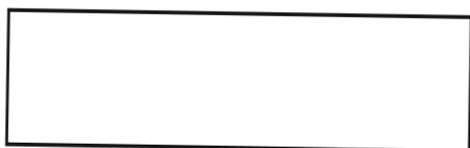

ASTE GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE FALLIMENTARE VII SEZ.

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Arch. Palombella Maria Giella, nel Fallimento 300/2012 - ~~XXXXXXXXXXXX~~



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

<u>Incarico</u>	
<u>Premessa</u>	
<u>operazioni peritali</u>	
indagini presso dipartimento territorio - catasto.....	
indagini presso Agenzia delle Entrate	
indagini presso Archivio Notarile-Notaio	
indagini presso uffici tecnici del Comune di Competenza	
sopralluoghi.....	
verifica della completezza documentazione ex art. 567	
<u>Descrizione</u>	
<u>Lotto Unico</u>	
<u>Titolarità</u>	
<u>Normativa urbanistica</u>	
<u>Regolarità edilizia</u>	
<u>Dati Catastali</u>	
<u>Cronistoria Dati Catastali</u>	
<u>Confini</u>	
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti</u>	
<u>Descrizione e caratteristiche della zona</u>	
<u>Descrizione e caratteristiche del bene</u>	
<u>Condizioni</u>	
<u>Parti Comuni</u>	
<u>Stato di occupazione</u>	
<u>Vincoli od oneri condominiali</u>	
<u>Consistenza</u>	
<u>Stima / Formazione lotti</u>	
<u>Quotazioni Parametriche</u>	
<u>Riepilogo bando d'asta</u>	
<u>Lotto Unico</u>	
<u>Schema riassuntivo per la pubblicità Fallimento 300/2012</u>	
<u>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 76.500,00</u>	

INCARICO

Con udienza del 22/07/2015, il sottoscritto Arch. Palombella Maria Giella, con [redacted]

[redacted] veniva nominato C.T.U dal G.D. Dott. De Matteis Stanislao presso il Tribunale di Napoli.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel San Giorgio (SA) - VIA RICCARDO CIANCIO n. 48 piano: T

OPERAZIONI PERITALI

Esaminato il fascicolo relativo, si è provveduto ad concordare l'accesso al bene con la curatela fallimentare via PEC- posta elettronica certificata del 27.7.2015. Il giorno 15/09/2015 la curatela fissa come data del primo accesso possibile il giorno 18/09/2015 ore 9,00. In detta data la sottoscritta si è recata sui luoghi di causa al fine di periziare il cespite sito in Castel San Giorgio(Sa)- via Riccardo Ciancio, 48 - p. T, come indicato negli atti di causa.

INDAGINI PRESSO DIPARTIMENTO TERRITORIO NAPOLI- CATÀSTO

In data 29.07.2015 presso il Dipartimento del Territorio di Napoli, l'Esperto verifica e completa tutti i documenti catastali. Vengono acquisiti lo stralcio del foglio di mappa, la visura e la planimetria catastale relativa all'immobile in argomento, identificato al NCEU Comune di Castel San Giorgio(Sa),

- F.12- p.lla 303 *Graffato 304 e 305*-sub. 48- cat. A/3- cl.2-cons. 2- rend. €. 334,41 alla via Riccardo Ciancio, 48- p. T intestato a

[redacted] Proprietà per 1/1

INDAGINI PRESSO UFF. AGENZIA DELLE ENTRATE -CONTRATTI DI FITTO

Durante l'accesso il cespite è risultato libero da persone. Sono stati ritrovati oggetti di mobilio e arredamento accatastati all'interno dei vani, in mediocre stato di conservazione.

INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE - NOTAI

Copia dell'atto di compravendita del Notaio Rosa Troiano rep. n. 97954, racc. n. 19239 stipulato in data 29.07.2009 tra [redacted] risulta presente negli atti di causa.

INDAGINI PRESSO GLI UFFICI TECNICI DEL COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO

In data 18/09/2015 è stata effettuata una prima ricerca della documentazione tecnica presso gli uffici del Comune di Castel San Giorgio. Successivamente al secondo accesso del 22/01/2016, è stata

avanzata formale istanza al Comune di Castel San Giorgio in data 4/04/2016 Prot. N. 6285, al fine di acquisire la certificazione urbanistica dei cespiti, la eventuale presenza di vincoli, nonché l'esistenza e lo stato delle pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di pignoramento.

Si effettua altresì ricerca della regolarità edilizia del bene che risulta essere edificato in data precedente al 1967, come da indicazioni degli atti di causa.

SOPRALLUOGO DEL 18.09.2015 ORE 9.00

Le operazioni peritali continuano il 18.09.2015 alle ore 9.00 presso l'immobile oggetto del procedimento, sito nel Comune di Castel San Giorgio(Sa) presso l'attuale via Riccardo Ciancio, 48-PT. Il Ctu si è recato presso i luoghi di causa, alla presenza della curatela, nella figura [redacted]; in tale occasione la sottoscritta non ha potuto procedere con il sopralluogo all'interno del cespite poiché il bene è risultato chiuso e, internamente, non vi era nessuno. Esternamente si riscontra che la porta è ammassata nella cassetta e che il campanello è privo della fornitura elettrica. E' stato effettuato un rilievo fotografico dell'esterno dei luoghi, sono state individuate le caratteristiche salienti degli stessi e il loro stato manutentivo, evidenziati nel repertorio fotografico a corredo della presente relazione peritale.

SOPRALLUOGO DEL 22.01.2016 ORE 13.30

Le operazioni peritali continuano il 22.01.2016 alle ore 13.30 presso l'immobile oggetto del procedimento, sito nel Comune di Castel San Giorgio(Sa) via Riccardo Ciancio, 48- PT. Il Ctu si è recato sui luoghi di causa e alla presenza della curatela, nella figura [redacted] ha potuto rilevare nuovamente lo stato di abbandono del bene, privo di corrente elettrica e senza alcuno all'interno. Si è proceduto con l'accesso forzoso, con l'apertura forzata del portone di accesso e la sostituzione della serratura, coadiuvati dal fabbro [redacted]. Il Ctu ha così potuto procedere con il sopralluogo all'interno del cespite. E' stato effettuato un rilievo metrico e fotografico dei luoghi, sono state individuate le caratteristiche salienti degli stessi e il loro stato manutentivo, evidenziati nel repertorio fotografico a corredo della presente relazione peritale. Il cespite ad uso abitativo: risulta abbandonato da tempo, privo di corrente elettrica e si mostra mediocre stato di manutenzione. E' stata riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastali.

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2 C.P.C.

In esito all'incarico ricevuto, la sottoscritta ha proceduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.. Agli atti del Tribunale non risulta depositato il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate sul cespite in oggetto, relative al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (all.to).

Dai certificati catastali attuali (vedi all.to) reperiti dal Ctu presso l'Ufficio del Territorio di Napoli, l'unità immobiliare in questione risulta contraddistinta al NCEU del Comune di Castel San Giorgio f.12- nlla 303 graffato 304 e 305- sub. 48-di proprietà di [redacted] proprietà per 1/1. Essi risultano rispondenti all'attualità.

Si è proceduto ad acquisire ed allegare alla presente la documentazione catastale aggiornata.

DESCRIZIONE

Trattasi appartamento di n. 3.5 vani catastali, inserito in un edificio in muratura dell'attuale via Riccardo Ciancio, con accesso dal cortile interno del civico 48.

Il fabbricato, in cui è individuato il bene, sorge in una zona centrale della città di Castel San Giorgio nelle vicinanze dei principali collegamenti gomma della città.

La zona non è fornita di adeguati servizi pubblici.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel San Giorgio (SA) - VIA RICCARDO CIANCIO n. 48 piano: T

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

Atto di compravendita del Notaio Rosa Troiano rep. n. 97954, racc. n. 19239 stipulato in data 29.07.2009 tra la risulta presente negli atti di causa

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle indagini urbanistiche effettuate e da copia delle norme tecniche d'attuazione reperite, è stato possibile ottenere le informazioni di seguito riportate:

L'area, su cui insiste il bene in questione, ricade in zona B2 di completamento del Prg del PRG del Comune di Castel San Giorgio.

Non si è a conoscenza della presenza di vincoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Stando a quanto riportato nell'atto di compravendita allegato, nella consulenza di parte del CTP ing. Coppola, nonché in seguito al sopralluogo effettuato, il fabbricato risulta:

-essere stato edificato in epoca anteriore al 1967;

-successivamente ristrutturato con autorizzazione edilizia n.6 del 30/01/1985 e successiva concessione edilizia in sanatoria n. 176 in data 19/05/2005, rilasciata ai sensi dell'art. 47/85 e 724/94- per ampliamento e destinazione d'uso- nonché in virtù di DIA prot. n.20800 del 12/12/2005 e succ. varianti prot. n.5676 del 16/03/2007 e prot. n.19636 dell'11/10/2007.

In relazione a tali documentazioni comunali, la sottoscritta CTU ha presentato formale richiesta per l'acquisizione delle copie al Comune di San Giorgio.

Alla data odierna del 15/04/2016 alcuna risposta formale è stata ricevuta.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non si conosce la presenza del certificato energetico dell'immobile, il cui costo ammonta a circa € 250,00.
- Non si conosce la presenza della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non si conosce la presenza della dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non si conosce la presenza della dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

SANABILITA' DELLE OPERE

Non si è a conoscenza della presenza di abusi o irregolarità.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	303	48		A3	2	3.5		334,41	T	304-305	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale corrisponde a pieno allo stato dei luoghi: la sottoscritta ha verificato che i luoghi di causa non presentano superfetazioni o modifiche rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, nonché in considerazione del fatto che trattasi di un immobile ante 1967, il CTU ha valutato che non vi siano elementi di differente fattura rispetto alle tecniche costruttive originarie. Sono comunque stati realizzati lavori di ristrutturazione che hanno portato all'adeguamento dell'impianto idrico ed elettrico.

La planimetria catastale rappresenta senza alcun dubbio l'immobile descritto nell'atto di pignoramento e risponde a pieno allo stato dei luoghi.

Ai paragrafi che seguono verranno descritti tutti gli elementi caratterizzanti la u.i.u. concorrenti alla formulazione della stima(vedi all.ti).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/2008 al 29/07/2009	 in	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part 303, Sub. 26 Categoria C1 Cl.12 Superficie catastale 125 Rendita € 2.614,56 Piano T Graffato 304-305-306

Le variazioni sono state originate dai seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 12 particella 296 subalterno 8
- foglio 12 particella 298 subalterno 4
- foglio 12 particella 303 subalterno 2
- foglio 12 particella 304 subalterno 4
- foglio 12 particella 305 subalterno 2
- foglio 12 particella 306 subalterno 2
- foglio 12 particella 296 subalterno 19
- foglio 12 particella 296 subalterno 20
- foglio 12 particella 296 subalterno 22
- foglio 12 particella 296 subalterno 23
- foglio 12 particella 296 subalterno 7
- foglio 12 particella 298 subalterno 3
- foglio 12 particella 303 subalterno 1
- foglio 12 particella 304 subalterno 3
- foglio 12 particella 305 subalterno 1
- foglio 12 particella 306 subalterno 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFINI

Il cespite confina a

Nord con il cespite identificato al F.296/304 12 p.la sub.24

Sud con via Ciancio;

Est con via Fiumitello;

Ovest con cortile interno.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui è inserito il bene è realizzato con una struttura in muratura; trattasi di un appartamento in muratura posto al piano terra di un edificio realizzato in epoca anteriore al 1967.

Rivestimento esterno di intonaco internamente tinteggiato di colori chiari.

Esposizione est-ovest. Struttura portante in muratura di grande spessore.

Altezza interna utile variabile da 3,60 a 3,75 m. Coperture a volta ribassata nella seconda camera con altezza min pari a 3,20 m.

Le pareti interne intonacate in tutti gli ambienti; nel locale igienico sono presenti la pavimentazione e rivestimento in gres per un'altezza di circa 2,00 m.

Pavimentazione in gres di medio-grandi dimensioni in tutti gli ambienti ad eccezione della camera di accesso dove vi è una pavimentazione decorata di antica fattura di buona qualità.

Infissi esterni in alluminio; infissi interni in legno; porta di accesso al cespite in legno e vetro.

Il cespite è fornito di impianto elettrico sotto traccia, di impianto di riscaldamento autonomo, manca sistema di climatizzazione e allarme.

Il bene risulta quindi di medie dimensioni, fornito di tutti gli impianti utili alla fruibilità del bene, caratterizzato da mediocri rifiniture e infissi e verte in discreto stato di conservazione, con piccole tracce di umidità di risalita lungo alcuni punti delle murature di divisione.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA

La zona dove è ubicato il bene è sita nella zona centrale del Comune di Castel San Giorgio a carattere principalmente residenziale. L'area è dotata di adeguati servizi, si trova nelle immediate vicinanze della autostrada, dei principali collegamenti su gomma all'area metropolitana di Napoli.

Ai fini propriamente estimativi, l'ubicazione del bene è definibile come "zona centrale" con riferimento a "abitazioni civili".

Tra gli aspetti positivi che caratterizzano l'area in argomento riconosciamo:

- in termini di accessibilità su gomma, la vicinanza ai principali collegamenti;
- in termini di ubicazione, dalla centralità rispetto all'area cittadina;

Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate:

- in termini di vivibilità, trattasi di zona a carattere principalmente economica, in riqualificazione.

L'edificio, in cui è ubicato il bene oggetto di codesta CTU, presenta una struttura portante in muratura. Il fabbricato presenta uno sviluppo planimetrico a corte. Il bene ha il suo ingresso dal cortile interno del civico n. 48 di via Riccardo Ciancio. Una porta in legno e vetro, posta sulla destra del cortile, permette di accedere al cespite oggetto di procedimento.

L'edificio si sviluppa su n°3 livelli fuori terra, con copertura a piana (piano terra, 1°-2°-3° piano, oltre il solaio di copertura).

La facciata principale è intonacata di color rosso mattone per la zoccolatura e la fascia marcapiano del primo livello e in color crema e sfumature più chiare di mattone per la restante parte. Il fabbricato verte in discreto stato di manutenzione.

La zona è fornita di tutti i principali servizi ed è posizionato nelle immediatezze dei principali collegamenti viari.

Per effetto di tali circostanze, l'andamento del mercato immobiliare in questo momento si è attestato su valori medi.

RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL SAN GIORGIO (SA) - VIA RICCARDO CIANCIO, 48 PT

Si accede all'immobile ad uso abitativo dal numero civico 48 di via Riccardo Ciancio, l'indirizzo riportato sulla planimetria catastale corrisponde a pieno a quello attuale. Il portone di ingresso al cespite è posto come già indicato, entrando nel cortile nell'angolo a destra, lungo il corpo di fabbrica perpendicolare all'asse viario di via Riccardo Ciancio. Da qui ci si introduce direttamente all'interno del bene.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEL BENE

Il bene si sviluppa su un unico livello ed è costituito da:

1. N. 3 vani di medie dimensioni
2. N.1 Locale igienico;

Il portone di accesso in legno e vetro introduce in primo ambiente che ha mantenuto l'originaria pavimentazione decorata di buona fattura.

Sulla sinistra, un'apertura permette l'accesso ad un secondo ambiente illuminato da un lucernaio alto che si apre sulla parte limitrofa al cortile interno del fabbricato. Al di sotto di esso la parete è rivestita in gres, ciò lascia supporre che fosse stato posizionato l'angolo cottura, oggi mancante. Il vano presenta una copertura a volta ribassata di altezza minima pari a 3.20m. Da tale ambiente, una porta sulla sinistra conduce al locale igienico di medie dimensioni e, di fronte, un'ulteriore porta in legno bianco permette di accedere all'ultimo vano che affaccia, tramite una finestra a due ante, sulla strada laterale Fiumitello, perpendicolare a via R. Ciancio.

Il cespite risulta disabitato e parte del mobilio è stato ammassato nell'ultimo vano. L'immobile nel suo complesso si presenta illuminato da finestre di medie dimensioni; presenta una pavimentazione in gres di medie dimensioni di colore chiaro, mentre il bagno presenta una pavimentazione e rivestimento fino ad un'altezza di circa 2,00 m in gres bianco di dimensioni più ridotte. Sono presenti il lavabo, il wc e il bidet, nonché la doccia e la caldaia. La zona cottura non è presente: come indicato una delle pareti della seconda camera risulta rivestita in gres; non è stato possibile individuare la presenza o meno degli impianti idrici/gas utili per la zona cottura, a causa della presenza di arredi sovrapposti che ostruiscono parte di tale parete. L'immobile è provvisto di un sistema di infissi in alluminio. Gli infissi sono di media qualità e vertono in buono stato di manutenzione. Le porte interne sono in legno; la porta di ingresso è una porta in legno e vetro di antica fattura. E' presente un sistema autonomo di riscaldamento. Il cespite è caratterizzato quindi da una medie cubature, da pavimenti e rifiniture di media qualità, risulta libero. Mediocre è lo stato di conservazione.

Si rimanda al rilievo fotografico allegato.

CONDIZIONI

Il bene risulta in mediocre stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Non si è a conoscenza delle condizioni e patti di eventuali parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nonostante espressa richiesta formale, via PEC inviata al Comune di Castel San Giorgio in data 4/04/2016 Prot. N. 6285, il CTU non ha ricevuto alcuna risposta né informazione in merito alla presenza o meno di servitù, censo, livello e uso civico.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta essere abbandonato da notevole tempo; esso risulta libero da persone e occupato da mobilio accatastato di vecchia fattura e in mediocre stato di conservazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli condominiali.

CONSISTENZA

Al principale scopo di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, si procede qui di seguito al calcolo della **Superficie Commerciale** (Sc), , così come risultante dai rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta (grafici in all.to), confrontati con le planimetrie catastali (vedi all.to), tenendo conto che, nel calcolo sono state computate, come consuetudinariamente adottato in materia di estimo, le murature esclusive al 100%, le murature di confine al 50%, i patii, balconi e terrazze coperti al 35%, balconi e terrazzi al 25% e spazi a giardino al 10%. A detta superficie verranno poi applicati idonei coefficienti di adeguamento ed in particolare il coefficiente di deprezzamento che tiene conto della vetustà della struttura e del suo stato di conservazione, nonché dell'eventuale stato di locazione, per pervenire in tal modo alla definizione della Superficie Commerciale sulla base della quale verrà effettuata la stima.

❖ Coefficiente Di Stato Manutentivo (Ccons)

- a) 1,00 se lo stato è normale;
- b) 0,80 se lo stato è mediocre;

c) 0,60 se lo stato è scadente.

stato di conservazione qui applicato è :1

gli spazi esterni scoperti saranno calcolati al 25%

gli spazi esterni coperti saranno calcolati al 35%



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	89,50 mq	1,00	89,50 mq	3,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				89,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,50 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Il cespite non è pignorato pro quota.

Il bene verte in discreto stato di manutenzione.

Trattasi di un piccolo appartamento al piano terra del fabbricato in muratura in via R. Ciancio 48 con ingresso dal cortile interno. Il cespite è costituito da n. 3 camere e n. 1 servizio igienico ed è servito da uno spazio cortile esterno antistante al bene.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La stima degli immobili sarà riferita alla Superficie Commerciale Totale appena individuata nelle condizioni in cui si trovano e nell'attuale stato manutentivo per pervenire alla definizione del più probabile valore di mercato.

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche delle singole unità immobiliari (grado di finitura, stato di conservazione, condizioni igieniche ed estetiche) nonché le caratteristiche estrinseche (accessibilità all'area, efficienza dei collegamenti, disponibilità dei servizi pubblici, salubrità della zona, etc.), nella presente relazione si adotterà il Metodo di stima sintetico comparativo, che consiste nel confrontare gli immobili oggetto della stima con transazioni effettuate nel mercato immobiliare di beni consimilari per caratteristiche intrinseche e localizzazione, per la definizione del più probabile valore di mercato. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato, quindi, 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.

Esso sarà così dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da osservatorio del mercato immobiliare ("Quotazioni Immobiliari" all.to) e mediante indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta (Tecnocasa, Tempocasa, ecc.). Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, concorrono a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

QUOTAZIONI PARAMETRICHE

RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL SAN GIORGIO (SA) - VIA RICCARDO CIANCIO, 48, P.T

Cespite: Castel San Giorgio- Zona centrale Residenziale- centro urbano,municipio,v. europa,v.l.guerrasio,v.piave,v.t.b.lombardi,p.zza a.amabile,p.zza m.d'ungheria,v.a.della monica-abitazioni Civili(vedi all.to)

- Quotazioni Immobiliari OMI 2/2015 - €/mq. 680,00 ÷ 940,00
- Quotazioni Immobiliari BMI 2015 - €/mq. 680,00 ÷ € 945,00
- INDAGINI DI MERCATO (Tecnocasa, Tempocasa, ecc.) €/mq. 600,00 ÷ 1.000,00

La quotazione per il cespite ad uso abitativo in oggetto, tenuto conto dei luoghi, dell'accessibilità, dei servizi, del piano, degli spazi accessori del mercato attualmente in forte calo nonché che la valutazione effettuata è sempre prudentiale, è da ritenersi pari a €/mq 900,00.

Si procede di seguito all'identificazione del PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO dei beni in esame, ottenuto applicando alle superfici commerciali calcolate le quotazioni parametriche assunte.

Trattasi di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel San Giorgio (SA) - VIA RICCARDO CIANCIO n. 48 piano: T- Appartamento al piano terra di un edificio in muratura Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 303, Sub. 48, Categoria A3, Graffato 304-305 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 80.550,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Appartamento Castel San Giorgio (SA) - VIA RICCARDO CIANCIO n. 48 piano: T	89,50 mq	900,00 €/mq	€ 80.550,00	100,00	€ 80.550,00
				Totale lotto:	€ 80.550,00

Valore di stima: € 80.550,00

Deprezzamento del 5,00 %

Valore finale di stima: € 76.522,50

Considerata la non presenza di certificazioni degli impianti nonché della certificazione energetica, nonché in considerazione del fatto di aver fatto riferimento a quanto portato negli atti di causa, non

avendo conferme dal Comune di riferimento, nonché mancando la relazione notarile, per eventuali vizi occulti si è ritenuto di effettuare una decurtazione pari al 5% del valore stimato.

Valore base d'asta, in cifra tonda: € 76.500,00



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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, li 15/04/2016



Il C.T.U.
Arch. Palombella Maria Giella



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel San Giorgio (SA) - VIA RICCARDO CIANCIO n. 48 piano: T appartamento al piano terra di un edificio in muratura Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 303, Sub. 48, Categoria A3, Graffato 304-305 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il bene, come da quanto riportato nel PRG del Comune di Castel San Giorgio, ricade in zona B2. Non si è a conoscenza della presenza di vincoli.

Prezzo base d'asta: € 76.500,00



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
FALLIMENTO 300/2012 - ██████████



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castel San Giorgio (SA) - VIA RICCARDO CIANCIO n. 48 piano: T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 303, Sub. 48, Categoria A3, Graffato 304-305	Superficie	89,50 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	Il bene risulta in mediocre stato di conservazione.		
Descrizione:	appartamento al piano terra di un edificio in muratura		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

