

TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

PERIZIA dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Arch. Stabile Francesca**, nell'Esecuzione Immobiliare
61/2023 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

La PERIZIA è stata trasmessa al creditore procedente, al debitore ed al custode per eventuali osservazioni. Entro il termine stabilito di giorni 10 non sono pervenute osservazioni alla perizia.

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

Marigliano, 30/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Stabile Francesca

All'udienza del 06/06/2023, il sottoscritto Arch. Stabile Francesca, con studio in Corso Vittorio Emanuele III, 171 - 80034 - Marigliano (NA), email archfstabile@libero.it; PEC francesca.stabile@archiworldpec.it, Tel. 081 8856777, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - Via Trieste n. 104, piano primo

DESCRIZIONE

La città di Pomigliano d'Arco è posizionata 12 km a est di Napoli, attraversata dall'alveo e dal lago dello Spirito Santo, sorge alla sinistra del torrente Regi Lagni nel cuore della pianura campana e si estende su un territorio del tutto pianeggiante e fertile. La città presenta una zona storica e una zona più nuova sviluppatasi negli anni sessanta e settanta in conseguenza della forte attrattiva che suscitava il polo industriale, che si andava in quegli anni completando. I comuni confinanti sono: a Ovest con il Comune di Casalnuovo di Napoli, a Nord con Acerra, a Est con Castello di Cisterna e a Sud con Sant'Anastasia. L' area in cui ricade il bene è prossima al centro urbano nell' area meridionale del territorio urbano e lambisce il parco urbano, importante polmone verde del territorio pomiglianese.



L'appartamento al piano primo composto di quattro vani, cucina ed accessori, riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pomigliano d'Arco al foglio 7 particella 154 sub 4, categoria A/2, classe 3, vani 6,5 con la rendita di € 469,98 è ubicato in un cortile comune dal quale si accede lungo Via Trieste mediante un portone comune nel tratto in cui via Trieste confina con il parco urbano. Il bene è parte di un più ampio fabbricato costituito da un piano terra e un primo piano. Il fabbricato presenta il lato nord e sud libero con affacci, gran parte del lato est libero, mentre il lato ovest è in aderenza con altra proprietà.



L' appartamento oggetto di pignoramento è posto al primo piano e ad esso si accede mediante un portoncino posto sul fronte est al piano terra del bene. Dal portoncino d'ingresso comune al piano terra si accede alla rampa scala che immette al primo piano. Mediante la scala aperta si accede sul lato sinistro di chi sale ad un ambiente studio e da

questo alla cucina. Sul lato destro di chi sale la scala è posto un ambiente soggiorno da questi si accede mediante un disimpegno a due camere da letto e due wc. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il giorno 28 giugno 2023, la scrivente unitamente al Custode Giudiziario, si è recata sui luoghi di causa per un sopralluogo di cui è stato redatto apposito verbale (*Allegato 1*). Durante il sopralluogo la scrivente ha effettuato il rilievo fotografico (*Allegato 2*) ed il rilievo metrico (*Allegato 3*) del bene pignorato oggetto della presente perizia.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - Via Trieste n. 104, piano primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile è pervenuto al Signor [REDACTED], per metà in virtù della successione legittima del padre [REDACTED] e per la restante metà in virtù della successione legittima della madre [REDACTED].

CONFINI

L'immobile confina: a nord con cortile comune; ad est parte con beni eredi Iorio o loro aventi causa e parte con cortile comune; a sud con stessa proprietà; ad ovest con particella 51.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	108,30 mq	135,40 mq	1	135,40 mq	3,00 m	1
Loggia	13,40 mq	14,20 mq	0,40	5,68 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	25,90 mq	25,90 mq	0,25	6,47 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				147,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				147,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/05/1987 al 19/04/1995	[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1000/1000.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 154, Sub. 4 Categoria F5
Dal 19/04/1995 al 31/07/1997	[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2; [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 154, Sub. 4 Categoria F5
Dal 31/07/1997 al 15/04/2013	[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2; [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 154, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 469,98 Piano primo
Dal 15/04/2013 al 31/10/2023	[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 154, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 469,98 Piano primo

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	154	4		A2	3	vani 6,5		469,98 €	primo	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Considerato che parti comuni al bene oggetto di pignoramento sono il portoncino d' ingresso e relativo ingresso e che dall' area d' ingresso si accede alla rampa di scale a giorno, di proprietà esclusiva del primo piano oggetto di pignoramento posta frontalmente a chi entra, considerato che lo spazio di ingresso essendo comune, immette ad altro ambiente non oggetto di pignoramento mediante una porta posta sul lato destro di chi entra nell' ingresso, occorrerà prevedere una porta davanti alla rampa di scala di accesso al primo piano al fine di realizzare una divisione fisica tra gli spazi comuni e la rampa scale esclusiva proprietà del primo piano. I costi previsti sono quantizzabili in € 1.000,00.

PATTI

NON PRESENTI

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento, non ha subito recenti lavori di ristrutturazione e si presenta in un buono stato manutentivo. L' unità non risulta dotato di attestato di prestazione energetica (APE), pertanto ai fini dell'acquisizione dello stesso occorre incaricare un tecnico che mediamente per la sua redazione richiederà un compenso omnicomprendivo di circa € 250,00. Le facciate esterne e le relative finiture versano in un buono stato manutentivo.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato Rilievo metrico e Rilievo fotografico, per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".

PARTI COMUNI

Parti comuni al bene oggetto di pignoramento sono il Portoncino d' ingresso e relativo ingresso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON PRESENTI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento è parte di un più ampio complesso immobiliare che da un'analisi visiva si presenta realizzato parte in muratura portante e parte in c.a. con solai latero-cementizi gettati in opera; le compagnature sono in blocchi di laterizio rivestite con intonaco civile e tinteggiatura. Il bene pignorato si sviluppa su un unico livello (piano primo). Dal cortile comune si accede ad un portoncino caposcala posto sul

Tutti gli ambienti sono dotati di impianto elettrico tipo sottotraccia a 220 V, impianto idrico sanitario, impianto citofonico, impianto di riscaldamento autonomo a metano con caldaia a marchio Smart e corpi radianti in alluminio. Sono presenti n. 3 climatizzatori inverter uno in cucina e gli altri due nelle camere da letto. I balconi sono coperti e protetti da un muretto con sovrastante corrimano. L' altezza utile interna è di metri 3.00 con soffitti piani.

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]
debitore esecutato; [REDACTED]
[REDACTED]

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/10/1961 al 19/04/1995	[REDACTED]	Atto di divisione			
	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	[REDACTED]	Notaio Giuseppe De Luca	05/10/1961		
	[REDACTED]	Trascrizione			
	[REDACTED]	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	[REDACTED]	Conservatoria dei Registri	06/12/1961	45467	33489

ASTE GIUDIZIARIE® Dal 19/04/1995 al 15/05/2013	</
--	---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

Preliminarmente è stata acquisita presso l'Agenzia del Territorio estratto di mappa (Allegato ..) in cui è identificata la particella 154. Per consentire l'esatta identificazione del bene l'estratto di mappa è stato confrontato con ortofoto di Google maps. Il Comune di Pomigliano d' Arco è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n.810 del 19/07/2005, pubblicato sul B.U.R.C. n.41 del 22/08/2005. Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 28/06/2022 è stato approvato il Piano Urbanistico Comunale - Componente Strutturale della Città di Pomigliano d'Arco, ai sensi della Legge Regionale n. 16/2004 e s.m.i. e del Regolamento Regionale n. 5/2011 e s.m.i.. Nella zonizzazione del P.R.G. vigente l' area in cui ricade l' immobile è destinata a Zona "B1" completamente saturata. Le norme tecniche di attuazione del piano prevedono i seguenti usi: Sottozona B1 - zona di completamento saturata

1. Sono le zone "sature" realizzate in generale nel secondo dopoguerra con interventi temporalmente differiti e con difformità volumetriche notevoli.
2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.
3. Le tipologie di intervento consentite sono:
 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro e risanamento conservativo;
 - d) ristrutturazione edilizia;
 - e) demolizione parziale o totale con o senza conseguente ricostruzione;
 - f) sopraelevazione, nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente, a condizione che l'intervento rientri in un progetto organico di riqualificazione dell'unità edilizia esistente, che escluda l'incremento delle unità abitative esistenti e vengano rispettati gli standards urbanistici prescritti per gli usi previsti per la zona omogenea B.

4. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nella sottozona B1 sono:

UT (Utilizzazione territoriale)=

UF (Utilizzazione fondiaria) =

SM (Superficie minima di intervento) =

IC (Indice di copertura) =

HMAX (Altezza massima degli edifici) = 10,50 ml;

7,50 ml. per gli edifici inseriti all'interno dei perimetri dei comparti edilizi "non pianificati".

N (Numero dei piani): max 3 fuori terra (piano terra/rialzato, primo e secondo piano);

max 2 piani fuori terra (piano terra/rialzato e primo piano) per gli edifici esistenti all'interno dei perimetri dei comparti edilizi "non pianificati".

DC (Distacco dai confini) =

DF (Distacco tra gli edifici) =

DS (Distanza dalle strade) =

5. E' prevista la demolizione con conseguente ricostruzione totale o parziale dell'edificio con un aumento della superficie utile lorda sino ad un massimo del 10%.

6. La percentuale di cui al comma 6, può aumentare sino al 15% nel caso in cui, mediante l'unione di due o più fabbricati, si determini una migliore organizzazione nonché una dimensione superiore degli spazi liberi, dei parcheggi e di verde.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'intero immobile è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e per tale abuso è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi dell'art. 29 L. 724 del 23.12.1994 presso il comune di Pomigliano d' Arco in data 28.02.1995 n. prot. 5036 pratica n.529 a nome di [REDACTED], tendente a sanare opere consistenti in un deposito al piano terra e abitazione al piano primo realizzate in assenza di Concessione edilizia in Tipologia 1, sito alla Via Trieste civ. 104. Per tale istanza di condono in data 27/03/2007 fu rilasciata Concessione edilizia n. 1125 avente ad oggetto " Ampliamento al piano terra e sopraelevazione al primo piano di fabbricato sito alla via Trieste civ. 104. A seguito di richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo pec all' UTC del Comune di Pomigliano D' Arco del 23.11.2023 prot. N. 42504 e da successivi colloqui intercorsi presso l'ufficio tecnico del comune di Pomigliano d' Arco, si evinceva che non era possibile reperire il relativo fascicolo, al fine di poter consentire alla scrivente di poter riscontrare la conformità tra lo stato attuale dei luoghi e la concessione in sanatoria rilasciata ai sensi dell'art. 39 della legge 724/94 e s. m. i. (condono edilizio); pertanto la scrivente richiedeva certificazione da parte del responsabile dell'UTC sul non rinvenimento in archivio del suddetto fascicolo. In data 12.12.2023 con prot. N. 44756 veniva trasmesso alla scrivente a mezzo pec, dal Responsabile dell' UTC del Comune di Pomigliano d' Arco, attestazione dalla quale si evince che " risulta presentata pratica di condono edilizio ai sensi della legge 724/94 n.529 prot. n. 5036 del 28.02.1995 a nome della signora XXXXXXXXXXXX rilasciata in data 27.03.2007 numero di concessione 1125 avente ad oggetto *Ampliamento al piano terra e sopraelevazione al primo piano Via Trieste civico 104* ma così come comunicato dall' operatore economico a cui è stato affidato l'archivio comunale la pratica non risulta reperibile ". (allegati ...).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di

manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

LOTTO UNICO:

APPARTAMENTO IN POMIGLIANO D'ARCO (NA) - Via Trieste n. 110, piano primo

Tipologia catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano: Classe/tipologia: Abitazione di tipo civile

Dati catastali: foglio: 7, particella: 154, subalterno: 4, Classe 3, Categoria A2, consistenza vani 6,5.

Il valore commerciale dei beni oggetto di stima è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il prezzo di mercato all'attualità è stato determinato analizzando il mercato immobiliare nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na), relativo alla compravendita di unità immobiliari ad uso residenziale. Sono stati presi a riferimento n. 10 immobili (comparabili) (*Allegato ==*) i cui dati sono stati acquisiti presso Agenzie Immobiliari operanti nel territorio (Tettocasa, ImmobiliareRete, Remax, La Tua Casa, Tecnocasa, ecc) comparando gli stessi con i dati con la banca dati dell'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale Territorio (O.M.I.) (*Allegato ==*) prendendo in esame il valore medio O.M.I. per stato conservativo normale in considerazione dell'attuale crisi del mercato immobiliare dell'intera area.

Sono stati presi a riferimento comparabili che avessero le stesse o simili caratteristiche tipologiche dell'immobile oggetto di perizia immobiliare. Il criterio valutativo adottato è quello normale ed usuale dell'estimo, che si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza del compendio immobiliare in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato riportate, nonché dalle risultanze elaborate da vari istituti specializzati nel settore immobiliare.

La determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto avviene attraverso il sistematico riconoscimento degli elementi di analogia e diversità tra questo ed i beni di riferimento (comparabili).

Nel nostro caso, considerato che i beni di riferimento presentano delle differenze rispetto al bene oggetto di stima, è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire

una corretta comparazione tra i due beni.

Per cui il valore probabile di mercato sarà dato dalla seguente formula:

$$\bullet \text{ Vpm} = (P1 \cdot K1) + (P2 \cdot K2) + (Pn \cdot Kn) / n;$$

P1, P2, Pn rappresentano i prezzi unitari dei beni analoghi per caratteristiche localizzative ed intrinseche;

K1, K2, Kn sono i coefficienti di ponderazione sintetici ottenuti dal prodotto dei coefficienti associati a ciascuna caratteristica;

n è il numero dei prezzi unitari rilevati.

Il coefficiente **K** ha lo scopo di normalizzare il prezzo del singolo comparabile in ragione delle caratteristiche del bene oggetto di stima e si calcola tenendo conto delle:

- **a)** caratteristiche posizionali estrinseche (localizzazione rispetto al centro);
- **b)** caratteristiche intrinseche (età del manufatto e stato conservativo).

In prima istanza è stata effettuata l'analisi di mercato per il reperimento dei prezzi **P** riferiti a beni analoghi per caratteristiche localizzative ed intrinseche.

A partire dall'analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima rispetto ai beni comparabili, è stato applicato un coefficiente di ponderazione estrinseco ed intrinseco come di seguito specificato:

- **a) caratteristiche posizionali estrinseche - localizzazione rispetto al centro** - Se il bene oggetto di stima presenta caratteristiche superiori al comparabile il coefficiente è maggiore di 1;
- **b) caratteristiche intrinseche (età del manufatto e stato conservativo)** - Viceversa se il bene oggetto di stima presenta caratteristiche inferiori al comparabile il coefficiente è minore di 1.

Il coefficiente sintetico di ponderazione **K**, ottenuto dal prodotto dei coefficienti associati a ciascuna caratteristica, normalizzerà il prezzo del singolo comparabile in ragione delle caratteristiche del bene oggetto della relazione di stima determinando il valore di mercato.

Preliminarmente si è proceduto a stabilire il valore di mercato di un immobile a destinazione non residenziale, le cui risultante sono riassunte nella seguente tabella:

Beni comparabili	Localizzazione	Stato manutentivo	Consistenza mq	Prezzo totale (euro)	Prezzo parametrico (euro/mq)
1	Centrale	Buono/Abitabile	121	€ 270.000	2 231,40 €
2	Centrale	Buono/Abitabile	120	€ 210.000	1 750,00 €
3	Semi/Centrale	Ottimo / Ristrutturato	119	€ 250.000	2 100,84 €
4	Semi/Centrale	Ottimo / Ristrutturato	120	€ 360.000	3 000,00 €

5	Semi/Centrale	Buono/Abitabile	135	€ 225.000	1 666,67 €
6	Centrale	Buono/Abitabile	181	€ 390.000	2 154,70 €
7	Centrale	Buono/Abitabile	120	€ 210.000	1 750,00 €
8	Centrale	Da Ristrutturare	101	€ 180.000	1 782,18 €
9	Centrale	Buono/Abitabile	87	€ 155.000	1 781,61 €
10	Centrale	Buono/Abitabile	70	€ 160.000	2 285,71 €

A partire dall'analisi delle caratteristiche dei beni oggetto di stima rispetto ai beni comparabili, è stato applicato un coefficiente di ponderazione estrinseco ed intrinseco, unico per entrambi i beni, essendo localizzati entrambi nello stesso luogo ed in condizioni simili rispetto allo stato conservativo, come di seguito specificato:

- **a) caratteristiche posizionali estrinseche -localizzazione rispetto al centro** - Se il bene oggetto di stima presenta caratteristiche superiori al comparabile il coefficiente è maggiore di 1;
- **b) caratteristiche intrinseche (età del manufatto e stato conservativo)** - Viceversa se il bene oggetto di stima presenta caratteristiche inferiori al comparabile il coefficiente è minore di 1.

Il coefficiente sintetico di ponderazione K, ottenuto dal prodotto dei coefficienti associati a ciascuna caratteristica, normalizzerà il prezzo del singolo comparabile in ragione delle caratteristiche del bene oggetto della relazione di stima determinando il valore di mercato come di seguito riporto:

Beni comparabili	Prezzo parametrico euro/mq) P	Coefficiente posizionali estrinseche	Coefficiente intrinseche	Coefficiente sintetico K	Valori ponderati
1	2 231,40 €	0,80	1,1	0,88	1 963,64 €
2	1 750,00 €	1	1	1	1 750,00 €
3	2 100,84 €	1	0,80	0,80	1 680,67 €
4	3 000,00 €	1	0,80	0,80	2 400,00 €
5	1 666,67 €	1	1	1	1 666,67 €
6	2 154,70 €	0,80	1	0,80	1 723,76 €
7	1 750,00 €	0,80	1	0,80	1 400,00 €
8	1 782,18 €	0,80	1,2	0,96	1 710,89 €
9	1 781,61 €	0,80	1,1	0,88	1 567,82 €
10	2 285,71 €	0,80	1	0,80	1 828,57 €

	MEDIA	17.692,01€/10
Il più probabile valore di mercato unitario	Vpm	€ 1.769,201

Il prezzo di vendita desunti dei comparativi, è stato ulteriormente ridotto del 20% considerandolo come margine di sconto durante una trattativa di compravendita. Il risultato finale del più **probabile valore di mercato unitario è pari ad € 1.415*mq**

Dai dati dell'Agenzia del Territorio (*Allegato ==*) si riscontrano valori al mq riferiti ad immobili aventi caratteristiche e stato manutentivo normali:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: POMIGLIANO D'ARCO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO MODERNO

Codice di zona: B5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1550	2400

Il valore di mercato unitario così come innanzi determinato in **€ 1.415*mq** è stato rapportato al valore minimo della banca dati valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio pari ad **€ 1.550*mq** in considerazione della crisi del mercato immobiliare registrata nell'ultimo quinquennio, seppure si sia registrata un leggerissimo incremento nel primo semestre 2022, così come evidenziato nel grafico che segue:



Valore MINIMO Agenzia del Territorio	Valore di mercato unitario	VALORE UNITARIO FINALE
1550 *mq	1.415 *mq	2 965/2= 1.482 *mq

Avendo determinato "il valore unitario a mq", pari ad € **1.482** il valore finale del bene sarà dato dalla seguente formula: superficie commerciale/convenzionale complessiva del bene x valore unitario/mq = **valore complessivo del cespite oggetto di stima.**

Il valore finale di stima, risulta pertanto, così determinato:

Identificativo LOTTO UNICO	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento in POMIGLIANO D'ARCO (NA) Via Trieste n. 110 piano primo	147,55	€ 1.482	218.669,10	100%	218.669,10

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

NESSUNA

TABELLA RIEPILOGATIVA

Identificativo LOTTO UNICO	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Appartamento in POMIGLIANO D'ARCO (NA) Via Trieste n. 110 piano primo	147,55	€ 1.482	218.669,10	100%	218.669,10
Catasto Fabbricati Comune di POMIGLIANO D'ARCO (Na)	Foglio 7	Particella 154	Sub 4	Categoria A/2 Classe 3	
LOTTO UNICO - VALORE COMPLESSIVO DI STIMA					€ 218.669,10
ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA					
Ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato con il Decreto Legge n. 83/2015 convertito in L. 6/08/2015 n. 132					
Correzioni di stima		Percentuale di correzione	Correzione Applicata		
(a) per mancata operatività della garanzia: "assenza della garanzia per vizi del bene venduto"		5%	€ 10.933,45		
(b) per regolarità urbanistica: costi per la regolarità urbanistica			€ 1.250		
(c) per stato d'uso e manutenzione: In considerazione dello stato d'uso, è stato applicato un correttivo del 2%		2%	€ 4.373,38		
(d) per lo stato di occupazione dell'immobile: occupato dal debitore		3%	€ 6.560,07		
TOTALE ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA SULLA QUOTA DI VENDITA			€ 23.116,9		
IL VALORE FINALE (PREZZO A BASE D'ASTA) sulla quota di vendita è dato dal valore commerciale del bene stimato della quota di vendita pari ad € 218.669,10 meno il totale degli "adeguamenti e correzioni alla stima" pari ad € 23.116,9 = € 195.552,2					
VALORE FINALE (PREZZO A BASE D'ASTA) SULLA QUOTA DI VENDITA - LOTTO UNICO			€ 195.552,2		

La PERIZIA è stata trasmessa al creditore procedente, al debitore ed al custode per eventuali osservazioni. Entro il termine stabilito di giorni 10 non sono pervenute osservazioni alla perizia.

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

Marigliano, 30/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Stabile Francesca