

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**TRIBUNALE DI NAPOLI****V[^] SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 577/2013**

G.E. **dott.sa Elisa Asprone**

Esperto Stimatore: **Ing. Maria Laura Martino**

Con provvedimento del 21.4.2021, il giudice dell'esecuzione, dott.ssa Elisa Asprone, disponeva che il ctu effettuasse una stima dell'intero stabile oggetto di procedura precisando l'ingresso agli uffici e la zona relativa al parcheggio.

Ciò premesso, sulla base di quanto già riportato nell'elaborato peritale depositato agli atti, si riporta quanto richiesto.

La scrivente, in virtù delle caratteristiche e della tipologia dello stabile, ritiene opportuno, al fine di individuare il più probabile valore di mercato, adottare la stima sintetica comparativa su base del mercato della compravendita calcolata sulla superficie commerciale.

Si precisa, all'uopo, che, come già specificato nella precedente relazione di consulenza, per i beni B, C e D, aventi destinazione Uffici/studi privati, non sono stati rinvenuti dati disponibili nella banca dati delle quotazioni immobiliari rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.

Pertanto, dovendo procedere, come richiesto dal giudice, a valutare l'intero stabile, la scrivente si è avvalsa dei dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio, aggiornati al 1 semestre 2021, per la zona semicentrale del comune di Marano e relativi ad immobili con destinazione negozi, avendo rinvenuto sui luoghi un'attività commerciale. Dalla ricerca sono stati ritrovati valori compresi a mq tra € 880 e € 1.800,00.

La scrivente ritiene congruo attribuire all'intero stabile un valore minimo pari ad €/mq 880,00.

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 880,00 mq

Superficie commerciale (Sc) = mq 1.479,00

Valore dell'Immobile (V.I.) =

€ 880,00 x mq 1.479,000 = € 1.301.520,00



Adeguamenti o correzioni:

In considerazione della riduzione per assenza garanzia di vizi, per le dimensioni dell'intero stabile che rendono meno appetibile il bene, per la presenza di categorie catastali differenti e della ulteriore svalutazione che lo stesso subirà dal momento di stima fino alla data della aggiudicazione, si ritiene operare una decurtazione sul prezzo della stima pari al 30%.

Si perviene, quindi, ad un valore di mercato del bene, arrotondato, pari ad € 900.000,00.

Dal sopralluogo effettuato all'epoca della redazione dell'elaborato peritale già agli atti, è stato accertato che l'ingresso all'intero stabile avviene dal civico 93 di Via San Rocco del comune di Marano di Napoli.

La scrivente Esperto Stimatore, ritenendo di aver svolto il mandato affidatole, rassegna la presente Relazione di Consulenza Tecnica, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatale e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario.

L'Esperto Stimatore

Ing. M.L.Martino

