTTO 2 (secondo appartamento al piano primo) = € 290.000,00 (duecentonovantamila/00)

ADEGUAMENTI e CORREZZIONI di STIMA - DECURTAZIONI:

• Oneri di Regularizzazione Urbanistica e Adeguamento Difformità edilizie S.C.I.A.	€ 4.500,00
• Stato d'uso e manutenzione (adeguamento impianti alla normativa)	€ 0,00
• Oneri adeguamento catastale	€ 1.000,00
• Costo approssimativo per la liberazione dell'immobile	€ 0,00
• Redazione Attestato di prestazione energetica	€ 300,00
Totale	€ 5.800,00

Di conseguenza il **VALORE FINALE** della piena proprietà del **LOTTO 2 (secondo appartamento al piano primo)** in cifra arrotondata per difetto è pari ad: **€ 284.000,00 (duecentoottaquattromila/00)**



Si rassegna la presente, ritenendosi a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Caserta, ventisei febbraio duemiladiciannove



L'ESPERTO
ARCHITETTO
GIORGIO TSITSELIS



A R C H I T E T T O
GIORGIO TSITSELIS
81100 CASERTA - PIAZZA VANVITELLI, 25

11

