



# Tribunale di Torre Annunziata

N.157/2015 R.G.E.

LOTTO 1

IL TECNICO

---

DATA: 13.MAR.2019

Rif. Cat.: N.C.E.U. Fg. 10 part. 1750 sub 4



Per incarico conferitomi, in qualità di Giudice dell'Esecuzione 157/2015 del Tribunale di Torre Annunziata, per la stima del compendio pignorato sito in Gragnano (Na) di proprietà della T site in via Staglie, io sottoscritto così come proposto in risposta al QUESITO 13 della relazione di stima si dispone il presente lotto

## PREMESSA

*“parcheggio interrato suddiviso in box auto da vendere e conferire a terzi in regime di pertinenzialità ai sensi della L.R. 19/2001, della L. 122/89 e delibera di Consiglio Comunale nr. 7 del 28.04.2003 [Regolamento Comunale per la realizzazione di parcheggi pertinenziali a cura di privati]”* secondo Permesso di Costruire nr. 01/05 e variante in corso d'opera nr. 7/09

## LEGITTIMITA' EDILIZIA – URBANISTICA E DOCUMENTAZIONE VISIONATA

Le consistenze immobiliari oggetto di stima sono state realizzate alla via Staglie. L'area d'intervento ricade nella zonizzazione del Comune di Gragnano in zona F 3.2.4 di P.R.G. e in zona 4 di P.U.T. la richiesta di Permesso di Costruire è stata formulata secondo ai sensi della L.R. 19/2001 e della L. 122/89 adottata con R.A. e approvato con Delibera del Consiglio Comunale nr. 7 del 28/04/2003.

viene rilasciato Permesso di Costruire nr. 1/05 dal Comune di Gragnano per la realizzazione di impianto box interrato ad unico livello. La copertura dell'impianto box è stata destinata alla realizzazione di nuovo campo per il gioco calcio. Successivamente, Si sottolinea che per il Permesso di Costruire nr. 01/05 e Permesso di Costruire nr. 07/09, si è espressa favorevole la Commissione BB.AA.

La documentazione autorizzativa è prodotta in copia come allegato alla relazione di stima.

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è composto da un insieme di unità parte di autorimessa interrata ad unico livello. Ha accesso principale a mezzo rampa prospiciente via Staglie strada secondaria a circa 200 mt dalla via Castellammare, arteria principale che collega la città di Gragnano con Castellammare di Stabia. Il compendio immobiliare è sito in zona residenziale non lontano dal centro cittadino.

Di seguito si identificano tutti i cespiti oggetto di valutazione:



Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	Rendita
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 70	10	1750	4	zona1 cat. C/6	18 mq	Euro:67,86

Le caratteristiche generali dell'impianto considerate sono riportate nella relazione di stima, mentre si riportano le caratteristiche dell'unità immobiliare parte del lotto in esame.

## DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Come già detto le unità oggetto di stima sono parte di un impianto interrato coperto da campo sportivo dedicato al gioco calcio. L'intero impianto è dotato di doppia rampa d'accesso di cui la principale è prospiciente via Stagle. Superate le rampe d'accesso (entrambe a rampa unica) si raggiunge l'area di manovra comune censita al sub 1 che disimpegna tutte le unità.

### CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMPIANTO

Rilievo:	Confronto con planimetrie catastali e verifica delle misure in loco
Accesso:	tutte le u.i.u. sono accessibili direttamente da area comune di manovra raggiungibile dalle rampe d'accesso.
Anno di ristrutturazione:	N.D.
Livello manutentivo*:	Mediocre
Finiture**:	standard
Numero servizi igienici:	1
Dotazione di impianti****:	Elettrico di base e antincendio
Distribuzione spazi interni:	N.D.
Cablaggio:	Assente
Altezza interna prevalente:	3,50 metri c.a.
Misurazioni:	Superficie utile (Su come da Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2 dell'Agenzia del Territorio)
Classe energetica dell'unità immobiliare:	N.D.

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI PROPRIETA' (da Manuale Agenzia delle Entrate ai sensi del D.P.R.

138/98) :

Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Mq.	Coeff. %	Sup. lorda	Coeff. di omog.%	Consistenza
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 70	10	1750	4	18.90	1.10	20.80	1.00	20.80

A maggior chiarimento si rimanda al rilievo metrico e fotografico prodotto in allegato alla relazione di stima.

*N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie.*

Nonostante le unità immobiliari insistono in un manufatto composto da più immobili con parti comuni e servizi comuni come ad esempio l'illuminazione, non è stato costituito alcun condominio e alcun piano di riparto millesimale per spese ordinarie e straordinarie.

#### METODO DI CALCOLO:

La zona dove è ubicato l'immobile in esame è posta nel Comune di Gragnano di buona comunicabilità per la vicinanza della rete viaria cittadina principale che collega il Comune di Gragnano con Castellammare di Stabia.

Da un'analisi urbanistica, detta zona è fornita di molte infrastrutture, di seguito ho potuto rilevare che le strade sono in buono stato di manutenzione, l'illuminazione notturna è soddisfacente, nelle strette vicinanze sono presenti negozi per i generi di prima necessità, ed è nell'immediata prossimità del centro cittadino dove sono presenti uffici, strutture pubbliche.

Per la determinazione del prezzo di mercato degli immobili sopra descritti, il sottoscritto adotta il valore €/mq ricavato dalla media tra tutti i valori di quotazione rinvenuti. Si precisa inoltre che viene considerato il valore minimo delle singole quotazioni in quanto trattandosi di box con vincolo di pertinenzialità si riduce il mercato ai soli proprietari di immobili di tipo residenziale ricadenti nell'area dell'impianto.

L'analisi di mercato è contenuta nella relazione di stima.

	Quotazione da agenzie immobiliari	Quotazioni Borsino immobiliare	Quotazioni OMI	Operazione	Prezzo €/mq
Quotazione di compravendita	850.00	704.00	800.00	$(850.00+704.00+800.00)/3$	<b>784.66</b>
Quotazione di fitto	2.50	1.60	2.70	$(2.50+1.60+2.7)/3$	<b>2.26</b>

Pertanto, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato e tenuto conto dei fattori intrinseci quali il valore architettonico e decorativo degli immobili oggetto di stima, lo stato di conservazione interna ed esterna, di rifiniture (ove è stato possibile visionare), dei fattori estrinseci quali la localizzazione, l'illuminazione naturale dell'intero immobile, attribuisco ai cespiti oggetto della trattazione i suddetti valori:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Consistenza	Prezzo di vendita	Prezzo di locazione
GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 70	10	1750	4	20.80	16 320.93	47.00

Date le condizioni di manutenzione delle U.I., le caratteristiche sopra elencate, una valutazione maggiore al metro quadro sarebbe ingiustificata fuorviante e fuori dal valore medio di mercato della zona senza motivi adducibili.



IL VALORE DI STIMA DEL PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO IMMOBILIARE ARROTONDATO È DI € 16 300.00, MENTRE IL PREZZO DI EVENTUALE LOCAZIONE MENSILE È DI € 47.00

### LIMITI ED ASSUNZIONI

Il Risultato della stima (Rapporto di valutazione) è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le indagini e, trattandosi di valore previsionale medio, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dal BORSINO IMMOBILIARE, dalle banche dati OMI e dall'unanimità delle informazioni rilasciate dai consulenti immobiliari di zona: ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi a disposizione del valutatore.

Il valutatore è stato esonerato dal committente ad effettuare analisi strutturali del fabbricato.

Il valutatore dichiara che:

- ✓ La versione dei fatti presentata nel Rapporto di Valutazione Immobiliare è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- ✓ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;
- ✓ Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ✓ Il valutatore ha agito con gli standards etici e professionali;
- ✓ Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✓ Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ✓ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel presente Rapporto di Valutazione, ha fornito assistenza professionale alla stesura del rapporto stesso.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento e i rispettivi allegati ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del presente valutatore.

Il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare, comprensivo degli allegati riferimento elencati in calce alla presente, è stato redatto in conformità al regolamento in relazione alle condizioni del luogo.

Quanto sopra esposto, in assolvimento dell'incarico conferito dalla committenza.



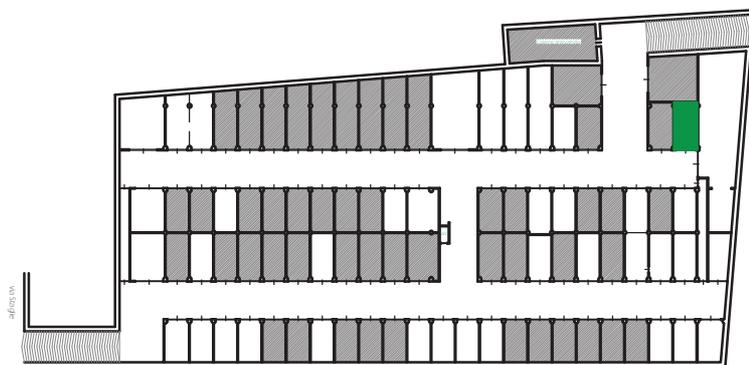
Castellammare di Stabia (NA), li 13.MAR.2019

## DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

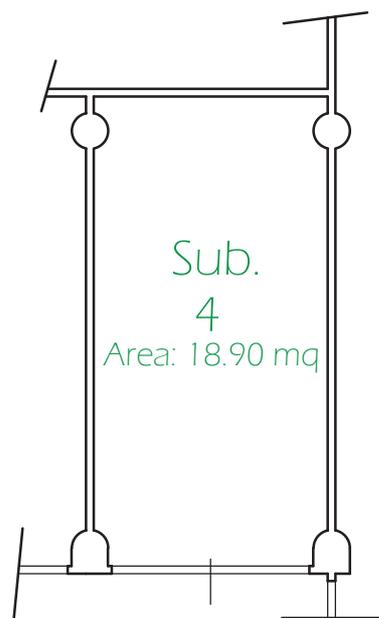
- PLANIMETRIA DI RILIEVO

IL TECNICO

---



PLANIMETRIA Scala 1:1000



PIANTA Scala 1:100

Rif. Cat. :

Fg. 10 part. 1750 sub. 4



# Tribunale di Torre Annunziata

N.157/2015 R.G.E.

LOTTO 2

IL TECNICO

---

DATA: 13.MAR.2019

Rif. Cat.: N.C.E.U. Fg. 10 part. 1750 sub5



Per incarico conferitomi, in qualità di Giudice dell'Esecuzione 157/2015 del Tribunale di Torre Annunziata, per la stima del compendio pignorato sito in Gragnano (Na) di proprietà della T site in via Stagle, io sottoscritto così come proposto in risposta al QUESITO 13 della relazione di stima si dispone il presente lotto

## PREMESSA

*“parcheggio interrato suddiviso in box auto da vendere e conferire a terzi in regime di pertinenzialità ai sensi della L.R. 19/2001, della L. 122/89 e delibera di Consiglio Comunale nr. 7 del 28.04.2003 [Regolamento Comunale per la realizzazione di parcheggi pertinenziali a cura di privati]”* secondo Permesso di Costruire nr. 01/05 e variante in corso d'opera nr. 7/09

## LEGITTIMITA' EDILIZIA – URBANISTICA E DOCUMENTAZIONE VISIONATA

Le consistenze immobiliari oggetto di stima sono state realizzate alla via Stagle. L'area d'intervento ricade nella zonizzazione del Comune di Gragnano in zona F 3.2.4 di P.R.G. e in zona 4 di P.U.T. la richiesta di Permesso di Costruire è stata formulata secondo ai sensi della L.R. 19/2001 e della L. 122/89 adottata con R.A. e approvato con Delibera del Consiglio Comunale nr. 7 del 28/04/2003.

viene rilasciato Permesso di Costruire nr. 1/05 dal Comune di Gragnano per la realizzazione di impianto box interrato ad unico livello. La copertura dell'impianto box è stata destinata alla realizzazione di nuovo campo per il gioco calcio. Successivamente, si sottolinea che per il Permesso di Costruire nr. 01/05 e Permesso di Costruire nr. 07/09, si è espressa favorevole la Commissione BB.AA.

La documentazione autorizzativa è prodotta in copia come allegato alla relazione di stima.

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è composto da un insieme di unità parte di autorimessa interrata ad unico livello. Ha accesso principale a mezzo rampa prospiciente via Stagle strada secondaria a circa 200 mt dalla via Castellammare, arteria principale che collega la città di Gragnano con Castellammare di Stabia. Il compendio immobiliare è sito in zona residenziale non lontano dal centro cittadino.

Di seguito si identificano tutti i cespiti oggetto di valutazione:



Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	Rendita
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 69	10	1750	5	zona1 cat. C/6	126 mq	Euro:475,04

Le caratteristiche generali dell'impianto considerate sono riportate nella relazione di stima, mentre si riportano le caratteristiche dell'unità immobiliare parte del lotto in esame.

## DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Come già detto le unità oggetto di stima sono parte di un impianto interrato coperto da campo sportivo dedicato al gioco calcio. L'intero impianto è dotato di doppia rampa d'accesso di cui la principale è prospiciente via Stagle. Superate le rampe d'accesso (entrambe a rampa unica) si raggiunge l'area di manovra comune censita al sub 1 che disimpegna tutte le unità.

### CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMPIANTO

Rilievo:	Confronto con planimetrie catastali e verifica delle misure in loco
Accesso:	tutte le u.i.u. sono accessibili direttamente da area comune di manovra raggiungibile dalle rampe d'accesso.
Anno di ristrutturazione:	N.D.
Livello manutentivo*:	Mediocre
Finiture**:	standard
Numero servizi igienici:	1
Dotazione di impianti***:	Elettrico di base e antincendio
Distribuzione spazi interni:	N.D.
Cablaggio:	Assente
Altezza interna prevalente:	3,50 metri c.a.
Misurazioni:	Superficie utile (Su come da Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2 dell'Agenzia del Territorio)
Classe energetica dell'unità immobiliare:	N.D.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI PROPRIETA' (da Manuale Agenzia delle Entrate ai sensi del D.P.R. 138/98) :

Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Mq.	Coeff. %	Sup. lorda	Coeff. di omog. %	Consistenza
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 69	10	1750	5	117.80	1.10	129.60	1.00	129.60

A maggior chiarimento si rimanda al rilievo metrico e fotografico prodotto in allegato alla relazione di stima.

*N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie.*

Nonostante le unità immobiliari insistono in un manufatto composto da più immobili con parti comuni e servizi comuni come ad esempio l'illuminazione, non è stato costituito alcun condominio e alcun piano di riparto millesimale per spese ordinarie e straordinarie.

#### METODO DI CALCOLO:

La zona dove è ubicato l'immobile in esame è posta nel Comune di Gragnano di buona comunicabilità per la vicinanza della rete viaria cittadina principale che collega il Comune di Gragnano con Castellammare di Stabia.

Da un'analisi urbanistica, detta zona è fornita di molte infrastrutture, di seguito ho potuto rilevare che le strade sono in buono stato di manutenzione, l'illuminazione notturna è soddisfacente, nelle strette vicinanze sono presenti negozi per i generi di prima necessità, ed è nell'immediata prossimità del centro cittadino dove sono presenti uffici, strutture pubbliche.

Per la determinazione del prezzo di mercato degli immobili sopra descritti, il sottoscritto adotta il valore €/mq ricavato dalla media tra tutti i valori di quotazione rinvenuti. Si precisa inoltre che viene considerato il valore minimo delle singole quotazioni in quanto trattandosi di box con vincolo di pertinenzialità si riduce il mercato ai soli proprietari di immobili di tipo residenziale ricadenti nell'area dell'impianto.

L'analisi di mercato è contenuta nella relazione di stima.

	Quotazione da agenzie immobiliari	Quotazioni Borsino immobiliare	Quotazioni OMI	Operazione	Prezzo €/mq
Quotazione di compravendita	850.00	704.00	800.00	$(850.00+704.00+800.00)/3$	<b>784.66</b>
Quotazione di fitto	2.50	1.60	2.70	$(2.50+1.60+2.7)/3$	<b>2.26</b>

Pertanto, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato e tenuto conto dei fattori intrinseci quali il valore architettonico e decorativo degli immobili oggetto di stima, lo stato di conservazione interna ed esterna, di rifiniture (ove è stato possibile visionare), dei fattori estrinseci quali la localizzazione, l'illuminazione naturale dell'intero immobile, attribuisco ai cespiti oggetto della trattazione i suddetti valori:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Consistenza	Prezzo di vendita	Prezzo di locazione
GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 69	10	1750	5	129.60	101 691.94	292.90

Date le condizioni di manutenzione delle U.I., le caratteristiche sopra elencate, una valutazione maggiore al metro quadro sarebbe ingiustificata fuorviante e fuori dal valore medio di mercato della zona senza motivi adducibili.



IL VALORE DI STIMA DEL PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO IMMOBILIARE ARROTONDATO È DI € 102 000.00, MENTRE IL PREZZO DI EVENTUALE LOCAZIONE MENSILE È DI € 295.00

#### LIMITI ED ASSUNZIONI

Il Risultato della stima (Rapporto di valutazione) è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le indagini e, trattandosi di valore previsionale medio, **può discostarsi dal valore finale di vendita.**

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dal BORSINO IMMOBILIARE, dalle banche dati OMI e dall'unanimità delle informazioni rilasciate dai consulenti immobiliari di zona: ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi a disposizione del valutatore.

Il valutatore è stato esonerato dal committente ad effettuare analisi strutturali del fabbricato.

Il valutatore dichiara che:

- ✓ La versione dei fatti presentata nel Rapporto di Valutazione Immobiliare è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- ✓ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;
- ✓ Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ✓ Il valutatore ha agito con gli standards etici e professionali;
- ✓ Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✓ Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ✓ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel presente Rapporto di Valutazione, ha fornito assistenza professionale alla stesura del rapporto stesso.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento e i rispettivi allegati ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del presente valutatore.

Il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare, comprensivo degli allegati riferimento elencati in calce alla presente, è stato redatto in conformità al regolamento in relazione alle condizioni del luogo.

Quanto sopra esposto, in assolvimento dell'incarico conferito dalla committenza.



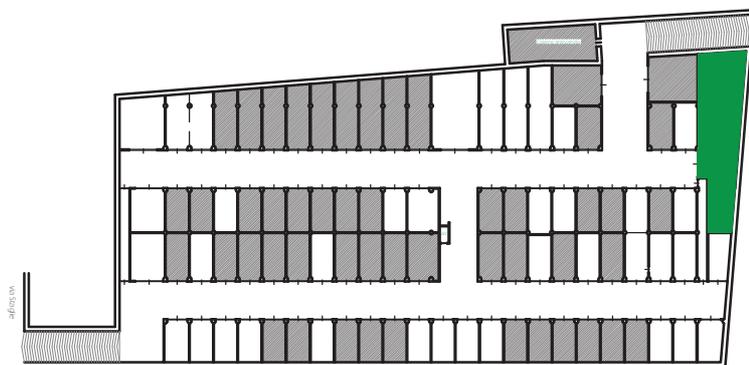
Castellammare di Stabia (NA), li 13.MAR.2019

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

- PLANIMETRIA DI RILIEVO

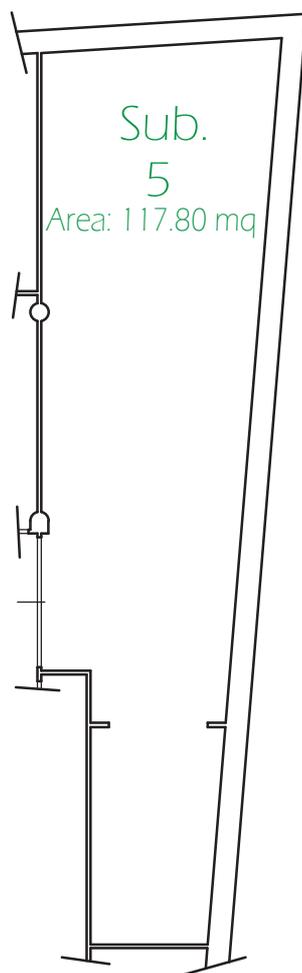
IL TECNICO

---



- Individuazione dell'immobile incluso nel lotto
- Immobili compresi nel compendio pignorato
- Immobili non compresi nel compendio pignorato

PLANIMETRIA Scala 1:1000



PIANTA Scala 1:200

Rif. Cat. :

Fg. 10 part. 1750 sub. 5



# Tribunale di Torre Annunziata

N.157/2015 R.G.E.

LOTTO 3

IL TECNICO

---

DATA: 13.MAR.2019

Rif. Cat.: N.C.E.U. Fg. 10 part. 1750 sub 6



Per incarico conferitomi, in qualità di Giudice dell'Esecuzione 157/2015 del Tribunale di Torre Annunziata, per la stima del compendio pignorato sito in Gragnano (Na) di proprietà della T site in via Staglie, io sottoscritto così come proposto in risposta al QUESITO 13 della relazione di stima si dispone il presente lotto

## PREMESSA

*“parcheggio interrato suddiviso in box auto da vendere e conferire a terzi in regime di pertinenzialità ai sensi della L.R. 19/2001, della L. 122/89 e delibera di Consiglio Comunale nr. 7 del 28.04.2003 [Regolamento Comunale per la realizzazione di parcheggi pertinenziali a cura di privati]”* secondo Permesso di Costruire nr. 01/05 e variante in corso d'opera nr. 7/09

## LEGITTIMITA' EDILIZIA – URBANISTICA E DOCUMENTAZIONE VISIONATA

Le consistenze immobiliari oggetto di stima sono state realizzate alla via Staglie. L'area d'intervento ricade nella zonizzazione del Comune di Gragnano in zona F 3.2.4 di P.R.G. e in zona 4 di P.U.T. la richiesta di Permesso di Costruire è stata formulata secondo ai sensi della L.R. 19/2001 e della L. 122/89 adottata con R.A. e approvato con Delibera del Consiglio Comunale nr. 7 del 28/04/2003.

viene rilasciato Permesso di Costruire nr. 1/05 dal Comune di Gragnano per la realizzazione di impianto box interrato ad unico livello. La copertura dell'impianto box è stata destinata alla realizzazione di nuovo campo per il gioco calcio. Successivamente, Si sottolinea che per il Permesso di Costruire nr. 01/05 e Permesso di Costruire nr. 07/09, si è espressa favorevole la Commissione BB.AA.

La documentazione autorizzativa è prodotta in copia come allegato alla relazione di stima.

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è composto da un insieme di unità parte di autorimessa interrata ad unico livello. Ha accesso principale a mezzo rampa prospiciente via Staglie strada secondaria a circa 200 mt dalla via Castellammare, arteria principale che collega la città di Gragnano con Castellammare di Stabia. Il compendio immobiliare è sito in zona residenziale non lontano dal centro cittadino.

Di seguito si identificano tutti i cespiti oggetto di valutazione:



Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	Rendita
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 68	10	1750	6	zona1 cat. C/6	18 mq	Euro:67,86

Le caratteristiche generali dell'impianto considerate sono riportate nella relazione di stima, mentre si riportano le caratteristiche dell'unità immobiliare parte del lotto in esame.

## DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Come già detto le unità oggetto di stima sono parte di un impianto interrato coperto da campo sportivo dedicato al gioco calcio. L'intero impianto è dotato di doppia rampa d'accesso di cui la principale è prospiciente via Stagle. Superate le rampe d'accesso (entrambe a rampa unica) si raggiunge l'area di manovra comune censita al sub 1 che disimpegna tutte le unità.

### CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMPIANTO

Rilievo:	Confronto con planimetrie catastali e verifica delle misure in loco
Accesso:	tutte le u.i.u. sono accessibili direttamente da area comune di manovra raggiungibile dalle rampe d'accesso.
Anno di ristrutturazione:	N.D.
Livello manutentivo*:	Mediocre
Finiture**:	standard
Numero servizi igienici:	1
Dotazione di impianti****:	Elettrico di base e antincendio
Distribuzione spazi interni:	N.D.
Cablaggio:	Assente
Altezza interna prevalente:	3,50 metri c.a.
Misurazioni:	Superficie utile (Su come da Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2 dell'Agenzia del Territorio)
Classe energetica dell'unità immobiliare:	N.D.

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI PROPRIETA' (da Manuale Agenzia delle Entrate ai sensi del D.P.R.

138/98) :

Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Mq.	Coeff. %	Sup. lorda	Coeff. di omog.%	Consistenza
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 68	10	1750	6	17.70	1.10	19.50	1.00	19.50

A maggior chiarimento si rimanda al rilievo metrico e fotografico prodotto in allegato alla relazione di stima.

*N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie.*



Nonostante le unità immobiliari insistono in un manufatto composto da più immobili con parti comuni e servizi comuni come ad esempio l'illuminazione, non è stato costituito alcun condominio e alcun piano di riparto millesimale per spese ordinarie e straordinarie.

#### METODO DI CALCOLO:

La zona dove è ubicato l'immobile in esame è posta nel Comune di Gragnano di buona comunicabilità per la vicinanza della rete viaria cittadina principale che collega il Comune di Gragnano con Castellammare di Stabia.

Da un'analisi urbanistica, detta zona è fornita di molte infrastrutture, di seguito ho potuto rilevare che le strade sono in buono stato di manutenzione, l'illuminazione notturna è soddisfacente, nelle strette vicinanze sono presenti negozi per i generi di prima necessità, ed è nell'immediata prossimità del centro cittadino dove sono presenti uffici, strutture pubbliche.

Per la determinazione del prezzo di mercato degli immobili sopra descritti, il sottoscritto adotta il valore €/mq ricavato dalla media tra tutti i valori di quotazione rinvenuti. Si precisa inoltre che viene considerato il valore minimo delle singole quotazioni in quanto trattandosi di box con vincolo di pertinenzialità si riduce il mercato ai soli proprietari di immobili di tipo residenziale ricadenti nell'area dell'impianto.

L'analisi di mercato è contenuta nella relazione di stima.

	Quotazione da agenzie immobiliari	Quotazioni Borsino immobiliare	Quotazioni OMI	Operazione	Prezzo €/mq
Quotazione di compravendita	850.00	704.00	800.00	$(850.00+704.00+800.00)/3$	<b>784.66</b>
Quotazione di fitto	2.50	1.60	2.70	$(2.50+1.60+2.7)/3$	<b>2.26</b>

Pertanto, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato e tenuto conto dei fattori intrinseci quali il valore architettonico e decorativo degli immobili oggetto di stima, lo stato di conservazione interna ed esterna, di rifiniture (ove è stato possibile visionare), dei fattori estrinseci quali la localizzazione, l'illuminazione naturale dell'intero immobile, attribuisco ai cespiti oggetto della trattazione i suddetti valori:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Consistenza	Prezzo di vendita	Prezzo di locazione
GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 68	10	1750	6	19,50	15 300,87	44,07

Date le condizioni di manutenzione delle U.I., le caratteristiche sopra elencate, una valutazione maggiore al metro quadro sarebbe ingiustificata fuorviante e fuori dal valore medio di mercato della zona senza motivi adducibili.



IL VALORE DI STIMA DEL PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO IMMOBILIARE ARROTONDATO È DI € 15 300.00, MENTRE IL PREZZO DI EVENTUALE LOCAZIONE MENSILE È DI € 45.00

### LIMITI ED ASSUNZIONI

Il Risultato della stima (Rapporto di valutazione) è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le indagini e, trattandosi di valore previsionale medio, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dal BORSINO IMMOBILIARE, dalle banche dati OMI e dall'unanimità delle informazioni rilasciate dai consulenti immobiliari di zona: ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi a disposizione del valutatore.

Il valutatore è stato esonerato dal committente ad effettuare analisi strutturali del fabbricato.

Il valutatore dichiara che:

- ✓ La versione dei fatti presentata nel Rapporto di Valutazione Immobiliare è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- ✓ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;
- ✓ Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ✓ Il valutatore ha agito con gli standards etici e professionali;
- ✓ Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✓ Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ✓ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel presente Rapporto di Valutazione, ha fornito assistenza professionale alla stesura del rapporto stesso.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento e i rispettivi allegati ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del presente valutatore.

Il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare, comprensivo degli allegati riferimento elencati in calce alla presente, è stato redatto in conformità al regolamento in relazione alle condizioni del luogo.

Quanto sopra esposto, in assolvimento dell'incarico conferito dalla committenza.



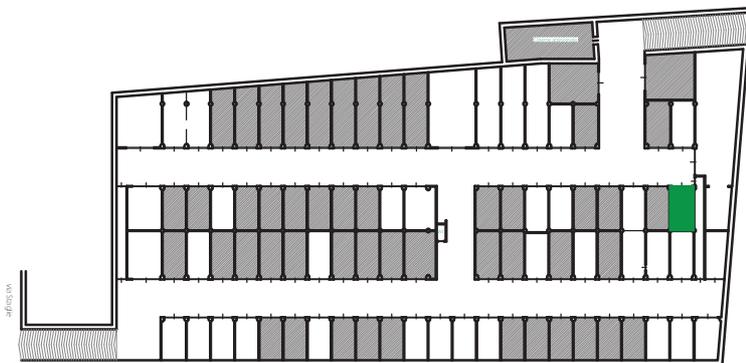
Castellammare di Stabia (NA), li 13.MAR.2019

## DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

- PLANIMETRIA DI RILIEVO

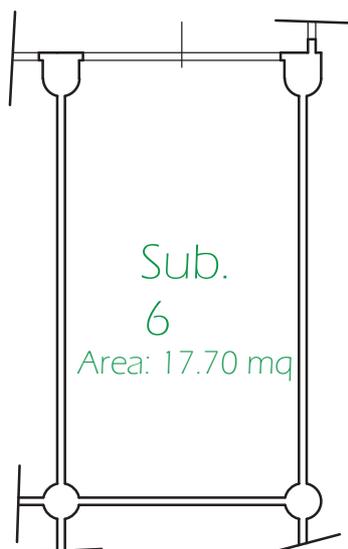
IL TECNICO

---



- Individuazione dell'immobile incluso nel lotto
- Immobili compresi nel compendio pignorato
- Immobili non compresi nel compendio pignorato

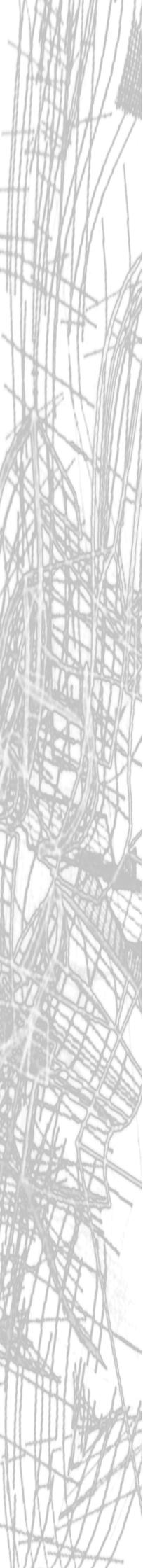
PLANIMETRIA Scala 1:1000



PIANTA Scala 1:100

Rif. Cat. :

Fg. 10 part. 1750 sub. 6



# Tribunale di Torre Annunziata

N.157/2015 R.G.E.

LOTTO 4

IL TECNICO

---

DATA: 13.MAR.2019

Rif. Cat.: N.C.E.U. Fg. 10 part. 1750 sub 8 – 21 - 22



Per incarico conferitomi, in qualità di Giudice dell'Esecuzione 157/2015 del Tribunale di Torre Annunziata, per la stima del compendio pignorato sito in Gragnano (Na) di proprietà della T site in via Staglie, io sottoscritto così come proposto in risposta al QUESITO 13 della relazione di stima si dispone il presente lotto

## PREMESSA

*“parcheggio interrato suddiviso in box auto da vendere e conferire a terzi in regime di pertinenzialità ai sensi della L.R. 19/2001, della L. 122/89 e delibera di Consiglio Comunale nr. 7 del 28.04.2003 [Regolamento Comunale per la realizzazione di parcheggi pertinenziali a cura di privati]”* secondo Permesso di Costruire nr. 01/05 e variante in corso d'opera nr. 7/09

## LEGITTIMITA' EDILIZIA – URBANISTICA E DOCUMENTAZIONE VISIONATA

Le consistenze immobiliari oggetto di stima sono state realizzate alla via Staglie. L'area d'intervento ricade nella zonizzazione del Comune di Gragnano in zona F 3.2.4 di P.R.G. e in zona 4 di P.U.T. la richiesta di Permesso di Costruire è stata formulata secondo ai sensi della L.R. 19/2001 e della L. 122/89 adottata con R.A. e approvato con Delibera del Consiglio Comunale nr. 7 del 28/04/2003.

viene rilasciato Permesso di Costruire nr. 1/05 dal Comune di Gragnano per la realizzazione di impianto box interrato ad unico livello. La copertura dell'impianto box è stata destinata alla realizzazione di nuovo campo per il gioco calcio. Successivamente, Si sottolinea che per il Permesso di Costruire nr. 01/05 e Permesso di Costruire nr. 07/09, si è espressa favorevole la Commissione BB.AA.

La documentazione autorizzativa è prodotta in copia come allegato alla relazione di stima.

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è composto da un insieme di unità parte di autorimessa interrata ad unico livello. Ha accesso principale a mezzo rampa prospiciente via Staglie strada secondaria a circa 200 mt dalla via Castellammare, arteria principale che collega la città di Gragnano con Castellammare di Stabia. Il compendio immobiliare è sito in zona residenziale non lontano dal centro cittadino.

Di seguito si identificano tutti i cespiti oggetto di valutazione:



Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	Rendita
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 26	10	1750	22	zona1 cat. C/6	18 mq	Euro:67,86
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 27	10	1750	21	zona1 cat. C/6	18 mq	Euro:67,86
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 66	10	1750	8	zona1 cat. C/6	18 mq	Euro:67,86

Le caratteristiche generali dell'impianto considerate sono riportate nella relazione di stima, mentre si riportano le caratteristiche dell'unità immobiliare parte del lotto in esame.

## DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Come già detto le unità oggetto di stima sono parte di un impianto interrato coperto da campo sportivo dedicato al gioco calcio. L'intero impianto è dotato di doppia rampa d'accesso di cui la principale è prospiciente via Stagle. Superate le rampe d'accesso (entrambe a rampa unica) si raggiunge l'area di manovra comune censita al sub 1 che disimpegna tutte le unità.

### CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMPIANTO

Rilievo:	Confronto con planimetrie catastali e verifica delle misure in loco
Accesso:	tutte le u.i.u. sono accessibili direttamente da area comune di manovra raggiungibile dalle rampe d'accesso.
Anno di ristrutturazione:	N.D.
Livello manutentivo*:	Mediocre
Finiture**:	standard
Numero servizi igienici:	1
Dotazione di impianti***:	Elettrico di base e antincendio
Distribuzione spazi interni:	N.D.
Cablaggio:	Assente
Altezza interna prevalente:	3,50 metri c.a.
Misurazioni:	Superficie utile (Su come da Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2 dell'Agenzia del Territorio)
Classe energetica dell'unità immobiliare:	N.D.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI PROPRIETA' (da Manuale Agenzia delle Entrate ai sensi del D.P.R. 138/98) :

Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Mq.	Coeff. %	Sup. lorda	Coeff. di omog. %	Consistenza
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 27	10	1750	8-21-22	56.50	1.10	62.15	1.00	62.15

A maggior chiarimento si rimanda al rilievo metrico e fotografico prodotto in allegato alla relazione di stima.



*N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie.*

Nonostante le unità immobiliari insistono in un manufatto composto da più immobili con parti comuni e servizi comuni come ad esempio l'illuminazione, non è stato costituito alcun condominio e alcun piano di riparto millesimale per spese ordinarie e straordinarie.

#### **METODO DI CALCOLO:**

La zona dove è ubicato l'immobile in esame è posta nel Comune di Gragnano di buona comunicabilità per la vicinanza della rete viaria cittadina principale che collega il Comune di Gragnano con Castellammare di Stabia.

Da un'analisi urbanistica, detta zona è fornita di molte infrastrutture, di seguito ho potuto rilevare che le strade sono in buono stato di manutenzione, l'illuminazione notturna è soddisfacente, nelle strette vicinanze sono presenti negozi per i generi di prima necessità, ed è nell'immediata prossimità del centro cittadino dove sono presenti uffici, strutture pubbliche.

Per la determinazione del prezzo di mercato degli immobili sopra descritti, il sottoscritto adotta il valore €/mq ricavato dalla media tra tutti i valori di quotazione rinvenuti. Si precisa inoltre che viene considerato il valore minimo delle singole quotazioni in quanto trattandosi di box con vincolo di pertinenzialità si riduce il mercato ai soli proprietari di immobili di tipo residenziale ricadenti nell'area dell'impianto.

L'analisi di mercato è contenuta nella relazione di stima.

	Quotazione da agenzie immobiliari	Quotazioni Borsino immobiliare	Quotazioni OMI	Operazione	Prezzo €/mq
Quotazione di compravendita	850.00	704.00	800.00	$(850.00+704.00+800.00)/3$	<b>784.66</b>
Quotazione di fitto	2.50	1.60	2.70	$(2.50+1.60+2.7)/3$	<b>2.26</b>

Pertanto, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato e tenuto conto dei fattori intrinseci quali il valore architettonico e decorativo degli immobili oggetto di stima, lo stato di conservazione interna ed esterna, di rifiniture (ove è stato possibile visionare), dei fattori estrinseci quali la localizzazione, l'illuminazione naturale dell'intero immobile, attribuisco ai cespiti oggetto della trattazione i suddetti valori:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Consistenza	Prezzo di vendita	Prezzo di locazione
------------	--------	------------	-----	-------------	-------------------	---------------------



GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 27	10	1750	8-21-22	62.15	48 766.62	140.46
---	----	------	---------	-------	-----------	--------

Si riporta a detrazione € 1 717.69 (importo da stima delle opere necessarie al ripristino); si ottiene prezzo di vendita pari a € 47 048.93

Date le condizioni di manutenzione delle U.I., le caratteristiche sopra elencate, una valutazione maggiore al metro quadro sarebbe ingiustificata fuorviante e fuori dal valore medio di mercato della zona senza motivi adducibili.

IL VALORE DI STIMA DEL PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO IMMOBILIARE ARROTONDATO È DI € 47 000.00, MENTRE IL PREZZO DI EVENTUALE LOCAZIONE MENSILE È DI € 140.00

#### LIMITI ED ASSUNZIONI

Il Risultato della stima (Rapporto di valutazione) è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le indagini e, trattandosi di valore previsionale medio, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dal BORSINO IMMOBILIARE, dalle banche dati OMI e dall'unanimità delle informazioni rilasciate dai consulenti immobiliari di zona: ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi a disposizione del valutatore.

Il valutatore è stato esonerato dal committente ad effettuare analisi strutturali del fabbricato.

Il valutatore dichiara che:

- ✓ La versione dei fatti presentata nel Rapporto di Valutazione Immobiliare è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- ✓ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;
- ✓ Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ✓ Il valutatore ha agito con gli standards etici e professionali;
- ✓ Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✓ Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ✓ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel presente Rapporto di Valutazione, ha fornito assistenza professionale alla stesura del rapporto stesso.



E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento e i rispettivi allegati ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del presente valutatore.

Il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare, comprensivo degli allegati riferimento elencati in calce alla presente, è stato redatto in conformità al regolamento in relazione alle condizioni del luogo.

Quanto sopra esposto, in assolvimento dell'incarico conferito dalla committenza.

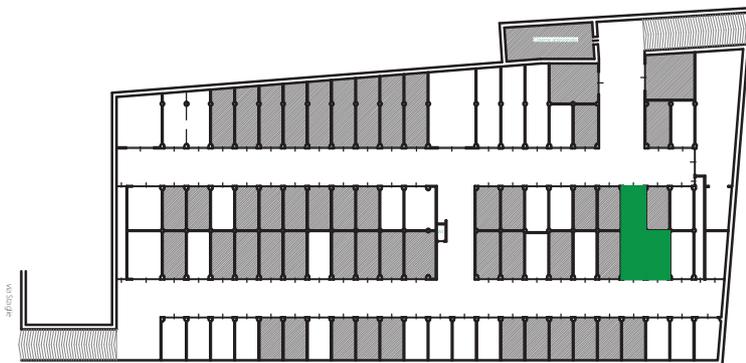
Castellammare di Stabia (NA), li **13.MAR.2019**

#### **DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

- PLANIMETRIA DI RILIEVO

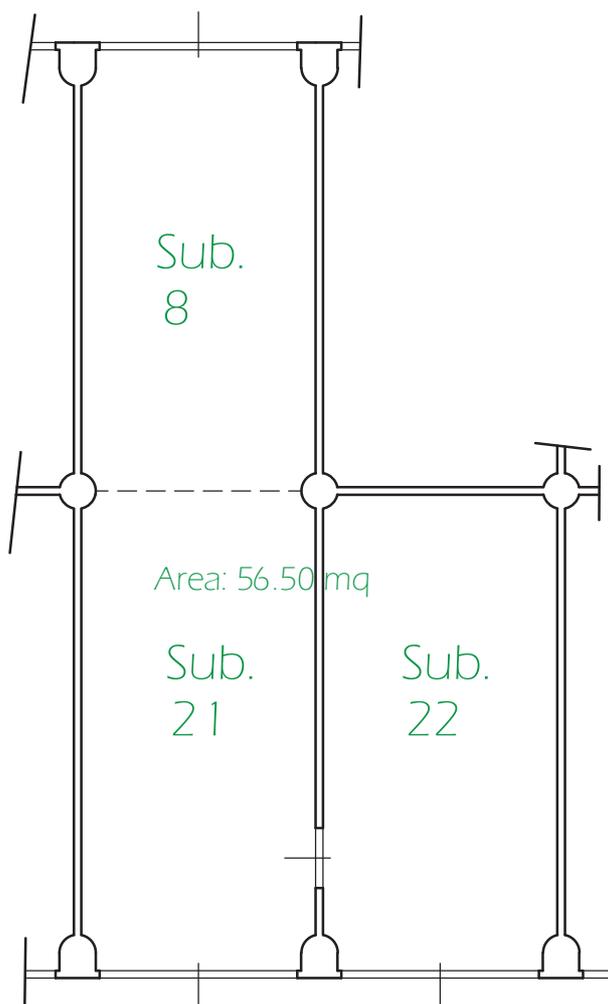
**IL TECNICO**

---



- Individuazione dell'immobile incluso nel lotto
- Immobili compresi nel compendio pignorato
- Immobili non compresi nel compendio pignorato

PLANIMETRIA Scala 1:1000



PIANTA Scala 1:100

Rif. Cat. :

Fg. 10 part. 1750 sub. 8-21-22



# Tribunale di Torre Annunziata

N.157/2015 R.G.E.

LOTTO 5

IL TECNICO

---

DATA: 13.MAR.2019

Rif. Cat.: N.C.E.U. Fg. 10 part. 1750 sub 11



Per incarico conferitomi, in qualità di Giudice dell'Esecuzione 157/2015 del Tribunale di Torre Annunziata, per la stima del compendio pignorato sito in Gragnano (Na) di proprietà della T site in via Staglie, io sottoscritto così come proposto in risposta al QUESITO 13 della relazione di stima si dispone il presente lotto

## PREMESSA

*"parcheggio interrato suddiviso in box auto da vendere e conferire a terzi in regime di pertinenzialità ai sensi della L.R. 19/2001, della L. 122/89 e delibera di Consiglio Comunale nr. 7 del 28.04.2003 [Regolamento Comunale per la realizzazione di parcheggi pertinenziali a cura di privati]"* secondo Permesso di Costruire nr. 01/05 e variante in corso d'opera nr. 7/09

## LEGITTIMITA' EDILIZIA – URBANISTICA E DOCUMENTAZIONE VISIONATA

Le consistenze immobiliari oggetto di stima sono state realizzate alla via Staglie. L'area d'intervento ricade nella zonizzazione del Comune di Gragnano in zona F 3.2.4 di P.R.G. e in zona 4 di P.U.T. la richiesta di Permesso di Costruire è stata formulata secondo ai sensi della L.R. 19/2001 e della L. 122/89 adottata con R.A. e approvato con Delibera del Consiglio Comunale nr. 7 del 28/04/2003.

viene rilasciato Permesso di Costruire nr. 1/05 dal Comune di Gragnano per la realizzazione di impianto box interrato ad unico livello. La copertura dell'impianto box è stata destinata alla realizzazione di nuovo campo per il gioco calcio. Successivamente, si sottolinea che per il Permesso di Costruire nr. 01/05 e Permesso di Costruire nr. 07/09, si è espressa favorevole la Commissione BB.AA.

La documentazione autorizzativa è prodotta in copia come allegato alla relazione di stima.

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è composto da un insieme di unità parte di autorimessa interrata ad unico livello. Ha accesso principale a mezzo rampa prospiciente via Staglie strada secondaria a circa 200 mt dalla via Castellammare, arteria principale che collega la città di Gragnano con Castellammare di Stabia. Il compendio immobiliare è sito in zona residenziale non lontano dal centro cittadino.

Di seguito si identificano tutti i cespiti oggetto di valutazione:



Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	Rendita
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 63	10	1750	11	zona1 cat. C/6	18 mq	Euro:67,86

Le caratteristiche generali dell'impianto considerate sono riportate nella relazione di stima, mentre si riportano le caratteristiche dell'unità immobiliare parte del lotto in esame.

### DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Come già detto le unità oggetto di stima sono parte di un impianto interrato coperto da campo sportivo dedicato al gioco calcio. L'intero impianto è dotato di doppia rampa d'accesso di cui la principale è prospiciente via Stagle. Superate le rampe d'accesso (entrambe a rampa unica) si raggiunge l'area di manovra comune censita al sub 1 che disimpegna tutte le unità.

### CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMPIANTO

Rilievo:	Confronto con planimetrie catastali e verifica delle misure in loco
Accesso:	tutte le u.i.u. sono accessibili direttamente da area comune di manovra raggiungibile dalle rampe d'accesso.
Anno di ristrutturazione:	N.D.
Livello manutentivo*:	Mediocre
Finiture**:	standard
Numero servizi igienici:	1
Dotazione di impianti****:	Elettrico di base e antincendio
Distribuzione spazi interni:	N.D.
Cablaggio:	Assente
Altezza interna prevalente:	3,50 metri c.a.
Misurazioni:	Superficie utile (Su come da Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2 dell'Agenzia del Territorio)
Classe energetica dell'unità immobiliare:	N.D.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI PROPRIETA' (da Manuale Agenzia delle Entrate ai sensi del D.P.R. 138/98) :

Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Mq.	Coeff. %	Sup. lorda	Coeff. di omog. %	Consistenza
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 63	10	1750	11	17.70	1.10	19.50	1.00	19.50

A maggior chiarimento si rimanda al rilievo metrico e fotografico prodotto in allegato alla relazione di stima.

*N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie.*

Nonostante le unità immobiliari insistono in un manufatto composto da più immobili con parti comuni e servizi comuni come ad esempio l'illuminazione, non è stato costituito alcun condominio e alcun piano di riparto millesimale per spese ordinarie e straordinarie.

#### METODO DI CALCOLO:

La zona dove è ubicato l'immobile in esame è posta nel Comune di Gragnano di buona comunicabilità per la vicinanza della rete viaria cittadina principale che collega il Comune di Gragnano con Castellammare di Stabia.

Da un'analisi urbanistica, detta zona è fornita di molte infrastrutture, di seguito ho potuto rilevare che le strade sono in buono stato di manutenzione, l'illuminazione notturna è soddisfacente, nelle strette vicinanze sono presenti negozi per i generi di prima necessità, ed è nell'immediata prossimità del centro cittadino dove sono presenti uffici, strutture pubbliche.

Per la determinazione del prezzo di mercato degli immobili sopra descritti, il sottoscritto adotta il valore €/mq ricavato dalla media tra tutti i valori di quotazione rinvenuti. Si precisa inoltre che viene considerato il valore minimo delle singole quotazioni in quanto trattandosi di box con vincolo di pertinenzialità si riduce il mercato ai soli proprietari di immobili di tipo residenziale ricadenti nell'area dell'impianto.

L'analisi di mercato è contenuta nella relazione di stima.

	Quotazione da agenzie immobiliari	Quotazioni Borsino immobiliare	Quotazioni OMI	Operazione	Prezzo €/mq
Quotazione di compravendita	850.00	704.00	800.00	$(850.00+704.00+800.00)/3$	<b>784.66</b>
Quotazione di fitto	2.50	1.60	2.70	$(2.50+1.60+2.7)/3$	<b>2.26</b>

Pertanto, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato e tenuto conto dei fattori intrinseci quali il valore architettonico e decorativo degli immobili oggetto di stima, lo stato di conservazione interna ed esterna, di rifiniture (ove è stato possibile visionare), dei fattori estrinseci quali la localizzazione, l'illuminazione naturale dell'intero immobile, attribuisco ai cespiti oggetto della trattazione i suddetti valori:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Consistenza	Prezzo di vendita	Prezzo di locazione
GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 63	10	1750	11	19.50	15 300.87	44.07

Date le condizioni di manutenzione delle U.I., le caratteristiche sopra elencate, una valutazione maggiore al metro quadro sarebbe ingiustificata fuorviante e fuori dal valore medio di mercato della zona senza motivi adducibili.



IL VALORE DI STIMA DEL PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO IMMOBILIARE ARROTONDATO È DI € 15 300.00, MENTRE IL PREZZO DI EVENTUALE LOCAZIONE MENSILE È DI € 45.00

#### LIMITI ED ASSUNZIONI

Il Risultato della stima (Rapporto di valutazione) è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le indagini e, trattandosi di valore previsionale medio, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dal BORSINO IMMOBILIARE, dalle banche dati OMI e dall'unanimità delle informazioni rilasciate dai consulenti immobiliari di zona: ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi a disposizione del valutatore.

Il valutatore è stato esonerato dal committente ad effettuare analisi strutturali del fabbricato.

Il valutatore dichiara che:

- ✓ La versione dei fatti presentata nel Rapporto di Valutazione Immobiliare è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- ✓ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;
- ✓ Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ✓ Il valutatore ha agito con gli standards etici e professionali;
- ✓ Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✓ Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ✓ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel presente Rapporto di Valutazione, ha fornito assistenza professionale alla stesura del rapporto stesso.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento e i rispettivi allegati ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del presente valutatore.

Il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare, comprensivo degli allegati riferimento elencati in calce alla presente, è stato redatto in conformità al regolamento in relazione alle condizioni del luogo.



Quanto sopra esposto, in assolvimento dell'incarico conferito dalla committenza.

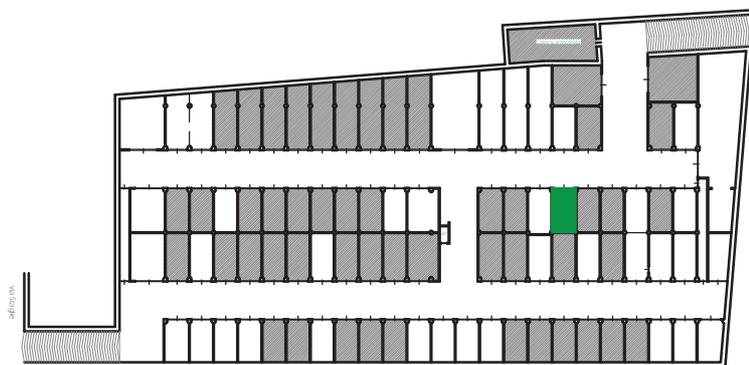
Castellammare di Stabia (NA), li 13.MAR.2019

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

- PLANIMETRIA DI RILIEVO

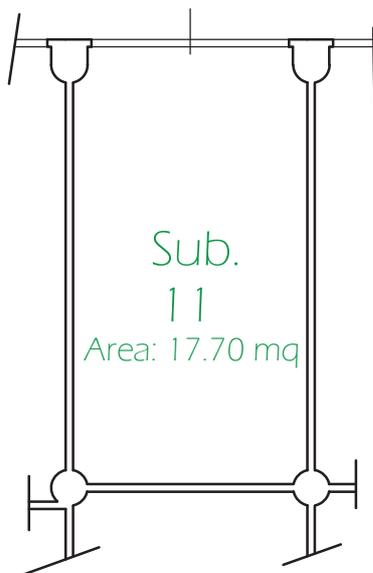
IL TECNICO

---



- Individuazione dell'immobile incluso nel lotto
- Immobili compresi nel compendio pignorato
- Immobili non compresi nel compendio pignorato

PLANIMETRIA Scala 1:1000



PIANTA Scala 1:100

Rif. Cat. :

Fg. 10 part. 1750 sub. 11



# Tribunale di Torre Annunziata

N.157/2015 R.G.E.

LOTTO 6

IL TECNICO

---

DATA: 13.MAR.2019

Rif. Cat.: N.C.E.U. Fg. 10 part. 1750 sub 12 - 17



Per incarico conferitomi, in qualità di Giudice dell'Esecuzione 157/2015 del Tribunale di Torre Annunziata, per la stima del compendio pignorato sito in Gragnano (Na) di proprietà della T site in via Staglie, io sottoscritto così come proposto in risposta al QUESITO 13 della relazione di stima si dispone il presente lotto

## PREMESSA

*“parcheggio interrato suddiviso in box auto da vendere e conferire a terzi in regime di pertinenzialità ai sensi della L.R. 19/2001, della L. 122/89 e delibera di Consiglio Comunale nr. 7 del 28.04.2003 [Regolamento Comunale per la realizzazione di parcheggi pertinenziali a cura di privati]”* secondo Permesso di Costruire nr. 01/05 e variante in corso d'opera nr. 7/09

## LEGITTIMITA' EDILIZIA – URBANISTICA E DOCUMENTAZIONE VISIONATA

Le consistenze immobiliari oggetto di stima sono state realizzate alla via Staglie. L'area d'intervento ricade nella zonizzazione del Comune di Gragnano in zona F 3.2.4 di P.R.G. e in zona 4 di P.U.T. la richiesta di Permesso di Costruire è stata formulata secondo ai sensi della L.R. 19/2001 e della L. 122/89 adottata con R.A. e approvato con Delibera del Consiglio Comunale nr. 7 del 28/04/2003.

viene rilasciato Permesso di Costruire nr. 1/05 dal Comune di Gragnano per la realizzazione di impianto box interrato ad unico livello. La copertura dell'impianto box è stata destinata alla realizzazione di nuovo campo per il gioco calcio. Successivamente, Si sottolinea che per il Permesso di Costruire nr. 01/05 e Permesso di Costruire nr. 07/09, si è espressa favorevole la Commissione BB.AA.

La documentazione autorizzativa è prodotta in copia come allegato alla relazione di stima.

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è composto da un insieme di unità parte di autorimessa interrata ad unico livello. Ha accesso principale a mezzo rampa prospiciente via Staglie strada secondaria a circa 200 mt dalla via Castellammare, arteria principale che collega la città di Gragnano con Castellammare di Stabia. Il compendio immobiliare è sito in zona residenziale non lontano dal centro cittadino.

Di seguito si identificano tutti i cespiti oggetto di valutazione:



Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	Rendita
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 31	10	1750	17	zona1 cat. C/6	18 mq	Euro:67,86
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 62	10	1750	12	zona1 cat. C/6	18 mq	Euro:67,86

Le caratteristiche generali dell'impianto considerate sono riportate nella relazione di stima, mentre si riportano le caratteristiche dell'unità immobiliare parte del lotto in esame.

## DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Come già detto le unità oggetto di stima sono parte di un impianto interrato coperto da campo sportivo dedicato al gioco calcio. L'intero impianto è dotato di doppia rampa d'accesso di cui la principale è prospiciente via Stagle. Superate le rampe d'accesso (entrambe a rampa unica) si raggiunge l'area di manovra comune censita al sub 1 che disimpegna tutte le unità.

### CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMPIANTO

Rilievo:	Confronto con planimetrie catastali e verifica delle misure in loco
Accesso:	tutte le u.i.u. sono accessibili direttamente da area comune di manovra raggiungibile dalle rampe d'accesso.
Anno di ristrutturazione:	N.D.
Livello manutentivo*:	Mediocre
Finiture**:	standard
Numero servizi igienici:	1
Dotazione di impianti****:	Elettrico di base e antincendio
Distribuzione spazi interni:	N.D.
Cablaggio:	Assente
Altezza interna prevalente:	3,50 metri c.a.
Misurazioni:	Superficie utile (Su come da Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2 dell'Agenzia del Territorio)
Classe energetica dell'unità immobiliare:	N.D.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI PROPRIETA' (da Manuale Agenzia delle Entrate ai sensi del D.P.R. 138/98) :

Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Mq.	Coeff. %	Sup. lorda	Coeff. di omog. %	Consistenza
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 31	10	1750	17	18.60	1.10	20.50	1.00	20.50
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 62	10	1750	12	18.30	1.10	20.10	1.00	20.10

A maggior chiarimento si rimanda al rilievo metrico e fotografico prodotto in allegato alla relazione di stima.

*N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie.*

Nonostante le unità immobiliari insistono in un manufatto composto da più immobili con parti comuni e servizi comuni come ad esempio l'illuminazione, non è stato costituito alcun condominio e alcun piano di riparto millesimale per spese ordinarie e straordinarie.

#### **METODO DI CALCOLO:**

La zona dove è ubicato l'immobile in esame è posta nel Comune di Gragnano di buona comunicabilità per la vicinanza della rete viaria cittadina principale che collega il Comune di Gragnano con Castellammare di Stabia.

Da un'analisi urbanistica, detta zona è fornita di molte infrastrutture, di seguito ho potuto rilevare che le strade sono in buono stato di manutenzione, l'illuminazione notturna è soddisfacente, nelle strette vicinanze sono presenti negozi per i generi di prima necessità, ed è nell'immediata prossimità del centro cittadino dove sono presenti uffici, strutture pubbliche.

Per la determinazione del prezzo di mercato degli immobili sopra descritti, il sottoscritto adotta il valore €/mq ricavato dalla media tra tutti i valori di quotazione rinvenuti. Si precisa inoltre che viene considerato il valore minimo delle singole quotazioni in quanto trattandosi di box con vincolo di pertinenzialità si riduce il mercato ai soli proprietari di immobili di tipo residenziale ricadenti nell'area dell'impianto.

L'analisi di mercato è contenuta nella relazione di stima.

	Quotazione da agenzie immobiliari	Quotazioni Borsino immobiliare	Quotazioni OMI	Operazione	Prezzo €/mq
Quotazione di compravendita	850.00	704.00	800.00	$(850.00+704.00+800.00)/3$	<b>784.66</b>
Quotazione di fitto	2.50	1.60	2.70	$(2.50+1.60+2.7)/3$	<b>2.26</b>

Pertanto, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato e tenuto conto dei fattori intrinseci quali il valore architettonico e decorativo degli immobili oggetto di stima, lo stato di conservazione interna ed esterna, di rifiniture (ove è stato possibile visionare), dei fattori estrinseci quali la localizzazione, l'illuminazione naturale dell'intero immobile, attribuisco ai cespiti oggetto della trattazione i suddetti valori:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Consistenza	Prezzo di vendita	Prezzo di locazione
GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 31	10	1750	17	20.50	16 085.53	46.33
GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 62	10	1750	12	20.10	15 771.67	45.43



Spese tecniche necessarie all'aggiornamento catastale delle nuove consistenze delle unità è pari ad € 750.00

31 857.14 (somma del valore delle due consistenze) – 750.00 (spese tecniche) = **€ 31 107.14**

Date le condizioni di manutenzione delle U.I., le caratteristiche sopra elencate, una valutazione maggiore al metro quadro sarebbe ingiustificata fuorviante e fuori dal valore medio di mercato della zona senza motivi adducibili.

**IL VALORE DI STIMA DEL PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO IMMOBILIARE ARROTONDATO È DI € 31 100.00, MENTRE IL PREZZO DI EVENTUALE LOCAZIONE MENSILE È DI € 92.00**

#### LIMITI ED ASSUNZIONI

Il Risultato della stima (Rapporto di valutazione) è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le indagini e, trattandosi di valore previsionale medio, **può discostarsi dal valore finale di vendita.**

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dal BORSINO IMMOBILIARE, dalle banche dati OMI e dall'unanimità delle informazioni rilasciate dai consulenti immobiliari di zona: ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi a disposizione del valutatore.

Il valutatore è stato esonerato dal committente ad effettuare analisi strutturali del fabbricato.

Il valutatore dichiara che:

- ✓ La versione dei fatti presentata nel Rapporto di Valutazione Immobiliare è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- ✓ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;
- ✓ Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ✓ Il valutatore ha agito con gli standards etici e professionali;
- ✓ Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✓ Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ✓ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel presente Rapporto di Valutazione, ha fornito assistenza professionale alla stesura del rapporto stesso.



E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento e i rispettivi allegati ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del presente valutatore.

Il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare, comprensivo degli allegati riferimento elencati in calce alla presente, è stato redatto in conformità al regolamento in relazione alle condizioni del luogo.

Quanto sopra esposto, in assolvimento dell'incarico conferito dalla committenza.

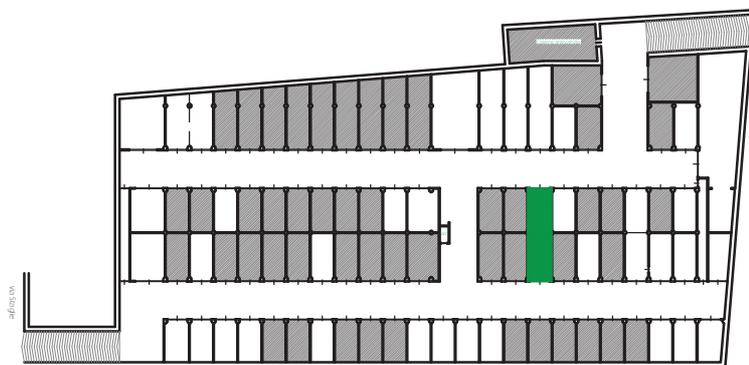
Castellammare di Stabia (NA), li **13.MAR.2019**

#### **DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

- PLANIMETRIA DI RILIEVO

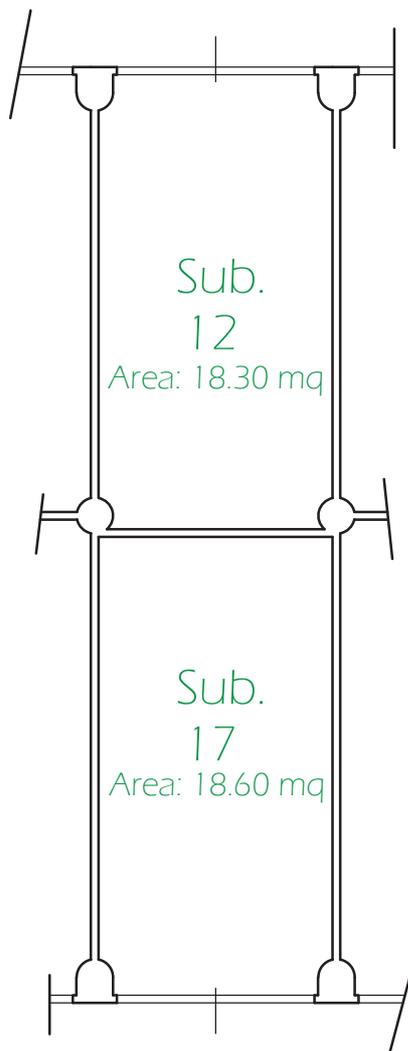
**IL TECNICO**

---



- Individuazione dell'immobile incluso nel lotto
- Immobili compresi nel compendio pignorato
- Immobili non compresi nel compendio pignorato

PLANIMETRIA Scala 1:1000



PIANTA Scala 1:100

Rif. Cat. :  
Fg. 10 part. 1750 sub. 12-17



# Tribunale di Torre Annunziata

N.157/2015 R.G.E.

LOTTO 7

IL TECNICO

---

DATA: 13.MAR.2019

Rif. Cat.: N.C.E.U. Fg. 10 part. 1750 sub 19



Per incarico conferitomi, in qualità di Giudice dell'Esecuzione 157/2015 del Tribunale di Torre Annunziata, per la stima del compendio pignorato sito in Gragnano (Na) di proprietà della T site in via Stagle, io sottoscritto così come proposto in risposta al QUESITO 13 della relazione di stima si dispone il presente lotto

## PREMESSA

*"parcheggio interrato suddiviso in box auto da vendere e conferire a terzi in regime di pertinenzialità ai sensi della L.R. 19/2001, della L. 122/89 e delibera di Consiglio Comunale nr. 7 del 28.04.2003 [Regolamento Comunale per la realizzazione di parcheggi pertinenziali a cura di privati]"* secondo Permesso di Costruire nr. 01/05 e variante in corso d'opera nr. 7/09

## LEGITTIMITA' EDILIZIA – URBANISTICA E DOCUMENTAZIONE VISIONATA

Le consistenze immobiliari oggetto di stima sono state realizzate alla via Stagle. L'area d'intervento ricade nella zonizzazione del Comune di Gragnano in zona F 3.2.4 di P.R.G. e in zona 4 di P.U.T. la richiesta di Permesso di Costruire è stata formulata secondo ai sensi della L.R. 19/2001 e della L. 122/89 adottata con R.A. e approvato con Delibera del Consiglio Comunale nr. 7 del 28/04/2003.

viene rilasciato Permesso di Costruire nr. 1/05 dal Comune di Gragnano per la realizzazione di impianto box interrato ad unico livello. La copertura dell'impianto box è stata destinata alla realizzazione di nuovo campo per il gioco calcio. Successivamente, si sottolinea che per il Permesso di Costruire nr. 01/05 e Permesso di Costruire nr. 07/09, si è espressa favorevole la Commissione BB.AA.

La documentazione autorizzativa è prodotta in copia come allegato alla relazione di stima.

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è composto da un insieme di unità parte di autorimessa interrata ad unico livello. Ha accesso principale a mezzo rampa prospiciente via Stagle strada secondaria a circa 200 mt dalla via Castellammare, arteria principale che collega la città di Gragnano con Castellammare di Stabia. Il compendio immobiliare è sito in zona residenziale non lontano dal centro cittadino.

Di seguito si identificano tutti i cespiti oggetto di valutazione:



Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	Rendita
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 29	10	1750	19	zona1 cat. C/6	18 mq	Euro:67,86

Le caratteristiche generali dell'impianto considerate sono riportate nella relazione di stima, mentre si riportano le caratteristiche dell'unità immobiliare parte del lotto in esame.

### DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Come già detto le unità oggetto di stima sono parte di un impianto interrato coperto da campo sportivo dedicato al gioco calcio. L'intero impianto è dotato di doppia rampa d'accesso di cui la principale è prospiciente via Stagle. Superate le rampe d'accesso (entrambe a rampa unica) si raggiunge l'area di manovra comune censita al sub 1 che disimpegna tutte le unità.

#### CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMPIANTO

Rilievo:	Confronto con planimetrie catastali e verifica delle misure in loco
Accesso:	tutte le u.i.u. sono accessibili direttamente da area comune di manovra raggiungibile dalle rampe d'accesso.
Anno di ristrutturazione:	N.D.
Livello manutentivo*:	Mediocre
Finiture**:	standard
Numero servizi igienici:	1
Dotazione di impianti****:	Elettrico di base e antincendio
Distribuzione spazi interni:	N.D.
Cablaggio:	Assente
Altezza interna prevalente:	3,50 metri c.a.
Misurazioni:	Superficie utile (Su come da Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2 dell'Agenzia del Territorio)
Classe energetica dell'unità immobiliare:	N.D.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI PROPRIETA' (da Manuale Agenzia delle Entrate ai sensi del D.P.R. 138/98) :

Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Mq.	Coeff. %	Sup. lorda	Coeff. di omog. %	Consistenza
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 29	10	1750	19	19.20	1.10	21.10	1.00	21.10

A maggior chiarimento si rimanda al rilievo metrico e fotografico prodotto in allegato alla relazione di stima.

*N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie.*

Nonostante le unità immobiliari insistono in un manufatto composto da più immobili con parti comuni e servizi comuni come ad esempio l'illuminazione, non è stato costituito alcun condominio e alcun piano di riparto millesimale per spese ordinarie e straordinarie.

#### METODO DI CALCOLO:

La zona dove è ubicato l'immobile in esame è posta nel Comune di Gragnano di buona comunicabilità per la vicinanza della rete viaria cittadina principale che collega il Comune di Gragnano con Castellammare di Stabia.

Da un'analisi urbanistica, detta zona è fornita di molte infrastrutture, di seguito ho potuto rilevare che le strade sono in buono stato di manutenzione, l'illuminazione notturna è soddisfacente, nelle strette vicinanze sono presenti negozi per i generi di prima necessità, ed è nell'immediata prossimità del centro cittadino dove sono presenti uffici, strutture pubbliche.

Per la determinazione del prezzo di mercato degli immobili sopra descritti, il sottoscritto adotta il valore €/mq ricavato dalla media tra tutti i valori di quotazione rinvenuti. Si precisa inoltre che viene considerato il valore minimo delle singole quotazioni in quanto trattandosi di box con vincolo di pertinenzialità si riduce il mercato ai soli proprietari di immobili di tipo residenziale ricadenti nell'area dell'impianto.

L'analisi di mercato è contenuta nella relazione di stima.

	Quotazione da agenzie immobiliari	Quotazioni Borsino immobiliare	Quotazioni OMI	Operazione	Prezzo €/mq
Quotazione di compravendita	850.00	704.00	800.00	$(850.00+704.00+800.00)/3$	<b>784.66</b>
Quotazione di fitto	2.50	1.60	2.70	$(2.50+1.60+2.7)/3$	<b>2.26</b>

Pertanto, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato e tenuto conto dei fattori intrinseci quali il valore architettonico e decorativo degli immobili oggetto di stima, lo stato di conservazione interna ed esterna, di rifiniture (ove è stato possibile visionare), dei fattori estrinseci quali la localizzazione, l'illuminazione naturale dell'intero immobile, attribuisco ai cespiti oggetto della trattazione i suddetti valori:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Consistenza	Prezzo di vendita	Prezzo di locazione
GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 29	10	1750	19	21.10	16 556.33	47.69

Date le condizioni di manutenzione delle U.I., le caratteristiche sopra elencate, una valutazione maggiore al metro quadro sarebbe ingiustificata fuorviante e fuori dal valore medio di mercato della zona senza motivi adducibili.



IL VALORE DI STIMA DEL PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO IMMOBILIARE ARROTONDATO È DI € 16 600.00, MENTRE IL PREZZO DI EVENTUALE LOCAZIONE MENSILE È DI € 48.00

#### LIMITI ED ASSUNZIONI

Il Risultato della stima (Rapporto di valutazione) è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le indagini e, trattandosi di valore previsionale medio, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dal BORSINO IMMOBILIARE, dalle banche dati OMI e dall'unanimità delle informazioni rilasciate dai consulenti immobiliari di zona: ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi a disposizione del valutatore.

Il valutatore è stato esonerato dal committente ad effettuare analisi strutturali del fabbricato.

Il valutatore dichiara che:

- ✓ La versione dei fatti presentata nel Rapporto di Valutazione Immobiliare è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- ✓ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;
- ✓ Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ✓ Il valutatore ha agito con gli standards etici e professionali;
- ✓ Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✓ Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ✓ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel presente Rapporto di Valutazione, ha fornito assistenza professionale alla stesura del rapporto stesso.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento e i rispettivi allegati ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del presente valutatore.

Il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare, comprensivo degli allegati riferimento elencati in calce alla presente, è stato redatto in conformità al regolamento in relazione alle condizioni del luogo.



Quanto sopra esposto, in assolvimento dell'incarico conferito dalla committenza.

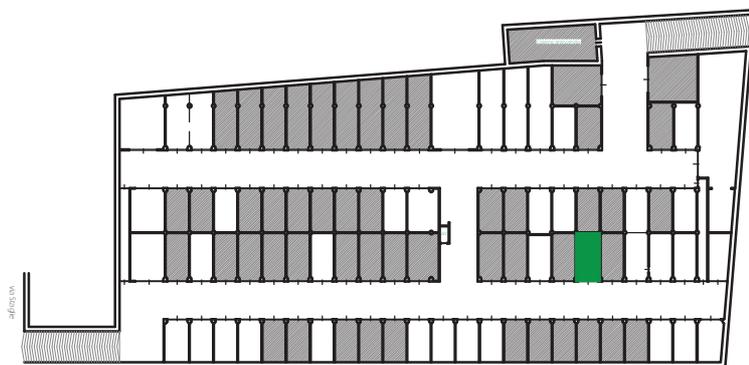
Castellammare di Stabia (NA), li 13.MAR.2019

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

- PLANIMETRIA DI RILIEVO

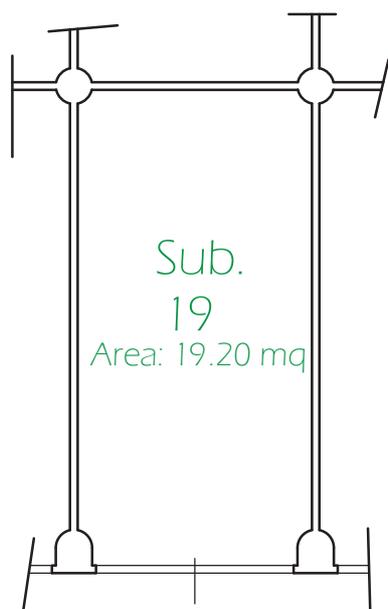
IL TECNICO

---



- Individuazione dell'immobile incluso nel lotto
- Immobili compresi nel compendio pignorato
- Immobili non compresi nel compendio pignorato

PLANIMETRIA Scala 1:1000



PIANTA Scala 1:100

Rif. Cat. :

Fg. 10 part. 1750 sub. 19



# Tribunale di Torre Annunziata

N.157/2015 R.G.E.

LOTTO 8

IL TECNICO

---

DATA: 13.MAR.2019

Rif. Cat.: N.C.E.U. Fg. 10 part. 1750 sub 23



Per incarico conferitomi, in qualità di Giudice dell'Esecuzione 157/2015 del Tribunale di Torre Annunziata, per la stima del compendio pignorato sito in Gragnano (Na) di proprietà della T site in via Stagle, io sottoscritto così come proposto in risposta al QUESITO 13 della relazione di stima si dispone il presente lotto

## PREMESSA

*"parcheggio interrato suddiviso in box auto da vendere e conferire a terzi in regime di pertinenzialità ai sensi della L.R. 19/2001, della L. 122/89 e delibera di Consiglio Comunale nr. 7 del 28.04.2003 [Regolamento Comunale per la realizzazione di parcheggi pertinenziali a cura di privati]"* secondo Permesso di Costruire nr. 01/05 e variante in corso d'opera nr. 7/09

## LEGITTIMITA' EDILIZIA – URBANISTICA E DOCUMENTAZIONE VISIONATA

Le consistenze immobiliari oggetto di stima sono state realizzate alla via Stagle. L'area d'intervento ricade nella zonizzazione del Comune di Gragnano in zona F 3.2.4 di P.R.G. e in zona 4 di P.U.T. la richiesta di Permesso di Costruire è stata formulata secondo ai sensi della L.R. 19/2001 e della L. 122/89 adottata con R.A. e approvato con Delibera del Consiglio Comunale nr. 7 del 28/04/2003.

viene rilasciato Permesso di Costruire nr. 1/05 dal Comune di Gragnano per la realizzazione di impianto box interrato ad unico livello. La copertura dell'impianto box è stata destinata alla realizzazione di nuovo campo per il gioco calcio. Successivamente, si sottolinea che per il Permesso di Costruire nr. 01/05 e Permesso di Costruire nr. 07/09, si è espressa favorevole la Commissione BB.AA.

La documentazione autorizzativa è prodotta in copia come allegato alla relazione di stima.

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è composto da un insieme di unità parte di autorimessa interrata ad unico livello. Ha accesso principale a mezzo rampa prospiciente via Stagle strada secondaria a circa 200 mt dalla via Castellammare, arteria principale che collega la città di Gragnano con Castellammare di Stabia. Il compendio immobiliare è sito in zona residenziale non lontano dal centro cittadino.

Di seguito si identificano tutti i cespiti oggetto di valutazione:



Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	Rendita
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 25	10	1750	23	zona1 cat. C/6	18 mq	Euro:67,86

Le caratteristiche generali dell'impianto considerate sono riportate nella relazione di stima, mentre si riportano le caratteristiche dell'unità immobiliare parte del lotto in esame.

### DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Come già detto le unità oggetto di stima sono parte di un impianto interrato coperto da campo sportivo dedicato al gioco calcio. L'intero impianto è dotato di doppia rampa d'accesso di cui la principale è prospiciente via Stagle. Superate le rampe d'accesso (entrambe a rampa unica) si raggiunge l'area di manovra comune censita al sub 1 che disimpegna tutte le unità.

### CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMPIANTO

Rilievo:	Confronto con planimetrie catastali e verifica delle misure in loco
Accesso:	tutte le u.i.u. sono accessibili direttamente da area comune di manovra raggiungibile dalle rampe d'accesso.
Anno di ristrutturazione:	N.D.
Livello manutentivo*:	Mediocre
Finiture**:	standard
Numero servizi igienici:	1
Dotazione di impianti****:	Elettrico di base e antincendio
Distribuzione spazi interni:	N.D.
Cablaggio:	Assente
Altezza interna prevalente:	3,50 metri c.a.
Misurazioni:	Superficie utile (Su come da Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2 dell'Agenzia del Territorio)
Classe energetica dell'unità immobiliare:	N.D.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI PROPRIETA' (da Manuale Agenzia delle Entrate ai sensi del D.P.R. 138/98) :

Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Mq.	Coeff. %	Sup. lorda	Coeff. di omog. %	Consistenza
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 25	10	1750	23	19.20	1.10	21.10	1.00	21.10

A maggior chiarimento si rimanda al rilievo metrico e fotografico prodotto in allegato alla relazione di stima.

*N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie.*

Nonostante le unità immobiliari insistono in un manufatto composto da più immobili con parti comuni e servizi comuni come ad esempio l'illuminazione, non è stato costituito alcun condominio e alcun piano di riparto millesimale per spese ordinarie e straordinarie.

#### METODO DI CALCOLO:

La zona dove è ubicato l'immobile in esame è posta nel Comune di Gragnano di buona comunicabilità per la vicinanza della rete viaria cittadina principale che collega il Comune di Gragnano con Castellammare di Stabia.

Da un'analisi urbanistica, detta zona è fornita di molte infrastrutture, di seguito ho potuto rilevare che le strade sono in buono stato di manutenzione, l'illuminazione notturna è soddisfacente, nelle strette vicinanze sono presenti negozi per i generi di prima necessità, ed è nell'immediata prossimità del centro cittadino dove sono presenti uffici, strutture pubbliche.

Per la determinazione del prezzo di mercato degli immobili sopra descritti, il sottoscritto adotta il valore €/mq ricavato dalla media tra tutti i valori di quotazione rinvenuti. Si precisa inoltre che viene considerato il valore minimo delle singole quotazioni in quanto trattandosi di box con vincolo di pertinenzialità si riduce il mercato ai soli proprietari di immobili di tipo residenziale ricadenti nell'area dell'impianto.

L'analisi di mercato è contenuta nella relazione di stima.

	Quotazione da agenzie immobiliari	Quotazioni Borsino immobiliare	Quotazioni OMI	Operazione	Prezzo €/mq
Quotazione di compravendita	850.00	704.00	800.00	$(850.00+704.00+800.00)/3$	<b>784.66</b>
Quotazione di fitto	2.50	1.60	2.70	$(2.50+1.60+2.7)/3$	<b>2.26</b>

Pertanto, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato e tenuto conto dei fattori intrinseci quali il valore architettonico e decorativo degli immobili oggetto di stima, lo stato di conservazione interna ed esterna, di rifiniture (ove è stato possibile visionare), dei fattori estrinseci quali la localizzazione, l'illuminazione naturale dell'intero immobile, attribuisco ai cespiti oggetto della trattazione i suddetti valori:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Consistenza	Prezzo di vendita	Prezzo di locazione
GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 25	10	1750	23	21.10	16 556.33	47.69

Date le condizioni di manutenzione delle U.I., le caratteristiche sopra elencate, una valutazione maggiore al metro quadro sarebbe ingiustificata fuorviante e fuori dal valore medio di mercato della zona senza motivi adducibili.



IL VALORE DI STIMA DEL PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO IMMOBILIARE ARROTONDATO È DI € 16 600.00, MENTRE IL PREZZO DI EVENTUALE LOCAZIONE MENSILE È DI € 48.00

#### LIMITI ED ASSUNZIONI

Il Risultato della stima (Rapporto di valutazione) è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le indagini e, trattandosi di valore previsionale medio, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dal BORSINO IMMOBILIARE, dalle banche dati OMI e dall'unanimità delle informazioni rilasciate dai consulenti immobiliari di zona: ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi a disposizione del valutatore.

Il valutatore è stato esonerato dal committente ad effettuare analisi strutturali del fabbricato.

Il valutatore dichiara che:

- ✓ La versione dei fatti presentata nel Rapporto di Valutazione Immobiliare è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- ✓ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;
- ✓ Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ✓ Il valutatore ha agito con gli standards etici e professionali;
- ✓ Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✓ Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ✓ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel presente Rapporto di Valutazione, ha fornito assistenza professionale alla stesura del rapporto stesso.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento e i rispettivi allegati ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del presente valutatore.

Il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare, comprensivo degli allegati riferimento elencati in calce alla presente, è stato redatto in conformità al regolamento in relazione alle condizioni del luogo.



Quanto sopra esposto, in assolvimento dell'incarico conferito dalla committenza.

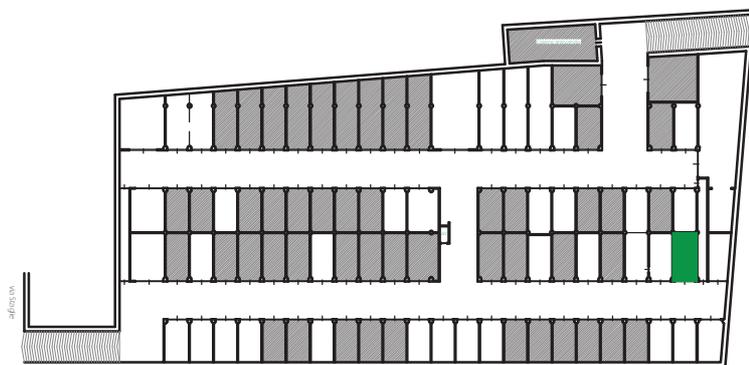
Castellammare di Stabia (NA), li 13.MAR.2019

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

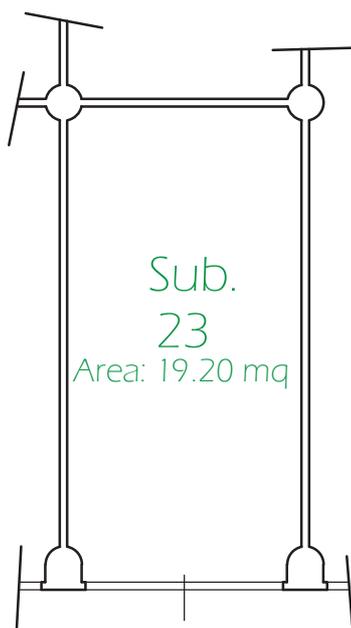
- PLANIMETRIA DI RILIEVO

IL TECNICO

---



PLANIMETRIA Scala 1:1000



PIANTA Scala 1:100

Rif. Cat. :

Fg. 10 part. 1750 sub. 23



# Tribunale di Torre Annunziata

N.157/2015 R.G.E.

LOTTO 9

IL TECNICO

---

DATA: 13.MAR.2019

Rif. Cat.: N.C.E.U. Fg. 10 part. 1750 sub 24



Per incarico conferitomi, in qualità di Giudice dell'Esecuzione 157/2015 del Tribunale di Torre Annunziata, per la stima del compendio pignorato sito in Gragnano (Na) di proprietà della T site in via Staglie, io sottoscritto così come proposto in risposta al QUESITO 13 della relazione di stima si dispone il presente lotto

## PREMESSA

*"parcheggio interrato suddiviso in box auto da vendere e conferire a terzi in regime di pertinenzialità ai sensi della L.R. 19/2001, della L. 122/89 e delibera di Consiglio Comunale nr. 7 del 28.04.2003 [Regolamento Comunale per la realizzazione di parcheggi pertinenziali a cura di privati]"* secondo Permesso di Costruire nr. 01/05 e variante in corso d'opera nr. 7/09

## LEGITTIMITA' EDILIZIA – URBANISTICA E DOCUMENTAZIONE VISIONATA

Le consistenze immobiliari oggetto di stima sono state realizzate alla via Staglie. L'area d'intervento ricade nella zonizzazione del Comune di Gragnano in zona F 3.2.4 di P.R.G. e in zona 4 di P.U.T. la richiesta di Permesso di Costruire è stata formulata secondo ai sensi della L.R. 19/2001 e della L. 122/89 adottata con R.A. e approvato con Delibera del Consiglio Comunale nr. 7 del 28/04/2003.

viene rilasciato Permesso di Costruire nr. 1/05 dal Comune di Gragnano per la realizzazione di impianto box interrato ad unico livello. La copertura dell'impianto box è stata destinata alla realizzazione di nuovo campo per il gioco calcio. Successivamente, si sottolinea che per il Permesso di Costruire nr. 01/05 e Permesso di Costruire nr. 07/09, si è espressa favorevole la Commissione BB.AA.

La documentazione autorizzativa è prodotta in copia come allegato alla relazione di stima.

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è composto da un insieme di unità parte di autorimessa interrata ad unico livello. Ha accesso principale a mezzo rampa prospiciente via Staglie strada secondaria a circa 200 mt dalla via Castellammare, arteria principale che collega la città di Gragnano con Castellammare di Stabia. Il compendio immobiliare è sito in zona residenziale non lontano dal centro cittadino.

Di seguito si identificano tutti i cespiti oggetto di valutazione:



Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	Rendita
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 24	10	1750	24	zona1 cat. C/6	19 mq	Euro:71,63

Le caratteristiche generali dell'impianto considerate sono riportate nella relazione di stima, mentre si riportano le caratteristiche dell'unità immobiliare parte del lotto in esame.

## DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Come già detto le unità oggetto di stima sono parte di un impianto interrato coperto da campo sportivo dedicato al gioco calcio. L'intero impianto è dotato di doppia rampa d'accesso di cui la principale è prospiciente via Stagle. Superate le rampe d'accesso (entrambe a rampa unica) si raggiunge l'area di manovra comune censita al sub 1 che disimpegna tutte le unità.

### CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMPIANTO

Rilievo:	Confronto con planimetrie catastali e verifica delle misure in loco
Accesso:	tutte le u.i.u. sono accessibili direttamente da area comune di manovra raggiungibile dalle rampe d'accesso.
Anno di ristrutturazione:	N.D.
Livello manutentivo*:	Mediocre
Finiture**:	standard
Numero servizi igienici:	1
Dotazione di impianti****:	Elettrico di base e antincendio
Distribuzione spazi interni:	N.D.
Cablaggio:	Assente
Altezza interna prevalente:	3,50 metri c.a.
Misurazioni:	Superficie utile (Su come da Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2 dell'Agenzia del Territorio)
Classe energetica dell'unità immobiliare:	N.D.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI PROPRIETA' (da Manuale Agenzia delle Entrate ai sensi del D.P.R. 138/98) :

Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Mq.	Coeff. %	Sup. lorda	Coeff. di omog. %	Consistenza
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 24	10	1750	24	17.80	1.10	19.60	1.00	19.60

A maggior chiarimento si rimanda al rilievo metrico e fotografico prodotto in allegato alla relazione di stima.

*N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie.*

Nonostante le unità immobiliari insistono in un manufatto composto da più immobili con parti comuni e servizi comuni come ad esempio l'illuminazione, non è stato costituito alcun condominio e alcun piano di riparto millesimale per spese ordinarie e straordinarie.

#### METODO DI CALCOLO:

La zona dove è ubicato l'immobile in esame è posta nel Comune di Gragnano di buona comunicabilità per la vicinanza della rete viaria cittadina principale che collega il Comune di Gragnano con Castellammare di Stabia.

Da un'analisi urbanistica, detta zona è fornita di molte infrastrutture, di seguito ho potuto rilevare che le strade sono in buono stato di manutenzione, l'illuminazione notturna è soddisfacente, nelle strette vicinanze sono presenti negozi per i generi di prima necessità, ed è nell'immediata prossimità del centro cittadino dove sono presenti uffici, strutture pubbliche.

Per la determinazione del prezzo di mercato degli immobili sopra descritti, il sottoscritto adotta il valore €/mq ricavato dalla media tra tutti i valori di quotazione rinvenuti. Si precisa inoltre che viene considerato il valore minimo delle singole quotazioni in quanto trattandosi di box con vincolo di pertinenzialità si riduce il mercato ai soli proprietari di immobili di tipo residenziale ricadenti nell'area dell'impianto.

L'analisi di mercato è contenuta nella relazione di stima.

	Quotazione da agenzie immobiliari	Quotazioni Borsino immobiliare	Quotazioni OMI	Operazione	Prezzo €/mq
Quotazione di compravendita	850.00	704.00	800.00	$(850.00+704.00+800.00)/3$	<b>784.66</b>
Quotazione di fitto	2.50	1.60	2.70	$(2.50+1.60+2.7)/3$	<b>2.26</b>

Pertanto, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato e tenuto conto dei fattori intrinseci quali il valore architettonico e decorativo degli immobili oggetto di stima, lo stato di conservazione interna ed esterna, di rifiniture (ove è stato possibile visionare), dei fattori estrinseci quali la localizzazione, l'illuminazione naturale dell'intero immobile, attribuisco ai cespiti oggetto della trattazione i suddetti valori:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Consistenza	Prezzo di vendita	Prezzo di locazione
GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 24	10	1750	24	19.60	15 379.34	44.30

Date le condizioni di manutenzione delle U.I., le caratteristiche sopra elencate, una valutazione maggiore al metro quadro sarebbe ingiustificata fuorviante e fuori dal valore medio di mercato della zona senza motivi adducibili.



IL VALORE DI STIMA DEL PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO IMMOBILIARE ARROTONDATO È DI € 15 400.00, MENTRE IL PREZZO DI EVENTUALE LOCAZIONE MENSILE È DI € 44.00

#### LIMITI ED ASSUNZIONI

Il Risultato della stima (Rapporto di valutazione) è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le indagini e, trattandosi di valore previsionale medio, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dal BORSINO IMMOBILIARE, dalle banche dati OMI e dall'unanimità delle informazioni rilasciate dai consulenti immobiliari di zona: ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi a disposizione del valutatore.

Il valutatore è stato esonerato dal committente ad effettuare analisi strutturali del fabbricato.

Il valutatore dichiara che:

- ✓ La versione dei fatti presentata nel Rapporto di Valutazione Immobiliare è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- ✓ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;
- ✓ Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ✓ Il valutatore ha agito con gli standards etici e professionali;
- ✓ Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✓ Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ✓ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel presente Rapporto di Valutazione, ha fornito assistenza professionale alla stesura del rapporto stesso.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento e i rispettivi allegati ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del presente valutatore.

Il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare, comprensivo degli allegati riferimento elencati in calce alla presente, è stato redatto in conformità al regolamento in relazione alle condizioni del luogo.



Quanto sopra esposto, in assolvimento dell'incarico conferito dalla committenza.

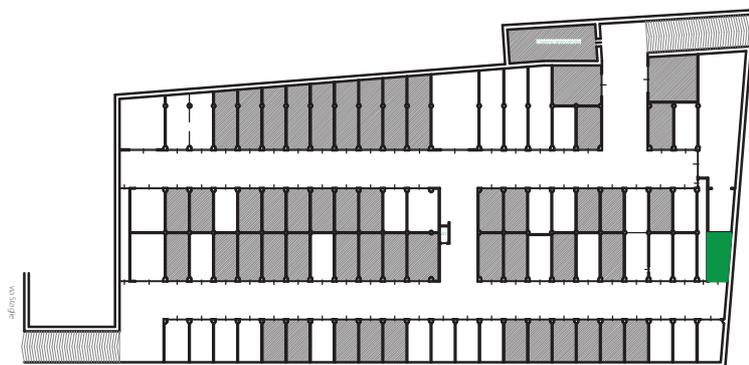
Castellammare di Stabia (NA), li 13.MAR.2019

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

- PLANIMETRIA DI RILIEVO

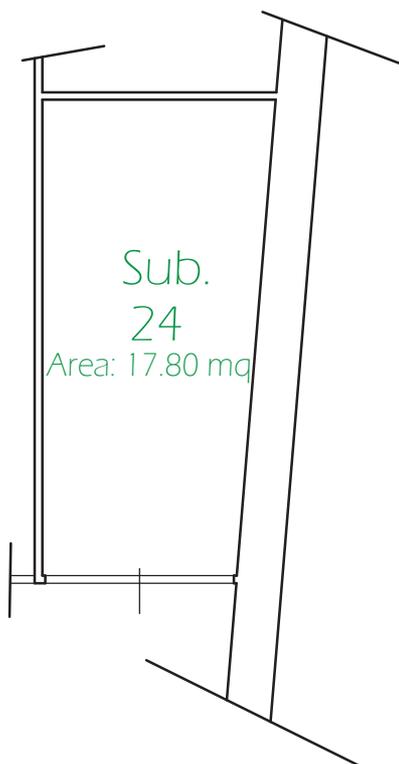
IL TECNICO

---



- Individuazione dell'immobile incluso nel lotto
- Immobili compresi nel compendio pignorato
- Immobili non compresi nel compendio pignorato

PLANIMETRIA Scala 1:1000



PIANTA Scala 1:100

Rif. Cat. :

Fg. 10 part. 1750 sub. 24



# Tribunale di Torre Annunziata

N.157/2015 R.G.E.

LOTTO 10

IL TECNICO

---

DATA: 13.MAR.2019

Rif. Cat.: N.C.E.U. Fg. 10 part. 1750 sub 25



Per incarico conferitomi, in qualità di Giudice dell'Esecuzione 157/2015 del Tribunale di Torre Annunziata, per la stima del compendio pignorato sito in Gragnano (Na) di proprietà della T site in via Stagle, io sottoscritto così come proposto in risposta al QUESITO 13 della relazione di stima si dispone il presente lotto

## PREMESSA

*"parcheggio interrato suddiviso in box auto da vendere e conferire a terzi in regime di pertinenzialità ai sensi della L.R. 19/2001, della L. 122/89 e delibera di Consiglio Comunale nr. 7 del 28.04.2003 [Regolamento Comunale per la realizzazione di parcheggi pertinenziali a cura di privati]"* secondo Permesso di Costruire nr. 01/05 e variante in corso d'opera nr. 7/09

## LEGITTIMITA' EDILIZIA – URBANISTICA E DOCUMENTAZIONE VISIONATA

Le consistenze immobiliari oggetto di stima sono state realizzate alla via Stagle. L'area d'intervento ricade nella zonizzazione del Comune di Gragnano in zona F 3.2.4 di P.R.G. e in zona 4 di P.U.T. la richiesta di Permesso di Costruire è stata formulata secondo ai sensi della L.R. 19/2001 e della L. 122/89 adottata con R.A. e approvato con Delibera del Consiglio Comunale nr. 7 del 28/04/2003.

viene rilasciato Permesso di Costruire nr. 1/05 dal Comune di Gragnano per la realizzazione di impianto box interrato ad unico livello. La copertura dell'impianto box è stata destinata alla realizzazione di nuovo campo per il gioco calcio. Successivamente, si sottolinea che per il Permesso di Costruire nr. 01/05 e Permesso di Costruire nr. 07/09, si è espressa favorevole la Commissione BB.AA.

La documentazione autorizzativa è prodotta in copia come allegato alla relazione di stima.

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è composto da un insieme di unità parte di autorimessa interrata ad unico livello. Ha accesso principale a mezzo rampa prospiciente via Stagle strada secondaria a circa 200 mt dalla via Castellammare, arteria principale che collega la città di Gragnano con Castellammare di Stabia. Il compendio immobiliare è sito in zona residenziale non lontano dal centro cittadino.

Di seguito si identificano tutti i cespiti oggetto di valutazione:



Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	Rendita
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 23	10	1750	25	zona1 cat. C/6	21 mq	Euro:79,17

Le caratteristiche generali dell'impianto considerate sono riportate nella relazione di stima, mentre si riportano le caratteristiche dell'unità immobiliare parte del lotto in esame.

### DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Come già detto le unità oggetto di stima sono parte di un impianto interrato coperto da campo sportivo dedicato al gioco calcio. L'intero impianto è dotato di doppia rampa d'accesso di cui la principale è prospiciente via Stagle. Superate le rampe d'accesso (entrambe a rampa unica) si raggiunge l'area di manovra comune censita al sub 1 che disimpegna tutte le unità.

### CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMPIANTO

Rilievo:	Confronto con planimetrie catastali e verifica delle misure in loco
Accesso:	tutte le u.i.u. sono accessibili direttamente da area comune di manovra raggiungibile dalle rampe d'accesso.
Anno di ristrutturazione:	N.D.
Livello manutentivo*:	Mediocre
Finiture**:	standard
Numero servizi igienici:	1
Dotazione di impianti****:	Elettrico di base e antincendio
Distribuzione spazi interni:	N.D.
Cablaggio:	Assente
Altezza interna prevalente:	3,50 metri c.a.
Misurazioni:	Superficie utile (Su come da Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2 dell'Agenzia del Territorio)
Classe energetica dell'unità immobiliare:	N.D.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI PROPRIETA' (da Manuale Agenzia delle Entrate ai sensi del D.P.R. 138/98) :

Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Mq.	Coeff. %	Sup. lorda	Coeff. di omog. %	Consistenza
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 23	10	1750	25	18.40	1.10	20.25	1.00	20.25

A maggior chiarimento si rimanda al rilievo metrico e fotografico prodotto in allegato alla relazione di stima.

*N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie.*

Nonostante le unità immobiliari insistono in un manufatto composto da più immobili con parti comuni e servizi comuni come ad esempio l'illuminazione, non è stato costituito alcun condominio e alcun piano di riparto millesimale per spese ordinarie e straordinarie.

#### METODO DI CALCOLO:

La zona dove è ubicato l'immobile in esame è posta nel Comune di Gragnano di buona comunicabilità per la vicinanza della rete viaria cittadina principale che collega il Comune di Gragnano con Castellammare di Stabia.

Da un'analisi urbanistica, detta zona è fornita di molte infrastrutture, di seguito ho potuto rilevare che le strade sono in buono stato di manutenzione, l'illuminazione notturna è soddisfacente, nelle strette vicinanze sono presenti negozi per i generi di prima necessità, ed è nell'immediata prossimità del centro cittadino dove sono presenti uffici, strutture pubbliche.

Per la determinazione del prezzo di mercato degli immobili sopra descritti, il sottoscritto adotta il valore €/mq ricavato dalla media tra tutti i valori di quotazione rinvenuti. Si precisa inoltre che viene considerato il valore minimo delle singole quotazioni in quanto trattandosi di box con vincolo di pertinenzialità si riduce il mercato ai soli proprietari di immobili di tipo residenziale ricadenti nell'area dell'impianto.

L'analisi di mercato è contenuta nella relazione di stima.

	Quotazione da agenzie immobiliari	Quotazioni Borsino immobiliare	Quotazioni OMI	Operazione	Prezzo €/mq
Quotazione di compravendita	850.00	704.00	800.00	$(850.00+704.00+800.00)/3$	<b>784.66</b>
Quotazione di fitto	2.50	1.60	2.70	$(2.50+1.60+2.7)/3$	<b>2.26</b>

Pertanto, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato e tenuto conto dei fattori intrinseci quali il valore architettonico e decorativo degli immobili oggetto di stima, lo stato di conservazione interna ed esterna, di rifiniture (ove è stato possibile visionare), dei fattori estrinseci quali la localizzazione, l'illuminazione naturale dell'intero immobile, attribuisco ai cespiti oggetto della trattazione i suddetti valori:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Consistenza	Prezzo di vendita	Prezzo di locazione
GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 23	10	1750	25	20.25	15 889.37	45.76

Date le condizioni di manutenzione delle U.I., le caratteristiche sopra elencate, una valutazione maggiore al metro quadro sarebbe ingiustificata fuorviante e fuori dal valore medio di mercato della zona senza motivi adducibili.



IL VALORE DI STIMA DEL PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO IMMOBILIARE ARROTONDATO È DI € 15 900.00, MENTRE IL PREZZO DI EVENTUALE LOCAZIONE MENSILE È DI € 46.00

#### LIMITI ED ASSUNZIONI

Il Risultato della stima (Rapporto di valutazione) è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le indagini e, trattandosi di valore previsionale medio, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dal BORSINO IMMOBILIARE, dalle banche dati OMI e dall'unanimità delle informazioni rilasciate dai consulenti immobiliari di zona: ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi a disposizione del valutatore.

Il valutatore è stato esonerato dal committente ad effettuare analisi strutturali del fabbricato.

Il valutatore dichiara che:

- ✓ La versione dei fatti presentata nel Rapporto di Valutazione Immobiliare è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- ✓ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;
- ✓ Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ✓ Il valutatore ha agito con gli standards etici e professionali;
- ✓ Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✓ Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ✓ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel presente Rapporto di Valutazione, ha fornito assistenza professionale alla stesura del rapporto stesso.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento e i rispettivi allegati ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del presente valutatore.

Il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare, comprensivo degli allegati riferimento elencati in calce alla presente, è stato redatto in conformità al regolamento in relazione alle condizioni del luogo.



Quanto sopra esposto, in assolvimento dell'incarico conferito dalla committenza.

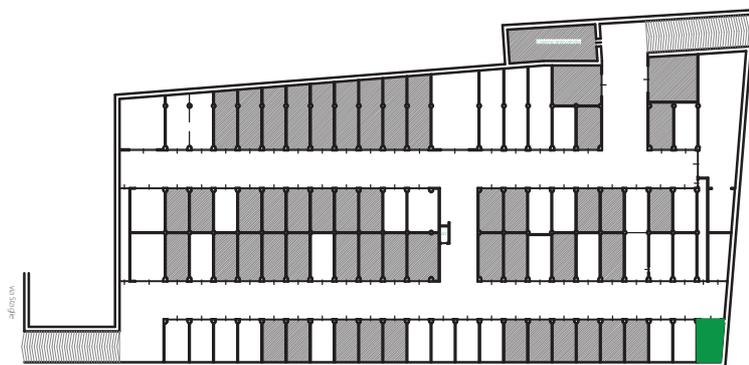
Castellammare di Stabia (NA), li 13.MAR.2019

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

- PLANIMETRIA DI RILIEVO

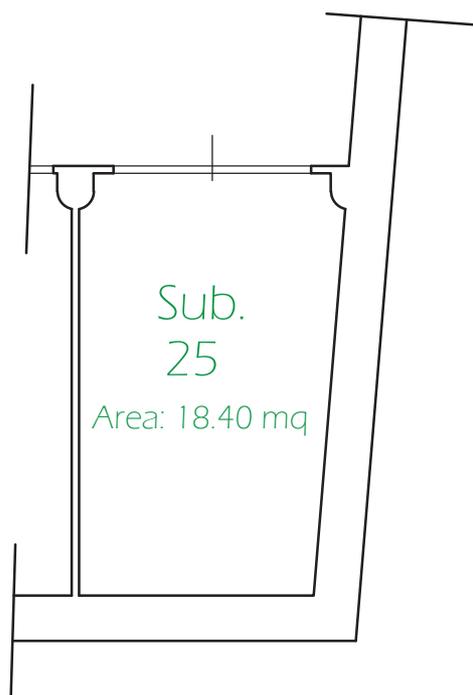
IL TECNICO

---



- Individuazione dell'immobile incluso nel lotto
- Immobili compresi nel compendio pignorato
- Immobili non compresi nel compendio pignorato

PLANIMETRIA Scala 1:1000



PIANTA Scala 1:100

Rif. Cat. :

Fg. 10 part. 1750 sub. 25



# Tribunale di Torre Annunziata

N.157/2015 R.G.E.

LOTTO 11

IL TECNICO

---

DATA: 13.MAR.2019

Rif. Cat.: N.C.E.U. Fg. 10 part. 1750 sub 26



Per incarico conferitomi, in qualità di Giudice dell'Esecuzione 157/2015 del Tribunale di Torre Annunziata, per la stima del compendio pignorato sito in Gragnano (Na) di proprietà della T site in via Stagle, io sottoscritto così come proposto in risposta al QUESITO 13 della relazione di stima si dispone il presente lotto

## PREMESSA

*"parcheggio interrato suddiviso in box auto da vendere e conferire a terzi in regime di pertinenzialità ai sensi della L.R. 19/2001, della L. 122/89 e delibera di Consiglio Comunale nr. 7 del 28.04.2003 [Regolamento Comunale per la realizzazione di parcheggi pertinenziali a cura di privati]"* secondo Permesso di Costruire nr. 01/05 e variante in corso d'opera nr. 7/09

## LEGITTIMITA' EDILIZIA – URBANISTICA E DOCUMENTAZIONE VISIONATA

Le consistenze immobiliari oggetto di stima sono state realizzate alla via Stagle. L'area d'intervento ricade nella zonizzazione del Comune di Gragnano in zona F 3.2.4 di P.R.G. e in zona 4 di P.U.T. la richiesta di Permesso di Costruire è stata formulata secondo ai sensi della L.R. 19/2001 e della L. 122/89 adottata con R.A. e approvato con Delibera del Consiglio Comunale nr. 7 del 28/04/2003.

viene rilasciato Permesso di Costruire nr. 1/05 dal Comune di Gragnano per la realizzazione di impianto box interrato ad unico livello. La copertura dell'impianto box è stata destinata alla realizzazione di nuovo campo per il gioco calcio. Successivamente, si sottolinea che per il Permesso di Costruire nr. 01/05 e Permesso di Costruire nr. 07/09, si è espressa favorevole la Commissione BB.AA.

La documentazione autorizzativa è prodotta in copia come allegato alla relazione di stima.

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è composto da un insieme di unità parte di autorimessa interrata ad unico livello. Ha accesso principale a mezzo rampa prospiciente via Stagle strada secondaria a circa 200 mt dalla via Castellammare, arteria principale che collega la città di Gragnano con Castellammare di Stabia. Il compendio immobiliare è sito in zona residenziale non lontano dal centro cittadino.

Di seguito si identificano tutti i cespiti oggetto di valutazione:



Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	Rendita
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 22	10	1750	26	zona1 cat. C/6	18 mq	Euro:67,86

Le caratteristiche generali dell'impianto considerate sono riportate nella relazione di stima, mentre si riportano le caratteristiche dell'unità immobiliare parte del lotto in esame.

### DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Come già detto le unità oggetto di stima sono parte di un impianto interrato coperto da campo sportivo dedicato al gioco calcio. L'intero impianto è dotato di doppia rampa d'accesso di cui la principale è prospiciente via Stagle. Superate le rampe d'accesso (entrambe a rampa unica) si raggiunge l'area di manovra comune censita al sub 1 che disimpegna tutte le unità.

#### CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMPIANTO

Rilievo:	Confronto con planimetrie catastali e verifica delle misure in loco
Accesso:	tutte le u.i.u. sono accessibili direttamente da area comune di manovra raggiungibile dalle rampe d'accesso.
Anno di ristrutturazione:	N.D.
Livello manutentivo*:	Mediocre
Finiture**:	standard
Numero servizi igienici:	1
Dotazione di impianti****:	Elettrico di base e antincendio
Distribuzione spazi interni:	N.D.
Cablaggio:	Assente
Altezza interna prevalente:	3,50 metri c.a.
Misurazioni:	Superficie utile (Su come da Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2 dell'Agenzia del Territorio)
Classe energetica dell'unità immobiliare:	N.D.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI PROPRIETA' (da Manuale Agenzia delle Entrate ai sensi del D.P.R. 138/98) :

Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Mq.	Coeff. %	Sup. lorda	Coeff. di omog. %	Consistenza
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 22	10	1750	26	17.10	1.10	18.80	1.00	18.80

A maggior chiarimento si rimanda al rilievo metrico e fotografico prodotto in allegato alla relazione di stima.

*N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie.*

Nonostante le unità immobiliari insistono in un manufatto composto da più immobili con parti comuni e servizi comuni come ad esempio l'illuminazione, non è stato costituito alcun condominio e alcun piano di riparto millesimale per spese ordinarie e straordinarie.

#### METODO DI CALCOLO:

La zona dove è ubicato l'immobile in esame è posta nel Comune di Gragnano di buona comunicabilità per la vicinanza della rete viaria cittadina principale che collega il Comune di Gragnano con Castellammare di Stabia.

Da un'analisi urbanistica, detta zona è fornita di molte infrastrutture, di seguito ho potuto rilevare che le strade sono in buono stato di manutenzione, l'illuminazione notturna è soddisfacente, nelle strette vicinanze sono presenti negozi per i generi di prima necessità, ed è nell'immediata prossimità del centro cittadino dove sono presenti uffici, strutture pubbliche.

Per la determinazione del prezzo di mercato degli immobili sopra descritti, il sottoscritto adotta il valore €/mq ricavato dalla media tra tutti i valori di quotazione rinvenuti. Si precisa inoltre che viene considerato il valore minimo delle singole quotazioni in quanto trattandosi di box con vincolo di pertinenzialità si riduce il mercato ai soli proprietari di immobili di tipo residenziale ricadenti nell'area dell'impianto.

L'analisi di mercato è contenuta nella relazione di stima.

	Quotazione da agenzie immobiliari	Quotazioni Borsino immobiliare	Quotazioni OMI	Operazione	Prezzo €/mq
Quotazione di compravendita	850.00	704.00	800.00	$(850.00+704.00+800.00)/3$	<b>784.66</b>
Quotazione di fitto	2.50	1.60	2.70	$(2.50+1.60+2.7)/3$	<b>2.26</b>

Pertanto, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato e tenuto conto dei fattori intrinseci quali il valore architettonico e decorativo degli immobili oggetto di stima, lo stato di conservazione interna ed esterna, di rifiniture (ove è stato possibile visionare), dei fattori estrinseci quali la localizzazione, l'illuminazione naturale dell'intero immobile, attribuisco ai cespiti oggetto della trattazione i suddetti valori:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Consistenza	Prezzo di vendita	Prezzo di locazione
GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 22	10	1750	26	18.80	14 751.60	42.49

Date le condizioni di manutenzione delle U.I., le caratteristiche sopra elencate, una valutazione maggiore al metro quadro sarebbe ingiustificata fuorviante e fuori dal valore medio di mercato della zona senza motivi adducibili.



IL VALORE DI STIMA DEL PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO IMMOBILIARE ARROTONDATO È DI € 14 800.00, MENTRE IL PREZZO DI EVENTUALE LOCAZIONE MENSILE È DI € 43.00

#### LIMITI ED ASSUNZIONI

Il Risultato della stima (Rapporto di valutazione) è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le indagini e, trattandosi di valore previsionale medio, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dal BORSINO IMMOBILIARE, dalle banche dati OMI e dall'unanimità delle informazioni rilasciate dai consulenti immobiliari di zona: ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi a disposizione del valutatore.

Il valutatore è stato esonerato dal committente ad effettuare analisi strutturali del fabbricato.

Il valutatore dichiara che:

- ✓ La versione dei fatti presentata nel Rapporto di Valutazione Immobiliare è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- ✓ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;
- ✓ Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ✓ Il valutatore ha agito con gli standards etici e professionali;
- ✓ Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✓ Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ✓ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel presente Rapporto di Valutazione, ha fornito assistenza professionale alla stesura del rapporto stesso.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento e i rispettivi allegati ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del presente valutatore.

Il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare, comprensivo degli allegati riferimento elencati in calce alla presente, è stato redatto in conformità al regolamento in relazione alle condizioni del luogo.



Quanto sopra esposto, in assolvimento dell'incarico conferito dalla committenza.

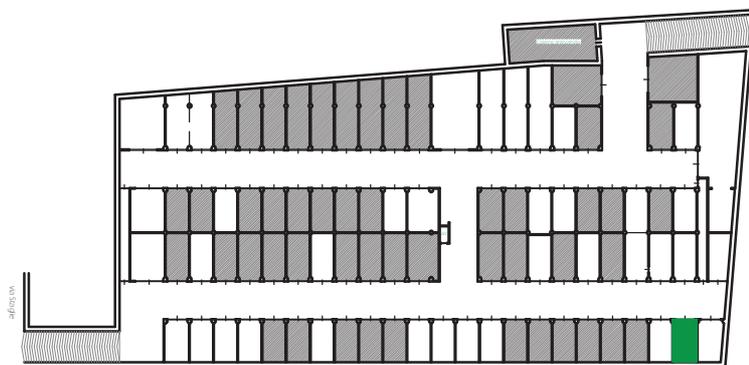
Castellammare di Stabia (NA), li 13.MAR.2019

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

- PLANIMETRIA DI RILIEVO

IL TECNICO

---



PLANIMETRIA Scala 1:1000



PIANTA Scala 1:100

Rif. Cat. :

Fg. 10 part. 1750 sub. 26



# Tribunale di Torre Annunziata

N.157/2015 R.G.E.

LOTTO 12

IL TECNICO

---

DATA: 13.MAR.2019

Rif. Cat.: N.C.E.U. Fg. 10 part. 1750 sub 27



Per incarico conferitomi, in qualità di Giudice dell'Esecuzione 157/2015 del Tribunale di Torre Annunziata, per la stima del compendio pignorato sito in Gragnano (Na) di proprietà della T site in via Stagle, io sottoscritto così come proposto in risposta al QUESITO 13 della relazione di stima si dispone il presente lotto

## PREMESSA

*"parcheggio interrato suddiviso in box auto da vendere e conferire a terzi in regime di pertinenzialità ai sensi della L.R. 19/2001, della L. 122/89 e delibera di Consiglio Comunale nr. 7 del 28.04.2003 [Regolamento Comunale per la realizzazione di parcheggi pertinenziali a cura di privati]"* secondo Permesso di Costruire nr. 01/05 e variante in corso d'opera nr. 7/09

## LEGITTIMITA' EDILIZIA – URBANISTICA E DOCUMENTAZIONE VISIONATA

Le consistenze immobiliari oggetto di stima sono state realizzate alla via Stagle. L'area d'intervento ricade nella zonizzazione del Comune di Gragnano in zona F 3.2.4 di P.R.G. e in zona 4 di P.U.T. la richiesta di Permesso di Costruire è stata formulata secondo ai sensi della L.R. 19/2001 e della L. 122/89 adottata con R.A. e approvato con Delibera del Consiglio Comunale nr. 7 del 28/04/2003.

viene rilasciato Permesso di Costruire nr. 1/05 dal Comune di Gragnano per la realizzazione di impianto box interrato ad unico livello. La copertura dell'impianto box è stata destinata alla realizzazione di nuovo campo per il gioco calcio. Successivamente, si sottolinea che per il Permesso di Costruire nr. 01/05 e Permesso di Costruire nr. 07/09, si è espressa favorevole la Commissione BB.AA.

La documentazione autorizzativa è prodotta in copia come allegato alla relazione di stima.

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è composto da un insieme di unità parte di autorimessa interrata ad unico livello. Ha accesso principale a mezzo rampa prospiciente via Stagle strada secondaria a circa 200 mt dalla via Castellammare, arteria principale che collega la città di Gragnano con Castellammare di Stabia. Il compendio immobiliare è sito in zona residenziale non lontano dal centro cittadino.

Di seguito si identificano tutti i cespiti oggetto di valutazione:



Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	Rendita
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 21	10	1750	27	zona1 cat. C/6	18 mq	Euro:67,86

Le caratteristiche generali dell'impianto considerate sono riportate nella relazione di stima, mentre si riportano le caratteristiche dell'unità immobiliare parte del lotto in esame.

### DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Come già detto le unità oggetto di stima sono parte di un impianto interrato coperto da campo sportivo dedicato al gioco calcio. L'intero impianto è dotato di doppia rampa d'accesso di cui la principale è prospiciente via Stagle. Superate le rampe d'accesso (entrambe a rampa unica) si raggiunge l'area di manovra comune censita al sub 1 che disimpegna tutte le unità.

#### CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMPIANTO

Rilievo:	Confronto con planimetrie catastali e verifica delle misure in loco
Accesso:	tutte le u.i.u. sono accessibili direttamente da area comune di manovra raggiungibile dalle rampe d'accesso.
Anno di ristrutturazione:	N.D.
Livello manutentivo*:	Mediocre
Finiture**:	standard
Numero servizi igienici:	1
Dotazione di impianti****:	Elettrico di base e antincendio
Distribuzione spazi interni:	N.D.
Cablaggio:	Assente
Altezza interna prevalente:	3,50 metri c.a.
Misurazioni:	Superficie utile (Su come da Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2 dell'Agenzia del Territorio)
Classe energetica dell'unità immobiliare:	N.D.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI PROPRIETA' (da Manuale Agenzia delle Entrate ai sensi del D.P.R. 138/98) :

Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Mq.	Coeff. %	Sup. lorda	Coeff. di omog. %	Consistenza
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 21	10	1750	27	17.10	1.10	18.80	1.00	18.80

A maggior chiarimento si rimanda al rilievo metrico e fotografico prodotto in allegato alla relazione di stima.

*N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie.*



Nonostante le unità immobiliari insistono in un manufatto composto da più immobili con parti comuni e servizi comuni come ad esempio l'illuminazione, non è stato costituito alcun condominio e alcun piano di riparto millesimale per spese ordinarie e straordinarie.

#### METODO DI CALCOLO:

La zona dove è ubicato l'immobile in esame è posta nel Comune di Gragnano di buona comunicabilità per la vicinanza della rete viaria cittadina principale che collega il Comune di Gragnano con Castellammare di Stabia.

Da un'analisi urbanistica, detta zona è fornita di molte infrastrutture, di seguito ho potuto rilevare che le strade sono in buono stato di manutenzione, l'illuminazione notturna è soddisfacente, nelle strette vicinanze sono presenti negozi per i generi di prima necessità, ed è nell'immediata prossimità del centro cittadino dove sono presenti uffici, strutture pubbliche.

Per la determinazione del prezzo di mercato degli immobili sopra descritti, il sottoscritto adotta il valore €/mq ricavato dalla media tra tutti i valori di quotazione rinvenuti. Si precisa inoltre che viene considerato il valore minimo delle singole quotazioni in quanto trattandosi di box con vincolo di pertinenzialità si riduce il mercato ai soli proprietari di immobili di tipo residenziale ricadenti nell'area dell'impianto.

L'analisi di mercato è contenuta nella relazione di stima.

	Quotazione da agenzie immobiliari	Quotazioni Borsino immobiliare	Quotazioni OMI	Operazione	Prezzo €/mq
Quotazione di compravendita	850.00	704.00	800.00	$(850.00+704.00+800.00)/3$	<b>784.66</b>
Quotazione di fitto	2.50	1.60	2.70	$(2.50+1.60+2.7)/3$	<b>2.26</b>

Pertanto, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato e tenuto conto dei fattori intrinseci quali il valore architettonico e decorativo degli immobili oggetto di stima, lo stato di conservazione interna ed esterna, di rifiniture (ove è stato possibile visionare), dei fattori estrinseci quali la localizzazione, l'illuminazione naturale dell'intero immobile, attribuisco ai cespiti oggetto della trattazione i suddetti valori:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Consistenza	Prezzo di vendita	Prezzo di locazione
GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 21	10	1750	27	18.80	14 751.60	42.49

Date le condizioni di manutenzione delle U.I., le caratteristiche sopra elencate, una valutazione maggiore al metro quadro sarebbe ingiustificata fuorviante e fuori dal valore medio di mercato della zona senza motivi adducibili.



IL VALORE DI STIMA DEL PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO IMMOBILIARE ARROTONDATO È DI € 14 800.00, MENTRE IL PREZZO DI EVENTUALE LOCAZIONE MENSILE È DI € 43.00

#### LIMITI ED ASSUNZIONI

Il Risultato della stima (Rapporto di valutazione) è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le indagini e, trattandosi di valore previsionale medio, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dal BORSINO IMMOBILIARE, dalle banche dati OMI e dall'unanimità delle informazioni rilasciate dai consulenti immobiliari di zona: ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi a disposizione del valutatore.

Il valutatore è stato esonerato dal committente ad effettuare analisi strutturali del fabbricato.

Il valutatore dichiara che:

- ✓ La versione dei fatti presentata nel Rapporto di Valutazione Immobiliare è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- ✓ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;
- ✓ Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ✓ Il valutatore ha agito con gli standards etici e professionali;
- ✓ Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✓ Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ✓ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel presente Rapporto di Valutazione, ha fornito assistenza professionale alla stesura del rapporto stesso.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento e i rispettivi allegati ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del presente valutatore.

Il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare, comprensivo degli allegati riferimento elencati in calce alla presente, è stato redatto in conformità al regolamento in relazione alle condizioni del luogo.



Quanto sopra esposto, in assolvimento dell'incarico conferito dalla committenza.

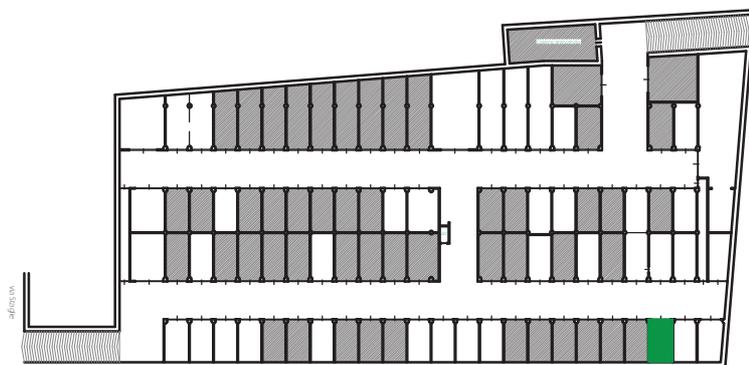
Castellammare di Stabia (NA), li 13.MAR.2019

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

- PLANIMETRIA DI RILIEVO

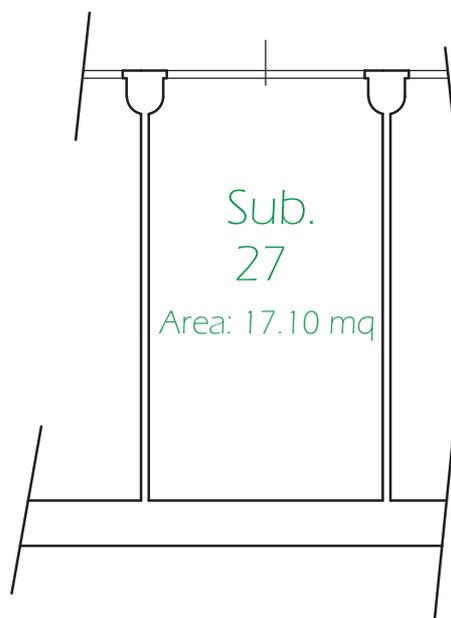
IL TECNICO

---



- Individuazione dell'immobile incluso nel lotto
- Immobili compresi nel compendio pignorato
- Immobili non compresi nel compendio pignorato

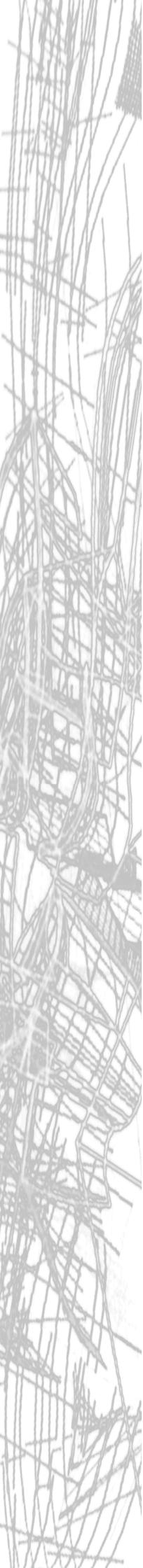
PLANIMETRIA Scala 1:1000



PIANTA Scala 1:100

Rif. Cat. :

Fg. 10 part. 1750 sub. 27



# Tribunale di Torre Annunziata

N.157/2015 R.G.E.

LOTTO 13

IL TECNICO

---

DATA: 13.MAR.2019

Rif. Cat.: N.C.E.U. Fg. 10 part. 1750 sub 34



Per incarico conferitomi, in qualità di Giudice dell'Esecuzione 157/2015 del Tribunale di Torre Annunziata, per la stima del compendio pignorato sito in Gragnano (Na) di proprietà della T site in via Stagle, io sottoscritto così come proposto in risposta al QUESITO 13 della relazione di stima si dispone il presente lotto

## PREMESSA

*"parcheggio interrato suddiviso in box auto da vendere e conferire a terzi in regime di pertinenzialità ai sensi della L.R. 19/2001, della L. 122/89 e delibera di Consiglio Comunale nr. 7 del 28.04.2003 [Regolamento Comunale per la realizzazione di parcheggi pertinenziali a cura di privati]"* secondo Permesso di Costruire nr. 01/05 e variante in corso d'opera nr. 7/09

## LEGITTIMITA' EDILIZIA – URBANISTICA E DOCUMENTAZIONE VISIONATA

Le consistenze immobiliari oggetto di stima sono state realizzate alla via Stagle. L'area d'intervento ricade nella zonizzazione del Comune di Gragnano in zona F 3.2.4 di P.R.G. e in zona 4 di P.U.T. la richiesta di Permesso di Costruire è stata formulata secondo ai sensi della L.R. 19/2001 e della L. 122/89 adottata con R.A. e approvato con Delibera del Consiglio Comunale nr. 7 del 28/04/2003.

viene rilasciato Permesso di Costruire nr. 1/05 dal Comune di Gragnano per la realizzazione di impianto box interrato ad unico livello. La copertura dell'impianto box è stata destinata alla realizzazione di nuovo campo per il gioco calcio. Successivamente, si sottolinea che per il Permesso di Costruire nr. 01/05 e Permesso di Costruire nr. 07/09, si è espressa favorevole la Commissione BB.AA.

La documentazione autorizzativa è prodotta in copia come allegato alla relazione di stima.

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è composto da un insieme di unità parte di autorimessa interrata ad unico livello. Ha accesso principale a mezzo rampa prospiciente via Stagle strada secondaria a circa 200 mt dalla via Castellammare, arteria principale che collega la città di Gragnano con Castellammare di Stabia. Il compendio immobiliare è sito in zona residenziale non lontano dal centro cittadino.

Di seguito si identificano tutti i cespiti oggetto di valutazione:



Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	Rendita
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 14	10	1750	34	zona1 cat. C/6	18 mq	Euro:67,86

Le caratteristiche generali dell'impianto considerate sono riportate nella relazione di stima, mentre si riportano le caratteristiche dell'unità immobiliare parte del lotto in esame.

### DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Come già detto le unità oggetto di stima sono parte di un impianto interrato coperto da campo sportivo dedicato al gioco calcio. L'intero impianto è dotato di doppia rampa d'accesso di cui la principale è prospiciente via Stagle. Superate le rampe d'accesso (entrambe a rampa unica) si raggiunge l'area di manovra comune censita al sub 1 che disimpegna tutte le unità.

### CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMPIANTO

Rilievo:	Confronto con planimetrie catastali e verifica delle misure in loco
Accesso:	tutte le u.i.u. sono accessibili direttamente da area comune di manovra raggiungibile dalle rampe d'accesso.
Anno di ristrutturazione:	N.D.
Livello manutentivo*:	Mediocre
Finiture**:	standard
Numero servizi igienici:	1
Dotazione di impianti****:	Elettrico di base e antincendio
Distribuzione spazi interni:	N.D.
Cablaggio:	Assente
Altezza interna prevalente:	3,50 metri c.a.
Misurazioni:	Superficie utile (Su come da Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2 dell'Agenzia del Territorio)
Classe energetica dell'unità immobiliare:	N.D.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI PROPRIETA' (da Manuale Agenzia delle Entrate ai sensi del D.P.R. 138/98) :

Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Mq.	Coeff. %	Sup. lorda	Coeff. di omog. %	Consistenza
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 14	10	1750	34	17.10	1.10	18.80	1.00	18.80

A maggior chiarimento si rimanda al rilievo metrico e fotografico prodotto in allegato alla relazione di stima.

*N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie.*

Nonostante le unità immobiliari insistono in un manufatto composto da più immobili con parti comuni e servizi comuni come ad esempio l'illuminazione, non è stato costituito alcun condominio e alcun piano di riparto millesimale per spese ordinarie e straordinarie.

#### METODO DI CALCOLO:

La zona dove è ubicato l'immobile in esame è posta nel Comune di Gragnano di buona comunicabilità per la vicinanza della rete viaria cittadina principale che collega il Comune di Gragnano con Castellammare di Stabia.

Da un'analisi urbanistica, detta zona è fornita di molte infrastrutture, di seguito ho potuto rilevare che le strade sono in buono stato di manutenzione, l'illuminazione notturna è soddisfacente, nelle strette vicinanze sono presenti negozi per i generi di prima necessità, ed è nell'immediata prossimità del centro cittadino dove sono presenti uffici, strutture pubbliche.

Per la determinazione del prezzo di mercato degli immobili sopra descritti, il sottoscritto adotta il valore €/mq ricavato dalla media tra tutti i valori di quotazione rinvenuti. Si precisa inoltre che viene considerato il valore minimo delle singole quotazioni in quanto trattandosi di box con vincolo di pertinenzialità si riduce il mercato ai soli proprietari di immobili di tipo residenziale ricadenti nell'area dell'impianto.

L'analisi di mercato è contenuta nella relazione di stima.

	Quotazione da agenzie immobiliari	Quotazioni Borsino immobiliare	Quotazioni OMI	Operazione	Prezzo €/mq
Quotazione di compravendita	850.00	704.00	800.00	$(850.00+704.00+800.00)/3$	<b>784.66</b>
Quotazione di fitto	2.50	1.60	2.70	$(2.50+1.60+2.7)/3$	<b>2.26</b>

Pertanto, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato e tenuto conto dei fattori intrinseci quali il valore architettonico e decorativo degli immobili oggetto di stima, lo stato di conservazione interna ed esterna, di rifiniture (ove è stato possibile visionare), dei fattori estrinseci quali la localizzazione, l'illuminazione naturale dell'intero immobile, attribuisco ai cespiti oggetto della trattazione i suddetti valori:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Consistenza	Prezzo di vendita	Prezzo di locazione
GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 14	10	1750	34	18.80	14 751.60	42.49

Date le condizioni di manutenzione delle U.I., le caratteristiche sopra elencate, una valutazione maggiore al metro quadro sarebbe ingiustificata fuorviante e fuori dal valore medio di mercato della zona senza motivi adducibili.



IL VALORE DI STIMA DEL PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO IMMOBILIARE ARROTONDATO È DI € 14 800.00, MENTRE IL PREZZO DI EVENTUALE LOCAZIONE MENSILE È DI € 43.00

#### LIMITI ED ASSUNZIONI

Il Risultato della stima (Rapporto di valutazione) è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le indagini e, trattandosi di valore previsionale medio, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dal BORSINO IMMOBILIARE, dalle banche dati OMI e dall'unanimità delle informazioni rilasciate dai consulenti immobiliari di zona: ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi a disposizione del valutatore.

Il valutatore è stato esonerato dal committente ad effettuare analisi strutturali del fabbricato.

Il valutatore dichiara che:

- ✓ La versione dei fatti presentata nel Rapporto di Valutazione Immobiliare è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- ✓ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;
- ✓ Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ✓ Il valutatore ha agito con gli standards etici e professionali;
- ✓ Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✓ Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ✓ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel presente Rapporto di Valutazione, ha fornito assistenza professionale alla stesura del rapporto stesso.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento e i rispettivi allegati ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del presente valutatore.

Il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare, comprensivo degli allegati riferimento elencati in calce alla presente, è stato redatto in conformità al regolamento in relazione alle condizioni del luogo.



Quanto sopra esposto, in assolvimento dell'incarico conferito dalla committenza.

Castellammare di Stabia (NA), li 13.MAR.2019

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

- PLANIMETRIA DI RILIEVO

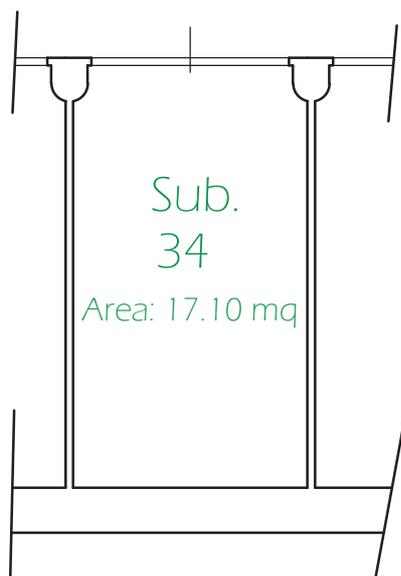
IL TECNICO

---



- Individuazione dell'immobile incluso nel lotto
- Immobili compresi nel compendio pignorato
- Immobili non compresi nel compendio pignorato

PLANIMETRIA Scala 1:1000



PIANTA Scala 1:100

Rif. Cat. :

Fg. 10 part. 1750 sub. 34



# Tribunale di Torre Annunziata

N.157/2015 R.G.E.

LOTTO 14

IL TECNICO

---

DATA: 13.MAR.2019

Rif. Cat.: N.C.E.U. Fg. 10 part. 1750 sub 35



Per incarico conferitomi, in qualità di Giudice dell'Esecuzione 157/2015 del Tribunale di Torre Annunziata, per la stima del compendio pignorato sito in Gragnano (Na) di proprietà della T site in via Staglie, io sottoscritto così come proposto in risposta al QUESITO 13 della relazione di stima si dispone il presente lotto

## PREMESSA

*“parcheggio interrato suddiviso in box auto da vendere e conferire a terzi in regime di pertinenzialità ai sensi della L.R. 19/2001, della L. 122/89 e delibera di Consiglio Comunale nr. 7 del 28.04.2003 [Regolamento Comunale per la realizzazione di parcheggi pertinenziali a cura di privati]”* secondo Permesso di Costruire nr. 01/05 e variante in corso d'opera nr. 7/09

## LEGITTIMITA' EDILIZIA – URBANISTICA E DOCUMENTAZIONE VISIONATA

Le consistenze immobiliari oggetto di stima sono state realizzate alla via Staglie. L'area d'intervento ricade nella zonizzazione del Comune di Gragnano in zona F 3.2.4 di P.R.G. e in zona 4 di P.U.T. la richiesta di Permesso di Costruire è stata formulata secondo ai sensi della L.R. 19/2001 e della L. 122/89 adottata con R.A. e approvato con Delibera del Consiglio Comunale nr. 7 del 28/04/2003.

viene rilasciato Permesso di Costruire nr. 1/05 dal Comune di Gragnano per la realizzazione di impianto box interrato ad unico livello. La copertura dell'impianto box è stata destinata alla realizzazione di nuovo campo per il gioco calcio. Successivamente, Si sottolinea che per il Permesso di Costruire nr. 01/05 e Permesso di Costruire nr. 07/09, si è espressa favorevole la Commissione BB.AA.

La documentazione autorizzativa è prodotta in copia come allegato alla relazione di stima.

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è composto da un insieme di unità parte di autorimessa interrata ad unico livello. Ha accesso principale a mezzo rampa prospiciente via Staglie strada secondaria a circa 200 mt dalla via Castellammare, arteria principale che collega la città di Gragnano con Castellammare di Stabia. Il compendio immobiliare è sito in zona residenziale non lontano dal centro cittadino.

Di seguito si identificano tutti i cespiti oggetto di valutazione:



Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	Rendita
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 13	10	1750	35	zona1 cat. C/6	18 mq	Euro:67,86

Le caratteristiche generali dell'impianto considerate sono riportate nella relazione di stima, mentre si riportano le caratteristiche dell'unità immobiliare parte del lotto in esame.

## DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Come già detto le unità oggetto di stima sono parte di un impianto interrato coperto da campo sportivo dedicato al gioco calcio. L'intero impianto è dotato di doppia rampa d'accesso di cui la principale è prospiciente via Stagle. Superate le rampe d'accesso (entrambe a rampa unica) si raggiunge l'area di manovra comune censita al sub 1 che disimpegna tutte le unità.

### CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMPIANTO

Rilievo:	Confronto con planimetrie catastali e verifica delle misure in loco
Accesso:	tutte le u.i.u. sono accessibili direttamente da area comune di manovra raggiungibile dalle rampe d'accesso.
Anno di ristrutturazione:	N.D.
Livello manutentivo*:	Mediocre
Finiture**:	standard
Numero servizi igienici:	1
Dotazione di impianti****:	Elettrico di base e antincendio
Distribuzione spazi interni:	N.D.
Cablaggio:	Assente
Altezza interna prevalente:	3,50 metri c.a.
Misurazioni:	Superficie utile (Su come da Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2 dell'Agenzia del Territorio)
Classe energetica dell'unità immobiliare:	N.D.

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI PROPRIETA' (da Manuale Agenzia delle Entrate ai sensi del D.P.R.

138/98) :

Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Mq.	Coeff. %	Sup. lorda	Coeff. di omog.%	Consistenza
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 13	10	1750	35	17.10	1.10	18.80	1.00	18.80

A maggior chiarimento si rimanda al rilievo metrico e fotografico prodotto in allegato alla relazione di stima.

*N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie.*

Nonostante le unità immobiliari insistono in un manufatto composto da più immobili con parti comuni e servizi comuni come ad esempio l'illuminazione, non è stato costituito alcun condominio e alcun piano di riparto millesimale per spese ordinarie e straordinarie.

#### METODO DI CALCOLO:

La zona dove è ubicato l'immobile in esame è posta nel Comune di Gragnano di buona comunicabilità per la vicinanza della rete viaria cittadina principale che collega il Comune di Gragnano con Castellammare di Stabia.

Da un'analisi urbanistica, detta zona è fornita di molte infrastrutture, di seguito ho potuto rilevare che le strade sono in buono stato di manutenzione, l'illuminazione notturna è soddisfacente, nelle strette vicinanze sono presenti negozi per i generi di prima necessità, ed è nell'immediata prossimità del centro cittadino dove sono presenti uffici, strutture pubbliche.

Per la determinazione del prezzo di mercato degli immobili sopra descritti, il sottoscritto adotta il valore €/mq ricavato dalla media tra tutti i valori di quotazione rinvenuti. Si precisa inoltre che viene considerato il valore minimo delle singole quotazioni in quanto trattandosi di box con vincolo di pertinenzialità si riduce il mercato ai soli proprietari di immobili di tipo residenziale ricadenti nell'area dell'impianto.

L'analisi di mercato è contenuta nella relazione di stima.

	Quotazione da agenzie immobiliari	Quotazioni Borsino immobiliare	Quotazioni OMI	Operazione	Prezzo €/mq
Quotazione di compravendita	850.00	704.00	800.00	$(850.00+704.00+800.00)/3$	<b>784.66</b>
Quotazione di fitto	2.50	1.60	2.70	$(2.50+1.60+2.7)/3$	<b>2.26</b>

Pertanto, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato e tenuto conto dei fattori intrinseci quali il valore architettonico e decorativo degli immobili oggetto di stima, lo stato di conservazione interna ed esterna, di rifiniture (ove è stato possibile visionare), dei fattori estrinseci quali la localizzazione, l'illuminazione naturale dell'intero immobile, attribuisco ai cespiti oggetto della trattazione i suddetti valori:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Consistenza	Prezzo di vendita	Prezzo di locazione
GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 13	10	1750	35	18.80	14 751.60	42.49

Date le condizioni di manutenzione delle U.I., le caratteristiche sopra elencate, una valutazione maggiore al metro quadro sarebbe ingiustificata fuorviante e fuori dal valore medio di mercato della zona senza motivi adducibili.



IL VALORE DI STIMA DEL PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO IMMOBILIARE ARROTONDATO È DI € 14 800.00, MENTRE IL PREZZO DI EVENTUALE LOCAZIONE MENSILE È DI € 43.00

### LIMITI ED ASSUNZIONI

Il Risultato della stima (Rapporto di valutazione) è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le indagini e, trattandosi di valore previsionale medio, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dal BORSINO IMMOBILIARE, dalle banche dati OMI e dall'unanimità delle informazioni rilasciate dai consulenti immobiliari di zona: ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi a disposizione del valutatore.

Il valutatore è stato esonerato dal committente ad effettuare analisi strutturali del fabbricato.

Il valutatore dichiara che:

- ✓ La versione dei fatti presentata nel Rapporto di Valutazione Immobiliare è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- ✓ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;
- ✓ Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ✓ Il valutatore ha agito con gli standards etici e professionali;
- ✓ Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✓ Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ✓ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel presente Rapporto di Valutazione, ha fornito assistenza professionale alla stesura del rapporto stesso.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento e i rispettivi allegati ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del presente valutatore.

Il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare, comprensivo degli allegati riferimento elencati in calce alla presente, è stato redatto in conformità al regolamento in relazione alle condizioni del luogo.

Quanto sopra esposto, in assolvimento dell'incarico conferito dalla committenza.



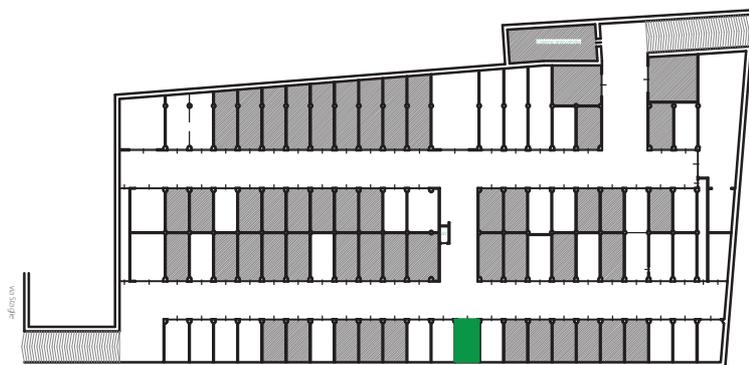
Castellammare di Stabia (NA), li 13.MAR.2019

## DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

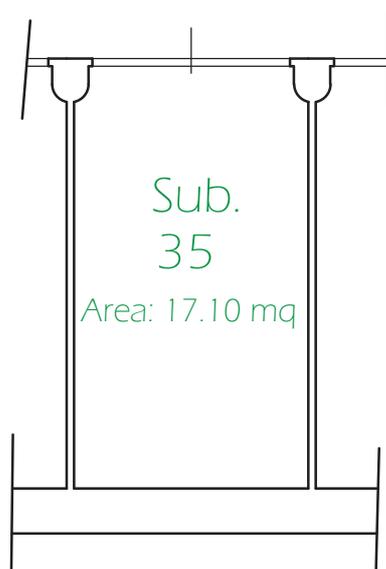
- PLANIMETRIA DI RILIEVO

IL TECNICO

---



PLANIMETRIA Scala 1:1000



PIANTA Scala 1:100

Rif. Cat. :

Fg. 10 part. 1750 sub. 35



# Tribunale di Torre Annunziata

N.157/2015 R.G.E.

LOTTO 15

IL TECNICO

---

DATA: 13.MAR.2019

Rif. Cat.: N.C.E.U. Fg. 10 part. 1750 sub 36



Per incarico conferitomi, in qualità di Giudice dell'Esecuzione 157/2015 del Tribunale di Torre Annunziata, per la stima del compendio pignorato sito in Gragnano (Na) di proprietà della T site in via Stagle, io sottoscritto così come proposto in risposta al QUESITO 13 della relazione di stima si dispone il presente lotto

## PREMESSA

*"parcheggio interrato suddiviso in box auto da vendere e conferire a terzi in regime di pertinenzialità ai sensi della L.R. 19/2001, della L. 122/89 e delibera di Consiglio Comunale nr. 7 del 28.04.2003 [Regolamento Comunale per la realizzazione di parcheggi pertinenziali a cura di privati]"* secondo Permesso di Costruire nr. 01/05 e variante in corso d'opera nr. 7/09

## LEGITTIMITA' EDILIZIA – URBANISTICA E DOCUMENTAZIONE VISIONATA

Le consistenze immobiliari oggetto di stima sono state realizzate alla via Stagle. L'area d'intervento ricade nella zonizzazione del Comune di Gragnano in zona F 3.2.4 di P.R.G. e in zona 4 di P.U.T. la richiesta di Permesso di Costruire è stata formulata secondo ai sensi della L.R. 19/2001 e della L. 122/89 adottata con R.A. e approvato con Delibera del Consiglio Comunale nr. 7 del 28/04/2003.

viene rilasciato Permesso di Costruire nr. 1/05 dal Comune di Gragnano per la realizzazione di impianto box interrato ad unico livello. La copertura dell'impianto box è stata destinata alla realizzazione di nuovo campo per il gioco calcio. Successivamente, si sottolinea che per il Permesso di Costruire nr. 01/05 e Permesso di Costruire nr. 07/09, si è espressa favorevole la Commissione BB.AA.

La documentazione autorizzativa è prodotta in copia come allegato alla relazione di stima.

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è composto da un insieme di unità parte di autorimessa interrata ad unico livello. Ha accesso principale a mezzo rampa prospiciente via Stagle strada secondaria a circa 200 mt dalla via Castellammare, arteria principale che collega la città di Gragnano con Castellammare di Stabia. Il compendio immobiliare è sito in zona residenziale non lontano dal centro cittadino.

Di seguito si identificano tutti i cespiti oggetto di valutazione:



Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	Rendita
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 12	10	1750	36	zona1 cat. C/6	18 mq	Euro:67,86

Le caratteristiche generali dell'impianto considerate sono riportate nella relazione di stima, mentre si riportano le caratteristiche dell'unità immobiliare parte del lotto in esame.

### DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Come già detto le unità oggetto di stima sono parte di un impianto interrato coperto da campo sportivo dedicato al gioco calcio. L'intero impianto è dotato di doppia rampa d'accesso di cui la principale è prospiciente via Stagle. Superate le rampe d'accesso (entrambe a rampa unica) si raggiunge l'area di manovra comune censita al sub 1 che disimpegna tutte le unità.

### CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMPIANTO

Rilievo:	Confronto con planimetrie catastali e verifica delle misure in loco
Accesso:	tutte le u.i.u. sono accessibili direttamente da area comune di manovra raggiungibile dalle rampe d'accesso.
Anno di ristrutturazione:	N.D.
Livello manutentivo*:	Mediocre
Finiture**:	standard
Numero servizi igienici:	1
Dotazione di impianti****:	Elettrico di base e antincendio
Distribuzione spazi interni:	N.D.
Cablaggio:	Assente
Altezza interna prevalente:	3,50 metri c.a.
Misurazioni:	Superficie utile (Su come da Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2 dell'Agenzia del Territorio)
Classe energetica dell'unità immobiliare:	N.D.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI PROPRIETA' (da Manuale Agenzia delle Entrate ai sensi del D.P.R. 138/98) :

Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Mq.	Coeff. %	Sup. lorda	Coeff. di omog. %	Consistenza
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 12	10	1750	36	17.10	1.10	18.80	1.00	18.80

A maggior chiarimento si rimanda al rilievo metrico e fotografico prodotto in allegato alla relazione di stima.

*N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie.*

Nonostante le unità immobiliari insistono in un manufatto composto da più immobili con parti comuni e servizi comuni come ad esempio l'illuminazione, non è stato costituito alcun condominio e alcun piano di riparto millesimale per spese ordinarie e straordinarie.

#### METODO DI CALCOLO:

La zona dove è ubicato l'immobile in esame è posta nel Comune di Gragnano di buona comunicabilità per la vicinanza della rete viaria cittadina principale che collega il Comune di Gragnano con Castellammare di Stabia.

Da un'analisi urbanistica, detta zona è fornita di molte infrastrutture, di seguito ho potuto rilevare che le strade sono in buono stato di manutenzione, l'illuminazione notturna è soddisfacente, nelle strette vicinanze sono presenti negozi per i generi di prima necessità, ed è nell'immediata prossimità del centro cittadino dove sono presenti uffici, strutture pubbliche.

Per la determinazione del prezzo di mercato degli immobili sopra descritti, il sottoscritto adotta il valore €/mq ricavato dalla media tra tutti i valori di quotazione rinvenuti. Si precisa inoltre che viene considerato il valore minimo delle singole quotazioni in quanto trattandosi di box con vincolo di pertinenzialità si riduce il mercato ai soli proprietari di immobili di tipo residenziale ricadenti nell'area dell'impianto.

L'analisi di mercato è contenuta nella relazione di stima.

	Quotazione da agenzie immobiliari	Quotazioni Borsino immobiliare	Quotazioni OMI	Operazione	Prezzo €/mq
Quotazione di compravendita	850.00	704.00	800.00	$(850.00+704.00+800.00)/3$	<b>784.66</b>
Quotazione di fitto	2.50	1.60	2.70	$(2.50+1.60+2.7)/3$	<b>2.26</b>

Pertanto, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato e tenuto conto dei fattori intrinseci quali il valore architettonico e decorativo degli immobili oggetto di stima, lo stato di conservazione interna ed esterna, di rifiniture (ove è stato possibile visionare), dei fattori estrinseci quali la localizzazione, l'illuminazione naturale dell'intero immobile, attribuisco ai cespiti oggetto della trattazione i suddetti valori:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Consistenza	Prezzo di vendita	Prezzo di locazione
GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 12	10	1750	36	18.80	14 751.60	42.49

Date le condizioni di manutenzione delle U.I., le caratteristiche sopra elencate, una valutazione maggiore al metro quadro sarebbe ingiustificata fuorviante e fuori dal valore medio di mercato della zona senza motivi adducibili.



IL VALORE DI STIMA DEL PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO IMMOBILIARE ARROTONDATO È DI € 14 800.00, MENTRE IL PREZZO DI EVENTUALE LOCAZIONE MENSILE È DI € 43.00

#### LIMITI ED ASSUNZIONI

Il Risultato della stima (Rapporto di valutazione) è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le indagini e, trattandosi di valore previsionale medio, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dal BORSINO IMMOBILIARE, dalle banche dati OMI e dall'unanimità delle informazioni rilasciate dai consulenti immobiliari di zona: ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi a disposizione del valutatore.

Il valutatore è stato esonerato dal committente ad effettuare analisi strutturali del fabbricato.

Il valutatore dichiara che:

- ✓ La versione dei fatti presentata nel Rapporto di Valutazione Immobiliare è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- ✓ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;
- ✓ Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ✓ Il valutatore ha agito con gli standards etici e professionali;
- ✓ Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✓ Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ✓ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel presente Rapporto di Valutazione, ha fornito assistenza professionale alla stesura del rapporto stesso.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento e i rispettivi allegati ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del presente valutatore.

Il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare, comprensivo degli allegati riferimento elencati in calce alla presente, è stato redatto in conformità al regolamento in relazione alle condizioni del luogo.



Quanto sopra esposto, in assolvimento dell'incarico conferito dalla committenza.

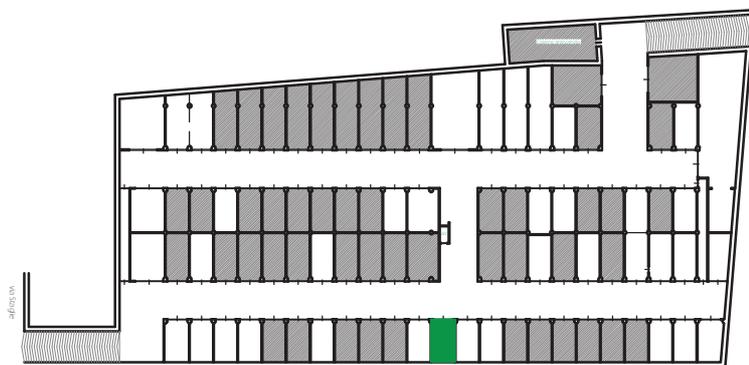
Castellammare di Stabia (NA), li 13.MAR.2019

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

- PLANIMETRIA DI RILIEVO

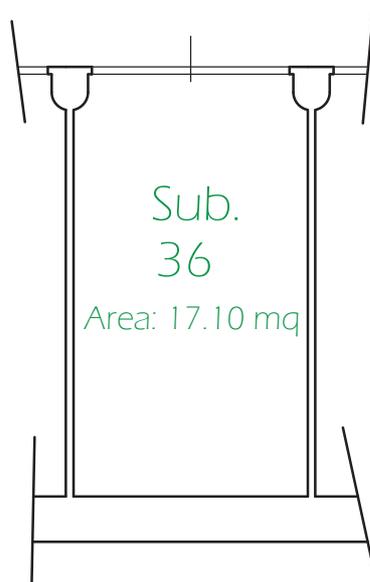
IL TECNICO

---



- Individuazione dell'immobile incluso nel lotto
- Immobili compresi nel compendio pignorato
- Immobili non compresi nel compendio pignorato

PLANIMETRIA Scala 1:1000



PIANTA Scala 1:100

Rif. Cat. :

Fg. 10 part. 1750 sub. 36



# Tribunale di Torre Annunziata

N.157/2015 R.G.E.

LOTTO 16

IL TECNICO

---

DATA: 13.MAR.2019

Rif. Cat.: N.C.E.U. Fg. 10 part. 1750 sub 37



Per incarico conferitomi, in qualità di Giudice dell'Esecuzione 157/2015 del Tribunale di Torre Annunziata, per la stima del compendio pignorato sito in Gragnano (Na) di proprietà della T site in via Stagle, io sottoscritto così come proposto in risposta al QUESITO 13 della relazione di stima si dispone il presente lotto

## PREMESSA

*"parcheggio interrato suddiviso in box auto da vendere e conferire a terzi in regime di pertinenzialità ai sensi della L.R. 19/2001, della L. 122/89 e delibera di Consiglio Comunale nr. 7 del 28.04.2003 [Regolamento Comunale per la realizzazione di parcheggi pertinenziali a cura di privati]"* secondo Permesso di Costruire nr. 01/05 e variante in corso d'opera nr. 7/09

## LEGITTIMITA' EDILIZIA – URBANISTICA E DOCUMENTAZIONE VISIONATA

Le consistenze immobiliari oggetto di stima sono state realizzate alla via Stagle. L'area d'intervento ricade nella zonizzazione del Comune di Gragnano in zona F 3.2.4 di P.R.G. e in zona 4 di P.U.T. la richiesta di Permesso di Costruire è stata formulata secondo ai sensi della L.R. 19/2001 e della L. 122/89 adottata con R.A. e approvato con Delibera del Consiglio Comunale nr. 7 del 28/04/2003.

viene rilasciato Permesso di Costruire nr. 1/05 dal Comune di Gragnano per la realizzazione di impianto box interrato ad unico livello. La copertura dell'impianto box è stata destinata alla realizzazione di nuovo campo per il gioco calcio. Successivamente, si sottolinea che per il Permesso di Costruire nr. 01/05 e Permesso di Costruire nr. 07/09, si è espressa favorevole la Commissione BB.AA.

La documentazione autorizzativa è prodotta in copia come allegato alla relazione di stima.

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è composto da un insieme di unità parte di autorimessa interrata ad unico livello. Ha accesso principale a mezzo rampa prospiciente via Stagle strada secondaria a circa 200 mt dalla via Castellammare, arteria principale che collega la città di Gragnano con Castellammare di Stabia. Il compendio immobiliare è sito in zona residenziale non lontano dal centro cittadino.

Di seguito si identificano tutti i cespiti oggetto di valutazione:



Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	Rendita
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 11	10	1750	37	zona1 cat. C/6	18 mq	Euro:67,86

Le caratteristiche generali dell'impianto considerate sono riportate nella relazione di stima, mentre si riportano le caratteristiche dell'unità immobiliare parte del lotto in esame.

### DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Come già detto le unità oggetto di stima sono parte di un impianto interrato coperto da campo sportivo dedicato al gioco calcio. L'intero impianto è dotato di doppia rampa d'accesso di cui la principale è prospiciente via Stagle. Superate le rampe d'accesso (entrambe a rampa unica) si raggiunge l'area di manovra comune censita al sub 1 che disimpegna tutte le unità.

Rilievo:	Confronto con planimetrie catastali e verifica delle misure in loco
Accesso:	tutte le u.i.u. sono accessibili direttamente da area comune di manovra raggiungibile dalle rampe d'accesso.
Anno di ristrutturazione:	N.D.
Livello manutentivo*:	Mediocre
Finiture**:	standard
Numero servizi igienici:	1
Dotazione di impianti****:	Elettrico di base e antincendio
Distribuzione spazi interni:	N.D.
Cablaggio:	Assente
Altezza interna prevalente:	3,50 metri c.a.
Misurazioni:	Superficie utile (Su come da Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2 dell'Agenzia del Territorio)
Classe energetica dell'unità immobiliare:	N.D.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI PROPRIETA' (da Manuale Agenzia delle Entrate ai sensi del D.P.R. 138/98) :

Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Mq.	Coeff. %	Sup. lorda	Coeff. di omog.%	Consistenza
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 11	10	1750	37	17.10	1.10	18.80	1.00	18.80

A maggior chiarimento si rimanda al rilievo metrico e fotografico prodotto in allegato alla relazione di stima.

*N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie.*

Nonostante le unità immobiliari insistono in un manufatto composto da più immobili con parti comuni e servizi comuni come ad esempio l'illuminazione, non è stato costituito alcun condominio e alcun piano di riparto millesimale per spese ordinarie e straordinarie.

#### METODO DI CALCOLO:

La zona dove è ubicato l'immobile in esame è posta nel Comune di Gragnano di buona comunicabilità per la vicinanza della rete viaria cittadina principale che collega il Comune di Gragnano con Castellammare di Stabia.

Da un'analisi urbanistica, detta zona è fornita di molte infrastrutture, di seguito ho potuto rilevare che le strade sono in buono stato di manutenzione, l'illuminazione notturna è soddisfacente, nelle strette vicinanze sono presenti negozi per i generi di prima necessità, ed è nell'immediata prossimità del centro cittadino dove sono presenti uffici, strutture pubbliche.

Per la determinazione del prezzo di mercato degli immobili sopra descritti, il sottoscritto adotta il valore €/mq ricavato dalla media tra tutti i valori di quotazione rinvenuti. Si precisa inoltre che viene considerato il valore minimo delle singole quotazioni in quanto trattandosi di box con vincolo di pertinenzialità si riduce il mercato ai soli proprietari di immobili di tipo residenziale ricadenti nell'area dell'impianto.

L'analisi di mercato è contenuta nella relazione di stima.

	Quotazione da agenzie immobiliari	Quotazioni Borsino immobiliare	Quotazioni OMI	Operazione	Prezzo €/mq
Quotazione di compravendita	850.00	704.00	800.00	$(850.00+704.00+800.00)/3$	<b>784.66</b>
Quotazione di fitto	2.50	1.60	2.70	$(2.50+1.60+2.7)/3$	<b>2.26</b>

Pertanto, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato e tenuto conto dei fattori intrinseci quali il valore architettonico e decorativo degli immobili oggetto di stima, lo stato di conservazione interna ed esterna, di rifiniture (ove è stato possibile visionare), dei fattori estrinseci quali la localizzazione, l'illuminazione naturale dell'intero immobile, attribuisco ai cespiti oggetto della trattazione i suddetti valori:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Consistenza	Prezzo di vendita	Prezzo di locazione
GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 11	10	1750	37	18.80	14 751.60	42.49

Date le condizioni di manutenzione delle U.I., le caratteristiche sopra elencate, una valutazione maggiore al metro quadro sarebbe ingiustificata fuorviante e fuori dal valore medio di mercato della zona senza motivi adducibili.



IL VALORE DI STIMA DEL PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO IMMOBILIARE ARROTONDATO È DI € 14 800.00, MENTRE IL PREZZO DI EVENTUALE LOCAZIONE MENSILE È DI € 43.00

#### LIMITI ED ASSUNZIONI

Il Risultato della stima (Rapporto di valutazione) è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le indagini e, trattandosi di valore previsionale medio, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dal BORSINO IMMOBILIARE, dalle banche dati OMI e dall'unanimità delle informazioni rilasciate dai consulenti immobiliari di zona: ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi a disposizione del valutatore.

Il valutatore è stato esonerato dal committente ad effettuare analisi strutturali del fabbricato.

Il valutatore dichiara che:

- ✓ La versione dei fatti presentata nel Rapporto di Valutazione Immobiliare è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- ✓ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;
- ✓ Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ✓ Il valutatore ha agito con gli standards etici e professionali;
- ✓ Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✓ Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ✓ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel presente Rapporto di Valutazione, ha fornito assistenza professionale alla stesura del rapporto stesso.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento e i rispettivi allegati ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del presente valutatore.

Il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare, comprensivo degli allegati riferimento elencati in calce alla presente, è stato redatto in conformità al regolamento in relazione alle condizioni del luogo.



Quanto sopra esposto, in assolvimento dell'incarico conferito dalla committenza.

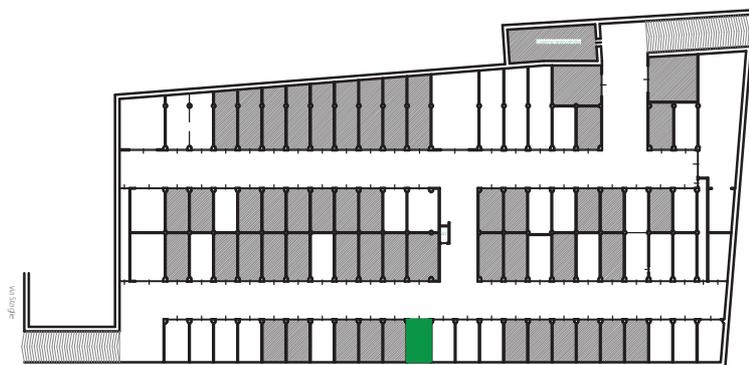
Castellammare di Stabia (NA), li 13.MAR.2019

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

- PLANIMETRIA DI RILIEVO

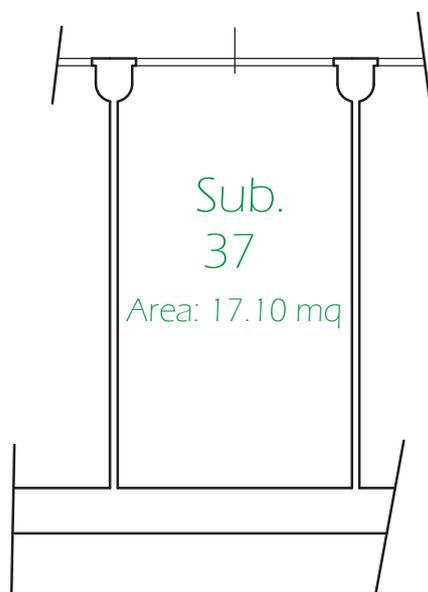
IL TECNICO

---



- Individuazione dell'immobile incluso nel lotto
- Immobili compresi nel compendio pignorato
- Immobili non compresi nel compendio pignorato

PLANIMETRIA Scala 1:1000



PIANTA Scala 1:100

Rif. Cat. :

Fg. 10 part. 1750 sub. 37



# Tribunale di Torre Annunziata

N.157/2015 R.G.E.

LOTTO 17

IL TECNICO

---

*(arch. Luigi di Pietro)*

DATA: 13.MAR.2019

Rif. Cat.: N.C.E.U. Fg. 10 part. 1750 sub 41



Per incarico conferitomi, in qualità di Giudice dell'Esecuzione 157/2015 del Tribunale di Torre Annunziata, per la stima del compendio pignorato sito in Gragnano (Na) di proprietà della T site in via Stagle, io sottoscritto così come proposto in risposta al QUESITO 13 della relazione di stima si dispone il presente lotto

## PREMESSA

*"parcheggio interrato suddiviso in box auto da vendere e conferire a terzi in regime di pertinenzialità ai sensi della L.R. 19/2001, della L. 122/89 e delibera di Consiglio Comunale nr. 7 del 28.04.2003 [Regolamento Comunale per la realizzazione di parcheggi pertinenziali a cura di privati]"* secondo Permesso di Costruire nr. 01/05 e variante in corso d'opera nr. 7/09

## LEGITTIMITA' EDILIZIA – URBANISTICA E DOCUMENTAZIONE VISIONATA

Le consistenze immobiliari oggetto di stima sono state realizzate alla via Stagle. L'area d'intervento ricade nella zonizzazione del Comune di Gragnano in zona F 3.2.4 di P.R.G. e in zona 4 di P.U.T. la richiesta di Permesso di Costruire è stata formulata secondo ai sensi della L.R. 19/2001 e della L. 122/89 adottata con R.A. e approvato con Delibera del Consiglio Comunale nr. 7 del 28/04/2003.

viene rilasciato Permesso di Costruire nr. 1/05 dal Comune di Gragnano per la realizzazione di impianto box interrato ad unico livello. La copertura dell'impianto box è stata destinata alla realizzazione di nuovo campo per il gioco calcio. Successivamente, si sottolinea che per il Permesso di Costruire nr. 01/05 e Permesso di Costruire nr. 07/09, si è espressa favorevole la Commissione BB.AA.

La documentazione autorizzativa è prodotta in copia come allegato alla relazione di stima.

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è composto da un insieme di unità parte di autorimessa interrata ad unico livello. Ha accesso principale a mezzo rampa prospiciente via Stagle strada secondaria a circa 200 mt dalla via Castellammare, arteria principale che collega la città di Gragnano con Castellammare di Stabia. Il compendio immobiliare è sito in zona residenziale non lontano dal centro cittadino.

Di seguito si identificano tutti i cespiti oggetto di valutazione:



Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	Rendita
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 7	10	1750	41	zona1 cat. C/6	18 mq	Euro:67,86

Le caratteristiche generali dell'impianto considerate sono riportate nella relazione di stima, mentre si riportano le caratteristiche dell'unità immobiliare parte del lotto in esame.

### DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Come già detto le unità oggetto di stima sono parte di un impianto interrato coperto da campo sportivo dedicato al gioco calcio. L'intero impianto è dotato di doppia rampa d'accesso di cui la principale è prospiciente via Stagle. Superate le rampe d'accesso (entrambe a rampa unica) si raggiunge l'area di manovra comune censita al sub 1 che disimpegna tutte le unità.

### CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMPIANTO

Rilievo:	Confronto con planimetrie catastali e verifica delle misure in loco
Accesso:	tutte le u.i.u. sono accessibili direttamente da area comune di manovra raggiungibile dalle rampe d'accesso.
Anno di ristrutturazione:	N.D.
Livello manutentivo*:	Mediocre
Finiture**:	standard
Numero servizi igienici:	1
Dotazione di impianti****:	Elettrico di base e antincendio
Distribuzione spazi interni:	N.D.
Cablaggio:	Assente
Altezza interna prevalente:	3,50 metri c.a.
Misurazioni:	Superficie utile (Su come da Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2 dell'Agenzia del Territorio)
Classe energetica dell'unità immobiliare:	N.D.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI PROPRIETA' (da Manuale Agenzia delle Entrate ai sensi del D.P.R. 138/98) :

Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Mq.	Coeff. %	Sup. lorda	Coeff. di omog. %	Consistenza
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 7	10	1750	41	17.10	1.10	18.80	1.00	18.80

A maggior chiarimento si rimanda al rilievo metrico e fotografico prodotto in allegato alla relazione di stima.

*N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie.*

Nonostante le unità immobiliari insistono in un manufatto composto da più immobili con parti comuni e servizi comuni come ad esempio l'illuminazione, non è stato costituito alcun condominio e alcun piano di riparto millesimale per spese ordinarie e straordinarie.

#### METODO DI CALCOLO:

La zona dove è ubicato l'immobile in esame è posta nel Comune di Gragnano di buona comunicabilità per la vicinanza della rete viaria cittadina principale che collega il Comune di Gragnano con Castellammare di Stabia.

Da un'analisi urbanistica, detta zona è fornita di molte infrastrutture, di seguito ho potuto rilevare che le strade sono in buono stato di manutenzione, l'illuminazione notturna è soddisfacente, nelle strette vicinanze sono presenti negozi per i generi di prima necessità, ed è nell'immediata prossimità del centro cittadino dove sono presenti uffici, strutture pubbliche.

Per la determinazione del prezzo di mercato degli immobili sopra descritti, il sottoscritto adotta il valore €/mq ricavato dalla media tra tutti i valori di quotazione rinvenuti. Si precisa inoltre che viene considerato il valore minimo delle singole quotazioni in quanto trattandosi di box con vincolo di pertinenzialità si riduce il mercato ai soli proprietari di immobili di tipo residenziale ricadenti nell'area dell'impianto.

L'analisi di mercato è contenuta nella relazione di stima.

	Quotazione da agenzie immobiliari	Quotazioni Borsino immobiliare	Quotazioni OMI	Operazione	Prezzo €/mq
Quotazione di compravendita	850.00	704.00	800.00	$(850.00+704.00+800.00)/3$	<b>784.66</b>
Quotazione di fitto	2.50	1.60	2.70	$(2.50+1.60+2.7)/3$	<b>2.26</b>

Pertanto, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato e tenuto conto dei fattori intrinseci quali il valore architettonico e decorativo degli immobili oggetto di stima, lo stato di conservazione interna ed esterna, di rifiniture (ove è stato possibile visionare), dei fattori estrinseci quali la localizzazione, l'illuminazione naturale dell'intero immobile, attribuisco ai cespiti oggetto della trattazione i suddetti valori:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Consistenza	Prezzo di vendita	Prezzo di locazione
GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 7	10	1750	41	18.80	14 751.60	42.49

Date le condizioni di manutenzione delle U.I., le caratteristiche sopra elencate, una valutazione maggiore al metro quadro sarebbe ingiustificata fuorviante e fuori dal valore medio di mercato della zona senza motivi adducibili.



IL VALORE DI STIMA DEL PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO IMMOBILIARE ARROTONDATO È DI € 14 800.00, MENTRE IL PREZZO DI EVENTUALE LOCAZIONE MENSILE È DI € 43.00

#### LIMITI ED ASSUNZIONI

Il Risultato della stima (Rapporto di valutazione) è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le indagini e, trattandosi di valore previsionale medio, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dal BORSINO IMMOBILIARE, dalle banche dati OMI e dall'unanimità delle informazioni rilasciate dai consulenti immobiliari di zona: ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi a disposizione del valutatore.

Il valutatore è stato esonerato dal committente ad effettuare analisi strutturali del fabbricato.

Il valutatore dichiara che:

- ✓ La versione dei fatti presentata nel Rapporto di Valutazione Immobiliare è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- ✓ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;
- ✓ Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ✓ Il valutatore ha agito con gli standards etici e professionali;
- ✓ Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✓ Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ✓ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel presente Rapporto di Valutazione, ha fornito assistenza professionale alla stesura del rapporto stesso.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento e i rispettivi allegati ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del presente valutatore.

Il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare, comprensivo degli allegati riferimento elencati in calce alla presente, è stato redatto in conformità al regolamento in relazione alle condizioni del luogo.



Quanto sopra esposto, in assolvimento dell'incarico conferito dalla committenza.

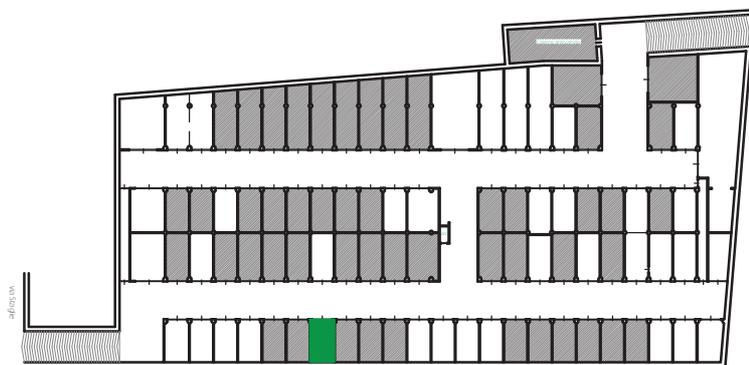
Castellammare di Stabia (NA), li 13.MAR.2019

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

- PLANIMETRIA DI RILIEVO

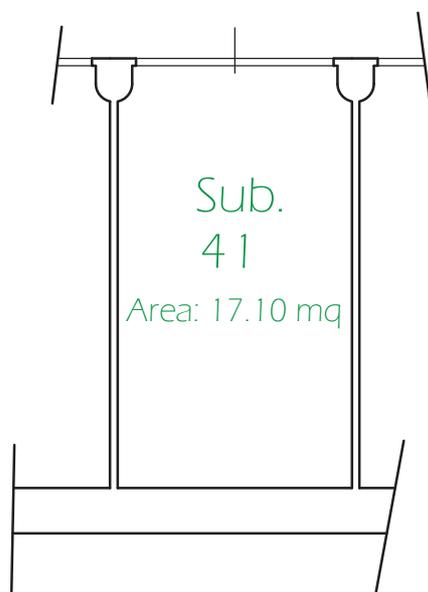
IL TECNICO

---



- Individuazione dell'immobile incluso nel lotto
- Immobili compresi nel compendio pignorato
- Immobili non compresi nel compendio pignorato

PLANIMETRIA Scala 1:1000



PIANTA Scala 1:100

Rif. Cat. :

Fg. 10 part. 1750 sub. 41



# Tribunale di Torre Annunziata

N.157/2015 R.G.E.

LOTTO 18

IL TECNICO

---

DATA: 13.MAR.2019

Rif. Cat.: N.C.E.U. Fg. 10 part. 1750 sub 44



Per incarico conferitomi, in qualità di Giudice dell'Esecuzione 157/2015 del Tribunale di Torre Annunziata, per la stima del compendio pignorato sito in Gragnano (Na) di proprietà della T site in via Stagle, io sottoscritto così come proposto in risposta al QUESITO 13 della relazione di stima si dispone il presente lotto

## PREMESSA

*"parcheggio interrato suddiviso in box auto da vendere e conferire a terzi in regime di pertinenzialità ai sensi della L.R. 19/2001, della L. 122/89 e delibera di Consiglio Comunale nr. 7 del 28.04.2003 [Regolamento Comunale per la realizzazione di parcheggi pertinenziali a cura di privati]"* secondo Permesso di Costruire nr. 01/05 e variante in corso d'opera nr. 7/09

## LEGITTIMITA' EDILIZIA – URBANISTICA E DOCUMENTAZIONE VISIONATA

Le consistenze immobiliari oggetto di stima sono state realizzate alla via Stagle. L'area d'intervento ricade nella zonizzazione del Comune di Gragnano in zona F 3.2.4 di P.R.G. e in zona 4 di P.U.T. la richiesta di Permesso di Costruire è stata formulata secondo ai sensi della L.R. 19/2001 e della L. 122/89 adottata con R.A. e approvato con Delibera del Consiglio Comunale nr. 7 del 28/04/2003.

viene rilasciato Permesso di Costruire nr. 1/05 dal Comune di Gragnano per la realizzazione di impianto box interrato ad unico livello. La copertura dell'impianto box è stata destinata alla realizzazione di nuovo campo per il gioco calcio. Successivamente, si sottolinea che per il Permesso di Costruire nr. 01/05 e Permesso di Costruire nr. 07/09, si è espressa favorevole la Commissione BB.AA.

La documentazione autorizzativa è prodotta in copia come allegato alla relazione di stima.

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è composto da un insieme di unità parte di autorimessa interrata ad unico livello. Ha accesso principale a mezzo rampa prospiciente via Stagle strada secondaria a circa 200 mt dalla via Castellammare, arteria principale che collega la città di Gragnano con Castellammare di Stabia. Il compendio immobiliare è sito in zona residenziale non lontano dal centro cittadino.

Di seguito si identificano tutti i cespiti oggetto di valutazione:



Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	Rendita
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 4	10	1750	44	zona1 cat. C/6	18 mq	Euro:67,86

Le caratteristiche generali dell'impianto considerate sono riportate nella relazione di stima, mentre si riportano le caratteristiche dell'unità immobiliare parte del lotto in esame.

### DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Come già detto le unità oggetto di stima sono parte di un impianto interrato coperto da campo sportivo dedicato al gioco calcio. L'intero impianto è dotato di doppia rampa d'accesso di cui la principale è prospiciente via Stagle. Superate le rampe d'accesso (entrambe a rampa unica) si raggiunge l'area di manovra comune censita al sub 1 che disimpegna tutte le unità.

### CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMPIANTO

Rilievo:	Confronto con planimetrie catastali e verifica delle misure in loco
Accesso:	tutte le u.i.u. sono accessibili direttamente da area comune di manovra raggiungibile dalle rampe d'accesso.
Anno di ristrutturazione:	N.D.
Livello manutentivo*:	Mediocre
Finiture**:	standard
Numero servizi igienici:	1
Dotazione di impianti****:	Elettrico di base e antincendio
Distribuzione spazi interni:	N.D.
Cablaggio:	Assente
Altezza interna prevalente:	3,50 metri c.a.
Misurazioni:	Superficie utile (Su come da Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2 dell'Agenzia del Territorio)
Classe energetica dell'unità immobiliare:	N.D.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI PROPRIETA' (da Manuale Agenzia delle Entrate ai sensi del D.P.R. 138/98) :

Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Mq.	Coeff. %	Sup. lorda	Coeff. di omog. %	Consistenza
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 4	10	1750	44	17.10	1.10	18.80	1.00	18.80

A maggior chiarimento si rimanda al rilievo metrico e fotografico prodotto in allegato alla relazione di stima.

*N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie.*

Nonostante le unità immobiliari insistono in un manufatto composto da più immobili con parti comuni e servizi comuni come ad esempio l'illuminazione, non è stato costituito alcun condominio e alcun piano di riparto millesimale per spese ordinarie e straordinarie.

#### METODO DI CALCOLO:

La zona dove è ubicato l'immobile in esame è posta nel Comune di Gragnano di buona comunicabilità per la vicinanza della rete viaria cittadina principale che collega il Comune di Gragnano con Castellammare di Stabia.

Da un'analisi urbanistica, detta zona è fornita di molte infrastrutture, di seguito ho potuto rilevare che le strade sono in buono stato di manutenzione, l'illuminazione notturna è soddisfacente, nelle strette vicinanze sono presenti negozi per i generi di prima necessità, ed è nell'immediata prossimità del centro cittadino dove sono presenti uffici, strutture pubbliche.

Per la determinazione del prezzo di mercato degli immobili sopra descritti, il sottoscritto adotta il valore €/mq ricavato dalla media tra tutti i valori di quotazione rinvenuti. Si precisa inoltre che viene considerato il valore minimo delle singole quotazioni in quanto trattandosi di box con vincolo di pertinenzialità si riduce il mercato ai soli proprietari di immobili di tipo residenziale ricadenti nell'area dell'impianto.

L'analisi di mercato è contenuta nella relazione di stima.

	Quotazione da agenzie immobiliari	Quotazioni Borsino immobiliare	Quotazioni OMI	Operazione	Prezzo €/mq
Quotazione di compravendita	850.00	704.00	800.00	$(850.00+704.00+800.00)/3$	<b>784.66</b>
Quotazione di fitto	2.50	1.60	2.70	$(2.50+1.60+2.7)/3$	<b>2.26</b>

Pertanto, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato e tenuto conto dei fattori intrinseci quali il valore architettonico e decorativo degli immobili oggetto di stima, lo stato di conservazione interna ed esterna, di rifiniture (ove è stato possibile visionare), dei fattori estrinseci quali la localizzazione, l'illuminazione naturale dell'intero immobile, attribuisco ai cespiti oggetto della trattazione i suddetti valori:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Consistenza	Prezzo di vendita	Prezzo di locazione
GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 4	10	1750	44	18.80	14 751.60	42.49

Date le condizioni di manutenzione delle U.I., le caratteristiche sopra elencate, una valutazione maggiore al metro quadro sarebbe ingiustificata fuorviante e fuori dal valore medio di mercato della zona senza motivi adducibili.



IL VALORE DI STIMA DEL PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO IMMOBILIARE ARROTONDATO È DI € 14 800.00, MENTRE IL PREZZO DI EVENTUALE LOCAZIONE MENSILE È DI € 43.00

#### LIMITI ED ASSUNZIONI

Il Risultato della stima (Rapporto di valutazione) è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le indagini e, trattandosi di valore previsionale medio, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dal BORSINO IMMOBILIARE, dalle banche dati OMI e dall'unanimità delle informazioni rilasciate dai consulenti immobiliari di zona: ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi a disposizione del valutatore.

Il valutatore è stato esonerato dal committente ad effettuare analisi strutturali del fabbricato.

Il valutatore dichiara che:

- ✓ La versione dei fatti presentata nel Rapporto di Valutazione Immobiliare è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- ✓ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;
- ✓ Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ✓ Il valutatore ha agito con gli standards etici e professionali;
- ✓ Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✓ Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ✓ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel presente Rapporto di Valutazione, ha fornito assistenza professionale alla stesura del rapporto stesso.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento e i rispettivi allegati ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del presente valutatore.

Il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare, comprensivo degli allegati riferimento elencati in calce alla presente, è stato redatto in conformità al regolamento in relazione alle condizioni del luogo.



Quanto sopra esposto, in assolvimento dell'incarico conferito dalla committenza.

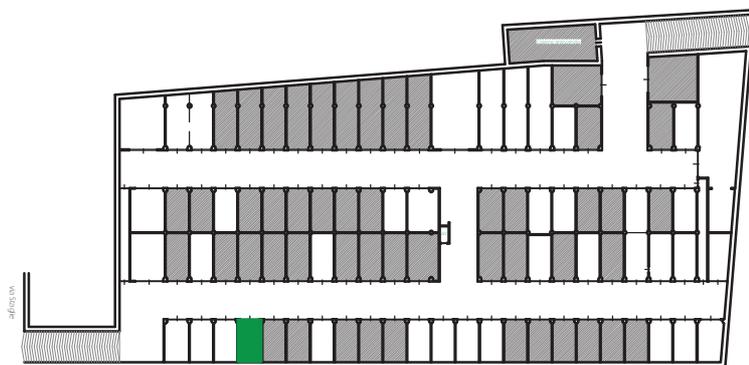
Castellammare di Stabia (NA), li 13.MAR.2019

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

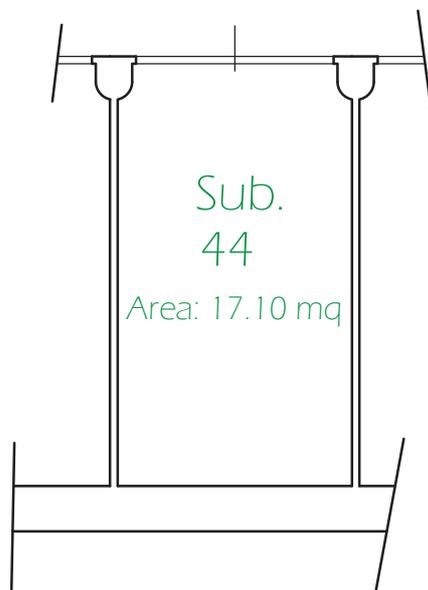
- PLANIMETRIA DI RILIEVO

IL TECNICO

---



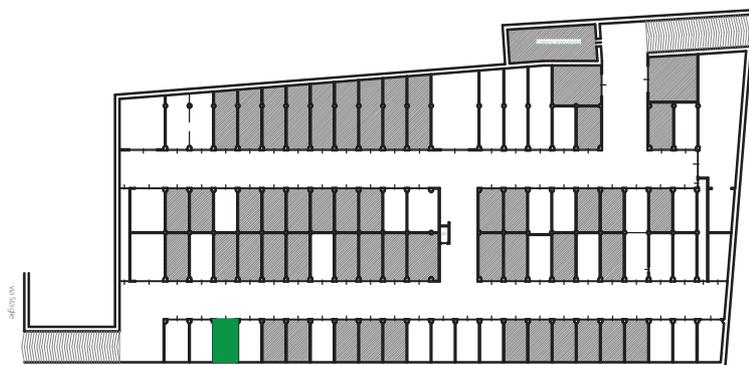
PLANIMETRIA Scala 1:1000



PIANTA Scala 1:100

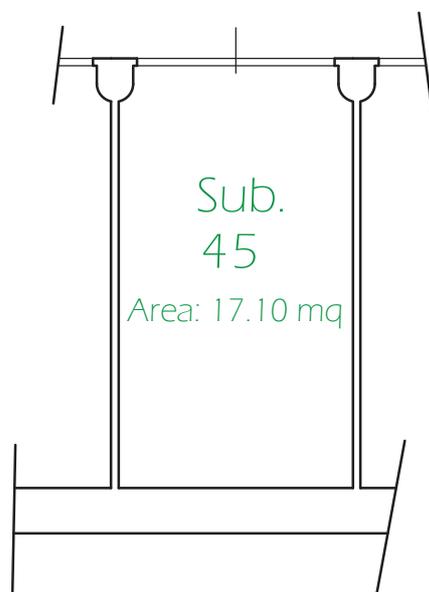
Rif. Cat. :

Fg. 10 part. 1750 sub. 44



- Individuazione dell'immobile incluso nel lotto
- Immobili compresi nel compendio pignorato
- Immobili non compresi nel compendio pignorato

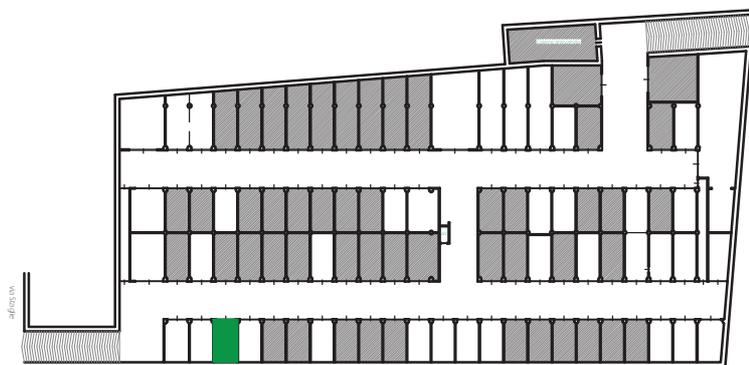
PLANIMETRIA Scala 1:1000



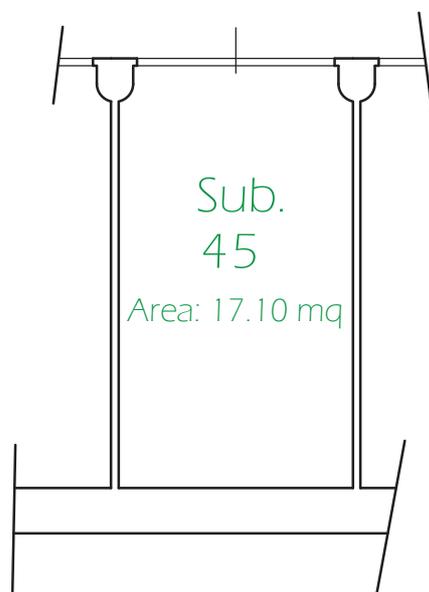
PIANTA Scala 1:100

Rif. Cat. :

Fg. 10 part. 1750 sub. 45



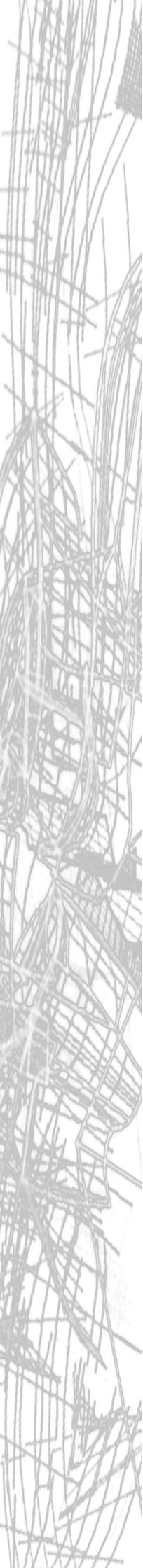
PLANIMETRIA Scala 1:1000



PIANTA Scala 1:100

Rif. Cat. :

Fg. 10 part. 1750 sub. 45



# Tribunale di Torre Annunziata

N.157/2015 R.G.E.

LOTTO 20

IL TECNICO

---

DATA: 13.MAR.2019

Rif. Cat.: N.C.E.U. Fg. 10 part. 1750 sub 46



Per incarico conferitomi, in qualità di Giudice dell'Esecuzione 157/2015 del Tribunale di Torre Annunziata, per la stima del compendio pignorato sito in Gragnano (Na) di proprietà della T site in via Stagle, io sottoscritto così come proposto in risposta al QUESITO 13 della relazione di stima si dispone il presente lotto

## PREMESSA

*"parcheggio interrato suddiviso in box auto da vendere e conferire a terzi in regime di pertinenzialità ai sensi della L.R. 19/2001, della L. 122/89 e delibera di Consiglio Comunale nr. 7 del 28.04.2003 [Regolamento Comunale per la realizzazione di parcheggi pertinenziali a cura di privati]"* secondo Permesso di Costruire nr. 01/05 e variante in corso d'opera nr. 7/09

## LEGITTIMITA' EDILIZIA – URBANISTICA E DOCUMENTAZIONE VISIONATA

Le consistenze immobiliari oggetto di stima sono state realizzate alla via Stagle. L'area d'intervento ricade nella zonizzazione del Comune di Gragnano in zona F 3.2.4 di P.R.G. e in zona 4 di P.U.T. la richiesta di Permesso di Costruire è stata formulata secondo ai sensi della L.R. 19/2001 e della L. 122/89 adottata con R.A. e approvato con Delibera del Consiglio Comunale nr. 7 del 28/04/2003.

viene rilasciato Permesso di Costruire nr. 1/05 dal Comune di Gragnano per la realizzazione di impianto box interrato ad unico livello. La copertura dell'impianto box è stata destinata alla realizzazione di nuovo campo per il gioco calcio. Successivamente, si sottolinea che per il Permesso di Costruire nr. 01/05 e Permesso di Costruire nr. 07/09, si è espressa favorevole la Commissione BB.AA.

La documentazione autorizzativa è prodotta in copia come allegato alla relazione di stima.

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è composto da un insieme di unità parte di autorimessa interrata ad unico livello. Ha accesso principale a mezzo rampa prospiciente via Stagle strada secondaria a circa 200 mt dalla via Castellammare, arteria principale che collega la città di Gragnano con Castellammare di Stabia. Il compendio immobiliare è sito in zona residenziale non lontano dal centro cittadino.

Di seguito si identificano tutti i cespiti oggetto di valutazione:



Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	Rendita
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 2	10	1750	46	zona1 cat. C/6	18 mq	Euro:67,86

Le caratteristiche generali dell'impianto considerate sono riportate nella relazione di stima, mentre si riportano le caratteristiche dell'unità immobiliare parte del lotto in esame.

### DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Come già detto le unità oggetto di stima sono parte di un impianto interrato coperto da campo sportivo dedicato al gioco calcio. L'intero impianto è dotato di doppia rampa d'accesso di cui la principale è prospiciente via Stagle. Superate le rampe d'accesso (entrambe a rampa unica) si raggiunge l'area di manovra comune censita al sub 1 che disimpegna tutte le unità.

### CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMPIANTO

Rilievo:	Confronto con planimetrie catastali e verifica delle misure in loco
Accesso:	tutte le u.i.u. sono accessibili direttamente da area comune di manovra raggiungibile dalle rampe d'accesso.
Anno di ristrutturazione:	N.D.
Livello manutentivo*:	Mediocre
Finiture**:	standard
Numero servizi igienici:	1
Dotazione di impianti***:	Elettrico di base e antincendio
Distribuzione spazi interni:	N.D.
Cablaggio:	Assente
Altezza interna prevalente:	3,50 metri c.a.
Misurazioni:	Superficie utile (Su come da Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2 dell'Agenzia del Territorio)
Classe energetica dell'unità immobiliare:	N.D.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI PROPRIETA' (da Manuale Agenzia delle Entrate ai sensi del D.P.R. 138/98) :

Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Mq.	Coeff. %	Sup. lorda	Coeff. di omog. %	Consistenza
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 2	10	1750	46	17.10	1.10	18.80	1.00	18.80

A maggior chiarimento si rimanda al rilievo metrico e fotografico prodotto in allegato alla relazione di stima.

*N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie.*

Nonostante le unità immobiliari insistono in un manufatto composto da più immobili con parti comuni e servizi comuni come ad esempio l'illuminazione, non è stato costituito alcun condominio e alcun piano di riparto millesimale per spese ordinarie e straordinarie.

#### METODO DI CALCOLO:

La zona dove è ubicato l'immobile in esame è posta nel Comune di Gragnano di buona comunicabilità per la vicinanza della rete viaria cittadina principale che collega il Comune di Gragnano con Castellammare di Stabia.

Da un'analisi urbanistica, detta zona è fornita di molte infrastrutture, di seguito ho potuto rilevare che le strade sono in buono stato di manutenzione, l'illuminazione notturna è soddisfacente, nelle strette vicinanze sono presenti negozi per i generi di prima necessità, ed è nell'immediata prossimità del centro cittadino dove sono presenti uffici, strutture pubbliche.

Per la determinazione del prezzo di mercato degli immobili sopra descritti, il sottoscritto adotta il valore €/mq ricavato dalla media tra tutti i valori di quotazione rinvenuti. Si precisa inoltre che viene considerato il valore minimo delle singole quotazioni in quanto trattandosi di box con vincolo di pertinenzialità si riduce il mercato ai soli proprietari di immobili di tipo residenziale ricadenti nell'area dell'impianto.

L'analisi di mercato è contenuta nella relazione di stima.

	Quotazione da agenzie immobiliari	Quotazioni Borsino immobiliare	Quotazioni OMI	Operazione	Prezzo €/mq
Quotazione di compravendita	850.00	704.00	800.00	$(850.00+704.00+800.00)/3$	<b>784.66</b>
Quotazione di fitto	2.50	1.60	2.70	$(2.50+1.60+2.7)/3$	<b>2.26</b>

Pertanto, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato e tenuto conto dei fattori intrinseci quali il valore architettonico e decorativo degli immobili oggetto di stima, lo stato di conservazione interna ed esterna, di rifiniture (ove è stato possibile visionare), dei fattori estrinseci quali la localizzazione, l'illuminazione naturale dell'intero immobile, attribuisco ai cespiti oggetto della trattazione i suddetti valori:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Consistenza	Prezzo di vendita	Prezzo di locazione
GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 2	10	1750	46	18.80	14 751.60	42.49

Date le condizioni di manutenzione delle U.I., le caratteristiche sopra elencate, una valutazione maggiore al metro quadro sarebbe ingiustificata fuorviante e fuori dal valore medio di mercato della zona senza motivi adducibili.



IL VALORE DI STIMA DEL PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO IMMOBILIARE ARROTONDATO È DI € 14 800.00, MENTRE IL PREZZO DI EVENTUALE LOCAZIONE MENSILE È DI € 43.00

#### LIMITI ED ASSUNZIONI

Il Risultato della stima (Rapporto di valutazione) è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le indagini e, trattandosi di valore previsionale medio, **può discostarsi dal valore finale di vendita.**

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dal BORSINO IMMOBILIARE, dalle banche dati OMI e dall'unanimità delle informazioni rilasciate dai consulenti immobiliari di zona: ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi a disposizione del valutatore.

Il valutatore è stato esonerato dal committente ad effettuare analisi strutturali del fabbricato.

Il valutatore dichiara che:

- ✓ La versione dei fatti presentata nel Rapporto di Valutazione Immobiliare è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- ✓ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;
- ✓ Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ✓ Il valutatore ha agito con gli standards etici e professionali;
- ✓ Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✓ Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ✓ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel presente Rapporto di Valutazione, ha fornito assistenza professionale alla stesura del rapporto stesso.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento e i rispettivi allegati ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del presente valutatore.

Il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare, comprensivo degli allegati riferimento elencati in calce alla presente, è stato redatto in conformità al regolamento in relazione alle condizioni del luogo.



Quanto sopra esposto, in assolvimento dell'incarico conferito dalla committenza.

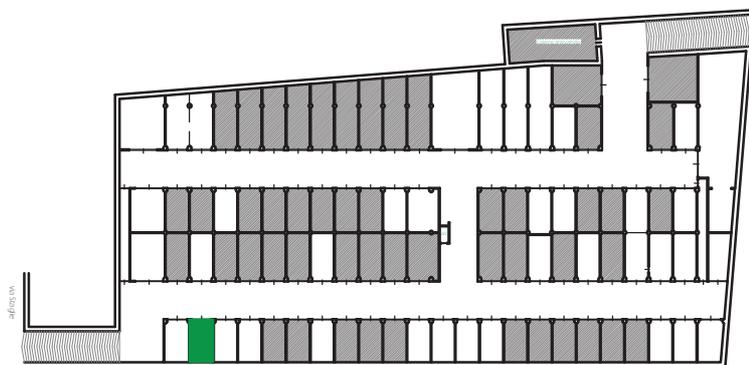
Castellammare di Stabia (NA), li 13.MAR.2019

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

- PLANIMETRIA DI RILIEVO

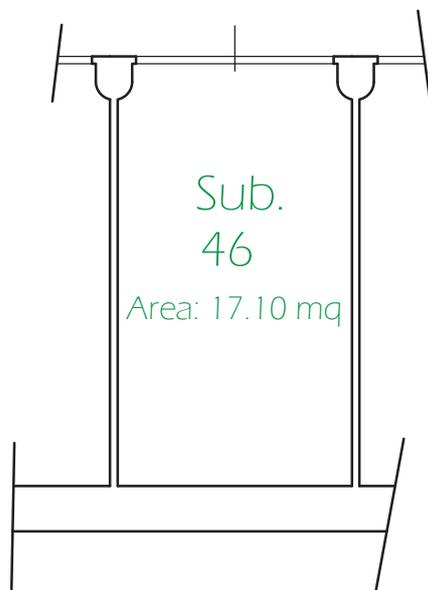
IL TECNICO

---



- Individuazione dell'immobile incluso nel lotto
- Immobili compresi nel compendio pignorato
- Immobili non compresi nel compendio pignorato

PLANIMETRIA Scala 1:1000



PIANTA Scala 1:100

Rif. Cat. :

Fg. 10 part. 1750 sub. 46



# Tribunale di Torre Annunziata

N.157/2015 R.G.E.

LOTTO 21

IL TECNICO

---

DATA: 13.MAR.2019

Rif. Cat.: N.C.E.U. Fg. 10 part. 1750 sub 47



Per incarico conferitomi, in qualità di Giudice dell'Esecuzione 157/2015 del Tribunale di Torre Annunziata, per la stima del compendio pignorato sito in Gragnano (Na) di proprietà della T site in via Stagle, io sottoscritto così come proposto in risposta al QUESITO 13 della relazione di stima si dispone il presente lotto

## PREMESSA

*"parcheggio interrato suddiviso in box auto da vendere e conferire a terzi in regime di pertinenzialità ai sensi della L.R. 19/2001, della L. 122/89 e delibera di Consiglio Comunale nr. 7 del 28.04.2003 [Regolamento Comunale per la realizzazione di parcheggi pertinenziali a cura di privati]"* secondo Permesso di Costruire nr. 01/05 e variante in corso d'opera nr. 7/09

## LEGITTIMITA' EDILIZIA – URBANISTICA E DOCUMENTAZIONE VISIONATA

Le consistenze immobiliari oggetto di stima sono state realizzate alla via Stagle. L'area d'intervento ricade nella zonizzazione del Comune di Gragnano in zona F 3.2.4 di P.R.G. e in zona 4 di P.U.T. la richiesta di Permesso di Costruire è stata formulata secondo ai sensi della L.R. 19/2001 e della L. 122/89 adottata con R.A. e approvato con Delibera del Consiglio Comunale nr. 7 del 28/04/2003.

viene rilasciato Permesso di Costruire nr. 1/05 dal Comune di Gragnano per la realizzazione di impianto box interrato ad unico livello. La copertura dell'impianto box è stata destinata alla realizzazione di nuovo campo per il gioco calcio. Successivamente, si sottolinea che per il Permesso di Costruire nr. 01/05 e Permesso di Costruire nr. 07/09, si è espressa favorevole la Commissione BB.AA.

La documentazione autorizzativa è prodotta in copia come allegato alla relazione di stima.

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è composto da un insieme di unità parte di autorimessa interrata ad unico livello. Ha accesso principale a mezzo rampa prospiciente via Stagle strada secondaria a circa 200 mt dalla via Castellammare, arteria principale che collega la città di Gragnano con Castellammare di Stabia. Il compendio immobiliare è sito in zona residenziale non lontano dal centro cittadino.

Di seguito si identificano tutti i cespiti oggetto di valutazione:



Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	Rendita
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 1	10	1750	47	zona1 cat. C/6	18 mq	Euro:67,86

Le caratteristiche generali dell'impianto considerate sono riportate nella relazione di stima, mentre si riportano le caratteristiche dell'unità immobiliare parte del lotto in esame.

### DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Come già detto le unità oggetto di stima sono parte di un impianto interrato coperto da campo sportivo dedicato al gioco calcio. L'intero impianto è dotato di doppia rampa d'accesso di cui la principale è prospiciente via Stagle. Superate le rampe d'accesso (entrambe a rampa unica) si raggiunge l'area di manovra comune censita al sub 1 che disimpegna tutte le unità.

Rilievo:	Confronto con planimetrie catastali e verifica delle misure in loco
Accesso:	tutte le u.i.u. sono accessibili direttamente da area comune di manovra raggiungibile dalle rampe d'accesso.
Anno di ristrutturazione:	N.D.
Livello manutentivo*:	Mediocre
Finiture**:	standard
Numero servizi igienici:	1
Dotazione di impianti****:	Elettrico di base e antincendio
Distribuzione spazi interni:	N.D.
Cablaggio:	Assente
Altezza interna prevalente:	3,50 metri c.a.
Misurazioni:	Superficie utile (Su come da Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2 dell'Agenzia del Territorio)
Classe energetica dell'unità immobiliare:	N.D.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI PROPRIETA' (da Manuale Agenzia delle Entrate ai sensi del D.P.R. 138/98) :

Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Mq.	Coeff. %	Sup. lorda	Coeff. di omog. %	Consistenza
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 1	10	1750	47	18.00	1.10	19.80	1.00	19.80

A maggior chiarimento si rimanda al rilievo metrico e fotografico prodotto in allegato alla relazione di stima.

*N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie.*

Nonostante le unità immobiliari insistono in un manufatto composto da più immobili con parti comuni e servizi comuni come ad esempio l'illuminazione, non è stato costituito alcun condominio e alcun piano di riparto millesimale per spese ordinarie e straordinarie.

#### METODO DI CALCOLO:

La zona dove è ubicato l'immobile in esame è posta nel Comune di Gragnano di buona comunicabilità per la vicinanza della rete viaria cittadina principale che collega il Comune di Gragnano con Castellammare di Stabia.

Da un'analisi urbanistica, detta zona è fornita di molte infrastrutture, di seguito ho potuto rilevare che le strade sono in buono stato di manutenzione, l'illuminazione notturna è soddisfacente, nelle strette vicinanze sono presenti negozi per i generi di prima necessità, ed è nell'immediata prossimità del centro cittadino dove sono presenti uffici, strutture pubbliche.

Per la determinazione del prezzo di mercato degli immobili sopra descritti, il sottoscritto adotta il valore €/mq ricavato dalla media tra tutti i valori di quotazione rinvenuti. Si precisa inoltre che viene considerato il valore minimo delle singole quotazioni in quanto trattandosi di box con vincolo di pertinenzialità si riduce il mercato ai soli proprietari di immobili di tipo residenziale ricadenti nell'area dell'impianto.

L'analisi di mercato è contenuta nella relazione di stima.

	Quotazione da agenzie immobiliari	Quotazioni Borsino immobiliare	Quotazioni OMI	Operazione	Prezzo €/mq
Quotazione di compravendita	850.00	704.00	800.00	$(850.00+704.00+800.00)/3$	<b>784.66</b>
Quotazione di fitto	2.50	1.60	2.70	$(2.50+1.60+2.7)/3$	<b>2.26</b>

Pertanto, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato e tenuto conto dei fattori intrinseci quali il valore architettonico e decorativo degli immobili oggetto di stima, lo stato di conservazione interna ed esterna, di rifiniture (ove è stato possibile visionare), dei fattori estrinseci quali la localizzazione, l'illuminazione naturale dell'intero immobile, attribuisco ai cespiti oggetto della trattazione i suddetti valori:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Consistenza	Prezzo di vendita	Prezzo di locazione
GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 1	10	1750	47	19.80	15 536.27	44.75



Date le condizioni di manutenzione delle U.I., le caratteristiche sopra elencate, una valutazione maggiore al metro quadro sarebbe ingiustificata fuorviante e fuori dal valore medio di mercato della zona senza motivi adducibili.

**IL VALORE DI STIMA DEL PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO IMMOBILIARE ARROTONDATO È DI € 15 500.00, MENTRE IL PREZZO DI EVENTUALE LOCAZIONE MENSILE È DI € 45.00**

#### LIMITI ED ASSUNZIONI

Il Risultato della stima (Rapporto di valutazione) è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le indagini e, trattandosi di valore previsionale medio, **può discostarsi dal valore finale di vendita.**

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dal BORSINO IMMOBILIARE, dalle banche dati OMI e dall'unanimità delle informazioni rilasciate dai consulenti immobiliari di zona: ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi a disposizione del valutatore.

Il valutatore è stato esonerato dal committente ad effettuare analisi strutturali del fabbricato.

Il valutatore dichiara che:

- ✓ La versione dei fatti presentata nel Rapporto di Valutazione Immobiliare è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- ✓ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;
- ✓ Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ✓ Il valutatore ha agito con gli standards etici e professionali;
- ✓ Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✓ Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ✓ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel presente Rapporto di Valutazione, ha fornito assistenza professionale alla stesura del rapporto stesso.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento e i rispettivi allegati ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del presente valutatore.



Il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare, comprensivo degli allegati riferimento elencati in calce alla presente, è stato redatto in conformità al regolamento in relazione alle condizioni del luogo.

Quanto sopra esposto, in assolvimento dell'incarico conferito dalla committenza.

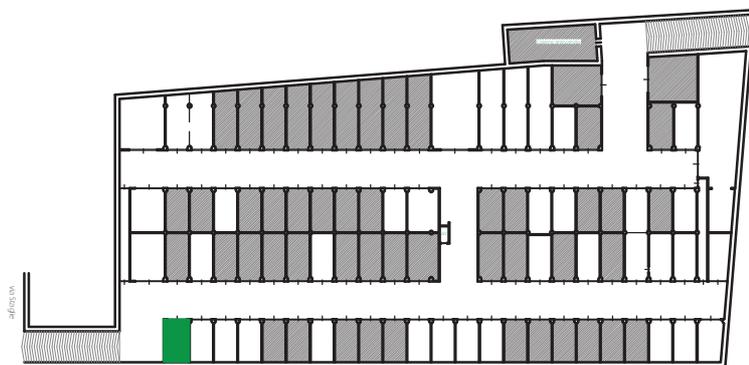
Castellammare di Stabia (NA), li 13.MAR.2019

#### DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

- PLANIMETRIA DI RILIEVO

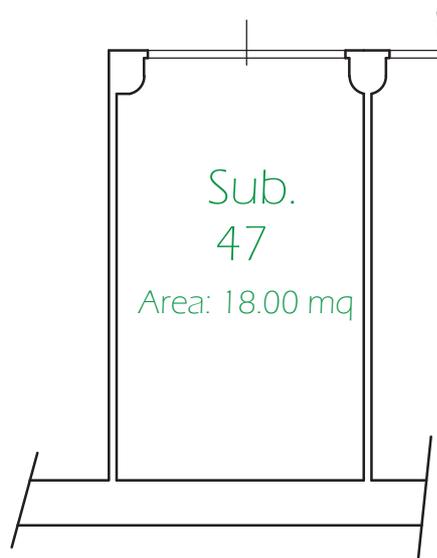
IL TECNICO

---



- Individuazione dell'immobile incluso nel lotto
- Immobili compresi nel compendio pignorato
- Immobili non compresi nel compendio pignorato

PLANIMETRIA Scala 1:1000



PIANTA Scala 1:100

Rif. Cat. :

Fg. 10 part. 1750 sub. 47



# Tribunale di Torre Annunziata

N.157/2015 R.G.E.

LOTTO 22

IL TECNICO

---

DATA: 13.MAR.2019

Rif. Cat.: N.C.E.U. Fg. 10 part. 1750 sub 48



Per incarico conferitomi, in qualità di Giudice dell'Esecuzione 157/2015 del Tribunale di Torre Annunziata, per la stima del compendio pignorato sito in Gragnano (Na) di proprietà della T site in via Stagle, io sottoscritto così come proposto in risposta al QUESITO 13 della relazione di stima si dispone il presente lotto

## PREMESSA

*"parcheggio interrato suddiviso in box auto da vendere e conferire a terzi in regime di pertinenzialità ai sensi della L.R. 19/2001, della L. 122/89 e delibera di Consiglio Comunale nr. 7 del 28.04.2003 [Regolamento Comunale per la realizzazione di parcheggi pertinenziali a cura di privati]"* secondo Permesso di Costruire nr. 01/05 e variante in corso d'opera nr. 7/09

## LEGITTIMITA' EDILIZIA – URBANISTICA E DOCUMENTAZIONE VISIONATA

Le consistenze immobiliari oggetto di stima sono state realizzate alla via Stagle. L'area d'intervento ricade nella zonizzazione del Comune di Gragnano in zona F 3.2.4 di P.R.G. e in zona 4 di P.U.T. la richiesta di Permesso di Costruire è stata formulata secondo ai sensi della L.R. 19/2001 e della L. 122/89 adottata con R.A. e approvato con Delibera del Consiglio Comunale nr. 7 del 28/04/2003.

viene rilasciato Permesso di Costruire nr. 1/05 dal Comune di Gragnano per la realizzazione di impianto box interrato ad unico livello. La copertura dell'impianto box è stata destinata alla realizzazione di nuovo campo per il gioco calcio. Successivamente, si sottolinea che per il Permesso di Costruire nr. 01/05 e Permesso di Costruire nr. 07/09, si è espressa favorevole la Commissione BB.AA.

La documentazione autorizzativa è prodotta in copia come allegato alla relazione di stima.

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è composto da un insieme di unità parte di autorimessa interrata ad unico livello. Ha accesso principale a mezzo rampa prospiciente via Stagle strada secondaria a circa 200 mt dalla via Castellammare, arteria principale che collega la città di Gragnano con Castellammare di Stabia. Il compendio immobiliare è sito in zona residenziale non lontano dal centro cittadino.

Di seguito si identificano tutti i cespiti oggetto di valutazione:



Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	Rendita
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 94	10	1750	48	zona1 cat. C/6	28 mq	Euro:105,56

Le caratteristiche generali dell'impianto considerate sono riportate nella relazione di stima, mentre si riportano le caratteristiche dell'unità immobiliare parte del lotto in esame.

### DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Come già detto le unità oggetto di stima sono parte di un impianto interrato coperto da campo sportivo dedicato al gioco calcio. L'intero impianto è dotato di doppia rampa d'accesso di cui la principale è prospiciente via Stagle. Superate le rampe d'accesso (entrambe a rampa unica) si raggiunge l'area di manovra comune censita al sub 1 che disimpegna tutte le unità.

### CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMPIANTO

Rilievo:	Confronto con planimetrie catastali e verifica delle misure in loco
Accesso:	tutte le u.i.u. sono accessibili direttamente da area comune di manovra raggiungibile dalle rampe d'accesso.
Anno di ristrutturazione:	N.D.
Livello manutentivo*:	Mediocre
Finiture**:	standard
Numero servizi igienici:	1
Dotazione di impianti****:	Elettrico di base e antincendio
Distribuzione spazi interni:	N.D.
Cablaggio:	Assente
Altezza interna prevalente:	3,50 metri c.a.
Misurazioni:	Superficie utile (Su come da Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2 dell'Agenzia del Territorio)
Classe energetica dell'unità immobiliare:	N.D.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI PROPRIETA' (da Manuale Agenzia delle Entrate ai sensi del D.P.R. 138/98) :

Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Mq.	Coeff. %	Sup. lorda	Coeff. di omog. %	Consistenza
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 94	10	1750	48	28.60	1.10	31.50	1.00	31.50

A maggior chiarimento si rimanda al rilievo metrico e fotografico prodotto in allegato alla relazione di stima.

*N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie.*

Nonostante le unità immobiliari insistono in un manufatto composto da più immobili con parti comuni e servizi comuni come ad esempio l'illuminazione, non è stato costituito alcun condominio e alcun piano di riparto millesimale per spese ordinarie e straordinarie.

#### METODO DI CALCOLO:

La zona dove è ubicato l'immobile in esame è posta nel Comune di Gragnano di buona comunicabilità per la vicinanza della rete viaria cittadina principale che collega il Comune di Gragnano con Castellammare di Stabia.

Da un'analisi urbanistica, detta zona è fornita di molte infrastrutture, di seguito ho potuto rilevare che le strade sono in buono stato di manutenzione, l'illuminazione notturna è soddisfacente, nelle strette vicinanze sono presenti negozi per i generi di prima necessità, ed è nell'immediata prossimità del centro cittadino dove sono presenti uffici, strutture pubbliche.

Per la determinazione del prezzo di mercato degli immobili sopra descritti, il sottoscritto adotta il valore €/mq ricavato dalla media tra tutti i valori di quotazione rinvenuti. Si precisa inoltre che viene considerato il valore minimo delle singole quotazioni in quanto trattandosi di box con vincolo di pertinenzialità si riduce il mercato ai soli proprietari di immobili di tipo residenziale ricadenti nell'area dell'impianto.

L'analisi di mercato è contenuta nella relazione di stima.

	Quotazione da agenzie immobiliari	Quotazioni Borsino immobiliare	Quotazioni OMI	Operazione	Prezzo €/mq
Quotazione di compravendita	850.00	704.00	800.00	$(850.00+704.00+800.00)/3$	<b>784.66</b>
Quotazione di fitto	2.50	1.60	2.70	$(2.50+1.60+2.7)/3$	<b>2.26</b>

Pertanto, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato e tenuto conto dei fattori intrinseci quali il valore architettonico e decorativo degli immobili oggetto di stima, lo stato di conservazione interna ed esterna, di rifiniture (ove è stato possibile visionare), dei fattori estrinseci quali la localizzazione, l'illuminazione naturale dell'intero immobile, attribuisco ai cespiti oggetto della trattazione i suddetti valori:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Consistenza	Prezzo di vendita	Prezzo di locazione
GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 94	10	1750	48	31.50	24 716.79	71.19

Date le condizioni di manutenzione delle U.I., le caratteristiche sopra elencate, una valutazione maggiore al metro quadro sarebbe ingiustificata fuorviante e fuori dal valore medio di mercato della zona senza motivi adducibili.



IL VALORE DI STIMA DEL PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO IMMOBILIARE ARROTONDATO È DI € 24 700.00, MENTRE IL PREZZO DI EVENTUALE LOCAZIONE MENSILE È DI € 72.00

#### LIMITI ED ASSUNZIONI

Il Risultato della stima (Rapporto di valutazione) è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le indagini e, trattandosi di valore previsionale medio, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dal BORSINO IMMOBILIARE, dalle banche dati OMI e dall'unanimità delle informazioni rilasciate dai consulenti immobiliari di zona: ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi a disposizione del valutatore.

Il valutatore è stato esonerato dal committente ad effettuare analisi strutturali del fabbricato.

Il valutatore dichiara che:

- ✓ La versione dei fatti presentata nel Rapporto di Valutazione Immobiliare è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- ✓ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;
- ✓ Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ✓ Il valutatore ha agito con gli standards etici e professionali;
- ✓ Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✓ Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ✓ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel presente Rapporto di Valutazione, ha fornito assistenza professionale alla stesura del rapporto stesso.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento e i rispettivi allegati ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del presente valutatore.

Il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare, comprensivo degli allegati riferimento elencati in calce alla presente, è stato redatto in conformità al regolamento in relazione alle condizioni del luogo.



Quanto sopra esposto, in assolvimento dell'incarico conferito dalla committenza.

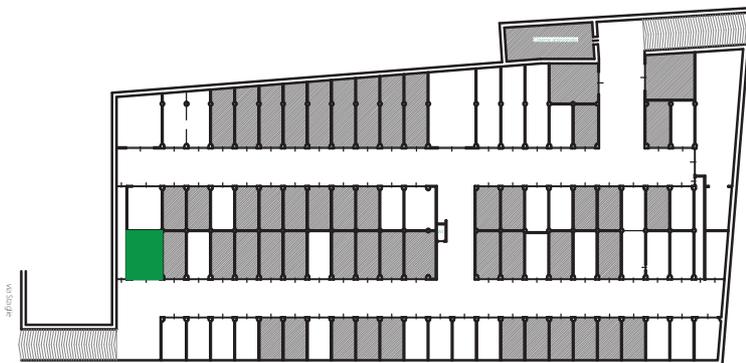
Castellammare di Stabia (NA), li 13.MAR.2019

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

- PLANIMETRIA DI RILIEVO

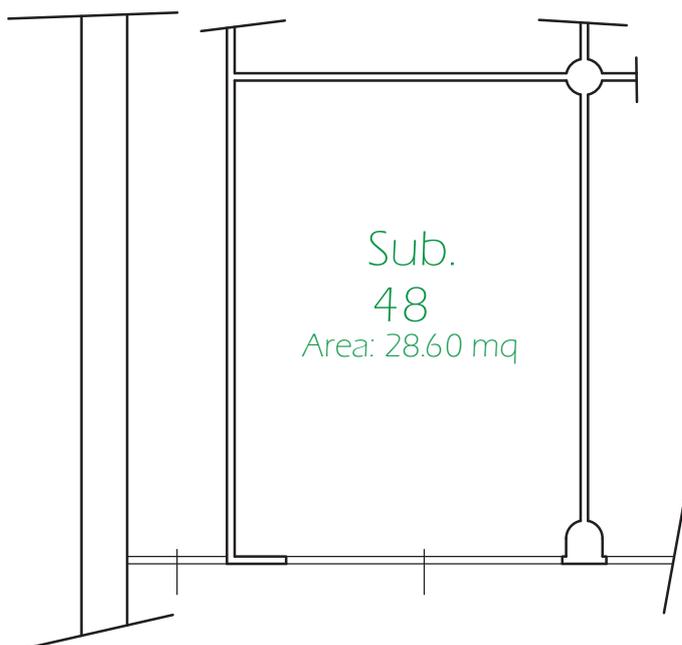
IL TECNICO

---



- Individuazione dell'immobile incluso nel lotto
- Immobili compresi nel compendio pignorato
- Immobili non compresi nel compendio pignorato

PLANIMETRIA Scala 1:1000



PIANTA Scala 1:100

Rif. Cat. :

Fg. 10 part. 1750 sub. 48



# Tribunale di Torre Annunziata

N.157/2015 R.G.E.

LOTTO 23

IL TECNICO

---

DATA: 13.MAR.2019

Rif. Cat.: N.C.E.U. Fg. 10 part. 1750 sub 50



Per incarico conferitomi, in qualità di Giudice dell'Esecuzione 157/2015 del Tribunale di Torre Annunziata, per la stima del compendio pignorato sito in Gragnano (Na) di proprietà della T site in via Staglie, io sottoscritto così come proposto in risposta al QUESITO 13 della relazione di stima si dispone il presente lotto

## PREMESSA

*“parcheggio interrato suddiviso in box auto da vendere e conferire a terzi in regime di pertinenzialità ai sensi della L.R. 19/2001, della L. 122/89 e delibera di Consiglio Comunale nr. 7 del 28.04.2003 [Regolamento Comunale per la realizzazione di parcheggi pertinenziali a cura di privati]”* secondo Permesso di Costruire nr. 01/05 e variante in corso d'opera nr. 7/09

## LEGITTIMITA' EDILIZIA – URBANISTICA E DOCUMENTAZIONE VISIONATA

Le consistenze immobiliari oggetto di stima sono state realizzate alla via Staglie. L'area d'intervento ricade nella zonizzazione del Comune di Gragnano in zona F 3.2.4 di P.R.G. e in zona 4 di P.U.T. la richiesta di Permesso di Costruire è stata formulata secondo ai sensi della L.R. 19/2001 e della L. 122/89 adottata con R.A. e approvato con Delibera del Consiglio Comunale nr. 7 del 28/04/2003.

viene rilasciato Permesso di Costruire nr. 1/05 dal Comune di Gragnano per la realizzazione di impianto box interrato ad unico livello. La copertura dell'impianto box è stata destinata alla realizzazione di nuovo campo per il gioco calcio. Successivamente, si sottolinea che per il Permesso di Costruire nr. 01/05 e Permesso di Costruire nr. 07/09, si è espressa favorevole la Commissione BB.AA.

La documentazione autorizzativa è prodotta in copia come allegato alla relazione di stima.

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è composto da un insieme di unità parte di autorimessa interrata ad unico livello. Ha accesso principale a mezzo rampa prospiciente via Staglie strada secondaria a circa 200 mt dalla via Castellammare, arteria principale che collega la città di Gragnano con Castellammare di Stabia. Il compendio immobiliare è sito in zona residenziale non lontano dal centro cittadino.

Di seguito si identificano tutti i cespiti oggetto di valutazione:



Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	Rendita
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 45	10	1750	50	zona1 cat. C/6	18 mq	Euro:67,86

Le caratteristiche generali dell'impianto considerate sono riportate nella relazione di stima, mentre si riportano le caratteristiche dell'unità immobiliare parte del lotto in esame.

### DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Come già detto le unità oggetto di stima sono parte di un impianto interrato coperto da campo sportivo dedicato al gioco calcio. L'intero impianto è dotato di doppia rampa d'accesso di cui la principale è prospiciente via Stagle. Superate le rampe d'accesso (entrambe a rampa unica) si raggiunge l'area di manovra comune censita al sub 1 che disimpegna tutte le unità.

#### CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMPIANTO

Rilievo:	Confronto con planimetrie catastali e verifica delle misure in loco
Accesso:	tutte le u.i.u. sono accessibili direttamente da area comune di manovra raggiungibile dalle rampe d'accesso.
Anno di ristrutturazione:	N.D.
Livello manutentivo*:	Mediocre
Finiture**:	standard
Numero servizi igienici:	1
Dotazione di impianti****:	Elettrico di base e antincendio
Distribuzione spazi interni:	N.D.
Cablaggio:	Assente
Altezza interna prevalente:	3,50 metri c.a.
Misurazioni:	Superficie utile (Su come da Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2 dell'Agenzia del Territorio)
Classe energetica dell'unità immobiliare:	N.D.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI PROPRIETA' (da Manuale Agenzia delle Entrate ai sensi del D.P.R. 138/98) :

Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Mq.	Coeff. %	Sup. lorda	Coeff. di omog. %	Consistenza
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 45	10	1750	50	19.20	1.10	21.10	1.00	21.10

A maggior chiarimento si rimanda al rilievo metrico e fotografico prodotto in allegato alla relazione di stima.

*N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie.*



Nonostante le unità immobiliari insistono in un manufatto composto da più immobili con parti comuni e servizi comuni come ad esempio l'illuminazione, non è stato costituito alcun condominio e alcun piano di riparto millesimale per spese ordinarie e straordinarie.

#### METODO DI CALCOLO:

La zona dove è ubicato l'immobile in esame è posta nel Comune di Gragnano di buona comunicabilità per la vicinanza della rete viaria cittadina principale che collega il Comune di Gragnano con Castellammare di Stabia.

Da un'analisi urbanistica, detta zona è fornita di molte infrastrutture, di seguito ho potuto rilevare che le strade sono in buono stato di manutenzione, l'illuminazione notturna è soddisfacente, nelle strette vicinanze sono presenti negozi per i generi di prima necessità, ed è nell'immediata prossimità del centro cittadino dove sono presenti uffici, strutture pubbliche.

Per la determinazione del prezzo di mercato degli immobili sopra descritti, il sottoscritto adotta il valore €/mq ricavato dalla media tra tutti i valori di quotazione rinvenuti. Si precisa inoltre che viene considerato il valore minimo delle singole quotazioni in quanto trattandosi di box con vincolo di pertinenzialità si riduce il mercato ai soli proprietari di immobili di tipo residenziale ricadenti nell'area dell'impianto.

L'analisi di mercato è contenuta nella relazione di stima.

	Quotazione da agenzie immobiliari	Quotazioni Borsino immobiliare	Quotazioni OMI	Operazione	Prezzo €/mq
Quotazione di compravendita	850.00	704.00	800.00	$(850.00+704.00+800.00)/3$	<b>784.66</b>
Quotazione di fitto	2.50	1.60	2.70	$(2.50+1.60+2.7)/3$	<b>2.26</b>

Pertanto, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato e tenuto conto dei fattori intrinseci quali il valore architettonico e decorativo degli immobili oggetto di stima, lo stato di conservazione interna ed esterna, di rifiniture (ove è stato possibile visionare), dei fattori estrinseci quali la localizzazione, l'illuminazione naturale dell'intero immobile, attribuisco ai cespiti oggetto della trattazione i suddetti valori:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Consistenza	Prezzo di vendita	Prezzo di locazione
GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 45	10	1750	50	21.10	16 556.33	47.69

Date le condizioni di manutenzione delle U.I., le caratteristiche sopra elencate, una valutazione maggiore al metro quadro sarebbe ingiustificata fuorviante e fuori dal valore medio di mercato della zona senza motivi adducibili.



IL VALORE DI STIMA DEL PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO IMMOBILIARE ARROTONDATO È DI € 16 600.00, MENTRE IL PREZZO DI EVENTUALE LOCAZIONE MENSILE È DI € 48.00

#### LIMITI ED ASSUNZIONI

Il Risultato della stima (Rapporto di valutazione) è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le indagini e, trattandosi di valore previsionale medio, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dal BORSINO IMMOBILIARE, dalle banche dati OMI e dall'unanimità delle informazioni rilasciate dai consulenti immobiliari di zona: ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi a disposizione del valutatore.

Il valutatore è stato esonerato dal committente ad effettuare analisi strutturali del fabbricato.

Il valutatore dichiara che:

- ✓ La versione dei fatti presentata nel Rapporto di Valutazione Immobiliare è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- ✓ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;
- ✓ Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ✓ Il valutatore ha agito con gli standards etici e professionali;
- ✓ Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✓ Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ✓ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel presente Rapporto di Valutazione, ha fornito assistenza professionale alla stesura del rapporto stesso.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento e i rispettivi allegati ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del presente valutatore.

Il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare, comprensivo degli allegati riferimento elencati in calce alla presente, è stato redatto in conformità al regolamento in relazione alle condizioni del luogo.



Quanto sopra esposto, in assolvimento dell'incarico conferito dalla committenza.

Castellammare di Stabia (NA), li 13.MAR.2019

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

- PLANIMETRIA DI RILIEVO

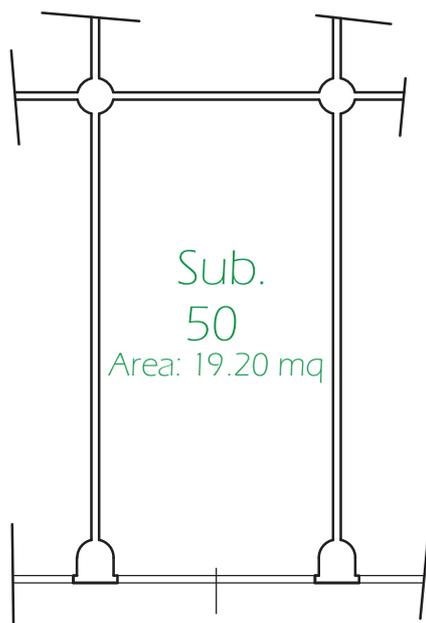
IL TECNICO

---



- Individuazione dell'immobile incluso nel lotto
- Immobili compresi nel compendio pignorato
- Immobili non compresi nel compendio pignorato

PLANIMETRIA Scala 1:1000



PIANTA Scala 1:100

Rif. Cat. :

Fg. 10 part. 1750 sub. 50



# Tribunale di Torre Annunziata

N.157/2015 R.G.E.

LOTTO 24

IL TECNICO

---

DATA: 13.MAR.2019

Rif. Cat.: N.C.E.U. Fg. 10 part. 1750 sub 55



Per incarico conferitomi, in qualità di Giudice dell'Esecuzione 157/2015 del Tribunale di Torre Annunziata, per la stima del compendio pignorato sito in Gragnano (Na) di proprietà della T site in via Stagle, io sottoscritto così come proposto in risposta al QUESITO 13 della relazione di stima si dispone il presente lotto

## PREMESSA

*"parcheggio interrato suddiviso in box auto da vendere e conferire a terzi in regime di pertinenzialità ai sensi della L.R. 19/2001, della L. 122/89 e delibera di Consiglio Comunale nr. 7 del 28.04.2003 [Regolamento Comunale per la realizzazione di parcheggi pertinenziali a cura di privati]"* secondo Permesso di Costruire nr. 01/05 e variante in corso d'opera nr. 7/09

## LEGITTIMITA' EDILIZIA – URBANISTICA E DOCUMENTAZIONE VISIONATA

Le consistenze immobiliari oggetto di stima sono state realizzate alla via Stagle. L'area d'intervento ricade nella zonizzazione del Comune di Gragnano in zona F 3.2.4 di P.R.G. e in zona 4 di P.U.T. la richiesta di Permesso di Costruire è stata formulata secondo ai sensi della L.R. 19/2001 e della L. 122/89 adottata con R.A. e approvato con Delibera del Consiglio Comunale nr. 7 del 28/04/2003.

viene rilasciato Permesso di Costruire nr. 1/05 dal Comune di Gragnano per la realizzazione di impianto box interrato ad unico livello. La copertura dell'impianto box è stata destinata alla realizzazione di nuovo campo per il gioco calcio. Successivamente, si sottolinea che per il Permesso di Costruire nr. 01/05 e Permesso di Costruire nr. 07/09, si è espressa favorevole la Commissione BB.AA.

La documentazione autorizzativa è prodotta in copia come allegato alla relazione di stima.

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è composto da un insieme di unità parte di autorimessa interrata ad unico livello. Ha accesso principale a mezzo rampa prospiciente via Stagle strada secondaria a circa 200 mt dalla via Castellammare, arteria principale che collega la città di Gragnano con Castellammare di Stabia. Il compendio immobiliare è sito in zona residenziale non lontano dal centro cittadino.

Di seguito si identificano tutti i cespiti oggetto di valutazione:



Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	Rendita
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 40	10	1750	55	zona1 cat. C/6	18 mq	Euro:67,86

Le caratteristiche generali dell'impianto considerate sono riportate nella relazione di stima, mentre si riportano le caratteristiche dell'unità immobiliare parte del lotto in esame.

### DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Come già detto le unità oggetto di stima sono parte di un impianto interrato coperto da campo sportivo dedicato al gioco calcio. L'intero impianto è dotato di doppia rampa d'accesso di cui la principale è prospiciente via Stagle. Superate le rampe d'accesso (entrambe a rampa unica) si raggiunge l'area di manovra comune censita al sub 1 che disimpegna tutte le unità.

#### CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMPIANTO

Rilievo:	Confronto con planimetrie catastali e verifica delle misure in loco
Accesso:	tutte le u.i.u. sono accessibili direttamente da area comune di manovra raggiungibile dalle rampe d'accesso.
Anno di ristrutturazione:	N.D.
Livello manutentivo*:	Mediocre
Finiture**:	standard
Numero servizi igienici:	1
Dotazione di impianti****:	Elettrico di base e antincendio
Distribuzione spazi interni:	N.D.
Cablaggio:	Assente
Altezza interna prevalente:	3,50 metri c.a.
Misurazioni:	Superficie utile (Su come da Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2 dell'Agenzia del Territorio)
Classe energetica dell'unità immobiliare:	N.D.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI PROPRIETA' (da Manuale Agenzia delle Entrate ai sensi del D.P.R. 138/98) :

Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Mq.	Coeff. %	Sup. lorda	Coeff. di omog. %	Consistenza
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 40	10	1750	55	19.20	1.10	21.10	1.00	21.10

A maggior chiarimento si rimanda al rilievo metrico e fotografico prodotto in allegato alla relazione di stima.

*N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie.*

Nonostante le unità immobiliari insistono in un manufatto composto da più immobili con parti comuni e servizi comuni come ad esempio l'illuminazione, non è stato costituito alcun condominio e alcun piano di riparto millesimale per spese ordinarie e straordinarie.

#### METODO DI CALCOLO:

La zona dove è ubicato l'immobile in esame è posta nel Comune di Gragnano di buona comunicabilità per la vicinanza della rete viaria cittadina principale che collega il Comune di Gragnano con Castellammare di Stabia.

Da un'analisi urbanistica, detta zona è fornita di molte infrastrutture, di seguito ho potuto rilevare che le strade sono in buono stato di manutenzione, l'illuminazione notturna è soddisfacente, nelle strette vicinanze sono presenti negozi per i generi di prima necessità, ed è nell'immediata prossimità del centro cittadino dove sono presenti uffici, strutture pubbliche.

Per la determinazione del prezzo di mercato degli immobili sopra descritti, il sottoscritto adotta il valore €/mq ricavato dalla media tra tutti i valori di quotazione rinvenuti. Si precisa inoltre che viene considerato il valore minimo delle singole quotazioni in quanto trattandosi di box con vincolo di pertinenzialità si riduce il mercato ai soli proprietari di immobili di tipo residenziale ricadenti nell'area dell'impianto.

L'analisi di mercato è contenuta nella relazione di stima.

	Quotazione da agenzie immobiliari	Quotazioni Borsino immobiliare	Quotazioni OMI	Operazione	Prezzo €/mq
Quotazione di compravendita	850.00	704.00	800.00	$(850.00+704.00+800.00)/3$	<b>784.66</b>
Quotazione di fitto	2.50	1.60	2.70	$(2.50+1.60+2.7)/3$	<b>2.26</b>

Pertanto, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato e tenuto conto dei fattori intrinseci quali il valore architettonico e decorativo degli immobili oggetto di stima, lo stato di conservazione interna ed esterna, di rifiniture (ove è stato possibile visionare), dei fattori estrinseci quali la localizzazione, l'illuminazione naturale dell'intero immobile, attribuisco ai cespiti oggetto della trattazione i suddetti valori:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Consistenza	Prezzo di vendita	Prezzo di locazione
GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 40	10	1750	55	21.10	16 556.33	47.69

Date le condizioni di manutenzione delle U.I., le caratteristiche sopra elencate, una valutazione maggiore al metro quadro sarebbe ingiustificata fuorviante e fuori dal valore medio di mercato della zona senza motivi adducibili.



IL VALORE DI STIMA DEL PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO IMMOBILIARE ARROTONDATO È DI € 16 600.00, MENTRE IL PREZZO DI EVENTUALE LOCAZIONE MENSILE È DI € 48.00

#### LIMITI ED ASSUNZIONI

Il Risultato della stima (Rapporto di valutazione) è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le indagini e, trattandosi di valore previsionale medio, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dal BORSINO IMMOBILIARE, dalle banche dati OMI e dall'unanimità delle informazioni rilasciate dai consulenti immobiliari di zona: ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi a disposizione del valutatore.

Il valutatore è stato esonerato dal committente ad effettuare analisi strutturali del fabbricato.

Il valutatore dichiara che:

- ✓ La versione dei fatti presentata nel Rapporto di Valutazione Immobiliare è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- ✓ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;
- ✓ Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ✓ Il valutatore ha agito con gli standards etici e professionali;
- ✓ Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✓ Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ✓ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel presente Rapporto di Valutazione, ha fornito assistenza professionale alla stesura del rapporto stesso.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento e i rispettivi allegati ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del presente valutatore.

Il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare, comprensivo degli allegati riferimento elencati in calce alla presente, è stato redatto in conformità al regolamento in relazione alle condizioni del luogo.



Quanto sopra esposto, in assolvimento dell'incarico conferito dalla committenza.

Castellammare di Stabia (NA), li 13.MAR.2019

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

- PLANIMETRIA DI RILIEVO

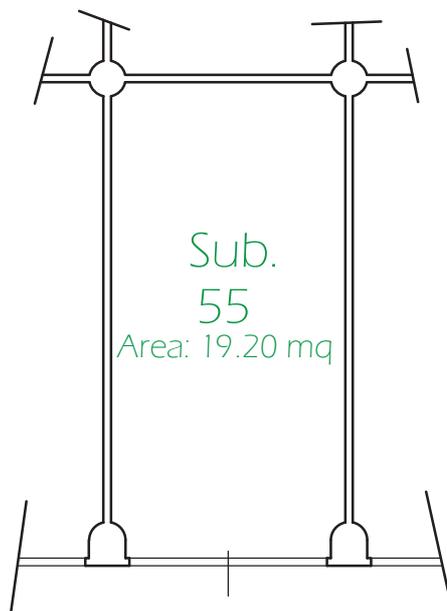
IL TECNICO

---



- Individuazione dell'immobile incluso nel lotto
- Immobili compresi nel compendio pignorato
- Immobili non compresi nel compendio pignorato

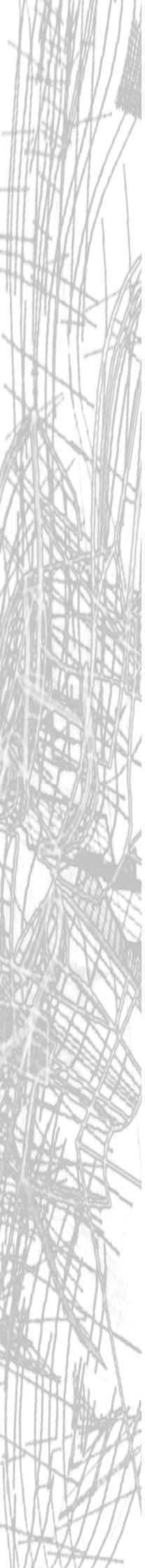
PLANIMETRIA Scala 1:1000



PIANTA Scala 1:100

Rif. Cat. :

Fg. 10 part. 1750 sub. 55



# Tribunale di Torre Annunziata

N.157/2015 R.G.E.

LOTTO 25

IL TECNICO

---

DATA: 13.MAR.2019

Rif. Cat.: N.C.E.U. Fg. 10 part. 1750 sub 60



Per incarico conferitomi, in qualità di Giudice dell'Esecuzione 157/2015 del Tribunale di Torre Annunziata, per la stima del compendio pignorato sito in Gragnano (Na) di proprietà della T site in via Stagle, io sottoscritto così come proposto in risposta al QUESITO 13 della relazione di stima si dispone il presente lotto

## PREMESSA

*"parcheggio interrato suddiviso in box auto da vendere e conferire a terzi in regime di pertinenzialità ai sensi della L.R. 19/2001, della L. 122/89 e delibera di Consiglio Comunale nr. 7 del 28.04.2003 [Regolamento Comunale per la realizzazione di parcheggi pertinenziali a cura di privati]"* secondo Permesso di Costruire nr. 01/05 e variante in corso d'opera nr. 7/09

## LEGITTIMITA' EDILIZIA – URBANISTICA E DOCUMENTAZIONE VISIONATA

Le consistenze immobiliari oggetto di stima sono state realizzate alla via Stagle. L'area d'intervento ricade nella zonizzazione del Comune di Gragnano in zona F 3.2.4 di P.R.G. e in zona 4 di P.U.T. la richiesta di Permesso di Costruire è stata formulata secondo ai sensi della L.R. 19/2001 e della L. 122/89 adottata con R.A. e approvato con Delibera del Consiglio Comunale nr. 7 del 28/04/2003.

viene rilasciato Permesso di Costruire nr. 1/05 dal Comune di Gragnano per la realizzazione di impianto box interrato ad unico livello. La copertura dell'impianto box è stata destinata alla realizzazione di nuovo campo per il gioco calcio. Successivamente, si sottolinea che per il Permesso di Costruire nr. 01/05 e Permesso di Costruire nr. 07/09, si è espressa favorevole la Commissione BB.AA.

La documentazione autorizzativa è prodotta in copia come allegato alla relazione di stima.

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è composto da un insieme di unità parte di autorimessa interrata ad unico livello. Ha accesso principale a mezzo rampa prospiciente via Stagle strada secondaria a circa 200 mt dalla via Castellammare, arteria principale che collega la città di Gragnano con Castellammare di Stabia. Il compendio immobiliare è sito in zona residenziale non lontano dal centro cittadino.

Di seguito si identificano tutti i cespiti oggetto di valutazione:



Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	Rendita
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 57	10	1750	60	zona1 cat. C/6	24 mq	Euro:90,48

Le caratteristiche generali dell'impianto considerate sono riportate nella relazione di stima, mentre si riportano le caratteristiche dell'unità immobiliare parte del lotto in esame.

### DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Come già detto le unità oggetto di stima sono parte di un impianto interrato coperto da campo sportivo dedicato al gioco calcio. L'intero impianto è dotato di doppia rampa d'accesso di cui la principale è prospiciente via Stagle. Superate le rampe d'accesso (entrambe a rampa unica) si raggiunge l'area di manovra comune censita al sub 1 che disimpegna tutte le unità.

### CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMPIANTO

Rilievo:	Confronto con planimetrie catastali e verifica delle misure in loco
Accesso:	tutte le u.i.u. sono accessibili direttamente da area comune di manovra raggiungibile dalle rampe d'accesso.
Anno di ristrutturazione:	N.D.
Livello manutentivo*:	Mediocre
Finiture**:	standard
Numero servizi igienici:	1
Dotazione di impianti****:	Elettrico di base e antincendio
Distribuzione spazi interni:	N.D.
Cablaggio:	Assente
Altezza interna prevalente:	3,50 metri c.a.
Misurazioni:	Superficie utile (Su come da Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2 dell'Agenzia del Territorio)
Classe energetica dell'unità immobiliare:	N.D.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI PROPRIETA' (da Manuale Agenzia delle Entrate ai sensi del D.P.R. 138/98) :

Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Mq.	Coeff. %	Sup. lorda	Coeff. di omog. %	Consistenza
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 57	10	1750	60	23.70	1.10	26.10	1.00	26.10

A maggior chiarimento si rimanda al rilievo metrico e fotografico prodotto in allegato alla relazione di stima.

*N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie.*

Nonostante le unità immobiliari insistono in un manufatto composto da più immobili con parti comuni e servizi comuni come ad esempio l'illuminazione, non è stato costituito alcun condominio e alcun piano di riparto millesimale per spese ordinarie e straordinarie.

#### METODO DI CALCOLO:

La zona dove è ubicato l'immobile in esame è posta nel Comune di Gragnano di buona comunicabilità per la vicinanza della rete viaria cittadina principale che collega il Comune di Gragnano con Castellammare di Stabia.

Da un'analisi urbanistica, detta zona è fornita di molte infrastrutture, di seguito ho potuto rilevare che le strade sono in buono stato di manutenzione, l'illuminazione notturna è soddisfacente, nelle strette vicinanze sono presenti negozi per i generi di prima necessità, ed è nell'immediata prossimità del centro cittadino dove sono presenti uffici, strutture pubbliche.

Per la determinazione del prezzo di mercato degli immobili sopra descritti, il sottoscritto adotta il valore €/mq ricavato dalla media tra tutti i valori di quotazione rinvenuti. Si precisa inoltre che viene considerato il valore minimo delle singole quotazioni in quanto trattandosi di box con vincolo di pertinenzialità si riduce il mercato ai soli proprietari di immobili di tipo residenziale ricadenti nell'area dell'impianto.

L'analisi di mercato è contenuta nella relazione di stima.

	Quotazione da agenzie immobiliari	Quotazioni Borsino immobiliare	Quotazioni OMI	Operazione	Prezzo €/mq
Quotazione di compravendita	850.00	704.00	800.00	$(850.00+704.00+800.00)/3$	<b>784.66</b>
Quotazione di fitto	2.50	1.60	2.70	$(2.50+1.60+2.7)/3$	<b>2.26</b>

Pertanto, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato e tenuto conto dei fattori intrinseci quali il valore architettonico e decorativo degli immobili oggetto di stima, lo stato di conservazione interna ed esterna, di rifiniture (ove è stato possibile visionare), dei fattori estrinseci quali la localizzazione, l'illuminazione naturale dell'intero immobile, attribuisco ai cespiti oggetto della trattazione i suddetti valori:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Consistenza	Prezzo di vendita	Prezzo di locazione
GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 57	10	1750	60	26.10	20 479.63	58.99

Date le condizioni di manutenzione delle U.I., le caratteristiche sopra elencate, una valutazione maggiore al metro quadro sarebbe ingiustificata fuorviante e fuori dal valore medio di mercato della zona senza motivi adducibili.



IL VALORE DI STIMA DEL PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO IMMOBILIARE ARROTONDATO È DI € 20 500.00, MENTRE IL PREZZO DI EVENTUALE LOCAZIONE MENSILE È DI € 59.00

#### LIMITI ED ASSUNZIONI

Il Risultato della stima (Rapporto di valutazione) è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le indagini e, trattandosi di valore previsionale medio, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dal BORSINO IMMOBILIARE, dalle banche dati OMI e dall'unanimità delle informazioni rilasciate dai consulenti immobiliari di zona: ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi a disposizione del valutatore.

Il valutatore è stato esonerato dal committente ad effettuare analisi strutturali del fabbricato.

Il valutatore dichiara che:

- ✓ La versione dei fatti presentata nel Rapporto di Valutazione Immobiliare è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- ✓ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;
- ✓ Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ✓ Il valutatore ha agito con gli standards etici e professionali;
- ✓ Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✓ Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ✓ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel presente Rapporto di Valutazione, ha fornito assistenza professionale alla stesura del rapporto stesso.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento e i rispettivi allegati ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del presente valutatore.

Il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare, comprensivo degli allegati riferimento elencati in calce alla presente, è stato redatto in conformità al regolamento in relazione alle condizioni del luogo.



Quanto sopra esposto, in assolvimento dell'incarico conferito dalla committenza.

Castellammare di Stabia (NA), li 13.MAR.2019

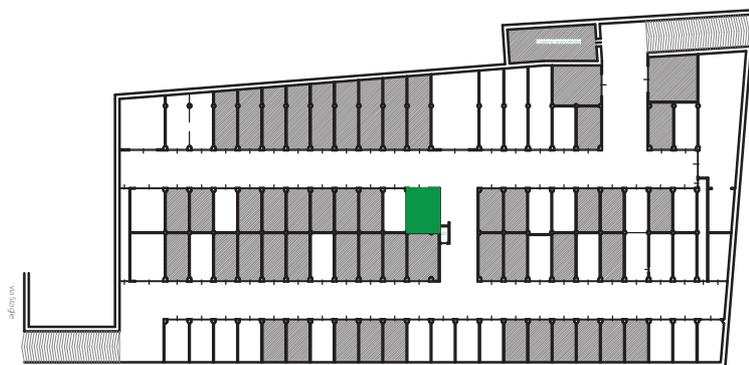
**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

- PLANIMETRIA DI RILIEVO

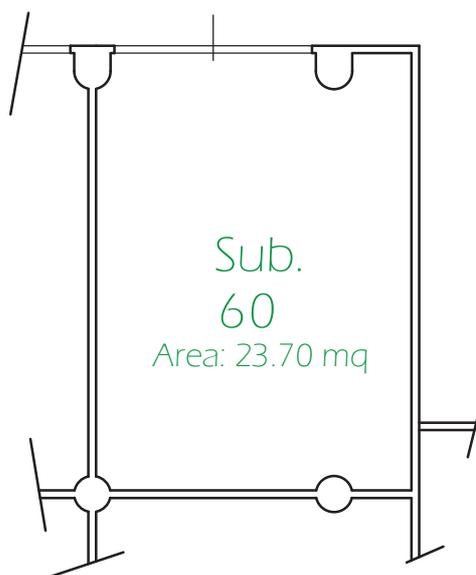
IL TECNICO

---

*(arch. Luigi di Pietro)*



PLANIMETRIA Scala 1:1000



PIANTA Scala 1:100

Rif. Cat. :

Fg. 10 part. 1750 sub. 60



# Tribunale di Torre Annunziata

N.157/2015 R.G.E.

LOTTO 26

IL TECNICO

---

DATA: 13.MAR.2019

Rif. Cat.: N.C.E.U. Fg. 10 part. 1750 sub 61



Per incarico conferitomi, in qualità di Giudice dell'Esecuzione 157/2015 del Tribunale di Torre Annunziata, per la stima del compendio pignorato sito in Gragnano (Na) di proprietà della T site in via Stagle, io sottoscritto così come proposto in risposta al QUESITO 13 della relazione di stima si dispone il presente lotto

## PREMESSA

*"parcheggio interrato suddiviso in box auto da vendere e conferire a terzi in regime di pertinenzialità ai sensi della L.R. 19/2001, della L. 122/89 e delibera di Consiglio Comunale nr. 7 del 28.04.2003 [Regolamento Comunale per la realizzazione di parcheggi pertinenziali a cura di privati]"* secondo Permesso di Costruire nr. 01/05 e variante in corso d'opera nr. 7/09

## LEGITTIMITA' EDILIZIA – URBANISTICA E DOCUMENTAZIONE VISIONATA

Le consistenze immobiliari oggetto di stima sono state realizzate alla via Stagle. L'area d'intervento ricade nella zonizzazione del Comune di Gragnano in zona F 3.2.4 di P.R.G. e in zona 4 di P.U.T. la richiesta di Permesso di Costruire è stata formulata secondo ai sensi della L.R. 19/2001 e della L. 122/89 adottata con R.A. e approvato con Delibera del Consiglio Comunale nr. 7 del 28/04/2003.

viene rilasciato Permesso di Costruire nr. 1/05 dal Comune di Gragnano per la realizzazione di impianto box interrato ad unico livello. La copertura dell'impianto box è stata destinata alla realizzazione di nuovo campo per il gioco calcio. Successivamente, si sottolinea che per il Permesso di Costruire nr. 01/05 e Permesso di Costruire nr. 07/09, si è espressa favorevole la Commissione BB.AA.

La documentazione autorizzativa è prodotta in copia come allegato alla relazione di stima.

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è composto da un insieme di unità parte di autorimessa interrata ad unico livello. Ha accesso principale a mezzo rampa prospiciente via Stagle strada secondaria a circa 200 mt dalla via Castellammare, arteria principale che collega la città di Gragnano con Castellammare di Stabia. Il compendio immobiliare è sito in zona residenziale non lontano dal centro cittadino.

Di seguito si identificano tutti i cespiti oggetto di valutazione:



Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	Rendita
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 56	10	1750	61	zona1 cat. C/6	18 mq	Euro:67,86

Le caratteristiche generali dell'impianto considerate sono riportate nella relazione di stima, mentre si riportano le caratteristiche dell'unità immobiliare parte del lotto in esame.

### DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Come già detto le unità oggetto di stima sono parte di un impianto interrato coperto da campo sportivo dedicato al gioco calcio. L'intero impianto è dotato di doppia rampa d'accesso di cui la principale è prospiciente via Stagle. Superate le rampe d'accesso (entrambe a rampa unica) si raggiunge l'area di manovra comune censita al sub 1 che disimpegna tutte le unità.

#### CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMPIANTO

Rilievo:	Confronto con planimetrie catastali e verifica delle misure in loco
Accesso:	tutte le u.i.u. sono accessibili direttamente da area comune di manovra raggiungibile dalle rampe d'accesso.
Anno di ristrutturazione:	N.D.
Livello manutentivo*:	Mediocre
Finiture**:	standard
Numero servizi igienici:	1
Dotazione di impianti****:	Elettrico di base e antincendio
Distribuzione spazi interni:	N.D.
Cablaggio:	Assente
Altezza interna prevalente:	3,50 metri c.a.
Misurazioni:	Superficie utile (Su come da Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2 dell'Agenzia del Territorio)
Classe energetica dell'unità immobiliare:	N.D.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI PROPRIETA' (da Manuale Agenzia delle Entrate ai sensi del D.P.R. 138/98) :

Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Mq.	Coeff. %	Sup. lorda	Coeff. di omog. %	Consistenza
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 56	10	1750	61	17.70	1.10	19.50	1.00	19.50

A maggior chiarimento si rimanda al rilievo metrico e fotografico prodotto in allegato alla relazione di stima.

*N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie.*



Nonostante le unità immobiliari insistono in un manufatto composto da più immobili con parti comuni e servizi comuni come ad esempio l'illuminazione, non è stato costituito alcun condominio e alcun piano di riparto millesimale per spese ordinarie e straordinarie.

#### METODO DI CALCOLO:

La zona dove è ubicato l'immobile in esame è posta nel Comune di Gragnano di buona comunicabilità per la vicinanza della rete viaria cittadina principale che collega il Comune di Gragnano con Castellammare di Stabia.

Da un'analisi urbanistica, detta zona è fornita di molte infrastrutture, di seguito ho potuto rilevare che le strade sono in buono stato di manutenzione, l'illuminazione notturna è soddisfacente, nelle strette vicinanze sono presenti negozi per i generi di prima necessità, ed è nell'immediata prossimità del centro cittadino dove sono presenti uffici, strutture pubbliche.

Per la determinazione del prezzo di mercato degli immobili sopra descritti, il sottoscritto adotta il valore €/mq ricavato dalla media tra tutti i valori di quotazione rinvenuti. Si precisa inoltre che viene considerato il valore minimo delle singole quotazioni in quanto trattandosi di box con vincolo di pertinenzialità si riduce il mercato ai soli proprietari di immobili di tipo residenziale ricadenti nell'area dell'impianto.

L'analisi di mercato è contenuta nella relazione di stima.

	Quotazione da agenzie immobiliari	Quotazioni Borsino immobiliare	Quotazioni OMI	Operazione	Prezzo €/mq
Quotazione di compravendita	850.00	704.00	800.00	$(850.00+704.00+800.00)/3$	<b>784.66</b>
Quotazione di fitto	2.50	1.60	2.70	$(2.50+1.60+2.7)/3$	<b>2.26</b>

Pertanto, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato e tenuto conto dei fattori intrinseci quali il valore architettonico e decorativo degli immobili oggetto di stima, lo stato di conservazione interna ed esterna, di rifiniture (ove è stato possibile visionare), dei fattori estrinseci quali la localizzazione, l'illuminazione naturale dell'intero immobile, attribuisco ai cespiti oggetto della trattazione i suddetti valori:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Consistenza	Prezzo di vendita	Prezzo di locazione
GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 56	10	1750	61	19,50	15 300,87	44,07

Date le condizioni di manutenzione delle U.I., le caratteristiche sopra elencate, una valutazione maggiore al metro quadro sarebbe ingiustificata fuorviante e fuori dal valore medio di mercato della zona senza motivi adducibili.



IL VALORE DI STIMA DEL PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO IMMOBILIARE ARROTONDATO È DI € 15 300.00, MENTRE IL PREZZO DI EVENTUALE LOCAZIONE MENSILE È DI € 44.00

#### LIMITI ED ASSUNZIONI

Il Risultato della stima (Rapporto di valutazione) è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le indagini e, trattandosi di valore previsionale medio, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dal BORSINO IMMOBILIARE, dalle banche dati OMI e dall'unanimità delle informazioni rilasciate dai consulenti immobiliari di zona: ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi a disposizione del valutatore.

Il valutatore è stato esonerato dal committente ad effettuare analisi strutturali del fabbricato.

Il valutatore dichiara che:

- ✓ La versione dei fatti presentata nel Rapporto di Valutazione Immobiliare è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- ✓ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;
- ✓ Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ✓ Il valutatore ha agito con gli standards etici e professionali;
- ✓ Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✓ Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ✓ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel presente Rapporto di Valutazione, ha fornito assistenza professionale alla stesura del rapporto stesso.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento e i rispettivi allegati ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del presente valutatore.

Il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare, comprensivo degli allegati riferimento elencati in calce alla presente, è stato redatto in conformità al regolamento in relazione alle condizioni del luogo.



Quanto sopra esposto, in assolvimento dell'incarico conferito dalla committenza.

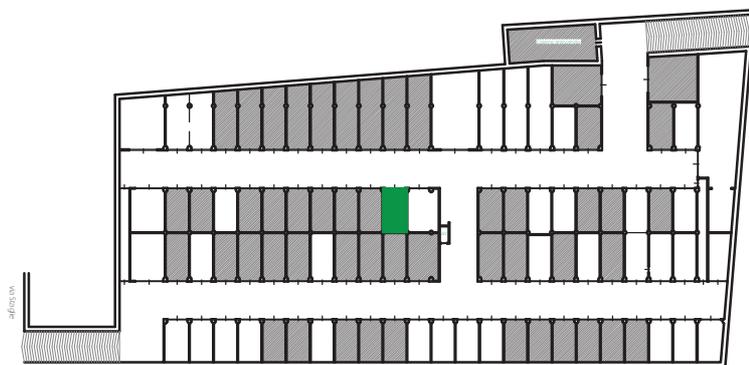
Castellammare di Stabia (NA), li 13.MAR.2019

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

- PLANIMETRIA DI RILIEVO

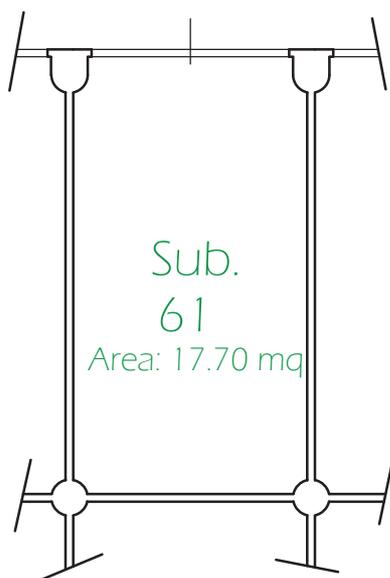
IL TECNICO

---



- Individuazione dell'immobile incluso nel lotto
- Immobili compresi nel compendio pignorato
- Immobili non compresi nel compendio pignorato

PLANIMETRIA Scala 1:1000



PIANTA Scala 1:100

Rif. Cat. :

Fg. 10 part. 1750 sub. 61



# Tribunale di Torre Annunziata

N.157/2015 R.G.E.

LOTTO 27

IL TECNICO

---

DATA: 13.MAR.2019

Rif. Cat.: N.C.E.U. Fg. 10 part. 1750 sub 68



Per incarico conferitomi, in qualità di Giudice dell'Esecuzione 157/2015 del Tribunale di Torre Annunziata, per la stima del compendio pignorato sito in Gragnano (Na) di proprietà della T site in via Stagle, io sottoscritto così come proposto in risposta al QUESITO 13 della relazione di stima si dispone il presente lotto

## PREMESSA

*“parcheggio interrato suddiviso in box auto da vendere e conferire a terzi in regime di pertinenzialità ai sensi della L.R. 19/2001, della L. 122/89 e delibera di Consiglio Comunale nr. 7 del 28.04.2003 [Regolamento Comunale per la realizzazione di parcheggi pertinenziali a cura di privati]”* secondo Permesso di Costruire nr. 01/05 e variante in corso d'opera nr. 7/09

## LEGITTIMITA' EDILIZIA – URBANISTICA E DOCUMENTAZIONE VISIONATA

Le consistenze immobiliari oggetto di stima sono state realizzate alla via Stagle. L'area d'intervento ricade nella zonizzazione del Comune di Gragnano in zona F 3.2.4 di P.R.G. e in zona 4 di P.U.T. la richiesta di Permesso di Costruire è stata formulata secondo ai sensi della L.R. 19/2001 e della L. 122/89 adottata con R.A. e approvato con Delibera del Consiglio Comunale nr. 7 del 28/04/2003.

viene rilasciato Permesso di Costruire nr. 1/05 dal Comune di Gragnano per la realizzazione di impianto box interrato ad unico livello. La copertura dell'impianto box è stata destinata alla realizzazione di nuovo campo per il gioco calcio. Successivamente, si sottolinea che per il Permesso di Costruire nr. 01/05 e Permesso di Costruire nr. 07/09, si è espressa favorevole la Commissione BB.AA.

La documentazione autorizzativa è prodotta in copia come allegato alla relazione di stima.

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è composto da un insieme di unità parte di autorimessa interrata ad unico livello. Ha accesso principale a mezzo rampa prospiciente via Stagle strada secondaria a circa 200 mt dalla via Castellammare, arteria principale che collega la città di Gragnano con Castellammare di Stabia. Il compendio immobiliare è sito in zona residenziale non lontano dal centro cittadino.

Di seguito si identificano tutti i cespiti oggetto di valutazione:



Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	Rendita
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 49	10	1750	68	zona1 cat. C/6	18 mq	Euro:67,86

Le caratteristiche generali dell'impianto considerate sono riportate nella relazione di stima, mentre si riportano le caratteristiche dell'unità immobiliare parte del lotto in esame.

### DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Come già detto le unità oggetto di stima sono parte di un impianto interrato coperto da campo sportivo dedicato al gioco calcio. L'intero impianto è dotato di doppia rampa d'accesso di cui la principale è prospiciente via Stagle. Superate le rampe d'accesso (entrambe a rampa unica) si raggiunge l'area di manovra comune censita al sub 1 che disimpegna tutte le unità.

#### CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMPIANTO

Rilievo:	Confronto con planimetrie catastali e verifica delle misure in loco
Accesso:	tutte le u.i.u. sono accessibili direttamente da area comune di manovra raggiungibile dalle rampe d'accesso.
Anno di ristrutturazione:	N.D.
Livello manutentivo*:	Mediocre
Finiture**:	standard
Numero servizi igienici:	1
Dotazione di impianti****:	Elettrico di base e antincendio
Distribuzione spazi interni:	N.D.
Cablaggio:	Assente
Altezza interna prevalente:	3,50 metri c.a.
Misurazioni:	Superficie utile (Su come da Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2 dell'Agenzia del Territorio)
Classe energetica dell'unità immobiliare:	N.D.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI PROPRIETA' (da Manuale Agenzia delle Entrate ai sensi del D.P.R. 138/98) :

Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Mq.	Coeff. %	Sup. lorda	Coeff. di omog. %	Consistenza
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 49	10	1750	68	17.70	1.10	19.50	1.00	19.50

A maggior chiarimento si rimanda al rilievo metrico e fotografico prodotto in allegato alla relazione di stima.

*N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie.*

Nonostante le unità immobiliari insistono in un manufatto composto da più immobili con parti comuni e servizi comuni come ad esempio l'illuminazione, non è stato costituito alcun condominio e alcun piano di riparto millesimale per spese ordinarie e straordinarie.

#### METODO DI CALCOLO:

La zona dove è ubicato l'immobile in esame è posta nel Comune di Gragnano di buona comunicabilità per la vicinanza della rete viaria cittadina principale che collega il Comune di Gragnano con Castellammare di Stabia.

Da un'analisi urbanistica, detta zona è fornita di molte infrastrutture, di seguito ho potuto rilevare che le strade sono in buono stato di manutenzione, l'illuminazione notturna è soddisfacente, nelle strette vicinanze sono presenti negozi per i generi di prima necessità, ed è nell'immediata prossimità del centro cittadino dove sono presenti uffici, strutture pubbliche.

Per la determinazione del prezzo di mercato degli immobili sopra descritti, il sottoscritto adotta il valore €/mq ricavato dalla media tra tutti i valori di quotazione rinvenuti. Si precisa inoltre che viene considerato il valore minimo delle singole quotazioni in quanto trattandosi di box con vincolo di pertinenzialità si riduce il mercato ai soli proprietari di immobili di tipo residenziale ricadenti nell'area dell'impianto.

L'analisi di mercato è contenuta nella relazione di stima.

	Quotazione da agenzie immobiliari	Quotazioni Borsino immobiliare	Quotazioni OMI	Operazione	Prezzo €/mq
Quotazione di compravendita	850.00	704.00	800.00	$(850.00+704.00+800.00)/3$	<b>784.66</b>
Quotazione di fitto	2.50	1.60	2.70	$(2.50+1.60+2.7)/3$	<b>2.26</b>

Pertanto, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato e tenuto conto dei fattori intrinseci quali il valore architettonico e decorativo degli immobili oggetto di stima, lo stato di conservazione interna ed esterna, di rifiniture (ove è stato possibile visionare), dei fattori estrinseci quali la localizzazione, l'illuminazione naturale dell'intero immobile, attribuisco ai cespiti oggetto della trattazione i suddetti valori:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Consistenza	Prezzo di vendita	Prezzo di locazione
GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 49	10	1750	68	19.50	15 300.87	44.07

Date le condizioni di manutenzione delle U.I., le caratteristiche sopra elencate, una valutazione maggiore al metro quadro sarebbe ingiustificata fuorviante e fuori dal valore medio di mercato della zona senza motivi adducibili.



IL VALORE DI STIMA DEL PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO IMMOBILIARE ARROTONDATO È DI € 15 300.00, MENTRE IL PREZZO DI EVENTUALE LOCAZIONE MENSILE È DI € 44.00

#### LIMITI ED ASSUNZIONI

Il Risultato della stima (Rapporto di valutazione) è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le indagini e, trattandosi di valore previsionale medio, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dal BORSINO IMMOBILIARE, dalle banche dati OMI e dall'unanimità delle informazioni rilasciate dai consulenti immobiliari di zona: ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi a disposizione del valutatore.

Il valutatore è stato esonerato dal committente ad effettuare analisi strutturali del fabbricato.

Il valutatore dichiara che:

- ✓ La versione dei fatti presentata nel Rapporto di Valutazione Immobiliare è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- ✓ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;
- ✓ Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ✓ Il valutatore ha agito con gli standards etici e professionali;
- ✓ Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✓ Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ✓ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel presente Rapporto di Valutazione, ha fornito assistenza professionale alla stesura del rapporto stesso.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento e i rispettivi allegati ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del presente valutatore.

Il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare, comprensivo degli allegati riferimento elencati in calce alla presente, è stato redatto in conformità al regolamento in relazione alle condizioni del luogo.



Quanto sopra esposto, in assolvimento dell'incarico conferito dalla committenza.

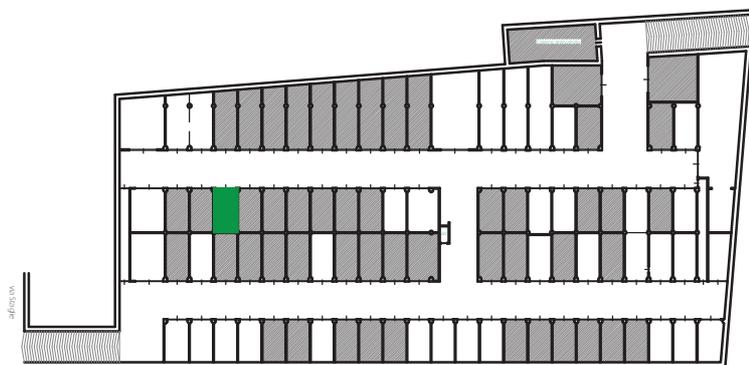
Castellammare di Stabia (NA), li 13.MAR.2019

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

- PLANIMETRIA DI RILIEVO

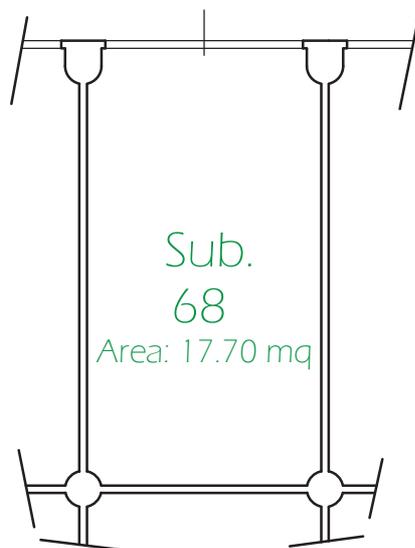
IL TECNICO

---



- Individuazione dell'immobile incluso nel lotto
- Immobili compresi nel compendio pignorato
- Immobili non compresi nel compendio pignorato

PLANIMETRIA Scala 1:1000



PIANTA Scala 1:100

Rif. Cat. :

Fg. 10 part. 1750 sub. 68



# Tribunale di Torre Annunziata

N.157/2015 R.G.E.

LOTTO 28

IL TECNICO

---

DATA: 13.MAR.2019

Rif. Cat.: N.C.E.U. Fg. 10 part. 1750 sub 71



Per incarico conferitomi, in qualità di Giudice dell'Esecuzione 157/2015 del Tribunale di Torre Annunziata, per la stima del compendio pignorato sito in Gragnano (Na) di proprietà della T site in via Staglie, io sottoscritto così come proposto in risposta al QUESITO 13 della relazione di stima si dispone il presente lotto

## PREMESSA

*“parcheggio interrato suddiviso in box auto da vendere e conferire a terzi in regime di pertinenzialità ai sensi della L.R. 19/2001, della L. 122/89 e delibera di Consiglio Comunale nr. 7 del 28.04.2003 [Regolamento Comunale per la realizzazione di parcheggi pertinenziali a cura di privati]”* secondo Permesso di Costruire nr. 01/05 e variante in corso d'opera nr. 7/09

## LEGITTIMITA' EDILIZIA – URBANISTICA E DOCUMENTAZIONE VISIONATA

Le consistenze immobiliari oggetto di stima sono state realizzate alla via Staglie. L'area d'intervento ricade nella zonizzazione del Comune di Gragnano in zona F 3.2.4 di P.R.G. e in zona 4 di P.U.T. la richiesta di Permesso di Costruire è stata formulata secondo ai sensi della L.R. 19/2001 e della L. 122/89 adottata con R.A. e approvato con Delibera del Consiglio Comunale nr. 7 del 28/04/2003.

viene rilasciato Permesso di Costruire nr. 1/05 dal Comune di Gragnano per la realizzazione di impianto box interrato ad unico livello. La copertura dell'impianto box è stata destinata alla realizzazione di nuovo campo per il gioco calcio. Successivamente, si sottolinea che per il Permesso di Costruire nr. 01/05 e Permesso di Costruire nr. 07/09, si è espressa favorevole la Commissione BB.AA.

La documentazione autorizzativa è prodotta in copia come allegato alla relazione di stima.

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è composto da un insieme di unità parte di autorimessa interrata ad unico livello. Ha accesso principale a mezzo rampa prospiciente via Staglie strada secondaria a circa 200 mt dalla via Castellammare, arteria principale che collega la città di Gragnano con Castellammare di Stabia. Il compendio immobiliare è sito in zona residenziale non lontano dal centro cittadino.

Di seguito si identificano tutti i cespiti oggetto di valutazione:



Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	Rendita
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 93	10	1750	71	zona1 cat. C/6	28 mq	Euro:105,56

Le caratteristiche generali dell'impianto considerate sono riportate nella relazione di stima, mentre si riportano le caratteristiche dell'unità immobiliare parte del lotto in esame.

### DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Come già detto le unità oggetto di stima sono parte di un impianto interrato coperto da campo sportivo dedicato al gioco calcio. L'intero impianto è dotato di doppia rampa d'accesso di cui la principale è prospiciente via Stagle. Superate le rampe d'accesso (entrambe a rampa unica) si raggiunge l'area di manovra comune censita al sub 1 che disimpegna tutte le unità.

### CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMPIANTO

Rilievo:	Confronto con planimetrie catastali e verifica delle misure in loco
Accesso:	tutte le u.i.u. sono accessibili direttamente da area comune di manovra raggiungibile dalle rampe d'accesso.
Anno di ristrutturazione:	N.D.
Livello manutentivo*:	Mediocre
Finiture**:	standard
Numero servizi igienici:	1
Dotazione di impianti***:	Elettrico di base e antincendio
Distribuzione spazi interni:	N.D.
Cablaggio:	Assente
Altezza interna prevalente:	3,50 metri c.a.
Misurazioni:	Superficie utile (Su come da Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2 dell'Agenzia del Territorio)
Classe energetica dell'unità immobiliare:	N.D.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI PROPRIETA' (da Manuale Agenzia delle Entrate ai sensi del D.P.R. 138/98) :

Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Mq.	Coeff. %	Sup. lorda	Coeff. di omog. %	Consistenza
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 93	10	1750	71	26.30	1.10	28.90	1.00	28.9

A maggior chiarimento si rimanda al rilievo metrico e fotografico prodotto in allegato alla relazione di stima.

*N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie.*

Nonostante le unità immobiliari insistono in un manufatto composto da più immobili con parti comuni e servizi comuni come ad esempio l'illuminazione, non è stato costituito alcun condominio e alcun piano di riparto millesimale per spese ordinarie e straordinarie.

#### METODO DI CALCOLO:

La zona dove è ubicato l'immobile in esame è posta nel Comune di Gragnano di buona comunicabilità per la vicinanza della rete viaria cittadina principale che collega il Comune di Gragnano con Castellammare di Stabia.

Da un'analisi urbanistica, detta zona è fornita di molte infrastrutture, di seguito ho potuto rilevare che le strade sono in buono stato di manutenzione, l'illuminazione notturna è soddisfacente, nelle strette vicinanze sono presenti negozi per i generi di prima necessità, ed è nell'immediata prossimità del centro cittadino dove sono presenti uffici, strutture pubbliche.

Per la determinazione del prezzo di mercato degli immobili sopra descritti, il sottoscritto adotta il valore €/mq ricavato dalla media tra tutti i valori di quotazione rinvenuti. Si precisa inoltre che viene considerato il valore minimo delle singole quotazioni in quanto trattandosi di box con vincolo di pertinenzialità si riduce il mercato ai soli proprietari di immobili di tipo residenziale ricadenti nell'area dell'impianto.

L'analisi di mercato è contenuta nella relazione di stima.

	Quotazione da agenzie immobiliari	Quotazioni Borsino immobiliare	Quotazioni OMI	Operazione	Prezzo €/mq
Quotazione di compravendita	850.00	704.00	800.00	$(850.00+704.00+800.00)/3$	<b>784.66</b>
Quotazione di fitto	2.50	1.60	2.70	$(2.50+1.60+2.7)/3$	<b>2.26</b>

Pertanto, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato e tenuto conto dei fattori intrinseci quali il valore architettonico e decorativo degli immobili oggetto di stima, lo stato di conservazione interna ed esterna, di rifiniture (ove è stato possibile visionare), dei fattori estrinseci quali la localizzazione, l'illuminazione naturale dell'intero immobile, attribuisco ai cespiti oggetto della trattazione i suddetti valori:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Consistenza	Prezzo di vendita	Prezzo di locazione
GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 93	10	1750	71	28.90	22.676.67	65.31

Date le condizioni di manutenzione delle U.I., le caratteristiche sopra elencate, una valutazione maggiore al metro quadro sarebbe ingiustificata fuorviante e fuori dal valore medio di mercato della zona senza motivi adducibili.



IL VALORE DI STIMA DEL PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO IMMOBILIARE ARROTONDATO È DI € 22 700.00, MENTRE IL PREZZO DI EVENTUALE LOCAZIONE MENSILE È DI € 65.00

#### LIMITI ED ASSUNZIONI

Il Risultato della stima (Rapporto di valutazione) è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le indagini e, trattandosi di valore previsionale medio, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dal BORSINO IMMOBILIARE, dalle banche dati OMI e dall'unanimità delle informazioni rilasciate dai consulenti immobiliari di zona: ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi a disposizione del valutatore.

Il valutatore è stato esonerato dal committente ad effettuare analisi strutturali del fabbricato.

Il valutatore dichiara che:

- ✓ La versione dei fatti presentata nel Rapporto di Valutazione Immobiliare è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- ✓ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;
- ✓ Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ✓ Il valutatore ha agito con gli standards etici e professionali;
- ✓ Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✓ Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ✓ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel presente Rapporto di Valutazione, ha fornito assistenza professionale alla stesura del rapporto stesso.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento e i rispettivi allegati ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del presente valutatore.

Il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare, comprensivo degli allegati riferimento elencati in calce alla presente, è stato redatto in conformità al regolamento in relazione alle condizioni del luogo.



Quanto sopra esposto, in assolvimento dell'incarico conferito dalla committenza.

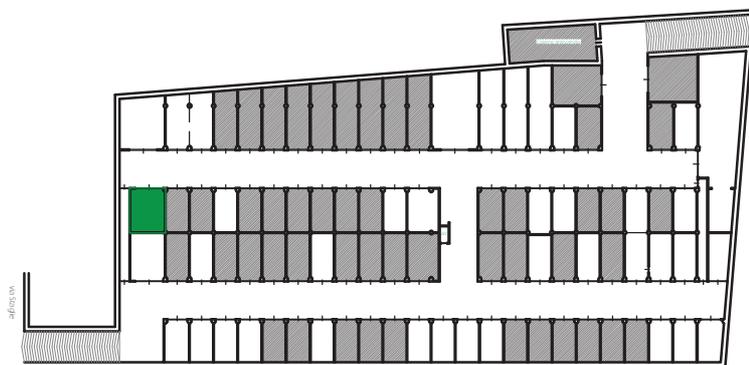
Castellammare di Stabia (NA), li 13.MAR.2019

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

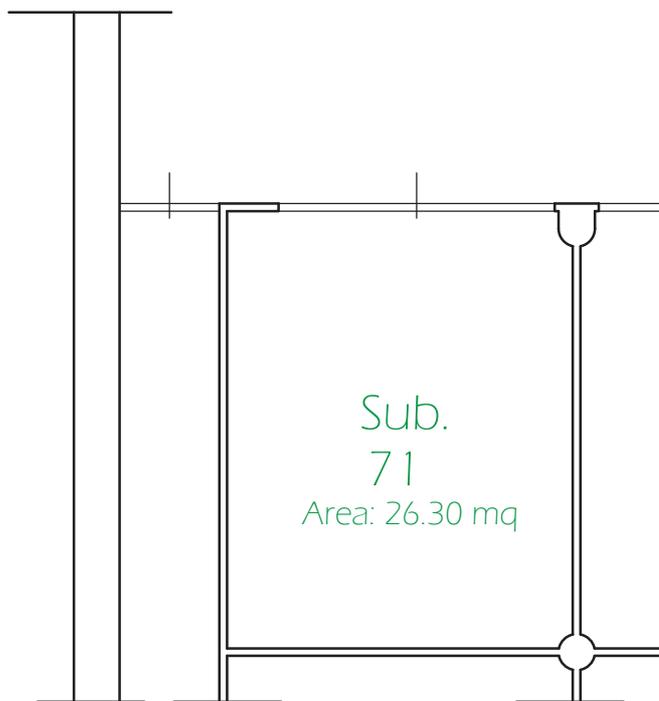
- PLANIMETRIA DI RILIEVO

IL TECNICO

---



PLANIMETRIA Scala 1:1000



PIANTA Scala 1:100

Rif. Cat. :

Fg. 10 part. 1750 sub. 71



# Tribunale di Torre Annunziata

N.157/2015 R.G.E.

LOTTO 29

IL TECNICO

---

DATA: 13.MAR.2019

Rif. Cat.: N.C.E.U. Fg. 10 part. 1750 sub 72



Per incarico conferitomi, in qualità di Giudice dell'Esecuzione 157/2015 del Tribunale di Torre Annunziata, per la stima del compendio pignorato sito in Gragnano (Na) di proprietà della T site in via Staglie, io sottoscritto così come proposto in risposta al QUESITO 13 della relazione di stima si dispone il presente lotto

## PREMESSA

*"parcheggio interrato suddiviso in box auto da vendere e conferire a terzi in regime di pertinenzialità ai sensi della L.R. 19/2001, della L. 122/89 e delibera di Consiglio Comunale nr. 7 del 28.04.2003 [Regolamento Comunale per la realizzazione di parcheggi pertinenziali a cura di privati]"* secondo Permesso di Costruire nr. 01/05 e variante in corso d'opera nr. 7/09

## LEGITTIMITA' EDILIZIA – URBANISTICA E DOCUMENTAZIONE VISIONATA

Le consistenze immobiliari oggetto di stima sono state realizzate alla via Staglie. L'area d'intervento ricade nella zonizzazione del Comune di Gragnano in zona F 3.2.4 di P.R.G. e in zona 4 di P.U.T. la richiesta di Permesso di Costruire è stata formulata secondo ai sensi della L.R. 19/2001 e della L. 122/89 adottata con R.A. e approvato con Delibera del Consiglio Comunale nr. 7 del 28/04/2003.

viene rilasciato Permesso di Costruire nr. 1/05 dal Comune di Gragnano per la realizzazione di impianto box interrato ad unico livello. La copertura dell'impianto box è stata destinata alla realizzazione di nuovo campo per il gioco calcio. Successivamente, si sottolinea che per il Permesso di Costruire nr. 01/05 e Permesso di Costruire nr. 07/09, si è espressa favorevole la Commissione BB.AA.

La documentazione autorizzativa è prodotta in copia come allegato alla relazione di stima.

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è composto da un insieme di unità parte di autorimessa interrata ad unico livello. Ha accesso principale a mezzo rampa prospiciente via Staglie strada secondaria a circa 200 mt dalla via Castellammare, arteria principale che collega la città di Gragnano con Castellammare di Stabia. Il compendio immobiliare è sito in zona residenziale non lontano dal centro cittadino.

Di seguito si identificano tutti i cespiti oggetto di valutazione:



Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	Rendita
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 92	10	1750	72	zona1 cat. C/6	41 mq	Euro:154,58

Le caratteristiche generali dell'impianto considerate sono riportate nella relazione di stima, mentre si riportano le caratteristiche dell'unità immobiliare parte del lotto in esame.

### DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Come già detto le unità oggetto di stima sono parte di un impianto interrato coperto da campo sportivo dedicato al gioco calcio. L'intero impianto è dotato di doppia rampa d'accesso di cui la principale è prospiciente via Stagle. Superate le rampe d'accesso (entrambe a rampa unica) si raggiunge l'area di manovra comune censita al sub 1 che disimpegna tutte le unità.

### CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMPIANTO

Rilievo:	Confronto con planimetrie catastali e verifica delle misure in loco
Accesso:	tutte le u.i.u. sono accessibili direttamente da area comune di manovra raggiungibile dalle rampe d'accesso.
Anno di ristrutturazione:	N.D.
Livello manutentivo*:	Mediocre
Finiture**:	standard
Numero servizi igienici:	1
Dotazione di impianti****:	Elettrico di base e antincendio
Distribuzione spazi interni:	N.D.
Cablaggio:	Assente
Altezza interna prevalente:	3,50 metri c.a.
Misurazioni:	Superficie utile (Su come da Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2 dell'Agenzia del Territorio)
Classe energetica dell'unità immobiliare:	N.D.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI PROPRIETA' (da Manuale Agenzia delle Entrate ai sensi del D.P.R. 138/98) :

Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Mq.	Coeff. %	Sup. lorda	Coeff. di omog. %	Consistenza
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 92	10	1750	72	41.10	1.10	45.20	1.00	45.20

A maggior chiarimento si rimanda al rilievo metrico e fotografico prodotto in allegato alla relazione di stima.

*N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie.*

Nonostante le unità immobiliari insistono in un manufatto composto da più immobili con parti comuni e servizi comuni come ad esempio l'illuminazione, non è stato costituito alcun condominio e alcun piano di riparto millesimale per spese ordinarie e straordinarie.

#### METODO DI CALCOLO:

La zona dove è ubicato l'immobile in esame è posta nel Comune di Gragnano di buona comunicabilità per la vicinanza della rete viaria cittadina principale che collega il Comune di Gragnano con Castellammare di Stabia.

Da un'analisi urbanistica, detta zona è fornita di molte infrastrutture, di seguito ho potuto rilevare che le strade sono in buono stato di manutenzione, l'illuminazione notturna è soddisfacente, nelle strette vicinanze sono presenti negozi per i generi di prima necessità, ed è nell'immediata prossimità del centro cittadino dove sono presenti uffici, strutture pubbliche.

Per la determinazione del prezzo di mercato degli immobili sopra descritti, il sottoscritto adotta il valore €/mq ricavato dalla media tra tutti i valori di quotazione rinvenuti. Si precisa inoltre che viene considerato il valore minimo delle singole quotazioni in quanto trattandosi di box con vincolo di pertinenzialità si riduce il mercato ai soli proprietari di immobili di tipo residenziale ricadenti nell'area dell'impianto.

L'analisi di mercato è contenuta nella relazione di stima.

	Quotazione da agenzie immobiliari	Quotazioni Borsino immobiliare	Quotazioni OMI	Operazione	Prezzo €/mq
Quotazione di compravendita	850.00	704.00	800.00	$(850.00+704.00+800.00)/3$	<b>784.66</b>
Quotazione di fitto	2.50	1.60	2.70	$(2.50+1.60+2.7)/3$	<b>2.26</b>

Pertanto, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato e tenuto conto dei fattori intrinseci quali il valore architettonico e decorativo degli immobili oggetto di stima, lo stato di conservazione interna ed esterna, di rifiniture (ove è stato possibile visionare), dei fattori estrinseci quali la localizzazione, l'illuminazione naturale dell'intero immobile, attribuisco ai cespiti oggetto della trattazione i suddetti valori:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Consistenza	Prezzo di vendita	Prezzo di locazione
GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 92	10	1750	72	45.20	35 466.63	102.15

Date le condizioni di manutenzione delle U.I., le caratteristiche sopra elencate, una valutazione maggiore al metro quadro sarebbe ingiustificata fuorviante e fuori dal valore medio di mercato della zona senza motivi adducibili.



IL VALORE DI STIMA DEL PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO IMMOBILIARE ARROTONDATO È DI € 35 500.00, MENTRE IL PREZZO DI EVENTUALE LOCAZIONE MENSILE È DI € 102.00

#### LIMITI ED ASSUNZIONI

Il Risultato della stima (Rapporto di valutazione) è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le indagini e, trattandosi di valore previsionale medio, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dal BORSINO IMMOBILIARE, dalle banche dati OMI e dall'unanimità delle informazioni rilasciate dai consulenti immobiliari di zona: ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi a disposizione del valutatore.

Il valutatore è stato esonerato dal committente ad effettuare analisi strutturali del fabbricato.

Il valutatore dichiara che:

- ✓ La versione dei fatti presentata nel Rapporto di Valutazione Immobiliare è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- ✓ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;
- ✓ Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ✓ Il valutatore ha agito con gli standards etici e professionali;
- ✓ Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✓ Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ✓ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel presente Rapporto di Valutazione, ha fornito assistenza professionale alla stesura del rapporto stesso.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento e i rispettivi allegati ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del presente valutatore.

Il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare, comprensivo degli allegati riferimento elencati in calce alla presente, è stato redatto in conformità al regolamento in relazione alle condizioni del luogo.



Quanto sopra esposto, in assolvimento dell'incarico conferito dalla committenza.

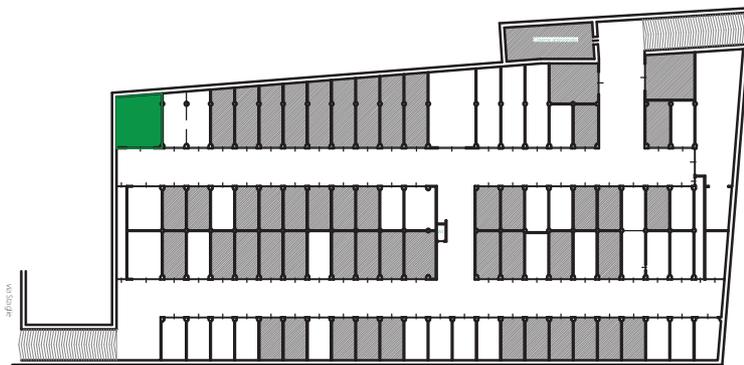
Castellammare di Stabia (NA), li 13.MAR.2019

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

- PLANIMETRIA DI RILIEVO

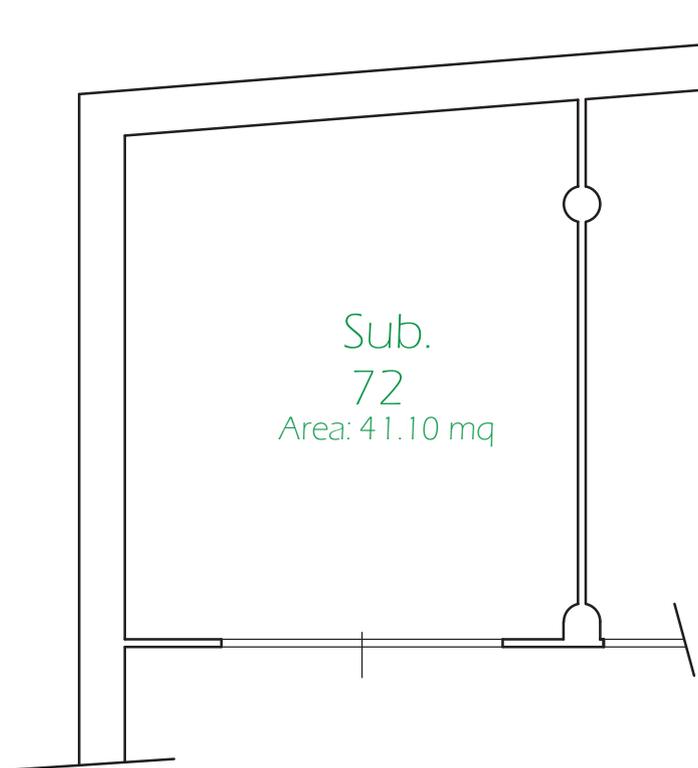
IL TECNICO

---



- Individuazione dell'immobile incluso nel lotto
- Immobili compresi nel compendio pignorato
- Immobili non compresi nel compendio pignorato

PLANIMETRIA Scala 1:1000



PIANTA Scala 1:100

Rif. Cat. :

Fg. 10 part. 1750 sub. 72



# Tribunale di Torre Annunziata

N.157/2015 R.G.E.

LOTTO 30

IL TECNICO

---

DATA: 13.MAR.2019

Rif. Cat.: N.C.E.U. Fg. 10 part. 1750 sub 73-74



Per incarico conferitomi, in qualità di Giudice dell'Esecuzione 157/2015 del Tribunale di Torre Annunziata, per la stima del compendio pignorato sito in Gragnano (Na) di proprietà della T site in via Staglie, io sottoscritto così come proposto in risposta al QUESITO 13 della relazione di stima si dispone il presente lotto

## PREMESSA

*"parcheggio interrato suddiviso in box auto da vendere e conferire a terzi in regime di pertinenzialità ai sensi della L.R. 19/2001, della L. 122/89 e delibera di Consiglio Comunale nr. 7 del 28.04.2003 [Regolamento Comunale per la realizzazione di parcheggi pertinenziali a cura di privati]"* secondo Permesso di Costruire nr. 01/05 e variante in corso d'opera nr. 7/09

## LEGITTIMITA' EDILIZIA – URBANISTICA E DOCUMENTAZIONE VISIONATA

Le consistenze immobiliari oggetto di stima sono state realizzate alla via Staglie. L'area d'intervento ricade nella zonizzazione del Comune di Gragnano in zona F 3.2.4 di P.R.G. e in zona 4 di P.U.T. la richiesta di Permesso di Costruire è stata formulata secondo ai sensi della L.R. 19/2001 e della L. 122/89 adottata con R.A. e approvato con Delibera del Consiglio Comunale nr. 7 del 28/04/2003.

viene rilasciato Permesso di Costruire nr. 1/05 dal Comune di Gragnano per la realizzazione di impianto box interrato ad unico livello. La copertura dell'impianto box è stata destinata alla realizzazione di nuovo campo per il gioco calcio. Successivamente, si sottolinea che per il Permesso di Costruire nr. 01/05 e Permesso di Costruire nr. 07/09, si è espressa favorevole la Commissione BB.AA.

La documentazione autorizzativa è prodotta in copia come allegato alla relazione di stima.

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è composto da un insieme di unità parte di autorimessa interrata ad unico livello. Ha accesso principale a mezzo rampa prospiciente via Staglie strada secondaria a circa 200 mt dalla via Castellammare, arteria principale che collega la città di Gragnano con Castellammare di Stabia. Il compendio immobiliare è sito in zona residenziale non lontano dal centro cittadino.

Di seguito si identificano tutti i cespiti oggetto di valutazione:



Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	Rendita
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 90	10	1750	74	zona1 cat. C/6	23 mq	Euro:86,71
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 91	10	1750	73	zona1 cat. C/6	22 mq	Euro:82,94

Le caratteristiche generali dell'impianto considerate sono riportate nella relazione di stima, mentre si riportano le caratteristiche dell'unità immobiliare parte del lotto in esame.

## DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Come già detto le unità oggetto di stima sono parte di un impianto interrato coperto da campo sportivo dedicato al gioco calcio. L'intero impianto è dotato di doppia rampa d'accesso di cui la principale è prospiciente via Stagle. Superate le rampe d'accesso (entrambe a rampa unica) si raggiunge l'area di manovra comune censita al sub 1 che disimpegna tutte le unità.

### CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMPIANTO

Rilievo:	Confronto con planimetrie catastali e verifica delle misure in loco
Accesso:	tutte le u.i.u. sono accessibili direttamente da area comune di manovra raggiungibile dalle rampe d'accesso.
Anno di ristrutturazione:	N.D.
Livello manutentivo*:	Mediocre
Finiture**:	standard
Numero servizi igienici:	1
Dotazione di impianti****:	Elettrico di base e antincendio
Distribuzione spazi interni:	N.D.
Cablaggio:	Assente
Altezza interna prevalente:	3,50 metri c.a.
Misurazioni:	Superficie utile (Su come da Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2 dell'Agenzia del Territorio)
Classe energetica dell'unità immobiliare:	N.D.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI PROPRIETÀ (da Manuale Agenzia delle Entrate ai sensi del D.P.R. 138/98) :

Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Mq.	Coeff. %	Sup. lorda	Coeff. di omog. %	Consistenza
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 66	10	1750	73 e 74	46.20	1.10	50.80	1.00	50.80

A maggior chiarimento si rimanda al rilievo metrico e fotografico prodotto in allegato alla relazione di stima.

*N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie.*



Nonostante le unità immobiliari insistono in un manufatto composto da più immobili con parti comuni e servizi comuni come ad esempio l'illuminazione, non è stato costituito alcun condominio e alcun piano di riparto millesimale per spese ordinarie e straordinarie.

#### METODO DI CALCOLO:

La zona dove è ubicato l'immobile in esame è posta nel Comune di Gragnano di buona comunicabilità per la vicinanza della rete viaria cittadina principale che collega il Comune di Gragnano con Castellammare di Stabia.

Da un'analisi urbanistica, detta zona è fornita di molte infrastrutture, di seguito ho potuto rilevare che le strade sono in buono stato di manutenzione, l'illuminazione notturna è soddisfacente, nelle strette vicinanze sono presenti negozi per i generi di prima necessità, ed è nell'immediata prossimità del centro cittadino dove sono presenti uffici, strutture pubbliche.

Per la determinazione del prezzo di mercato degli immobili sopra descritti, il sottoscritto adotta il valore €/mq ricavato dalla media tra tutti i valori di quotazione rinvenuti. Si precisa inoltre che viene considerato il valore minimo delle singole quotazioni in quanto trattandosi di box con vincolo di pertinenzialità si riduce il mercato ai soli proprietari di immobili di tipo residenziale ricadenti nell'area dell'impianto.

L'analisi di mercato è contenuta nella relazione di stima.

	Quotazione da agenzie immobiliari	Quotazioni Borsino immobiliare	Quotazioni OMI	Operazione	Prezzo €/mq
Quotazione di compravendita	850.00	704.00	800.00	$(850.00+704.00+800.00)/3$	<b>784.66</b>
Quotazione di fitto	2.50	1.60	2.70	$(2.50+1.60+2.7)/3$	<b>2.26</b>

Pertanto, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato e tenuto conto dei fattori intrinseci quali il valore architettonico e decorativo degli immobili oggetto di stima, lo stato di conservazione interna ed esterna, di rifiniture (ove è stato possibile visionare), dei fattori estrinseci quali la localizzazione, l'illuminazione naturale dell'intero immobile, attribuisco ai cespiti oggetto della trattazione i suddetti valori:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Consistenza	Prezzo di vendita	Prezzo di locazione
GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 66	10	1750	73 e 74	50.80	39 860.73	114.81

Si riporta a detrazione € 3 037.25 (importo da stima delle opere necessarie al ripristino); si ottiene prezzo di vendita pari a € 36 823.48



Date le condizioni di manutenzione delle U.I., le caratteristiche sopra elencate, una valutazione maggiore al metro quadro sarebbe ingiustificata fuorviante e fuori dal valore medio di mercato della zona senza motivi adducibili.

**IL VALORE DI STIMA DEL PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO IMMOBILIARE ARROTONDATO È DI € 36 800.00, MENTRE IL PREZZO DI EVENTUALE LOCAZIONE MENSILE È DI € 115.00**

#### LIMITI ED ASSUNZIONI

Il Risultato della stima (Rapporto di valutazione) è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le indagini e, trattandosi di valore previsionale medio, **può discostarsi dal valore finale di vendita.**

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dal BORSINO IMMOBILIARE, dalle banche dati OMI e dall'unanimità delle informazioni rilasciate dai consulenti immobiliari di zona: ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi a disposizione del valutatore.

Il valutatore è stato esonerato dal committente ad effettuare analisi strutturali del fabbricato.

Il valutatore dichiara che:

- ✓ La versione dei fatti presentata nel Rapporto di Valutazione Immobiliare è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- ✓ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;
- ✓ Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ✓ Il valutatore ha agito con gli standards etici e professionali;
- ✓ Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✓ Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ✓ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel presente Rapporto di Valutazione, ha fornito assistenza professionale alla stesura del rapporto stesso.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento e i rispettivi allegati ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del presente valutatore.



Il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare, comprensivo degli allegati riferimento elencati in calce alla presente, è stato redatto in conformità al regolamento in relazione alle condizioni del luogo.

Quanto sopra esposto, in assolvimento dell'incarico conferito dalla committenza.

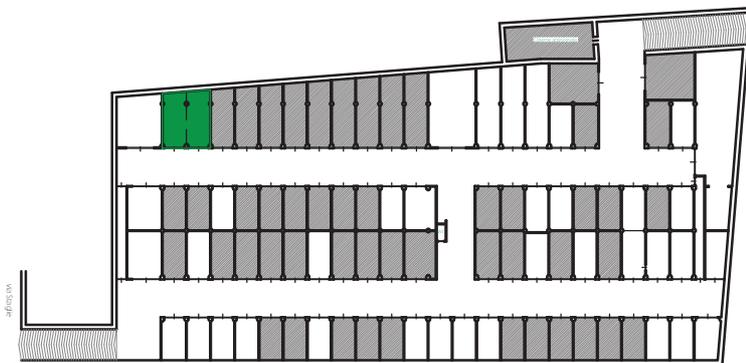
Castellammare di Stabia (NA), li 13.MAR.2019

#### DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

- PLANIMETRIA DI RILIEVO

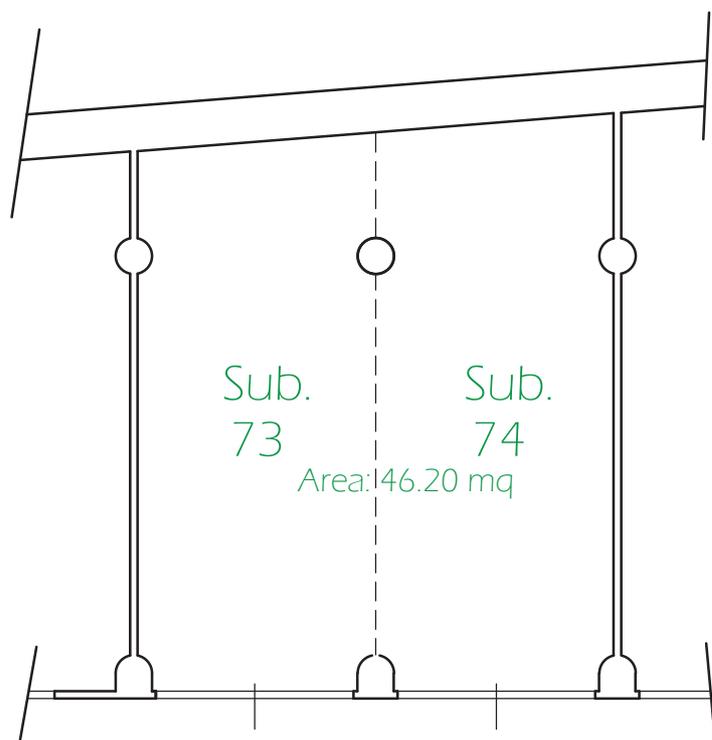
IL TECNICO

---



- Individuazione dell'immobile incluso nel lotto
- Immobili compresi nel compendio pignorato
- Immobili non compresi nel compendio pignorato

PLANIMETRIA Scala 1:1000



PIANTA Scala 1:100

Rif. Cat. :

Fg. 10 part. 1750 sub. 73-74



# Tribunale di Torre Annunziata

N.157/2015 R.G.E.

LOTTO 31

IL TECNICO

---

DATA: 13.MAR.2019

Rif. Cat.: N.C.E.U. Fg. 10 part. 1750 sub 84



Per incarico conferitomi, in qualità di Giudice dell'Esecuzione 157/2015 del Tribunale di Torre Annunziata, per la stima del compendio pignorato sito in Gragnano (Na) di proprietà della T site in via Stagle, io sottoscritto così come proposto in risposta al QUESITO 13 della relazione di stima si dispone il presente lotto

## PREMESSA

*"parcheggio interrato suddiviso in box auto da vendere e conferire a terzi in regime di pertinenzialità ai sensi della L.R. 19/2001, della L. 122/89 e delibera di Consiglio Comunale nr. 7 del 28.04.2003 [Regolamento Comunale per la realizzazione di parcheggi pertinenziali a cura di privati]"* secondo Permesso di Costruire nr. 01/05 e variante in corso d'opera nr. 7/09

## LEGITTIMITA' EDILIZIA – URBANISTICA E DOCUMENTAZIONE VISIONATA

Le consistenze immobiliari oggetto di stima sono state realizzate alla via Stagle. L'area d'intervento ricade nella zonizzazione del Comune di Gragnano in zona F 3.2.4 di P.R.G. e in zona 4 di P.U.T. la richiesta di Permesso di Costruire è stata formulata secondo ai sensi della L.R. 19/2001 e della L. 122/89 adottata con R.A. e approvato con Delibera del Consiglio Comunale nr. 7 del 28/04/2003.

viene rilasciato Permesso di Costruire nr. 1/05 dal Comune di Gragnano per la realizzazione di impianto box interrato ad unico livello. La copertura dell'impianto box è stata destinata alla realizzazione di nuovo campo per il gioco calcio. Successivamente, si sottolinea che per il Permesso di Costruire nr. 01/05 e Permesso di Costruire nr. 07/09, si è espressa favorevole la Commissione BB.AA.

La documentazione autorizzativa è prodotta in copia come allegato alla relazione di stima.

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è composto da un insieme di unità parte di autorimessa interrata ad unico livello. Ha accesso principale a mezzo rampa prospiciente via Stagle strada secondaria a circa 200 mt dalla via Castellammare, arteria principale che collega la città di Gragnano con Castellammare di Stabia. Il compendio immobiliare è sito in zona residenziale non lontano dal centro cittadino.

Di seguito si identificano tutti i cespiti oggetto di valutazione:



Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	Rendita
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 80	10	1750	84	zona1 cat. C/6	66 mq	Euro:248,83

Le caratteristiche generali dell'impianto considerate sono riportate nella relazione di stima, mentre si riportano le caratteristiche dell'unità immobiliare parte del lotto in esame.

### DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Come già detto le unità oggetto di stima sono parte di un impianto interrato coperto da campo sportivo dedicato al gioco calcio. L'intero impianto è dotato di doppia rampa d'accesso di cui la principale è prospiciente via Stagle. Superate le rampe d'accesso (entrambe a rampa unica) si raggiunge l'area di manovra comune censita al sub 1 che disimpegna tutte le unità.

### CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMPIANTO

Rilievo:	Confronto con planimetrie catastali e verifica delle misure in loco
Accesso:	tutte le u.i.u. sono accessibili direttamente da area comune di manovra raggiungibile dalle rampe d'accesso.
Anno di ristrutturazione:	N.D.
Livello manutentivo*:	Mediocre
Finiture**:	standard
Numero servizi igienici:	1
Dotazione di impianti****:	Elettrico di base e antincendio
Distribuzione spazi interni:	N.D.
Cablaggio:	Assente
Altezza interna prevalente:	3,50 metri c.a.
Misurazioni:	Superficie utile (Su come da Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2 dell'Agenzia del Territorio)
Classe energetica dell'unità immobiliare:	N.D.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI PROPRIETA' (da Manuale Agenzia delle Entrate ai sensi del D.P.R. 138/98) :

Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Mq.	Coeff. %	Sup. lorda	Coeff. di omog. %	Consistenza
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 80	10	1750	84	63.15	1.10	69.50	1.00	69.50

A maggior chiarimento si rimanda al rilievo metrico e fotografico prodotto in allegato alla relazione di stima.

*N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie.*

Nonostante le unità immobiliari insistono in un manufatto composto da più immobili con parti comuni e servizi comuni come ad esempio l'illuminazione, non è stato costituito alcun condominio e alcun piano di riparto millesimale per spese ordinarie e straordinarie.

#### METODO DI CALCOLO:

La zona dove è ubicato l'immobile in esame è posta nel Comune di Gragnano di buona comunicabilità per la vicinanza della rete viaria cittadina principale che collega il Comune di Gragnano con Castellammare di Stabia.

Da un'analisi urbanistica, detta zona è fornita di molte infrastrutture, di seguito ho potuto rilevare che le strade sono in buono stato di manutenzione, l'illuminazione notturna è soddisfacente, nelle strette vicinanze sono presenti negozi per i generi di prima necessità, ed è nell'immediata prossimità del centro cittadino dove sono presenti uffici, strutture pubbliche.

Per la determinazione del prezzo di mercato degli immobili sopra descritti, il sottoscritto adotta il valore €/mq ricavato dalla media tra tutti i valori di quotazione rinvenuti. Si precisa inoltre che viene considerato il valore minimo delle singole quotazioni in quanto trattandosi di box con vincolo di pertinenzialità si riduce il mercato ai soli proprietari di immobili di tipo residenziale ricadenti nell'area dell'impianto.

L'analisi di mercato è contenuta nella relazione di stima.

	Quotazione da agenzie immobiliari	Quotazioni Borsino immobiliare	Quotazioni OMI	Operazione	Prezzo €/mq
Quotazione di compravendita	850.00	704.00	800.00	$(850.00+704.00+800.00)/3$	<b>784.66</b>
Quotazione di fitto	2.50	1.60	2.70	$(2.50+1.60+2.7)/3$	<b>2.26</b>

Pertanto, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato e tenuto conto dei fattori intrinseci quali il valore architettonico e decorativo degli immobili oggetto di stima, lo stato di conservazione interna ed esterna, di rifiniture (ove è stato possibile visionare), dei fattori estrinseci quali la localizzazione, l'illuminazione naturale dell'intero immobile, attribuisco ai cespiti oggetto della trattazione i suddetti valori:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Consistenza	Prezzo di vendita	Prezzo di locazione
GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 80	10	1750	84	69.50	54 533.87	157.07

Date le condizioni di manutenzione delle U.I., le caratteristiche sopra elencate, una valutazione maggiore al metro quadro sarebbe ingiustificata fuorviante e fuori dal valore medio di mercato della zona senza motivi adducibili.



IL VALORE DI STIMA DEL PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO IMMOBILIARE ARROTONDATO È DI € 54 500.00, MENTRE IL PREZZO DI EVENTUALE LOCAZIONE MENSILE È DI € 157.00

#### LIMITI ED ASSUNZIONI

Il Risultato della stima (Rapporto di valutazione) è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le indagini e, trattandosi di valore previsionale medio, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dal BORSINO IMMOBILIARE, dalle banche dati OMI e dall'unanimità delle informazioni rilasciate dai consulenti immobiliari di zona: ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi a disposizione del valutatore.

Il valutatore è stato esonerato dal committente ad effettuare analisi strutturali del fabbricato.

Il valutatore dichiara che:

- ✓ La versione dei fatti presentata nel Rapporto di Valutazione Immobiliare è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- ✓ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;
- ✓ Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ✓ Il valutatore ha agito con gli standards etici e professionali;
- ✓ Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✓ Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ✓ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel presente Rapporto di Valutazione, ha fornito assistenza professionale alla stesura del rapporto stesso.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento e i rispettivi allegati ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del presente valutatore.

Il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare, comprensivo degli allegati riferimento elencati in calce alla presente, è stato redatto in conformità al regolamento in relazione alle condizioni del luogo.



Quanto sopra esposto, in assolvimento dell'incarico conferito dalla committenza.

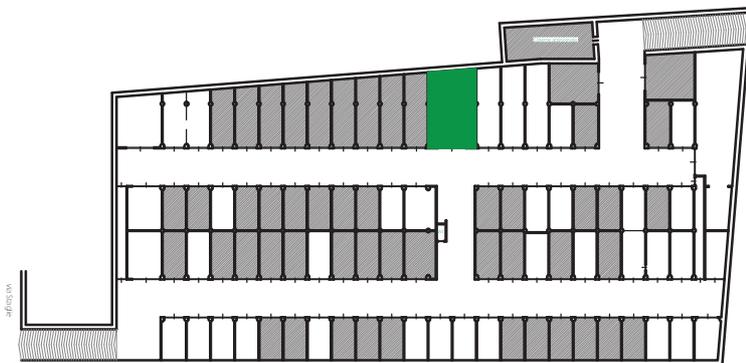
Castellammare di Stabia (NA), li 13.MAR.2019

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

- PLANIMETRIA DI RILIEVO

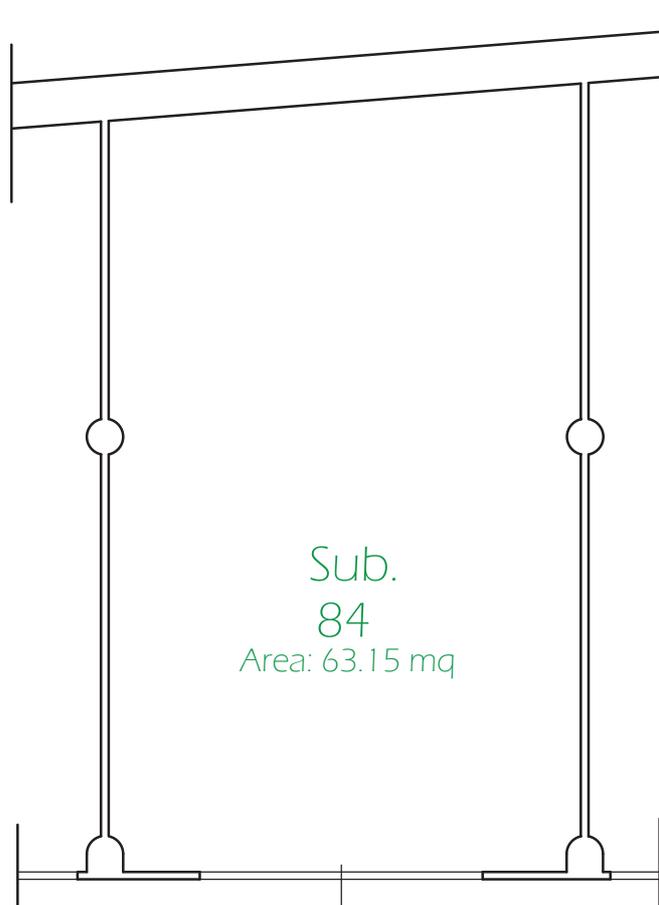
IL TECNICO

---



- Individuazione dell'immobile incluso nel lotto
- Immobili compresi nel compendio pignorato
- Immobili non compresi nel compendio pignorato

PLANIMETRIA Scala 1:1000



PIANTA Scala 1:100

Rif. Cat. :

Fg. 10 part. 1750 sub. 84



# Tribunale di Torre Annunziata

N.157/2015 R.G.E.

LOTTO 32

IL TECNICO

---

DATA: 13.MAR.2019

Rif. Cat.: N.C.E.U. Fg. 10 part. 1750 sub 85



Per incarico conferitomi, in qualità di Giudice dell'Esecuzione 157/2015 del Tribunale di Torre Annunziata, per la stima del compendio pignorato sito in Gragnano (Na) di proprietà della T site in via Staglie, io sottoscritto così come proposto in risposta al QUESITO 13 della relazione di stima si dispone il presente lotto

## PREMESSA

*"parcheggio interrato suddiviso in box auto da vendere e conferire a terzi in regime di pertinenzialità ai sensi della L.R. 19/2001, della L. 122/89 e delibera di Consiglio Comunale nr. 7 del 28.04.2003 [Regolamento Comunale per la realizzazione di parcheggi pertinenziali a cura di privati]"* secondo Permesso di Costruire nr. 01/05 e variante in corso d'opera nr. 7/09

## LEGITTIMITA' EDILIZIA – URBANISTICA E DOCUMENTAZIONE VISIONATA

Le consistenze immobiliari oggetto di stima sono state realizzate alla via Staglie. L'area d'intervento ricade nella zonizzazione del Comune di Gragnano in zona F 3.2.4 di P.R.G. e in zona 4 di P.U.T. la richiesta di Permesso di Costruire è stata formulata secondo ai sensi della L.R. 19/2001 e della L. 122/89 adottata con R.A. e approvato con Delibera del Consiglio Comunale nr. 7 del 28/04/2003.

viene rilasciato Permesso di Costruire nr. 1/05 dal Comune di Gragnano per la realizzazione di impianto box interrato ad unico livello. La copertura dell'impianto box è stata destinata alla realizzazione di nuovo campo per il gioco calcio. Successivamente, si sottolinea che per il Permesso di Costruire nr. 01/05 e Permesso di Costruire nr. 07/09, si è espressa favorevole la Commissione BB.AA.

La documentazione autorizzativa è prodotta in copia come allegato alla relazione di stima.

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è composto da un insieme di unità parte di autorimessa interrata ad unico livello. Ha accesso principale a mezzo rampa prospiciente via Staglie strada secondaria a circa 200 mt dalla via Castellammare, arteria principale che collega la città di Gragnano con Castellammare di Stabia. Il compendio immobiliare è sito in zona residenziale non lontano dal centro cittadino.

Di seguito si identificano tutti i cespiti oggetto di valutazione:



Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	Rendita
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 78	10	1750	85	zona1 cat. C/6	33 mq	Euro:124,41

Le caratteristiche generali dell'impianto considerate sono riportate nella relazione di stima, mentre si riportano le caratteristiche dell'unità immobiliare parte del lotto in esame.

### DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Come già detto le unità oggetto di stima sono parte di un impianto interrato coperto da campo sportivo dedicato al gioco calcio. L'intero impianto è dotato di doppia rampa d'accesso di cui la principale è prospiciente via Stagle. Superate le rampe d'accesso (entrambe a rampa unica) si raggiunge l'area di manovra comune censita al sub 1 che disimpegna tutte le unità.

### CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMPIANTO

Rilievo:	Confronto con planimetrie catastali e verifica delle misure in loco
Accesso:	tutte le u.i.u. sono accessibili direttamente da area comune di manovra raggiungibile dalle rampe d'accesso.
Anno di ristrutturazione:	N.D.
Livello manutentivo*:	Mediocre
Finiture**:	standard
Numero servizi igienici:	1
Dotazione di impianti****:	Elettrico di base e antincendio
Distribuzione spazi interni:	N.D.
Cablaggio:	Assente
Altezza interna prevalente:	3,50 metri c.a.
Misurazioni:	Superficie utile (Su come da Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2 dell'Agenzia del Territorio)
Classe energetica dell'unità immobiliare:	N.D.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI PROPRIETA' (da Manuale Agenzia delle Entrate ai sensi del D.P.R. 138/98) :

Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Mq.	Coeff. %	Sup. lorda	Coeff. di omog. %	Consistenza
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 78	10	1750	85	33.05	1.10	36.40	1.00	36.40

A maggior chiarimento si rimanda al rilievo metrico e fotografico prodotto in allegato alla relazione di stima.

*N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie.*

Nonostante le unità immobiliari insistono in un manufatto composto da più immobili con parti comuni e servizi comuni come ad esempio l'illuminazione, non è stato costituito alcun condominio e alcun piano di riparto millesimale per spese ordinarie e straordinarie.

#### METODO DI CALCOLO:

La zona dove è ubicato l'immobile in esame è posta nel Comune di Gragnano di buona comunicabilità per la vicinanza della rete viaria cittadina principale che collega il Comune di Gragnano con Castellammare di Stabia.

Da un'analisi urbanistica, detta zona è fornita di molte infrastrutture, di seguito ho potuto rilevare che le strade sono in buono stato di manutenzione, l'illuminazione notturna è soddisfacente, nelle strette vicinanze sono presenti negozi per i generi di prima necessità, ed è nell'immediata prossimità del centro cittadino dove sono presenti uffici, strutture pubbliche.

Per la determinazione del prezzo di mercato degli immobili sopra descritti, il sottoscritto adotta il valore €/mq ricavato dalla media tra tutti i valori di quotazione rinvenuti. Si precisa inoltre che viene considerato il valore minimo delle singole quotazioni in quanto trattandosi di box con vincolo di pertinenzialità si riduce il mercato ai soli proprietari di immobili di tipo residenziale ricadenti nell'area dell'impianto.

L'analisi di mercato è contenuta nella relazione di stima.

	Quotazione da agenzie immobiliari	Quotazioni Borsino immobiliare	Quotazioni OMI	Operazione	Prezzo €/mq
Quotazione di compravendita	850.00	704.00	800.00	$(850.00+704.00+800.00)/3$	<b>784.66</b>
Quotazione di fitto	2.50	1.60	2.70	$(2.50+1.60+2.7)/3$	<b>2.26</b>

Pertanto, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato e tenuto conto dei fattori intrinseci quali il valore architettonico e decorativo degli immobili oggetto di stima, lo stato di conservazione interna ed esterna, di rifiniture (ove è stato possibile visionare), dei fattori estrinseci quali la localizzazione, l'illuminazione naturale dell'intero immobile, attribuisco ai cespiti oggetto della trattazione i suddetti valori:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Consistenza	Prezzo di vendita	Prezzo di locazione
GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 78	10	1750	85	36.40	28 561.62	82.26

Date le condizioni di manutenzione delle U.I., le caratteristiche sopra elencate, una valutazione maggiore al metro quadro sarebbe ingiustificata fuorviante e fuori dal valore medio di mercato della zona senza motivi adducibili.



IL VALORE DI STIMA DEL PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO IMMOBILIARE ARROTONDATO È DI € 28 600.00, MENTRE IL PREZZO DI EVENTUALE LOCAZIONE MENSILE È DI € 82.00

#### LIMITI ED ASSUNZIONI

Il Risultato della stima (Rapporto di valutazione) è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le indagini e, trattandosi di valore previsionale medio, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dal BORSINO IMMOBILIARE, dalle banche dati OMI e dall'unanimità delle informazioni rilasciate dai consulenti immobiliari di zona: ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi a disposizione del valutatore.

Il valutatore è stato esonerato dal committente ad effettuare analisi strutturali del fabbricato.

Il valutatore dichiara che:

- ✓ La versione dei fatti presentata nel Rapporto di Valutazione Immobiliare è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- ✓ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;
- ✓ Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ✓ Il valutatore ha agito con gli standards etici e professionali;
- ✓ Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✓ Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ✓ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel presente Rapporto di Valutazione, ha fornito assistenza professionale alla stesura del rapporto stesso.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento e i rispettivi allegati ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del presente valutatore.

Il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare, comprensivo degli allegati riferimento elencati in calce alla presente, è stato redatto in conformità al regolamento in relazione alle condizioni del luogo.



Quanto sopra esposto, in assolvimento dell'incarico conferito dalla committenza.

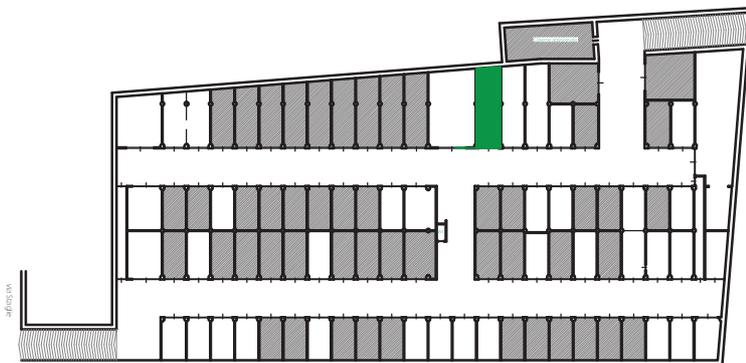
Castellammare di Stabia (NA), li 13.MAR.2019

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

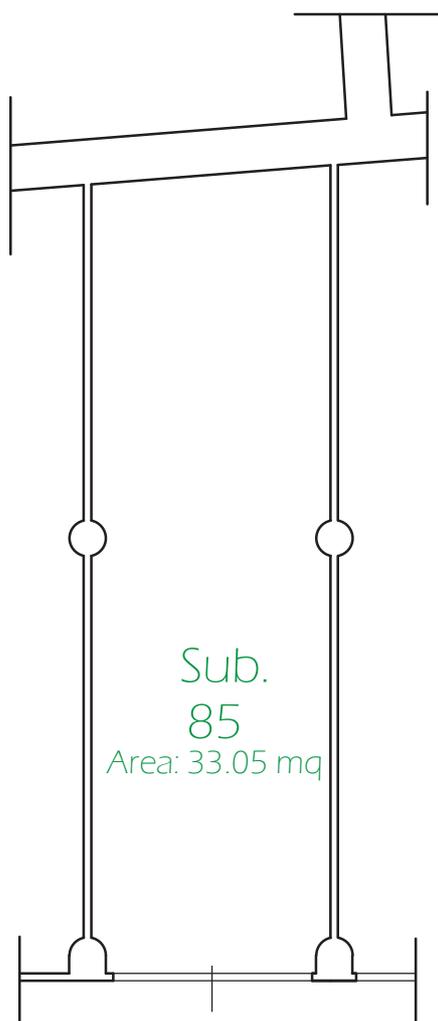
- PLANIMETRIA DI RILIEVO

IL TECNICO

---



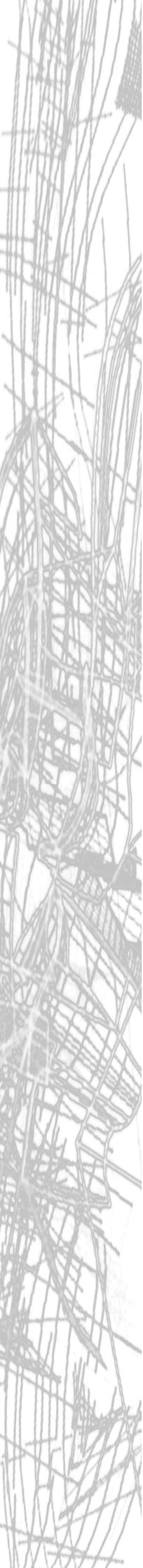
PLANIMETRIA Scala 1:1000



PIANTA Scala 1:100

Rif. Cat. :

Fg. 10 part. 1750 sub. 85



# Tribunale di Torre Annunziata

N.157/2015 R.G.E.

LOTTO 33

IL TECNICO

---

DATA: 13.MAR.2019

Rif. Cat.: N.C.E.U. Fg. 10 part. 1750 sub 86



Per incarico conferitomi, in qualità di Giudice dell'Esecuzione 157/2015 del Tribunale di Torre Annunziata, per la stima del compendio pignorato sito in Gragnano (Na) di proprietà della T site in via Staglie, io sottoscritto così come proposto in risposta al QUESITO 13 della relazione di stima si dispone il presente lotto

## PREMESSA

*"parcheggio interrato suddiviso in box auto da vendere e conferire a terzi in regime di pertinenzialità ai sensi della L.R. 19/2001, della L. 122/89 e delibera di Consiglio Comunale nr. 7 del 28.04.2003 [Regolamento Comunale per la realizzazione di parcheggi pertinenziali a cura di privati]"* secondo Permesso di Costruire nr. 01/05 e variante in corso d'opera nr. 7/09

## LEGITTIMITA' EDILIZIA – URBANISTICA E DOCUMENTAZIONE VISIONATA

Le consistenze immobiliari oggetto di stima sono state realizzate alla via Staglie. L'area d'intervento ricade nella zonizzazione del Comune di Gragnano in zona F 3.2.4 di P.R.G. e in zona 4 di P.U.T. la richiesta di Permesso di Costruire è stata formulata secondo ai sensi della L.R. 19/2001 e della L. 122/89 adottata con R.A. e approvato con Delibera del Consiglio Comunale nr. 7 del 28/04/2003.

viene rilasciato Permesso di Costruire nr. 1/05 dal Comune di Gragnano per la realizzazione di impianto box interrato ad unico livello. La copertura dell'impianto box è stata destinata alla realizzazione di nuovo campo per il gioco calcio. Successivamente, si sottolinea che per il Permesso di Costruire nr. 01/05 e Permesso di Costruire nr. 07/09, si è espressa favorevole la Commissione BB.AA.

La documentazione autorizzativa è prodotta in copia come allegato alla relazione di stima.

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è composto da un insieme di unità parte di autorimessa interrata ad unico livello. Ha accesso principale a mezzo rampa prospiciente via Staglie strada secondaria a circa 200 mt dalla via Castellammare, arteria principale che collega la città di Gragnano con Castellammare di Stabia. Il compendio immobiliare è sito in zona residenziale non lontano dal centro cittadino.

Di seguito si identificano tutti i cespiti oggetto di valutazione:



Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	Rendita
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 77	10	1750	86	zona1 cat. C/6	34 mq	Euro:128,18

Le caratteristiche generali dell'impianto considerate sono riportate nella relazione di stima, mentre si riportano le caratteristiche dell'unità immobiliare parte del lotto in esame.

### DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Come già detto le unità oggetto di stima sono parte di un impianto interrato coperto da campo sportivo dedicato al gioco calcio. L'intero impianto è dotato di doppia rampa d'accesso di cui la principale è prospiciente via Stagle. Superate le rampe d'accesso (entrambe a rampa unica) si raggiunge l'area di manovra comune censita al sub 1 che disimpegna tutte le unità.

### CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMPIANTO

Rilievo:	Confronto con planimetrie catastali e verifica delle misure in loco
Accesso:	tutte le u.i.u. sono accessibili direttamente da area comune di manovra raggiungibile dalle rampe d'accesso.
Anno di ristrutturazione:	N.D.
Livello manutentivo*:	Mediocre
Finiture**:	standard
Numero servizi igienici:	1
Dotazione di impianti****:	Elettrico di base e antincendio
Distribuzione spazi interni:	N.D.
Cablaggio:	Assente
Altezza interna prevalente:	3,50 metri c.a.
Misurazioni:	Superficie utile (Su come da Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2 dell'Agenzia del Territorio)
Classe energetica dell'unità immobiliare:	N.D.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI PROPRIETA' (da Manuale Agenzia delle Entrate ai sensi del D.P.R. 138/98) :

Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Mq.	Coeff. %	Sup. lorda	Coeff. di omog. %	Consistenza
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 77	10	1750	86	33.10	1.10	36.40	1.00	36.40

A maggior chiarimento si rimanda al rilievo metrico e fotografico prodotto in allegato alla relazione di stima.

*N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie.*

Nonostante le unità immobiliari insistono in un manufatto composto da più immobili con parti comuni e servizi comuni come ad esempio l'illuminazione, non è stato costituito alcun condominio e alcun piano di riparto millesimale per spese ordinarie e straordinarie.

#### METODO DI CALCOLO:

La zona dove è ubicato l'immobile in esame è posta nel Comune di Gragnano di buona comunicabilità per la vicinanza della rete viaria cittadina principale che collega il Comune di Gragnano con Castellammare di Stabia.

Da un'analisi urbanistica, detta zona è fornita di molte infrastrutture, di seguito ho potuto rilevare che le strade sono in buono stato di manutenzione, l'illuminazione notturna è soddisfacente, nelle strette vicinanze sono presenti negozi per i generi di prima necessità, ed è nell'immediata prossimità del centro cittadino dove sono presenti uffici, strutture pubbliche.

Per la determinazione del prezzo di mercato degli immobili sopra descritti, il sottoscritto adotta il valore €/mq ricavato dalla media tra tutti i valori di quotazione rinvenuti. Si precisa inoltre che viene considerato il valore minimo delle singole quotazioni in quanto trattandosi di box con vincolo di pertinenzialità si riduce il mercato ai soli proprietari di immobili di tipo residenziale ricadenti nell'area dell'impianto.

L'analisi di mercato è contenuta nella relazione di stima.

	Quotazione da agenzie immobiliari	Quotazioni Borsino immobiliare	Quotazioni OMI	Operazione	Prezzo €/mq
Quotazione di compravendita	850.00	704.00	800.00	$(850.00+704.00+800.00)/3$	<b>784.66</b>
Quotazione di fitto	2.50	1.60	2.70	$(2.50+1.60+2.7)/3$	<b>2.26</b>

Pertanto, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato e tenuto conto dei fattori intrinseci quali il valore architettonico e decorativo degli immobili oggetto di stima, lo stato di conservazione interna ed esterna, di rifiniture (ove è stato possibile visionare), dei fattori estrinseci quali la localizzazione, l'illuminazione naturale dell'intero immobile, attribuisco ai cespiti oggetto della trattazione i suddetti valori:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Consistenza	Prezzo di vendita	Prezzo di locazione
GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 77	10	1750	86	36.40	28 561.62	82.26

Date le condizioni di manutenzione delle U.I., le caratteristiche sopra elencate, una valutazione maggiore al metro quadro sarebbe ingiustificata fuorviante e fuori dal valore medio di mercato della zona senza motivi adducibili.



IL VALORE DI STIMA DEL PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO IMMOBILIARE ARROTONDATO È DI € 28 600.00, MENTRE IL PREZZO DI EVENTUALE LOCAZIONE MENSILE È DI € 82.00

#### LIMITI ED ASSUNZIONI

Il Risultato della stima (Rapporto di valutazione) è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le indagini e, trattandosi di valore previsionale medio, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dal BORSINO IMMOBILIARE, dalle banche dati OMI e dall'unanimità delle informazioni rilasciate dai consulenti immobiliari di zona: ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi a disposizione del valutatore.

Il valutatore è stato esonerato dal committente ad effettuare analisi strutturali del fabbricato.

Il valutatore dichiara che:

- ✓ La versione dei fatti presentata nel Rapporto di Valutazione Immobiliare è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- ✓ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;
- ✓ Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ✓ Il valutatore ha agito con gli standards etici e professionali;
- ✓ Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✓ Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ✓ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel presente Rapporto di Valutazione, ha fornito assistenza professionale alla stesura del rapporto stesso.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento e i rispettivi allegati ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del presente valutatore.

Il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare, comprensivo degli allegati riferimento elencati in calce alla presente, è stato redatto in conformità al regolamento in relazione alle condizioni del luogo.



Quanto sopra esposto, in assolvimento dell'incarico conferito dalla committenza.

Castellammare di Stabia (NA), li 13.MAR.2019

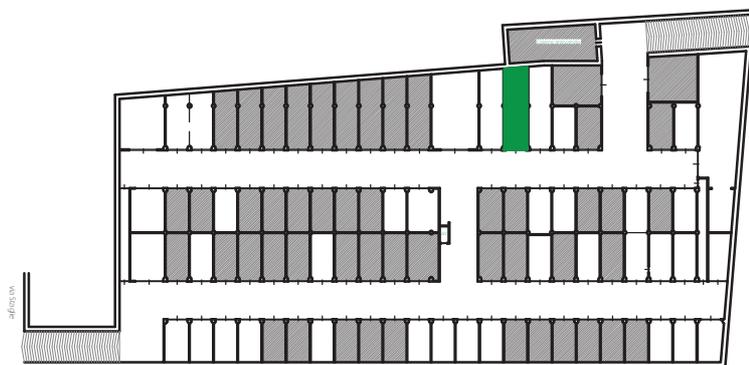
**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

- PLANIMETRIA DI RILIEVO

IL TECNICO

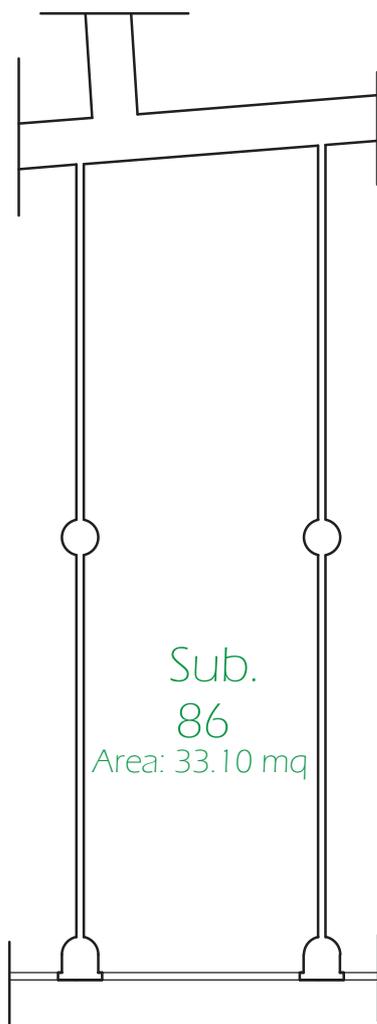
---

*(arch. Luigi di Pietro)*



-  Individuazione dell'immobile incluso nel lotto
-  Immobili compresi nel compendio pignorato
-  Immobili non compresi nel compendio pignorato

PLANIMETRIA Scala 1:1000



PIANTA Scala 1:100

Rif. Cat. :

Fg. 10 part. 1750 sub. 86



# Tribunale di Torre Annunziata

N.157/2015 R.G.E.

LOTTO 34

IL TECNICO

---

DATA: 13.MAR.2019

Rif. Cat.: N.C.E.U. Fg. 10 part. 1750 sub 87



Per incarico conferitomi, in qualità di Giudice dell'Esecuzione 157/2015 del Tribunale di Torre Annunziata, per la stima del compendio pignorato sito in Gragnano (Na) di proprietà della T site in via Staglie, io sottoscritto così come proposto in risposta al QUESITO 13 della relazione di stima si dispone il presente lotto

## PREMESSA

*“parcheggio interrato suddiviso in box auto da vendere e conferire a terzi in regime di pertinenzialità ai sensi della L.R. 19/2001, della L. 122/89 e delibera di Consiglio Comunale nr. 7 del 28.04.2003 [Regolamento Comunale per la realizzazione di parcheggi pertinenziali a cura di privati]”* secondo Permesso di Costruire nr. 01/05 e variante in corso d'opera nr. 7/09

## LEGITTIMITA' EDILIZIA – URBANISTICA E DOCUMENTAZIONE VISIONATA

Le consistenze immobiliari oggetto di stima sono state realizzate alla via Staglie. L'area d'intervento ricade nella zonizzazione del Comune di Gragnano in zona F 3.2.4 di P.R.G. e in zona 4 di P.U.T. la richiesta di Permesso di Costruire è stata formulata secondo ai sensi della L.R. 19/2001 e della L. 122/89 adottata con R.A. e approvato con Delibera del Consiglio Comunale nr. 7 del 28/04/2003.

viene rilasciato Permesso di Costruire nr. 1/05 dal Comune di Gragnano per la realizzazione di impianto box interrato ad unico livello. La copertura dell'impianto box è stata destinata alla realizzazione di nuovo campo per il gioco calcio. Successivamente, Si sottolinea che per il Permesso di Costruire nr. 01/05 e Permesso di Costruire nr. 07/09, si è espressa favorevole la Commissione BB.AA.

La documentazione autorizzativa è prodotta in copia come allegato alla relazione di stima.

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è composto da un insieme di unità parte di autorimessa interrata ad unico livello. Ha accesso principale a mezzo rampa prospiciente via Staglie strada secondaria a circa 200 mt dalla via Castellammare, arteria principale che collega la città di Gragnano con Castellammare di Stabia. Il compendio immobiliare è sito in zona residenziale non lontano dal centro cittadino.

Di seguito si identificano tutti i cespiti oggetto di valutazione:



Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	Rendita
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 76	10	1750	87	zona1 cat. C/6	35 mq	Euro:131,95

Le caratteristiche generali dell'impianto considerate sono riportate nella relazione di stima, mentre si riportano le caratteristiche dell'unità immobiliare parte del lotto in esame.

### DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Come già detto le unità oggetto di stima sono parte di un impianto interrato coperto da campo sportivo dedicato al gioco calcio. L'intero impianto è dotato di doppia rampa d'accesso di cui la principale è prospiciente via Stagle. Superate le rampe d'accesso (entrambe a rampa unica) si raggiunge l'area di manovra comune censita al sub 1 che disimpegna tutte le unità.

### CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMPIANTO

Rilievo:	Confronto con planimetrie catastali e verifica delle misure in loco
Accesso:	tutte le u.i.u. sono accessibili direttamente da area comune di manovra raggiungibile dalle rampe d'accesso.
Anno di ristrutturazione:	N.D.
Livello manutentivo*:	Mediocre
Finiture**:	standard
Numero servizi igienici:	1
Dotazione di impianti****:	Elettrico di base e antincendio
Distribuzione spazi interni:	N.D.
Cablaggio:	Assente
Altezza interna prevalente:	3,50 metri c.a.
Misurazioni:	Superficie utile (Su come da Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2 dell'Agenzia del Territorio)
Classe energetica dell'unità immobiliare:	N.D.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI PROPRIETA' (da Manuale Agenzia delle Entrate ai sensi del D.P.R. 138/98) :

Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Mq.	Coeff. %	Sup. lorda	Coeff. di omog. %	Consistenza
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 76	10	1750	87	33.85	1.10	37.20	1.00	37.20

A maggior chiarimento si rimanda al rilievo metrico e fotografico prodotto in allegato alla relazione di stima.

*N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie.*

Nonostante le unità immobiliari insistono in un manufatto composto da più immobili con parti comuni e servizi comuni come ad esempio l'illuminazione, non è stato costituito alcun condominio e alcun piano di riparto millesimale per spese ordinarie e straordinarie.

#### METODO DI CALCOLO:

La zona dove è ubicato l'immobile in esame è posta nel Comune di Gragnano di buona comunicabilità per la vicinanza della rete viaria cittadina principale che collega il Comune di Gragnano con Castellammare di Stabia.

Da un'analisi urbanistica, detta zona è fornita di molte infrastrutture, di seguito ho potuto rilevare che le strade sono in buono stato di manutenzione, l'illuminazione notturna è soddisfacente, nelle strette vicinanze sono presenti negozi per i generi di prima necessità, ed è nell'immediata prossimità del centro cittadino dove sono presenti uffici, strutture pubbliche.

Per la determinazione del prezzo di mercato degli immobili sopra descritti, il sottoscritto adotta il valore €/mq ricavato dalla media tra tutti i valori di quotazione rinvenuti. Si precisa inoltre che viene considerato il valore minimo delle singole quotazioni in quanto trattandosi di box con vincolo di pertinenzialità si riduce il mercato ai soli proprietari di immobili di tipo residenziale ricadenti nell'area dell'impianto.

L'analisi di mercato è contenuta nella relazione di stima.

	Quotazione da agenzie immobiliari	Quotazioni Borsino immobiliare	Quotazioni OMI	Operazione	Prezzo €/mq
Quotazione di compravendita	850.00	704.00	800.00	$(850.00+704.00+800.00)/3$	<b>784.66</b>
Quotazione di fitto	2.50	1.60	2.70	$(2.50+1.60+2.7)/3$	<b>2.26</b>

Pertanto, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato e tenuto conto dei fattori intrinseci quali il valore architettonico e decorativo degli immobili oggetto di stima, lo stato di conservazione interna ed esterna, di rifiniture (ove è stato possibile visionare), dei fattori estrinseci quali la localizzazione, l'illuminazione naturale dell'intero immobile, attribuisco ai cespiti oggetto della trattazione i suddetti valori:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Consistenza	Prezzo di vendita	Prezzo di locazione
GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 76	10	1750	87	37.20	29 189.35	84.07

Date le condizioni di manutenzione delle U.I., le caratteristiche sopra elencate, una valutazione maggiore al metro quadro sarebbe ingiustificata fuorviante e fuori dal valore medio di mercato della zona senza motivi adducibili.



IL VALORE DI STIMA DEL PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO IMMOBILIARE ARROTONDATO È DI € 29 200.00, MENTRE IL PREZZO DI EVENTUALE LOCAZIONE MENSILE È DI € 84.00

#### LIMITI ED ASSUNZIONI

Il Risultato della stima (Rapporto di valutazione) è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le indagini e, trattandosi di valore previsionale medio, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dal BORSINO IMMOBILIARE, dalle banche dati OMI e dall'unanimità delle informazioni rilasciate dai consulenti immobiliari di zona: ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi a disposizione del valutatore.

Il valutatore è stato esonerato dal committente ad effettuare analisi strutturali del fabbricato.

Il valutatore dichiara che:

- ✓ La versione dei fatti presentata nel Rapporto di Valutazione Immobiliare è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- ✓ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;
- ✓ Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ✓ Il valutatore ha agito con gli standards etici e professionali;
- ✓ Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✓ Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ✓ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel presente Rapporto di Valutazione, ha fornito assistenza professionale alla stesura del rapporto stesso.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento e i rispettivi allegati ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del presente valutatore.

Il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare, comprensivo degli allegati riferimento elencati in calce alla presente, è stato redatto in conformità al regolamento in relazione alle condizioni del luogo.



Quanto sopra esposto, in assolvimento dell'incarico conferito dalla committenza.

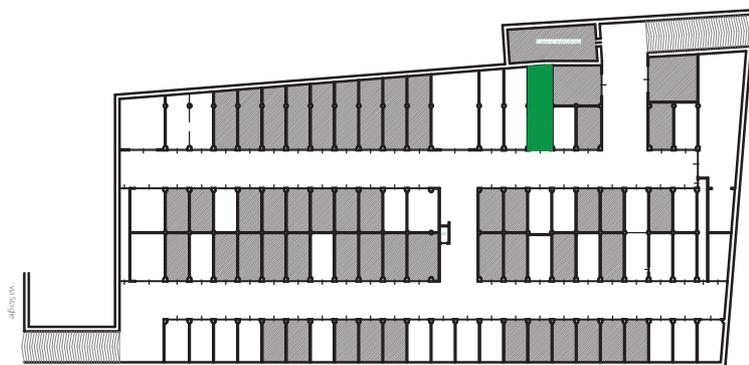
Castellammare di Stabia (NA), li 13.MAR.2019

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

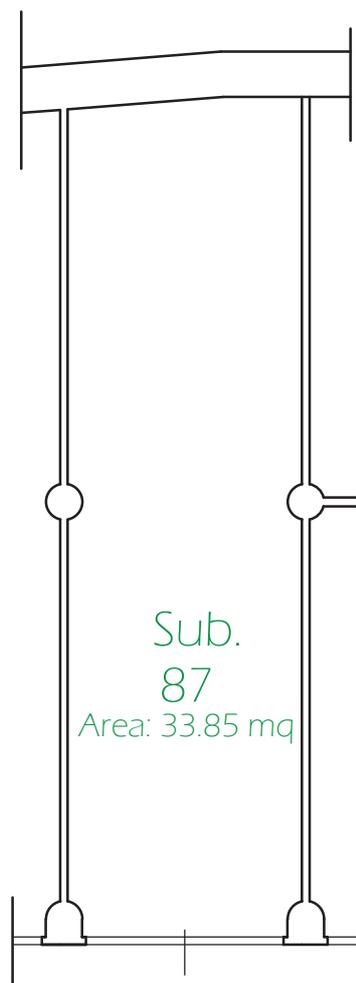
- PLANIMETRIA DI RILIEVO

IL TECNICO

---



PLANIMETRIA Scala 1:1000



PIANTA Scala 1:100

Rif. Cat. :

Fg. 10 part. 1750 sub. 87



# Tribunale di Torre Annunziata

N.157/2015 R.G.E.

LOTTO 35

IL TECNICO

---

DATA: 13.MAR.2019

Rif. Cat.: N.C.E.U. Fg. 10 part. 1750 sub 88



Per incarico conferitomi, in qualità di Giudice dell'Esecuzione 157/2015 del Tribunale di Torre Annunziata, per la stima del compendio pignorato sito in Gragnano (Na) di proprietà della T site in via Stagle, io sottoscritto così come proposto in risposta al QUESITO 13 della relazione di stima si dispone il presente lotto

## PREMESSA

*"parcheggio interrato suddiviso in box auto da vendere e conferire a terzi in regime di pertinenzialità ai sensi della L.R. 19/2001, della L. 122/89 e delibera di Consiglio Comunale nr. 7 del 28.04.2003 [Regolamento Comunale per la realizzazione di parcheggi pertinenziali a cura di privati]"* secondo Permesso di Costruire nr. 01/05 e variante in corso d'opera nr. 7/09

## LEGITTIMITA' EDILIZIA – URBANISTICA E DOCUMENTAZIONE VISIONATA

Le consistenze immobiliari oggetto di stima sono state realizzate alla via Stagle. L'area d'intervento ricade nella zonizzazione del Comune di Gragnano in zona F 3.2.4 di P.R.G. e in zona 4 di P.U.T. la richiesta di Permesso di Costruire è stata formulata secondo ai sensi della L.R. 19/2001 e della L. 122/89 adottata con R.A. e approvato con Delibera del Consiglio Comunale nr. 7 del 28/04/2003.

viene rilasciato Permesso di Costruire nr. 1/05 dal Comune di Gragnano per la realizzazione di impianto box interrato ad unico livello. La copertura dell'impianto box è stata destinata alla realizzazione di nuovo campo per il gioco calcio. Successivamente, si sottolinea che per il Permesso di Costruire nr. 01/05 e Permesso di Costruire nr. 07/09, si è espressa favorevole la Commissione BB.AA.

La documentazione autorizzativa è prodotta in copia come allegato alla relazione di stima.

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è composto da un insieme di unità parte di autorimessa interrata ad unico livello. Ha accesso principale a mezzo rampa prospiciente via Stagle strada secondaria a circa 200 mt dalla via Castellammare, arteria principale che collega la città di Gragnano con Castellammare di Stabia. Il compendio immobiliare è sito in zona residenziale non lontano dal centro cittadino.

Di seguito si identificano tutti i cespiti oggetto di valutazione:



Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	Rendita
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 74	10	1750	88	zona1 cat. C/6	18 mq	Euro:67,86

Le caratteristiche generali dell'impianto considerate sono riportate nella relazione di stima, mentre si riportano le caratteristiche dell'unità immobiliare parte del lotto in esame.

### DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Come già detto le unità oggetto di stima sono parte di un impianto interrato coperto da campo sportivo dedicato al gioco calcio. L'intero impianto è dotato di doppia rampa d'accesso di cui la principale è prospiciente via Stagle. Superate le rampe d'accesso (entrambe a rampa unica) si raggiunge l'area di manovra comune censita al sub 1 che disimpegna tutte le unità.

### CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMPIANTO

Rilievo:	Confronto con planimetrie catastali e verifica delle misure in loco
Accesso:	tutte le u.i.u. sono accessibili direttamente da area comune di manovra raggiungibile dalle rampe d'accesso.
Anno di ristrutturazione:	N.D.
Livello manutentivo*:	Mediocre
Finiture**:	standard
Numero servizi igienici:	1
Dotazione di impianti****:	Elettrico di base e antincendio
Distribuzione spazi interni:	N.D.
Cablaggio:	Assente
Altezza interna prevalente:	3,50 metri c.a.
Misurazioni:	Superficie utile (Su come da Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2 dell'Agenzia del Territorio)
Classe energetica dell'unità immobiliare:	N.D.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI PROPRIETA' (da Manuale Agenzia delle Entrate ai sensi del D.P.R. 138/98) :

Quota di Proprietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Mq.	Coeff. %	Sup. lorda	Coeff. di omog. %	Consistenza
1000/1000	GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 74	10	1750	88	17.20	1.10	18.90	1.00	18.90

A maggior chiarimento si rimanda al rilievo metrico e fotografico prodotto in allegato alla relazione di stima.

*N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie.*

Nonostante le unità immobiliari insistono in un manufatto composto da più immobili con parti comuni e servizi comuni come ad esempio l'illuminazione, non è stato costituito alcun condominio e alcun piano di riparto millesimale per spese ordinarie e straordinarie.

#### METODO DI CALCOLO:

La zona dove è ubicato l'immobile in esame è posta nel Comune di Gragnano di buona comunicabilità per la vicinanza della rete viaria cittadina principale che collega il Comune di Gragnano con Castellammare di Stabia.

Da un'analisi urbanistica, detta zona è fornita di molte infrastrutture, di seguito ho potuto rilevare che le strade sono in buono stato di manutenzione, l'illuminazione notturna è soddisfacente, nelle strette vicinanze sono presenti negozi per i generi di prima necessità, ed è nell'immediata prossimità del centro cittadino dove sono presenti uffici, strutture pubbliche.

Per la determinazione del prezzo di mercato degli immobili sopra descritti, il sottoscritto adotta il valore €/mq ricavato dalla media tra tutti i valori di quotazione rinvenuti. Si precisa inoltre che viene considerato il valore minimo delle singole quotazioni in quanto trattandosi di box con vincolo di pertinenzialità si riduce il mercato ai soli proprietari di immobili di tipo residenziale ricadenti nell'area dell'impianto.

L'analisi di mercato è contenuta nella relazione di stima.

	Quotazione da agenzie immobiliari	Quotazioni Borsino immobiliare	Quotazioni OMI	Operazione	Prezzo €/mq
Quotazione di compravendita	850.00	704.00	800.00	$(850.00+704.00+800.00)/3$	<b>784.66</b>
Quotazione di fitto	2.50	1.60	2.70	$(2.50+1.60+2.7)/3$	<b>2.26</b>

Pertanto, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato e tenuto conto dei fattori intrinseci quali il valore architettonico e decorativo degli immobili oggetto di stima, lo stato di conservazione interna ed esterna, di rifiniture (ove è stato possibile visionare), dei fattori estrinseci quali la localizzazione, l'illuminazione naturale dell'intero immobile, attribuisco ai cespiti oggetto della trattazione i suddetti valori:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Consistenza	Prezzo di vendita	Prezzo di locazione
GRAGNANO (NA) VIA STAGLIE, Piano S1 int. 74	10	1750	88	18.90	14 830.07	42.71

Date le condizioni di manutenzione delle U.I., le caratteristiche sopra elencate, una valutazione maggiore al metro quadro sarebbe ingiustificata fuorviante e fuori dal valore medio di mercato della zona senza motivi adducibili.



IL VALORE DI STIMA DEL PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO IMMOBILIARE ARROTONDATO È DI € 14 800.00, MENTRE IL PREZZO DI EVENTUALE LOCAZIONE MENSILE È DI € 43.00

#### LIMITI ED ASSUNZIONI

Il Risultato della stima (Rapporto di valutazione) è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le indagini e, trattandosi di valore previsionale medio, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dal BORSINO IMMOBILIARE, dalle banche dati OMI e dall'unanimità delle informazioni rilasciate dai consulenti immobiliari di zona: ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi a disposizione del valutatore.

Il valutatore è stato esonerato dal committente ad effettuare analisi strutturali del fabbricato.

Il valutatore dichiara che:

- ✓ La versione dei fatti presentata nel Rapporto di Valutazione Immobiliare è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- ✓ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;
- ✓ Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ✓ Il valutatore ha agito con gli standards etici e professionali;
- ✓ Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✓ Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ✓ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel presente Rapporto di Valutazione, ha fornito assistenza professionale alla stesura del rapporto stesso.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento e i rispettivi allegati ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del presente valutatore.

Il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare, comprensivo degli allegati riferimento elencati in calce alla presente, è stato redatto in conformità al regolamento in relazione alle condizioni del luogo.



Quanto sopra esposto, in assolvimento dell'incarico conferito dalla committenza.

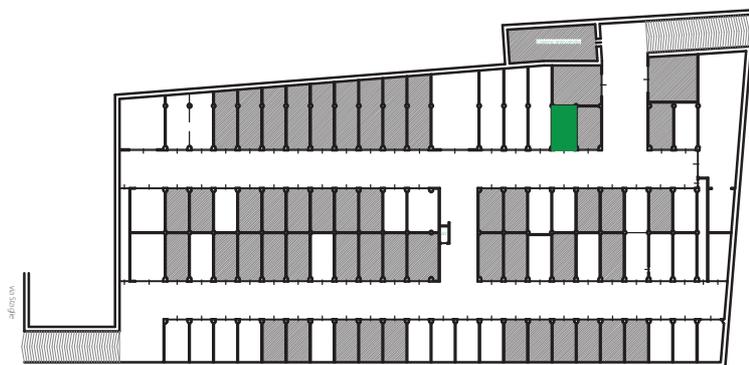
Castellammare di Stabia (NA), li 13.MAR.2019

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

- PLANIMETRIA DI RILIEVO

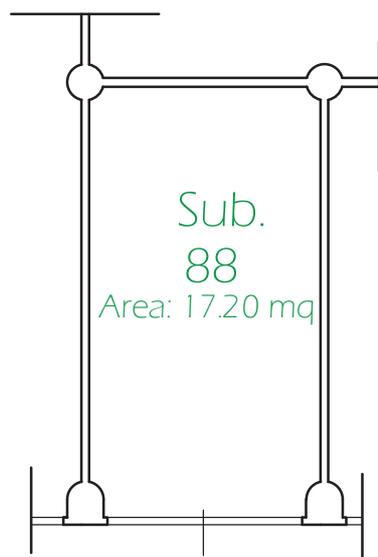
IL TECNICO

---



-  Individuazione dell'immobile incluso nel lotto
-  Immobili compresi nel compendio pignorato
-  Immobili non compresi nel compendio pignorato

PLANIMETRIA Scala 1:1000



PIANTA Scala 1:100

Rif. Cat. :

Fg. 10 part. 1750 sub. 88