

TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

L'Arch. Ferrante Laura, riportandosi alla propria Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. nell'Esecuzione Immobiliare 86/2022 del R.G.E. depositata in atti in data 21/02/2023, precisa il valore di stima finale dell'intero cespite ribadendo quello della quota indivisa.

In base a quanto riportato a pag. 24 della perizia *de quo*, il valore di mercato del cespite è pari a:

$V_m = \text{euro } 156.954,15$

In base alla superficie commerciale dell'immobile (Sc) si calcola il valore unitario (V_u) relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$V_u = V_u/Sc = \text{€ } 156.954,15 / 96,35 \text{ mq} = 1.629,00 \text{ €/mq}$

Stima intero cespite:

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Pomigliano d'Arco (NA) - Via Abate Felice Toscano n.28 (ex 26), interno 3, piano T-3 | 96,35 mq | 1.629,00 €/mq | € 156.954,15 | 100,00% | € 156.954,15 |
| Valore di stima: | | | | | € 156.954,15 |

Valore di stima: € 156.954,15

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione edilizia | 10,00 | % |
| Oneri adeguamento impianti ai sensi del D.M. 37/08 | 2500,00 | € |
| DOCFA per aggiornamento superficie catastale | 300,00 | € |
| APE attestato prestazione energetica | 300,00 | € |
| Rischio assunto per mancata garanzia e stato di possesso | 5,00 | % |

Valore finale di stima intero: € 130.300,00



Stima quota indivisa:

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Pomigliano d'Arco (NA) - Via Abate Felice Toscano n.28 (ex 26), interno 3, piano T-3 | 96,35 mq | 1.629,00 €/mq | € 156.954,15 | 50,00% | € 78.477,07 |
| | | | | Valore di stima: | € 78.477,07 |

Valore di stima: € 78.477,07

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|---------|------|
| Difficoltà edilizia e minore appetibilità vendita | 25,00 | % |
| Oneri adeguamento impianti ai sensi del D.M. 37/08 | 2500,00 | € |
| DOCFA per aggiornamento superficie catastale | 300,00 | € |
| APE attestato prestazione energetica | 300,00 | € |
| Rischio assunto per mancata garanzia e stato di possesso | 5,00 | % |

Valore finale di stima quota indivisa (1/2): € 51.800,00

Napoli, li 08/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ferrante Laura

