

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 347/2016  
G.E. DOTT. ANTONIO CIRMA

Promossa da:

**PRECISAZIONE VALORE  
A BASE D'ASTA**



**Ill.mo G.E. Dott. Antonio Cirma****Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord**

Lo scrivente, facendo seguito alla richiesta del Custode, deposita nel fascicolo telematico la presente nota integrativa alla relazione di stima nella quale viene riportata la rimodulazione del valore di mercato e da porre a base d'asta a seguito dei lavori di messa in sicurezza già eseguiti.

Di seguito si riporta la tabella di sintesi, di cui alla pagina 63 della relazione di stima depositata, aggiornata.

valore di mercato dell'immobile pignorato	€ 106.650,00
valore a €/mq (riferito alla superficie commerciale lorda)	945,00 €/mq ca
valore di mercato dell'immobile pignorato decurtato del 5%	€ 101.310,00
oneri per la regolarizzazione catastale	€ 500,00
presentazione pratica SCA	€ 500,00
acquisizione A.P.E.	€ 200,00
lavori indicati in perizia detratti quelli già eseguiti (IVA inclusa)	€ 7.163,40
vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	nessuno
valore di mercato al netto delle decurtazioni	€ 92.947,00

Al riguardo si rappresenta che il computo dei lavori è stato rimodulato sulla scorta dei lavori di messa in sicurezza, già effettuati in data 6 novembre 2023, ivato del 10%.

$$V_{\text{MERCATO}} = € 92.950,00$$

In merito al valore di mercato determinato per il bene oggetto di procedura, si rappresenta che considerando le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:

- la **disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- le **modalità fiscali** tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni degli immobili;

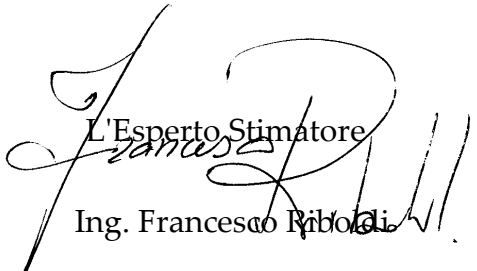


- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione,

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta, ridotto rispetto al valore sopra determinato, pari al 10%** ovvero pari a:

**V<sub>asta</sub> = € 83.650,00**

Napoli, 1 maggio 2024

  
L'Esperto Stimatore  
Ing. Francesco Riboldi

