

**CAUSA**

**R.G. 30904/2007**

***CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO***

***RELAZIONE***

**Ill.mo Sig. Giudice della II Sezione Civile del Tribunale di Napoli dott. Sacchi Massimiliano relatore della vertenza “Ciccarelli / Ciccarelli” R.G. 30904/2007.**

Premessa

Con ordinanza di V.S. del 21 aprile 2015, io sottoscritto ing. Ciro Ianaccone venivo nominato consulente tecnico di ufficio ed invitato all'udienza del 14 luglio 2015, in cui accettato l'incarico, mi veniva conferito il mandato formulato con la suddetta ordinanza e di seguito trascritto:

- 1) *Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registi immobiliari, individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota.*
- 2) *Determini, sulla base della documentazione in atti ed acquisite, ove ritenute necessarie, ulteriori informazioni, presso istituti di credito, pubblici uffici, società, a quanto ammontavano le giacenze liquide, esistenti sui conti correnti intestati al de cuius alla data del suo decesso, e quale fosse il controvalore in denaro degli strumenti finanziari allo stesso intestati; dica, inoltre, se ed in che misura tali disponibilità siano state, dopo l'apertura della successione, liquidate, e quale dei conviventi ne abbia beneficiato ed in che misura.*
- 3) *Con riferimento ai beni immobili compresi, nella massa, descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia rappresentazione grafica e fotografica; dica se tali beni siano suscettibili di essere divisi in porzioni, suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero,*

*tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso; qualora i beni siano locati, accerti quali sia il canone di locazione percepito.*

- 4) Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata.*
- 5) Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commercialità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.;*
- 6) Predisponga un progetto di distribuzione che preveda la formazione di sette quote di eguale valore; nella formazione delle porzioni, detragga, rispetto ai coeredi che già abbiamo percepito somme appartenenti al de cuius, il valore di tali anticipazioni, maggiorando degli interessi legali alla data delle singole anticipazioni all'attualità.*

## **LA MASSA**

La massa di Ciccarelli Pietro era costituita da beni immobili e somme di danaro.

### **A. BENI IMMOBILI**

I beni immobili sono costituiti da un'abitazione in Qualiano e da una villa in Giugliano e precisamente:

- **Cespite n°1** : unità immobiliare in Qualiano alla via Fratelli Bandiera n°15 in catasto identificata come foglio 11, particella 947, subalterno 6.
- Cespite n°2** : villa unifamiliare in Giugliano in Campania alla via Staffetta identificata in catasto come foglio 55, particella 2590, subalterno 2.

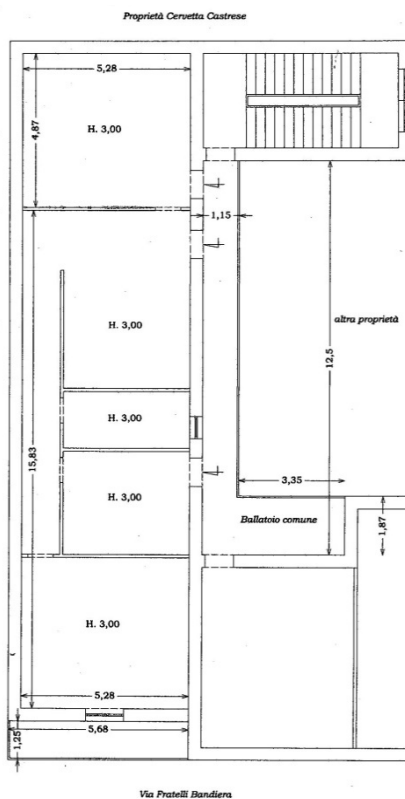
### **B. SOMME DI DENARO**

## **I BENI IMMOBILI**

## DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE

**Cespite n°1**: unità immobiliare in Qualiano alla via F. Bandiera n°15 al secondo piano distinta con l'interno 5.

Appartamento di ringhiera ovvero con accesso dalla balconata sull'area scoperta. Si compone di tre ambienti ,cucina e bagno. Allo stato nell'unità sono in corso lavori di ripristino estetico e funzionale con l'abbattimento di tramezzature, ricostruzione degli impianti e risistemazione degli ambienti.



**Identificazione catastale**: Nel N.C.E.U. del Comune di Qualiano è identificato come foglio 11, particella 947, subalterno 6, categoria A/2, classe 3, vani 5, superficie mq 134, R.C. € 232,41.

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/12/2015

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di <b>QUALIANO</b> ( Codice: <b>H101</b> )										
		Provincia di <b>NAPOLI</b>										
<b>Catasto Fabbricati</b>		Foglio: <b>11</b> Particella: <b>947</b> Sub.: <b>6</b>										
<b>Unità immobiliare</b>												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>11</b>	<b>947</b>	<b>6</b>			<b>A/2</b>	<b>3</b>	<b>5 vani</b>	Totale: <b>134 m<sup>2</sup></b> Totale escluse aree scoperte** : <b>132 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 232,41</b> <b>L. 450.000</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA FRATELLI BANDIERA n. 15 piano: 2 interno: 5;										
<b>Notifica</b>		25577/1999		<b>Partita</b>		-		<b>Mod.58</b>		-		
<b>INTESTATO</b>												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
<b>1</b>	CICCARELLI Luigi nato a QUALIANO il 19/07/1960				CCCLGU60L19H101C*				(1) Proprietà per 1000/1000			
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		TESTAMENTO OLOGRAFO del 27/05/2006 Voltura n. 4926,1/2008 in atti dal 08/02/2008 (protocollo n. NA0117688) Repertorio n.: 79349 Rogante: LAURINI GIANCARLO Sede: MARANO DI NAPOLI Registrazione: UU Sede: NAPOLI Volume: 47 n: 114 del 31/01/2007 VERB. DI PUBBL. NE DI TESTAMENTO OLOGRAFO										

**Coerenze** : Confina con area cortilizia, via Fratelli Bandiera, aventi causa di Capasso Pasquale, aventi causa di Castrese Carvetta e ballatoio.

**Consistenza** : La superficie interna (Si) misura mq. 106,65, la superficie lorda (Sl) misura mq 129,00, la superficie scoperta (Se) misura mq 7,10 la superficie commerciale (Sc) =  $Sl + Se \times 0,25 = 129,00 + 0,25 \times 7,1 = mq\ 129,00 + 1,78\ mq = mq\ 130,78$  ed **in cifra tonda mq. 131,00**

### *Superficie interna*

Camera	5,28 x 4,87 =	mq	25,71
Connettivo	11,00 x 1,20 =	mq	13,20
K	4,00 x 5,60 =	mq	22,40
Bagno	4,00 x 1,80 =	mq	7,20
Camera	4,00 x 3,20 =	mq	12,80
Camera	5,28 x 4,80 =	mq	25,34
Sommano		mq	106,65

### *Superficie scoperta balcone*

Balcone	1,25 x 5,68 =	mq	7,10
---------	---------------	----	------

### *Superficie lorda*

- $21,50 \times 6,00 = mq\ 129,00$

**Caratteristiche dell'ubicazione** : La via Fratelli Bandiera è una delle strade decentrate del centro antico di Qualiano, poco appetibile.

**Caratteristiche estrinseche** : Fabbricato realizzato negli anni 60 a due piani fuori terra con prospetti semplici.

**Stato locativo** : attualmente libero.

**Stato di manutenzione e conservazione**: indefinito stante in corso lavori di ristrutturazione.



**Foto 1** Il tramezzo demolito nell'ingresso



**Foto 2** I lavori in corso agli impianti



**Foto 3** Le porte divelte nell'ingresso



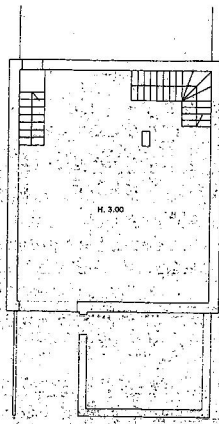
**Foto 4** La camera in fondo ed il corridoio



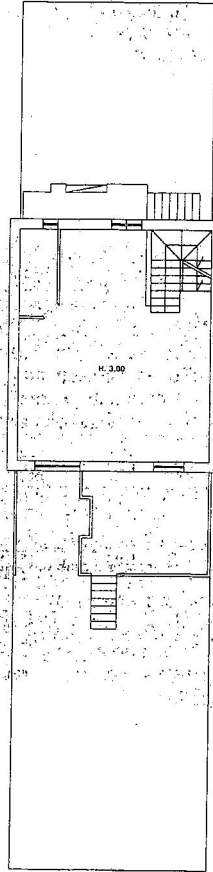
**Foto 5** Tracce degli impianti in cucina    **Foto 6** Il bagno e le porte divelte

**Cespite n°2** : Unità immobiliare, villa unifamiliare, sita nel Comune di Giugliano alla via Staffetta in un complesso di recente edificazione destinata per lo più a seconda casa.

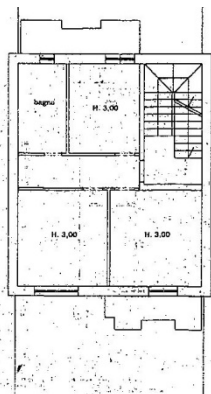
Si compone di seminterrato, piano terra, primo e secondo piano. Anteriormente e sul lato posteriore due ampie aree scoperte di larghezza identica a quella del corpo di fabbrica.



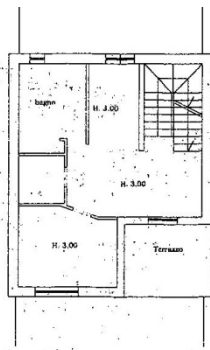
*Piano Seminterrato*



*Piano Terra*



**PIANO PRIMO**



**PIANO SECONDO-MANSARDA**



**Identificazione catastale** : nel N.C.E.U.del Comune di Giugliano è identificata come foglio 55, particella 2590, subalterno 2, categoria A/7, classe 2, vani 13, superficie mq 249, R.C. € 1.309,22.

		Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali		<b>Visura per immobile</b> Situazione degli atti informatizzati al 11/01/2016				Data: 11/01/2016 - Ora: 08.04.15 Fine Visura n.: T2645 Pag: 1				
<b>Dati della richiesta</b>		Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA ( Codice: E054) Provincia di NAPOLI										
<b>Catasto Fabbricati</b>		Foglio: 55 Particella: 2590 Sub.: 2										
<b>Unità immobiliare</b>												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	55	2590	2	Cens.	Zona	A/7	2	13 vani	Catastale Totale: 249 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 239 m <sup>2</sup>	Euro 1.309,22	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA STAFFETTA piano: S1-T-1-2;										
<b>Notifica</b>		11920/1996				<b>Partita</b>		-		<b>Mod.58</b>		-
<b>Annotazioni</b>		di stadio: g.a.f.codifica piano incoerente-2015										
<b>INTESTATO</b>												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI				
1	CICCARELLI Luigi nato a QUALIANO il 19/07/1960				CCCLGU60L19H101C*			(1) Proprietà per 1000/1000				

**Coerenze** : confina con il viale di accesso, con unità immobiliari di proprietà aliena e con aventi causa del costruttore.

**Consistenza**: La superficie interna (Si) misura mq 170,73, la superficie del cantinato (box) e caldaia (Sc) misura mq 87,02, la superficie lorda (Sl) misura mq 357,84 , la superficie dei terrazzi e balconi (Sb) misura mq 45,31, la superficie scoperta (Ss) misura mq 166,16 e la superficie commerciale (Sc) = (Sl + 25% Sb+ 10% Ss) misura mq 357,84 + 11,33 + 16,61 = mq 385,78, **in cifra tonda mq. 386,00**

*Superficie interna*

Terra	7,60 x 9,20 =	mq	69,92
Primo	3,60 x 2,80 =	mq	10,08
	3,60 x 2,00 =	mq	7,20
	5,00 x 1,40 =	mq	7,00
	3,80 x 4,00 =	mq	15,20
	3,80 x 4,00 =	mq	15,20
Attico	4,00 x 3,00 =	mq	12,00
	2,00 x 1,80 =	mq	3,60
	2,80 x 3,60 =	mq	10,08
	2,50 x 5,50 =	mq	13,75
	2,00 x 3,40 =	mq	<u>6,80</u>

Sommano mq 170,73

Cantinato 7,60 x 9,20 = mq 69,92

3,80 x 4,50 = mq 17,10

Sommano mq 87,02

### *Superficie scoperta*

Terrazzo 5,00 x 4,00 = mq 20,00

5,00 x 1,20 = mq 6,00

Balcone 4,00 x 1,20 = mq 4,80

1,20 x 4,80 = mq 5,76

Terrazzino 3,50 x 2,50 = mq 8,75

Sommano mq 45,31

### *Area circostante*

▪ 11,80 x 7,80 = mq 92,04

▪ 3,50 x 4,00 = mq 14,00

▪ 7,50 x 7,60 = mq 57,00

▪ 2,50 x 1,25 = mq 3,12

Sommano mq 166,16

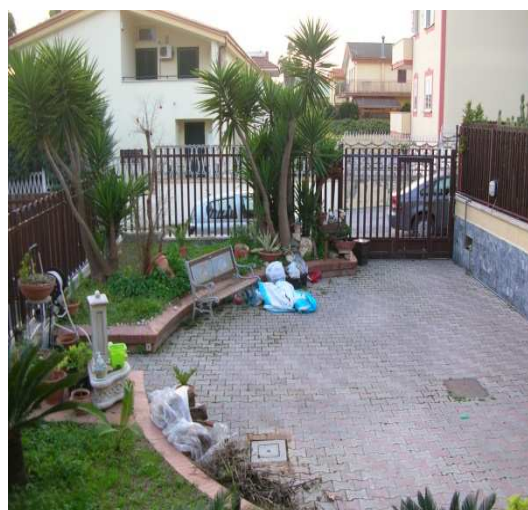
### *Superficie Lorda*

▪ 4 x 8,40 x 10,00 = mq 336,00

▪ 5,20 x 4,20 = mq 21,84

Sommano mq 357,84

**Caratteristiche intrinseche:** Rifiniture di tipo medio commerciale, impianto elettrico, idrico di carico e scarico, riscaldamento centrale con piastre radianti in acciaio.



**Foto 7 La villetta (prospetto)**



**Foto 8 L'area attrezzata antistante**



**Foto 9 L'accesso al box**

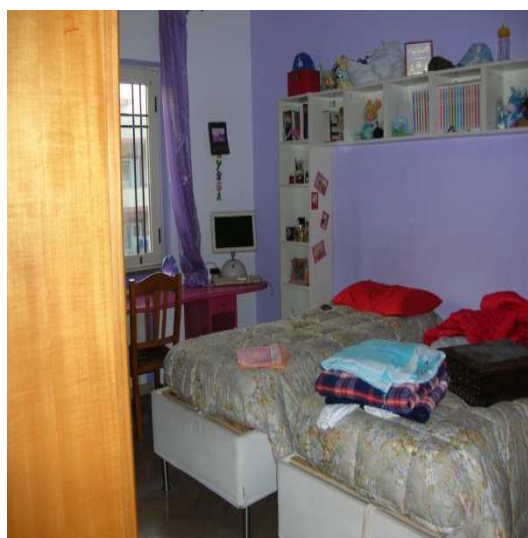
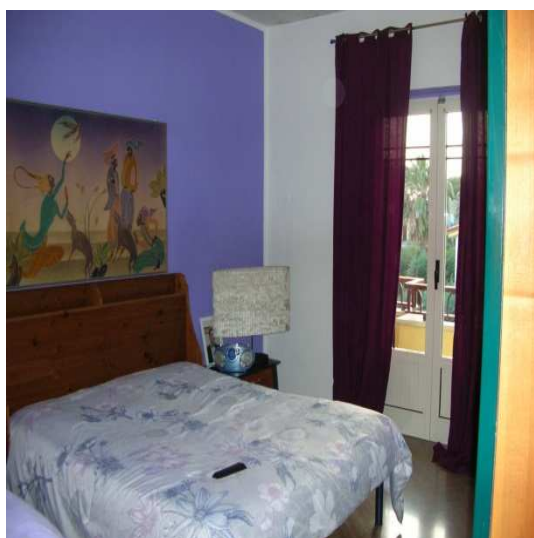


**Foto 10 L'area posteriore**



**Foto 13 L'ingresso salone**

**Foto 14 L'ingresso e la scala interna**



**Foto n. 15 e 16 La zona notte al primo piano**





**Foto 17 il bagno**



**Foto 18 altra cameretta**



**Foto 19 La scala interna**



**Foto 20 Il connettivo**



**Foto 21 e 22 Gli ambienti della mansarda**



**Foto 23 La cucina sulla mansarda**



**Foto 24 Il terrazzino in mansarda**



**Foto 25 Il box auto**



**Foto 26 La scala di accesso al box**

**Caratteristiche esterne** : Prospetti semplici e decorosi.



**Foto 27 Il prospetto principale**

**Caratteristiche dell'ubicazione** : Decentrata e poco servita da mezzi di pubblico trasporto.



**Foto 28 La strada d'accesso**





**Foto 29 Ancora la strada d'accesso**

**Stato di conservazione e manutenzione** : discreto.

**Stato locativo** : locata con regolare contratto di fitto stipulato il giorno 10 gennaio 2015 a \*\*\*\*\* per € 700,00 mensili. In precedenza, come ha dichiarato a verbale il sig. \*\*\*\*\*, era locato a tale \*\*\*\*\* sfrattato per morosità.

### **DIVISIBILITA'**

L'attributo della comoda divisibilità del bene ricorre solo quando, in relazione alla struttura dei beni ed al numero dei condividenti, sia possibile la formazione di un numero di quote "*omogenee*" pari a quello dei condividenti.

Il numero ridotto degli immobili a fronte dell'elevato numero di condividenti, per stirpe sono elementi ostativi alla divisibilità.

Non è infatti possibile frazionare l'unità immobiliare in Qualiano in quanto manca la possibilità materiale di ricavare una seconda cucina ed un secondo bagno oltre a dover sacrificare parte della superficie utile interna per avere un ingresso comune.

L'unità in Giugliano che si sviluppa in altezza necessiterebbe di ingenti lavori per realizzare un atrio comune a scapito del soggiorno al piano rialzato.

Bisognerebbe poi realizzare porte di caposcala agli ingressi dei due piani in elevazione, volendo dividere la villa in due appartamenti e realizzare due ambienti cucina, una per piano.

Tutto ciò in contrasto con i principi giurisprudenziali che raccomandano di condurre un'analisi sia con riferimento al profilo strutturale sia a quello economico – funzionale .

Sotto l'aspetto strutturale il frazionamento del bene dovrebbe potersi effettuare senza dovere affrontare problemi tecnici gravosi e costosi.

Sotto l'aspetto economico- funzionale la divisione del bene non dovrebbe incidere sull'originaria destinazione dello stesso e non dovrebbe comportare un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'immobile non frazionato.

Entrambe queste raccomandazioni nel caso in esame non sono soddisfatte.

## **LEGITTIMITA' URBANISTICA E COMMERCIALIZZABILITA'**

### ***A) Immobile in Qualiano***

Il fabbricato in Qualiano alla via Fratelli Bandiera n. 25 (già n. 15) veniva edificato in assenza di licenza edilizia e per esso veniva presentata da \*\*\*\*\* in data 02.04.1986 istanza di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85 (Condono edilizio).

Il Comune di Qualiano rilasciava in data 30 luglio 1990 la concessione edilizia in sanatoria n. 24.

Dall'esame dei grafici a corredo della suddetta pratica e relativamente all'immobile oggetto della presente stima si evince che la rappresentazione grafica è conforme allo stato dei luoghi e che vi è allineamento con la planimetria catastale; non esistono pertanto elementi ostativi alla commercializzazione.



## ***B) Immobile in Giuliano – Licola***

Per questo immobile la rappresentazione planimetrica catastale è conforme allo stato dei luoghi.

La costruzione veniva realizzata in difformità della concessione Edilizia n. 144 rilasciata dal Comune di Giugliano in data 31.08.1987 e per tale abuso veniva presentata domanda di concessione edilizia a sanatoria in data 31.03.1995 protocollo 22671 . In particolare nell'atto per notaio Cante del 16.07.2003 con cui il de cuius acquistava l'immobile da \*\*\*\*\*, questi dichiaravano all'articolo 8 che esistendo tutti i presupposti giuridici previsti dalla normativa in materia non esistevano vincoli ostativi per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria di cui all'art. 32 della legge 47/85 come modificata dalla legge 662/96. (quindi alla commercializzazione).

### ***CRITERI ESTIMATIVI***

L'aspetto economico, nel caso in esame, è chiaramente individuato nel ***“più probabile prezzo di mercato”*** riferito all'attualità ed inteso come quel valore che ha la maggiore probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in una libera contrattazione, tra una pluralità di operatori economici, nello specifico mercato.

Il procedimento di stima più idoneo per la individuazione del valore di libero mercato di un bene immobiliare è attualmente *“quello sintetico comparativo”*.

Questo, pur con le difficoltà connesse al reperimento di dati storici di beni simili, permette di formulare un giudizio estimativo più aderente alle nuove realtà e si concretizza, in una radiografia economica del prezzo noto di un bene, scelto quale unità di riferimento, attraverso la individuazione e la ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva

comparazione (qualitativa e comparativa) tra le caratteristiche del bene di prezzo noto e quelle corrispondenti del bene oggetto di stima.

Un bene immobile è un “bene composito” in quanto non fornisce a chi lo possiede utilità in quanto tale, bensì per le caratteristiche di cui è composto: caratteristiche interne (esistenza di ascensore, piano al quale è situato, qualità dei materiali di costruzione e di finitura), caratteristiche esterne dell’area nella quale è localizzato (qualità ambientale ed urbanistica) ed infine caratteristiche localizzate (rispetto al centro della città e rispetto alle vie principali di accesso alla città : stazione ferroviaria, autostrade ecc.)

➤ Con riferimento all’aspetto dimensionale il parametro preso in considerazione è **“il metro quadrato di superficie commerciale” somma:**

- a) *delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle murature: 100% pareti divisorie interne non portanti; 50% pareti portanti interne, e perimetrali, 100% se immobili indipendenti,*
- b) *delle superfici ponderate degli accessori esclusivi quali: balconi, terrazzi, patii e giardini,: la superficie del balcone viene moltiplicata per 0,25, quella del terrazzo a livello e scale esclusive per 0,25 (se il terrazzo è inferiore a mq. 100), quella del terrazzo di copertura per 0,15, aree scoperte (corte e giardini) per 0,10, ecc...*
- c) *delle superfici ponderate delle pertinenze quali: cantine, posti auto, box : la superficie dei soppalchi per 0,50, quella dei sottotetti per 0,35 se sfruttabili, altrimenti per 0,20.*

Per le valutazioni all’attualità sono stati consultati i bollettini dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, il Listino Immobiliare edito dalla Camera di commercio di Napoli e le Quotazioni immobiliari della FIAIP.

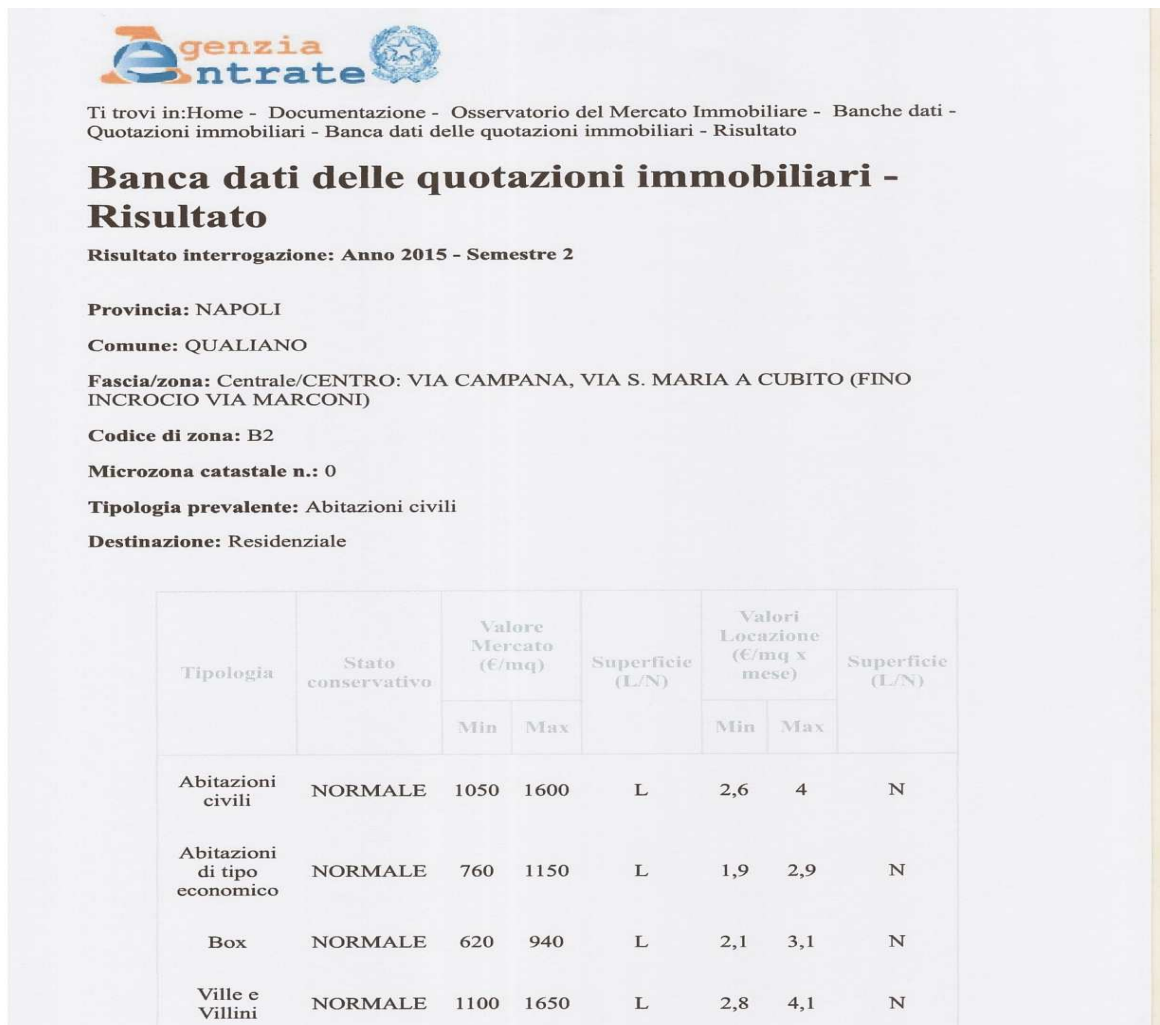
Per le unità commerciali i valori massimi ricercati in zona sono stati moltiplicati per coefficienti minori dell’unità in funzione dell’attitudine commerciale della zona.

## VALORI DI MERCATO UNITARI

Le suddette indagini di mercato, afferenti il prezzo medio del parametro unitario praticato nelle zone in cui insistono le unità immobiliari in esame, , hanno evidenziato che:

### A) Nel Comune di Qualiano

a) L'Agencia delle Entrate, Ufficio del Territorio, stima che nella zona il parametro unitario (il mq di superficie commerciale) spunta prezzi che variano, per le unità residenziali, da un minimo di € 760,00 ad € 1.150,00;



Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

**Provincia:** NAPOLI  
**Comune:** QUALIANO  
**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO: VIA CAMPANA, VIA S. MARIA A CUBITO (FINO INCROCIO VIA MARCONI)  
**Codice di zona:** B2  
**Microzona catastale n.:** 0  
**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili  
**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1600	L	2,6	4	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	760	1150	L	1,9	2,9	N
Box	NORMALE	620	940	L	2,1	3,1	N
Ville e Villini	NORMALE	1100	1650	L	2,8	4,1	N

b) La Camera di Commercio di Napoli stima per la stessa zona, e sempre per le unità residenziali, un valore medio di € 1.250,00,

A2 • QUALIANO		Superficie (in kmq) 7,26 • densità abitanti (per kmq) 3383							
Tipologie		ABITAZIONI		BOX		NEGOZI		CAPANNONI	
Zone		V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.
<b>CENTRO</b>	Via Campana - Via N. Bixio	1350	4,50	900	3,00	1300	9,00	500	4,00
<b>SEMICENTRO</b>	St. Cupa Crocette - St. Vic. Scalzapeccora	1300	4,00	800	3,00	1000	8,00	500	3,00
<b>PERIFERIA</b>	St. Vic. Pozzuonovo - St. Vic. S. Francesco	1250	4,00	800	3,00	1000	7,00	500	3,00
	St. Vic. S. Francesco - St. Vic. Scalzapeccora	1200	4,00	800	3,00	1000	7,00	500	3,00

LISTINO UFFICIALE Valori del Mercato Immobiliare della città e provincia di Napoli - 2° 2015

c) Le Agenzie Immobiliari operanti in zona un prezzo variabile da € 1.000,00 a € 1.350,00,

**Trilocale via Costantino 2, Qualiano**



**Appartamento in Vendita**  
Rif: QV109 - Qualiano - Via Costantino (ad. Russauto) Proponiamo in vendita appartamento composto da tre ampi vani ed accessori, posto al piano secondo con ascensore di uno stabile...

**€ 100.000** | 100 m<sup>2</sup> | 3 locali



---

**Trilocale via Luigi Pirandello 5, Qualiano**



**Appartamento in Vendita**  
Rif: QV316 - Qualiano - Via Luigi Pirandello (Parco Pirandello) Proponiamo in vendita appartamento mansardato composto da tre vani ed accessori, posto al piano terzo di un parco...

**€ 98.000** | 80 m<sup>2</sup> | 3 locali



€ 135.000 | 100 m<sup>2</sup> | 3 locali

Trilocale via Salvatore Di Giacomo 8, Qualiano



**Appartamento in Vendita**

Rif: QV295 - Qualiano - Via Salvatore di Giacomo Proponiamo in vendita appartamento di ampia quadratura, composto da tre ampi vani, posto al piano secondo di uno stabile privato, e...



€ 113.000 | 100 m<sup>2</sup> | 3 locali

Trilocale corso Filadelfia, Qualiano



**Appartamento in Vendita**

Rif: QV215 - Proponiamo in vendita a Qualiano, Corso Filadelfia appartamento composto da tre ampi vani, posto al piano primo di uno stabile privato e precisamente suddiviso in ampio salone, cucina...



€ 89.000 | 100 m<sup>2</sup> | 3 locali

Trilocale corso Filadelfia 18, Qualiano



**Appartamento in Vendita**

Rif: QV271 - Qualiano, Corso Filadelfia Proponiamo in vendita appartamento composto da tre ampi vani con ampio giardino in parte pavimentato, e precisamente suddiviso in salone, cucina...



€ 137.000 | 100 m<sup>2</sup> | 3 locali

## ***B) Nel Comune di Giugliano***

- d) L' Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, stima che nella zona il parametro unitario (il mq di superficie commerciale) spunta prezzi che variano, per le unità residenziali, da un minimo di € 1.000,00 ad € 1.550,00;

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

**Provincia:** NAPOLI

**Comune:** GIUGLIANO IN CAMPANIA

**Fascia/zona:** Suburbana/FASCIA LITORANEA LICOLA-VARCATURO

**Codice di zona:** E3

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1550	L	2,5	3,9	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1050	L	1,8	2,6	N

- e) La Camera di Commercio di Napoli stima per la stessa zona, e sempre per le unità residenziali, un valore variabile da € 90000 a € 1.300,00




<b>A2 • GIUGLIANO</b>		Superficie (in kmq) 94,19 • densità abitanti (per kmq) 1.123							
<b>Tipologie</b>		<b>ABITAZIONI</b>		<b>BOX</b>		<b>NEGOZI</b>		<b>CAPANNONI</b>	
<b>Zone</b>		<b>V. M. U.</b>	<b>V. L. U.</b>	<b>V. M. U.</b>	<b>V. L. U.</b>	<b>V. M. U.</b>	<b>V. L. U.</b>	<b>V. M. U.</b>	<b>V. L. U.</b>
<b>CENTRO</b>	C.so Campano Vecchio P.zza S. Nicola - GB Futura	1200	5,00	900	5,00	2000	8,00	n.d.	n.d.
	Via Palumbo - P.zza Gramsci Via Roma - Via Vitt. Veneto	1500	5,00	900	6,00	2500	10,00	n.d.	n.d.
	Via Giardini - Via Antica Giardini zona Metropolitana	1700	5,00	800	5,00	2000	9,00	n.d.	n.d.
<b>SEMICENTRO</b>	Via S. Vito - Madonna delle Grazie	1500	4,50	800	5,00	900	5,00	n.d.	n.d.
	Via Oasi - Sacro Cuore	1600	5,00	800	5,00	1500	8,00	n.d.	n.d.
	Via S. Francesco - Via S. Caterina Via S. Rita	1600	5,00	800	4,50	1800	7,00	n.d.	n.d.
<b>PERIFERIA</b>	Via Verdi - Via Spazzilli Via Frezza	1400	4,50	800	4,50	1200	6,00	400	3,00
	C.so Campano Nuovo Via Marchesella Via Innamorati	1600	4,50	800	4,50	1500	7,00	400	3,00
	Via Pigna - Via Casacelle Circumvallazione esterna	1000	3,50	700	4,00	700	6,00	500	3,00
	Via Epitaffio	1200	3,50	700	4,00	n.d.	n.d.	500	3,00
	Frazione Lago Patria	1300	4,00	800	5,00	1400	6,00	500	3,00
	Frazione Licola Mare	900	3,00	400	3,00	800	5,00	400	3,00
Frazione Yarcaturò	1200	3,50	800	3,00	1200	6,00	500	3,00	

LISTINO UFFICIALE Valori del Mercato Immobiliare della città e provincia di Napoli - 2° 2015


f) Le Agenzie Immobiliari operanti in zona un prezzo variabile da € 1.300,00 a € 1.450,00.

**Villetta a schiera via Casacelle 2, Giugliano In Campania**



**Villetta a schiera in Vendita**  
Giugliano, zona Casacelle, proprio in prossimità' dello svincolo dell'asse mediano, ..Proponiamo in vendita villetta a schiera di circa 170mq, suddiv...

€ 250.000 | 170 m<sup>2</sup> | 4 locali



<p>Villetta a schiera via Madonna delle Grazie, Giugliano In Campania</p>  <p><b>Villetta a schiera in Vendita</b> Rif: C100726 - Credicasa propone in vendita una villa su un solo livello con ampia tavernetta sottostante in una traversa di via madonna delle grazie....</p> <p>€ 240.000   180 m<sup>2</sup>   4 locali</p>	
<p>Villetta a schiera via Staffetta, Giugliano In Campania</p>  <p><b>Villetta a schiera in Vendita</b> Lago Patria , Via Staffetta , lo Studio Ciccarelli dispone di una bellissima villa su tre livelli in parco residenziale con area attrezzata per bambin...</p> <p>€ 260.000   200 m<sup>2</sup>   più di 5 locali</p>	

Dalle suddette indagini si ricava che per l'unità immobiliare in Qualiano in cui è necessario eseguire lavori di ripristino estetico e funzionale il cui costo non è inferiore ad € 300,00/mq il prezzo di mercato si adegua in € 700,00/mq.

Per l'unità in Giugliano, in uno stato di conservazione e manutenzione discreto, ma locato, si stima in € 1.050,00 il prezzo del parametro unitario.

## VALORE DEGLI IMMOBILI

**Cespite n°1:** unità immobiliare in Qualiano alla via F. Bandiera n°15 al secondo piano interno 5, foglio 11, particella 947, subalterno 6

• mq. 131,00 x € 700,00 /mq = € 91.700,00

**Cespite n°2:** Unità immobiliare, villa unifamiliare, sita nel Comune di Giugliano alla via Staffetta, foglio 55, particella 2590, subalterno 2,



• mq. 386,00 x € 1.050 /mq = € 405.300,00  
Sommano **€ 497.000,00**

\*\*\*\*\*

Napoli, 30.11.2016

In fede  
Ing. **Ciro Iannaccone**