

## Tribunale di Napoli

## V Sezione Civile

Nota ad integrazione della relazione di consulenza tecnica d'ufficio depositata il 28/12/24  
eseguita dal sottoscritto dott. Ing. Giulio Mangia via M. Cammarano 19 - Napoli

Causa:

G.I. : Dott. Ciccarelli

Nel corso dell'udienza relativa al giudizio di cui in oggetto, tenutasi il 29/01/2025, e' stata richiesta una valutazione dell'opportunità di accorpate i tre lotti proposti per la vendita all'asta, l'appartamento, la cantinola ed il posto auto, tutti accatastati separatamente, in un lotto unico nel quale cantinola e posto auto fossero da considerare pertinenze dell'appartamento. Tale ipotesi e' senz'altro, del tutto condivisibile.

In effetti la stima dei beni "secondari" era gia' stata fatta considerando il loro valore da trarsi considerandoli come pertinenze dell'unita' principale.

Si riporta, pertanto, di seguito, una descrizione aggiornata del lotto unico, in aggiornamento del paragrafo VIII, punto F del quesito, di cui alla relazione citata in epigrafe, lasciando fermo tutto quanto descritto nella relazione stessa, precisando che:

- Come valore complessivo di base d'asta e' stata presa la somma del valore dell'unita' di riferimento, gia' detratta la somma prevista per la mancanza della garanzie piu' il valore gia' accertato delle "pertinenze".
- Alle pertinenze non e' stata applicata la diminuzione di cui sopra perche' queste non sono gravate delle problematiche urbanistiche rilevate per l'appartamento e, in ogni caso, l'eventuale aggiudicatario del lotto potra' comunque commercializzarle separatamente.

**LOTTO unico**

**VALORE COMPLESSIVO DI STIMA : 76.192**

**PREZZO BASE : 65.287**

Composto da:

1) Appartamento sito in Napoli , in Via Raffaele Ruggiero 273D (ex 12D)

In catasto:

sez.	foglio	part	sub	cat	Clas	Consist.	Sup cat.	Rendita
CHIA	3	16	1	A/4	5	4 vani	Tot. 83mq	392,51

Confina con cortile comune ed altre u.i.

Di proprieta' dei sigg. Moschetti Davide e Coppola Angela

Il prezzo base d'asta suggerito tiene conto della valutazione del piu' probabile valore di mercato, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unita'

Inoltre , al valore cosi' individuato, e' stata applicata una riduzione del 15%, in considerazione della mancata operativita' della garanzia per vizi e mancanza di qualita', ed delle altre caratteristiche peculiari della vendita forzata rispetto a quella sul libero mercato.

**VALORE DI STIMA: 72.700 €**

**PREZZO BASE: 61.795 €**

NOTE:

Per la regolarizzazione catastale delle modifiche realizzate alla distribuzione interna degli ambienti, va presentata una CILA in sanatoria che ha un costo di ca 3,500 Euro, tra predisposizione istanza, stesura grafici, diritti e sanzioni ed e' necessario ripristinare lo stato dei luoghi laddove e' stata ampliata la volumetria interna occupando parte del preesistente ballatoio mediante spostamento di muratura esterna per un costo, comprensivo di tutte le pratiche per l'accertamento di conformita', di per un totale che puo' essere complessivamente stimato in **10.000-15.000€** .

2) Piena ed intera proprieta' Cantinola sita nel fabbricato.

In catasto:

sez.	foglio	part	sub	cat	Clas	Consist.	Sup cat.	Rendita
CHIA	3	16	5	C2	1	11mq	4mq	34,65

VALORE DI STIMA: 1.164 €

PREZZO BASE: 1.164 €

3) Piena ed intera proprietà di posto auto sito nel cortile comune

➤ In catasto:

sez.	foglio	part	sub	cat	Clas	Consist.	Sup cat.	Rendita
CHIA	3	16	10	C6	1	8mq	8mq	15,29

VALORE DI STIMA: 2.328 €

PREZZO BASE: 2.328 €

Napoli 03/02/2025

Il C.T.U. dr. Ing. Giulio Mangia