

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

SOCIETA' LIQUIDATRICE : Agenzia Città del fare SCpA in liquidazione

ESPERTO ex art. 568 c.p.c. : ING. RAFFAELE 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.....	6
4.5 – CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	9
4.6 – DATI CATASTALI	13
4.7 – STATO CONSERVATIVO.....	16
4.8 – SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI	16
4.9 – STATO DI OCCUPAZIONE	16
4.10 – PROVENIENZE VENTENNALI.....	16
4.11 – FORMALITA’ PREGIUDIZIEVOLI	17
4.12 – NORMATIVA URBANISTICA	18
4.13 – REGOLARITA’ URBANISTICA	18
4.14 – STIMA / FORMAZIONE LOTTI	18
PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO (O PER COMPARAZIONE DIRETTA) ...	19
PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO PER VALORI TIPICI.....	20
RIEPILOGO BANDO D’ASTA – LOTTO 1.....	27
SCHEMA RIASSUNTIVO.....	28
LOTTO 1.....	28

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 1485 (denominata UMI 17)**

- Cantina, Foglio 19 Particella 1485 Sub 1,
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1485 Sub 2;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1485 Sub 3;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1485 Sub 4;
- Locale deposito, Foglio 19 Particella 1485 Sub 6;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1485 Sub 8;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1485 Sub 9;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1485 Sub 10;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1485 Sub 11;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1485 Sub 12;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1485 Sub 14;
- Abitazione di tipo economico, Foglio 19 Particella 1485 Sub 15;

3 – DESCRIZIONE

Gli immobili in oggetto appartengono ad un edificio a corte. L'edificio (UMI 17), è distribuito su tre livelli. Confina con la proprietà sopraccitata e anch'essa è prospiciente Via Pigna.

La proprietà è composta da due corpi di fabbrica, che a loro volta si sviluppano attorno ad una corte dalla superficie di 414,46 mq. Il primo corpo è composto da: piano terra di mq 77,23, un

primo piano di mq 90,74 e un secondo piano di mq 94,00, il tutto per un totale di 262 mq complessivi.

Il secondo corpo è composto anch'esso da un piano terra, primo e secondo e possiede una superficie complessiva di 413,44 mq.

La proprietà (UMI 17) risulta essere allo stato grezzo poiché non si è riscontrata la presenza di alcuna opera di finitura né all'interno né all'esterno degli stessi.

La conservazione degli immobili nel loro complesso, si può considerare scarso.

3.1 - LOTTO :

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:

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

- 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 .

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 1485 sub. 1;**
- **Unità n.2** facente parte del fabbricato sito in Afragola alla via Pigna n.10 riportato in Catasto al **Foglio 19 , particella 1485 sub. 2;**
- **Unità n.3** facente parte del fabbricato sito in Afragola alla via Pigna n.10 riportato in Catasto al **Foglio 19 , particella 1485 sub. 3;**
- **Unità n.4** facente parte del fabbricato sito in Afragola alla via Pigna n.10 riportato in Catasto al **Foglio 19 , particella 1485 sub. 4;**
- **Unità n.5** facente parte del fabbricato sito in Afragola alla via Pigna n.10 riportato in Catasto al **Foglio 19 , particella 1485 sub. 6;**
- **Unità n.6** facente parte del fabbricato sito in Afragola alla via Pigna n.10 riportato in Catasto al **Foglio 19 , particella 1485 sub. 8;**
- **Unità n.7** facente parte del fabbricato sito in Afragola alla via Pigna n.10 riportato in Catasto al **Foglio 19 , particella 1485 sub. 9;**
- **Unità n.8** facente parte del fabbricato sito in Afragola alla via Pigna n.10 riportato in Catasto al **Foglio 19 , particella 1485 sub. 10;**
- **Unità n.9** facente parte del fabbricato sito in Afragola alla via Pigna n.10 riportato in Catasto al **Foglio 19 , particella 1485 sub. 11;**
- **Unità n.10** facente parte del fabbricato sito in Afragola alla via Pigna n.10 riportato in Catasto al **Foglio 19 , particella 1485 sub. 12;**
- **Unità n.11** facente parte del fabbricato sito in Afragola alla via Pigna n.10 riportato in Catasto al **Foglio 19 , particella 1485 sub. 14;**
- **Unità n.12** facente parte del fabbricato sito in Afragola alla via Pigna n.10 riportato in Catasto al **Foglio 19 , particella 1485 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 1444;
- a Est con la part.lla 1472
- a Sud con le part.lle 1529-1530-1544-1158.

Salvo altri.

4.4 – CONSISTENZA

Edificio n.1 (Foglio 19, particella 1485 sub. 1)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Altezza	Volume	Piano
Cantina	81,43 mq	112,61 mq	5,50	619,35 mc	Terra
Totale superficie				112,61 mq	
Volume				619,35 mc	

Edificio n.2 (Foglio 19, particella 1485 sub. 2)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Altezza Media	Volume	Piano
Abitazione di tipo economico	29,50 mq	44,52 mq	4,70	209,24 mc	Terra
Totale superficie				44,52 mq	
Volume				209,24 mc	

Edificio n.3 (Foglio 19, particella 1485 sub. 3)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Altezza Media	Volume	Piano
Abitazione di tipo economico	15,30 mq	24,85 mq	4,45	110,58 mc	Terra
Totale superficie				24,85 mq	
Volume				110,58 mc	

Edificio n.4 (Foglio 19, particella 1485 sub. 4)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Altezza Media	Volume	Piano
Abitazione di tipo economico	29,05 mq	42,46 mq	3,70	157,10 mc	Terra
Totale superficie				42,46 mq	
Volume				157,10 mc	

Edificio n.5 (Foglio 19, particella 1485 sub. 6)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Altezza Media	Volume	Piano
Deposito	58,77 mq	84,26 mq	3,90	328,61 mc	Terra
Totale superficie				84,26 mq	
Volume				328,61 mc	

Edificio n.6 (Foglio 19, particella 1485 sub. 8)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Altezza Media	Volume	Piano
Abitazione di tipo economico	40,94 mq	56,41 mq	4,40	248,20 mc	Terra
Totale superficie				56,41 mq	
Volume				248,20 mc	

Edificio n.7 (Foglio 19, particella 1485 sub. 9)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Altezza Media	Volume	Piano
Abitazione di tipo economico	27,64 mq	39,67 mq	3,95	156,69 mc	Terra
Totale superficie				39,67 mq	
Volume				156,69 mc	

Edificio n.8 (Foglio 19, particella 1485 sub. 10)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Altezza Media	Volume	Piano
Abitazione di tipo economico	24,14 mq	34,12 mq	4,00	136,48 mc	Terra
Totale superficie				34,12 mq	
Volume				136,48 mc	

Edificio n.9 (Foglio 19, particella 1485 sub. 11)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Altezza Media	Volume	Piano
Abitazione di tipo economico	51,41 mq	70,94 mq	3,95	280,21 mc	Primo
Abitazione di tipo economico	52,86 mq	71,06 mq	2,80	198,96 mc	Secondo
Totale superficie				142,00 mq	
Volume				479,17 mc	

Edificio n.10 (Foglio 19, particella 1472 sub. 12)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Altezza Media	Volume	Piano
Abitazione di tipo economico	11,35 mq	18,24 mq	2,45	44,68 mc	Terra
Abitazione di tipo economico	42,34 mq	57,12 mq	3,95	225,62 mc	Primo
Totale superficie				75,36 mq	
Volume				270,30 mc	

Edificio n.11 (Foglio 19, particella 1485 sub. 14)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Altezza Media	Volume	Piano
Abitazione di tipo economico	43,84 mq	60,45 mq	4,30	259,93 mc	Primo
Totale superficie				60,45 mq	
Volume				259,93 mc	

Edificio n.12 (Foglio 19, particella 1485 sub. 15)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Altezza Media	Volume	Piano
Abitazione di tipo economico	53,07 mq	74,53 mq	4,07	303,33 mc	Primo
Abitazione di tipo economico	48,15 mq	67,50 mq	2,80	189,00 mc	Secondo
Totale superficie				142,03 mq	

Volume	492,33 mc
Totale superficie Lotto 1	858,74 mq
Totale volume Lotto 1	3.467,98 mc

I beni sono comodamente divisibili in natura.

4.5 – CRONISTORIA DATI CATASTALI

Unità n.1 (Foglio 19, particella 1485 sub. 1)

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 30/06/1987 al 21/12/2007	SANTUARIO DEL SS.CUORE DI GESU' (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1485,Sub.1 Categoria B/8 Cl. 1; Consistenza 1.228 mc Rendita. € 0,18
Dal 21/12/2007 al 19/03/2008	COMUNE DI AFRAGOLA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part.1485, sub.1 Categoria B/8 Cl. 1; Consistenza 1.228 mc Rendita. € 298,07
Dal 19/03/2008 al 22/05/2023	CITTA' DEL FARE SCPA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part.1485, sub.1 Categoria B/8 Cl. 1; Consistenza 1.228 mc, Superficie catastale 82 mq, Rendita. € 298,07

Unità n.2 (Foglio 19, particella 1485 sub. 2)

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 30/06/1987 al 21/12/2007	SANTUARIO DEL SS.CUORE DI GESU' (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1485,Sub.2 Categoria A/5 Cl. 5; Consistenza 1 vano, Rendita. € 0,09
Dal 21/12/2007 al 19/03/2008	COMUNE DI AFRAGOLA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1485,Sub.2 Categoria A/5 Cl. 5; Consistenza 1 vano, Rendita. € 37,18
Dal 19/03/2008 al 22/05/2023	CITTA' DEL FARE SCPA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1485,Sub.2 Categoria A/5 Cl. 5; Consistenza 1 vano, Superficie catastale 30 mq, Rendita. € 37,18

Unità n.3 (Foglio 19, particella 1485 sub. 3)

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 30/06/1987 al 21/12/2007	SANTUARIO DEL SS.CUORE DI GESU' (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1485,Sub.3 Categoria A/5 Cl. 4; Consistenza 1 vano, Rendita. € 0,09
Dal 21/12/2007 al 19/03/2008	COMUNE DI AFRAGOLA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1485,Sub.3 Categoria A/5 Cl. 4; Consistenza 1 vano, Rendita. € 31,50
Dal 19/03/2008 al 22/05/2023	CITTA' DEL FARE SCPA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1485,Sub.3 Categoria A/5 Cl. 4; Consistenza 1 vano, Superficie catastale 19 mq, Rendita. € 31,50

Unità n.4 (Foglio 19, particella 1485 sub. 4)

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 30/06/1987 al 21/12/2007	SANTUARIO DEL SS.CUORE DI GESU' (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1485,Sub.4 Categoria A/5 Cl. 5; Consistenza 161 vani, Rendita. € 14,97
Dal 21/12/2007 al 19/03/2008	COMUNE DI AFRAGOLA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1485,Sub.4 Categoria A/5 Cl. 5; Consistenza 161 vani, Rendita. € 14,97
Dal 19/03/2008 al 22/05/2023	CITTA' DEL FARE SCPA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1485,Sub.4 Categoria A/5 Cl. 5; Consistenza 1 vano, Superficie catastale 38 mq, Rendita. € 37,18

Unità n.5 (Foglio 19, particella 1485 sub. 6)

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 30/06/1987 al 21/12/2007	SANTUARIO DEL SS.CUORE DI GESU' (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1485,Sub.6 Categoria C/2 Cl. 1; Consistenza 56 mq, Rendita. € 0,16
Dal 21/12/2007 al 19/03/2008	COMUNE DI AFRAGOLA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1485,Sub.6 Categoria C/2 Cl. 1; Consistenza 56 mq, Rendita. € 0,16
Dal 19/03/2008 al 22/05/2023	CITTA' DEL FARE SCPA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1485,Sub.6

		Categoria C/2 Cl. 1; Consistenza 56 mq, Superficie catastale 61 mq, Rendita. € 133,04
--	--	--

Unità n.6 (Foglio 19, particella 1485 sub. 8)

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 30/06/1987 al 21/12/2007	SANTUARIO DEL SS.CUORE DI GESU' (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1485,Sub.8 Categoria A/5 Cl. 5; Consistenza 1 vano, Rendita. € 0,09
Dal 21/12/2007 al 19/03/2008	COMUNE DI AFRAGOLA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1485,Sub.6 Categoria A/5 Cl. 5; Consistenza 1 vano, Rendita. € 37,18
Dal 19/03/2008 al 22/05/2023	CITTA' DEL FARE SCPA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1485,Sub.6 Categoria C/2 Cl. 1; Consistenza 1 vano, Superficie catastale 46 mq, Rendita. € 37,18

Unità n.7 (Foglio 19, particella 1485 sub. 9)

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 30/06/1987 al 21/12/2007	SANTUARIO DEL SS.CUORE DI GESU' (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1485,Sub.9 Categoria A/5 Cl. 5; Consistenza 1 vano, Rendita. € 0,09
Dal 21/12/2007 al 19/03/2008	COMUNE DI AFRAGOLA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1485,Sub.9 Categoria A/5 Cl. 5; Consistenza 1 vano, Rendita. € 37,18
Dal 19/03/2008 al 22/05/2023	CITTA' DEL FARE SCPA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1485,Sub.9 Categoria C/2 Cl. 1; Consistenza 1 vano, Superficie catastale 34 mq, Rendita. € 37,18

Unità n.8 (Foglio 19, particella 1485 sub. 10)

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 30/06/1987 al 21/12/2007	SANTUARIO DEL SS.CUORE DI GESU' (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1485,Sub.10 Categoria A/5 Cl. 5; Consistenza 1 vano, Rendita. € 0,09
Dal 21/12/2007 al 19/03/2008	COMUNE DI AFRAGOLA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1485,Sub. 10 Categoria A/5

		Cl. 5; Consistenza 1 vano, Rendita. € 37,18
Dal 19/03/2008 al 22/05/2023	CITTA' DEL FARE SCPA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1485,Sub.10 Categoria A/5 Cl. 5; Consistenza 1 vano, Superficie catastale 32 mq, Rendita. € 37,18

Unità n.9 (Foglio 19, particella 1485 sub. 11)

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 30/06/1987 al 21/12/2007	SANTUARIO DEL SS.CUORE DI GESU' (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1485,Sub.11 Categoria A/4 Cl. 2; Consistenza 5 vano, Rendita. € 0,46
Dal 21/12/2007 al 19/03/2008	COMUNE DI AFRAGOLA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1485,Sub. 11 Categoria A/4 Cl. 2; Consistenza 5 vano, Rendita. € 206,58
Dal 19/03/2008 al 22/05/2023	CITTA' DEL FARE SCPA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1485,Sub.11 Categoria A/4 Cl. 2; Consistenza 5 vano, Rendita. € 206,58

Unità n.10 (Foglio 19, particella 1485 sub. 12)

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 30/06/1987 al 21/12/2007	SANTUARIO DEL SS.CUORE DI GESU' (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1485,Sub.12 Categoria A/4 Cl. 3; Consistenza 2,5 vano, Rendita. € 0,27
Dal 21/12/2007 al 19/03/2008	COMUNE DI AFRAGOLA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1485,Sub. 12 Categoria A/4 Cl. 3; Consistenza 2,5 vano, Rendita. € 121,37
Dal 19/03/2008 al 22/05/2023	CITTA' DEL FARE SCPA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1485,Sub.12 Categoria A/4 Cl. 3; Consistenza 2,5 vano, Superficie catastale 55 mq, Rendita. € 121,37

Unità n.11 (Foglio 19, particella 1485 sub. 14)

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 30/06/1987 al 21/12/2007	SANTUARIO DEL SS.CUORE DI GESU' (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1485,Sub.14 Categoria A/5 Cl. 3; Consistenza 2 vani, Rendita. € 0,13

Dal 21/12/2007 al 19/03/2008	COMUNE DI AFRAGOLA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1485,Sub. 14 Categoria A/5 Cl. 3; Consistenza 2 vani, Rendita. € 53,71
Dal 19/03/2008 al 22/05/2023	CITTA' DEL FARE SCPA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1485,Sub.14 Categoria A/5 Cl. 3; Consistenza 2 vani, Superficie catastale 49 mq, Rendita. € 53,71

Unità n.12 (Foglio 19, particella 1485 sub. 15)

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 30/06/1987 al 21/12/2007	SANTUARIO DEL SS.CUORE DI GESU' (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1485,Sub.15 Categoria A/5 Cl. 6; Consistenza 1 vani, Rendita. € 0,11
Dal 21/12/2007 al 19/03/2008	COMUNE DI AFRAGOLA (Proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg.19, Part. 1485,Sub. 15 Categoria A/5 Cl. 6; Consistenza 1 vani, Rendita. € 43,38
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/5 Cl. 6; Consistenza 1 vani, Superficie catastale 50 mq, Rendita. € 43,38

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	1485	1	B/8	1	1.228 mc	82 mq	€ 298,07	Terra

Edificio n.2

Catasto Fabbricati (CF)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
19	1485	2	A/5	5	1 vano	30 mq	€ 37,18	Terra

Edificio n.3

Catasto Fabbricati (CF)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.IIIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
19	1485	3	A/5	4	1 vano	19 mq	€ 31,50	Terra

Edificio n.4

Catasto Fabbricati (CF)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.IIIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
19	1485	4	A/5	5	1 vano	38 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	1485	6	C/2	1	56 mq	61 mq	€ 113,04	Terra

Edificio n.6

Catasto Fabbricati (CF)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.IIIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
19	1485	8	A/5	5	1 vano	46 mq	€ 37,18	Terra

Edificio n.7

Catasto Fabbricati (CF)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.IIIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
19	1485	9	A/5	5	1 vano	34 mq	€ 37,18	Terra

Edificio n.8

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

19	1485	10	A/5	5	1 vano	32 mq	€ 37,18	Terra
----	------	----	-----	---	--------	-------	---------	-------

Edificio n.9

Catasto Fabbricati (CF)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.Illa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
19	1485	11	A/4	2	5 vani		€ 206,58	T-1-2

Edificio n.10

Catasto Fabbricati (CF)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.Illa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
19	1485	12	A/4	3	2,5 vani	55 mq	€ 121,37	T-1

Edificio n.11

Catasto Fabbricati (CF)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.Illa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
19	1485	14	A/5	3	2 vani	49 mq	€ 53,71	T-1

Edificio n.12

Catasto Fabbricati (CF)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.Illa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
19	1485	15	A/5	6	1 vano	50 mq	€ 43,38	T-1-2

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 30/12/1993 prot.n. 17105/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			
Fino al 21/12/2007	SANTUARIO DEL SS. CUORE DI GESU' Proprietà 1/1				
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg.gen	Reg.part.
		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. 1485 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 30/12/1993 prot.n. 17105/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

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
Box auto & Autorimesse Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi			
Valore minimo Euro 688	Valore medio Euro 919	Valore massimo Euro 1.150	Valuta 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:

VALORE DI MERCATO = Prezzo Unitario Medio \times Superficie lorda Commerciale \times 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 1485 Subalterni 2-3-4-8-10-11-12-15, **superficie totale pari a 214 mq.**
- Cantina, Piano Terra, Foglio 19 Particella 1485 Subalterni 1, **superficie totale pari a 16 mq.**
- Deposito, Piano Terra, Foglio 19 Particella 1485 Subalterni 6, **superficie totale pari a 11 mq.**
- Corte interna, Piano Terra, **Superficie totale pari a 10 mq.**
- Abitazione di tipo economico, Piano Primo, Foglio 19 Particella 1485 Subalterni 11-12-14-15, **superficie totale pari a 120 mq.**
- Abitazione di tipo economico, Piano Secondo, Foglio 19 Particella 1485 Subalterni 11-15, **superficie totale pari a 175 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 214,00 x 0,65 = **€ 187.089,50.**
- Cantina : €/mq 932,00 x mq 16,00 x 0,65 = **€ 9.692,80.**
- Deposito: €/mq 932,00 x mq 11,00 x 0,65= **€ 6.663,80.**
- Corte interna : €/mq 932,00 x mq 10,00 x 0,65 = **€ 6.058,00.**

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 120,00 x 0,66 = **€ 106.524,00.**

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 175,00 x 0,63 = **€ 148.286,25.**

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 17 otteniamo un valore di mercato pari a **€ 464.314,35.**

Valore finale di stima: 464.314,35 €

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