

di [redacted]
arch. Giovanni De Santis - Via Maddalena, 38 - 81024 Maddaloni (CB)
Tel./fax: 0823 437453 E-mail: archigds@tin.it

19
ALLEGATO



Veduta del complesso fortificato del Castello di Maddaloni

RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
della [redacted]

[redacted]
Tecnico Incaricato: arch. Giovanni DE SANTIS



PK

studio de santis
arch. Giovanni De Santis - Via Maddalena, 38 - 81021 Maddaloni (CE)
Tel./fax: 0823 437453 E-mail: archgds@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto arch. Giovanni De Santis, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta con al n.° 770, con studio in Maddaloni alla via Maddalena n. 38, incaricato dal dott. [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] domiciliato in Caserta alla via Monticciello n. 6, nella qualità di [redacted] con sede in [redacted] alla via [redacted] C.F. [redacted] [redacted], rassegna la seguente

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

allo scopo di quantificare il più probabile valore venale degli immobili di cui è proprietaria la [redacted]

Il sottoscritto tiene a precisare che la valutazione economica è basata sulla scorta della documentazione fornita dal committente, nonché su opportune indagini catastali ed urbanistiche condotte anche in prima persona; specifica inoltre che non ha alcun diritto né interesse, attuale o futuro, circa le proprietà che gli sono state sottoposte.

PREMESSA: CRITERI DI VALUTAZIONE DEI BENI

- Fabbricati

Circa il criterio di stima da adottare per la valutazione di fabbricati urbani si è scelto il metodo sintetico, in modo tale da ottenere il risultato più confacente perché basato su elementi più concreti e reali; si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda, tenendo debitamente conto dell'insieme citato di parametri intrinseci ed estrinseci costitutivi di valore del bene in esame e delle eventuali pertinenze, anche sulla scorta dei valori forniti dall'Agenzia del Territorio espressi attraverso le tabelle dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezz'opera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base a coefficienti di volta in volta richiamati.

Stima immobili - [redacted]

1 di 54

arch. Giovanni De Santis



Al valore complessivo determinato si applica, se necessario, una decurtazione pari ai costi per l'ottenimento della eventuale sanatoria edilizia del manufatto realizzato in difformità.

- Terreni edificabili e Terreni agricoli

Circa la determinazione del più probabile valore di mercato delle aree edificabili, si procederà con operazioni di stima attraverso procedimento "sintetico-comparativo, dal quale si ricaverà il valore medio.

La stima sintetica consiste nella determinazione del valore venale di un'area sulla base dei prezzi desunti da transazioni di beni simili ubicati in zone limitrofe e venduti in condizioni ordinarie di mercato; pertanto facendo riferimento ai prezzi rilevati compresi fra un minimo ed un massimo, è possibile assumere un valore unitario medio in base al quale se ne ricava il più probabile valore di mercato.

Circa la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni agricoli, si seguirà lo stesso criterio di stima utilizzato per i terreni edificabili atteso che le aree in questione ricadono in zone urbanizzate pur essendo qualificati quali fondi agricoli.

Sidag Immobili

2 di 54

arch. Giovanni De Santis



IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1) CASERTA - appartamento alla Piazza Vanvitelli

Dati catastali:

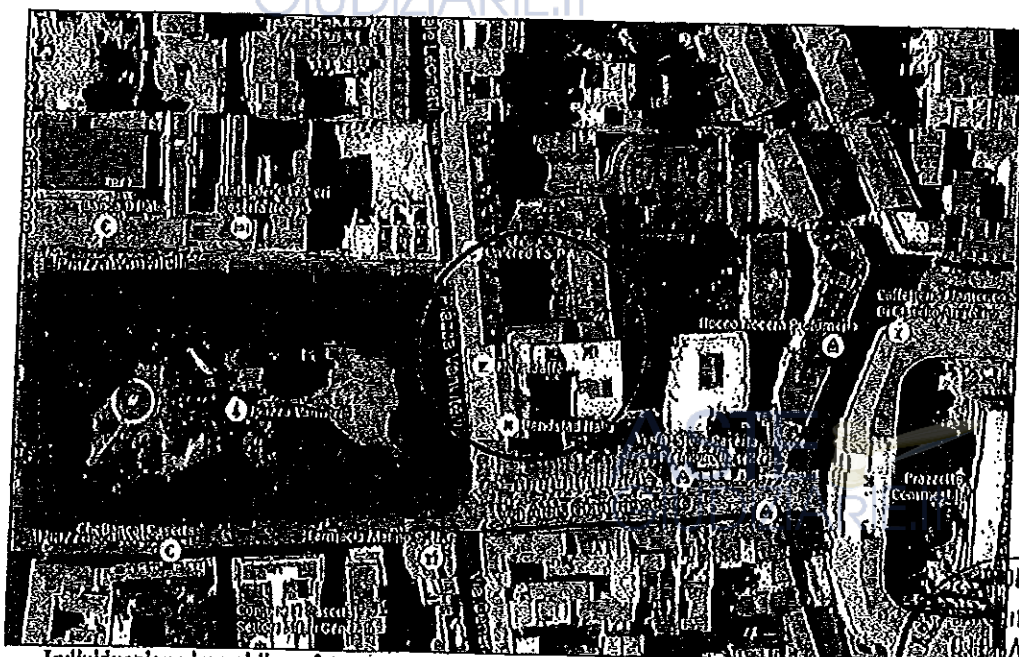
L'immobile risulta distinto nel NCEU nel Comune di Caserta al Foglio 500, particella 5222, sub. 73, Zona cens. 1, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 588,76.

Descrizione:

Trattasi di un appartamento situato al terzo piano della scala D di uno dei blocchi (il posteriore) che compongono un insediamento residenziale realizzato tra la fine degli anni '60 e l'inizio degli anni '70 (completato nel 1971) con accesso da Piazza Luigi Vanvitelli, denominato Palazzo Monti-Maggiò.

In particolare l'unità immobiliare, destinata ad abitazione, avente accesso dalla porta int. 37, si compone di una cucina con relativo balconcino, di un bagno, una camera ed un soggiorno oltre due disimpegni. Lo stato di manutenzione risulta essere buono.

L'intero immobile, a destinazione prettamente residenziale, da considerarsi di buon livello, si trova nella piazza principale cittadina, occupando la metà della cortina opposta a quella caratterizzata dal Palazzo Acquaviva, sede della Prefettura e della Questura, quindi in una zona centralissima, ben servita da infrastrutture e servizi.



Individuazione immobile su foto aerea

Setima Immobili



Lo stato generale dell'edificio risulta essere discreto.

L'immobile è dotato di portineria e la casa del portiere posta al piano rialzato dell'edificio disinpegnato dalla scala B, è tra le parti comuni (in Catasto al foglio CU, p.la 649 sub 1).

L'immobile risulta costruito in conformità alla L.E. n. 201/68 del 24.08.1968 e n. 209/68 del 27.08.1968 rilasciate dal Sindaco di Caserta.

L'unità immobiliare in questione non ha subito modificazioni e/o interventi che hanno determinato la necessità di autorizzazioni edilizie, pertanto risulta essere regolare urbanisticamente.

La superficie interna lorda (escluse le compagne esterne) dell'appartamento risulta essere pari a mq 75, oltre i due balconi che misurano 9 mq, da considerare per un terzo. Pertanto ai fini della determinazione del valore si considererà una superficie convenzionale di mq 78.

Stima:

Il sottoscritto ritiene opportuno eseguire la stima del bene attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativo sulla scorta dei valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed espressi attraverso le tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per il Comune di Caserta, dove si rilevano i seguenti dati:

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre I

Passo/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice Zona: B4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valutazione Media
		Min.	Max.		
Abitazioni civili	Normale	1350,00	2000,00	L	€ 1675,00/mq
Abitazioni civili	Ottimo	1700,00	2550,00	L	€ 2125,00/mq

I dati forniti dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI, offrono elementi per le stesse attività svolte dall'ufficio nel campo dei processi stimali, resi pubblici con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare. Le metodologie adottate per la redazione della banca dati, sono basate soprattutto su rilevazioni dirette (atti di compravendita) ed indirette (sulla base di expertise degli uffici che operano in campo tecnico stimale).

Inoltre i predetti valori vengono comparati con quelli pubblicati da Borsinoimmobiliare.it, sito di analisi, servizi e valutazioni immobiliari.

Silvia Immobili

4 di 54

arch. Giovanni De Santis



- Borsino Immobiliare:

Valore di Mercato abitazioni civili: tra 1.458€/mq a 2.144€/mq; valore medio 1.801€/mq

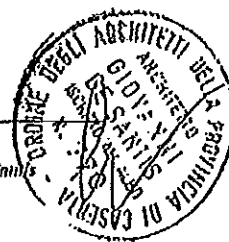
Le indagini effettuate attraverso l'ausilio di primarie agenzie immobiliari o dall'analisi delle ultime transazioni, dalle offerte di mercato, si evidenzia che nella zona in cui ricade l'unità immobiliare in esame, i valori medi, per unità di pari caratteristiche estrinseche e intrinseche similari a quello oggetto della presente stima, i valori medi unitari si attestano tra 1.800,00 €/mq e 2.200 €/mq.

Considerando i detti valori OMI comparati alle altre quotazioni, considerando le buone condizioni manutentive dell'immobile in oggetto nonché la buona ubicazione ed il contesto circostante che rende appetibile l'immobile, per l'abitazione in questione si assume un valore unitario medio di 2.000,00 €/mq

(Abitazione 3P+balcone 1/3 = mq 75+(9x1/3) = mq 78.00

Immobile	Dati Catastrali NCBU	Superficie (mq)	Prezzo unitario	Valore (€)
1	Abitazione P. 500 p.lla 5222, sub. 73, c.fg. A/2, Piano 3	78.00	2.000,00	156.000,00
TOTALE				156.000,00

Applicando il metodo di stima noto come "sintetico comparativo" si ottiene che il probabile valore di mercato dell'appartamento, in cifra tonda è di € 155.000,00 (centocinquantacinquemila/00).



2) CASERTA: appartamento alla Via Turati n. 30

ASTE
GIUDIZIARIE.it

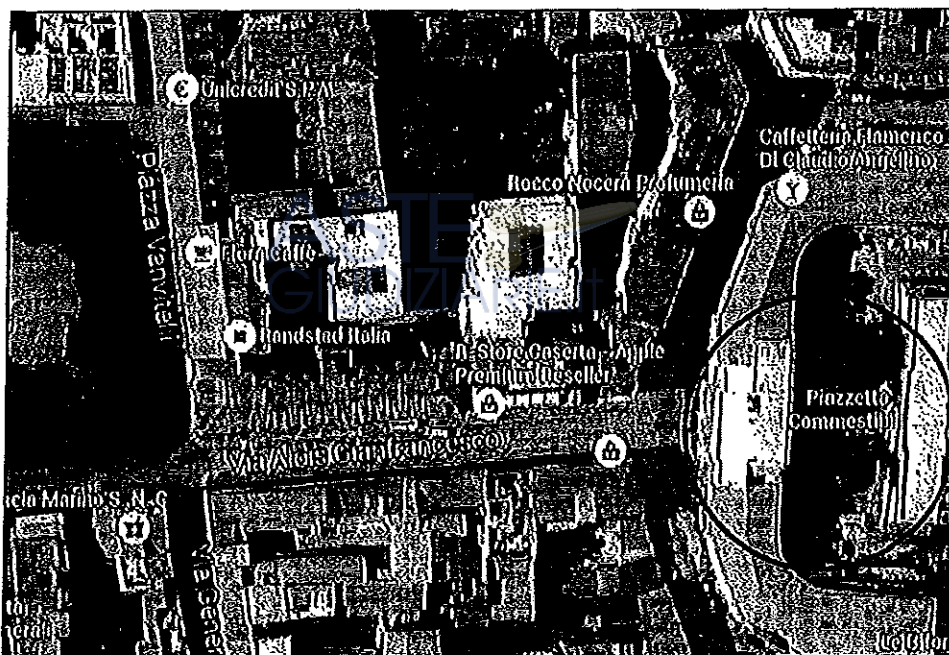
Dati catastali:

L'immobile risulta distinto nel NCBU nel Comune di Caserta al Foglio 500, particella 1431, sub. 43, Zona cens. 1, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Rendita Buro 1.103,93, Piano 2 scala C.

Descrizione:

L'unità immobiliare si trova al secondo piano della scala C di un fabbricato di maggiore consistenza realizzato alla fine dell'800 denominato "Piazzetta Commestibili", con accesso principale da via Turati.

L'intero immobile, a destinazione residenziale, ad eccezione del piano terra commerciale a fronte strada, si trova in una zona centralissima o ben servita da infrastrutture e servizi, poco distante dalla centralissima Piazza Vanvitelli.



Individuazione immobile su foto aerea

La qualità, la tipologia ed il pregio architettonico dell'insediamento hanno fatto sì che di recente, con decreto ministeriale, sull'intero complesso sia stato posto il vincolo di tutela ai sensi della legge 1089/39.

L'immobile nella sua interezza è interessato da lavori di restauro, risanamento conservativo e ammodernamento tecnologico che hanno riguardato il miglioramento statico del fabbricato

Silma Immobili

6 di 54

arch. Giovanni De Santis



nonché il ripristino degli intonaci e degli elementi decorativi e architettonici delle parti comuni e delle facciate esterne; i lavori non hanno ancora interessato l'unità immobiliare in oggetto, almeno per quanto riguarda le opere interne e di finitura per cui allo stato attuale i locali risultano ancora in corso di ristrutturazione e lo stato attuale dell'unità immobiliare non ne permette l'utilizzo.

A detta unità è collegata a mezzo di opportuna botola, il sottotetto corrispondente, che con opportuni interventi tecnici ed autorizzativi potrebbe essere trasformato sottotetto abitabile, aumentando il valore dell'immobile oggetto di stima.

L'unità immobiliare non sembra aver subito modificazioni e/o interventi recenti che necessitavano di autorizzazioni edilizie, pertanto risulta essere regolare urbanisticamente.

La superficie interna lorda dell'appartamento risulta essere pari a mq 170.00, oltre il sottotetto non abitabile da recuperare e, quindi, da considerare al 40%.

Stima:

Il sottoscritto ritiene opportuno eseguire la stima del bene attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativo sulla scorta dei valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed espressi attraverso le tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per il Comune di Caserta, dove si rilevano i seguenti dati:

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre I

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice Zona: B4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valutazione Media
		Min.	Max.		
Abitazioni civili	Normale	1350,00	2000,00	L	€ 1675,00/mq

I dati forniti dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI, offrono elementi per le stesse attività svolte dall'ufficio nel campo dei processi estimati, resi pubblici con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare. Le metodologie adottate per la redazione della banca dati, sono basate soprattutto su rilevazioni dirette (atti di compravendita) ed indirette (sulla base di expertise degli uffici che operano in campo tecnico estimale).

Inoltre i predetti valori vengono comparati con quelli pubblicati da Borsinoimmobiliare.it, sito di analisi, servizi e valutazioni immobiliari.

Stima Immobiliare

7 di 54

arch. Giovanni De Santis



- Borsa immobiliare:

Valore di Mercato abitazioni civili: tra 1.458€/mq a 2.144€/mq; valore medio 1.801€/mq

Dalle indagini effettuate attraverso l'ausilio di primarie agenzie immobiliari e dall'analisi delle ultime transazioni, dalle offerte di mercato, si evidenzia che nella zona in cui ricade l'unità immobiliare in esame, i valori medi, per unità di pari caratteristiche estrinseche e intrinseche similari a quello oggetto della presente stima, i valori medi unitari si attestano tra 1.700,00 €/mq e 2.000 €/mq.

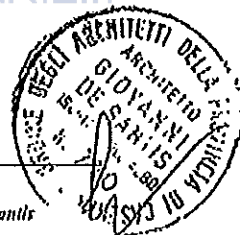
Considerando i detti valori OMI comparati alle altre quotazioni, considerando le condizioni manutentive dell'immobile in oggetto nonché l'ubicazione ed il contesto circostante, per l'abitazione in questione si assume un valore unitario medio di 1.800,00 €/mq.

Valore che viene decurtato di una aliquota del 25% considerato lo stato attuale dell'unità immobiliare che per essere abitata e utilizzata necessita di intervento di ristrutturazione interna; per cui si assume quale Valore unitario medio 1.350€/mq

(Abitazione 2P+sottotetto da recuperare 40% = mq 170+(170x0.40) = mq 238.00

nr.	Immobile	Dati Catastrali NCBU	Superficie (mq)	Prezzo unitario	Valore (€)
2	Abitazione	F. 500, p.lla 1431, sub. 43, cig. A/2, Piano 2	238.00	1.350,00	321.300,00
		TOTALE			321.300,00

Applicando il metodo di stima noto come "sintetico comparativo" si ottiene che il probabile valore di mercato dell'appartamento, in cifra tonda è di € 320.000,00 (trecentoventimila/00).



b) MADDALONI - Stenditoio in Via Campolongo (Pr.co. "Il Casertano")

Dati catastali:

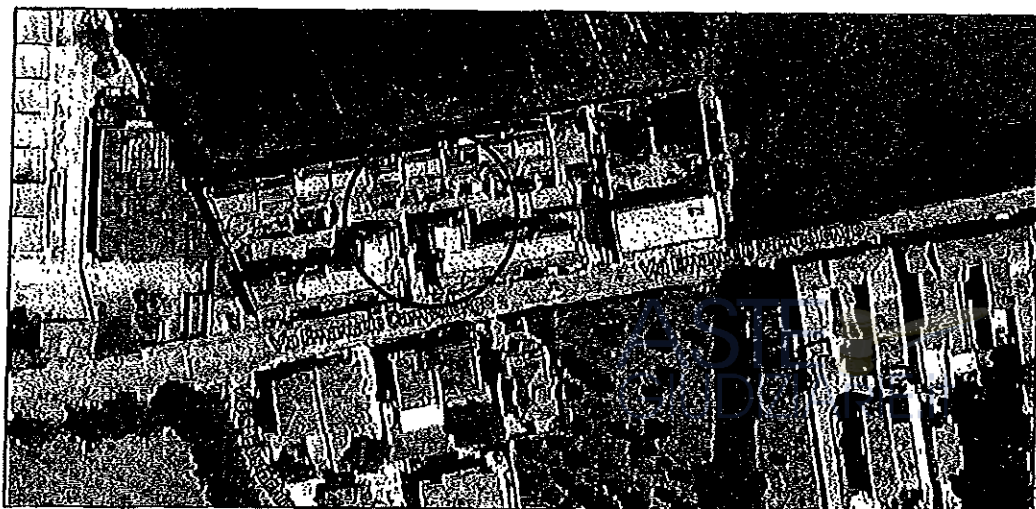
L'immobile risulta distinto al NCEU nel Comune di CMaddaloni al Foglio 5, particella 5198, sub. 10, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 104 mq, Rendita Euro 220,22, Via B. Campolongo snc, piano 2, interno 5 scala B.

Descrizione:

L'unità immobiliare consiste in uno stenditoio posto all'ultimo livello di un fabbricato che fa parte di un complesso residenziale costituito da fabbricati e da ville a schiera.

In particolare, l'intero insediamento è costituito da tre grossi corpi di fabbrica, dei quali, due di sono prospicienti la Via Campolongo, mentre il terzo, composto da n.8 ville a schiera e una bifamiliare, è disposto lungo il confine nord del lotto. L'accesso sia carrabile che pedonale avviene da Via Campolongo. Tutti i fabbricati si sviluppano su tre piani fuori terra oltre un piano interrato comune all'intero complesso, dove sono ubicati n. 37 box auto e n. 22 cantinole, a cui si accede mediante una rampa sul confine orientale del lotto. I fabbricati sono divisi in n. 18 appartamenti tra il piano terra e il primo piano, mentre al piano sottotetto risultano realizzati stenditoi coperti con un'altezza interna netta di m 2,15.

L'insediamento da un punto di vista architettonico risulta abbastanza pregevole e non versa in cattivo stato di conservazione. In definitiva l'intero complesso, a destinazione prettamente residenziale, è da considerarsi di buon livello e si trova in una zona semicentrale del comune di Maddaloni, ben collegata e servita da infrastrutture e servizi.



Individuazione immobile su foto aerea

Stima Immobile



L'intero insediamento residenziale risulta costruito a seguito di C.E. n. 51/94 del 28.07.1994 rilasciata dal Comune di Maddaloni (Ce).

Detta concessione veniva rilasciata con delle condizioni speciali, oltre quelle generali, alcune dirette in particolare a disciplinare gli stenditoi per i quali veniva fissata la seguente limitazione: "...lo stenditolo medesimo sia arretrato di m. 1,50 rispetto al filo esterno del fabbricato e le bocche di lupo non fuoriescano dalla q. 0.00 della sistemazione esterna...".

Tale condizione è stata parzialmente disattesa creando delle difformità alla C.E., con la realizzazione di chiusure perimetrali e, pertanto, bisogna considerare una aliquota che comprenda sia la somma occorrente per un progetto in sanatoria, sia la corresponsione di oneri concessori da versare per le opere realizzate in difformità.

Dalla documentazione visionata si è potuto determinare l'attuale stato di conservazione e manutenzione, gli eventuali danni e, conseguentemente, stimarne il valore complessivo.

Inoltre si è valutato che non vi sono le condizioni per il recupero al fini abitativi degli stenditoi; infatti, nel caso in questione si ha un sottotetto con altezza media interna di circa m 2,15, ed il recupero abitativo è ammesso solo qualora concorrano le condizioni dettate dall'art. 3 comma 1 lettera c della L.R. n. 15/2000 come successivamente modificato e integrato che prescrive una altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non inferiore a metri 2,20.

Le consistenze catastali coincidono con le consistenze riportate nella documentazione, inoltre le superfici ricavate dalle planimetrie catastali sono state verificate dalle misurazioni effettuate mediante opportuna comparazione con rilievo metrico già esistente.

In particolare l'unità immobiliare da stimare consiste in uno stenditolo con altezza media interna di m 2,15 a copertura piana, ubicato all'ultimo piano della scala B distinto con l'interno n. 5, costituito da un unico spazio aperto destinato a stenditolo. La superficie risulta essere pari a mq 104, oltre i due balconi che misurano 21 mq (da considerare al 25% rispetto al valore medio unitario dell'abitazione principale).

Il bene oggetto di stima, essendo uno stenditolo, presenta uno stato di scarsa manutenzione e conservazione. La copertura del tetto è di tipo misto: un'area è coperta a falde sulle quali si aprono degli abbaini, chiusi con del polycarbonato fissato a dei profili in alluminio; un'altra zona ha una copertura piana. Le aperture presenti sui muri perimetrali (finestre e balconi) sono state chiuse con dei pannelli di compensato.

Risultano rilevate e persistenti le seguenti criticità:

- Presenza di lesioni orizzontali lungo i cordoli della copertura.

Silva Immobili

10 di 54

arch. Giovanni De Santis



- Zone di umidità e infiltrazioni d'acqua, in prossimità delle strutture di copertura degli abbaini e sui soffitti.

Stima:

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto alla stima. Dalle indagini effettuate attraverso l'ausilio di primarie agenzie immobiliari e dall'analisi delle ultime transazioni, dalle offerte di mercato, si evidenzia che nella zona in cui ricade l'unità immobiliare in esame, per unità di pari caratteristiche estrinseche e intrinseche similari a quello oggetto di stima, i valori medi unitari per abitazioni si attestano tra 900,00 €/mq e 1.100,00 €/mq.

Questo primo valore di stima, è stato confrontato con i dati ricavati dalla tabella estratta dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e da quella riportante le quotazioni nel Borsino Immobiliare.

Con l'utilizzo di questa seconda coppia di parametri è stato possibile controllare eventuali abbinamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine ed in particolare delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei beni immobiliari (così come quelli del Borsino Immobiliare), sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale. Considerando tali tabelle di quotazione risulta che il valore di mercato in euro/mq per abitazioni civili con destinazione residenziale ubicate nel Comune di Maddaloni, in stato conservativo normale in zona semiperiferica, è il seguente:

Il sottoscritto ritiene opportuno eseguire la stima del bene attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativo sulla scorta dei valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed espressi attraverso le tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per il Comune di Maddaloni, dove si rilevano i seguenti dati:

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre I

Comune: Maddaloni

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA DI ESPANSIONE

Codice Zona: D2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stima Immobiliare

11 di 54

arch. Giovanni De Santis



Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valutazione Media
		Min	Max		
Abitazioni civili	Normale	800,00	1200,00	L	€ 1000,00/mq

I dati forniti dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI, offrono elementi per le stesse attività svolte dall'ufficio nel campo dei processi estimati, resi pubblici con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare. Le metodologie adottate per la redazione della banca dati, sono basate soprattutto su rilevazioni dirette (atti di compravendita) ed indirette (sulla base di expertise degli uffici che operano in campo tecnico estimale).

Inoltre i predetti valori vengono comparati con quelli pubblicati da Borsinoimmobiliare.it, sito di analisi, servizi e valutazioni immobiliari.

- *Borsino immobiliare:*

Valore di Mercato abitazioni civili: tra 772€/mq a 1115€/mq; valore medio 943€/mq.

Dai suddetti dati, confortati dalla quotazione delle agenzie immobiliari che operano sul territorio, per le abitazioni si ricava un valore unitario medio di 971,50€/mq.

Su detto valore capitale medio vanno fatte le seguenti considerazioni:

- Nello specifico il bene da stimare è uno stenditoio, per il quale non è stato possibile reperire dati confrontabili, né dalle transazioni di compravendita, né dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio; ciò evidenzia che i beni con caratteristiche simili a quello da stimare, non sono appetibili commercialmente, pertanto il loro valore di mercato potrebbe essere soggetto ad un abbattimento percentuale del valore medio di mercato ricavato per le abitazioni civili.

Nel nostro caso, visto anche l'attuale stato di conservazione e manutenzione dello stenditoio, il valore unitario medio può essere determinato pari al 65% di quello considerato per una abitazione, atteso che lo stenditoio può essere assimilato ad un deposito e/o ad un locale pertinenziale.

Dalle considerazioni suesposte per lo stenditoio si adotta un valore unitario medio di 632,00€/mq (65% di 971,50€/mq), mentre per i balconi si adotta un valore unitario medio di 243,00€/mq (1/4 di 971,50€/mq).

Stima immobili

12 di 54

arch. Giovanni De Santis



N.°	Immobile	Dati Catastrali NCRU	Superficie	Prezzo	Valore (€)
			(mq)	(unitario)	
3	Stenditolo	F. 5, p.lla 5198, sub. 10, ctg. C/2, Piano 2	104,00	632,00	65.728,00
	balconi		21,00	243,00	5.103,00
		somma			70.831,00
		Importo in c.f. da dedurre per conseguimento conformità urbanistica (30% da applicare sul locale stenditolo)			20.000,00
		TOTALE			50.831,00

Applicando il metodo di stima noto come "sintetico comparativo" si ottiene che il probabile valore di mercato dello stenditolo, in cifra tonda è di € 51.000,00 (cinquantunomila/00).

MADDALONI - Aut. Tribunale, Box e Cantinole in Via Campolongo (Parco "Il Cardinale")

Dati catastali:

Gli immobili risultano distinti al NCBU nel Comune di Maddaloni al Foglio 5, particella 5198, come segue:

- sub 5, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 47 mq, Rendita Euro 135,93; Via E. Campolongo snc, piano S1, scala A.
- sub 49, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 22 mq, Rendita Euro 74,99; Via E. Campolongo snc, piano S1.
- sub 58, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 22 mq, Rendita Euro 74,99; Via E. Campolongo snc, piano S1.
- sub 62, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 31 mq, Rendita Euro 105,67; Via E. Campolongo snc, piano S1.
- sub 77, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 15 mq, Rendita Euro 51,13; Via E. Campolongo snc, piano S1.
- sub 76, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 16 mq, Rendita Euro 39,66; Via E. Campolongo snc, piano S1.
- sub 13, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 555,19; Via E. Campolongo snc, piano T, Interno 2, scala C.
- sub 57, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 5 mq, Rendita Euro 12,39; Via E. Campolongo snc, piano S1.
- sub 72, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 10 mq, Rendita Euro 24,79; Via E. Campolongo snc, piano S1.
- sub 67, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 15 mq, Rendita Euro 51,13; Via E. Campolongo snc, piano S1.

Descrizione:

I beni da stimare consistono in 10 unità immobiliari, di cui 6 box auto al piano interrato, 3 cantinole e un appartamento al piano terra; le unità immobiliari fanno parte di un complesso residenziale costituito da tre grossi corpi di fabbrica, dove due di essi sono prospicienti la Via Campolongo, mentre il terzo, composto da n.8 ville a schiera e una bifamiliare, è disposto lungo il confine nord del lotto. L'accesso sia carrabile che pedonale avviene da Via Campolongo. Tutti i fabbricati si sviluppano su tre piani fuori terra oltre un piano interrato comune all'intero complesso, dove sono ubicati n. 37 box auto e n. 22 cantinole, a cui si accede mediante una rampa sul confine orientale del lotto. I fabbricati sono divisi in n. 18 appartamenti tra il piano terra e il primo piano, mentre al piano sottotetto risultano realizzati stenditoi coperti con un'altezza interna netta di m. 2,15.

L'insediamento da un punto di vista architettonico risulta abbastanza pregevole; inoltre lo

Situa. Immobili

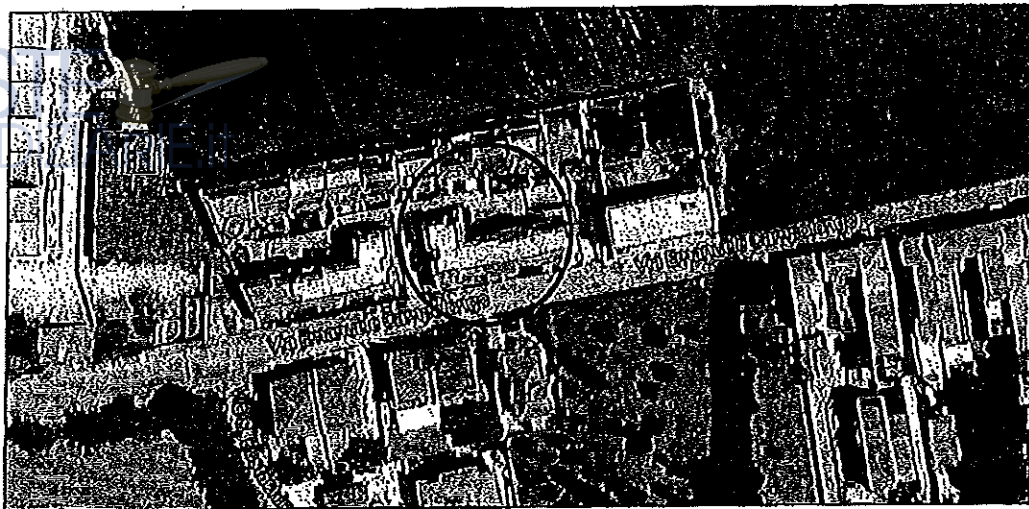
14 di 54

arch. Giovanni De Santis



ASTE GIUDIZIARIE.it

stato di manutenzione generale risulta essere discreto. In definitiva l'intero complesso, a destinazione prettamente residenziale, è da considerarsi di buon livello e si trova in una zona semicentrale del comune di Maddaloni ma comunque ben servita da infrastrutture e servizi.



Individuazione immobile su foto aerea

L'intero insediamento residenziale risulta costruito in virtù alle C.E. n. 51/94 del 28.07.1994 rilasciata dal Comune di Maddaloni (Ce).

Le unità immobiliari analizzate e stimate al NCEU Foglio 5 particella 5198, hanno le seguenti caratteristiche:

- sub 5 - Trattasi di box auto sito al piano interrato. La superficie interna lorda del box risulta essere pari a 46 mq.
- sub 49 - Trattasi di box auto sito al piano interrato. La superficie interna lorda del box risulta essere pari a 22 mq.
- sub 58 - Trattasi di box auto sito al piano interrato. La superficie interna lorda del box risulta essere pari a 22 mq.
- sub 62 - Trattasi di box auto sito al piano interrato. La superficie interna lorda del box risulta essere pari a 30 mq.
- sub 77 - Trattasi di box auto sito al piano interrato. La superficie interna lorda del box risulta essere pari a 15 mq.
- sub 76 - Trattasi di cantinola sita al piano interrato. La superficie interna lorda della cantinola risulta essere pari a 16 mq.
- sub 13 - Trattasi di abitazione sita al piano terra, scala C, interno 2. La superficie interna lorda risulta essere pari a 87 mq.
- sub 57 - Trattasi di cantinola sita al piano interrato. La superficie interna lorda della cantinola risulta essere pari a 5 mq.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Silma Immobili

15 di 54

arch. Giovanni De Simis



- sub 72 - Trattasi di cantinola sita al piano interrato. La superficie interna lorda della cantinola risulta essere pari a 10 mq.
- sub 67 - Trattasi di box auto sito al piano interrato. La superficie interna lorda del box risulta essere pari a 15 mq.

Stima:

Il sottoscritto ritiene opportuno eseguire la stima del bene attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativo sulla scorta dei valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed espressi attraverso le tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per il Comune di Maddaloni, dove si rilevano i seguenti dati:

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

Comune: Maddaloni

Perimetro/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA DI ESPANSIONE

Codice Zona: D2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valutazione Media
		Min	Max		
Abitazioni civili	Normale	800,00	1200,00	L	€ 1000,00/mq

I dati forniti dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI, offrono elementi per le stesse attività svolte dall'ufficio nel campo dei processi estimali, resi pubblici con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare. Le metodologie adottate per la redazione della banca dati, sono basate soprattutto su rilevazioni dirette (atti di compravendita) ed indirette (sulla base di expertise degli uffici che operano in campo tecnico estimale).

Inoltre i predetti valori vengono comparati con quelli pubblicati da Borsinoimmobiliare.it, sito di analisi, servizi e valutazioni immobiliari.

- Borsino immobiliare:

Valore di Mercato abitazioni civili: tra 772€/mq a 1115€/mq; valore medio 943€/mq.

Valore di Mercato box: tra 386€/mq a 557€/mq; valore medio 472€/mq.

Pertanto, si considera:

* Abitazioni: Valore unitario medio assunto 971,50€/mq

* Box: Valore unitario medio assunto 472,00€/mq

Stima immobile

16 di 54

arch. Giovanni De Santis



* Cantinole: Valore unitario medio assunto 388.60€/mq (40% Valore unitario medio assunto per abitazioni)

n.	Immobile	Dati Catastrali NCBU	Superficie (mq)	Prezzo unitario	Valore (€)
4	Box auto	F. 5, p.lla 5198, sub. 5, ctg. C/6, Piano S1	46.00	472,00	21.717,00
5	Box auto	F. 5, p.lla 5198, sub. 49, ctg. C/6, Piano S1	22.00	472,00	10.384,00
6	Box auto	F. 5, p.lla 5198, sub. 58, ctg. C/6, Piano S1	22.00	472,00	10.384,00
7	Box auto	F. 5, p.lla 5198, sub. 62, ctg. C/6, Piano S1	30.00	472,00	14.160,00
8	Box auto	F. 5, p.lla 5198, sub. 77, ctg. C/6, Piano S1	15.00	472,00	7.080,00
9	Cantinola	F. 5, p.lla 5198, sub. 76, ctg. C/2, Piano S1	16.00	388,60	6.217,60
10	Abitazione	F. 5, p.lla 5198, sub. 13, ctg. A/2, Piano T	87.00	971,50	84.520,50
11	Cantinola	F. 5, p.lla 5198, sub. 57, ctg. C/2, Piano S1	5.00	388,60	1.943,00
12	Cantinola	F. 5, p.lla 5198, sub. 72, ctg. C/2, Piano S1	10.00	388,60	3.886,00
13	Box auto	F. 5, p.lla 5198, sub. 67, ctg. C/6, Piano S1	15.00	472,00	7.080,00
		TOTALE			167.372,10

Applicando il metodo di stima noto come "sintetico comparativo" si ottiene che il probabile valore di mercato degli immobili sopra riportati, in cifra tonda è di € 167.000,00 (centosessantasettemila/00).

Stima immobili

17 di 54

arch. Giovanni De Santis



5) MADDALONI - Box auto alla Via Roma (Parco Patrizia)

Dati catastali:

Gli immobili risultano distinti al NCBU nel Comune di Maddaloni al Foglio 9, particella 5198, come segue:

- sub 86, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 21 mq, Rendita Euro 60,74; Via Roma snc, piano S1.
- sub 87, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 30 mq, Rendita Euro 86,76; Via Roma snc, piano S1.
- sub 88, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 22 mq, Rendita Euro 63,63; Via Roma snc, piano S1.
- sub 89, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 24 mq, Rendita Euro 69,41; Via Roma snc, piano S1.
- sub 90, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 22 mq, Rendita Euro 63,63; Via Roma snc, piano S1.
- sub 91, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 28 mq, Rendita Euro 80,98; Via Roma snc, piano S1.
- sub 92, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 20 mq, Rendita Euro 57,84; Via Roma snc, piano S1.

Descrizione:

I beni da stimare consistono in 7 unità immobiliari individuati come box auto al piano seminterrato del corpo fabbrica identificato con la lettera B che fa parte di un complesso immobiliare ubicato nella zona centrale di Maddaloni.

La costruzione dell'intero complesso risale ai primi anni ottanta e presenta 3 corpi di fabbrica identificati come fabbricati A, B e C. Tutti gli edifici presentano 5 piani fuori terra oltre l'interrato.

L'intero complesso è a destinazione residenziale, versa in discreto stato di conservazione ed è da considerarsi di livello medio.

L'intero insediamento residenziale denominato "Parco Patrizia" risulta costruito in virtù alle C.E. n.4/74 rilasciata dal Comune di Maddaloni (Ce). La suddetta concessione concessa al sig. [redacted] fu volturata a favore della [redacted] con nota n. 136 dell'U.T. di Maddaloni del 17/02/1978.

La concessione suddetta definisce che il piano interrato è comune ai due fabbricati A e B, facenti parte dell'intero complesso edilizio, ed è adibito ad uso deposito, così come si evince dal permesso di abitabilità e agibilità rilasciato dal Comune di Maddaloni in data 14.02.1981.

Sigla immobile

18 di 54

arch. Giovanni De Santis





Si evidenzia che l'area attualmente occupata dai sette box auto, non corrisponde planimetricamente ai grafici di progetto; pertanto i box, oggetto della presente relazione, allo stato attuale risultano realizzati in difformità dalla C.E. e di conseguenza per tali opere si rende necessario presentare un *permesso in sanatoria* così come definito nel D.P.R. n.380 del 2001.

Le unità immobiliari analizzate e stimate, risultano tutte in ottime condizioni strutturali e di finitura; sono distinte al NCEU Foglio 9 particella 5198 e hanno le seguenti caratteristiche:

- sub 86 - Trattasi di box auto sito al piano seminterrato. La superficie interna lorda del box risulta essere pari a 21 mq.
- sub 87 - Trattasi di box auto sito al piano seminterrato. La superficie interna lorda del box risulta essere pari a 30 mq.
- sub 88 - Trattasi di box auto sito al piano seminterrato. La superficie interna lorda del box risulta essere pari a 22 mq.
- sub 89 - Trattasi di box auto sito al piano seminterrato. La superficie interna lorda del box risulta essere pari a 24 mq.
- sub 90 - Trattasi di box auto sito al piano seminterrato. La superficie interna lorda del box risulta essere pari a 22 mq.
- sub 91 - Trattasi di box auto sito al piano seminterrato. La superficie interna lorda del box risulta essere pari a 28 mq.
- sub 92 - Trattasi di box auto sito al piano seminterrato. La superficie interna lorda del box risulta essere pari a 20 mq.



Stima:

Il sottoscritto ritiene opportuno eseguire la stima del bene attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativo sulla scorta dei valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed espressi attraverso le tabelle dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare*, per il Comune di Maddaloni, dove si rilevano i seguenti dati:

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre I

Comune: *Maddaloni*

Fascia/zona: *Centrale/CENTRO URBANO*

Codice Zona: *B4*

Tipologia prevalente: *Abitazioni di tipo economico*

Destinazione: *Residenziale*

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valutazione Media
		Min	Max		
Abitazioni civili	Normale	800,00	1200,00	L	€ 1000,00/mq

I dati forniti dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI, offrono elementi per le stesse attività svolte dall'ufficio nel campo dei processi estimali, resi pubblici con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare. Le metodologie adottate per la redazione della banca dati, sono basate soprattutto su rilevazioni dirette (atti di compravendita) ed indirette (sulla base di expertise degli uffici che operano in campo tecnico estimale).

Inoltre i predetti valori vengono comparati con quelli pubblicati da Borsinoimmobiliare.it, sito di analisi, servizi e valutazioni immobiliari.

- Borsino immobiliare

Valore di Mercato abitazioni civili: tra 815€/mq a 1201€/mq; valore medio 1008€/mq

Valore di Mercato box: tra 412€/mq a 617€/mq; valore medio 515€/mq

Box auto: Valore unitario medio assunto considerata l'ubicazione = 550€/mq

Su tali valori bisogna effettuare un'ulteriore considerazione; precisamente i box sono stati realizzati in difformità alla C.E. pertanto necessitano di una richiesta di permesso in sanatoria, che è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione *in misura doppia* a quella previsto dal D.P.R. n.380 del 2001 (*Contributo per il rilascio del permesso a costruire*). Inoltre bisogna considerare l'incidenza per il compenso professionale da corrispondere al tecnico per la redazione della sanatoria.

I box ricadono in zona BI del P.R.G. del Comune di Maddaloni.

Stima Immobiliare



Si applica al valore unitario medio sopra determinato (550 €/mq) un deprezzamento del 25% per regolarizzazione urbanistica da richiedere: per cui il Valore unitario medio assunto è di 412,50 €/mq.

n.	Immobile	Dati Catastrali: NCBU	Superficie (mq)	Prezzo unitario	Valore (€)
14	Box auto	F. 9, p.lla 5198, sub. 86, ctg. C/6, Piano S1	21.00	412,50	8.662,50
15	Box auto	F. 9, p.lla 5198, sub. 87, ctg. C/6, Piano S1	30.00	412,50	12.375,00
16	Box auto	F. 9, p.lla 5198, sub. 88, ctg. C/6, Piano S1	22.00	412,50	9.075,00
17	Box auto	F. 9, p.lla 5198, sub. 89, ctg. C/6, Piano S1	24.00	412,50	9.900,00
18	Box auto	F. 9, p.lla 5198, sub. 90, ctg. C/6, Piano S1	22.00	412,50	9.075,00
19	Box auto	F. 9, p.lla 5198, sub. 91, ctg. C/6, Piano S1	28.00	412,50	11.550,00
20	Box auto	F. 9, p.lla 5198, sub. 92, ctg. C/6, Piano S1	20.00	412,50	8.250,00
TOTALE					68.887,50

Applicando il metodo di stima noto come "sintetico comparativo" si ottiene che il probabile valore di mercato degli immobili sopra riportati, in cifra tonda è di € 68.500,00 (sessantottomilacinquecento/00).



MADDALONI IMMOBILIARE VIA Appia (Pace Carolina)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dati catastali:

Gli immobili risultano distinti al NCEU nel Comune di Maddaloni al Foglio 9, particella 5053, come segue:

- sub 3, Categoria Istrico solare; Tratto I di Via Appia snc, piano T.
- sub 13, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 721,75; Tratto I di Via Appia snc, piano 3, scala C.
- sub 15, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 3,5 vani, Rendita Euro 388,63; Tratto I di Via Appia snc, piano 4, scala C.
- sub 16, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 20 mq, Rendita Euro 57,84; Tratto I di Via Appia snc, piano S1, scala C.
- sub 41, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 721,75; Tratto I di Via Appia snc, piano 3, scala A.
- sub 45, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 17 mq, Rendita Euro 49,17; Tratto I di Via Appia snc, piano S1.
- sub 48, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 9 mq, Rendita Euro 22,31; Tratto I di Via Appia snc, piano S1.
- sub 50, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 11 mq, Rendita Euro 27,27; Tratto I di Via Appia snc, piano S1.
- sub 54, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 7 mq, Rendita Euro 17,35; Tratto I di Via Appia snc, piano S1.

Descrizione:

I beni da stimare consistono in nove unità immobiliari che fanno parte di un complesso immobiliare ubicato nella zona centrale di Maddaloni.

Trattasi di un complesso edilizio costituito da un edificio a doppia corte interna, in particolare possiamo distinguere due corpi di fabbrica principali, uno prospiciente la Via Appia (scala A e B), che si sviluppa su tre livelli fuori terra oltre sottotetto e piano interrato, ed uno retrostante che si affaccia sulla corte (scala C) e si sviluppa su quattro livelli fuori terra oltre il piano interrato, che è comune ai due corpi di fabbrica e servito da un'unica rampa d'accesso.

Lungo la via Appia abbiamo sia l'accesso carrabile che pedonale all'intero comparto e vi sono anche due locali commerciali prospicienti la strada.

L'insediamento da un punto di vista architettonico risulta pregevole, inoltre lo stato di manutenzione generale risulta essere buono. L'intero complesso, a destinazione prettamente residenziale, da considerarsi di buon livello, trovandosi in una zona centrale del comune di Maddaloni è inoltre ben servita da infrastrutture e servizi.

Stato Immobili

22 di 54

arch. Giovanni De Santis





Individuazione immobile su foto aerea

L'intero insediamento residenziale ricade in zona "A1" del PRG, ed è denominato "Parco Carolina"; esso risulta costruito in virtù delle C.E. n° 25/94 del 15.04.1994 e C.E. in Sanatoria n° 49/99 del 18.05.1999, riguardano i fabbricati realizzati su lato strada; mentre le C.E. n° 2/95 del 06.02.1995 e C.E. n° 32/96 del 22.04.1996 in Variante sono relative agli edifici costruiti all'interno. Tutti i titoli edilizi, ovviamente, sono stati rilasciati dal Comune di Maddaloni (Ce). Il complesso immobiliare in questione presenta diverse difformità urbanistiche, di seguito specificate:

- il lastrico solare che è posto al piano rialzato della scala C è stato chiuso ed adibito a deposito, in difformità alla C.E.; detta difformità rilevata non è sanabile.
- l'appartamento posto al 4° piano della scala C, con la pertinenza di un terrazzo di 420 mq, è stato oggetto di due pratiche urbanistiche: Richiesta di Concessione in Sanatoria del 2002 prot. 2414/706 e Pratica di Condono richiesta nel 2004, ancora in via di definizione;
- Tutto il piano interrato del fabbricato prospiciente Via Appia, dove sono ubicati un box e le tre cantinole oggetto di stima, non risulta regolare sotto l'aspetto urbanistico, come è possibile riscontrare dalla Nota dell'U.T. n° 30319/12338 del 7/12/98, che ordinava il ripristino dello stato dei luoghi.

Lo stato di conservazione e manutenzione risulta essere discreto. Per i beni identificati non è stato possibile effettuare il sopralluogo e si è proceduto ad eseguire una valutazione delle suddette unità immobiliari esclusivamente in forza alla documentazione cartacea fornita dal committente o visionata all'UTC.

Stima immobili

23 di 54

arch. Giovanni De Santis



Le consistenze catastali coincidono con le consistenze presenti in loco, ed anche le superfici ricavate dalle planimetrie catastali sono state verificate dalle misurazioni effettuate mediante rilievi metrici già esistenti.

Le unità immobiliari analizzate e stimate, risultano tutte in discrete condizioni strutturali e di finitura; sono distinte al NCBU Foglio 9 particella 5053 e hanno le seguenti caratteristiche:

- sub 3 - Trattasi di un lastrico solare trasformato in deposito ubicato al piano rialzato. La superficie interna è di circa 145 mq.
- sub 13 - Trattasi di un appartamento posto al terzo piano scala C costituito da cucina, due bagni, salone e tre camera da letto, con un balcone su cui si affaccia la cucina, il salone e una camera da letto. La superficie interna lorda dell'appartamento risulta essere pari a mq 142,00 oltre il terrazzo che misura 22 mq, da considerare per un quarto.
- sub 15 - Trattasi di piccolo appartamento posto al quarto ed ultimo piano della scala C costituito da cucina, un bagno, salone e camera da letto separati dal vano scala, con annesso ampio terrazzo di pertinenza esclusiva, che rappresenta il lastrico solare del fabbricato. La superficie interna lorda dell'appartamento risulta essere pari a mq 55,00 oltre il terrazzo che misura 420 mq. Data la sproporzione tra la metratura dell'abitazione e la pertinenza, non si sono applicati i coefficienti correnti (i balconi sono da considerare per un quarto) ma si è utilizzato un ragguaglio di superficie pari allo 0,15; di conseguenza il terrazzo risulta essere pari a 63 mq.
- sub 16 - Trattasi di un box sito al piano interrato. La superficie interna lorda risulta essere pari a mq 20.
- sub 41 - Trattasi di un appartamento posto al terzo piano della scala A, costituito da cucina, due bagni, salone e tre camera da letto e un balcone. La superficie interna lorda dell'appartamento risulta essere pari a mq 110,00 oltre il terrazzo che misura 22 mq, da considerare per un terzo. L'appartamento presenta una Nota dell'U.T.n° 30319/12338 del 7/12/98, dove si definiva sottotetto non abitabile, successivamente l'utilizzatore dell'unità immobiliare, il sig. [redacted] ha ottenuto un Permesso in Sanatoria n° 91/2007.
- sub 45 - Trattasi di un box sito al piano interrato. La superficie interna lorda risulta essere pari a mq 17.
- sub 48 - Trattasi di cantinola sita al piano interrato. La superficie interna lorda della cantinola risulta essere pari a mq 9.
- sub 50 - Trattasi di cantinola sita al piano interrato. La superficie interna lorda della cantinola risulta essere pari a mq 11.
- sub 54 - Trattasi di cantinola sita al piano interrato. La superficie interna lorda della cantinola risulta essere pari a mq 7.

Stima:

Il sottoscritto ritiene opportuno eseguire la stima del bene attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativo sulla scorta dei valori forniti dalla banca dati delle quotazioni

Situa Immobile

24 di 54

arch. Giovanni De Santis



immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed espressi attraverso le tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per il Comune di Maddaloni, dove si rilevano i seguenti dati:

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre I

Comune: Maddaloni

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice Zona: B4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valutazione Media
		Min	Max		
Abitazioni civili	Normale	800,00	1200,00	L	€ 1000,00/mq

I dati forniti dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI, offrono elementi per le stesse attività svolte dall'ufficio nel campo dei processi estimativi, resi pubblici con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare. Le metodologie adottate per la redazione della banca dati, sono basate soprattutto su rilevazioni dirette (atti di compravendita) ed indirette (sulla base di expertise degli uffici che operano in campo tecnico estimale).

Inoltre i predetti valori vengono comparati con quelli pubblicati da Borsinoimmobiliare.it, sito di analisi, servizi e valutazioni immobiliari.

- Borsino immobiliare

Valore di Mercato abitazioni civili: tra 815€/mq a 1201€/mq; valore medio 1008€/mq

Valore di Mercato box: tra 412€/mq a 617€/mq; valore medio 515€/mq

Abitazioni: Valore unitario medio assunto 1004,00€/mq

Box auto: Valore unitario medio assunto = 515€/mq

Continole: 400.00€/mq (40% Valore unitario medio assunto per abitazioni)

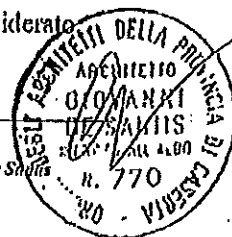
Su tali valori bisogna effettuare un'ulteriore considerazione; le unità immobiliari che sono state realizzati in difformità alla C.E. necessitano di una richiesta di permesso in sanatoria, che è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia a quella previsto dal D.P.R. n.380 del 2001 (Contributo per il rilascio del permesso a costruire). Inoltre bisogna considerare l'incidenza per il compenso professionale da corrispondere al tecnico per la redazione della sanatoria.

Per la regolarizzazione urbanistica e la peculiarità delle suddette unità immobiliari si applica al valore unitario medio come sopra determinato un deprezzamento come appresso considerato

Sistema immobiliare

25 di 54

arch. Giovanni De Santis



- (sub 3 - Valore U. lastrico solare Piano Rialzato = 20% valore U. Abitazione = 208,00€/mq; sottraendo il deprezzamento per ripristino stato dei luoghi calcolato in 100€/mq si ha: 108,00€/mq)

- (sub 13- Abitazione 3P+balconi 25%= 142+(22x0.25) = mq 147.50

- (sub 15- Abitazione 4P+terrazzo/lastrico solare 15%= 55+(420x0.15) = mq 118.00

- (sub 41- Abitazione 3P [considerando che circa il 25% è ancora destinato a sottotetto non abitabile per assenza di altezza media di 2.40m] +balconi 25%= 82mq+(110-82x50%)+(22mqx0.25) = mq 101.50

- (al subb 45, 48, 50 e 54 viene applicato un deprezzamento del 25% per regolarizzazione urbanistica da richiedere)

Id	Immobile	Dati Catastrali NCRU	Superficie (mq)	Prezzo unitario	Valore (€)
21	Lastrico solare	R. 9, p.lia 5053, sub. 3, lastrico solare, Piano T	145.00	108,00	15.660,00
22	Abitazione	R. 9, p.lia 5053, sub. 13, ctg. A/2, Piano 3	147.50	1004,00	148.090,00
23	Abitazione	R. 9, p.lia 5053, sub. 15, ctg. A/2, Piano 4	118.00	1004,00	118.472,00
24	Box auto	R. 9, p.lia 5053, sub. 16, ctg. C/6, Piano S1	20.00	515,00	10.300,00
25	Abitazione	R. 9, p.lia 5053, sub. 41, ctg. A/2, Piano 3	101.50	1004,00	101.906,00
26	Box auto	R. 9, p.lia 5053, sub. 45, ctg. C/6, Piano S1	17.00	386,25	6.566,25
27	Cantina	R. 9, p.lia 5053, sub. 48, ctg. C/2, Piano S1	9.00	300,00	2.700,00
28	Cantina	R. 9, p.lia 5053, sub. 50, ctg. C/2, Piano S1	11.00	300,00	3.300,00
29	Cantina	R. 9, p.lia 5053, sub. 54, ctg. C/2, Piano S1	7.00	300,00	2.100,00
		TOTALE			409.094,25

Applicando il metodo di stima noto come "sintetico comparativo" si ottiene che il probabile valore di mercato degli immobili sopra riportati, in cifra tonda è di € 410.000,00 (quattrocentodecimila/00).



7) MADDALONI - arce in Bandoli Vin Appia Trillo

Dati catastali:

I due immobili risultano distinti al NCBU nel Comune di Maddaloni al Foglio 9 come segue:

- particella 5070, Categoria area urbana, Consistenza 335 mq;
- particella 5071, Categoria area urbana, Consistenza 66 mq.

Descrizione:

Trattasi di aree cortilizie a servizio condominiale e pertanto di aree pertinenziali di abitazione. Nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Maddaloni approvato con decreto del Presidente dell'Amministrazione della Provincia di Caserta n. 620 del 23.06.1988 ed operante dal 07.12.1988, le due sezioni di terreno ricadono in Zona omogenea "A1"- Centro storico.



Individuazione immobile su foto aerea

Stima:

Il sottoscritto ritiene opportuno eseguire la stima del bene attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativo sulla scorta dei valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed espressi attraverso le tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per il Comune di Maddaloni, dove si rilevano i seguenti dati:

Stima immobile



Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

Comune: Maddaloni

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice Zona: B4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valutazione Media
		Min	Max		
Abitazioni civili	Normale	800,00	1200,00	L	€ 1000,00/mq

I dati forniti dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI, offrono elementi per le stesse attività svolte dall'ufficio nel campo dei processi estimali, resi pubblici con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare. Le metodologie adottate per la redazione della banca dati, sono basate soprattutto su rilevazioni dirette (atti di compravendita) ed indirette (sulla base di expertise degli uffici che operano in campo tecnico estimale).

Inoltre i predetti valori vengono comparati con quelli pubblicati da Borsinoimmobiliare.it, sito di analisi, servizi e valutazioni immobiliari.

- Borsino Immobiliare

Valore di Mercato abitazioni civili: tra 815€/mq a 1201€/mq; valore medio 1008€/mq

Valore di Mercato box: tra 412€/mq a 617€/mq; valore medio 515€/mq

Abitazioni: Valore unitario medio assunto 1004,00 €/mq

Per la stima delle aree pertinentziali, determinato il valore unitario medio dell'abitazione, bisogna applicare allo stesso il coefficiente correttivo al valore della superficie commerciale ottenuta:

-) Coeff. per cortili non esclusivi = 0.05;

Valore unitario medio assunto: € 1004,00/mq x 0.05 = € 50,20/mq

Id.	Immobile	Dati Catastrali: NCBU	Superficie (mq)	Prezzo unitario	Valore (€)
30	Area urbana	F. 9, p.lla 5070, Piano T	335	50,20	16.817,00
31	Area urbana	F. 9, p.lla 5071, Piano T	66	50,20	3.313,20
		TOTALE			20.130,20

Applicando il metodo di stima noto come "sintetico comparativo" si ottiene che il probabile valore di mercato degli immobili sopra riportati, in cifra tonda è di € 20.000,00 (ventimila/00).

Stima Immobili

28 di 34

arch. Giovanni De Santis



8) MADDALONI - Via La Rosa (Deposito)

Dati catastali:

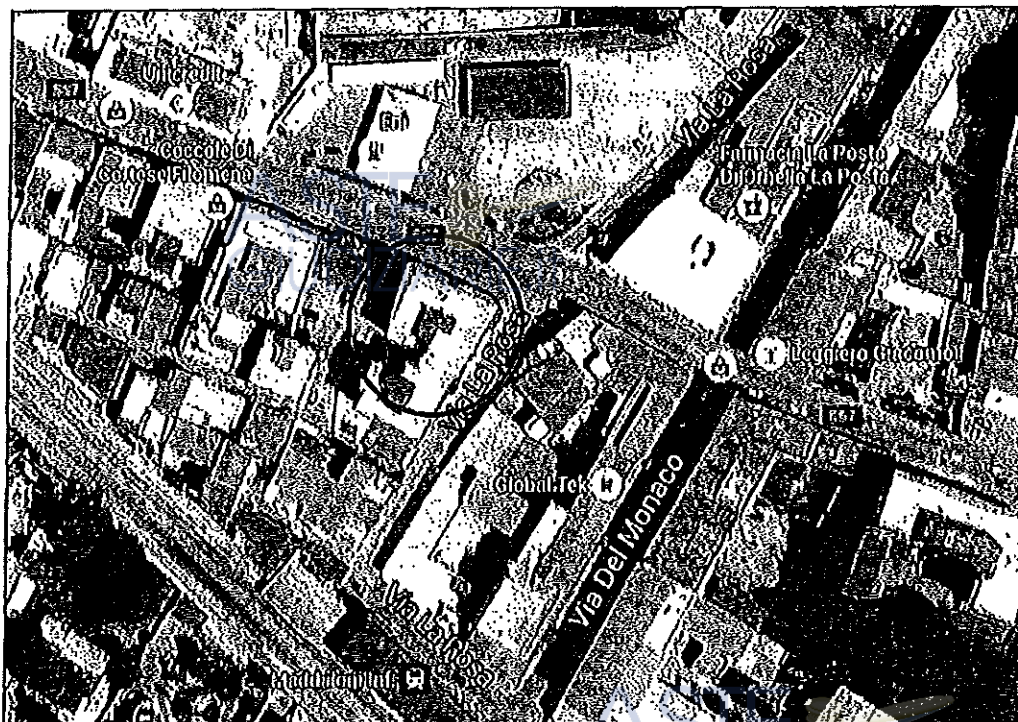
L'immobile risulta distinto al NCEU nel Comune di Maddaloni al Foglio 9, particella 5007, sub. 18, Categoria C/2, Classe I, Consistenza 358 mq, Rendita Euro 462,23; Via Libertà n. 19, piano S1, Interno 1D.

Descrizione:

L'edificio di cui fa parte l'immobile di cui alla presente relazione è ubicato a ridosso del centro storico, ad angolo tra via Libertà e via La Rosa.

Lo stabile, a destinazione d'uso residenziale e commerciale, è stato realizzato a partire dal 1977 e si articola su 6 livelli, dal piano interrato al quinto piano.

La costruzione, con struttura in c.a., si presenta in discreto stato di conservazione.



Individuazione immobile su foto aerea

Il deposito, posto al piano interrato, con accesso dal civico n. 19 della via La Rosa è composto da un unico ampio ambiente di forma poligonale irregolare, con un solo piccolo vano cieco realizzato, nel suo perimetro, nella zona a sud-ovest.

Silvia Immobili

29 di 54

arch. Giovanni De Santis



Gli unici affacci del deposito sono a sud-ovest, consistenti in due bucatore nel muro sulla rampa di accesso al cantinato.

L'immobile, posto al piano interrato, prende aria e luce da anzidette due bucatore sulla rampa di accesso, oltre che da due cavedii sulla via la Rosa ed un terzo sulla via Libertà; pertanto il deposito nel rispetto della sua destinazione, risulta direttamente areato ed illuminato.

Lo stato di conservazione all'interno dell'immobile è giudicabile scarso, per inutilizzo e quindi, mancanza di manutenzione.

Presenta due porte di ingresso, adiacenti, basculanti in lamiera di ferro zincata con sopraluce fisso in rete metallica, in discrete condizioni.

Per quanto riguarda gli infissi, sono in ferro e versano in discrete condizioni.

Il locale è privo di pavimentazione finale, laddove è presente solo il massetto di sottofondo, con vistose lacune.

Le pareti sono rifinite con intonaco civile per interni parzialmente tinteggiato, in cattivo stato manutentivo e con vistosi fenomeni in atto di umidità capillare.

Anche i soffitti risultano rivestiti con intonaco civile per interni, in discreto stato di conservazione.

Il locale presenta una altezza utile interna di m. 3,45 ed una superficie di mq 358.00.

Stima:

Il sottoscritto ritiene opportuno eseguire la stima del bene attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativo sulla scorta dei valori forniti dalla banca dati delle quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed espressi attraverso le tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per il Comune di Maddaloni, dove si rilevano i seguenti dati:

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre I

Comune: Maddaloni

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice Zona: B4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valutazione Media
		Min	Max		
Negozi	Normale	700,00	1400,00	L	€ 1050,00/mq

I dati forniti dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI, offrono elementi per le stesse attività svolte dall'ufficio nel campo dei processi estimali, resi pubblici con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare. Le metodologie adottate per la redazione della banca dati, sono basate soprattutto su rilevazioni dirette (atti di compravendita) ed indirette (sulla base di expertise degli uffici che operano in campo tecnico estimale).

Inoltre i predetti valori vengono comparati con quelli pubblicati da Borsinoimmobiliare.it, sito di analisi, servizi e valutazioni immobiliari.

- Borsino immobiliare:

Valore di Mercato negozi: tra 858€/mq a 1544€/mq; valore medio 1201€/mq

Valore di Mercato magazzini: tra 386€/mq a 686€/mq; valore medio 536€/mq

(deprezzamento del 5% per regolarizzazione urbanistica da richiedere)

Depositi e magazzini: Valore unitario medio assunto 509,20€/mq

n.	Immobile	Dati Catastrali NCBU	Superficie (mq)	Prezzo unitario	Valore (€)
32	Deposito	F. 9, p.lla 5097, sub. 18, cig. C/2, Piano S1	358,00	509,20	182.293,60
		TOTALE			182.293,60

Applicando il metodo di stima noto come "sintetico comparativo" si ottiene che il probabile valore di mercato del deposito sopra riportato, in cifra tonda è di € 180.000,00 (centottantamila/00).

MADDALONI - Via Ficucella

Dati catastali:

Gli immobili risultano distinti al NCEU nel Comune di Maddaloni al Foglio 9, particella 5377, come segue:

- sub 34, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 4 mq, Rendita Euro 9,92; Via Ficucella, piano S1.
- sub 35, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 6 mq, Rendita Euro 14,87; Via Ficucella, piano S1.
- sub 42, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 4 mq, Rendita Euro 9,92; Via Ficucella, piano S1.

Descrizione:

I beni da stimare consistono in tre cantinole poste al piano interrato del maggiore fabbricato edificato circa un decennio fa e ubliato nella zona di urbanizzazione a ridosso del centro urbano di Maddaloni.



Individuazione immobile su foto aerea

Stima:

Il sottoscritto ritiene opportuno eseguire la stima del bene attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativo sulla scorta dei valori forniti dalla banca dati delle quotazioni

Stima Immobili

32 di 54

arch. Giovanni De Santis



Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed espressi attraverso le tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per il Comune di Maddaloni, dove si rilevano i seguenti dati:

Risultato Interrogazione: Anno 2015 - Semestre I

Comune: Maddaloni

Fascia/zona: Semicentrale/URBANIZZAZIONE A RIDOSSO CENTRO URBANO E CENTRO ANTICO

Codice Zona: C3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valutazione Media
		Min	Max		
Abitazioni civili	Normale	700,00	1050,00	L	€ 875,00/mq

I dati forniti dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI, offrono elementi per le stesse attività svolte dall'ufficio nel campo dei processi estimali, resi pubblici con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare. Le metodologie adottate per la redazione della banca dati, sono basate soprattutto su rilevazioni dirette (atti di compravendita) ed indirette (sulla base di expertise degli uffici che operano in campo tecnico estimale).

Inoltre i predetti valori vengono comparati con quelli pubblicati da BorsinoImmobiliare.it, sito di analisi, servizi e valutazioni immobiliari.

- Borsino Immobiliare

Valore di Mercato abitazioni civili: tra 772€/mq a 1115€/mq; valore medio 943€/mq

Abitazioni: Valore unitario medio assunto 900€/mq

Cantine: 360.00€/mq (40% Valore unitario medio assunto per abitazioni)

n.	Immobile	Dati Catastrali NCBU	Superficie (mq)	Prezzo unitario	Valore (€)
33	Cantina	F. 20, p.lla 5377, sub. 34, ctg. C/2, Piano S1	4,00	360,00	1.440,00
34	Cantina	F. 20, p.lla 5377, sub. 35, ctg. C/2, Piano S1	6,00	360,00	2.160,00
35	Cantina	F. 20, p.lla 5377, sub. 42, ctg. C/2, Piano S1	4,00	360,00	1.440,00
		TOTALE			5.040,00

Applicando il metodo di stima noto come "sintetico comparativo" si ottiene che il probabile valore di mercato delle cantine sopra riportate, in cifra tonda è di € 5.000,00 (cinquemila).

Situa ImmoBili

(10) LETINO: Via Molise

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dati catastali:

Gli immobili risultano distinti al Foglio 11 del Comune di Letino come segue:

- NCEU, particella 121, sub 5, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 14 mq, Rendita Euro 16,63; Via Molise n. 27, piano T.
- NCEU, particella 578, sub 3, Categoria A/6, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Rendita Euro 90,38; Via Molise n. 45, piano T.
- NCT, particella 115, Fabbricato rurale, are 00.60, con diritto alle corti n. 117 e 123 del Foglio 11.

Descrizione:

Il fabbricato ricade nel centro urbano del Comune di Letino; trattasi di un appartamento ad uso abitativo ed un locale deposito che si sviluppano seguendo l'andamento collinare del sito. L'abitazione (ad uso stagionale) è composta da ingresso, cucina, ripostiglio, due bagni, saloncino e 3 camere; il tutto articolato su differenti quote collegate da scalini. La copertura è parte a terrazzo piano, parte a falde inclinate.



Individuazione immobile su foto aerea

Stima:

Il sottoscritto ritiene opportuno eseguire la stima del bene attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativo sulla scorta dei valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed espressi attraverso le tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per il Comune di Letino, dove si rilevano i seguenti dati:

Stima immobile

34 di 54

arch. Giovanni De Santis



Risultato Interrogazione: Anno 2015 - Semestre I

Provincia: CASERTA

Comune: LETINO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice Zona: B2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valutazione Media
		Min	Max		
Abitazioni civili	Normale	450,00	650,00	L	€ 550,00/mq

I dati forniti dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI, offrono elementi per le stesse attività svolte dall'ufficio nel campo dei processi estimali, resi pubblici con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare. Le metodologie adottate per la redazione della banca dati, sono basate soprattutto su rilevazioni dirette (atti di compravendita) ed indirette (sulla base di expertise degli uffici che operano in campo tecnico estimale).

Inoltre i predetti valori vengono comparati con quelli pubblicati da Borsinoimmobiliare.it, sito di analisi, servizi e valutazioni immobiliari.

- Borsino immobiliare

Valore di Mercato abitazioni civili: tra 515€/mq a 772€/mq; valore medio 643€/mq

Abitazioni: Valore unitario medio assunto 600€/mq

Deposito/Cantina: 240.00€/mq (40% Valore unitario medio assunto per abitazioni)

N.	Immobile	Dati Catastrali NCHU	Superficie (mq)	Prezzo unitario	Valore (€)
36	Abitazione	F. 11, p.lla 578, sub. 3, c.lg. A/6, Piano T	75.00	600,00	45.000,00
37	Deposito	F. 11, p.lla 121, sub. 5, c.lg. C/2, Piano T	14.00	240,00	3.360,00
		Dati Catastrali NOT			
38	Rudere	F. 11, p.lla 115, Fabbricato rurale diviso	60.00	200,00	12.000,00
		TOTALE €			60.360,00

Applicando il metodo di stima noto come "sintetico comparativo" si ottiene che il probabile valore di mercato dell'immobile sopra riportato, in cifra tonda è di € 60.000,00 (sessantamila/00).

Sistema immobiliare

35 di 54

arch. Giovanni De Santis



114) MADDALONI - Terreni agricoli alla Via Sauda

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dati catastali:

Gli appezzamenti di terreno risultano distinti al Catasto nel Comune di Maddaloni, come segue:

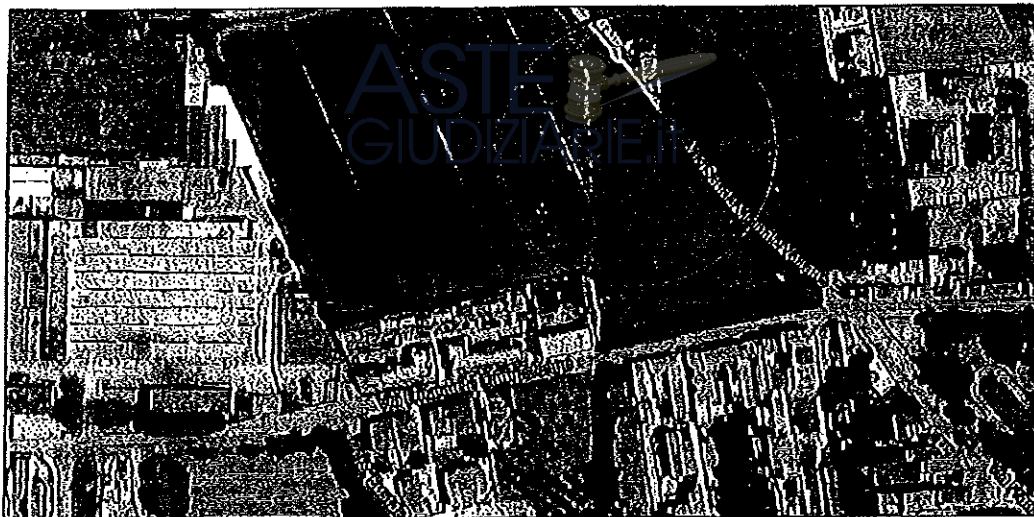
- NCT, Foglio 5, particella 1438, qualità frutteto classe 1, are 60,08, r.d. € 117,91 r.a. € 58,95;
- NCT, Foglio 5, particella 534, seminativo arborato classe 2 are 08,60, r.d. € 11,77 r.a. € 6,44.

Descrizione:

Trattasi di due appezzamenti di terreno siti nel Comune di Maddaloni alla via Sauda, della superficie catastale complessiva di are sessantotto e centiare sessantotto (are 68,68).

Il terreno ricade nell'area di espansione residenziale nord-orientale di Maddaloni, ed è in zona pianeggiante, poco distante dal centro storico cittadino. Il territorio circostante risulta parzialmente urbanizzato. L'area è connotata prevalentemente da edilizia a carattere residenziale, di intervento privato, di discreta qualità architettonica.

L'area in questione ha conformazione pressoché triangolare ed è sita in zona agricola; confina con via Sauda, strada comunale asfaltata attraverso la quale avviene l'accesso.



Individuazione immobile su foto aerea

Il terreno risulta ricoperto di vegetazione spontanea.

Il fondo è delimitato solo su un lato, laddove ai confini ovest e sud non è posto alcun termine atto a definire il limite di proprietà. La recinzione è costituita da fogli in lamiera ondulata in acciaio zincato su montanti in tubolari tipo Innocenti.

Situa immobile

36 di 54

arch. Giovanni De Santis



Nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Maddaloni approvato con decreto del Presidente dell'Amministrazione della Provincia di Caserta n. 620 del 23.06.1988 ed operante dal 07.12.1988, il terreno ricade in Zona omogenea "E2"- Territorio agricolo e parte in rete viaria.

Stima:

Nel caso in esame, visto la natura, la posizione e la conformazione, il più probabile valore di mercato è stato determinato in base a informazioni raccolte, relative a compravendite rilevate in zona. Dalle indagini effettuate attraverso l'ausilio di primarie agenzie immobiliari e dall'analisi delle ultime transazioni, dallo offerte di mercato, si evidenzia che nella zona in cui ricade il terreno, per appezzamenti di pari caratteristiche esterne e intrinseche simili a quello oggetto della presente stima, i valori medi unitari si attestano su 20,00€/mq.

Valore medio di mercato assunto: 20,00€/mq

	Immobilia	Dati Catastrali N.C.I.	Superficie (mq)	Prezzo unitario	Valore (€)
39	Terreno	F. 5, p.la 1438, Frutteto cl. 1	6.008	20,00	120.160,00
40	Terreno	F. 5, p.la 534, Seminativo Arbor cl. 2	860	20,00	17.200,00
		TOTALE			137.360,00

Applicando tale metodo di stima si ottiene che il probabile valore di mercato degli immobili sopra riportati, in cifra tonda è di € 135.000,00 (centotrentacinquemila/00).

NOTA

Per gli appezzamenti di terreno in oggetto non si è seguito il procedimento di stima sintetico poiché l'area, pur essendo distinta come terreno agricolo, per la posizione, la collocazione e per come è integrata con strade asfaltate munite di opportuni sottoservizi e zone di recente edificazione, presenta vocazione urbana più che agricola.

Pertanto non si è considerato che il più probabile valore di mercato dell'immobile possa essere desunto dalle tabelle dei Valori Fondiari Medi della provincia di Caserta riferiti ad unità di superficie ed a tipi di coltura (Pubblicato sul sito dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Caserta, Annualità 2014), ove il Comune di Maddaloni viene individuato nella Zona n. 8 della Provincia di Caserta; per cui si sarebbe dovuto assumere i seguenti valori unitari:

- Seminativo arborato = 42.785,00 €/ha (4,28 €/mq);
- Frutteto = 52.211,00 €/ha (5,23 €/mq);



in base ai quali, considerando che il 10% dell'area ricade in rete viaria (€ 20,00/mq), se ne sarebbe ricavato il più probabile valore di mercato come segue:

- p.lla 1438 (frutteto) =

mq 6.008 - (1/10 in rete viaria) x € 5,23/mq =

mq 5.408 x € 5,23/mq = € 28.283,84

mq 600 (in rete viaria) x € 20/mq = € 12.000,00

- p.lla 534 (Seminativo arborato) =

mq 860 - (1/10 in rete viaria) x € 4,28/mq =

mq 774 x € 4,28/mq = € 3.312,72

mq 86 x € 20/mq = € 1.720,00

Somma € 45.316,56

Il valore determinato con detto procedimento di stima è inadeguato e non si avvicina a quello assunto da primarie agenzie immobiliari per recenti transazioni in zona di terreni con caratteristiche simili. Pertanto, seppur determinato, non è stato preso in alcuna considerazione.

Situa Immobili

38 di 54

arch. Giovanni De Santis



(12) MADDALONI - Terreno edificabile angolo Via Sauda - Via Campolongo

Dati catastali:

L'appezzamento di terreno risulta distinto nel Comune di Maddaloni, come segue:

- NCT, Foglio 5, particella 1439, qualità frutteto classe I, are 54,32, r.d. e 106,60 r.a. e 53,30,

Descrizione:

La sezione di terreno è sita nel Comune di Maddaloni, all'incrocio tra via Sauda e via Campolongo, e sviluppa una superficie catastale di mq 5.432.

Il terreno ricade nell'area di espansione residenziale nord-orientale di Maddaloni, ed è in zona pianeggiante, poco distante dal centro storico cittadino. Il territorio circostante risulta parzialmente urbanizzato. L'area è connotata prevalentemente da edilizia a carattere residenziale, di intervento privato, di discreta qualità architettonica.

L'area in questione ha conformazione pressoché trapezoidale ed è sita in zona di espansione residenziale; confina sia con via Sauda che con via Campolongo, strade comunali attraverso le quali avviene l'accesso.



Individuazione immobile su foto aerea

Il terreno risulta ricoperto di vegetazione spontanea. Il fondo è delimitato solo su tre lati, laddove al confine nord non è posto alcun termine atto a definire il limite di proprietà. La recinzione è costituita da fogli in lamiera ondulata in acciaio zincato su montanti in tubolari tipo Innocenti e in parte da un muro in tufo.

Situa immobile

39 di 54

arch. Giovanni De Santis



ASTE GIUDIZIARIE.it

motivo per cui si ritiene che si possa pervenire ad una stima all'attualità delle aree in questione, espressa in misura unitaria, pari ad € 120,00 - 140,00, in considerazione per ciascuna della relativa giacitura in esplicazione del criterio sopra enunciato".

Tenuto conto che dal 2010 in zona si riscontra una contrazione del valore delle aree edificabili di circa il 20%, si assume un valore unitario medio di mercato di 110,00€/mq.

ASTE GIUDIZIARIE.it

nr.	Immobile	Dati Catastrali NCT	Superficie (mq)	Prezzo unitario	Valore (€)
41	Terreno	R. 5, p.lla 1439, Prutteto cl. I	5.432	110,00	597.520,00
		TOTALE			597.520,00

Applicando tale metodo di stima si ottiene che il probabile valore di mercato del terreno edificabile sopra riportato, in cifra tonda è di € 595.000,00 (cinquecentonovantacinquemila/00).

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it
Settore Immobili

41 di 54

arch. Giovanni De Santis

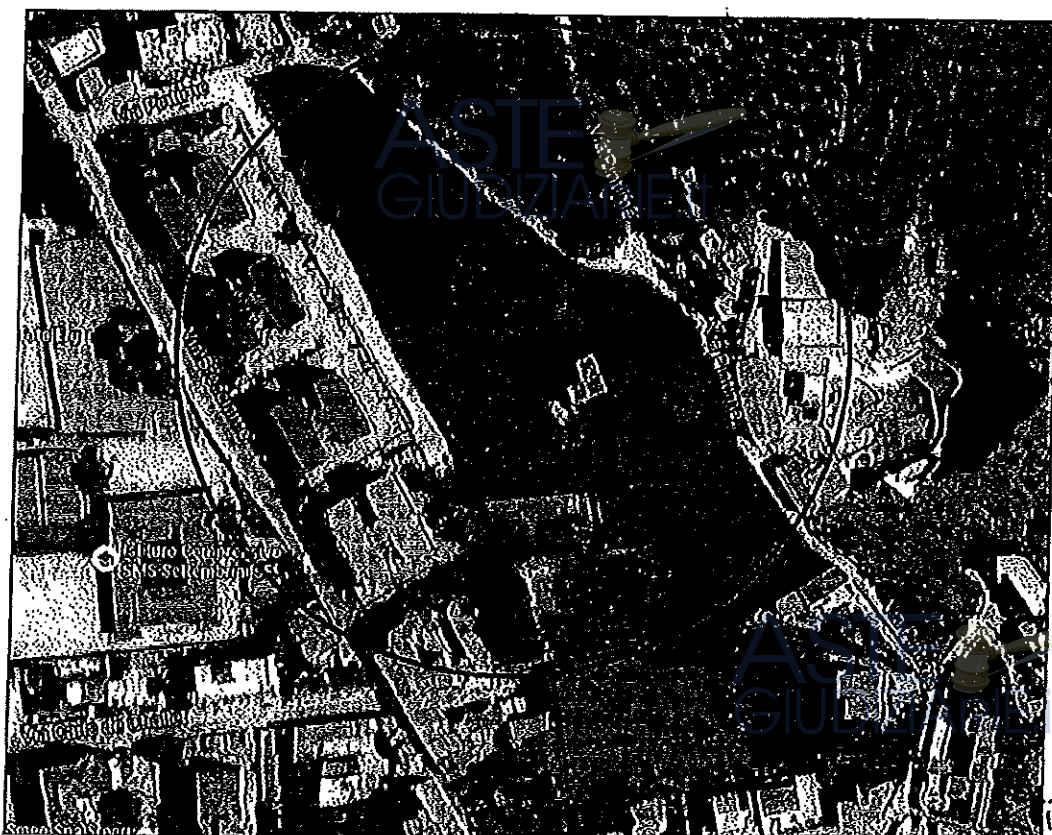


113) MADDALONI - Terreno edificabile alla Via Pintine comprendente fabbricato annesso

Dati catastali:

Tali immobili sono censiti nel N.C.T al Foglio 4, oltre abitazione rurale (oggi rudere) censita al N.C.E.U.; il tutto come di seguito indicato:

- 1) N.C.T. - particella 15, Qualità: fabbricato promiscuo, are 03.02;
- 2) N.C.T. - particella 15, sub.1, Qualità: fabbricato diruto, are 00.00;
- 3) N.C.E.U. - particella 15, sub.2, categoria A/4, classe 2, vani 4,5, rendita € 209,17; Via Pintine n. 14, piano 1;
- 4) N.C.T. - particella 16, Qualità: frutteto, Classe 2, are 85.54, rd € 125,91, ra € 81,73;
- 5) N.C.T. - particella 102, Qualità: frutteto, Classe 2, are 09.87, rd € 14,53, ra € 9,43;
- 6) N.C.T. - particella 135, Qualità: frutteto, Classe 2, are 09.40, rd € 13,84, ra € 8,98;
- 7) N.C.T. - particella 136, Qualità: frutteto, Classe 2, are 09.97, rd € 14,67, ra € 9,53;
- 8) N.C.T. - particella 137, Qualità: frutteto, Classe 2, are 04.60, rd € 6,77, ra € 4,40;
- 9) N.C.T. - particella 138, Qualità: frutteto, Classe 2, are 02.03, rd € 2,99, ra € 1,94;
- 10) N.C.T. - particella 139, Qualità: frutteto, Classe 2, are 02.13, rd € 3,14, ra € 2,04;
- 11) N.C.T. - particella 140, Qualità: frutteto, Classe 2, are 02.60, rd € 3,83, ra € 2,48.



Individuazione immobili alla foto aerea

Situa immobili



Descrizione:

Terreno composto da appezzamenti contigui tra loro e fabbricato rurale sovrastante ubicati nel Comune di Maddaloni alla via Pintino, per una superficie complessiva di ha 1,29,16.

L'immobile in oggetto consiste in un Lotto di Terreno edificabile di mq 12.916,00 accessibile dalla via Pintino, ed accessibile anche da via Brecciano; il terreno è posto in prossimità della S.S.7 che collega Maddaloni con Caserta, e lungo la quale vi sono i vari accessi alla Variante di recente realizzazione.

Il lotto di Terreno è ubicato in area periferica rispetto al centro urbano del Comune di Maddaloni ed è circondato da lotti edificati (come è possibile vedere dalla foto aerea).

Il terreno risulta incolto ed è caratterizzato dalla presenza di una ricca e spontanea vegetazione. Lungo via Pintino è collocata una recinzione con paletti in cemento o rete in ferro alta circa cm 160; tra i vari appezzamenti non vi è alcuna recinzione.

La conformazione del lotto, irregolare, è assimilabile ad un trapezio irregolare allungato. L'orografia del territorio è in leggera pendenza, infatti la strada di via Pintino che costeggia le p.lle 136, 135, 102 e 16 a nord est, è in pendenza, e si rileva un salto di quota di diversi metri tra il punto più alto di via Pintino e l'intersezione con via Brecciano. All'interno della p.lla 16 è interclusa la p.lla 15 rappresentato da una porzione di terreno passata all'urbano di circa 300 mq ed un vecchio fabbricato rurale, identificato come p.lla 15, sub.1 e sub.2 di 4,5 vani, in pessime condizioni strutturali. In particolare:

- 1) Il fabbricato promiscuo confina con p.lla 16 a sud a nord, ad ovest, e ad est essendo incluso e circoscritto dalla stessa particella; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Maddaloni al Foglio 4, p.lla 15, are 03,02. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ed al classamento. L'immobile ricade in zona "C3 - Residenziale di espansione di completamento, semintensiva".
- 2) Il fabbricato diruto, confina con p.lla 16 a sud a nord, ad ovest, e ad est essendo incluso e circoscritto dalla stessa particella; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Maddaloni al Foglio 4, p.lla 15, sub 1, are 00,00.
- 3) Il fabbricato rurale è ubicato al piano 1 ed è composto da 4,5 vani, confina con p.lla 16 a sud a nord, ad ovest, e ad est essendo incluso e circoscritto dalla stessa particella; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Maddaloni al Foglio 4, p.lla 15, sub 2.
- 4) Il terreno ha una estensione complessiva di are 85,54 e confina con p.lla 118 a sud, con via Pintino a nord, con p.lla 148 ad ovest, con via Pintino e p.lle 138, 139, 137 e 102 ad est; è riportato nel N.C.T. del Comune di Maddaloni al Foglio 4, p.lla 16. L'immobile ricade parte in zona "C3 - Residenziale di espansione di completamento, semintensiva", e parte in zona "F2 - Verde Pubblico".

Situa Immobili

43 di 54

arch. Giovanni De Santis



- 5) Il terreno ha una estensione complessiva di are 09,87 e confina con p.lla 135 a sud, con p.lla 16 a nord, con p.lla 137 ad ovest, con via Pintime ad est; è riportato nel N.C.T. del Comune di Maddaloni al Foglio 4, p.lla 102. L'immobile ricade parte in zona "C3 - Residenziale di espansione di completamento, semintensiva" e parte in rete viaria.
- 6) Il terreno ha una estensione complessiva di are 09,40 e confina con p.lla 136 a sud, con p.lla 102 a nord, con p.lla 137 ad ovest, con via Pintime ad est; è riportato nel N.C.T. del Comune di Maddaloni al Foglio 4, p.lla 135. L'immobile ricade parte in zona "C3 - Residenziale di espansione di completamento, semintensiva" e parte in rete viaria.
- 7) Il terreno ha una estensione complessiva di are 09,97 e confina con p.lle 17, 114 e 115 a sud, con p.lla 135 a nord, con p.lla 137 ad ovest, con via Pintime ad est; è riportato nel N.C.T. del Comune di Maddaloni al Foglio 4, p.lla 136, classe 2. L'immobile ricade parte in zona "C3 - Residenziale di espansione di completamento, semintensiva" e parte in rete viaria.
- 8) Il terreno ha una estensione complessiva di are 04,60 e confina con altro foglio a sud, con p.lla 16 a nord, con p.lle 138, 139, 140 e 118 ad ovest, con p.lle 102, 135 e 136 ad est; è riportato nel N.C.T. del Comune di Maddaloni al Foglio 4, p.lla 137. L'immobile ricade in zona "C3 - Residenziale di espansione di completamento, semintensiva".
- 9) Il terreno ha una estensione complessiva di are 02,03 e confina con p.lla 139 a sud, con p.lla 16 a nord, con p.lla 16 ad ovest, con p.lla 137 ad est; è riportato nel N.C.T. del Comune di Maddaloni al Foglio 4, p.lla 138. L'immobile ricade in zona "C3 - Residenziale di espansione di completamento, semintensiva".
- 10) Il terreno ha una estensione complessiva di are 02,13 e confina con p.lla 140 a sud, con p.lla 138 a nord, con p.lla 16 ad ovest, con p.lla 137 ad est; è riportato nel N.C.T. del Comune di Maddaloni al Foglio 4, p.lla 139. L'immobile ricade in zona "C3 - Residenziale di espansione di completamento, semintensiva".
- 11) Il terreno ha una estensione complessiva di are 02,60 e confina con p.lla 118 a sud, con p.lla 139 a nord, con p.lla 118 ad ovest, con p.lla 137 ad est; è riportato nel N.C.T. del Comune di Maddaloni al Foglio 4, p.lla 140. L'immobile ricade parte in zona "C3 - Residenziale di espansione di completamento, semintensiva" e parte in rete viaria.
- Sull'intero Lottò è stato approvato un Piano di Lottizzazione con delibera di C.C. n.91 del 14.12.2001, nonché con delibera della Giunta Provinciale n.11 del 30.01.2002, anche se risulta necessario presentare ex novo la richiesta di lottizzazione.

Silma Immobili

44 di 54

arch. Giovanni De Santis



Stima:

Così come per i fabbricati, anche per le aree edificabili vi sono diversi fattori che influiscono positivamente o negativamente sul valore delle stesse aree. Tali fattori fanno riferimento alle condizioni estrinseche, alle condizioni intrinseche ed alla situazione giuridica.

CONDIZIONI ESTRINSECHE:

Le condizioni estrinseche o di zona corrispondono alle "qualità" relative all'area da edificare ed influenzano il grado di apprezzamento dell'area stessa, come:

- la posizione del lotto (se in zona centrale, periferica, residenziale, ecc.);
- la vicinanza ai servizi (scuole, uffici, negozi, banche, ecc.);
- la salubrità della zona (se vicina a parchi e giardini o se inquinata);
- la panoramicità (se dal lotto si può godere di un ameno panorama,.....);
- l'efficienza dei servizi pubblici (opere di urbanizzazione primaria e secondaria);
- la rumorosità della zona (le zone rumorose e con traffico sono meno appetibili).

CONDIZIONI INTRINSECHE:

Le condizioni intrinseche sono quelle proprie dell'area edificabile ed hanno influenza sulle possibilità tecniche di utilizzo dell'area stessa, sul pregio dei fabbricati e sul costo di costruzione, come:

- * le dimensioni del lotto (in genere i lotti più piccoli hanno un valore unitario maggiore);
- * la forma geometrica del lotto (gli appezzamenti di forma regolare hanno un valore unitario maggiore);
- * la lunghezza del fronte stradale (in genere, a parità di condizioni, hanno un maggiore valore unitario gli appezzamenti con un fronte stradale maggiore poiché su tali lati è possibile realizzare negozi, locali per esposizione, ecc.);
- * la giacitura del terreno (i lotti pianeggianti, rispetto a quelli in pendio, comportano costi di costruzione più bassi e, quindi, hanno un maggior valore unitario);
- * l'esposizione (è in relazione alla pendenza del terreno e all'orientamento, le aree orientate a sud hanno un maggior valore unitario);
- * la natura del terreno (i terreni paludosi sono quelli che necessitano di maggiori spese per i drenaggi e per consolidare il terreno con idonee fondazioni, per cui il valore unitario dell'area sarà minore);
- * la distanza del lotto dagli allacciamenti (la vicinanza della rete idrica, fognante, elettrica, telefonica e del gas influisce positivamente sul valore);
- * facilità di accesso (l'accesso diretto all'area è un motivo di pregio).



SITUAZIONE GIURIDICA

Per situazione giuridica si deve intendere l'esistenza di tutti i vincoli di diritto pubblico e privato che pongono limiti alla utilizzazione edilizia di un'area ed incidono, pertanto, sul suo valore.

I vincoli di diritto pubblico derivano dalla legge che viene resa esecutiva dagli strumenti urbanistici (PRG e Regolamento Edilizio Comunale).

I vincoli di diritto privato derivano dalla legge o possono dipendere dall'esistenza di servitù passive.

I vincoli più importanti riguardano:

- la distanza di rispetto che le nuove costruzioni dovranno mantenere da fabbricati preesistenti e/o da beni pubblici;
- l'altezza max dei fabbricati costruibili;
- l'indice di edificabilità (*I_f*) cioè il rapporto tra la cubatura edificabile (*m³* o *m3*) e la superficie totale del lotto (*m²* o *m2*). Con la formula inversa si ricava la cubatura edificabile = superficie totale x *I_f*;
- il tempo necessario per ottenere la concessione.

Circa la determinazione del più probabile valore di mercato delle aree edificabili, si procederà con operazioni di stima attraverso il metodo della trasformazione confrontato con un procedimento di stima sintetico-comparativa, dal quale se ne ricaverà il valore medio.

a) STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Per la stima con il metodo della trasformazione, si premette che il documento a cui si fa riferimento in fase di analisi è il certificato di destinazione urbanistica, attraverso il quale è possibile stabilire la densità e le potenzialità edificatorie del suolo oggetto di stima; nel caso in esame si procederà dapprima con una fase di analisi durante la quale si tiene debitamente conto dei seguenti parametri:

- Ubicazione e zona territoriale;
- Indice di fabbricabilità consentita;
- Destinazione d'uso consentita;
- Oneri necessari per rendere il suolo idoneo alla costruzione;
- Fase dell'iter edificatorio;
- Valori medi rilevati sul mercato per beni simili.

Questo metodo pone a base del calcolo il valore di mercato delle costruzioni realizzate con tipologia confrontabile a quella possibile nell'area oggetto di stima. Assunto il valore medio di

Stima immobili

46 di 54

arch. Giovanni De Santis



mercato del fabbricato realizzabile (Vf) e deducendo da questo tutti i costi di trasformazione dell'area, è possibile determinare il valore del suolo (Va).

$$\text{Valore dell'area} = (\text{Valore dell'area + fabbricato}) - \frac{\text{Costo fabbricato}}{\text{Valore intero fabbricato}}$$

$$V_a = V_f - K$$

Tale equazione, al fine di essere quanto più reale possibile e quindi trovare una corretta applicazione, necessita di una ulteriore ampliamento della stessa; infatti il più probabile valore di mercato del bene in oggetto sarà la risultante del più probabile valore di mercato dell'edificio, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del profitto normale, scontando all'attualità la durata del tempo di costruzione. Il valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$V_a = [V_f - (\Sigma K + I_p + P)] / (1 + r)^n$$

dove:

Va = valore attuale dell'area

Vf = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

ΣK = costi relativi alla costruzione

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo -espresso in numero di anni- intercorrente tra la stima o l'inizio di redditività del fabbricato.

- IL VALORE MINIMO DEI FABBRICATI (Vf)

Vf rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile, complessivamente realizzabile nell'area di intervento, per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame, desunto dalla media dei valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed espressi attraverso le tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per il Comune di Maddaloni, dove si rilevano i seguenti dati:

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre I

Comune: Maddaloni

Fascia/zona: Semicentrale/URBANIZZAZIONE A RIDOSSO CENTRO URBANO E CENTRO ANTICO

Codice Zona: C3

Stima Immobiliare



Tipologia prevalente: *Abitazioni civili*

Destinazione: *Residenziale*

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	700,00	1050,00	L

Anche assumendo il valore massimo (perché si stanno considerando costruzioni nuove a farsi), si è lontani dalle valutazioni e dai prezzi praticati dalle maggiori agenzie immobiliari (€ 1.400-1.500/mq).

Inoltre i predetti valori vengono comparati con quelli pubblicati da Borsinoimmobiliare.it, sito di analisi, servizi e valutazioni immobiliari.

- Borsino Immobiliare

Valore di Mercato abitazioni civili: tra 772 €/mq a 1115 €/mq; valore medio 943 €/mq

Valore di Mercato per ville e villini: tra 900 €/mq a 1329 €/mq; valore medio 1115 €/mq

Si evidenzia che la lottizzazione contempla la realizzazione di una serie di piccoli fabbricati con terreno circostante, a mò di villini.

Da una accurata indagine di mercato, con acquisizione di informazioni presso le maggiori Agenzie Immobiliari site nel comune di Maddaloni, dall'analisi di qualche contrattazione effettuata di recente e/o in corso nella stessa zona dei beni in esame, è emerso un valore unitario al metro quadrato di un appartamento tipo di nuova costruzione che oscilla tra 1.400,00 e 1.500,00 € al mq.

Seppur in presenza di valutazioni pressoché concordi delle varie agenzie immobiliari consultate (€ 1400-1500/mq) si considera prudenzialmente come congruo un Valore unitario medio di € 1350,00/mq.

- TRASFORMAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA TOTALE IN SUPERFICIE LORDA VENDIBILE

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta "superficie lorda vendibile" (S.l.v.), costituita dalla superficie utile alla quale viene sommata la superficie dei muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse). La superficie lorda che scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria, alla superficie del lotto, deve essere incrementata per considerare le superfici di tutti quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile. Pertanto si rende necessaria la trasformazione delle suddette aree in

Stato immobile



superficie lorda vendibile. Per le abitazioni poste all'interno della zona residenziale, si deve assumere un coefficiente di maggiorazione $K = 1,150$.

Costo della Trasformazione ($C = \Sigma K + Ip + Pl$)

E' il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

1. Costo delle opere edili (ΣK) comprendente:

- K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna, valutato in circa 700,00 €/mq. Dati assunti da indagini svolte presso imprese di costruzione;
- K2 - Compensi tecnici spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc., che si assumono nella misura pari all'10 % del costo di costruzione "K1".
- K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria:
 - contributo di urbanizzazione, valutati in 4,04 €/mq;
 - contributo di costruzione pari ad €/mq 280,00.

2. (Pl) Profitto lordo di un ordinario imprenditore che si ritiene debba essere considerato nella misura del 20-25% sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti e indiretti).

3. (Ip) Interessi passivi sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse che viene assunto nella misura del 7%. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussorie.

Si procede di seguito all'effettuazione di tutti i calcoli per giungere al valore dell'area edificabile:

L'intero lotto ha una superficie di mq. 12.916,00 di cui:

Mq 9.537,52 in zona C3 con If pari a 0,9 mc/mq

Mq 3.378,48 ricade in zona F2 - Verde pubblico e sede viaria.

Mc edificabili pari a 8.583,77 (per il calcolo degli oneri di urbanizzazione va calcolato il volume vuoto per pieno, quindi anche l'eventuale piano interrato o il piano stendito/sottotetto; per cui, ai metri cubi stimati - corrispondenti ai due piani abitabili fuori terra - va aggiunto almeno un altro piano, vale a dire mc 8.583,77/2)

Silma Immobili



Superficie lorda edificabile pari a mq 2.861,26 (residenze)
 Superficie lorda vendibile (accessori 15%) mq 429,19
 Superficie lorda vendibile totale mq 3.290,45

ASTE
GIUDIZIARIE.it

$V_f = \text{Prezzo minimo di Mercato} \times \text{Superficie lorda vendibile totale} =$

$V_f = \text{€}/\text{mq} 1.350,00 \times \text{mq} 3.290,45 = \text{€} 4.442.107,50$

Costi $\Sigma K = (K1 + K2 + K3)$:

$K1 = 700,00 \text{ €}/\text{mq} \times \text{mq} 3.290,45 = \text{€} 2.303.315,00$

$K2 = 10\% \text{ di } \text{€} 2.303.315,00 = \text{€} 230.331,50$

$K3 = \text{contributo di urbanizzazione} + \text{contributo di costruzione} = \text{€} 111.903,84$

- contributo di urbanizzazione, $\text{€}/\text{mq} 4,04 \times \text{mq} 12.875,66 (= 8.583,77 + 8.583,77/2) = \text{€} 52.017,65$

- contributo di costruzione pari ad $\text{€}/\text{mq} 280,00 \times 6,5\% \times \text{mq} 3.290,45 = \text{€} 59.886,19$

per un totale di: $\text{€} 2.303.315,00 + \text{€} 230.331,50 + \text{€} 111.903,84 = \text{€} 2.645.550,34$.

A tale cifra va aggiunto il Profitto lordo dell'imprenditore (20% su sommatoria dei costi complessivi), pari a $\text{€} 529.110,07$;

$\text{€} 2.645.550,34 + \text{€} 529.110,07 = \text{€} 3.174.660,41$

Vanno aggiunti ora gli interessi passivi, valutati al 7% del totale, pari ad $\text{€} 222.226,23$

$\text{€} 3.174.660,41 + \text{€} 222.226,23 = \text{€} 3.396.886,64$

Valore Terreno $V_n = V_f - (\Sigma K + I_p + P)$

$V_n = \text{€} 4.442.107,50 - (\text{€} 2.645.550,34 + \text{€} 222.226,23 + \text{€} 529.110,07)$

$V_n = \text{€} 4.442.107,50 - \text{€} 3.396.886,64 = \text{€} 1.045.220,86$

Valore Terreno Unitario $V_{aU} = V_n / S_L$ (superficie lotto) = $\text{€} 1.045.220,86 / \text{mq} 9.537,52 = \text{€}/\text{mq} 109,59$ per terreno ricadente in zona C3.

Per concludere, la superficie di mq 3.378,48 ricadente in zona F2 - Verde pubblico o sede viaria; calcolata ad $\text{€} 15,00/\text{mq}$ (assunto come valore di riferimento per i prezzi minimi di mercato) produrrà un importo di $\text{€} 50.677,20$.

Sommando i valori delle due zonizzazioni (C3 e F2) si otterrà il valore complessivo dell'area: $\text{€} 1.045.220,86 + \text{€} 50.677,20 = \text{€} 1.095.898,06$.

Silma Immobili

50 di 54

arch. Giovanni De Santis



b) PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO PER COMPARAZIONE DEI BENI

La stima sintetica consiste nella determinazione del valore venale di un'area sulla base dei prezzi desunti da transazioni di beni simili ubicati in zone limitrofe e venduti in condizioni ordinarie di mercato; dalle informazioni assunte presso primarie Agenzie Immobiliari e presso tecnici operanti in zona è emerso che il prezzo unitario per terreni edificabili con indici confrontabili al caso in esame, oscillano tra €/mq 130,00/200,00, mentre per le aree ricadenti in zona "F2" si stima un valore oscillante tra 15,00/20,00 €/mq.

Inoltre, per determinare con precisione il valore dell'area, viste le similari caratteristiche, non può non considerarsi la nota Prot. n. 7624/Dir. Tecn. del 02.12.2010 dell'Ufficio Espropri della Direzione Tecnica comunale con la quale veniva comunicato il Valore delle aree da acquisire in riferimento al PEEP n. 4.

Nella nota viene riportato, testualmente:

"Nel nostro caso le aree da acquisire non si connotano tali (in riferimento ad aree edificate e provviste delle infrastrutture primarie e secondarie, ndr), dovendosi per le medesime procedere alla realizzazione di un tessuto urbano ex novo per la quasi totalità delle stesse, motivo per cui si ritiene che si possa pervenire ad una stima all'attualità delle aree in questione, espressa in misura unitaria, pari ad € 120,00 - 140,00, in considerazione per ciascuna della relativa giacitura in esplicitazione del criterio sopra enunciato".

Tenuto conto dell'estensione dell'area e che dal 2010 in zona si riscontra una contrazione del valore delle aree edificabili di circa il 20%, è possibile assumere i seguenti valori unitari medi in base ai quali se ne ricava il più probabile valore di mercato:

Terreno Edificabile "C3"	€/mq 110,00
Terreno Verde Pubblico "F2"	€/mq 15,00

Il terreno oggetto di stima sviluppa una estensione di mq. 12.916,00 di cui:

- Mq 9.537,52 ricadono in zona omogenea "C3" (l'indice territoriale mc/mq 0,90 produce una volumetria massima edificabile di mc 8.583,77);
- Mq. 3.378,48 ricadono parte in zona omogenea "F2" e parte in rete viaria.

Il valore venale dell'area è calcolabile moltiplicando le suddette superfici per i valori unitari medi di mercato sopra determinati, si ottiene:

Terreno in zona C3 =	mq 9.537,52 x 110,00 €/mq =	€ 1.049.127,20
Terreno in zona F2 e sede viaria =	mq 3.378,48 x 15,00 €/mq =	€ 50.670,00
Va = € 1.049.127,20 + € 50.670,00 = € 1.099.797,20.		

Silvan Immobili



CONCLUSIONI

Dai due procedimenti di stima (analitico e sintetico), sono risultati due valori di mercato non molto distanti, pertanto, si ritiene opportuno, al fine di ricercare il più probabile valore di mercato dei beni, confrontarli e ricercare la media aritmetica, per cui:

Valore di mercato dei beni = (Valore stima analitica + valore stima sintetica) / 2

In conclusione, il più probabile valore di mercato dell'area edificabile oggetto della presente relazione è quantificabile come segue:

$V_m = (\text{€ } 1.099.797,20 + \text{€ } 1.095.898,06) / 2 = \text{€ } 1.097.847,63$
in cifra tonda € 1.100.000,00 (unmilionecentomila/00)



arch. Giovanni De Santis

52 di 54

Stampa Inviolabile

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

CONCLUSIONI

Dai due procedimenti di stima (analitico e sintetico), sono risultati due valori di mercato non molto distanti, pertanto, si ritiene opportuno, al fine di ricercare il più probabile valore di mercato dei beni, confrontarli e ricercare la media aritmetica, per cui:

Valore di mercato dei beni = (Valore stima analitica + valore stima sintetico) / 2

In conclusione, il più probabile valore di mercato dell'area edificabile oggetto della presente relazione è quantificabile come segue:

$V_m = (\text{€ } 1.099.797,20 + \text{€ } 1.095.898,06) / 2 = \text{€ } 1.097.847,63$

in cifra tonda € 1.100.000,00 (unmilione centomila/00)



RIEPILOGO:

1) CASERTA - Appartamento alla Finza Vercelli

€ 155.000,00 (centocinquantacinquemila/00).

2) CASERTA - Appartamento alla Via VIII Febbraio

€ 320.000,00 (trecentoventimila/00).

3) MADDALONI - Stenditoio Via Campolongo (Parco Il Cardinale)

€ 51.000,00 (cinquantunomila/00).

4) MADDALONI - Abitazione Box e Cantinola in Via Campolongo (Parco Il Cardinale)

€ 167.000,00 (centosessantasettemila/00).

5) MADDALONI - Box in Via Roma (Parco Patrizia)

€ 68.500,00 (sessantottomilacinquecento/00).

6) MADDALONI - Dimora in Via Annunziata (Parco Carlo)

€ 410.000,00 (quattrocentodecimila/00).

7) MADDALONI - Appartamento in Via Annunziata

€ 20.000,00 (ventimila/00).

8) MADDALONI - Villa in Via Roma (Donato)

€ 180.000,00 (centottantamila/00).

9) MADDALONI - Villa in Via Roma

€ 5.000,00 (cinquemila/00).

10) MADDALONI - Villa in Via Roma

€ 60.000,00 (sessantamila/00).

11) MADDALONI - Terreni agricoli alla Via Sarda

€ 135.000,00 (centotrentacinquemila/00).

Silma Immobili



(2) MADDALONI - Totolo edificabile angolo Via S. Anna - V. M. C. M. P. S. G. -

€ 595.000,00 (cinquecentonovantacinquemila/00).

(3) MADDALONI - Totolo edificabile sulla Via M. P. S. G. comprendente fabbricato di 116

€ 1.100.000,00 (unmilionecentomila/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il valore totale degli immobili stimati è di € 3.266.500,00.

Maddaloni, lì 13 giugno 2016

Il Tecnico
(arch. Giovanni De Santis)



De Santis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

54 di 54

arch. Giovanni De Santis