

TRIBUNALE ORDINARIO DI NOLA

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva: **R.G.E. n. 143/2023**



Giudice per le Esecuzioni: **III.ma dott.ssa Miriam Valenti**

Custode giudiziario: **Avv. Ferruccio Fiorito**

Esperto stimatore: **Ing. Alba De Pascale**

PERIZIA IMMOBILIARE



SOMMARIO

Incarico	3
Identificazione preliminare dei beni	3
LOTTO UNICO	5
Identificazione	5
Titolarità', diritti reali e regime patrimoniale	5
Confini	5
Dati Catastali	5
Censi, livelli, usi civici	6
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche)	6
Consistenza	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità, Vincoli e Oneri	13
Regolarità edilizia	13
Normativa urbanistica	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Criteri di stima	15
Determinazione del valore unitario medio e del valore di mercato	15
Adeguamenti e correzioni	16
Determinazione del valore a base d'asta	17
ELENCO ALLEGATI	19

INCARICO

La sottoscritta ing. Alba De Pascale, con studio alla Riviera di Chiaia n. 276 - 80121 - Napoli (NA), e-mail alba.depascale@gmail.com, PEC alba.depascale@ordingsa.it, Tel. 3391154166, in data 05/03/2024 veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

IDENTIFICAZIONE PRELIMINARE DEI BENI

Il bene oggetto del pignoramento, e dunque della presente, risulta così identificato:

Identificazione dei beni

Appartamento, composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere, due bagni, connettivo e balconi, sito in Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Cesare Battisti n. 10, afferente al piano secondo della scala D del complesso denominato Parco San Carlo.

Identificazione catastale

I riferimenti catastali del bene risultano i seguenti:

C.F. comune di Casalnuovo di Napoli: foglio 5, particella 488, subalterno 29, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie 115-123 mq, rendita 340,86

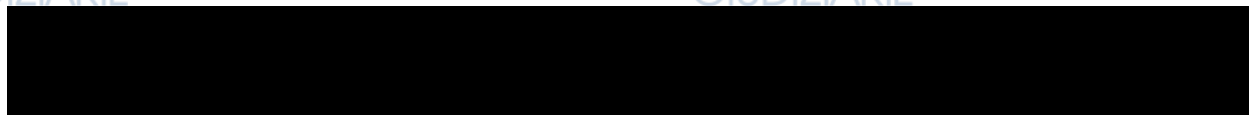
I dati riportati sono coincidenti con quelli di pignoramento.

Confini

I confini del bene risultano essere i seguenti:

via Cesare Battisti, proprietà aliena (p.la 488, sub 28), cassa scale e pianerottolo condominiali, proprietà aliena (p.la 488, sub 26)

Titolarità e Diritti reali



Tanto premesso, il compendio in oggetto viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **1/1 della piena proprietà**

I diritti in titolarità della debitrice, come sopra riportati, sono correttamente richiamati nell'atto di pignoramento a carico dello stesso.

Formazione dei lotti

Trattandosi di un bene unico il **lotto di vendita è unico**, così identificato e descritto:

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un appartamento, composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere, due bagni, connettivo e balconi, posto al piano secondo della scala D di un fabbricato per civili abitazioni sito in Casalnuovo di Napoli (Na) alla via Cesare Battisti n. 10 nell'ambito del complesso denominato P.co San Carlo. L'unità risulta censita in C.F. al foglio 5, p.la 488, sub 29, cat. A2.

**ATTESA LA
QUESITI DI
INTENDE INT**

**OTTI, DI SEGUITO,
O DELL'ESPERTO S**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



IDENTIFICAZIONE

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un appartamento, composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere, due bagni, connettivo e balconi, posto al piano secondo della scala D di un fabbricato per civili abitazioni sito in Casalnuovo di Napoli (Na) alla via Cesare Battisti n. 10 nell'ambito del complesso denominato P.co San Carlo. L'unità risulta censita in C.F. al foglio 5, p.lla 488, sub 29, cat. A2.

TITOLARITÀ', DIRITTI REALI E REGIME PATRIMONIALE



CONFINI

I confini del bene risultano essere i seguenti:

via Cesare Battisti, proprietà aliena (p.lla 488, sub 28), cassa scale e pianerottolo condominiali, proprietà aliena (p.lla 488, sub 26)

DATI CATASTALI

I dati catastali del bene risultano essere i seguenti:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	488	29			A/2	4	5,5 vani	Totale: 123 m² Totale: esuse aree scoperte**; 115 m²	Euro 340,86	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/07/2020 Pratica n. NA0135404 in atti dal 17/07/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 57699.1/2020)
Indirizzo		VIA CESARE BATTISTI n. 8 Scala B Piano 2										
Notifica							Parità		Mod.58		4719	

Osservazioni generali

- ❖ I dati catastali coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento nonché nella relativa nota di trascrizione;
- ❖ I dati relativi all'indirizzo sono corretti relativamente al toponimo della strada ma non in relazione a numero civico e scala di afferenza (correttamente n. 10, scala D);
- ❖ La planimetria catastale in atti (risalente alla costituzione – anno 1991) è pressoché conforme allo stato attuale dei luoghi a meno dello sviluppo del balcone con accesso da soggiorno e cucina; si segnala che la sagoma dello stesso, come di tutti i balconi della

medesima verticale, è conforme ai titoli edili: trattasi pertanto solo di una errata rappresentazione grafica;

- ❖ I dati di classamento risultano sostanzialmente congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali del bene;
- ❖ L'intestazione attuale è correttamente in capo all'esecutata, per la relativa quota di proprietà.

Cronistoria

- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 17/07/2020:
C.F. comune di Casalnuovo di Napoli: foglio 5, particella 488, subalterno 29, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie 115-123 mq, rendita 340,86 euro, Via Cesare Battisti n. 8, scala B, piano 2; dati derivanti da variazione toponomastica del 17/07/2020 Pratica n. NA0135404 in atti dal 17/07/2020 variazione toponomastica d'ufficio (n. 57699.1/2020).
- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:
C.F. comune di Casalnuovo di Napoli: foglio 5, particella 488, subalterno 29, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie 115-123 mq, rendita 340,86 euro, Via Casarea, piano 2; dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:
C.F. comune di Casalnuovo di Napoli: foglio 5, particella 488, subalterno 29, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5,5, rendita 660.000 lire, Via Casarea, piano 2; dati derivanti da variazione del 01/01/1992 - variazione del quadro tariffario.
- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 06/09/1991:
C.F. comune di Casalnuovo di Napoli: foglio 5, particella 488, subalterno 29, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5,5, rendita 0,86 euro – 1.672 lire, Via Casarea, piano 2; dati derivanti da classamento automatico del 06/09/1991 in atti dal 16/06/1993 (n. R1480/1991).

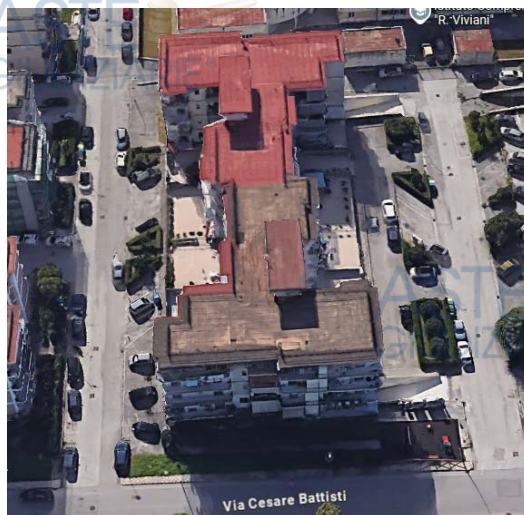
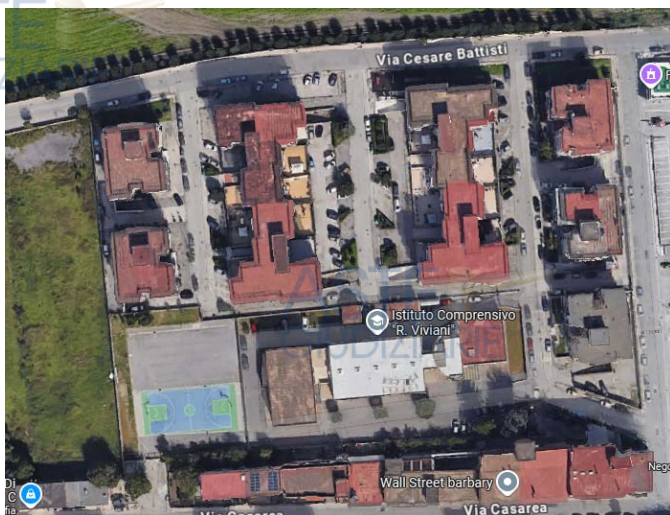
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

Il manufatto pignorato non risulta gravato da censi, livelli o usi civici o da altri pesi equivalenti, ovvero il diritto di proprietà della debitrice non è di natura concessoria bensì di esclusiva proprietà.

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI (CONDIZIONI, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TECNOLOGICHE)

Oggetto del presente lotto è una unità abitativa afferente al piano secondo della scala D di fabbricato per civili abitazioni sito in Casalnuovo di Napoli (Na) alla via Cesare Battisti n. 10, Località Casarea, nell'ambito di un complesso denominato Parco San Carlo.

Il fabbricato risulta caratterizzato da due distinte scale con quattro livelli fuori terra (piano rialzato, primo, secondo e terzo), aventi ciascuna quattro appartamenti per piano, collegati da scale ed ascensori condominiali, oltre un livello seminterrato che ospita box auto. L'accesso alle due scale avviene dal viale centrale del parco di appartenenza: la scala di riferimento è la prima venendo da via Cesare Battisti, identificata con la lettera D. L'ingresso avviene, a mezzo di un doppio ordine di rampe esterne che coprono il dislivello tra piano della sede stradale e livello rialzato del fabbricato, da un portoncino che immette nell'androne condominiale. Dal fondo di questi partono ascensore e scala a doppio rampante che servono tutti i livelli.



Viste aeree del complesso denominato P.co San Carlo in via Cesare Battisti, Casalnuovo di Napoli e dettaglio del fabbricato cui afferisce, al piano secondo della scala D, l'unità staggita



Viste prospettiche del fabbricato di via Cesare Battisti n. 10

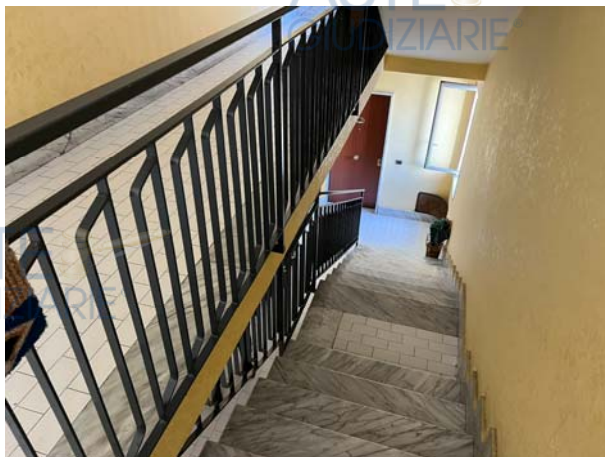


Dettagli dell'accesso alla scala D del fabbricato di afferenza dell'unità staggita

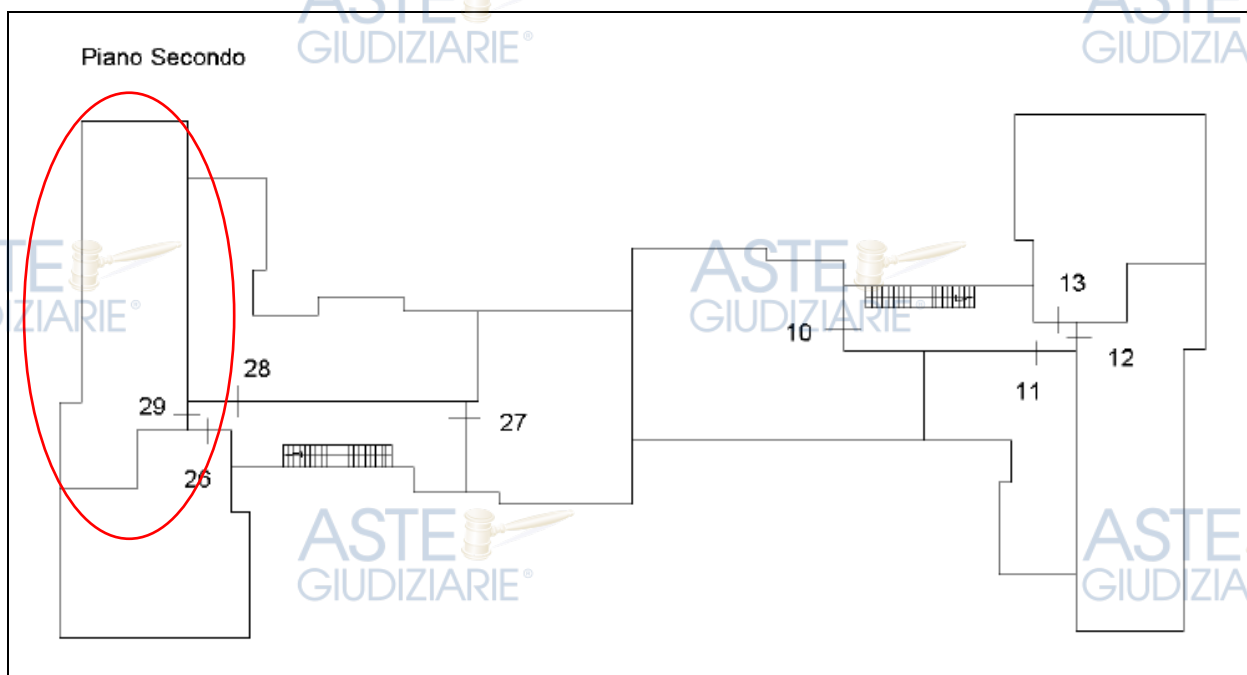
Il fabbricato è caratterizzato da struttura portante in c.a., tanto per le fondazioni quanto per la parte in elevazione, e da solai in latero-cemento; l'involucro è realizzato con tamponamenti in blocchi di laterizio intonacati e tinteggiati, oltre un lambris in pietra che caratterizza la fascia basamentale; la copertura è piana a lastrico solare, protetta da guaina verniciata. Le finiture delle parti comuni sono rappresentate da intonaco tinteggiato alle pareti e gres per i pavimenti di androne e pianerottoli nonché marmo per la scala. Gli infissi comuni sono in alluminio.

Il livello qualitativo delle finiture comuni, come delle dotazioni impiantistiche presenti, risulta discreto, in un appena sufficiente stato generale di manutenzione, ad eccezione delle solette dei balconi e del cornicione di coronamento che necessiterebbe di un intervento di risanamento corticale.

L'unità oggetto di pignoramento si trova al secondo piano della scala D, con accesso dalla porta di caposcala posta sul fondo di un corridoio allocato sulla sinistra rispetto allo smonto di scala ed ascensore condominiali.



Vista del corpo scala e dettaglio di corridoio e porta di accesso all'unità staggita

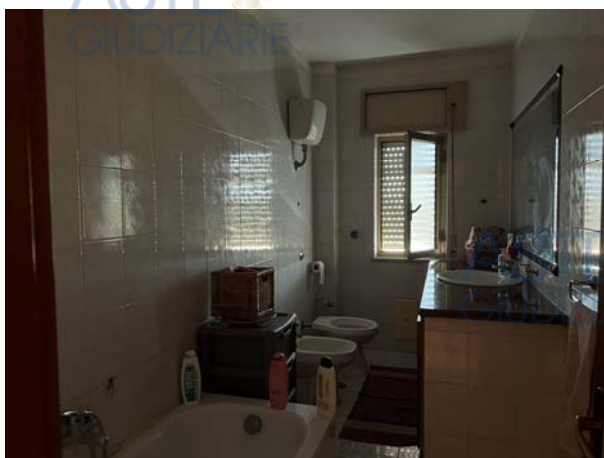


Estratto dell'elaborato planimetrico del piano secondo della scala D con evidenza dell'appartamento pignorato, censito con il sub 29 della p.lla 488

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, connettivo di disimpegno, due camere e due bagni, per una superficie commerciale pari a circa 115,00 mq ed un'altezza interna netta di 2,80 ml. All'unità sono annessi due balconi posti sul fronte nord, che prospetta su via Cesare Battisti, aventi una estensione complessiva di circa 28,00 mq. Su uno dei due insiste una piccola veranda/armadio, facilmente amovibile.

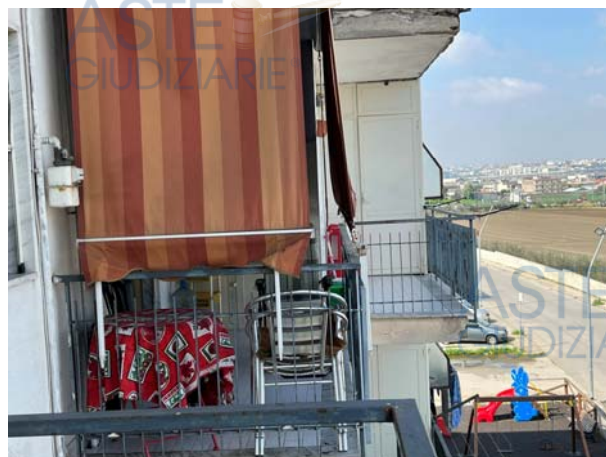
La qualità generale delle finiture dell'appartamento è buona e lo stato di conservazione e manutenzione delle stesse, come degli impianti, è complessivamente discreto. In particolare, si

rileva: alle pareti, rivestimenti in pittura lavabile/parato per le camere e gres ceramico per bagni e cucina; pavimenti in gres porcellanato; infissi interni in legno con specchiature in vetro ed infissi esterni invetriati in alluminio, con elementi oscuranti integrati.



Dettagli interni dell'appartamento

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e di illuminazione, di cui non si rinviene la conformità; risulta la predisposizione di impianto di riscaldamento autonomo che non risulta, però, in uso; la produzione di acqua calda sanitaria avviene a mezzo di scaldino a gas, alimentato con bombole; gli impianti idrici, di adduzione e scarico, sono in discreto stato di conservazione e servizio. Presso gli ambienti sono presenti unità di climatizzazione.



Dettagli dei balconi su via Cesare Battisti

CONSISTENZA

Al fine di consentire, nei capitoli che seguono, il calcolo del presumibile valore di mercato, verrà considerata quale principale unità di misura del manufatto la superficie commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite), determinata secondo i criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e successiva norma UNI EN 15733/2011) e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche del bene oggetto di valutazione.

Per il computo della superficie commerciale vanno di regola considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e perimetrali (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue valutate al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm), comunemente chiamata "superficie coperta lorda";
- le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate "superfici di ornamento";
- le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte, locali deposito, etc., comunemente chiamate "superfici vani accessori".

Ciò premesso, per quanto concerne il compendio oggetto dell'odierna valutazione, è possibile riportare la seguente determinazione delle *superfici commerciali* (con piccoli arrotondamenti finali), cui si applicano, ove necessario, dei *coefficienti di omogeneizzazione*, rispetto agli standard medi della destinazione principale, al fine di ottenere la *superficie convenzionale complessiva*, alla base della successiva stima:

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale
Abitazione	115,00 mq	1,00	115,00 mq
Balconi	28,00 mq	0,25	7,00 mq
Totale sup. convenzionale			122,00 mq

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità risulta in uso alla debitrice che ivi risiede unitamente al compagno, alla figlia maggiorenne e alla nipote minorenni.

PROVENIENZE VENTENNALI



EURO 340,86.

9)- appartamento di vani 5,5 (cinque virgola cinque) catastali, piano secondo, interno 10, confinante con appartamenti int. 9 e 11, pianerottolo della scala. Riportato nel catasto fabbricati del Comune di Casalnuovo di Napoli (NA), con i seguenti dati: foglio 5, particella 488, sub. 29, cat. A/2, classe 4, consistenza 5,5 (cinque virgola cinque) vani, rendita EURO 340,86.

10)- appartamento di vani 5,5 (cinque virgola cinque) catastali, piano terzo,

Articolo 1

Si segnala, a riguardo di tale ultimo atto, una **rettifica** per atto rogato in data 27/10/2005 dal notaio [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in [redacted]

drone, scale);

foglio 5, p.lla 488 subalterni 2, 3, 4 e 5 (piano I, scala A);

foglio 5, p.lla 488 subalterni 6, 7, 8 e 9 (piano primo scala A);

foglio 5, p.lla 488 subalterni 10, 11, 12 e 13 (piano secondo scala A);

foglio 5, p.lla 488 subalterni 14, 15, 16 e 17 (piano terzo scala A);

foglio 5, p.lla 488 sub. 18 (piano cantinato);

foglio 5, p.lla 488 subalterni 19, 20, 21 e 22 (piano terra scala B);

foglio 5, p.lla 488 subalterni 23, 24, 25 e 26 (piano primo scala B);

foglio 5, p.lla 488 subalterni 27, 28, 29 e 30 (piano secondo scala B);

foglio 5, p.lla 488 subalterni 31, 32, 33 e 34 (piano terzo scala B);

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Vincoli e oneri

- Non sussistono altre cause o procedimenti in corso oltre la procedura esecutiva in oggetto;
- Non risultano vincoli alberghieri di alienabilità e di indivisibilità;
- Non risultano vincoli legati al carattere storico-artistico dell'immobile di afferenza dei beni (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);
- Non risultano vincoli a carattere paesaggistico (D.Lgs. 42/04 – ex legge 1497/39) vigenti ed insistenti sulla zona di afferenza dei beni;
- Non risultano asservimenti trascritti né cessioni di cubatura trascritte;
- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti;
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

Formalità

Iscrizioni

•



•



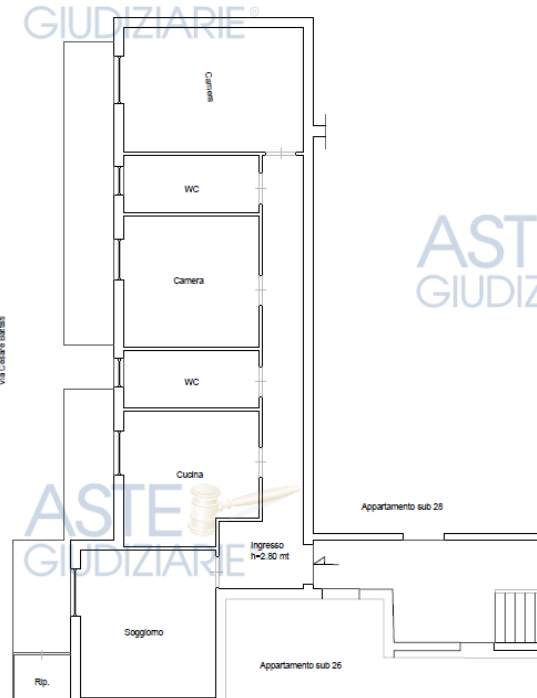
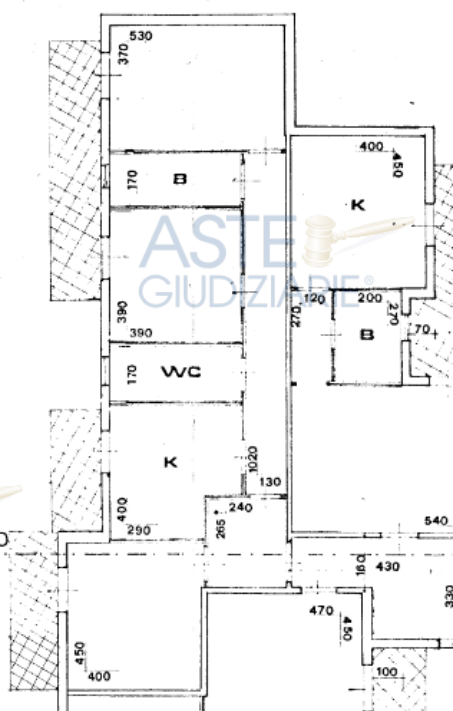
A beneficio della risposta al quesito si sono eseguite, e si allegano alla presente, le ispezioni ipotecarie aggiornate relative a esecutata e bene staggito. I dati dei soggetti sono stati incrociati con quelli delle formalità relative ai beni pignorati. Non ne risulta altro rispetto a quanto già richiamato nel corpo delle risposte al presente quesito.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato cui afferisce il bene in oggetto, come innanzi descritto, è stato edificato in virtù della Licenza Edilizia n. 99 rilasciata dal Comune di Casalnuovo di Napoli in data 28 dicembre 1989 e sua successiva variante n. 151 rilasciata dal detto Comune in data 9 settembre 1991.

Nessun ulteriore titolo risulta rilasciato per l'appartamento in oggetto. Pertanto, ai fini della valutazione della regolarità dei luoghi, bisogna confrontare lo stato attuale degli stessi con il contenuto dei titoli originari.

Orbene, rispetto ai suddetti, come si apprezza dall'analisi dei grafici allegati al fascicolo delle pratiche citate, con specifico riferimento a quelli della variante n. 151 del 1991, l'unità è conforme per estensione, sagoma e distribuzione. Alla luce di ciò può concludersi per la sostanziale piena regolarità dell'unità.



li elementi legati alla

li elementi legati alla
che:

- testato di prestazione
ioni di legge per cui
ppartamento;

na detrazione, per la c

ANISTICA

residenziale **Satura**
come da immagine a



Per la medesima area non risultano specifiche limitazioni di natura vincolistica, con particolare riferimento a vincoli di natura paesaggistica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

- Il condominio di cui al fabbricato [REDACTED] l'appartamento in oggetto risulta amministrato da soggetto terzo, [REDACTED];
- Sussiste un regolamento condominiale, di cui l'amministrazione ha fornito la copia che si rimette in allegato;
- Dall'allegata documentazione, sempre prodotta dall'amministrazione di condominio, si evince che la quota ordinaria mensile per l'appartamento è pari a circa 37,00 euro e che i millesimi di pertinenza risultano pari a 65,091;
- Dalla stessa documentazione, si evince altresì che risultano pendenze per un ammontare complessivo di circa 1.500,00 euro; a riguardo, però, fatta salva la totale assenza di versamenti ordinari per l'anno in corso, l'amministrazione non chiarisce natura e periodo di riferimento delle eccedenti morosità;
- Non risultano contenziosi in corso;
- Nell'assemblea del 14/11/2024 sarebbero stati approvati lavori di ristrutturazione al fabbricato. L'amministrazione non fornisce ulteriori dati a riguardo, anzi evidenzia la necessità di rinviare l'attività programmata o, addirittura, annullare la delibera.

CRITERI DI STIMA

Il valore venale di mercato del compendio oggetto di pignoramento e di stima, come sopra identificato, viene qui determinato mediante il criterio della **stima sintetica**, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona di afferenza per unità aventi simili caratteristiche di localizzazione, tipologia, destinazione, posizione (vicinanza rispetto a centri di affari, servizi, infrastrutture, ecc.), nonché valutando l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi dell'area; sono inoltre considerate le caratteristiche costruttive e tecnologiche, lo stato di conservazione e manutenzione attuale nonché tutte le condizioni che possono comportare variazioni in aumento o in diminuzione del valore capitale, come meglio precisato nel paragrafo successivo. Le fonti utilizzate sono state sia di tipo diretto (acquirenti, venditori, intermediari ed agenti immobiliari) che di tipo indiretto (Uffici del Registro, Uffici Notarili, dati pubblicati su riviste e testi specializzati, ecc.). Sono state, inoltre, consultate riviste e testi specializzati nonché il bollettino dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**, aggiornato al primo semestre 2024, a cura dell'Agenzia delle Entrate (zona OMI D4 – Periferica: loc. Casarea) e il **Borsino Immobiliare**, relativamente alla medesima zona.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO E DEL VALORE DI MERCATO

Per tutte le osservazioni di cui ai paragrafi precedenti, considerando *la destinazione e l'uso del manufatto, il contesto, la centralità, o meno, della zona di afferenza nonché la dotazione di servizi ed infrastrutture della stessa, a fronte delle caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, del compendio* e confrontando i dati delle fonti consultate e richiamate in precedenza, si determina il seguente valore unitari:

Unità	Valore unitario (medio)
Unità abitativa in zona periferica discretamente servita, piano medio-basso, discrete condizioni	1.300,00 €/mq

Alla luce del suddetto valore unitario e della superficie convenzionale calcolata (122,00 mq) si avrà, dunque, il seguente prospetto (con piccoli arrotondamenti finali):

Unità	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
Unità abitativa (p.lla 488, sub 29)	122,00 mq	1.300,00 €/mq	158.600,00 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Il valore sopra determinato deve, però, essere **adeguato, corretto e pesato** sulla scorta di valutazioni che, nella fattispecie, considerano i seguenti elementi:

Elemento che influenza la valutazione	Esito della verifica	Natura della correzione
Stato di manutenzione/conservazione	Non comporta detrazione/correzione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto dello stato conservativo sia del fabbricato nel suo complesso che delle specifiche unità ad esso afferenti
Regolarità edilizia	Comporta correzione	Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla regolarità dei luoghi, si opera qui una detrazione legata all'assenza di abitabilità dell'unità. Il futuro aggiudicatario, ove voglia ottemperare alla mancanza, dovrà preliminarmente operare una revisione impiantistica e redigere l'Ape (potendo contare sull'idoneità statica del fabbricato). Successivamente potrà, quindi, presentare allo sportello unico per l'edilizia la Segnalazione Certificata di Agibilità secondo le modalità ed allegando tutti i documenti di cui al DPR 380/2001 e sue modifiche ed integrazioni. I costi per la suddetta procedura di segnalazione certificata di agibilità saranno dati dalla somma dei costi amministrativi di istruttoria della pratica e dei costi tecnici. Alla luce di quanto sopra, pertanto, si applica una detrazione percentuale stimata, per il caso di specie, nell'ordine del 5% del valore di mercato sopra calcolato.
Stato di possesso	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Vincoli e oneri giuridici	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Modifiche catastali	Non comporta detrazione/correzione	Le detrazioni da apportarsi per il pieno allineamento catastale dei beni si intendono assorbite in quelle applicate per la regolarizzazione urbanistica dei

		luoghi in quanto le prime sono atto dovuto a chiusura delle pratiche di cui alle seconde.
Spese condominiali insolute	Non comporta detrazione/correzione	Pur sussistendo una morosità, non si opera qui la relativa detrazione per la poca chiarezza del dato ricevuto dall'amministrazione così come per la mutabilità dello stesso con il passare del tempo.
Assenza di garanzia per vizi	Comporta correzione	Per tale condizione (coefficiente influenzato dalla possibilità della mancanza di immediata disponibilità del bene, dalla assenza di garanzia per vizi, da altri fattori di svalutazione del bene intercorrenti tra la data della stima e quella della eventuale aggiudicazione) risulta necessario applicare un abbattimento (a tutti le unità del compendio) stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 5% del valore di mercato sopra calcolato.
Altro	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Alla luce delle correzioni sopra proposte e stimate, il valore finale del compendio di proprietà dell'esecutata (con piccoli arrotondamenti) risulta così determinato:

Identificativo	Valore di mercato stimato	Valore di mercato corretto
Unità staggita	158.600,00 €	142.740,00 €
Valore del compendio		143.000,00 €

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, 18/12/2024

L'Esperto
ing. Alba De Pascale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



