



Geom. Gennaro Rossi

Studio tecnico professionale

Consulenza immobiliare
elaborazione progetti
rilievi topografici
contabilità
perizie
stime

Comune di Giugliano Na Provincia di Napoli

Protocollo arrivo

Perizia

C. t. p. per controdeduzioni alla Perizia C.T.U.
per immobili siti via Ripuaria n.283
Varcaturò Giugliano Na

-----000-----

Contiene

- Relazione di parte e stima ;
- Allegato di Mappa, foto e planimetrie ;
- Allegato Annunci e Valori immobiliari ;
- Allegato Coefficienti di merito o correttivi.



Committente: Sig. Alessandro Pastore

Archivio : file/clienti/

Il tecnico
Geom. Gennaro Rossi

Via Claudio Treves n.24
80026 Casoria Na
Cell. : 330 46 77 19

Mail: gtstudiorossi.it@gmail.com

Gtstudiorossi.it



Relazione tecnica

Oggetto: Consulenza Tecnica di Parte per Controdeduzioni alla Perizia tecnica del C.T.U. Ing. Giuseppe Vecchione .

Ente Ufficio : Tribunale di Napoli Nord ;

Procedimento : R. G. E. n.296/2020;

Consulente Tecnico di Ufficio : Ing. Giuseppe Vecchione ;

Parti : Nova Finanza S.p.A. / Pastore Alessandro;

Villa a schiera con annessa corte : via Ripuaria,283 Fraz. Varcaturò - Giugliano (NA) ;

Dati Catastali immobile : N.C.E.U.: Foglio 72 - particella 1355 sub 29, e 53.

-----0000000000-----

Il sottoscritto Geom. Gennaro Rossi, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Napoli al n. 4390, a seguito dell'incarico del committente Sig. Pastore Alessandro , per la redazione della presente Relazione tecnica per le controdeduzioni come C.T.P. alla Perizia Tecnica del C.T.U. Ing. Giuseppe Vecchione del 14-12-2022, con la presente accetta tale incarico, e pertanto dopo aver eseguito la lettura della perizia tecnica del C.t.u. e relativi allegati, espone quanto segue:

I beni eseguiti :

come si evince dalla relazione del C.T.U. sono costituiti da :

- Villa a schiera con annessa corte : via Ripuaria,283 Fraz. Varcaturò - Giugliano (NA) .

Descrizione sommaria immobile :

L'unità immobiliare costituita da :

Una villa a schiera composta da un piano rialzato destinato a zona giorno, un primo piano destinato a zona notte e l'ultimo piano a sottotetto, infine vi è un piano seminterrato destinato a garage e cantina.

L'immobile di cui sopra così descritto, si configura come un vero e proprio classico villino a schiera, che nella zona di Varcaturò Giugliano Na, è la più diffusa tipologia edilizia presente.

Lotto Unico :





- Villa a schiera composta da piano rialzato , 1°, e sottotetto con annessa corte, e piano sotto strada per garage e cantina, ubicato via Ripuaria, 283 Varcaturò - Giugliano (NA) .
- Dati Catastali immobili N.C.E.U.: Foglio 72 - particella 1355 sub 29, e 53.

Il lavoro professionale svolto dal C.t.u., e' costituito dai seguenti allegati :

- Allegato 1- Perizia C.t.u. dell' immobile ;
- Allegato 2- Grafici ;
- Allegato 3- Documentazione catastale ;
- Allegato 4- Documentazione Ipotecaria ;
- Allegato 5- Doc. Urbanistica ;
- Allegato 6- Doc. Atto di acquisto immobile ;
- Allegato 7- Doc. Anagrafica ;
- Allegato 8- Dati stima immobile ;
- Allegato 9- Rilievi fotografici;
- Allegato 10- Verbali di sopralluoghi.

Nel merito della consulenza tecnica d'ufficio

Si elencano vari elementi ed aspetti tecnici, importanti, che sono mancanti o incompleti sia negli elaborati grafici e sia nella relazione tecnica a corredo della Perizia del C.t.u. :

1. mancanza delle quote metriche degli spessori delle murature esterne ed interne;
2. mancanza parziale delle quote metriche relative all'area cortilizia della villa schiera ;
3. per quanto riguarda il calcolo delle superfici convenzionali da parte del C.t.u., ho notato una errata adozione di coefficiente correttivo pari a 0,50 per la superficie del piano interrato destinato garage, cantina, e sottotetto sovrastante, e come da lui stesso verificato, vi sono i collegamenti con l'unica scala esistente all'interno della villa a schiera. Tra l'altro anche nelle schede catastali del sub 29, e del sub 53 (allegate agli atti del CTU) vi è evidente collegamento con la funzione della scala unica, fra i vani principali, il sottotetto e il locale interrato . Pertanto quando vi sono i collegamenti con le pertinenze con i vani principali, il coefficiente che si applica è 0,60 (vedasi tabelle calcolo superfici commerciali in allegato);
4. mancanza di elaborati grafici quali sezioni e prospetti con le relative quote metriche delle varie altezze;





5. mancanza di confronto tra le sezioni e prospetti rilevati con i grafici dei titoli edilizi rilasciati con relazione delle incongruenze rilevate ecc. ecc. ;
6. nella pianta del sottotetto (rilievo C.t.u.), si riporta, genericamente solo una quota altimetrica $h = 2,00$, ma diversamente come riportato nella sezione del grafico dei titoli edilizi rilasciati, vi sono due altezze una min. di $h = 1,90$ e una max di $H = 2,10$, pertanto in C.t.u. dovrebbe fornire ulteriori dettagli in quanto non si riesce a capire se' il solaio di copertura e' piano o inclinato e di conseguenza ci sono da verificare ulteriori difformità, eventualmente da sanare (vedasi il dettaglio negli allegati tecnici) ;
7. per la incompleta redazione degli elaborati grafici, non può eseguire il calcolo e/o verifica esatta delle superfici convenzionali, così come eseguiti dal C.t.u., nonché il conseguente calcolo e valorizzazione del valore estimavo complessivo dell'immobile oggetto di procedura esec.v.a;
8. da un verifica effettuata tra le quote planimetriche "dello stato di fatto del C.t.u pari a mt 5,47 – lato est" , e quelle segnate nella Variante in Corso d'opera n.33/1991, pari a mt 6,80 – lato est, che sono riferite alle distanze dai confini e sagoma corpo villa, si sono riscontrate quote planimetriche discordanti in piu' punti, tra cui quella più rilevante è la distanza sul "lato est" pari 5,47 ml rispetto a 6,80 ml (vedasi il dettaglio negli allegati tecnici);
9. Per il punto n.8 appena enunciato si presumono altre difformità, da verificare da parte del C.t.u. con ulteriori sopralluoghi ed accertamenti del caso ;
10. Assenza di riscontro nella relazione del C.t.u. , per la descrizione delle difformità edilizie presenti nell'immobile oggetto di perizia, già elencate nei punti che precedono.

Quindi dopo aver elencato vari elementi ed aspetti tecnici rilevanti mi preme far presente che il C.t.u. debba fare maggiori approfondimenti sulla **due diligence tecnica-urbanistica**, per i vari punti appena enunciati, relativo alla legittimità edilizia e urbanistica del cespite immobiliare oggetto di perizia .

Tanto per sgombrare ogni dubbio e per dare certezze al "futuro acquirente" dell'immobile .

Stima immobiliare

Analizzando nel merito, la C.T.U. nella fase della stima vera e propria, si evidenzia in maniera chiara ed inequivocabile il metodo utilizzato quale metodo sintetico-comparativo, infatti il Ctu, dichiara di applicare solo la quotazione media dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia della Entrate, relativa al Semestre 2022 pari a minimo 1050 €/mq e massimo 1600 €/mq.

Poi riporta solo alcune fonti di informazioni di Agenzie immobiliari di zona e riproduce solo n.2 annunci e non li prende nemmeno in considerazione come quotazione immobiliare, il tutto supportato con scarso materiale documentale.

Infine riporta il valore numerico adottato per la quotazione immobiliare media O.M.I. pari a 1325 €/mq





Pertanto in CTP non concorda con il valore finale ricavato dalla stima pari a
€ 291.194,79

primo perché va aggiornata la superficie convenzionale che e' pari a

Mq 224,90

Tale aggiornamento è originato dal quanto enunciato al punto 3, ed ampiamente esplicitato ed evidenziato con calcoli analitici negli allegati tecnici acclusi alla presente perizia.

e secondo

Procedo con la mia stima

con il più probabile prezzo di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato, quello sintetico-comparativo dove il valore da ricercare per la corretta stima è il costo a mq.

A parere dello scrivente facendo riferimento esclusivamente ai parametri di:

- Quotazioni immobiliari Annunci di Agenzie del settore e di Privati.

Il prezzo medio di mercato è stato desunto da valutazioni on line di siti immobiliari specializzati e da comparazione con immobili simili. Si è cercato di prendere in esame per il metodo comparativo immobili similari ubicati nella stessa zona o zone analoghe, appartenenti alla medesima zona commerciale, aventi le stesse caratteristiche e dimensioni similari e costruiti o ristrutturati più o meno nello stesso periodo:

Elenco immobili presenti nel raggio max di 4,2 Km dall'immobile oggetto di stima				
Lett.	Descrizione	Totali Mq	Costo €/mq	Costo complessivo €
A	Villa a schiera via San Nullo, Licola Paese,	265	1490	395.000
B	Villa a schiera viale giove 16, Lago Patria,	200	1575	315.000
C	Villa a schiera via ripuaria 48, Varcaturò	150	1466	220.000
D	Villa a schiera, ottimo stato, Licola	137	2180	299.000
E	Villa a schiera via Vicinale Masseria..., Licola	168	1398	235.000
F	Villa a schiera via Madonna Pantano, Varcaturò	181	1596	289.000
G	Villa a schiera via Ripuaria 57, Varcaturò	210	1166	245.000
H	Villa a schiera via Ripuaria, Varcaturò	180	1940	350.000
I	Villa a schiera via Ripuaria 48, Varcaturò	225	1266	225.000
L	Villa a schiera via Ripuaria, Varcaturò	218	1192	260.000





Quotazioni immobiliari Annunci di Agenzie del settore e di Privati

Valore Media (1490+1575+1466+2180+1398+1596+1166+1940+1266+1192)/10=
€/mq 1526

(vedi Tabelle riportate alla fine allegato annunci immobiliari alla presente perizia)

Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare :

Valore Media min e max = €/mq 1050 + €/mq 1600 = 2650 €/mq / 2= €/mq 1325

(vedi Tabelle riportate alla fine allegato annunci immobiliari alla presente perizia)

Quotazioni immobiliari Borsino Immobiliare.it :

Valore Media : 1318 = €/mq 1318

(vedi Tabelle riportate alla fine allegato annunci immobiliari alla presente perizia)

Media finale :

Ag. Immob.ri €/mq 1526 + OMI €/mq 1325 + Borsino Imm. €/mq 1318 / 3 =

Valore medio finale = €/mq 1389

il quali valori saranno poi moltiplicati per i coefficienti correttivi delle tabelle di seguito riportate.

Pertanto a parere dello scrivente, la stima applicata dal Ct.u. risulta non attinente e riduttiva rispetto al reale valore di mercato, quindi, tenuto conto di quanto sopra detto, e tenuto conto di valori più congrui, la stima va' corretta, anche in considerazione delle condizioni dell'immobile definite soddisfacenti, fermo restando e condividendo la descrizione fatta dal CTU in merito alle caratteristiche dei beni oggetto della presente perizia.

Si riporta tabella con i coefficienti correttivi scelti

Descrizione Coefficiente	Scelta coefficiente	Note – Commento
Stato locativo	1,00	Immobile libero da persone e cose
Livello piano	0,95	Per villa a schiera a tre livelli + s/1
Stato conservativo	1,05	Immobile corrispondente a ristrutturato
Luminosità	1,10	Immobile con parete cieca esposta a nord e le altre ad est, sud e ovest
Esposizione - vista	1,00	Mista
Vetustà	1,00	Edificato fra il 1988/94, con età media 28 – 30 anni – stato normale
Riscaldamento	1,05	Immobile dotato di impianto di riscaldamento
Altri - ubicazione	1,00	Zona centrale della Frazione di Varcaturò Giugliano Na





Analizzando i dati per la tipologia in esame e con uno stato conservativo regolare, e considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si acquisisce il valore di mercato con la seguente tabella, contenente anche i coefficienti correttivi di merito, scelti per nell'immobile :

Superficie Virtuale mq x Coefficienti x il Valore a €/mq = Valore finale €

Tabella con calcolo del valore immobile

Numero d'ordine	Tabella		Parziali	Coef.	Parziali	Coefficienti								Valore	Valore
	Descrizione unita' immobiliari		superfici reali	coefficiente correttivo	superfici convenzionali	stato locativo	piano	stato conservazione	luminosità	esposizione vista	vetustà	riscaldamento	Altri	Quotazione a Mq	parziale in Euro
1	Immobili N:C.E.U. f.72 p.1355 sub 29 e 53		su 224,90	1,00	224,90	1,00	0,95	1,05	1,10	1,00	1,00	1,05	1,00	€ 1.389	€ 359.903,93
2			su 0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	€ -	€ 0,00
	sommano mq.		su 224,90												€ 359.903,93

Pertanto si stima l'immobile in :

(importo arrotondato)

€ 359.900,00

(trecentocinquantanoveneccentomila/00)

Ritenendo di aver risposto in maniera chiara ed esaustiva, restando comunque a disposizione per ulteriori chiarimenti. Si allegano alla presente – Allegato Mappe, Foto e Piante ; Annunci immobiliari, Tabelle Valori OMI , Tabelle Borsino Immobiliare ; Tabelle Coefficienti correttivi di merito .

Avendo espletato l'incarico affidatomi rassegno la presente relazione tecnica per note di parte.

Casoria lì 05.12.2022

Il Tecnico
Geom. Gennaro Rossi

Documento firmato da : Geom. Gennaro Rossi con Aruba Pec Firma elettronica digitale





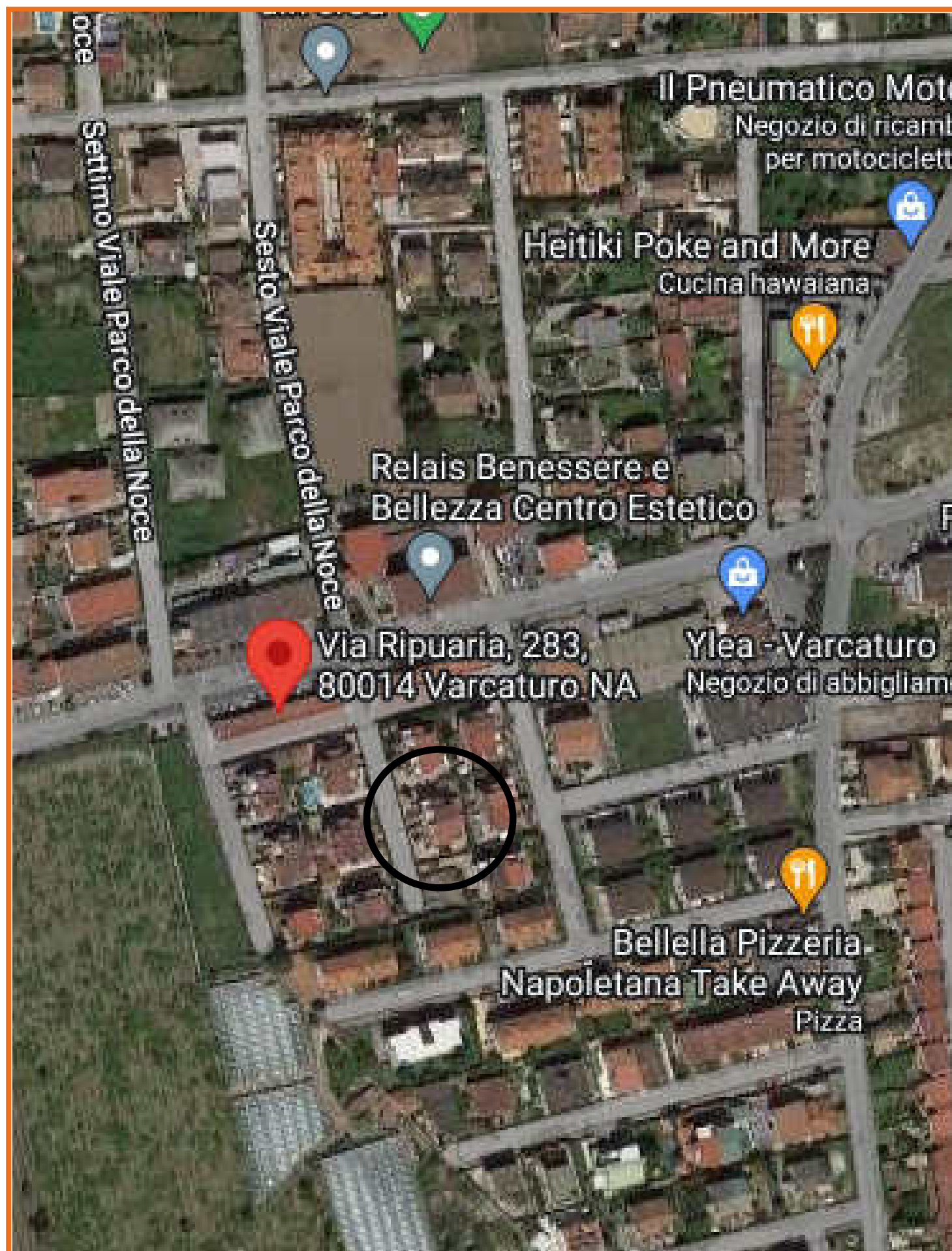
Comune di Giugliano

Provincia di Napoli

Stima immobiliare

per immobili siti in via Ripuaria - Varcaturò

Piante e planimetrie immobili



Pianta piano seminterrato «tratta da disegni CTU».

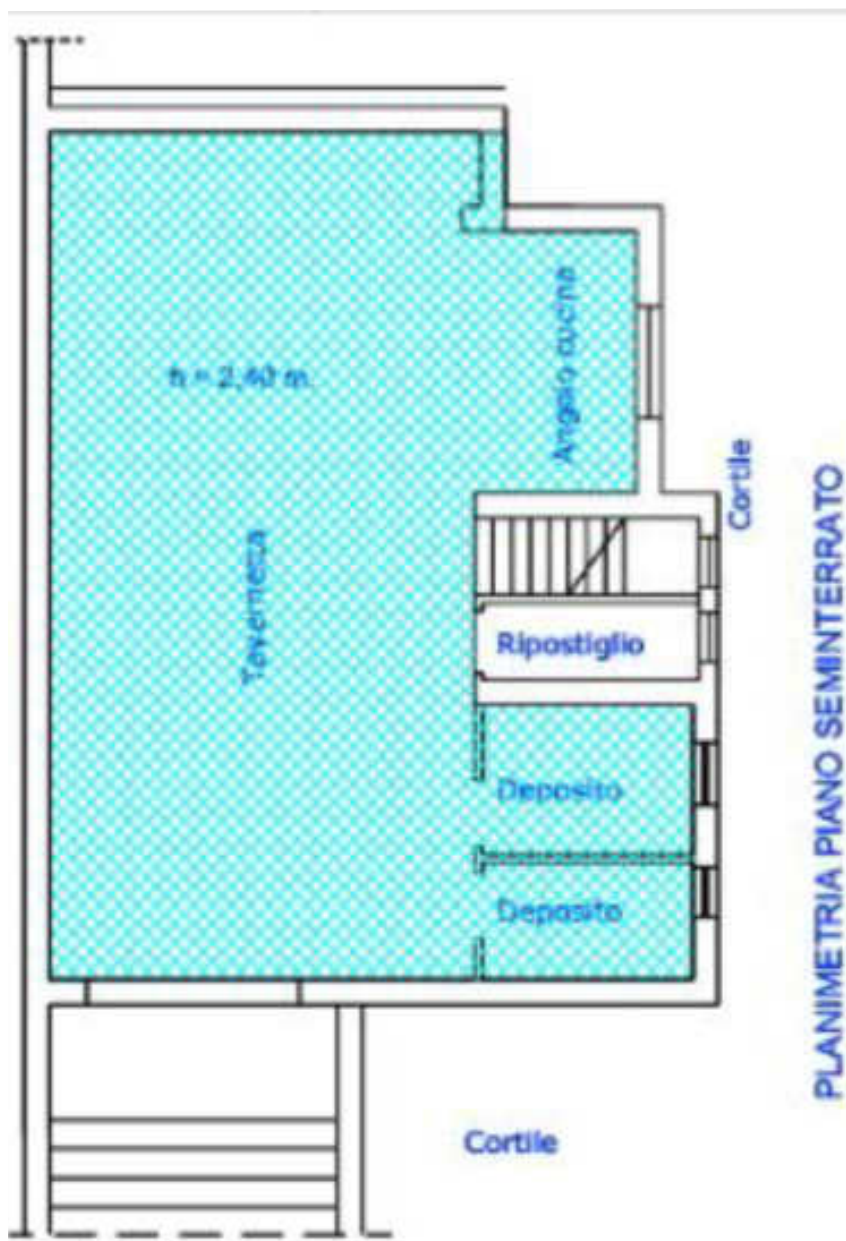
Individuazioni superfici

via Ripuaria, 283 Varcaturò - Giugliano (NA) .

Dati Catastali immobili : Foglio 72 - particella 1355 sub 29, e 53.

Legenda :

-  S.E.L.
-  TERRAZZO
-  BALCONE
-  SOTTOTETTO
-  SUP. ESTERNA
-  AUTORIMESSA



Calcolo C.t.u.

AUTORIMESSA VIA RIPUARIA - PERTINENZA DEL SUB. 29								
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA mq.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA mq.
72	1355	53	C/6	S1	AUTORIMESSA	67	(*)Variato 0,5	(*)Variato 33,50
								33,50

Calcolo C.t.p.

(*)Autorimessa pertinenza del sub 29 mq 67 0,6 mq 40,20

Pianta piano rialzato «tratta da disegni CTU».

Individuazioni superfici

via Ripuaria, 283 Varcaturò - Giugliano (NA) .

Dati Catastali immobili : Foglio 72 - particella 1355 sub 29, e 53.

Legenda :

-  S.E.L.
-  TERRAZZO
-  BALCONE
-  SOTTOTETTO
-  SUP. ESTERNA
-  AUTORIMESSA



Calcolo C.t.u.

ABITAZIONE INDIPENDENTE VIA RIPUARIA								
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA mq.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA mq.
72	1355	29	A/7	T/1/2	APPARTAMENTO	132	1	132,00
					BALCONE/TERRAZZO FINO A 25 MQ.	25	0,3	7,50
					BALCONE/TERRAZZO OLTRE 25 MQ.	26	0,1	2,60
					SOTTOTETTO	39	(**)Variato 0,5	(**)Variato 19,50
					CORTILE	192	0,1	19,20
								180,80

Pianta piano primo «tratta da disegni CTU».

Individuazioni superfici

via Ripuaria, 283 Varcaturò - Giugliano (NA) .

Dati Catastali immobili : Foglio 72 - particella 1355 sub 29, e 53.



Calcolo C.t.u.

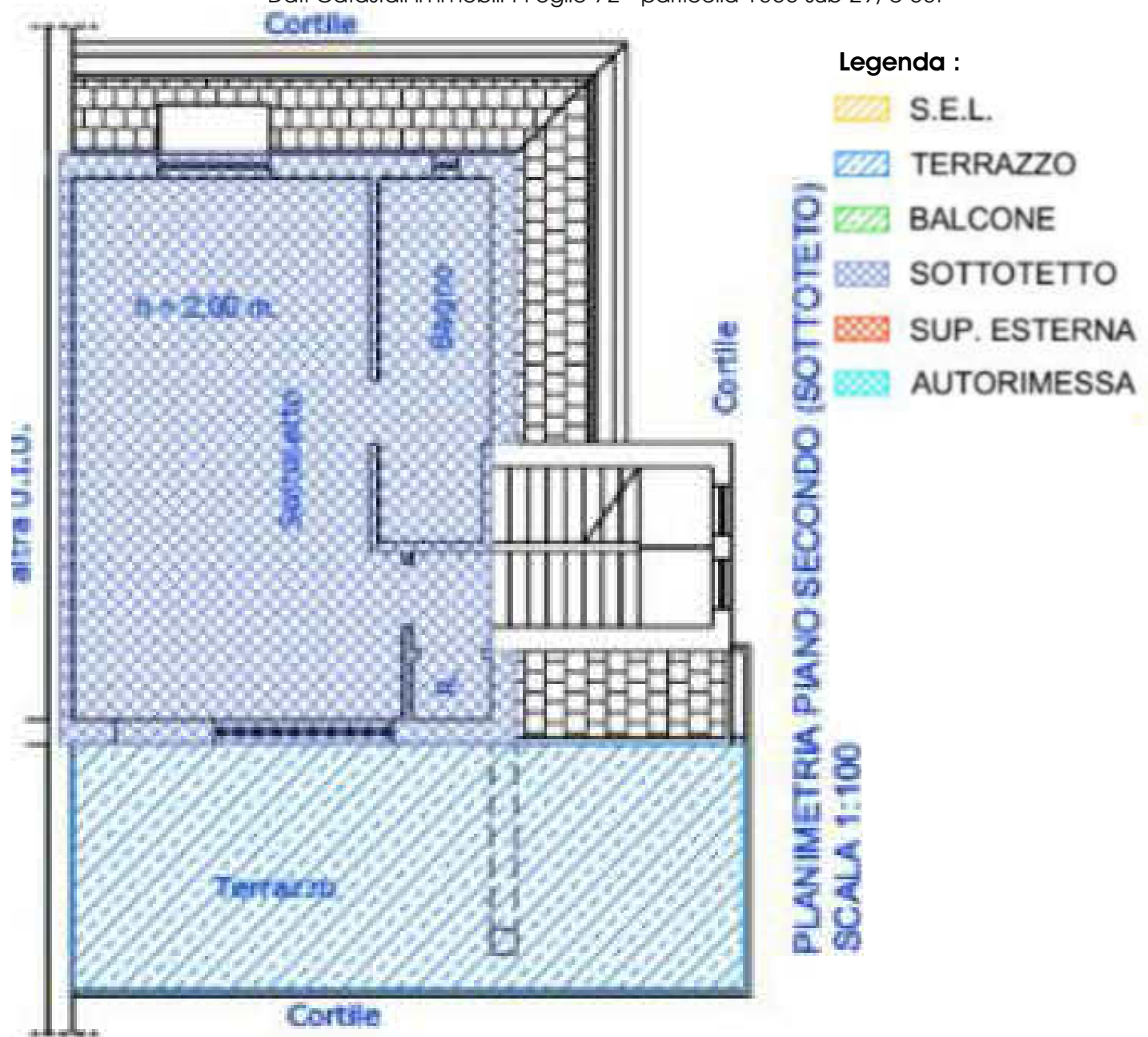
ABITAZIONE INDIPENDENTE VIA RIPUARIA								
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA mq.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA mq.
72	1355	29	A/7	T/1/2	APPARTAMENTO	132	1	132,00
					BALCONE/TERRAZZO FINO A 25 MQ.	25	0,3	7,50
					BALCONE/TERRAZZO OLTRE 25 MQ.	26	0,1	2,60
					SOTTOTETTO	39	(**)Variato 0,5	(**)Variato 19,50
					CORTILE	192	0,1	19,20
								180,80

Pianta piano sottotetto «tratta da disegni CTU».

Individuazioni superficiali

via Ripuaria, 283 Varcaturò - Giugliano (NA) .

Dati Catastali immobili : Foglio 72 - particella 1355 sub 29, e 53.



Calcolo C.t.u.

ABITAZIONE INDIPENDENTE VIA RIPUARIA								
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA mq.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA mq.
72	1355	29	A/7	T/1/2	APPARTAMENTO	132	1	132,00
					BALCONE/TERRAZZO FINO A 25 MQ.	25	0,3	7,50
					BALCONE/TERRAZZO OLTRE 25 MQ.	26	0,1	2,60
					SOTTOTETTO	39	(**)Variato 0,5	(**)Variato 19,50
					CORTILE	192	0,1	19,20
								180,80

Calcolo C.t.p.

(**) Sottotetto pertinenza

mq 39

0,6

mq 23,40

Planimetria lotto con villa «tratta da disegni CTU».

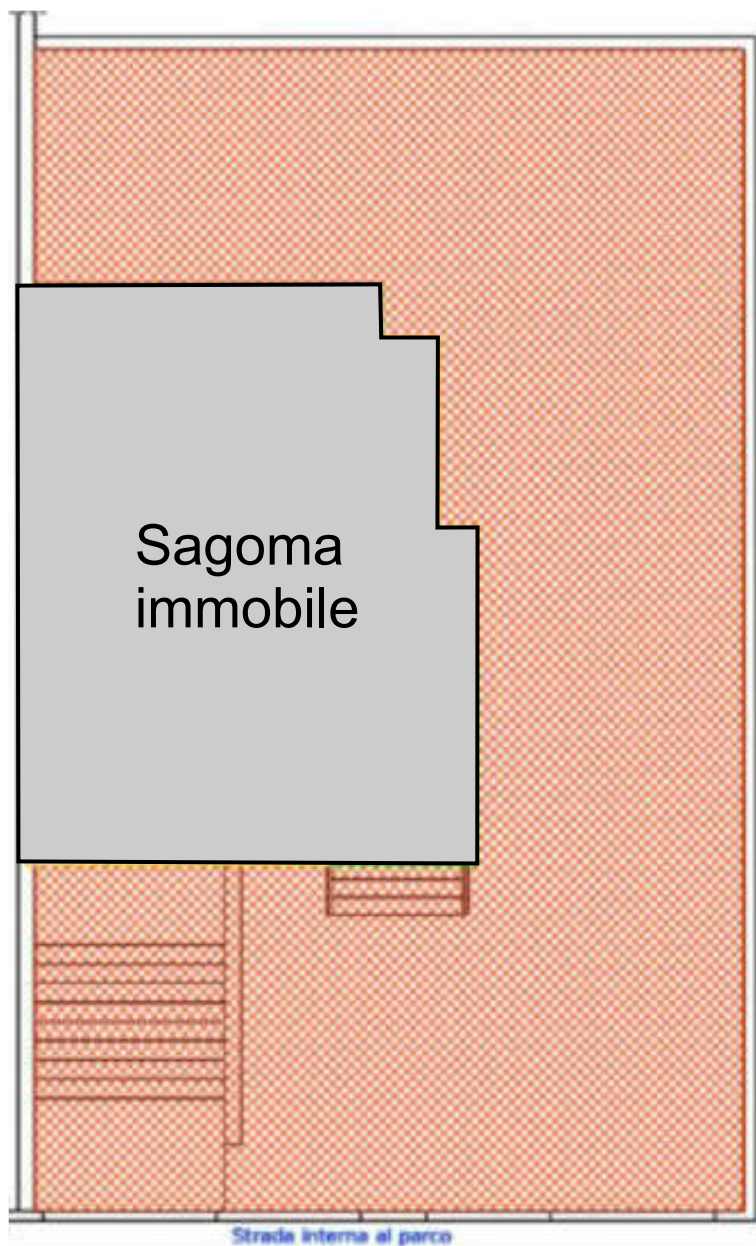
Individuazioni superfici

via Ripuaria, 283 Varcaturro - Giugliano (NA) .

Dati Catastali immobili : Foglio 72 - particella 1355 sub 29, e 53.

Legenda :

-  S.E.L.
-  TERRAZZO
-  BALCONE
-  SOTTOTETTO
-  SUP. ESTERNA
-  AUTORIMESSA



Calcolo C.t.u.

ABITAZIONE INDIPENDENTE VIA RIPIARIA								
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE LONDA (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGIUNGIMENTO	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)
72	1355	29	A/7	T/1/2	APPARTAMENTO	132	1	132,00
					BALCONE/TERRAZZO FINO A 25 MQ.	29	0,5	7,50
					BALCONE/TERRAZZO OLTRE 25 MQ.	26	0,5	2,60
					SOTTOTETTO	39	**Variato 0,5	**Variato 19,50
					CORTILE	292	0,1	19,20
								180,80

AUTORIMESSA VIA RIPIARIA - PERTINENZA DEL SUB. 29								
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE LONDA (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGIUNGIMENTO	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)
72	1355	53	C/6	51	AUTORIMESSA	67	**Variato 0,5	**Variato 33,50
								33,50

TOTALE SUP. COMMERCIALE								214,30
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--------

Riepilogo

Calcolo Sup. Convenzionale

Calcolo C.t.u. sup. convenzionale mq 214,30
 (*)a detrarre sup. Sottotetto $39 \times 0,5 =$ mq 19,50
 (**)a detrarre sup. Autorim.sa $67 \times 0,5 =$ mq 33,50
 Totale parziale mq 161,30

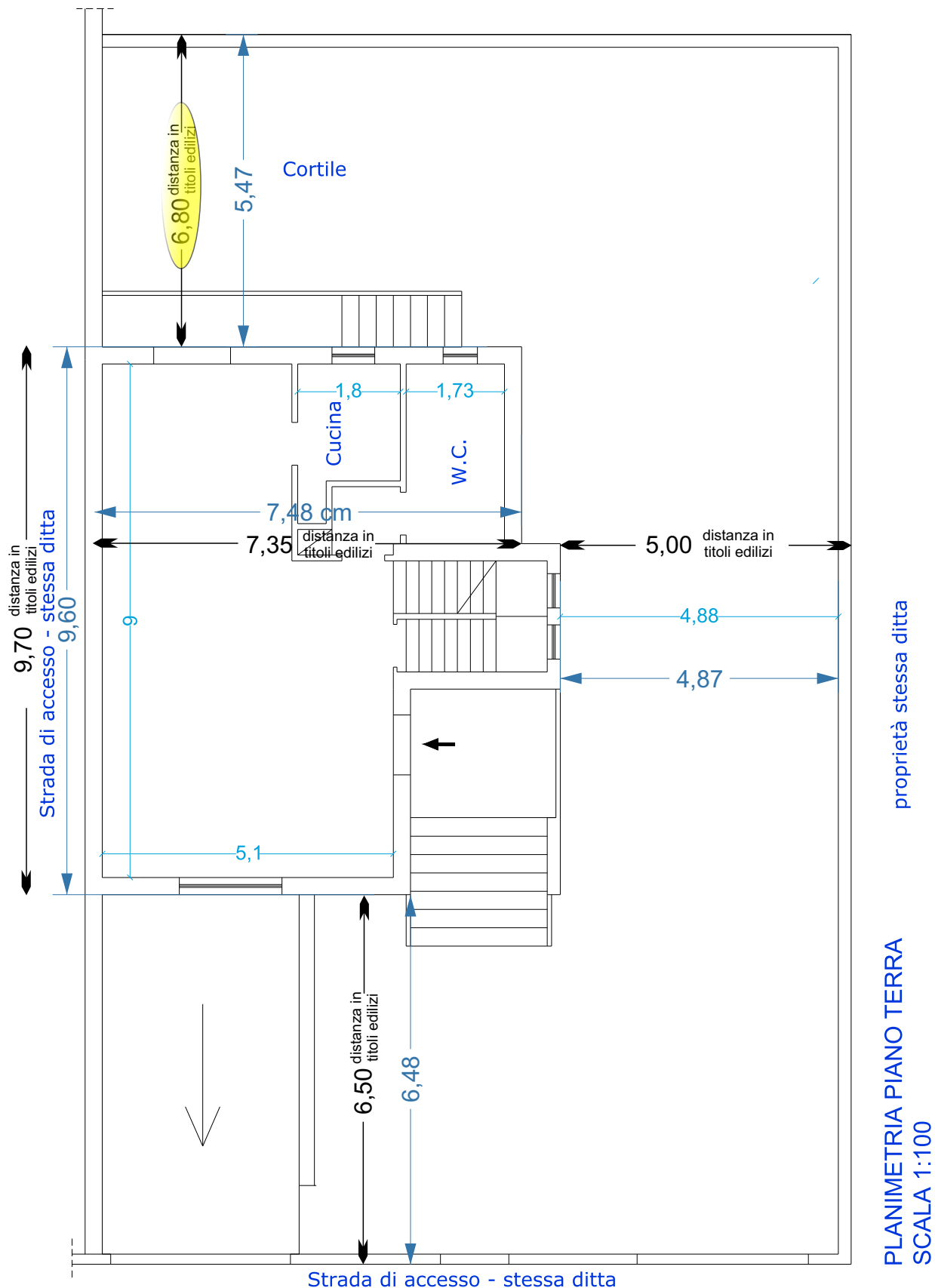
Calcolo C.t.p.

Variazione sup. convenzionale mq 161,30
 Sottotetto+Autorim.sa $mq 106 \times 0,6 =$ mq 63,60
Totale mq 224,90

Planimetria con differenze di quote tra stato di fatto e Titoli edilizi

Planimetria immobile «tratta da disegni CTU».

Legenda: \longleftrightarrow 5,00 distanza in titoli edilizi \longleftrightarrow distanza in titoli edilizi
 \longleftrightarrow 5,46 \longleftrightarrow distanza rilievo stato di fatto
 \longleftrightarrow 4,88 \longleftrightarrow distanza rilievo Ctu



Planimetria con differenze di quote tra stato di fatto e Titoli edilizi
«tratta dagli allegati urbanistica della perizia del CTU».

Legenda:  6,80 distanza in titoli edilizi

Foto estratta dalla Variante n.33/1992 alla Conc.ne edilizia n.63/1988

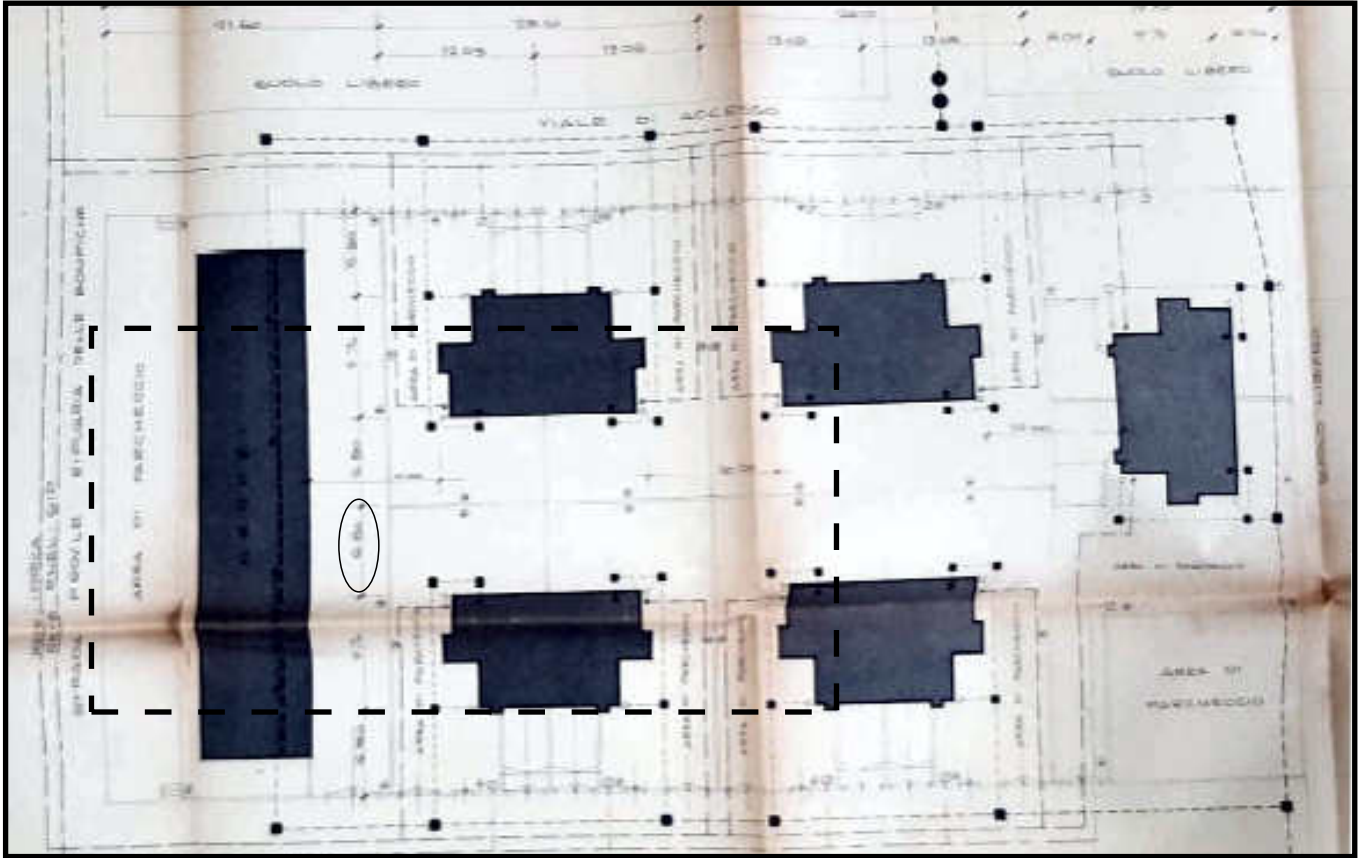
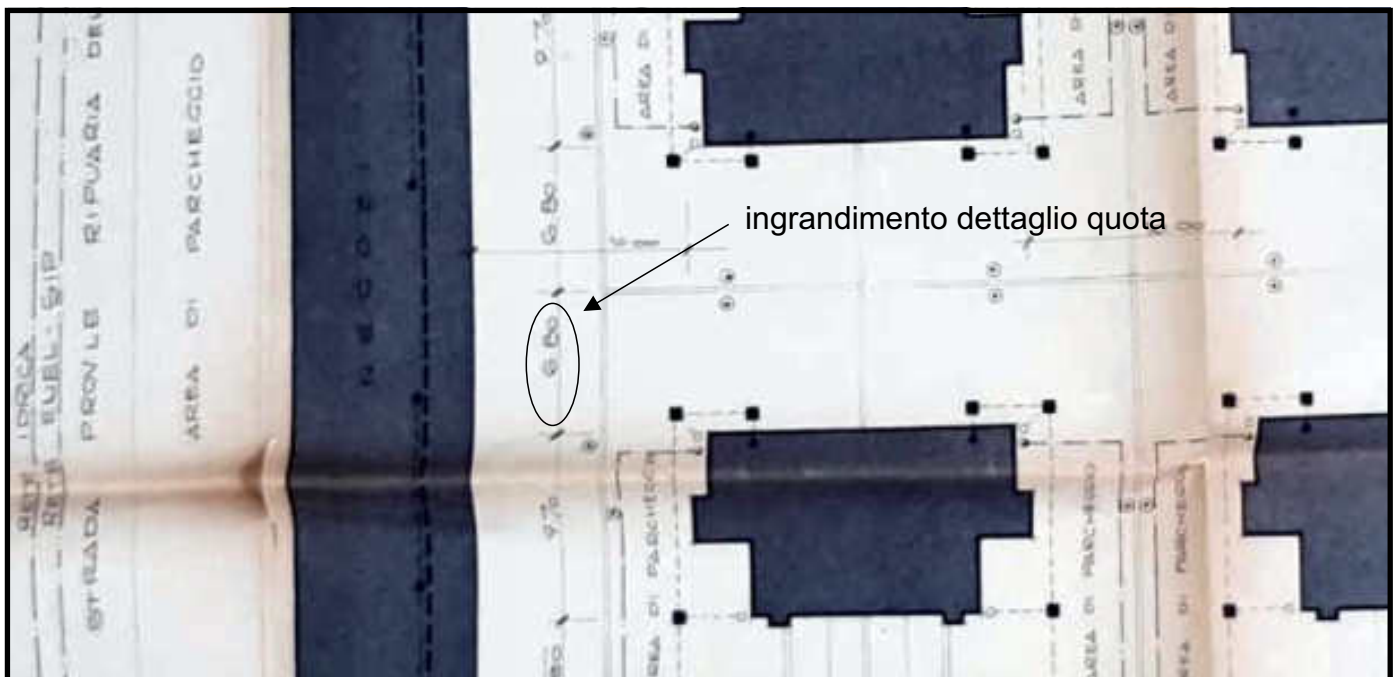


Foto estratta dalla Variante n.33/1992 alla Conc.ne edilizia n.63/1988



Sezione con differenze di quote tra stato di fatto e Titoli edilizi

«tratta dagli allegati urbanistica della perizia del CTU».

Legenda:  2,10 altezza in titoli edilizi

Foto estratta dai titoli edilizi: Concessione edilizia n.63/1988

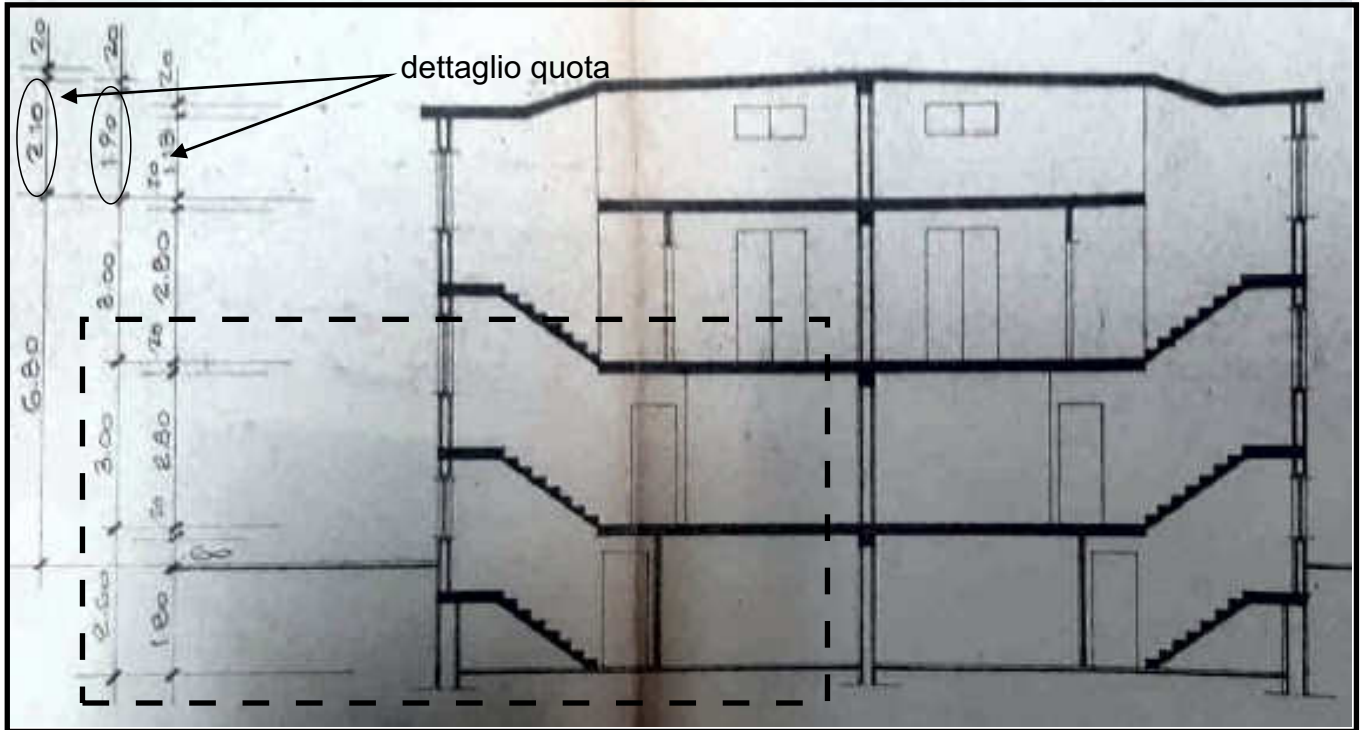
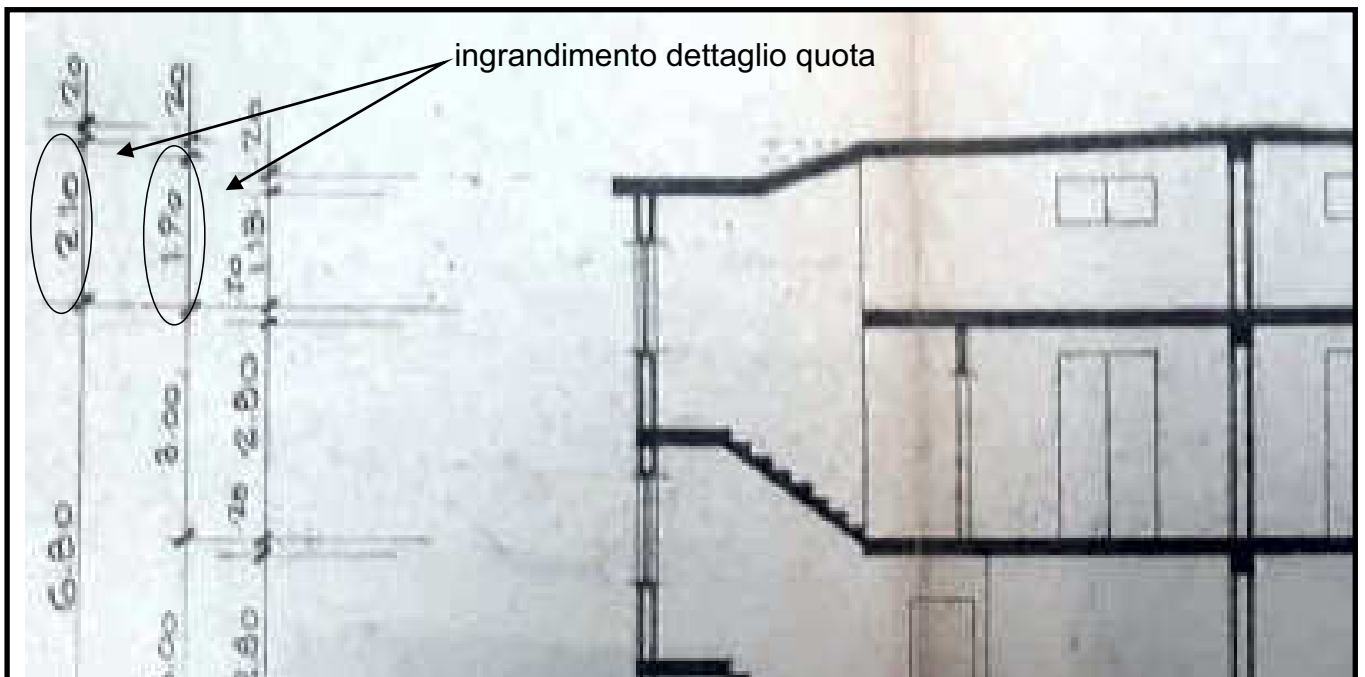


Foto estratta dai titoli edilizi: Concessione edilizia n.63/1988





Comune di Giugliano in Campania Provincia di Napoli

Stima immobiliare
per immobili siti in via Ripuaria - Varcaturo

Rilievi Fotografici Immobili

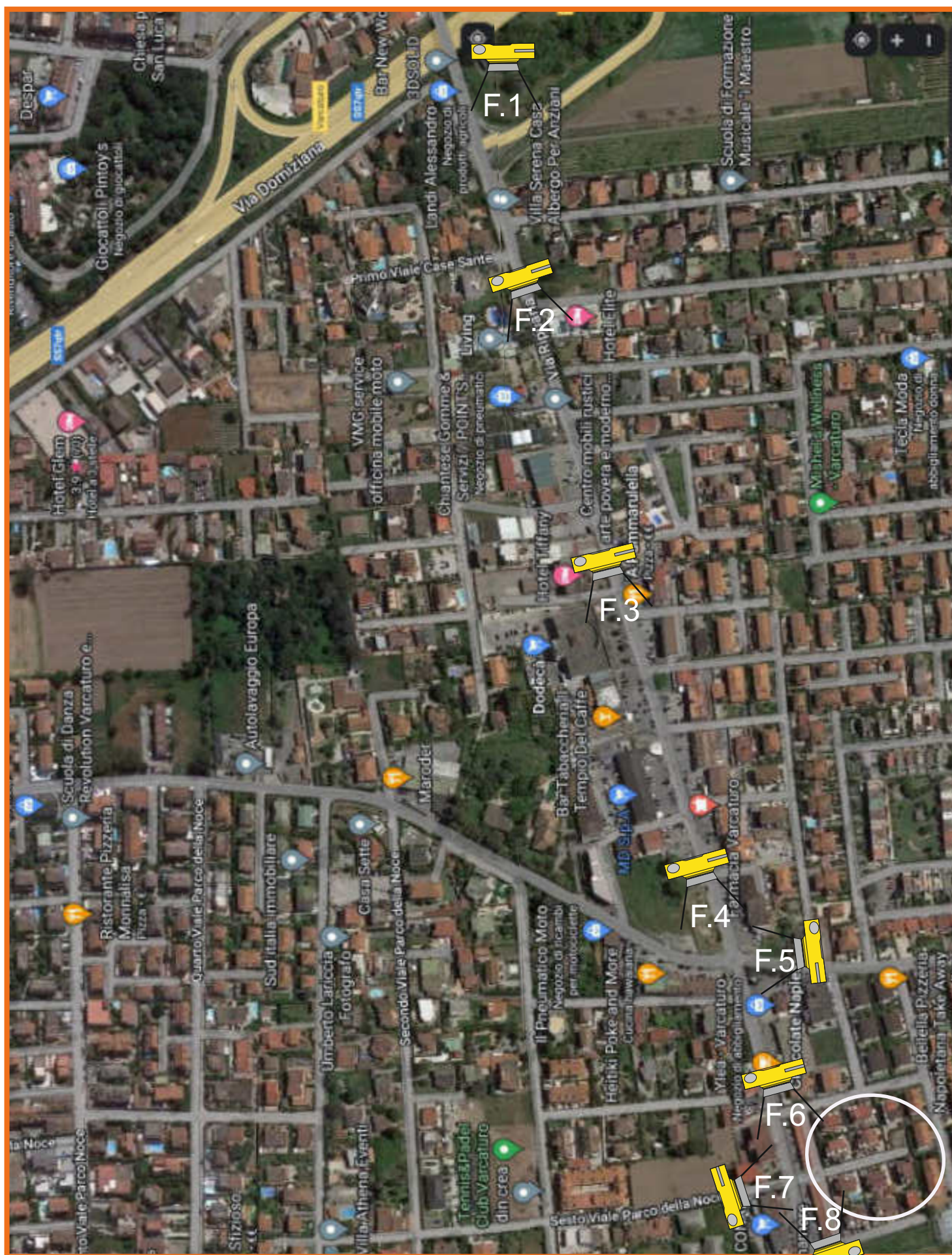


foto n.1 via Ripuaria - verso ovest



foto n.2 via Ripuaria - verso ovest



foto n.3 via Ripuaria - verso ovest



foto n.4 via Ripuaria - verso ovest



foto n.5 via Ripuaria - verso nord



foto n.6 via Ripuaria - verso ovest



foto n.7 via Ripuaria - verso sud - ingresso parco



foto n.8 via Ripuaria - verso est

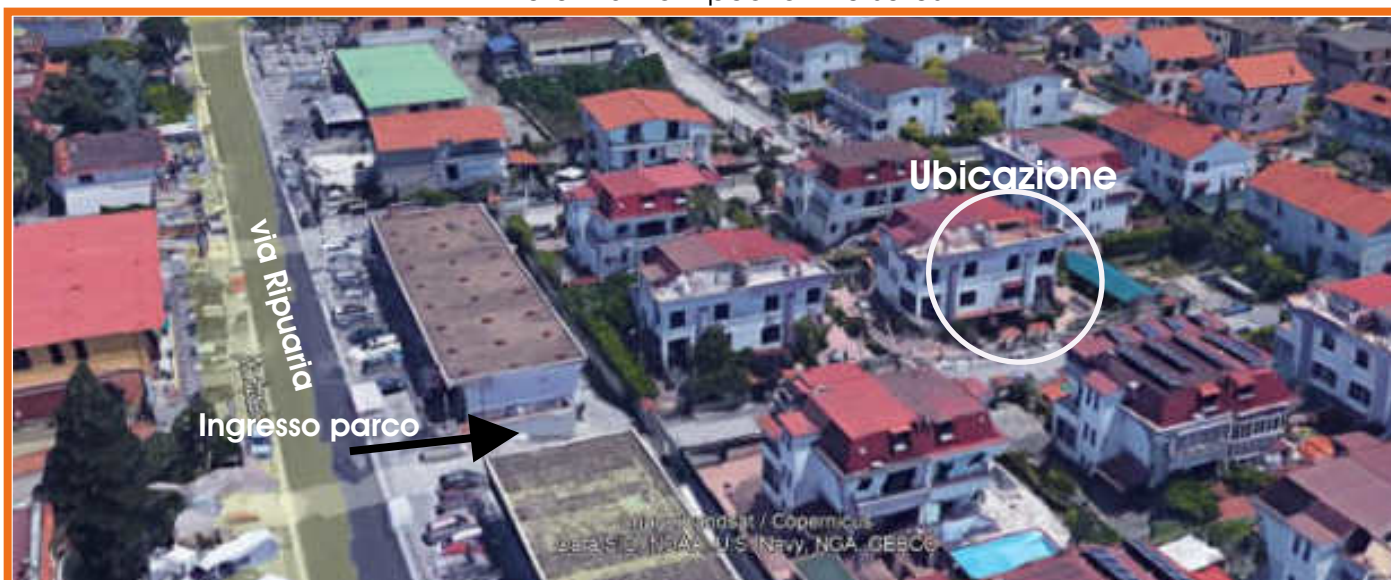


foto n.9 Vista interno parco ville a schiera





Comune di Giugliano in Campania Provincia di Napoli

Stima immobiliare
per immobili siti in via Ripuaria - Varcaturò

Annunci immobiliari

Stralcio di zona con ubicazione immobili presi a riferimento per redazione stima

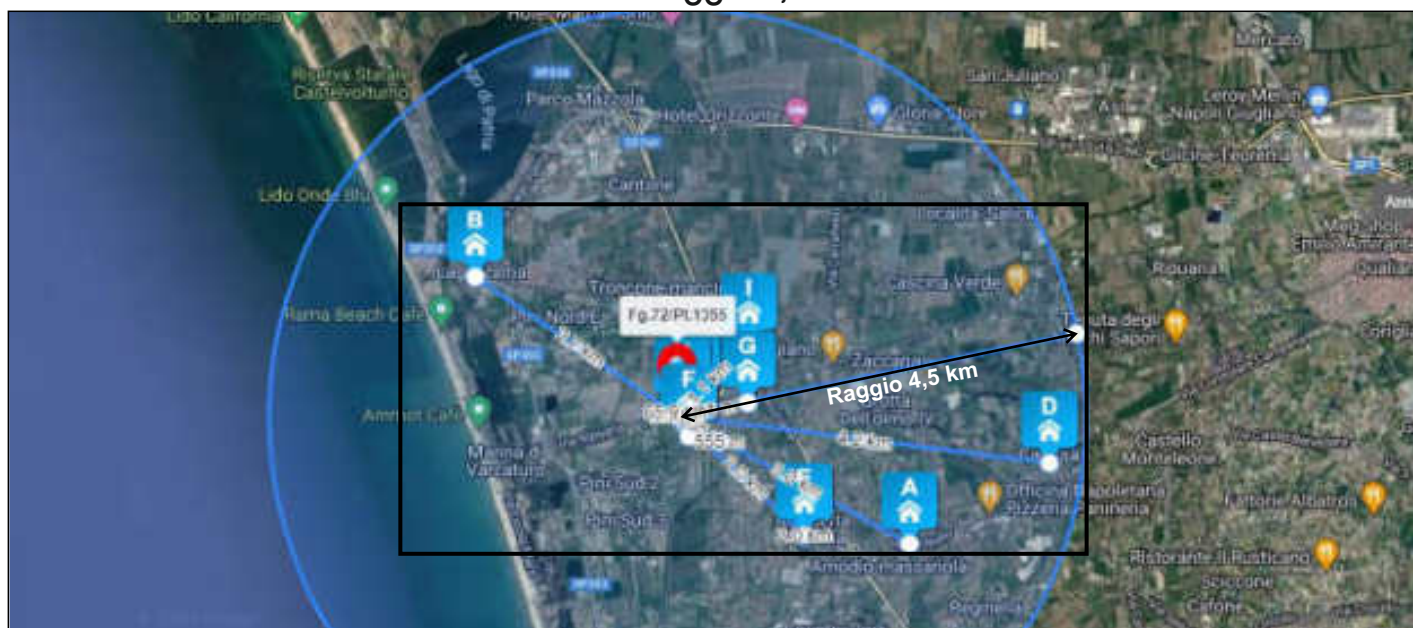
Legenda: Immobile oggetto di stima



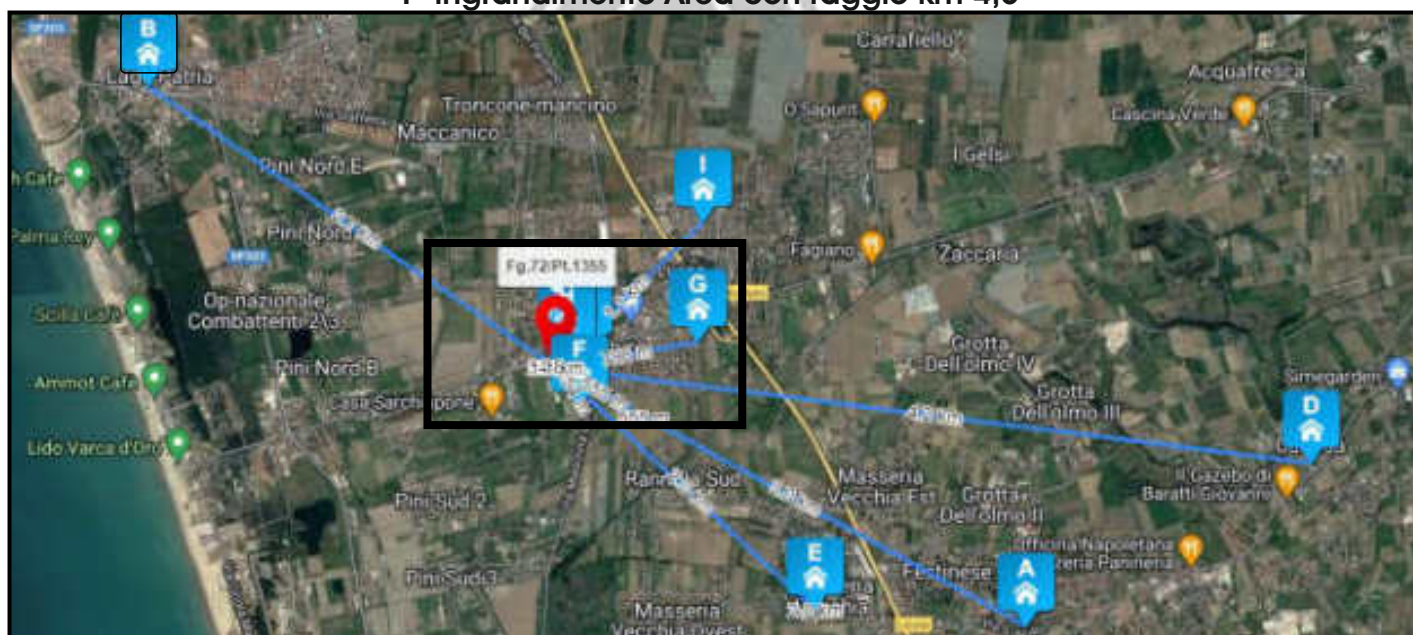
Immobili simili



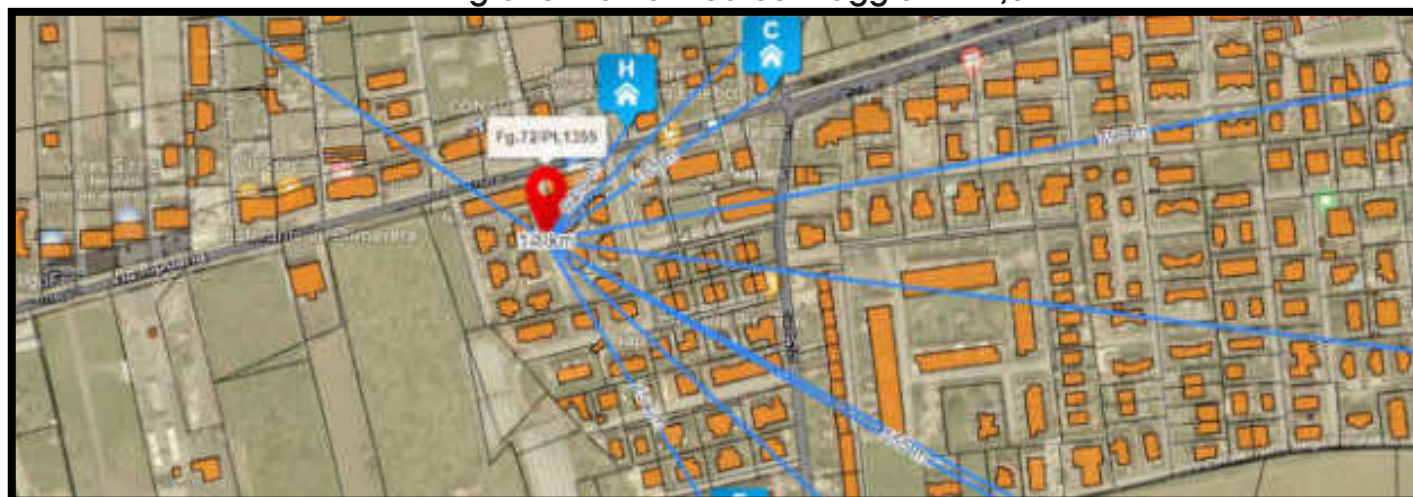
Area con raggio 4,5 km



1° ingrandimento Area con raggio km 4,5



2° ingrandimento Area con raggio km 4,5



A) Annunci immobili, per Appartamenti e Ville

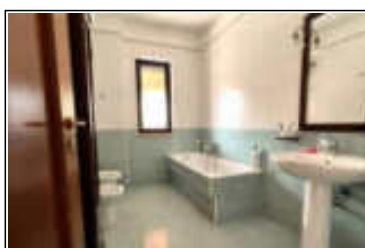
link: <https://www.immobiliare.it/annunci/100147152/>



Villa a schiera via San Nullo, Licola Paese,
Giugliano in Campania
€ 395.000 5 locali 265 m² superficie 3 wc

Costo: 1490 €/Mq

A Giugliano in Campania, località Licola, precisamente in via San Nullo, all'interno del rinomato parco Colle degli Osci, provvisto di servizio di portineria per l'intera giornata, aree verdi attrezzate e campi da tennis/calciotto, la Due-A Consulenza Immobiliare propone in vendita una villa a schiera di 245 mq calpestabili distribuita su tre livelli. Al piano terra sono presenti: ingresso in salone provvisto di termo-camino, cucina, bagno e zona lavanderia; con delle scale interne si accede al primo piano dotato di tre vani notte - di cui il vano padronale che possiede balcone terrazzato, cabina armadio e bagno in camera - e bagno con doccia e vasca. Infine, l'immobile è dotato di piano seminterrato in cui si trova la tavernetta composta da: cucina, soggiorno, vano notte, predisposizione per un bagno e l'accesso al garage che può contenere fino a due auto ed uno scooter. Completano la soluzione un giardino di 200 mq e piscina interrata. Le spese condominiali ammontano ad €90.



RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO

Licola - 28/12/2022

CONTRATTO

Vendita

TIPOLOGIA

Villa a schiera | Intera proprietà | Classe immobile signorile

SUPERFICIE

265 m² -

LOCALI

5+ (4 camere da letto, 2 altri), 3+ bagni, cucina abitabile

PIANO

3 piani: da seminterrato a piano terra, 1°

TOTALE PIANI EDIFICIO

3 piani

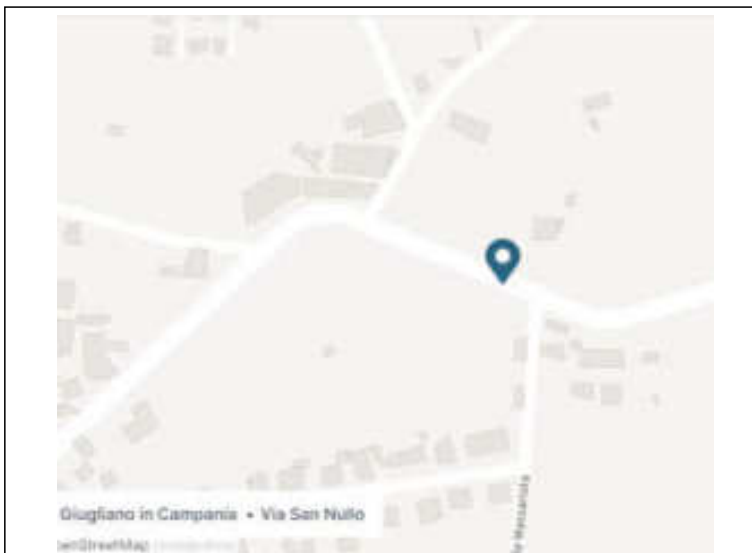
POSTI AUTO

2 in garage/box, 2

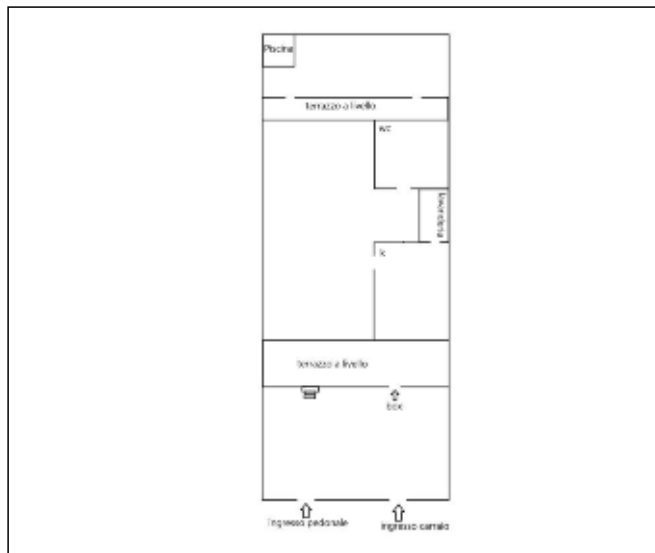
DISPONIBILITÀ

Libero

Mappa



Planimetria



B) Annunci immobili, per Appartamenti e Ville

link: <https://www.immobiliare.it/annunci/96064656/>



Villa a schiera viale giove 16, Lago Patria,
Giugliano in Campania
€ 315.000 5locali 200 m² superficie 3 wc

Costo 1575 €/Mq

LAGO PATRIA - PARCO MAZZOLA :

Nei pressi della tangenziale, ma lontano dal caos, in zona tranquilla
l'agenzia CASAE' propone in vendita

porzione di bifamiliare di circa 200 mq disposta su 2 livelli fuori terra e
spazio esterno pertinenziale di 600 mq .

L'immobile gode di tripla esposizione ed è così composto :

Al piano rialzato accediamo alla zona giorno attraverso la porta
blindata in ampio salone, cucina e bagno.

Il piano primo è così composto:
disponiamo di 3 camere da letto con balconi , ognuna con bagno in
camera.

Completa la soluzione ampio garage di 70 mq.



RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO

RIF0003078 - 27/12/2022

CONTRATTO

Vendita

TIPOLOGIA

Villa a schiera | Intera proprietà | Classe immobile signorile

SUPERFICIE

200 m²

LOCALI

5+ (3 camere da letto, 5 altri), 3+ bagni, cucina abitabile

PIANO

1 piano: Piano terra, con accesso disabili

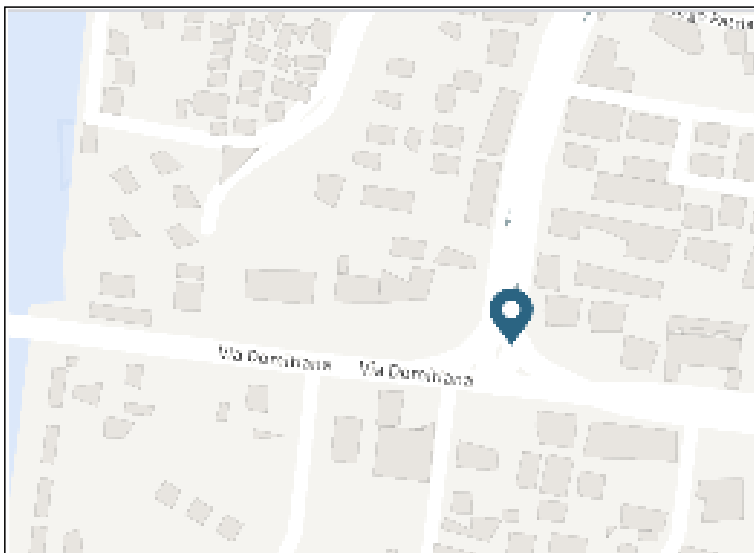
TOTALE PIANI EDIFICIO

3 piani

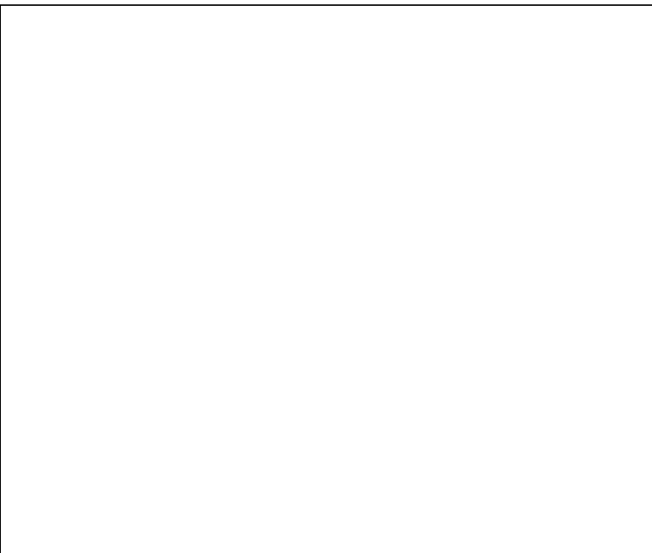
POSTI AUTO

2 in garage/box, 5

Mappa



Planimetria



C) Annunci immobili, per Appartamenti e Ville

link: <https://www.immobiliare.it/annunci/95001394/>



Villa a schiera via ripuaria 48, Varcaturò,
Giugliano in Campania
€ 220.000 4 locali 150m² superficie 2 wc

Costo 1466 €/Mq

VARCATURO - PARCO TIZIANA VILLA A SCHIERA

Giugliano in Campania località Varcaturò zona centrale e ben servita, nelle immediate prossimità dell'uscita tangenziale, all'interno del Parco Tiziana, proponiamo una villa a schiera disposta su tre livelli più taverna provvista di un giardino pavimentato. La villa è disposta nel seguente modo:

Piano seminterrato – taverna con ambiente living.

Al piano rialzato – troviamo ingresso in spazioso e luminoso salone, cucina abitabile con accesso al giardino ed un accessorio di servizio. Al piano notte abbiamo un disimpegno di collegamento alle due camere da letto, bagno e piccola camera con cabina armadio. La villa si presenta in buone condizioni abitative e dispone di posti auto in parco, porta blindata, napoletane in ferro, riscaldamento autonomo mediante termosifoni in alluminio, impianto e sistema di climatizzazione.

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO

RIF0002609 - 10/12/2022

CONTRATTO

Vendita

TIPOLOGIA

Villa a schiera | Intera proprietà | Classe immobile media

SUPERFICIE

150 m²

LOCALI

4 (2 camere da letto, 2 altri), 2 bagni, cucina abitabile

PIANO

1 piano: Piano terra, con accesso disabili

TOTALE PIANI EDIFICIO

2 piani

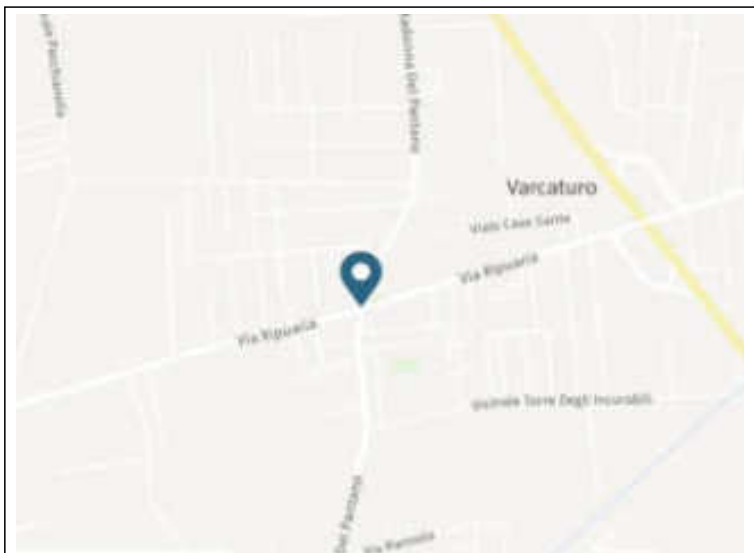
POSTI AUTO

2

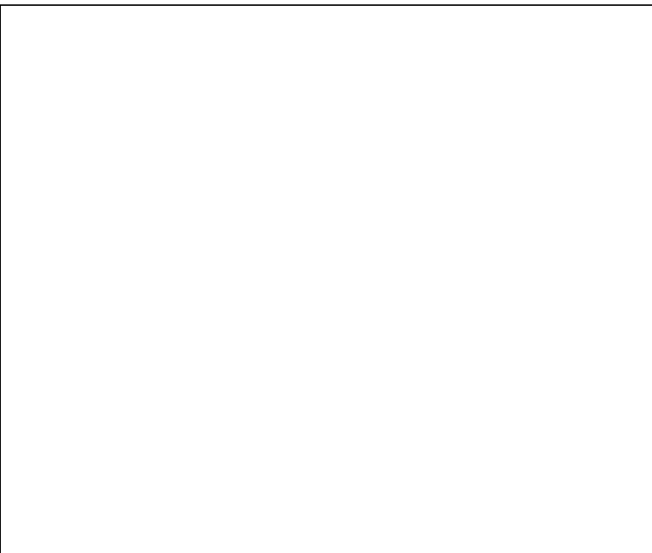
ALTRE CARATTERISTICHE



Mappa



Planimetria



D) Annunci immobili, per Appartamenti e Ville

link: <https://www.immobiliare.it/annunci/95898056/>



Villa a schiera, ottimo stato, Licola Paese,
Giugliano in Campania
€ 299.000 5 locali 137 m² superficie 3 wc

Costo 2180 €/Mq

In zona Licola, precisamente in via Masseria Canosa, proponiamo in vendita Villa a schiera su 2 livelli, in ottime condizioni. L'immobile in viale privato composto da poche unità immobiliari, si distribuisce attraverso un ingresso con cancello pedonale e carrabile, che immette nel cortile e da accesso attraverso una scalinata alla porta d'ingresso. Dall'ingresso si accede ad un ampio salone con camino di circa 40 mq, che da su un piccolo disimpegno su cui affacciano, bagno, cucina in muratura con veranda e ripostiglio. Dalla zona living si accede ad una scala che porta al piano superiore che si suddivide in camera padronale con cabina armadio, 2 bagni con doccia, cameretta e camera studio. Dalla camera studio si accede ad un ascensore interno che porta ad una taverna in legno, composta da ampio salone con camera da pranzo, da cui si può accedere anche dal terrazzo a livello che da sull'ingresso, ed un cucinotto che affaccia su un piccolo giardino posteriore. L'ascensore interno da accesso anche al garage composto da cucina, salottino e ripostiglio, dalla cucina si accede ad un corridoio che porta ad una stanza con armadio a muro, camera da letto con bagno in camera, e un piccolo

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO

Q009 - 16/07/2022

CONTRATTO

Vendita

TIPOLOGIA

Villa a schiera | Intera proprietà | Classe immobile signorile

SUPERFICIE

137 m² | commerciale 230 m² -

LOCALI

5+ (4 camere da letto, 4 altri), 3+ bagni, cucina abitabile

PIANO

2 piani: Piano rialzato, 1°, con ascensore

TOTALE PIANI EDIFICIO

3 piani

POSTI AUTO

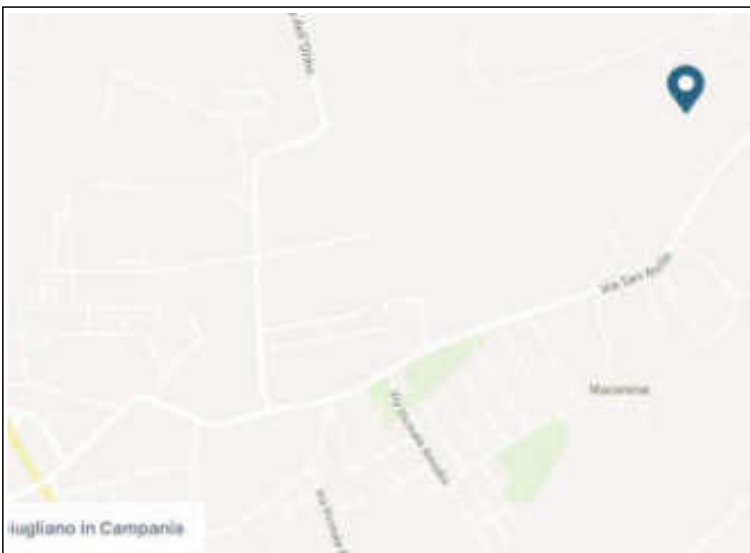
2

DISPONIBILITÀ

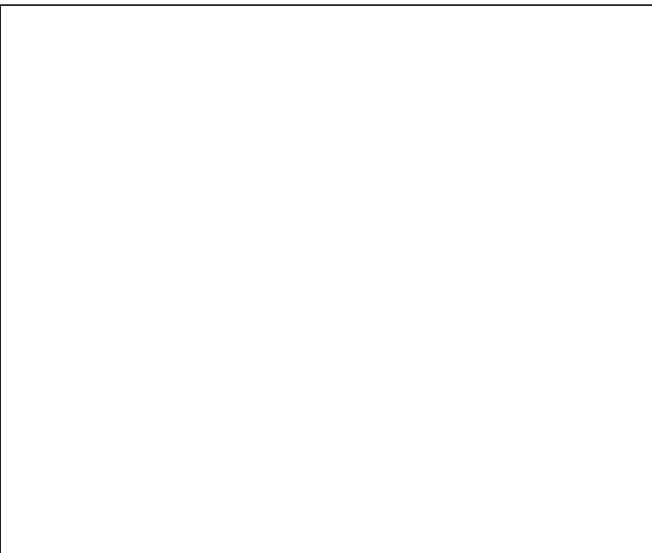
Libero



Mappa



Planimetria



E) Annunci immobili, per Appartamenti e Ville

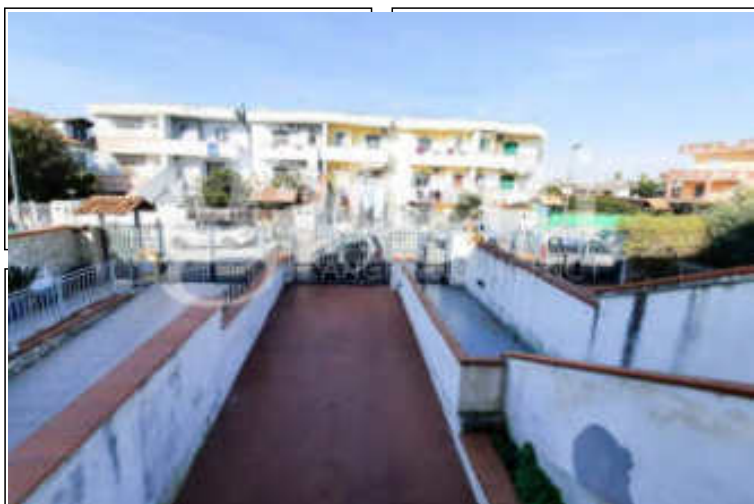
link: <https://www.immobiliare.it/annunci/94418638/>



Villa a schiera via Vicinale Masseria..., Licola Paese, Giugliano in Campania
€ 235.000 4 locali 168 m² superficie 2 wc

Costo 1398 €/Mq

Licola (Rif: mass250): proponiamo in vendita in via masseria vecchia in parco soluzione di villa a schiera su tre livelli con spazio esterno. L'immobile si presenta al piano seminterrato di 60 mq c.a. con garage e accesso al giardino e al piano giorno; piano rialzato di 60 mq c.a. con cucina abitabile, salone, un servizio e balcone; piano notte di 60 mq c.a. con disimpegno, tre camere da letto, un servizio e balconi. Spazio esterno posteriore con accesso dalla cucina e dal garage di mq 50; Spazio esterno anteriore di mq 70 con passo carrabile e parzialmente pavimentato. Parco con immissione fogna comunale.



RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO

MASS250 - 29/12/2022

CONTRATTO

Vendita

TIPOLOGIA

Villa a schiera | Intera proprietà | Classe immobile signorile

SUPERFICIE

168 m² -

LOCALI

4 (3 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina abitabile

PIANO

4 piani: da seminterrato a piano terra, Piano rialzato, 1°

TOTALE PIANI EDIFICIO

3 piani

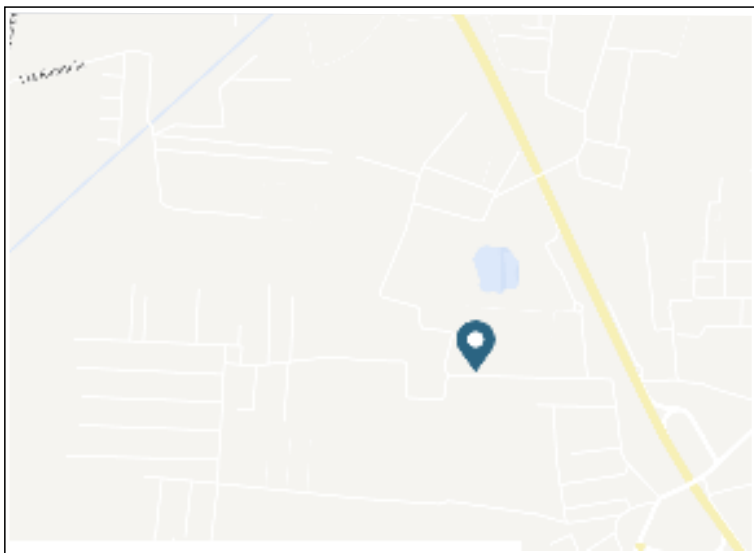
POSTI AUTO

2 in garage/box, 3

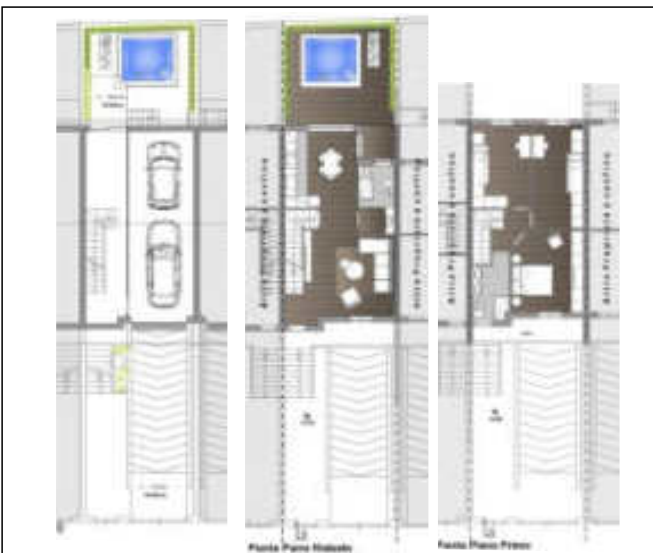
DISPONIBILITÀ

Libero

Mappa



Planimetria



F) Annunci immobili, per Appartamenti e Ville

link: <https://www.immobiliare.it/annunci/68018133/>



Villa a schiera via Madonna del Pantano,
Varcaturò, Giugliano in Campania
€ 289.000 5 locali 181 m² superficie 3 wc

Costo 1596 €/Mq

VILLA A SCHIERA SU DUE LIVELLI DI RECENTE COSTRUZIONE

Giugliano , località Varcaturò , Via Madonna del Pantano , lo Studio Ciccarelli dispone di una bellissima villa in contesto signorile , su due livelli di recente costruzione , con ottime rifiniture. Composta da : Tavernetta con unico ambiente e accesso al garage. Primo livello con ingresso in ampio salone con camino , cucina , accessorio , lavanderia e accesso al giardino di circa 60 mq. Secondo livello con camera da letto , due camerette , due accessori , balconate.



RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO

(2260625) - 01/12/2022

CONTRATTO

Vendita

TIPOLOGIA

Villa a schiera | Intera proprietà | Classe immobile signorile

SUPERFICIE

181 m² -

LOCALI

5 (3 camere da letto, 2 altri), 3 bagni, cucina cucinotto

PIANO

4 piani: da seminterrato a piano terra, da 1° a 2°, con accesso disabili
TOTALE PIANI EDIFICIO

3 piani

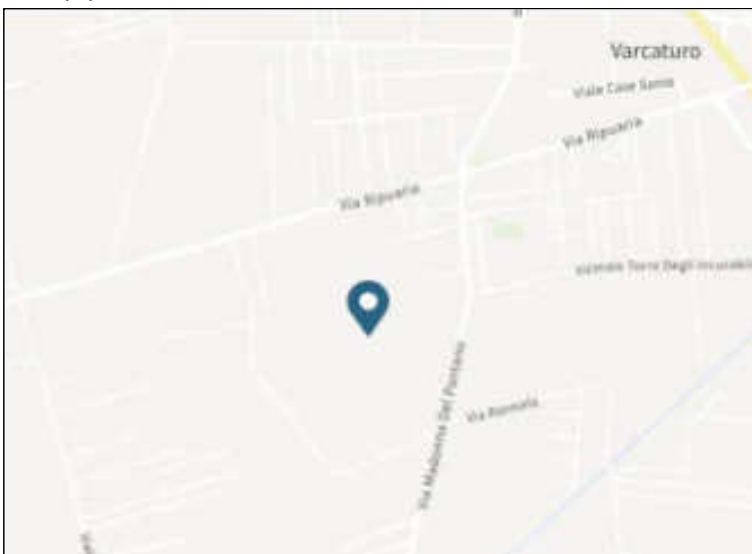
POSTI AUTO

2 in garage/box, 4

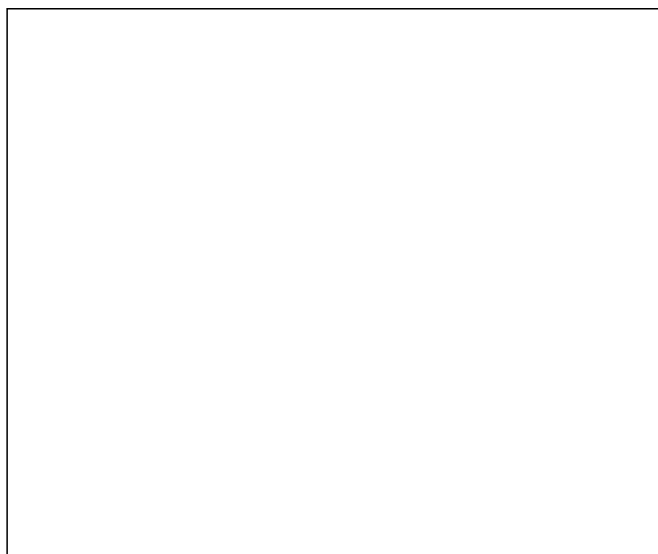
DISPONIBILITÀ

Libero

Mappa



Planimetria



G) Annunci immobili, per Appartamenti e Ville

link: <https://www.immobiliare.it/annunci/96476002/>



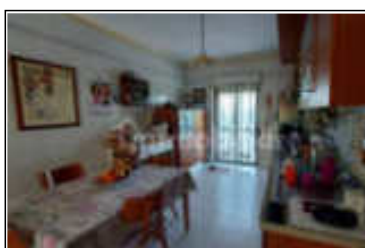
Villa a schiera via Ripuaria 57, Varcaturò,
Giugliano in Campania
€ 245.000 4 locali 210 m² superficie 2 wc

Costo 1166 €/Mq

La Service Center propone in vendita, Varcaturò, uscita della tangenziale, zona commercialmente ben servita, in parco privato custodito h 24, villetta a schiera, doppio ingresso, estesa su mq 210 circa calpetabili, composta nella seguente modalità:

1) Piano interrato- Ampio box auto pavimentato;
2) Piano rialzato- Ingresso ampio salone open space con camino, cucina abitabile, accessorio finestrato, doppia esposizione balconata;
2) Piano primo- Disimpegno, camera letto matrimoniale, due camerette, accessorio finestrato, doppia esposizione balconata.
La villetta dispone di spazio esterno fronteretro, in gran parte pavimentato, di mq 100 circa, posti auto liberi nell'area parcheggio circostante.

Ideale per nucleo familiare con figli poiché il parco è dotato di ampia area verde, zona giochi per i più piccoli, vialetti verdeggianti.



RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO

SCV 405 - 01/12/2022

CONTRATTO

Vendita

TIPOLOGIA

Villa a schiera | Intera proprietà | Classe immobile signorile

SUPERFICIE

210 m²

LOCALI

4 (3 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina abitabile

PIANO

1 piano: Piano rialzato

TOTALE PIANI EDIFICIO

3 piani

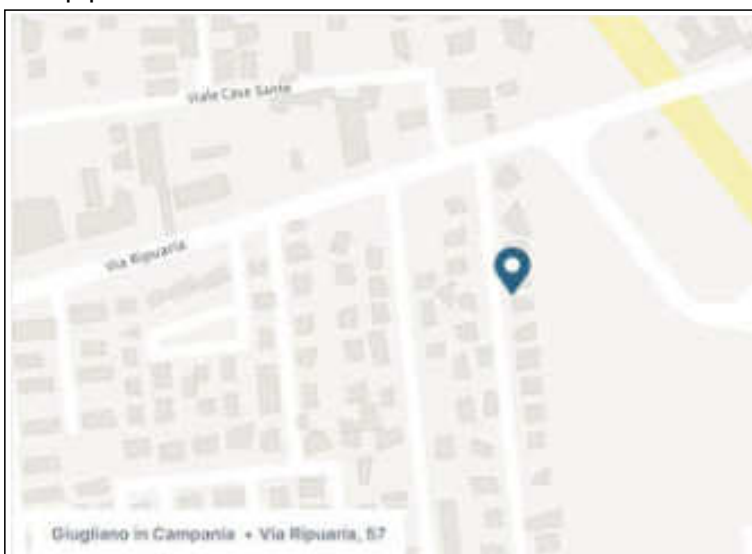
POSTI AUTO

1 in garage/box, 1

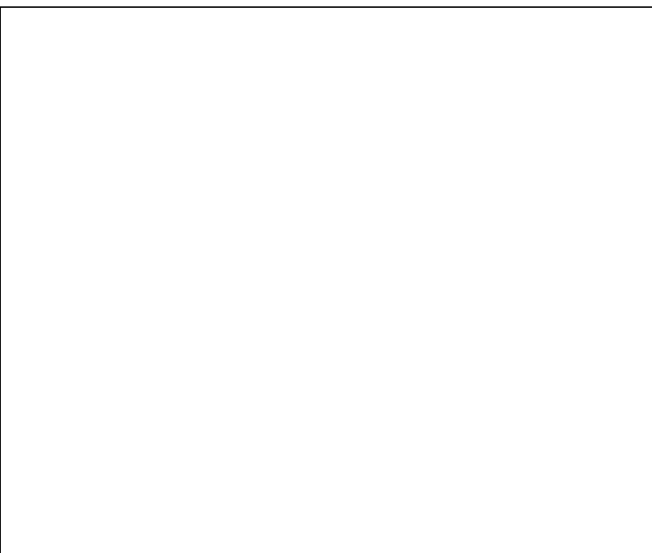
DISPONIBILITÀ

Libero

Mappa



Planimetria



H) Annunci immobili, per Appartamenti e Ville

link: <https://www.immobiliare.it/annunci/96687470/>



Villa a schiera via Ripuaria, Varcaturò,
Giugliano in Campania
€ 350.000 5 locali 180 m² superficie 3 wc

Costo 1940 €/Mq

VILLA VIA RIPUARIA

la dream immobiliare dispone di una villa a schiera in vendita, in parco signorile, in zona varcaturò, in via ripuaria, nei pressi dell'uscita della tangenziale. l'immobile si pone su tre livelli. essa si presenta in buone condizioni, offre una superficie di 180 mq, i quali sono ben distribuiti in tutta la villa. dispone di riscaldamento autonomo, e' fornita di impianto tv centralizzato, possiede balconi con esposizione sia interna che esterna, e' munita di infissi esterni in vetro/metallo, ed e' composta al primo livello al piano seminterrato da: garage e all' esterno ampio giardino di circa 700 mq; mentre il secondo livello dispone di: ingresso in ampio salone con camino, cucina abitabile, 1 camera da letto e 1 accessorio; ed infine il terzo livello presenta: 4 camere da letto, 2 accessori di cui uno in camera e terrazzino.



RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO

G1288 - 22/06/2022

CONTRATTO

Vendita | Immobile a reddito

TIPOLOGIA

Villa a schiera | Intera proprietà | Classe immobile signorile

SUPERFICIE

180 m²

LOCALI

5+ (5 camere da letto, 1 altro), 3 bagni, cucina abitabile

PIANO

1 piano: Seminterrato

TOTALE PIANI EDIFICIO

3 piani

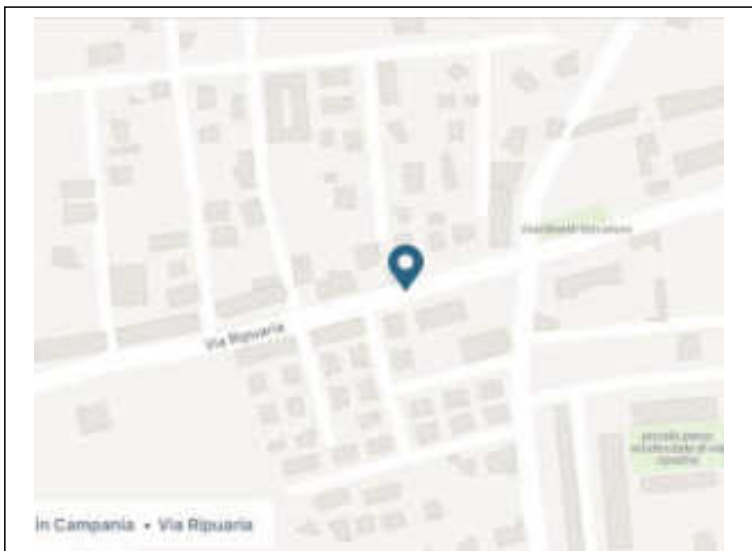
POSTI AUTO

2 in garage/box

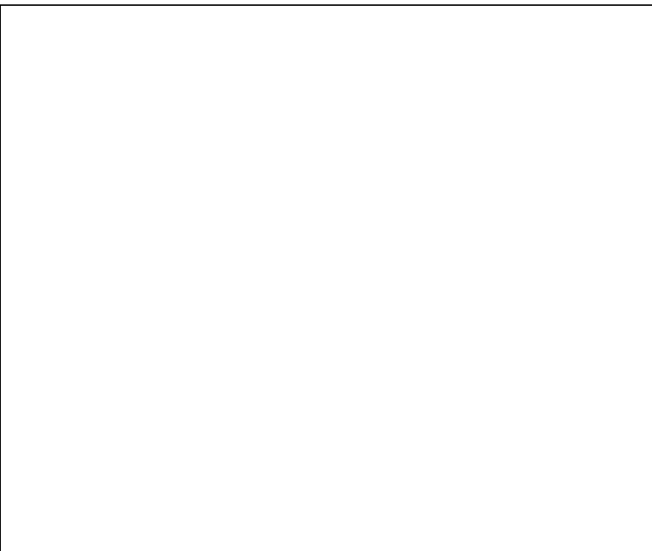
DISPONIBILITÀ

Libero

Mappa



Planimetria



I) Annunci immobili, per Appartamenti e Ville

link: <https://www.immobiliare.it/annunci/100090112/>

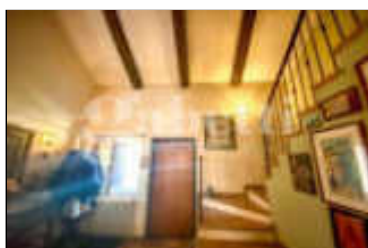


Villa a schiera via Ripuaria 48, Varcaturò,
Giugliano in Campania
€ 285.000 5 locali 225 m² superficie 3 wc

Costo 1266 €/Mq

VILLA A SCHIERA RISTRUTTURATA VARCATURÒ CENTRO

Gabetti propone con incarico in esclusiva villa in ottimo stato nel parco "G B Villa" con guardiania 24 H, in zona centralissima di Varcaturò. L'immobile è così composto: doppio ingresso di cui uno tramite cancello automatico ed uno pedonale in giardino pavimentato e rifinito in erba sintetica, balconcino e accesso indipendente. Disimpegno, salone, un bagno, cucina in muratura con accesso diretto ad un ulteriore giardino. Al piano superiore tre camere da letto, un bagno, doppie balconate, di cui una con scala a chiocciola diretta ad un terrazzo pavimentato di pertinenza.



RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO

GBVILLA - 29/12/2022

CONTRATTO

Vendita

TIPOLOGIA

Villa a schiera | Classe immobile media

SUPERFICIE

225 m² -

LOCALI

5+ (3 camere da letto, 4 altri), 3 bagni, cucina angolo cottura

PIANO

5 piani: da seminterrato a piano terra, Piano rialzato, da 1° a 2°

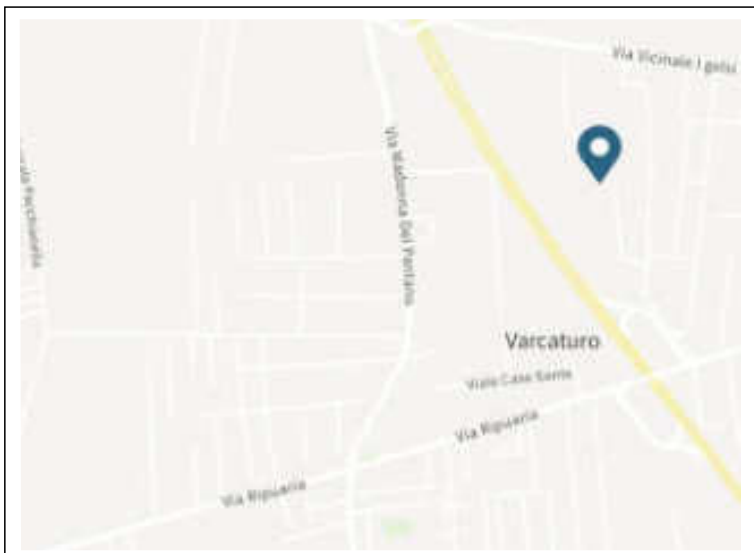
TOTALE PIANI EDIFICIO

3 piani

POSTI AUTO

2

Mappa



Planimetria



L) Annunci immobili, per Appartamenti e Ville

link: <https://www.immobiliare.it/annunci/93156640/>



Villa a schiera via Ripuaria , Varcaturò,
Giugliano in Campania
€ 260.000 5 locali 218 m² superficie 2 wc

Costo 1192 €/Mq

VILLA SU 3 LIVELLI CON GIARDINO E GARAGE VARCATURÒ

Giugliano in Campania località Varcaturò Centro nelle prossimità del supermercato "Dodeca", in viale privato, proponiamo un villino a schiera disposto su tre livelli di 80 mq più garage sottostante e dotato di un piccolo giardino di circa 40 mq nella parte posteriore dell'immobile completato da un frutteto e barbecue.

Il villino è composto da:

garage sottostante con scala di collegamento interna ai piani superiori

piano rialzato - ingresso in accogliente salone arricchito da un confortevole camino e diviso dalla cucina da un piccolo muretto di circa 1.20mt, balcone verandato dotato di angolo cottura e collegamento al giardino, vano ripostiglio ed accessorio con doccia e lavatoio;

scala realizzata in marmo nero d'africa;

primo livello - disimpegno, tre camere da letto con balcone e finestra ed accessorio con vasca;

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO

35715 - 17/01/2022

CONTRATTO

Vendita

TIPOLOGIA

Villa a schiera | Intera proprietà | Classe immobile media

SUPERFICIE

218 m² -

LOCALI

5 (3 camere da letto, 2 altri), 2 bagni, cucina abitabile

PIANO

5 piani: da seminterrato a piano terra, Piano rialzato, da 1° a 2°

TOTALE PIANI EDIFICIO

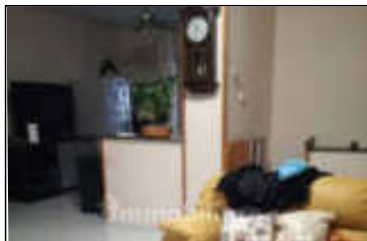
2 piani

POSTI AUTO

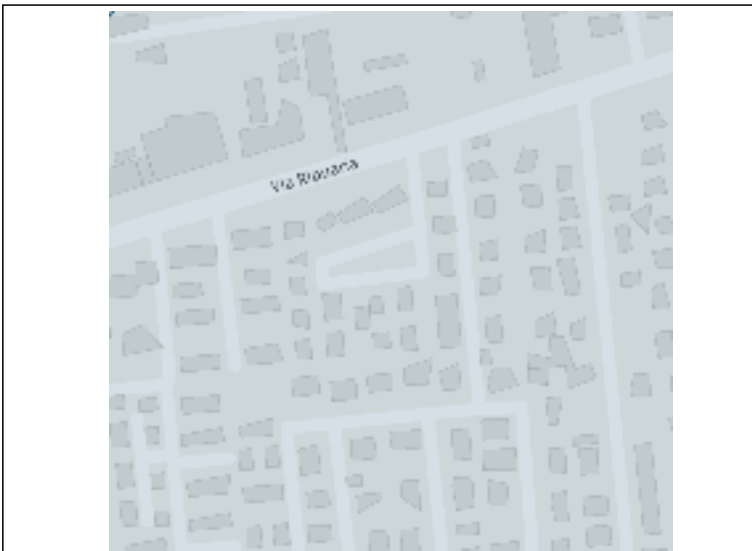
1 in garage/box, 1

DISPONIBILITÀ

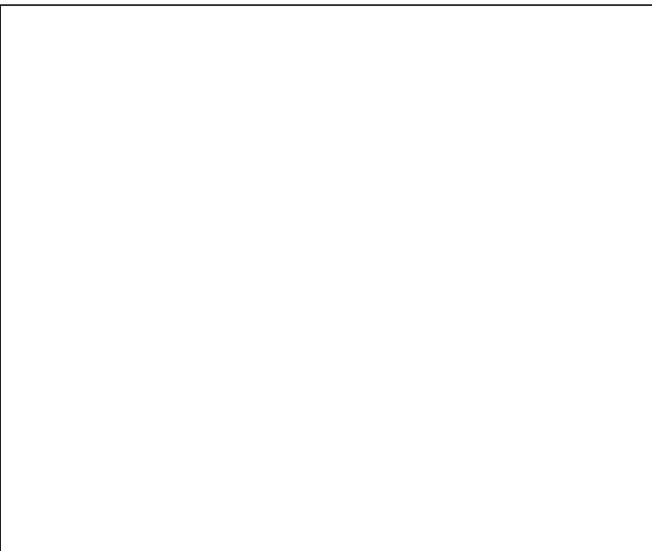
Libero



Mappa



Planimetria





Comune di Giugliano in Campania Provincia di Napoli

Stima immobiliare
per immobili siti in via Ripuaria - Varcaturo

Valori immobiliari per Borsino Immobiliare

Quotazioni Immobiliari di Zona



Quotazioni
Abitazioni & Ville



Quotazioni
Uffici & Negozi



Quotazioni
Box & Posti auto



Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



☆☆☆

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **1.112**

Valore medio

Euro **1.477**

Valore massimo

Euro **1.842**



☆☆

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **965**

Valore medio

Euro **1.279**

Valore massimo

Euro **1.594**



☆

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **737**

Valore medio

Euro **922**

Valore massimo

Euro **1.107**



Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro **994**

Valore medio

Euro **1.318**

Valore massimo

Euro **1.642**



Comune di Giugliano in Campania

Provincia di Napoli

Stima immobiliare

per immobili siti in via Ripuaria - Varcaturo

Valori immobiliari per Osservatorio Mercato Immobiliare

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA

Fascia/zone: SUBURBANA/INTERURB. VIA SAN NELLO, VIA RIFUGIO

Codice di zona: F2

Mirrored catastrale (L. 1)

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Recupero

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1550	L	3,1	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	680	1050	L	2,1	3,2	L
Box	NORMALE	580	890	L	2,2	3,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1600	L	3,2	4,9	L



Criteri calcolo superfici e coefficienti di merito

Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale

Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

SUPERFICI PRINCIPALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili * mansarda	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili * con finiture analoghe ai vani principali	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande * con finiture analoghe ai vani principali	80%	
Verande * senza finiture analoghe ai vani principali	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili * collegati ai vani principali	60%	Altezza media minima mt 2,40

SUPERFICI DI ORNAMENTO		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici * a tasca	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "Appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Cantine, Soffitte e Locali accessori * non collegati ai vani principali	20%	Atezza minima di mt 1,50
Locali accessori * collegati ai vani principali	35%	Atezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Atezza minima di mt 1,50
Box * in autorimessa collettiva	45%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box * non collegato ai vani principali	50%	
Box * collegato ai vani principali	60%	
Posti auto coperti * in autorimessa collettiva	35%	
Posti auto scoperti	20%	

VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI

(SOGGIORNI, CAMERE, CUCINE E SERVIZI)

Superfici utili e muri interni	Computati al lordo
Muri perimetrali esterni	Computati al lordo (fino ad uno spessore massimo di cm. 50)
Muri in comunione (con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare)	Computati nella misura massima del 50% (fino ad uno spessore massimo di cm. 25)

PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO

(BALCONI, TERRAZZI, GIARDINI)

Balconi, le terrazze e similari	La superficie si misura fino al contorno esterno
Giardini o le aree scoperte di uso esclusivo	la superficie si misura fino al confine della proprietà (se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzzeria dello stesso)

PERTINENZE ESCLUSIVE ACCESSORIE

(CANTINE, SOFFITTE, BOX E POSTI AUTO)

Superfici utili e muri interni	Computati al lordo
Muri perimetrali esterni	Computati al lordo (fino ad uno spessore massimo di cm. 50)
Muri in comunione (con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare)	Computati nella misura massima del 50% (fino ad uno spessore massimo di cm. 25)

DEFINIZIONI URBANISTICHE	
DEFINIZIONE	DESCRIZIONE
Alloggio	Insieme di ambienti destinati alla residenza di persone
Autorimessa privata	<p>Unità immobiliare a destinazione ordinaria di tipo privato isolata e/o inserita in un fabbricato, interrata o fuori terra, adibita esclusivamente al ricovero, alla sosta e alla manovra di autoveicoli. Non sono considerate tali le tettoie aperte su due o più lati. La superficie deve essere superiore a 40 metri quadrati. Le autorimesse si classificano in relazione alla configurazione delle pareti:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. aperte, se munite di aperture perimetrali su spazio a cielo libero o su appositi camminamenti che realizzano una percentuale di aerazione permanente non inferiore al 60% della superficie delle pareti stesse e comunque superiore al 15% della superficie in pianta 2. chiuse, tutte le altre
Balcone	Struttura in aggetto dal muro esterno di un edificio, delimitata da un parapetto in muratura e/o a ringhiera, costituente una pertinenza esclusiva di un'unità immobiliare cui si accede attraverso una o più porte-finestra (profondità massima m.1,40)
Balcone coperto	Balcone delimitato da una struttura orizzontale superiore ed ayente un unico lato scoperto
Box - Garage	Unità immobiliare a destinazione ordinaria ad uso privato - isolata ovvero inserita al piano terreno o interrato di un fabbricato con altra destinazione - di superficie non superiore a 40 mq adibita, con eventuali servizi accessori annessi, utilizzata alla rimessa di veicoli
Cantina	Locale costituente unità immobiliare urbana ovvero accessorio dell'unità principale, adibito a deposito, con accesso generalmente situato al piano seminterrato o interrato del fabbricato di cui fa parte l'unità medesima
Corte	Spazio aperto delimitato in tutto o in parte da edifici
Cortile	Spazio scoperto, interamente compreso in un edificio ovvero tra più corpi di fabbrica, con lo scopo di dare aria e luce all'edificio stesso
Giardino privato	Area scoperta coltivata a fiori e piante ornamentali ed attrezzata con idonee strutture annessa ad uno o più corpi di fabbrica, comune o di pertinenza esclusiva di una singola unità immobiliare, solitamente destinata ad uso privato
Lastrico solare	Copertura a terrazzo, praticabile o non, di un intero corpo di fabbrica o parte di esso
Locale sottotetto	Ambiente posto tra l'estradosso del solaio costituente il soffitto dell'ultimo solaio abitabile ed il solaio di copertura di tutto o di parte dell'edificio
Locale tecnico	Ambiente utilizzato per l'allocazione degli impianti tecnologici quali impianti elettrici e idraulici, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, di telecomunicazione
Locale/vano accessorio a servizio diretto dei vani principali	Ambiente, non suscettibile di reddito proprio, strutturalmente necessario per l'utilizzazione di quelli principali, posto sul loro stesso piano e con essi comunicanti. Sono generalmente locali accessori: ingresso-corridoio o disimpegni, ripostigli, guardaroba, bagni, scale interne

Loggia	Portico aperto su uno o più lati, sito generalmente sul lato esterno di un edificio
Mansarda	Ambiente sito sopra il piano di imposta e la sagoma del tetto, che assume generalmente una forma spiovente e che viene adeguatamente finestrato nelle falde più inclinate per illuminare ed aerare i vani sottotetto
Patio	Cortile interno generalmente sistemato a giardino, circondato da portici e loggiati su cui si aprono gli ambienti di uno o più edifici
Portico	Struttura architettonica a forma di galleria aperta almeno su un lato; posta al piano terra di un complesso edilizio; per lo più sorretta da pilastri/colonne, utilizzata come passaggio pedonale. Ha generalmente funzioni oltre che di riparo anche decorative ed architettoniche
Posto auto coperto	Spazio ad uso privato anche costituente unità immobiliare ai fini catastali, generalmente ubicato all'interno di un'autorimessa, delimitato da segnaletica orizzontale e destinato al ricovero di uno o più autoveicoli
Posto auto scoperto	Spazio costituente unità immobiliare ubicato in area esterna pubblica o privata, delimitato da segnaletica orizzontale e destinato al ricovero di uno o più autoveicoli
Soffitta	Unità immobiliare autonoma ovvero locale accessorio ad un'unità immobiliare principale, situata al piano sottotetto, generalmente adibita a deposito. Negli edifici coperti a tetto la soffitta è quel vano compreso tra il tetto ed il solaio dell'ultimo piano
Resede * definizione non ufficiale	Area scoperta contigua all'alloggio
Soppalco	Struttura orizzontale utilizzata come piano utile. E' ricavato dalla suddivisione totale o parziale di ambienti generalmente di notevole altezza
Sottotetto	Ambiente situato al di sotto del tetto di copertura di un edificio, generalmente non abitabile
Sottotetto abitabile	Ambiente situato al di sotto del tetto di copertura di un edificio, abitabile purché in regola con le norme urbanistiche
Superficie commerciale = Superficie Convenzionale Vendibile	Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma: <ol style="list-style-type: none"> 1. delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri 2. delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini 3. delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, sottotetto, box, altre...)

<p>Superficie Interna Netta = Superficie Utile Netta = Superficie Calpestabile</p>	<p>Area all'interno di un'unità immobiliare o di un edificio, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.</p> <p>Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni e analoghi) e verticale (scale, ascensori, impianti di sollevamento e analoghi) la centrale termica, i locali impianti interni o contigui all'edificio, i condotti verticali dell'aria ed elementi analoghi. Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.</p>
<p>Terrazza a tasca * definizione non ufficiale</p>	<p>Parte di lastrico solare incassato in una copertura e pertanto delimitato su quattro lati da una muratura costituente una pertinenza esclusiva di un'unità immobiliare cui si accede attraverso una o più porte-finestra.</p>
<p>Terrazzo</p>	<p>Struttura, anche in aggetto, dal muro esterno di un edificio, delimitata da un parapetto in muratura e/o a ringhiera, costituente una pertinenza esclusiva di un'unità immobiliare cui si accede attraverso una o più porte-finestra (profondità minima m.1,40).</p>
<p>Veranda</p>	<p>Portico, loggia, terrazzo o balcone solitamente chiuso da vetrate. Il catasto la considera un accessorio a servizio diretto, quando la sua superficie libera è inferiore alla minima del vano normale. Il catasto la considera un accessorio a servizio diretto, quando la sua superficie libera è inferiore alla minima del vano normale.</p>



Principali coefficienti di merito

STATO LOCATIVO	CONTRATTO	COEFFICIENTE DI MERITO
Abitazioni libere		100%
Abitazioni locatate a canone libero	Con durata quadriennale	-20%
Abitazioni locatate stagionalmente per brevi periodi		-5%

PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	-10% * -20% senza giardino	-10% * -20% senza giardino
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	-15%
Piano 3°	0%	-20%
Piano superiori	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-20%

STATO DI CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE DI MERITO
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

LUMINOSITÀ	NOTE	COEFFICIENTE DI MERITO
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	+5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%

Principali coefficienti di merito

ESPOSIZIONE E VISTA	COEFFICIENTE DI MERITO
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	-5%
Completamente interna	-10%

EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 - 20 anni	0%	0%	-5%
20 - 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

RISCALDAMENTO	COEFFICIENTE DI MERITO
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%



Principali coefficienti di merito per Negozi, Uffici, Magazzini, e Capannoni

Stato locativo di tutte le tipologie	Coefficiente di merito
con scadenza a 6 anni	-20%
con avviamento commerciale	-30

Uffici	Coefficiente di merito
Posizioni di elevato interesse (Vie principali)	+10%
Posizioni intermedie	0%
Posizioni secondarie	-5%

Negozi	Coefficiente di merito
Posizioni particolarmente favorevoli al commercio	+50%
Posizioni favorevoli al commercio	+20%
Posizioni ordinarie	0%
Posizioni poco favorevoli al commercio	-30%
Altezza soffitti superiore a 4,5 m	+ 20%

Magazzini	Coefficiente di merito
A piano terreno o rialzato con accesso carrajo	0%
A piano terreno o rialzato senza accesso carrajo	-10%
A piano seminterrato con accesso carrajo	-15%
A piano seminterrato accessibile solo da scale	-30%

Capannoni	Coefficiente di merito
A piano terreno	0%
A piano rialzato	-5%
Senza accesso autoarticolati	-10%
Senza area di pertinenza	-15%