

RELAZIONE CTU

FALLIMENTO N. 36/2011

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA

DATA: 23/01/2024

**OGGETTO: IMMOBILI SITI IN VIA MATTIOLI
FABBRICATO**

**GIUDICE DELEGATO
DOTT.BBA LOREDANA FERRARA**

**CURATORE
DOTT. MARIO BOTTA**

CTU: arch. Anna Scala
prol. Carlo De Marco, 98 - 80137 Napoli
mob. 3471822510
e.mail archiscala@gmail.com
pec anna.scala@archiworldpec.it



INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI PERIZIA

FALLIMENTO N. 36/2011

PREMESSA

La presente relazione integrativa si rende necessaria per aggiornare all'attualità il valore di mercato stimato, con la Relazione integrativa redatta il 30 gennaio 2018, per gli immobili siti in San Giuseppe Vesuviano alla via Mattiuli n. 58 e n. 60, come di seguito elencati in tabella in funzione del lotto corrispondente e della loro ubicazione: a ciascuna unità immobiliare è assegnato un codice identificativo in ragione del piano e dell'interno corrispondente, in cui la sigla **M** sta per via Mattiuli.

Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA)
Immobili siti in Via Mattiuli 58 e 60

		piano	int.	categoria	foglio	part.	sub.
Lotto 15	M c.lab	S1 cantinato	-	C/3 - Laboratorio (ex C/2 - Locale di deposito)	4	844	12 (ex 11)
Lotto 16	M t.neg	terra	-	C/1 - negozio	4	844	2
Lotto 17	M 1.1	1	1	A/2 - appartamento	4	844	3
Lotto 18	M 1.2	1	2	A/2 - appartamento	4	844	6
Lotto 19	M 1.3	1	3	A/2 - appartamento	4	844	5
Lotto 20	M 1.4	1	4	A/2 - appartamento	4	844	4
Lotto 21	M 2.5	2	5	A/2 - appartamento	4	844	7
Lotto 22	M 2.6	2	6	A/2 - appartamento	4	844	10
Lotto 23	M 2.7	2	7	A/2 - appartamento	4	844	9
Lotto 23	M 2.8	2	8	A/2 - appartamento	4	844	8

L'aggiornamento dei valori di mercato stimati deve tenere conto dei circa 7 anni trascorsi dalla data della redazione della precedente perizia estimativa (gennaio 2018) e quindi dei diversi fattori che influiscono sulla valutazione degli immobili all'attualità, quali principalmente, la maggiore vetustà degli immobili e il correlato stato

manutentivo, e la variazione del mercato immobiliare come conseguenza dei cambiamenti socio-culturali ed economici del contesto di riferimento.

Il Comune di San Giuseppe Vesuviano, che vantava la presenza di un alto numero di imprese tessili, zona di laboratori a conduzione familiare e di attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio nei settori dell'abbigliamento, della biancheria e dei tessuti, ha subito negli ultimi anni un cambiamento notevole del suo tessuto sociale ed economico: attualmente la quasi totalità delle attività sartoriali e commerciali sono infatti gestite da cinesi che, nel contesto vesuviano, per caratteristiche sociali e demografiche e per i rapporti che li legano all'economia locale, si sono ormai stabilizzati, soppiantando nell'attività sartoriale le imprese locali, dalla produzione alla commercializzazione dei prodotti.

Oggi, accanto a negozi e aziende regolarmente registrate che rispettano le normative fiscali, se ne affiancano altre collocate in strutture non idonee, dove cinesi e bengalesi stanno contribuendo ad inquinare il contesto dal quale traggono i loro stessi guadagni. In una realtà in cui i cambiamenti sono avvenuti in tempi abbastanza rapidi non è semplice rendere partecipi tutti della necessità di una economia sostenibile che tuteli l'ambiente, il territorio e il benessere della popolazione (da Comunicato stampa dell'Ufficio comunicazione e stampa del Comune di San Giuseppe Vesuviano).

Ho potuto verificare sul sito dell'Agenzia delle Entrate che le compravendite di unità immobiliari residenziali e commerciali nel Comune di San Giuseppe Vesuviano, negli ultimi tre anni, sono state in numero alquanto esiguo, da cui si desume che la dinamicità del mercato immobiliare della zona sia bassa.

CRITERI DI VALUTAZIONE E STIMA

Ai fini della valutazione, ho assunto e rilevato quale unità di misura di riferimento, il metro quadrato di superficie commerciale calcolato secondo i criteri stabiliti dalla Norma UNI 10750¹ (i risultati del calcolo della superficie commerciale, per ciascun immobile, sono riportati ai precedenti paragrafi), e considerato tutti i fattori che influiscono sulla valutazione degli immobili come di seguito descritti.

Per la determinazione del "più probabile valore di mercato" degli immobili ho applicato il procedimento di stima sintetica, che costituisce il più idoneo a realizzare lo scopo della stima.

I valori di mercato considerati sono stati confrontati con quelli pubblicati da varie banche dati del Mercato Immobiliare (1° semestre 2024 - OMI, Borsino immobiliare, ecc.), avvalorando la quotazione media desunta dall'analisi del mercato immobiliare della zona e applicata alla stima.

¹ La superficie commerciale di un immobile è costituita dalla somma della superficie coperta calpestabile (comprensiva dei muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile da altri con esso confinanti), e dal 25% delle superfici di balconi, terrazze, ecc.



Si sono desunti i seguenti valori:

- la quotazione media di mercato per **laboratori/magazzini** analoghi a quello in esame, in condizioni normali, nella zona di riferimento, oscilla tra i 300 €/mq e i 650,00 €/mq, con una media di 475,00 €/mq (valore che si adotta per la stima).
- che la quotazione media di mercato per **negozi**, analoghi a quello in esame, in condizioni normali, nella zona di riferimento, oscilla tra i 700,00 €/mq e i 1200,00 €/mq, con una media di 950,00 €/mq (valore che si adotta per la stima).
- che la quotazione media di mercato per **appartamenti** liberi, per tipologia analoga a quelli in esame, in condizioni normali, nella zona di riferimento, oscilla tra i 700,00 €/mq e i 1100,00 €/mq, con una media di 900,00 €/mq (valore che si adotta per la stima).

Considerando tutti i fattori che influiscono sulla valutazione degli immobili, considerate le caratteristiche del fabbricato e del suo contesto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche e costruttive delle singole unità immobiliari, dello stato di conservazione, delle caratteristiche posizionali e delle relative qualità sotto il profilo dell'orientamento, dell'esposizione e delle prospicienze, ho ritenuto moltiplicare tale valore per i coefficienti correttivi della quotazione media di mercato in relazione alla presenza dei servizi condominiali (area di pertinenza, posto auto), al piano, all'esposizione, allo stato di conservazione e alla funzionalità (presenza di terrazzi e balconi).

Coefficienti correttivi

piano (con ascensore)	terra - rialzato	0,90
	primo - secondo	1,00
esposizione	solo esposizione interna	0,97
	esposizione esterna	1,00
	affaccio su un solo lato	1,00
	affaccio su più lati	1,03
conservazione	da ristrutturare	0,90
funzionalità	senza balconi	0,90
	un balcone	1,00
	più balconi	1,03
servizi	posto auto (in cortile/garage) e area di pertinenza recintata	1,10
Per laboratori/magazzini	piano terreno	1,00
	piano seminterrato	0,85

Descrizione fabbricato

Descrizione
fabbricato e
contesto

Il fabbricato si compone di tre livelli fuori terra (piano terra, primo e secondo piano) e un piano cantinato.

All'edificio si accede attraverso un'area scoperta pertinenziale, recintata e pavimentata in asfalto, con ingresso dalla via Mattiuli n. 60, dotata di cancello in ferro pedonale e carrabile: all'interno di tale area, che si sviluppa con andamento a L di fianco al fabbricato (lato sud e ovest), sono presenti, su di un lato, spazi destinati alla sosta delle auto.

Al piano terra è ubicato un negozio mentre al piano cantinato è posto un locale destinato a laboratorio. I due esercizi commerciali sono dotati di un'area di pertinenza indipendente, anch'essa recintata, con ingresso su via Mattiuli al n. 58.

La struttura portante dell'edificio è in calcestruzzo cementizio armato. Esso presenta: superfici esterne intonacate di colore arancio e grigio chiaro; portone di ingresso in alluminio; pareti di androne e vano scala intonacate e tinteggiate; pavimentazione di vano scala e disimpegno in lastre di marmo bianco di Carraro, con cui sono rivestiti anche i gradini della scala; ringhiere dei balconi e della scala interna in ferro verniciato.

L'immobile ricade in una zona urbana semicentrale, caratterizzata da un tessuto edilizio di recente formazione. Nelle vicinanze sono presenti attrezzature di interesse comune, attività commerciali e servizi.

Lo stato di conservazione dell'edificio è rapportabile all'epoca di costruzione.

Si riportano di seguito per ciascun immobile la descrizione, i dati catastali, i confini, il calcolo delle superfici e il valore stimato.

**LOCALE LABORATORIO
M c.lab**

piano	categoria catastale	foglio	part	sub.
S1 cantinato	C/3 - Laboratorio (ex C/2 Locale di deposito)	4	844	12 (ex 11)

descrizione

Il locale Laboratorio sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Mattiuli n. 58, al piano cantinato, è costituito da un vano unico di 593,00 mq di superficie utile calpestabile, dotato di: un accesso pedonale a mezzo della scala interna del fabbricato, e di un accesso carrabile, a mezzo di una rampa esterna. La rampa è ubicata all'interno dell'area scoperta di pertinenza commerciale (via Mattiuli 58), da cui si accede anche al locale Negozio posto al piano terra del fabbricato. Tale area, destinata alla sosta degli autoveicoli, è asfaltata e delimitata rispetto alla strada da un muro di recinzione, con soprastante ringhiera in ferro, con ampio ingresso su via Mattiuli 58 a mezzo di un cancello in ferro scorrevole. L'ingresso dall'esterno è dotato di una porta scorrevole in ferro larga circa 3,30 m.

La superficie interna è scandita da due file di pilastri in cemento armato allineati in direzione est-ovest. In adiacenza al vano scala del fabbricato è posto il bagno.

Il locale è dotato anche di una scala interna di collegamento con il locale commerciale posto al piano superiore.

La parete nord è priva di aperture. Lungo le pareti sud e ovest sono presenti aperture a bocca di lupo, dotate superiormente di griglie in acciaio.

L'altezza interna del locale è di 3,40 m.

Le finiture interne sono costituite da: pavimentazione in piastrelle di ceramica tipo monocottura; pavimenti e pareti del bagno rivestiti in piastrelle di ceramica di tipo comune; pareti e soffitti tinteggiati con pittura; porte interne dal vano scala in ferro; serramenti in alluminio anodizzato.

Il bagno è dotato di servizi igienici in ceramica smaltata di tipo comune.

Il locale è dotato di impianto elettrico, citofonico, idrico e igienico-sanitario.

Le finiture e gli impianti sono rapportabili alla vetustà del fabbricato.

La categoria catastale è C/3 Laboratori per arti e mestieri (ex C/2 Magazzini e locali di deposito).

dati catastali

l'unità immobiliare **"laboratorio M c.lab"** è riportata al N.C.E.U. al Comune di San Giuseppe Vesuviano, foglio 4, particella 844, sub 12 (ex sub 11), categoria C/3, classe 2, consistenza 604 mq, rendita € 6.457,16

confini

il locale confina a sud e a ovest con terrapieno area di accesso al fabbricato, a nord con altra proprietà, a est con terrapieno corte comune pertinenziale lato via Mattiuli.

superfici

M c.lab	Superfici	Coeff. di ponderazione	Superficie commerciale
	Superficie lorda mq 610,00	1,00	mq 610,00

piano	int.	categoria catastale	foglio	part.	sub.
terra	-	C/1 negoziio	4	844	2

descrizione

Il locale Negoziio, sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Mattiuli n. 58, piano terra, è costituito da un vano unico di circa 593,00 mq di superficie utile calpestabile. Il locale è dotato all'esterno di un'area scoperta confinante con la via Mattiuli, di pertinenza commerciale, da cui si accede anche al locale Laboratorio posto al piano cantinato sottostante. Tale area, destinata alla sosta degli autoveicoli, è asfaltata e delimitata da un muro di recinzione con soprastante ringhiera in ferro e ampio ingresso su via Mattiuli a mezzo di un cancello in ferro scorrevole.

La parete di ingresso (a est) è dotata di n. 4 ampie aperture-ingresso dotate di saracinesche metalliche e a sx di un'altra apertura anch'essa dotata di saracinesca.

Lo spazio interno al locale è scandito da due file di pilastri in cemento armato, allineati in direzione est-ovest. Internamente, a sx dell'ingresso principale, sono presenti vani realizzati con pareti divisorie in cartongesso (non riportati in planimetria).

Il locale è dotato di una scala interna di collegamento con il locale presente al piano inferiore, un vano tecnico, n. 2 servizi igienici e impianti.

La parete nord è priva di aperture. Lungo la parete sud sono presenti ampie finestre; lungo la parete posteriore a ovest sono presenti finestre e un altro ingresso dotato di porta scorrevole in ferro larga circa 4,00 m.

L'altezza interna del locale è di circa 3,20 m.

Le finiture interne sono costituite da: pavimentazione in piastrelle di ceramica tipo monocottura; pavimenti e pareti del bagno rivestiti in piastrelle di ceramica di tipo comune; pareti e soffitti tinteggiati con pittura; serramenti in alluminio anodizzato dotati all'esterno di grate in ferro.

I bagni sono dotati di servizi igienici in ceramica smaltata di tipo comune.
Le finiture e gli impianti sono rapportabili alla vetustà del fabbricato.
La categoria catastale è C/1 Negozi e botteghe.

dati catastali l'unità immobiliare **"Negozio M t.neg"** è riportata al N.C.E.U. al Comune di San Giuseppe Vesuviano, foglio 4, particella 844, sub 2, categoria C/1, classe 5, consistenza 595 mq, rendita € 36.444,81.

confini il locale confina a sud e a ovest con area scoperta di pertinenza fabbricato, a est con area scoperta lato via Mattiuli, a nord con altra proprietà.

superfici

M t.neg	Superfici	Coeff. di ponderazione	Superficie commerciale
	Superficie lorda mq 610,00	1,00	mq 610,00
	Area scoperta di pertinenza mq 204,00	0,20	mq 40,80
			mq 650,80

APPARTAMENTO M 1.1

piano	int.	categoria catastale	foglio	part.	sub.
primo	1	A/2 - appartamento	4	844	3

descrizione

L'appartamento M 1.1, sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Mattiuli n. 60, piano primo, interno 1, è costituito da salone, due camere, cucina e servizi quali n. 2 bagni, lavanderia e ripostiglio; è dotato di un balcone annesso alle camere con affaccio su strada e di un altro balcone, annesso al salone e alla cucina, prospettante a sud. I vani sono orientati a sud e a est, per cui l'appartamento gode di una buona esposizione e luminosità.

Le finiture interne sono costituite da: porta di ingresso a due battenti in ferro, antisfondamento, rivestita con pannelli di legno; pavimentazione in piastrelle di ceramica tipo monocottura; pavimenti e pareti della cucina e dei bagni rivestiti in piastrelle di ceramica di tipo comune; pareti e soffitti degli altri vani tinteggiati con pittura lavabile; porte interne in legno tamburato; serramenti esterni in alluminio anodizzato, persiane avvolgibili in pvc.

I bagni sono dotati di servizi igienici in ceramica smaltata di colore bianco di tipo comune.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, igienico-sanitario, di distribuzione del gas metano, citofonico e di riscaldamento a funzionamento autonomo alimentato da caldaia a gas installata all'esterno su balcone.

Le finiture e gli impianti sono rapportabili alla vetustà del fabbricato.

La categoria catastale è A/2, per abitazioni di tipo civile. L'altezza interna dei vani è di 3,10 m.

dati catastali l'unità immobiliare "appartamento M 1.1" è riportata al N.C.E.U. al Comune di San Giuseppe Vesuviano, foglio 4, particella 844, sub 3, categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita € 805,67.

confini l'appartamento confina a sud con area comune di pertinenza del fabbricato, a ovest con il vano scala, a nord con altra unità immobiliare (appartamento int. 2), a est con area scoperta lato via Mattiuli.

superfici

M 1.1	Superfici	Coeff. di ponderazione	Superficie commerciale
	Superficie lorda mq 131,00	1,00	mq 131,00
	Superficie balconi mq 27,40	0,25	mq 6,85
			mq 137,85

piano	int.	categoria catastale	foglio	part.	sub.
primo	2	A/2 - appartamento	4	844	6

descrizione

L'appartamento M 1.2, sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Mattiuli n. 60, piano primo, interno 2, è costituito da ingresso, salone doppio, due ampie camere, una camera pluriuso, cucina e servizi, quali n. 2 bagni e ripostiglio, e n. 2 terrazze-cavedio a livello; il vano salone è dotato di un'ampia superficie vetrata e di un balcone con affaccio su strada. Dal vano salone, dalla cucina e da uno dei due bagni si ha accesso ad una delle terrazze interne, su cui affacciano anche la camera pluriuso e una camera da letto. Da entrambe le camere da letto si accede all'altra terrazza interna, più piccola della prima. L'appartamento si sviluppa in direzione ovest-est, presentando il lato sud privo di aperture.

Nel vano cucina, come è rilevabile dalle fotografie, è presente una parete divisoria in cartongesso, rimovibile.

Le finiture interne sono costituite da: porta di ingresso a due battenti in ferro, antisfondamento, rivestita con pannelli di legno; pavimentazione in piastrelle di ceramica tipo monocottura; pavimenti e pareti della cucina e dei bagni rivestiti

in piastrelle di ceramica di tipo comune; pareti e soffitti degli altri vani tinteggiati con pittura lavabile; porte interne in legno tamburato; serramenti esterni in alluminio anodizzato, persiane avvolgibili in pvc.

I bagni sono dotati di servizi igienici in ceramica smaltata di colore bianco di tipo comune.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, igienico-sanitario, di distribuzione del gas metano, citofonico e di riscaldamento a funzionamento autonomo alimentato da caldaia a gas installata all'esterno su balcone.

Le finiture e gli impianti sono rapportabili alla vetustà del fabbricato.

La categoria catastale è A/2, per abitazioni di tipo civile. L'altezza interna dei vani è di 3,10 m.

dati catastali l'unità immobiliare "appartamento M 1.2" è riportata al N.C.E.U. al Comune di San Giuseppe Vesuviano, foglio 4, particella 844, sub 6, categoria A/2, classe 6, consistenza 8 vani, rendita € 991,60.

La planimetria catastale presso l'archivio digitale del Catasto risulta "non rilasciabile, "non abbinata".

confini l'appartamento confina a sud con altra unità immobiliare (appartamento int. 1) e vano scala, a ovest con altra unità immobiliare (appartamento int. 3), a nord con altra proprietà, a est con area scoperta lato via Mattiuli.

superfici

M 1.2	Superfici	Coeff. di ponderazione	Superficie commerciale
	Superficie lorda mq 180,00	1,00	mq 180,00
	Superficie balconi mq 8,40	0,25	mq 2,10
	Superficie terrazze mq 21,90	0,25	mq 5,48
			mq 187,58

APPARTAMENTO M 1.3

piano	int.	categoria catastale	foglio	part.	sub.
primo	3	A/2 - appartamento	4	844	5

descrizione L'appartamento M 1.3, sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Mattiuli n. 60, piano primo, interno 3, è costituito da ingresso salone, due camere, cucina e servizi, quali n. 2 bagni e ripostiglio, un balcone e una terrazza-cavedio a livello. Il vano salone è dotato di affaccio/accesso alla terrazza interna, su cui prospetta anche una delle camere da letto e un bagno. A est l'appartamento è dotato di un

balcone, annesso alla cucina, a una camera e al bagno. L'appartamento ha un orientamento est-ovest, presentando i lati sud e est privi di aperture. Gode di una sufficiente luminosità.

Le finiture interne sono costituite da: porta di ingresso a due battenti in ferro, antisfondamento, rivestita con pannelli di legno; pavimentazione in piastrelle di ceramica tipo monocottura; pavimenti e pareti della cucina e dei bagni rivestiti in piastrelle di ceramica di tipo comune; pareti e soffitti degli altri vani tinteggiati con pittura lavabile; porte interne in legno tamburato; serramenti esterni in alluminio anodizzato, persiane avvolgibili in pvc.

I bagni sono dotati di servizi igienici in ceramica smaltata di colore bianco di tipo comune. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, igienico-sanitario, di distribuzione del gas metano, citofonico e di riscaldamento a funzionamento autonomo alimentato da caldaia a gas installata all'esterno.

Le finiture e gli impianti sono rapportabili alla vetustà del fabbricato.

La categoria catastale è A/2, per abitazioni di tipo civile. L'altezza interna dei vani è di 3,10 m.

dati catastali l'unità immobiliare "appartamento M 1.3" è riportata al N.C.E.U. al Comune di San Giuseppe Vesuviano, foglio 4, particella 844, sub 5, categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita € 805,67.

confini l'appartamento confina a sud con vano scala e altra unità immobiliare (appartamento int. 4), a ovest con area scoperta pertinenziale al fabbricato, a nord con altra proprietà, a est con altra unità immobiliare (appartamento int. 2).

superfici

M 1.3	Superfici		Coeff. di ponderazione	Superficie commerciale
	Superficie lorda	mq 133,50	1,00	mq 133,50
	Superficie balconi	mq 13,20	0,25	mq 3,30
	Superficie terrazze	mq 22,00	0,25	mq 5,50
				mq 142,30

piano	int.	categoria catastale	foglio	part.	sub.
primo	4	A/2 - appartamento	4	844	4

descrizione L'appartamento M 1.4, sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Mattiuli n. 60, piano primo, interno 4, è costituito da ingresso, salone, due camere, cucina e servizi quali n. 2 bagni e ripostiglio; i vani salone e cucina sono dotati di affaccio su un balcone esposto a sud. Tutti gli altri vani sono dotati di finestre. L'appartamento ha un orientamento est-ovest, presentando il lato nord privo di aperture. Gode di una buona luminosità.

Le finiture interne sono costituite da: porta di ingresso a due battenti in ferro, antisfondamento, rivestita con pannelli di legno; pavimentazione in piastrelle di ceramica tipo monocottura; pavimenti e pareti della cucina e dei bagni rivestiti in piastrelle di ceramica di tipo comune; pareti e soffitti degli altri vani tinteggiati con pittura lavabile; porte interne in legno tamburato; serramenti esterni in alluminio anodizzato, persiane avvolgibili in pvc.

I bagni sono dotati di servizi igienici in ceramica smaltata di colore bianco di tipo comune.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, igienico-sanitario, di distribuzione del gas metano, citofonico e di riscaldamento a funzionamento autonomo alimentato da caldaia a gas installata all'esterno.

Le finiture e gli impianti sono rapportabili alla vetustà del fabbricato.

La categoria catastale è A/2, per abitazioni di tipo civile. L'altezza interna dei vani è di 3,10 m.

dati catastali l'unità immobiliare (appartamento) è riportata al N.C.E.U. al Comune di San Giuseppe Vesuviano, foglio 4, particella 844, sub 4, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita € 681,72.

confini l'appartamento confina a sud e a ovest con area scoperta di pertinenza, a nord con altra unità immobiliare (appartamento int. 3), a est con vano scala.

M 1.4	Superfici	Coeff. di ponderazione	Superficie commerciale
	Superficie lorda mq 107,00	1,00	mq 107,00
	Superficie balconi mq 5,40	0,25	mq 1,35
			mq 108,35

piano	int.	categoria catastale	foglio	part.	sub.
secondo	5	A/2 - appartamento	4	844	7

descrizione L'appartamento M 2.5, sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Mattiuli n. 60, piano secondo, interno 5, è costituito da salone-pranzo, due camere, cucina e servizi, quali n. 2 bagni, una lavanderia e un ripostiglio; è dotato di un ampio balcone annesso alle camere con affaccio su strada e di un altro balcone prospettante a sud. I vani sono orientati a sud e a ovest, per cui l'appartamento gode di una buona esposizione e luminosità.

Le finiture interne sono costituite da: porta di ingresso a due battenti in ferro, antisfondamento, rivestita con pannelli di legno; pavimentazione in piastrelle di ceramica tipo monocottura; pavimenti e pareti della cucina e dei bagni rivestiti in piastrelle di ceramica di tipo comune; pareti e soffitti degli altri vani tinteggiati con pittura lavabile; porte interne in legno tamburato; serramenti esterni in alluminio anodizzato, persiane avvolgibili in pvc.

I bagni sono dotati di servizi igienici in ceramica smaltata di colore bianco di tipo comune.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, igienico-sanitario, di distribuzione del gas metano, citofonico e di riscaldamento a funzionamento autonomo alimentato da caldaia a gas installata all'esterno.

Le finiture e gli impianti sono rapportabili alla vetustà del fabbricato.

La categoria catastale è A/2, per abitazioni di tipo civile. L'altezza interna dei vani è di 3,10 m.

dati catastali l'unità immobiliare "appartamento M 2.5" è riportata al N.C.E.U. al Comune di San Giuseppe Vesuviano, foglio 4, particella 844, sub 7, categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita € 805,67.

confini l'appartamento confina a sud con area scoperta pertinenziale al fabbricato, a ovest con vano scala, a nord con altra unità immobiliare (appartamento int. 6), a est con area scoperta lato via Mattiuli.

superfici	M 2.5	Superfici	Coeff. di ponderazione	Superficie commerciale
		Superficie lorda mq 131,00	1,00	mq 131,00
		Superficie balconi mq 27,40	0,25	mq 6,85
				mq 137,85

piano	int.	categoria catastale	foglio	part.	sub.
secondo	6	A/2 - appartamento	4	844	10

descrizione

L'appartamento M 2.6, sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Mattiuli n. 60, piano secondo, interno 6, è costituito da ingresso, salone doppio, due camere, cucina e servizi, quali n. 2 bagni e ripostiglio; il vano salone è dotato di un'ampia superficie vetrata e di un piccolo balcone con affaccio su strada. Un altro balcone, con accesso dalla cucina, prospetta sulla corte-cavedio interna, su cui affacciano anche le finestre del salone (lato ingresso) e di una camera da letto. Entrambe le camere da letto sono dotate di un altro balcone prospettante su un'altra corte-cavedio interna. L'appartamento ha un orientamento ovest-est, presentando il lato sud privo di aperture. Gode di una sufficiente luminosità. Le finiture interne sono costituite da: porta di ingresso a due battenti in ferro, antisfondamento, rivestita con pannelli di legno; pavimentazione in piastrelle di ceramica tipo monocottura; pavimenti e pareti della cucina e dei bagni rivestiti in piastrelle di ceramica di tipo comune; pareti e soffitti degli altri vani tinteggiati con pittura lavabile; porte interne in legno tamburato; serramenti esterni in alluminio anodizzato, persiane avvolgibili in pvc. I bagni sono dotati di servizi igienici in ceramica smaltata di colore bianco di tipo comune. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, igienico-sanitario, di distribuzione del gas metano, citofonico e di riscaldamento a funzionamento autonomo alimentato da caldaia a gas installata all'esterno. La categoria catastale è A/2, per abitazioni di tipo civile. L'altezza interna dei vani è di 3,10 m.

dati catastali

l'unità immobiliare "appartamento M 2.6" è riportata al N.C.E.U. al Comune di San Giuseppe Vesuviano, foglio 4, particella 844, sub 10, categoria A/2, classe 6, consistenza 8,5 vani, rendita € 1053,57.

confini

l'appartamento confina a sud con altra unità immobiliare (appartamento int. 5) e vano scala, a ovest con altra unità immobiliare (appartamento int. 7), a nord con altra proprietà, a est con area scoperta lato via Mattiuli.

superfici

M 2.6	Superfici	Coeff. di ponderazione	Superficie commerciale
	Superficie lorda mq 173,40	1,00	mq 173,40
	Superficie balconi mq 8,40	0,25	mq 2,10
	Superficie terrazze mq 13,70	0,25	mq 3,43
			mq 178,93

piano	int.	categoria catastale	foglio	part.	sub.
secondo	7	A/2 - appartamento	4	844	9

descrizione L'appartamento M 2.7, sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Mattiuli n. 60, piano secondo, interno 7, è costituito da ingresso salone, due camere, cucina e servizi, quali n. 2 bagni e ripostiglio; il vano salone è dotato di affaccio su una corte-cavedio interna, su cui prospetta anche un piccolo balcone annesso a una delle camere. A ovest l'appartamento è dotato di un balcone su cui affacciano la cucina, un bagno e una camera. L'appartamento ha un orientamento est-ovest, presentando il lato sud privo di aperture. Gode di una sufficiente luminosità.

Le finiture interne sono costituite da: porta di ingresso a due battenti in ferro, antisfondamento, rivestita con pannelli di legno; pavimentazione in piastrelle di ceramica tipo monocottura; pavimenti e pareti della cucina e dei bagni rivestiti in piastrelle di ceramica di tipo comune; pareti e soffitti degli altri vani tinteggiati con pittura lavabile; porte interne in legno tamburato; serramenti esterni in alluminio anodizzato, persiane avvolgibili in pvc.

I bagni sono dotati di servizi igienici in ceramica smaltata di colore bianco di tipo comune.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, igienico-sanitario, di distribuzione del gas metano, citofonico e di riscaldamento a funzionamento autonomo alimentato da caldaia a gas installata all'esterno.

Le finiture e gli impianti sono rapportabili alla vetustà del fabbricato.

La categoria catastale è A/2, per abitazioni di tipo civile. L'altezza interna dei vani è di 3,10 m.

dati catastali l'unità immobiliare "appartamento M2.7 è riportata al N.C.E.U. al Comune di San Giuseppe Vesuviano, foglio 4, particella 844, sub 9, categoria A/2, classe 6, consistenza 7 vani, rendita € 867,65.

confini l'appartamento confina a sud con vano scala e altra unità immobiliare (appartamento int. 8), a ovest con area scoperta pertinenziale al fabbricato, a nord con altra proprietà, a est con altra unità immobiliare (appartamento int. 6).

superfici

M 2.7	Superfici	Coeff. di ponderazione	Superficie commerciale
	Superficie lorda mq 133,50	1,00	mq 133,50
	Superficie balconi mq 16,20	0,25	mq 4,05
			mq 137,55

piano	int.	categoria catastale	foglio	part.	sub.
secondo	8	A/2 - appartamento	4	844	8

descrizione

L'appartamento M 2.8, sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Mattiuli n. 60, piano secondo, interno 8, è costituito da ingresso, salone, due camere, cucina e servizi, quali n. 2 bagni e ripostiglio; i vani salone e cucina sono dotati di affaccio su un balcone esposto a sud. Tutti gli altri vani sono dotati di finestra. L'appartamento ha un orientamento est-ovest, presentando il lato nord privo di aperture. Gode di una buona luminosità.

Le finiture interne sono costituite da: porta di ingresso a due battenti in ferro, antisfondamento, rivestita con pannelli di legno; pavimentazione in piastrelle di ceramica tipo monocottura; pavimenti e pareti della cucina e dei bagni rivestiti in piastrelle di ceramica di tipo comune; pareti e soffitti degli altri vani tinteggiati con pittura lavabile; porte interne in legno tamburato; serramenti esterni in alluminio anodizzato, persiane avvolgibili in pvc.

I bagni sono dotati di servizi igienici in ceramica smaltata di colore bianco di tipo comune.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, igienico-sanitario, di distribuzione del gas metano, citofonico e di riscaldamento a funzionamento autonomo alimentato da caldaia a gas installata all'esterno.

Le finiture e gli impianti sono rapportabili alla vetustà del fabbricato.

La categoria catastale è A/2, per abitazioni di tipo civile. L'altezza interna dei vani è di 3,10 m.

dati catastali

l'unità immobiliare "appartamento M2.8" è riportata al N.C.E.U. al Comune di San Giuseppe Vesuviano, foglio 4, particella 844, sub 8, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita € 681,72.

confini

l'appartamento confina a sud e a ovest con area scoperta pertinenziale al fabbricato, a nord con altra unità immobiliare (appartamento int. 3), a est con vano scala.

superfici

M 2.8	Superfici	Coeff. di ponderazione	Superficie commerciale
	Superficie lorda mq 107,00	1,00	mq 107,00
	Superficie balconi mq 5,40	0,25	mq 1,35
			mq 108,35

STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Per ciascun Lotto si riporta in una tabella il calcolo del Valore di mercato stimato.

IMMOBILI SITI IN VIA MATTIOLI 58 e 60 - COMUNE DI SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA)																			
	Descrizione immobile	dati catastali					superfici mq		calcolo superficie commerciale		superficie commerciale	valutazione	coefficienti deprezz/apprezz					valore stimato	valorre stimato arrotondato
		foglio	part.	sub.	cat.	vani	sup. lorda	sup. access.	coeff. Tab.	mq	totale mq equivalenti	valore di stima al mq	piano	esposi zione	conserv azione	funzio nalità	servizi		
PIANO CANTINATO	M c.lab Laboratorio/magazzino piano cantinato	4	844	12	C/3		610,00		1	610,00									
											610,00	€ 475,00	0,85		0,90			€ 221.658,75	LOTTO 15 € 221.650,00
PIANO TERRA	M t.neg Negozio piano TERRA cortile - posti auto scoperti	4	844	2	C/1		610,00	204,00	1	610,00									
									20%	40,80	650,80	€ 950,00			0,90			€ 556.434,00	LOTTO 16 € 556.420,00
PIANO PRIMO	M 1.1 Appartam. piano PRIMO - int. 1 balconi /terrazzi a livello	4	844	3	A/2	6,5	131,00	27,40	1	131,00									
									25%	6,85	137,85	€ 900,00	1,00	1,03	0,90	1,03	1,10	€ 130.304,35	LOTTO 17 € 130.300,00
	M 1.2 Appartam. piano SECONDO - int. 2 balconi /terrazzi a livello	4	844	6	A/2	8	180,00	8,40	1	180,00									
	terrazza (corte interna)							21,90	25%	2,10									
									25%	5,48	187,58	€ 900,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,10	€ 167.129,33	LOTTO 18 € 167.120,00
	M 1.3 Appartam. piano SECONDO - int. 3 balconi /terrazzi a livello	4	844	5	A/2	6,5	133,50	13,20	1	133,50									
	terrazza (corte interna)							22,00	25%	3,30									
									25%	5,50	142,30	€ 900,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,10	€ 126.789,30	LOTTO 19 € 126.780,00
M 1.4 Appartam. piano SECONDO - int. 4 balconi /terrazzi a livello	4	844	4	A/2	5,5	107,00	5,40	1	107,00										
									25%	1,35	108,35	€ 900,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,10	€ 96.539,85	LOTTO 20 € 96.530,00

	Descrizione immobile	dati catastali					superfici mq		calcolo superficie commerciale		superficie commerciale	valutazione	coefficienti deprezz/apprezz					valore stimato	valore stimato arrotondato
		foglio	part.	sub.	cat.	vani	sup. lorda	sup. access.	coeff. Tab.	mq	totale mq equivalenti	valore di stima al mq	piano	esposizione	conservazione	funzionalità	servizi		
PIANO SECONDO	M 2.5 Appartam. piano SECONDO - int. 5 balconi /terrazzi a livello	4	844	7	A/2	6,5	131,00	27,40	1	131,00	137,85	€ 900,00	0,90	1,03	0,90	1,03	1,10	€ 117.273,92	LOTTO 21 € 117.270,00
	M 2.6 Appartam. piano SECONDO - int. 6 balconi /terrazzi a livello balconi (su corte interna)	4	844	10	A/2	8,5	173,40	8,40 13,70	1 25%	173,40 2,10 3,43	178,93	€ 900,00	0,90	1,00	0,90	1,00	1,10	€ 143.479,96	LOTTO 22 € 143.470,00
	M 2.7 Appartam. piano SECONDO - int. 7 balconi /terrazzi a livello	4	844	9	A/2	7	133,50	16,20	1	133,50	137,55	€ 900,00	0,90	1,00	0,90	1,00	1,10	€ 110.301,35	LOTTO 23 € 110.300,00
	M 2.8 Appartam. piano SECONDO - int. 8 balconi /terrazzi a livello	4	844	8	A/2	5,5	107,00	5,40	1	107,00	108,35	€ 900,00	0,90	1,00	0,90	1,00	1,10	€ 86.885,87	LOTTO 24 € 86.880,00

RIASSUMENDO:

LOTTO	CODICE	Tipologia e interno	VALORE STIMATO
Lotto 15	M c.lab	Laboratorio	€ 221.650,00
Lotto 16	M t.neg	Negozi	€ 556.420,00

LOTTO	CODICE	Tipologia e interno	VALORE STIMATO
Lotto 17	M 1.1	Appartamento int. 1	€ 130.300,00
Lotto 18	M 1.2	Appartamento int. 2	€ 167.120,00
Lotto 19	M 1.3	Appartamento int. 3	€ 126.780,00
Lotto 20	M 1.4	Appartamento int. 4	€ 95.530,00

LOTTO	CODICE	Tipologia e interno	VALORE STIMATO
Lotto 21	M 1.5	Appartamento int. 5	€ 117.270,00
Lotto 22	M 1.6	Appartamento int. 6	€ 143.470,00
Lotto 23	M 1.7	Appartamento int. 7	€ 110.300,00
Lotto 24	M 1.8	Appartamento int. 8	€ 86.880,00

Anna Scala architetto - archiscala@alice.it - anna.scala@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONCLUSIONI

Per tutti gli altri quesiti riguardanti gli immobili di cui si tratta si faccia riferimento alla precedente Relazione di perizia.

Ringraziando il G.D., resto a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento o integrazione.

Il C.T.U.
arch. Anna Scala

