

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

SOCIETA' LIQUIDATRICE : Agenzia Città del fare SCpA in liquidazione

ESPERTO ex art. 568 c.p.c. : ING. RAFFAELLE DELLE CAVE



Sommario

1 - INCARICO	3
2 – PREMESSA	3
3 – DESCRIZIONE	3
4 – LOTTO 1.....	5
4.1 – COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	6
4.2 – ‘TITOLARITA’	6
4.3 – CONFINI	6
4.4 – CONSISTENZA.....	7
4.5 – CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	10
4.6 – DATI CATASTALI	16
4.7 – STATO CONSERVATIVO.....	19
4.8 – SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI	19
4.9 – STATO DI OCCUPAZIONE	19
4.10 – PROVENIENZE VENTENNALI.....	19
4.11 – FORMALITA’ PREGIUDIZIEVOLI	21
4.12 – NORMATIVA URBANISTICA	21
4.13 – REGOLARITA’ URBANISTICA	21
4.14 – STIMA / FORMAZIONE LOTTI	21
PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO (O PER COMPARAZIONE DIRETTA) ...	22
PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO PER VALORI TIPICI.....	24
RIEPILOGO BANDO D’ASTA – LOTTO 1.....	31
SCHEMA RIASSUNTIVO.....	32
LOTTO 1.....	32

1 - INCARICO

Il sottoscritto **Ing. Raffaele Delle Cave** professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 19432 avente studio in Casalnuovo di Napoli (NA) alla Via Vittorio Alfieri civ.17, dando seguito all'incarico conferitogli da:

- **Agenzia Città del Fare SCpA in liquidazione** (C.F.: 03556041212), con sede in Afragola (NA) alla via Santa Maria n.2, nella persona del **dott. Luigi Silvestro** (C.F. SLV LGU 84R15 A024G) attuale proprietaria degli immobili oggetto di perizia; di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili situati nel Afragola (NA) in Via Pigna, si recava sul posto per esperire le indagini di rito e raccogliere il maggior numero di informazioni possibili.

2 – PREMESSA

I beni oggetto della seguente procedura sono costituiti dai seguenti immobili, appartenenti alla consistenza del Foglio 19 Particella 1472 (denominata UMI 16)

- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1472 Sub 1,
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1472 Sub 2;
- Box auto, Foglio 19 Particella 1472 Sub 3;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1472 Sub 4;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1472 Sub 5;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1472 Sub 6;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1472 Sub 7;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1472 Sub 8;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1472 Sub 9;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1472 Sub 10;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1472 Sub 11;
- Cantina, Foglio 19 Particella 1472 Sub 12;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1472 Sub 14;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1472 Sub 15;

3 – DESCRIZIONE

Gli immobili in oggetto sono entrambi edifici a corte, e risultano essere adiacenti. Il primo edificio (UMI 16) risulta essere composto da tre livelli fuori terra. Il piano terra, avente una superficie utile

pari a 130 mq, risulta avere una conformazione a C, che si sviluppa attorno alla corte interna dalla superficie di mq 173,53.

Il primo e il secondo piano hanno una forma ad L e possiedono, rispettivamente, una superficie utile pari a 163,40 mq e 166,53 mq.

3.1 - LOTTO 1:

Il lotto è costituito da n. 14 unità immobiliari di cui 12 sono costituite da abitazioni , e per il resto sono un box auto e una cantina. I beni costituenti il Lotto 1, sono identificati all' N.C.E.U. del Comune di Afragola, come di seguito riportati:

- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1472 Sub 1, Categoria A/5, Classe 6 ; Consistenza 1 vano; Rendita 43,38 €, Piano Terra, Via Pigna n.10
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1472 Sub 2, Categoria A/5, Classe 6 ; Consistenza 1 vano; Rendita 43,38 €, Piano Terra, Via Pigna n.10 ;
- Box auto, Foglio 19 Particella 1472 Sub 3 Categoria C/6, Classe 3 ; Consistenza 20 mq; Rendita 43,28 €, Piano Terra, Via Pigna n.10 ;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1472 Sub 4, Categoria A/5, Classe 5 ; Consistenza 1 vano; Rendita 37,18 €, Piano Terra, Via Pigna n.10 ;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1472 Sub 5, Categoria A/5, Classe 4 ; Consistenza 1,5 vani; Rendita 47,26 €, Piano Terra, Via Pigna n.10 ;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1472 Sub 6, Categoria A/4, Classe 3 ; Consistenza 2,5 vani; Rendita 121,37 €, Piano Primo, Via Pigna n.10 ;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1472 Sub 7, Categoria A/5, Classe 5 ; Consistenza 1,5 vani; Rendita 55,78 €, Piano Primo, Via Pigna n.10 ;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1472 Sub 8, Categoria A/5, Classe 5 ; Consistenza 2,5 vani; Rendita 92,96 €, Piano Primo, Via Pigna n.10 ;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1472 Sub 9, Categoria A/5, Classe 4 ; Consistenza 2 vani; Rendita 63,01 €, Piano Secondo, Via Pigna n.10 ;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1472 Sub 10, Categoria A/5, Classe 4 ; Consistenza 2 vani; Rendita 63,01 €, Piano Secondo-Terzo, Via Pigna n.10 ;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1472 Sub 11, Categoria A/5, Classe 5 ; Consistenza 1 vano; Rendita 37,18 €, Piano Secondo, Via Pigna n.10 ;
- Cantina, Foglio 19 Particella 1472 Sub 12, Categoria B/8, Classe 4 ; Consistenza 2325 mc Rendita 564,36 €, Piano Terra, Via Pigna n.10 ;

- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1472 Sub 14, Categoria A/5, Classe 5 ; Consistenza 2 vani; Rendita 74,37 €, Piano Secondo-Terzo, Via Pigna n.10 ;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1472 Sub 15, Categoria A/5, Classe 6 ; Consistenza 1 vano; Rendita 43,38 €, Piano Terra, Via Pigna n.10 ;

Si specifica che i seguenti dati di carattere descrittivo, sono stati desunti per via documentale e non tramite accertamento diretto, pertanto si specifica che non è stato possibile accedere alla proprietà ed effettuare un rilievo metrico e fotografico delle proprietà in questione.

4 – LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Unità n.1** facente parte del fabbricato sito in Afragola alla via Pigna n.10 riportato in Catasto al Foglio 19 , particella 1472 sub. 1;
- **Unità n.2** facente parte del fabbricato sito in Afragola alla via Pigna n.10 riportato in Catasto al Foglio 19 , particella 1472 sub. 2;
- **Unità n.3** facente parte del fabbricato sito in Afragola alla via Pigna n.10 riportato in Catasto al Foglio 19 , particella 1472 sub. 3;
- **Unità n.4** facente parte del fabbricato sito in Afragola alla via Pigna n.10 riportato in Catasto al Foglio 19 , particella 1472 sub. 4;
- **Unità n.5** facente parte del fabbricato sito in Afragola alla via Pigna n.10 riportato in Catasto al Foglio 19 , particella 1472 sub. 5;
- **Unità n.6** facente parte del fabbricato sito in Afragola alla via Pigna n.10 riportato in Catasto al Foglio 19 , particella 1472 sub. 6;
- **Unità n.7** facente parte del fabbricato sito in Afragola alla via Pigna n.10 riportato in Catasto al Foglio 19 , particella 1472 sub. 7;
- **Unità n.8** facente parte del fabbricato sito in Afragola alla via Pigna n.10 riportato in Catasto al Foglio 19 , particella 1472 sub. 8;
- **Unità n.9** facente parte del fabbricato sito in Afragola alla via Pigna n.10 riportato in Catasto al Foglio 19 , particella 1472 sub. 9;
- **Unità n.10** facente parte del fabbricato sito in Afragola alla via Pigna n.10 riportato in Catasto al Foglio 19 , particella 1472 sub. 10;
- **Unità n.11** facente parte del fabbricato sito in Afragola alla via Pigna n.10 riportato in Catasto al Foglio 19 , particella 1472 sub. 11;

- **Unità n.12** facente parte del fabbricato sito in Afragola alla via Pigna n.10 riportato in Catasto al Foglio 19 , particella 1472 sub. 12;
- **Unità n.13** facente parte del fabbricato sito in Afragola alla via Pigna n.10 riportato in Catasto al Foglio 19 , particella 1472 sub. 14;
- **Unità n.14** facente parte del fabbricato sito in Afragola alla via Pigna n.10 riportato in Catasto al Foglio 19 , particella 1472 sub. 15;

4.1 – COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

4.2 – TITOLARITA'

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono alla seguente proprietà :

Agenzia “Città del fare SCpA in liquidazione” (C.f.: 03556041212) con sede legale in Acerra (NA) Piazza Castello n.12, rappresentata dal sig. Luigi Silvestro (C.F. SLV LGU 84R15 A024G) in qualità di Legale rappresentante

(Proprietà 1/1)

Gli immobili oggetto di causa sono stati acquistati dalla proprietà il 19.03.2008, con atto di compravendita, per dott. Stefano Bellotta, Repertorio 3163, Registrato a Casoria il 08.04.2008 n.1.

4.3 – CONFINI

Il lotto oggetto di valutazione confina:

- a Nord con via Pigna;
- Ovest con la part.lla 1485;
- a Est con la part.lla 1486
- a Sud con la part.lla 1516.

Salvo altri.

4.4 – CONSISTENZA

Edificio n.1 (Foglio 19, particella 1472 sub. 1)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Altezza	Volume	Piano
Abitazione di tipo economico	30,78 mq	45,69 mq	4,60	210,17 mc	Terra
Totale superficie				45,69 mq	
Volume				210,17 mc	

Edificio n.2 (Foglio 19, particella 1472 sub. 2)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Altezza Media	Volume	Piano
Abitazione di tipo economico	32,84 mq	45,83 mq	4,70	215,40 mc	Terra
Totale superficie				45,83 mq	
Volume				215,40 mc	

Edificio n.3 (Foglio 19, particella 1472 sub. 3)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Altezza Media	Volume	Piano
Box auto	22,00 mq	26,37 mq	4,70	123,94 mc	Terra
Totale superficie				26,37 mq	
Volume				123,94 mc	

Edificio n.4 (Foglio 19, particella 1472 sub. 4)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Altezza Media	Volume	Piano
Abitazione di tipo economico	35,66 mq	44,62 mq	4,60	205,25 mc	Terra
Totale superficie				44,62 mq	
Volume				205,25 mc	

Edificio n.5 (Foglio 19, particella 1472 sub. 5)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Altezza Media	Volume	Piano
Abitazione di tipo economico	35,36 mq	48,42 mq	5,00	242,10 mc	Terra

Totale superficie	48,42 mq	
Volume	242,10 mc	

Edificio n.6 (Foglio 19, particella 1472 sub. 6)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Altezza Media	Volume	Piano
Abitazione di tipo economico	72,00 mq	96,92 mq	4,30	416,75 mc	Primo
Totale superficie				96,92 mq	
Volume				416,75 mc	

Edificio n.7 (Foglio 19, particella 1472 sub. 7)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Altezza Media	Volume	Piano
Abitazione di tipo economico	35,40 mq	52,69 mq	3,90	205,49 mc	Primo
Totale superficie				52,69 mq	
Volume				205,49 mc	

Edificio n.8 (Foglio 19, particella 1472 sub. 8)*

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Altezza Media	Volume	Piano
Abitazione di tipo economico	-	-	-	-	Primo
Totale superficie				-	
Volume				-	

* Non è possibile stabilire le singole consistenze dalle planimetrie catastali perché non presenti o errate

Edificio n.9 (Foglio 19, particella 1472 sub. 9)*

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Altezza Media	Volume	Piano
Abitazione di tipo economico	-	-	-	-	Primo
Totale superficie				-	
Volume				-	

* Non è possibile stabilire le singole consistenze dalle planimetrie catastali perché non presenti o errate

Edificio n.10 (Foglio 19, particella 1472 sub. 10)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Altezza Media	Volume	Piano
Abitazione di tipo economico	97,74 mq	127,47 mq	4,20	535,37 mc	Primo
Totale superficie				97,74 mq	
Volume				535,37 mc	

Edificio n.11 (Foglio 19, particella 1472 sub. 11)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Altezza Media	Volume	Piano
Abitazione di tipo economico	18,37 mq	29,01 mq	3,80	110,24 mc	Primo
Totale superficie				29,01 mq	
Volume				110,24 mc	

Edificio n.12 (Foglio 19, particella 1472 sub. 12)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Altezza Media	Volume	Piano
Cantina	148,66 mq	160,00 mq	14,50	2.320 mc	Terra
Totale superficie				160,00 mq	
Volume				2.320,00 mc	

Edificio n.13 (Foglio 19, particella 1472 sub. 14)*

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Altezza Media	Volume	Piano
Abitazione di tipo economico	-	-	-	-	Primo
Totale superficie				-	
Volume				-	

* Non è possibile stabilire le singole consistenze dalle planimetrie catastali perché non presenti o errate

Edificio n.14 (Foglio 19, particella 1472 sub. 15)*

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Altezza Media	Volume	Piano
--------------	------------------	------------------	---------------	--------	-------

Abitazione di tipo economico	-	-	-	-	Secondo
					Terzo
Totale superficie				-	
Volume				-	

* Non è possibile stabilire le singole consistenze dalle planimetrie catastali perché non presenti o errate

Totale superficie Lotto 1	3.705,07 mq
Totale volume Lotto 1	16.378,83 mc

I beni sono comodamente divisibili in natura.

4.5 – CRONISTORIA DATI CATASTALI

Unità n.1 (Foglio 19, particella 1472 sub. 1)

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 30/06/1987 al 23/01/2008	CHIANESE ANGELO (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1472,Sub.1 Categoria A/5 Cl. 6; Consistenza 1 vano Rendita. € 0,11
Dal 23/01/2008 al 19/03/2008	COMUNE DI AFRAGOLA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part.1472, sub.1 Categoria A/5 Cl. 6; Consistenza 1 vano Rendita. € 43,38
Dal 19/03/2008 al 22/05/2023	CITTA' DEL FARE SCPA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part.1472, sub.1 Categoria A/5 Cl. 6; Consistenza 1 vano Superficie catastale 42 mq, Rendita. € 43,38

Unità n.2 (Foglio 19, particella 1472 sub. 2)

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 30/06/1987 al 23/01/2008	IODICE TERESA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1472,Sub.2 Categoria A/5 Cl. 6; Consistenza 1 vano, Rendita. € 0,11
Dal 23/01/2008 al 19/03/2008	COMUNE DI AFRAGOLA	Catasto Fabbricati

ESPERTO NELLA PROCEDURA DI VENDITA

	(Proprietà 1000/1000)	Fg.19, Part. 1472,Sub.2 Categoria A/5 Cl. 6; Consistenza 1 vano, Rendita. € 43,38
Dal 19/03/2008 al 22/05/2023	CITTA' DEL FARE SCPA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1472,Sub.2 Categoria A/5 Cl. 6; Consistenza 1 vano, Superficie catastale 41 mq, Rendita. € 43,38

Unità n.3 (Foglio 19, particella 1472 sub. 3)

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 30/06/1987 al 20/10/2005	FAVICCHIO LIBERATO (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1472,Sub.3 Categoria C/6 Cl. 3; Consistenza 1 vano, Rendita. € 0,06
Dal 20/10/2005 al 19/03/2008	COMUNE DI AFRAGOLA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1472,Sub.3 Categoria C/6 Cl. 3; Consistenza 20 mq, Rendita. € 40,28
Dal 19/03/2008 al 22/05/2023	CITTA' DEL FARE SCPA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1472,Sub.3 Categoria C/6 Cl. 3; Consistenza 20 mq, Superficie catastale 23 mq, Rendita. € 40,28

Unità n.4 (Foglio 19, particella 1472 sub. 4)

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 30/06/1987 al 20/10/2005	FAVICCHIO Alfredo (Proprietà 1/9) FAVICCHIO Aniello (Proprietà 1/9) FAVICCHIO Antonio (Proprietà 1/9) FAVICCHIO Armando (Proprietà 1/9) FAVICCHIO Arturo (Proprietà 1/9) FAVICCHIO Giulio (Proprietà 1/9) FAVICCHIO Giuseppe (Proprietà 1/9) FAVICCHIO Pasquale (Proprietà 1/9) FAVICCHIO Rosa (Proprietà 1/9) ZANPERDINO Teresa	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 172,Sub.4 Categoria A/5 Cl. 5; Consistenza 1 vani, Rendita. € 0,09

ESPERTO NELLA PROCEDURA DI VENDITA

	(Usufrutto 1/3)	
Dal 20/10/2005 al 19/03/2008	COMUNE DI AFRAGOLA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1472,Sub.4 Categoria A/5 Cl. 5; Consistenza 1 vani, Rendita. € 37,18
Dal 19/03/2008 al 22/05/2023	CITTA' DEL FARE SCPA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1472,Sub.4 Categoria A/5 Cl. 5; Consistenza 1 vano, Superficie catastale 42 mq, Rendita. € 37,18

Unità n.5 (Foglio 19, particella 1472 sub.5)

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 30/06/1987 al 20/10/2005	FAVICCHIO Alfredo (Proprietà 1/9) FAVICCHIO Aniello (Proprietà 1/9) FAVICCHIO Antonio (Proprietà 1/9) FAVICCHIO Armando (Proprietà 1/9) FAVICCHIO Arturo (Proprietà 1/9) FAVICCHIO Giulio (Proprietà 1/9) FAVICCHIO Giuseppe (Proprietà 1/9) FAVICCHIO Pasquale (Proprietà 1/9) FAVICCHIO Rosa (Proprietà 1/9) ZANPERDINO Teresa (Usufrutto 1/3)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1472,Sub.5 Categoria A/5 Cl. 4; Consistenza 1,5 vani , Rendita. € 0,12
Dal 20/10/2005 al 19/03/2008	COMUNE DI AFRAGOLA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1472,Sub.5 Categoria A/5 Cl. 4; Consistenza 1,5 vani , Rendita. € 47,26
Dal 19/03/2008 al 22/05/2023	CITTA' DEL FARE SCPA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1472,Sub.5 Categoria C/2 Cl. 1; Consistenza 1,5 vani, Superficie catastale 68 mq, Rendita. € 47,26

Unità n.6 (Foglio 19, particella 1472 sub. 6)

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 30/06/1987 al 20/10/2005	CIMMINO VINCENZA (Usufrutto 1/2) MOSCA GIUSEPPE (Usufrutto 1/2)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1472,Sub.6 Categoria A/4 Cl. 3; Consistenza 2,5 vani, Rendita. € 0,27

	MOSCA MARIA DI GIUSEPPE (Proprietà 10/1000)	
Dal 20/10/2005 al 19/03/2008	COMUNE DI AFRAGOLA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1472,Sub.6 Categoria A/4 Cl. 3; Consistenza 2,5 vani, Rendita. € 0,27
Dal 19/03/2008 al 22/05/2023	CITTA' DEL FARE SCPA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1472, Sub.6 Categoria A/4 Cl. 3; Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale 83 mq, Rendita. € 121,37

Unità n.7 (Foglio 19, particella 1472 sub. 7)

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 30/06/1987 al 20/10/2005	CIMMINO VINCENZA (Usufrutto 1/2) MOSCA GIUSEPPE (Usufrutto 1/2) MOSCA MARIA DI GIUSEPPE (Proprietà 10/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1472,Sub.7 Categoria A/5 Cl. 5; Consistenza 1,5 vano, Rendita. € 0,14
Dal 20/10/2005 al 19/03/2008	COMUNE DI AFRAGOLA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1472,Sub.7 Categoria A/5 Cl. 5; Consistenza 1,5 vano, Rendita. € 55,78
Dal 19/03/2008 al 22/05/2023	CITTA' DEL FARE SCPA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1472,Sub.7 Categoria C/2 Cl. 1; Consistenza 1,5 vano, Superficie catastale 39 mq, Rendita. € 55,78

Unità n.8 (Foglio 19, particella 1472 sub. 8)

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 30/06/1987 al 20/10/2005	MOSCA MARIA (Proprietà 10/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1485,Sub.8 Categoria A/5 Cl. 5; Consistenza 29 vani, Rendita. € 2,70
Dal 20/10/2005 al 19/03/2008	COMUNE DI AFRAGOLA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1485,Sub. 8 Categoria A/5 Cl. 5; Consistenza 29 vani, Rendita. € 2,70
Dal 19/03/2008 al 22/05/2023	CITTA' DEL FARE SCPA	Catasto Fabbricati

	(Proprietà 1000/1000)	Fg.19, Part. 1485,Sub.8 Categoria A/5 Cl. 5; Consistenza 2,5 vano, Rendita. € 92,96
--	-----------------------	--

Unità n.9 (Foglio 19, particella 1472 sub. 9)

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 30/06/1987 al 20/10/2005	MOSCA FELICIA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1472,Sub.9 Categoria A/5 Cl. 4; Consistenza 2 vani, Rendita. € 0,15
Dal 20/10/2005 al 19/03/2008	COMUNE DI AFRAGOLA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1472,Sub. 9 Categoria A/5 Cl. 4; Consistenza 2 vani, Rendita. € 63,01
Dal 19/03/2008 al 22/05/2023	CITTA' DEL FARE SCPA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1472, Sub.9 Categoria A/4 Cl. 2; Consistenza 5 vano, Rendita. € 63,01

Unità n.10 (Foglio 19, particella 1472 sub. 10)

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 30/06/1987 al 20/10/2005	CHIANESE SALVATORE (Proprietà 5/1000) REALE MARIA (Proprietà 5/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1472,Sub.10 Categoria A/5 Cl. 4; Consistenza 2 vano, Rendita. € 0,15
Dal 20/10/2005 al 19/03/2008	COMUNE DI AFRAGOLA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1472,Sub. 10 Categoria A/5 Cl. 4; Consistenza 2 vano, Rendita. € 63,01
Dal 19/03/2008 al 22/05/2023	CITTA' DEL FARE SCPA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1472,Sub.10 Categoria A/5 Cl. 4; Consistenza 2 vano, Superficie catastale 89 mq, Rendita. € 63,01

Unità n.11 (Foglio 19, particella 1472 sub. 11)

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal al 30/12/1979	MOSCA FERDINANDO (Proprietà 5/1000) REALE MARIA ADDOLORATA (Proprietà 5/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1472,Sub.11 Categoria A/5 Cl. 5; Consistenza 1 vani, Rendita. € 0,09
Dal 30/12/1979 al 20/10/2005		Catasto Fabbricati

ESPERTO NELLA PROCEDURA DI VENDITA

	CHIANESE SALVATORE (Proprietà 500/1000)	Fg.19, Part. 1472,Sub.11 Categoria A/5 Cl. 5; Consistenza 1 vani, Rendita. € 0,09
Dal 20/10/2005 al 19/03/2008	COMUNE DI AFRAGOLA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1472,Sub. 11 Categoria A/5 Cl. 5; Consistenza 1 vani, Rendita. € 0,09
Dal 19/03/2008 al 22/05/2023	CITTA' DEL FARE SCPA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1472,Sub.11 Categoria A/5 Cl. 5; Consistenza 1 vani, Superficie catastale 23 mq, Rendita. € 37,18

Unità n.12 (Foglio 19, particella 1472 sub. 12)

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 30/12/1979 al 20/10/2005	FAVICCHIO LIBERATO (Proprietà 2/1000) MOSCA FERDINANDO (Proprietà 2/1000) SANTORO GIUSEPPINA (Proprietà 2/1000) SINO GIOVANNA (Proprietà 2/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1472,Sub.12 Categoria B/8 Cl. 1; Consistenza 2.325 mc, Rendita. € 0,35
Dal 20/10/2005 al 19/03/2008	COMUNE DI AFRAGOLA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1472,Sub. 12 Categoria B/8 Cl. 1; Consistenza 2.325 mc, Rendita. € 0,35
Dal 19/03/2008 al 22/05/2023	CITTA' DEL FARE SCPA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1472,Sub.12 Categoria B/8 Cl. 1; Consistenza 2.325 mc, Superficie catastale 160 mq, Rendita. € 564,35

Unità n.13 (Foglio 19, particella 1472 sub. 14)

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 30/12/1979 al 20/10/2005	CHIANESE SALVATORE (Proprietà 5/1000) REALE MARIA (Proprietà 5/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1472,Sub.12 Categoria A/5 Cl. 5; Consistenza 2 vani, Rendita. € 0,19
Dal 20/10/2005 al 19/03/2008	COMUNE DI AFRAGOLA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1472,Sub.12 Categoria A/5 Cl. 5; Consistenza 2 vani, Rendita. € 0,19

Dal 19/03/2008 al 22/05/2023	CITTA' DEL FARE SCPA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1472,Sub.12 Categoria A/5 Cl. 5; Consistenza 2 vani, Rendita. € 74,37
------------------------------	---	---

Unità n.14 (Foglio 19, particella 1472 sub. 15)

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 30/12/1979 al 20/10/2005	MOSCA FERDINANDO (Proprietà 5/1000) SANTORO GIUSEPPINA (Proprietà 5/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1472,Sub.15 Categoria A/4 Cl. 4; Consistenza 2,5 vani, Rendita. € 0,33
Dal 20/10/2005 al 19/03/2008	COMUNE DI AFRAGOLA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1472,Sub. 15 Categoria A/4 Cl. 4; Consistenza 2,5 vani, Rendita. € 0,33
Dal 19/03/2008 al 22/05/2023	CITTA' DEL FARE SCPA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1485,Sub.15 Categoria A/4 Cl. 4; Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale 56 mq, Rendita. € 142,03

I dati catastali identificativi degli immobili in oggetto risultano corretti ed idonei ai fini dell'esatta identificazione dei beni che interessano tale procedimento.

4.6 – DATI CATASTALI

Unità n.1

Catasto Fabbricati (CF)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
19	1472	1	A/5	6	1 vano	42 mq	€ 43,38	Terra

Edificio n.2

Catasto Fabbricati (CF)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
19	1472	2	A/5	6	1 vano	41 mq	€ 43,38	Terra

Edificio n.3

Catasto Fabbricati (CF)								
Dati identificativi			Dati di classamento					

Foglio	Part.IIIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
19	1472	3	C/6	3	20 mq	23 mq	€ 40,28	Terra

Edificio n.4

Catasto Fabbricati (CF)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.IIIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
19	1472	4	A/5	5	1 vano	42 mq	€ 37,18	Terra

Edificio n.5

Catasto Fabbricati (CF)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.IIIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
19	1472	5	A/5	4	1,5 vani	68 mq	€ 47,26	Terra

Edificio n.6

Catasto Fabbricati (CF)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.IIIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
19	1472	6	A/4	3	2,5 vano	83 mq	€ 121,37	Primo

Edificio n.7

Catasto Fabbricati (CF)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.IIIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
19	1472	7	A/5	5	1,5 vano	39 mq	€ 55,78	Primo

Edificio n.8

Catasto Fabbricati (CF)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.IIIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano

19	1472	8	A/5	5	2,5 vano		€ 92,96	Primo
----	------	---	-----	---	----------	--	---------	-------

Edificio n.9

Catasto Fabbricati (CF)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.IIIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
19	1472	9	A/5	4	2 vani		€ 63,01	Secondo

Edificio n.10

Catasto Fabbricati (CF)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.IIIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
19	1472	10	A/5	4	2 vani	89 mq	€ 63,01	2-3

Edificio n.11

Catasto Fabbricati (CF)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.IIIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
19	1472	11	A/5	5	1 vano	23 mq	€ 37,18	Secondo

Edificio n.12

Catasto Fabbricati (CF)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.IIIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
19	1472	12	B/8	1	2.325 mc	160 mq	€ 564,35	Terra

Edificio n.13

Catasto Fabbricati (CF)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.IIIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
19	1472	14	A/5	5	2 vani		€ 74,37	Primo

Edificio n.14

Catasto Fabbricati (CF)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.IIIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
19	1472	15	A/4	4	2,5 vani	56 mq	€ 142,03	2-3

Corrispondenza Catastale

Non è possibile stabilire la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastale esistente, in quanto lo stato attuale risulta variato per mezzo di progetto approvato dal CIPE in data 27/12/1993 prot.n. 16881/c.

I dati catastali indicati nella perizia pur corrispondenti a quelli attuali, non fanno riferimento a planimetrie catastali aggiornate. Sarà possibile ovviare a questa problematica , procedendo ad una variazione catastale sugli immobili variati.

4.7 – STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell' immobile, risulta mediocre, in quanto il fabbricato risulta allo stato grezzo e privo di qualsiasi impianto e finitura.

4.8 – SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sui cespiti oggetto dell'esecuzione non risultano sussistere vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità. Non risultano altresì, sussistere diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici.

4.9 – STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente non occupato.

4.10 – PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
Fino al 21/12/2007	SANTUARIO DEL SS. CUORE DI GESU' Proprietà 1/1				
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg.gen	Reg.part.

ESPERTO NELLA PROCEDURA DI VENDITA

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n°	Vol. n°
Dal 21/12/2007 al 31/12/2007	COMUNE DI AFRAGOLA Proprietà 1/1	Esproprio per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
		Dirigente Lavori Pubblici Comune di Afragola	21/12/2007	2	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg.gen	Reg.part.
		Napoli 2	31/12/2007		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n°	Vol. n°
Dal 31/12/2007 al 19/03/2007	CITTA' DEL FARE SCPA in liquidazione Proprietà 1/1	Preliminare di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
		Pubblico ufficiale Comune di Afragola	31/12/2007	3151	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg.gen	Reg.part.
			28/01/2008	5073	3197
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n°	Vol. n°
Dal 19/03/2008 ad oggi	CITTA' DEL FARE SCPA in liquidazione Proprietà 1/1	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n°	

		Pubblico ufficiale Comune di Afragola	19/03/2008	3163	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg.gen	
		Napoli 2	17/04/2008	20121	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n°	
		Casoria	08/04/2008	1	

4.11 – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate aggiornate al 09/06/2023, non sono risultate formalità pregiudizievoli.

4.12 – NORMATIVA URBANISTICA

La particella n. 1472 del foglio 19, ricade interamente nel vigente P.R.G. del Comune di Afragola in zona B1 “Zona Edificata da Ristrutturare”.

4.13 – REGOLARITA' URBANISTICA

Gli immobili oggetto di stima, in base alle ricerche condotte presso gli uffici del Comune e secondo quanto fornito dal committente, risultano avere la seguente posizione giuridica:

Gli immobili risultano essere stati realizzati prima del 1942, e per tanto non risultano esserci titoli abilitativi che ne comprovino l'anno di costruzione. La proprietà è stata oggetto d'intervento approvato dal CIPE in data 27/12/1993 prot.n. 16881/c e risulta allo stato attuale ancora in corso di costruzione. Per tanto la proprietà risulta essere allo stato grezzo e priva di alcuna opera di finitura né all'interno né all'esterno degli stessi.

Tale situazione potrà essere regolarizzata mediante la presentazione di una C.I.L.A per opere in corso di costruzione.

4.14 – STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Descrizione del criterio di stima

Il metodo adottato per ricavare il “**più probabile prezzo di mercato**” è quello desunto dalla media tra il “*Procedimento di stima sintetico per comparazione diretta*” ed il “*Procedimento di stima sintetico per valori tipici*”.

Il Valore di mercato adottato è stato individuato, dunque, attraverso la conoscenza diretta del Mercato, contraddistinto, quest’ultimo, dal regime di libera concorrenza, cioè assoggettato alla dinamica dei prezzi ed al libero gioco della domanda e dell’offerta.

Preliminarmente alla stima beni, è opportuno introdurre un parametro strettamente correlato al valore, opportunamente individuato nel metro quadrato di **superficie lorda commerciale**, computata alla luce dei coefficienti di ponderazione usualmente adottati e unificati in ambito estimativo, previsti dal D.P.R. 138/98.

La **superficie lorda commerciale** è pari a alla sommatoria di:

- a) Superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) Superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo di ornamento (balconi, terrazzi, patii e giardini) – di servizio (cantine, posti auto scoperti e coperti, box, etc.), ossia:
 - Superficie utilizzata ad area scoperta pari al 10% della superficie, fino alla superficie dell’unità immobiliare, (2% per superficie eccedenti detto limite);
 - Pertinenze esclusive accessorie ai vani principali pari al 50% della superficie se comunicanti con i vani principali, 25% se non comunicanti.
 - 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm 200.

Si precisa che saranno conteggiate in maniera autonoma i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall’unità immobiliare che non possono essere considerate pertinenze esclusive all’unità immobiliare.

La superficie commerciale delle singole unità immobiliari, sarà opportunamente ragguagliata con dei “coefficienti correttivi o di merito” che tengono conto delle seguenti caratteristiche:

- **differenziazione per livello di piano;**
- **tipologia costruttiva**
- **vetustà e manutenzione;**
- **qualità.**

PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO (O PER COMPARAZIONE DIRETTA)

Il metodo utilizzato è quello di comparazione diretta o stima sintetica che ha il pregio di comportare l’automatico assorbimento di tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio

globale fondato sull'analisi dei quattro distinti gruppo di caratteristiche per ciascun immobile: di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive. Il problema della determinazione del valore si presenta pregiudizialmente ricondotto alla definizione del mercato elementare omogeneo entro il cui perimetro vanno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari simili a quelle in esame. Il perimetro del mercato elementare omogeneo che in questo caso viene ad essere tracciato comprenderà un gruppo più o meno ampio di edifici di tipologia e di età spesso assai diverse ma tutti con caratteristiche sostanzialmente omogenee nei confronti delle caratteristiche di localizzazione. Una volta identificato il perimetro del mercato elementare omogeneo si può procedere alla ricerca dei dati di riferimento.

Tenuto in debito conto che ci troviamo davanti ad immobili situati nel Comune di Afragola, possiamo desumere che per le Abitazioni di tipo economico simili a quelle in esame i valori di mercato rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sono quelli di seguito elencati

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: AFRAGOLA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO DEGRADATO: VIA SAN FELICE, VIA MORELLI, VIA D. ALIGHIERI, VIA PRINCIPE DI NAPOLI, VIA DON MINZONI, VIA ALFIERI

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1900	L	3,9	5,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	840	1300	L	2,6	4	L
Box	NORMALE	740	1150	L	2,8	4,3	L








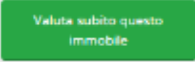

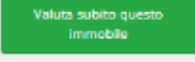

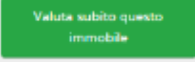

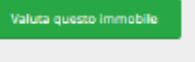

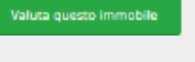
Considerando lo stato manutentivo degli immobili attribuiamo la media di **1070 €/mq** per le abitazioni di tipo economico e per i box il valore medio di **945 €/mq**

PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO PER VALORI TIPICI

Il **Valore di mercato** determinato attraverso il procedimento di stima per valori tipici è stato individuato attraverso la conoscenza diretta del Mercato, contraddistinto, quest'ultimo, dal regime di libera concorrenza, cioè assoggettato alla dinamica dei prezzi ed al libero gioco della domanda e dell'offerta.

L'individuazione del prezzo unitario è avvenuta attingendolo dalla Banca Dati delle Quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio per la Provincia di Napoli più recente e, nello specifico, nel Comune di Afragola (NA).

In essa sono individuati il prezzo minimo ed il prezzo massimo del bene in oggetto e dalla Media dei Valori è stato desunto il Prezzo Unitario di Mercato (k).

 Quotazioni Abitazioni & Ville				 Quotazioni Uffici & Negozi				 Quotazioni Box & Posti auto				 Quotazioni Locali & Capannoni							
 Quotazioni di Vendita								 Quotazioni di Affitto											
 Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona				Valore minimo Euro 1.444				Valore medio Euro 1.923				Valore massimo Euro 2.402				 Valuta subito questo immobile			
 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona				Valore minimo Euro 1.217				Valore medio Euro 1.620				Valore massimo Euro 2.024				 Valuta subito questo immobile			
 Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona				Valore minimo Euro 909				Valore medio Euro 1.146				Valore massimo Euro 1.383				 Valuta subito questo immobile			
 Posti auto coperti Quotazioni di parcheggi coperti				Valore minimo Euro 487				Valore medio Euro 645				Valore massimo Euro 802				 Valuta questo immobile			
 Posti auto scoperti Quotazioni di parcheggi scoperti				Valore minimo Euro 341				Valore medio Euro 452				Valore massimo Euro 563				 Valuta questo immobile			

Adottando il *procedimento di stima sintetico per comparazione diretta*, attraverso un'indagine di mercato eseguita presso le agenzie immobiliari del posto (Borsino Immobiliare, Tecnorete e Tecnocasa di Afragola), **per quanto concerne le unità immobiliari ad uso residenziale di tipo economico si è ricavato un prezzo medio per beni simili nella zona pari a €/mq 1.146 mentre per quanto concerne i box auto si è ricavato un prezzo medio per beni simili nella zona pari a €/mq 919.**

Ne consegue per le abitazioni:

Riepilogando avremo i seguenti valori:

Valore 1 = **€/mq 1.070,00**

Valore 2 = **€/mq 1.620,00**

Da cui eseguendo una media aritmetica dei due valori avremo:

Valore medio unitario $(1.070,00 + 1.620,00) / 2 = 1.345 \text{ €}$.

Ne consegue per i box:

Riepilogando avremo i seguenti valori:

Valore 1 = **€/mq 945,00**

Valore 2 = **€/mq 919,00**

Da cui eseguendo una media aritmetica dei due valori avremo:

Valore medio unitario $(945,00 + 919,00) / 2 = \text{€ } 932,00$

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE PER LIVELLI DI PIANO

Si riportano di seguito in tabella i valori dei coefficienti per i livelli di piano, sia degli edifici con ascensore che degli edifici senza ascensore. (estratto dal sito <https://www.borsino-immobiliare.com>)

Coefficienti di Differenziazione per livello di piano - Edifici con ascensore	
Piano terreno e rialzato senza giardino di proprietà	0,90
Piano Terreno e rialzato con giardino di proprietà	0,98
Primo piano	0,98
Piano secondo	1,00
Piano terzo e piani superiori	1,05
Ultimo piano	1,10
Attico	1,15

Coefficienti di Differenziazione per livello di piano - Edifici senza ascensore	
Piano terreno e rialzato senza giardino di proprietà	0,95
Piano Terreno e rialzato con giardino di proprietà	0,98
Primo piano	1,00
Piano secondo	0,95
Piano terzo	0,85
Piano quarto e piani superiori	0,75

COEFFICIENTI DI TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Tale coefficiente tiene conto della tipologia costruttiva (cemento armato o muratura) e delle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	
Palazzina plurifamiliare senza condominio	1,00
Palazzina plurifamiliare in condominio	0,98
Palazzina plurifamiliare senza condominio con struttura in muratura portante	0,95

COEFFICIENTI DI QUALITÀ

Tale coefficiente tiene conto della tipologia e qualità delle finiture, caratteristiche del contesto, delle aree esterne e degli accessi agli immobili.

COEFFICIENTI DI QUALITÀ	
Abitazioni in contesto residenziale ordinario con accesso dal cortile, strada di collegamento di accesso all'abitazione e caratteristiche estetiche dell'intorno mediocri.	1,00
Abitazioni in contesto residenziale ordinario con accesso in un parco asfaltato e alberato, caratteristiche estetiche dell'intorno buone	1,05
Abitazioni in contesto residenziale discreto	0,90

COEFFICIENTE DI VETUSTÀ E STATO DI MANUTENZIONE

In relazione all'anno di costruzione e quindi alla "vetustà" dell'edificio e fatte salve le integrali o parziali ristrutturazioni, sono stati definiti dei coefficienti di degrado.

I coefficienti di vetustà			
anno	coefficiente	anno	coefficiente
1	0,99	24	0,805
2	0,98	25	0,80
3	0,97	26	0,795
4	0,96	27	0,79
5	0,95	28	0,785
6	0,94	29	0,78
7	0,93	30	0,775
8	0,92	31	0,77
9	0,91	32	0,765
10	0,90	33	0,76
11	0,89	34	0,755
12	0,88	35	0,75
13	0,87	36	0,745
14	0,86	37	0,74
15	0,85	38	0,735
16	0,845	39	0,73
17	0,84	40	0,725
18	0,835	41	0,72
19	0,83	42	0,715
20	0,825	43	0,71
21	0,82	44	0,705
22	0,815	45	0,70
23	0,81		

Il prodotto dei vari coefficienti di merito (o correttivi) determina il valore "Cm".

In definitiva il **VALORE DI MERCATO** sarà determinato come di seguito:

$$\text{VALORE DI MERCATO} = \text{Prezzo Unitario Medio} \times \text{Superficie lorda Commerciale} \times \text{Coefficienti Correttivi (Cm)}.$$

Facendo presente che il prezzo unitario medio è stato ricavato dalla media dei valori dei due procedimenti (comparazione diretta e per valori tipici).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli di confine, per l'area costituita da corti e cortine di pertinenza si è considerata un'incidenza del 10% fino a 25 mq e l'eccedenza al 2% , per i Box Auto si considera un'incidenza del 50% e per le Cantine si considera un'incidenza del 20% (*secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate*). Le superfici stimate sono quindi elencate:

- Abitazione di tipo economico, Piano Terra, Foglio 19 Particella 1472 Subalterni 1-2-4-5-6, **superficie totale pari a 132 mq.**
- Box auto coperto, Piano Terra, Foglio 19 Particella 1472 Subalterno 3, **superficie totale pari a 11 mq**
- Cantina, Piano Terra, Foglio 19 Particella 1472 Sub 12, **superficie totale pari a 32 mq.**
- Corte interna, Piano Terra, **Superficie totale pari a 5 mq.**
- Abitazione di tipo economico, Piano Primo, Foglio 19 Particella 1472 Subalterni 7-8-14, **superficie totale pari a 164 mq.**
- Abitazione di tipo economico, Piano Secondo, Foglio 19 Particella 1472 Subalterni 9-10-11-15, **superficie totale pari a 167 mq.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Avendo preso come i valori di riferimento prima elencati, il valore di mercato dei beni già descritti si ha:

- Piano Terra:

- Abitazione di tipo economico: €/mq 1.345,00 x mq 132,00 x 0,65 = **€ 115.401,00.**
- Cantina : €/mq 932,00 x mq 32,00 x 0,65 = **€ 19.385,60.**
- Deposito: €/mq 932,00 x mq 11,00 x 0,65= **€ 6.663,80.**
- Corte interna : €/mq 932,00 x mq 5,00 x 0,65 = **€ 3.029,00.**

COEFFICIENTI CORRETTIVI DELL'UNITA IMMOBILIARE	
DIFFERENZIAZIONE DEL PIANO	0,98
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	0,95
VETUSTA' E MANUTENZIONE	0,70
QUALITA'	1,00
TOTALE Cm	0,65

- **Piano Primo:**

- Abitazione di tipo economico : €/mq 1.345,00 x mq 164,00 x 0,66 = **€ 145.582,80.**

COEFFICIENTI CORRETTIVI DELL'UNITA IMMOBILIARE	
DIFFERENZIAZIONE DEL PIANO	1,00
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	0,95
VETUSTA' E MANUTENZIONE	0,70
QUALITA'	1,00
TOTALE Cm	0,66

- **Piano Secondo:**

- Abitazione di tipo economico : €/mq 1.345,00 x mq 167,00 x 0,63 = **€ 141.507,45.**

COEFFICIENTI CORRETTIVI DELL'UNITA IMMOBILIARE	
DIFFERENZIAZIONE DEL PIANO	0,95
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	0,95
VETUSTA' E MANUTENZIONE	0,70
QUALITA'	0,90
TOTALE Cm	0,63

Sommando i valori delle singole unità che compongono la UMI 16 otteniamo un valore di mercato pari a **€ 431.569,65.**

Valore finale di stima: 431.569,65 €
prezzo base del Lotto di vendita

RIEPILOGO BANDO D'ASTA – LOTTO 1

La zona ove sono situati gli immobili in esame, si trovano nel Comune di Afragola alla Via Pigna n.10-12-14 in prossimità di Piazza Municipio. Entrambi gli immobili risultano prospettanti a nord su Via Pigna, sulla quale è situato l'accesso al fabbricato. L'edificato nelle vicinanze è principalmente caratterizzato dalla presenza di residenze private.

. I beni costituenti il **Lotto 1**, sono identificati all' N.C.E.U. del Comune di Afragola, come di seguito riportati:

- **Unità 1**, Cantina, Foglio 19 Particella 1485 Sub 1, Categoria B/8, Classe 1, Consistenza 1228 mc, **Piano Terra**, Rendita € 298,08;
- **Unità 2**, Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1485 Sub 2, Categoria A/5, Classe 5, Consistenza 1 vano, **Piano Terra**, Rendita € 37,18;
- **Unità 3**, Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1485 Sub 3, Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 1 vano, **Piano Terra**, Rendita € 31,50;
- **Unità 4**, Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1485 Sub 4, Categoria A/5, Classe 5, Consistenza 161 vani, **Piano Terra**, Rendita € 5986,77;
- **Unità 5**, Deposito, Foglio 19 Particella 1485 Sub 6, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 56 mq, **Piano Terra**, Rendita € 133,04;
- **Unità 6**, Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1485 Sub 8, Categoria A/5, Classe 5, Consistenza 1 vano, **Piano Terra**, Rendita € 37,18;
- **Unità 7**, Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1485 Sub 9, Categoria A/5, Classe 5, Consistenza 1 vano, **Piano Terra**, Rendita € 37,18 ;
- **Unità 8**, Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1485 Sub 10, Categoria A/5, Classe 5, Consistenza 1 vano, **Piano Terra**, Rendita € 37,18;
- **Unità 9**, Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1485 Sub 11, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 5 vani, **Piano Terra-Primo-Secondo**, Rendita € 206,58;
- **Unità 10**, Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1485 Sub 12, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, **Piano Terra-Primo**, Rendita € 121,37;
- **Unità 11**, Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1485 Sub 14, Categoria A/5, Classe 3, Consistenza 2 vani, **Piano Primo**, Rendita € 53,71;
- **Unità 12**, Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1485 Sub 15, Categoria A/5, Classe 6, Consistenza 1 vano, **Piano Terra-Primo-Secondo**, Rendita € 43,38 .

Gli immobili posti in vendita per diritto di Proprietà 1/1

SCHEMA RIASSUNTIVO

LOTTO 1

Ubicazione:	Afragola (NA) - Via Pigna n.10, Piano Terra-Primo-Secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia Immobiliare:	Abitazioni di tipo economico	Superficie Complessiva	858,74 mq
Descrizione	<p>La zona ove sono situati gli immobili in esame, si trovano nel Comune di Afragola alla Via Pigna n.10-12-14 in prossimità di Piazza Municipio. Entrambi gli immobili risultano prospettanti a nord su Via Pigna, sulla quale è situato l'accesso al fabbricato. L'edificato nelle vicinanze è principalmente caratterizzato dalla presenza di residenze private.</p> <p>. I beni costituenti il Lotto 1, sono identificati all' N.C.E.U. del Comune di Afragola, come di seguito riportati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unità 1, Cantina, Foglio 19 Particella 1485 Sub 1, Categoria B/8, Classe 1, Consistenza 1228 mc, Piano Terra, Rendita € 298,08; - Unità 2, Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1485 Sub 2, Categoria A/5, Classe 5, Consistenza 1 vano, Piano Terra, Rendita € 37,18; - Unità 3, Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1485 Sub 3, Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 1 vano, Piano Terra, Rendita € 31,50; - Unità 4, Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1485 Sub 4, Categoria A/5, Classe 5, Consistenza 161 vani, Piano Terra, Rendita € 5986,77; - Unità 5, Deposito, Foglio 19 Particella 1485 Sub 6, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 56 mq, Piano Terra, Rendita € 133,04; - Unità 6, Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1485 Sub 8, Categoria A/5, Classe 5, Consistenza 1 vano, Piano Terra, Rendita € 37,18; - Unità 7, Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1485 Sub 9, Categoria A/5, Classe 5, Consistenza 1 vano, Piano Terra, Rendita € 37,18 ; - Unità 8, Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1485 Sub 10, Categoria A/5, Classe 5, Consistenza 1 vano, Piano Terra, Rendita € 37,18; 		

	<ul style="list-style-type: none"> - Unità 9, Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1485 Sub 11, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 5 vani, Piano Terra-Primo-Secondo, Rendita € 206,58; - Unità 10, Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1485 Sub 12, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Piano Terra-Primo, Rendita € 121,37; - Unità 11, Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1485 Sub 14, Categoria A/5, Classe 3, Consistenza 2 vani, Piano Primo, Rendita € 53,71; - Unità 12, Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1485 Sub 15, Categoria A/5, Classe 6, Consistenza 1 vano, Piano Terra-Primo-Secondo, Rendita € 43,38 .
Vendita soggetto a IVA:	
Continuità trascrizioni ex art.2650 c.c. :	SI
Stato di occupazione:	Libero