

Di seguito si riporta un prospetto sintetico con le caratteristiche intrinseche dei singoli ambienti (livello, destinazione, affaccio, superficie utile, altezza, aerazione e illuminazione).

LOTTO 10: PORTICATO					
Livello	Destinazione	Affaccio	Aerazione e Illuminaz. diretta	Superficie Utile (mq)	Altezza (cm)
<b>PORTICATO USO AUTORIMESSA</b>					
TERRA	PORTICATO APERTO	SUD	SI	68,77	H=218
<b>TOTALE SUPERFICIE UTILE</b>				<b>68,77</b>	
<b>ACCESSORI AUTORIMESSA</b>					
TERRA	CANTINOLA	SUD	SI	14,96	H=218
TERRA	RIPOSTIGLIO	SUD	SI	6,61	H=218
<b>TOTALE SUPERFICIE UTILE</b>				<b>21,57</b>	

Nella tabella seguente si procederà al calcolo della superficie commerciale che rappresenta la somma della superficie dell'immobile e delle superfici ponderate delle aree esterne (balconi, terrazze, lastrici solari di proprietà esclusiva, giardini, posti auto, etc...) e delle pertinenze (cantine, soffitte, soppalchi, box auto etc...), calcolate secondo i criteri contenuti nella norma UNI 10750 e dell'allegato "C" del D.P.R.138/98.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Ambiente	Sup. utile (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (mq)
<b>PORTICATO/AUTORIMESSA</b>	<b>68,77</b>	<b>0,35</b>	<b>24,06</b>
<b>Accessori</b>	<b>21,57</b>	<b>0,20</b>	<b>4,31</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>28,37</b>

-- LOTTO n. 11 --

Locale commerciale in Santa Maria Capua Vetere alla via Mazzocchi n. 81

Catasto Fabbricati Foglio 14 p.Ila 5646 sub 3 cat. C/1 (Cfr. Allegato n. 47 e 48)

L'unità in oggetto è costituita da un locale commerciale al piano terra che affaccia direttamente su via Mazzocchi, nel centro storico del comune di Santa Maria Capua Vetere nei pressi del Duomo di Santa Maria Maggiore, a circa 70 m da Piazza Matteotti e a circa 200 m da Piazza Mazzini.

L'intero stabile, realizzato agli inizi del secolo scorso, possiede una struttura portante in muratura di tufo locale con solai in latero-cemento e con copertura a falda e si articola per tre livelli fuori terra. L'intero immobile è parte della cortina stradale di via Mazzocchi ed è destinato in parte a uso commerciale (il piano terra) e in parte ad uso residenziale (il piano primo e secondo), in mediocri condizioni di conservazione.



L'unità immobiliare di seguito descritta è costituita da un negozio (fronte strada) al piano terra dello stabile di via Mazzocchi, attualmente censita al Catasto Fabbricati di S. Maria C. V. al **foglio 14 p.Ila 5646 sub 3 cat. C/1**, classe 7, consistenza 26 mq, superficie Catastale 63 mq, Rendita € 937,27 piano terra, correttamente in ditta a per la proprietà di 1/1 di nuda proprietà in regime di comunione dei beni. Tale unità è pervenuta alla stessa in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Leonardo La Porta di S. Maria C. V. del 23.08.2004, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Caserta (Ex Conservatoria) in data 27.09.2004 ai nn. R.G. 47036 e R.P.36251. Il regime patrimoniale vigente tra i coniugi Mo al momento dell'acquisto dell'immobile in parola, risulta essere di comunione dei beni. In tale atto, inoltre, vi è una riserva di usufrutto con diritto di accrescimento a favore dei sig.ri (vivente alla data di redazione della perizia). Il negozio, a cui si accede tramite un portoncino in alluminio che affaccia direttamente sulla strada pubblica, si sviluppa su una superficie utile di circa **44,14 mq**, per un'altezza netta interna di **400 cm** ed è composta da una prima stanza destinata alla vendita e da un piccolo

servizio igienico con antibagno. Il tutto confinante a nord con androne comune, a ovest con via Mazzocchi, a sud con altra unità civico n. 83 e ad est con portico comune.



Di seguito verranno descritte le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità commerciale, con l'inserimento delle foto interne e della planimetria dello stato di fatto (Cfr. Allegato n. 49) accertata nel corso del sopralluogo.



- **ACCESSI AL NEGOZIO:** L'accesso al negozio avviene direttamente dalla strada pubblica (via Mazzocchi), tramite un portoncino in alluminio di colore scuro.
- **STRUTTURA:** La struttura portante dell'intero fabbricato è costituita da una muratura di tufo locale, con solai in latero-cemento e con copertura a falde, in mediocri condizioni di conservazione.
- **MURATURE:** Le murature sono costituite da blocchi in tufo dello spessore di circa 50-70 cm, per le murature esterne, e da laterizi forati di 10 cm per i tramezzi interni. Tutte le pareti dell'unità risultano intonacate e tinteggiate e in sufficienti condizioni di conservazione, con locali problemi di distacco della tinteggiatura in una porzione del soffitto, dovuto ad una vecchia infiltrazione d'acqua dall'unità sovrastante.
- **PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:** Tutti gli ambienti interni risultano pavimentati con piastrelle di colore chiaro in sufficienti condizioni di conservazione. Inoltre la parte dietro al bancone risulta rivestita fino ad un'altezza di circa 240 cm.
- **INFISSI INTERNI ED ESTERNI:** La porta dell'unico servizio igienico è in PVC di colore bianco a soffiato, mentre gli infissi esterni hanno un profilo in alluminio di colore bianco con doppio vetro. È presente una serranda avvolgibile a protezione dell'accesso dalla strada. È presente anche un secondo accesso che porta all'androne comune.
- **IMPIANTI:** È presente l'impianto elettrico del tipo sottotraccia, l'impianto idrico-sanitario, l'impianto di scarico delle acque reflue. Da un esame visivo sugli impianti, effettuato durante le operazioni di sopralluogo, risulta che gli stessi sono funzionanti e in sufficiente stato di conservazione.
- **STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE:** Alla luce delle descrizioni sopra evidenziate il locale commerciale si presenta in **sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.**

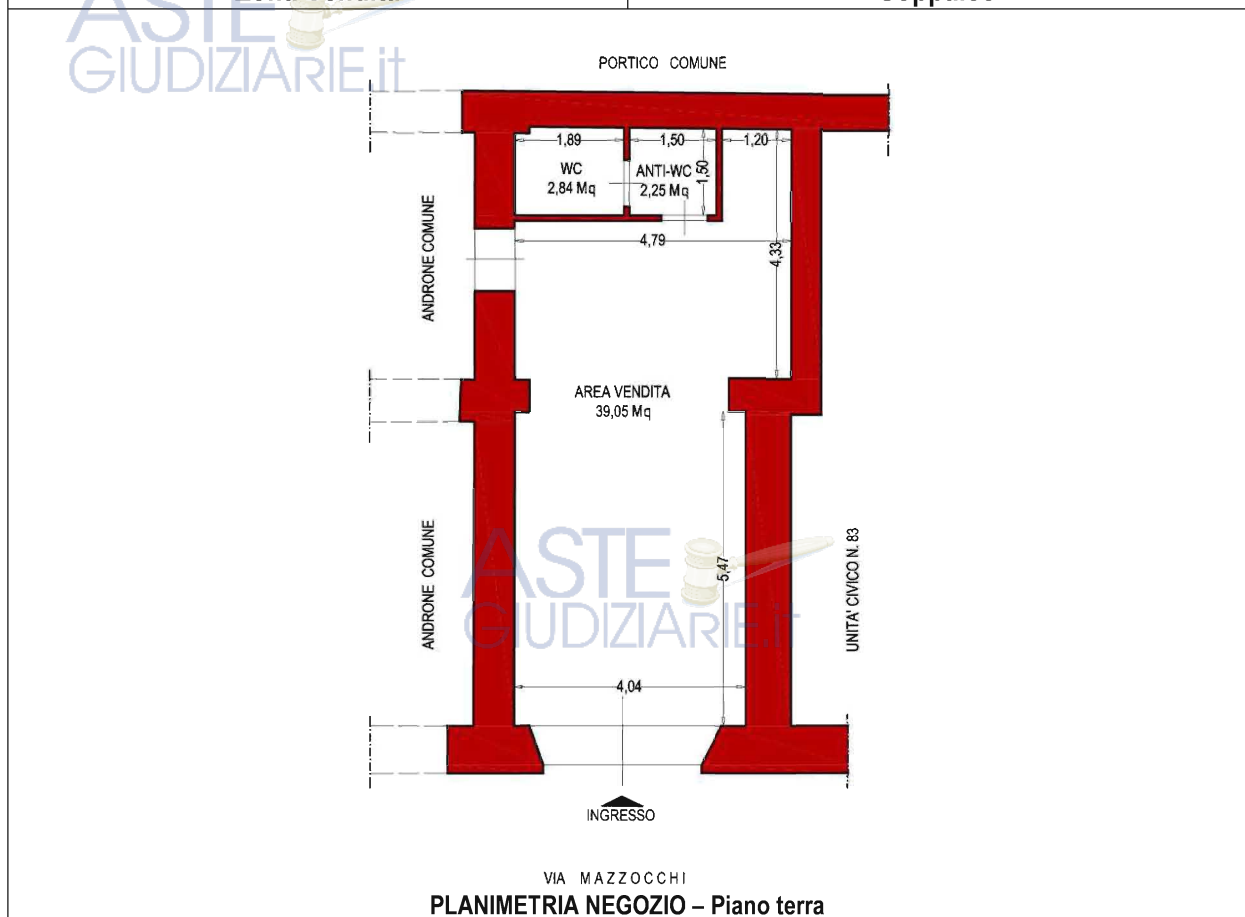




Zona Vendita



Soppalco



Di seguito si riporta un prospetto sintetico con le caratteristiche intrinseche dei singoli ambienti (livello, destinazione, affaccio, superficie utile, altezza, aerazione e illuminazione).

LOTTO 11: LOCALE COMMERCIALE					
Livello	Destinazione	Affaccio	Aerazione e Illuminaz. diretta	Superficie Utile (mq)	Altezza (cm)
APPARTAMENTO					
TERRA	AREA VENDITA	OVEST	SI	39,05	H=400
TERRA	W.C.	-	NO	2,84	H=400
TERRA	ANTI W.C.	-	NO	2,25	H=400
<b>TOTALE SUPERFICIE UTILE</b>				<b>44,14</b>	

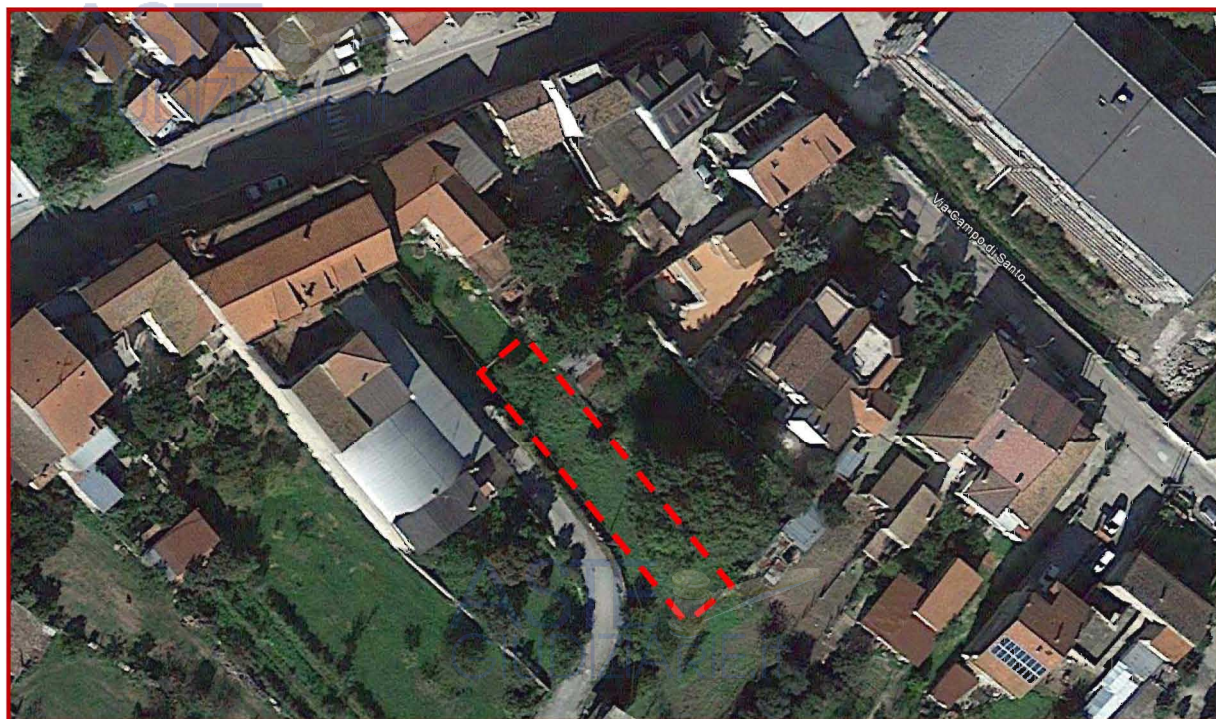
Nella tabella seguente si procederà al calcolo della superficie commerciale che rappresenta la somma della superficie dell'immobile e delle superfici ponderate delle aree esterne (balconi, terrazze, lastrici solari di proprietà esclusiva, giardini, posti auto, etc...) e delle pertinenze (cantine, soffitte, soppalchi, box auto etc...), calcolate secondo i criteri contenuti nella norma UNI 10750 e dell'allegato "C" del D.P.R.138/98.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Ambiente	Sup. utile (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (mq)
Negozi	44,14	1,00	44,14
Accessori	-	-	-
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>44,14</b>

-- LOTTO N. 12 --

Terreno in Pietravairano alla via Sant'Antonio Abate  
Catasto Terreni Foglio 16 p.IIa 55 (Cfr. Allegato n. 50 e 51)

Il cespite in oggetto è costituito da un terreno di forma rettangolare ricadente in zona "E" Agricola del vigente P.R.G. comunale ubicati in via Sant'Antonio Abate in una zona semicentrale del comune di Pietravairano.

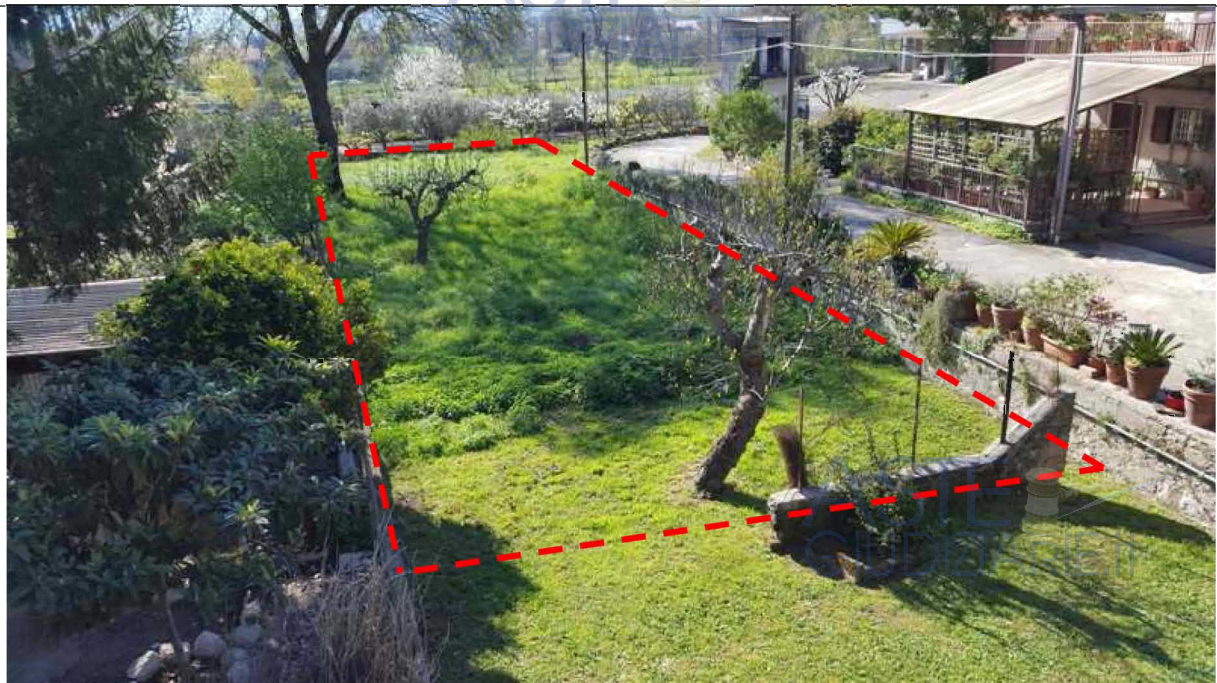
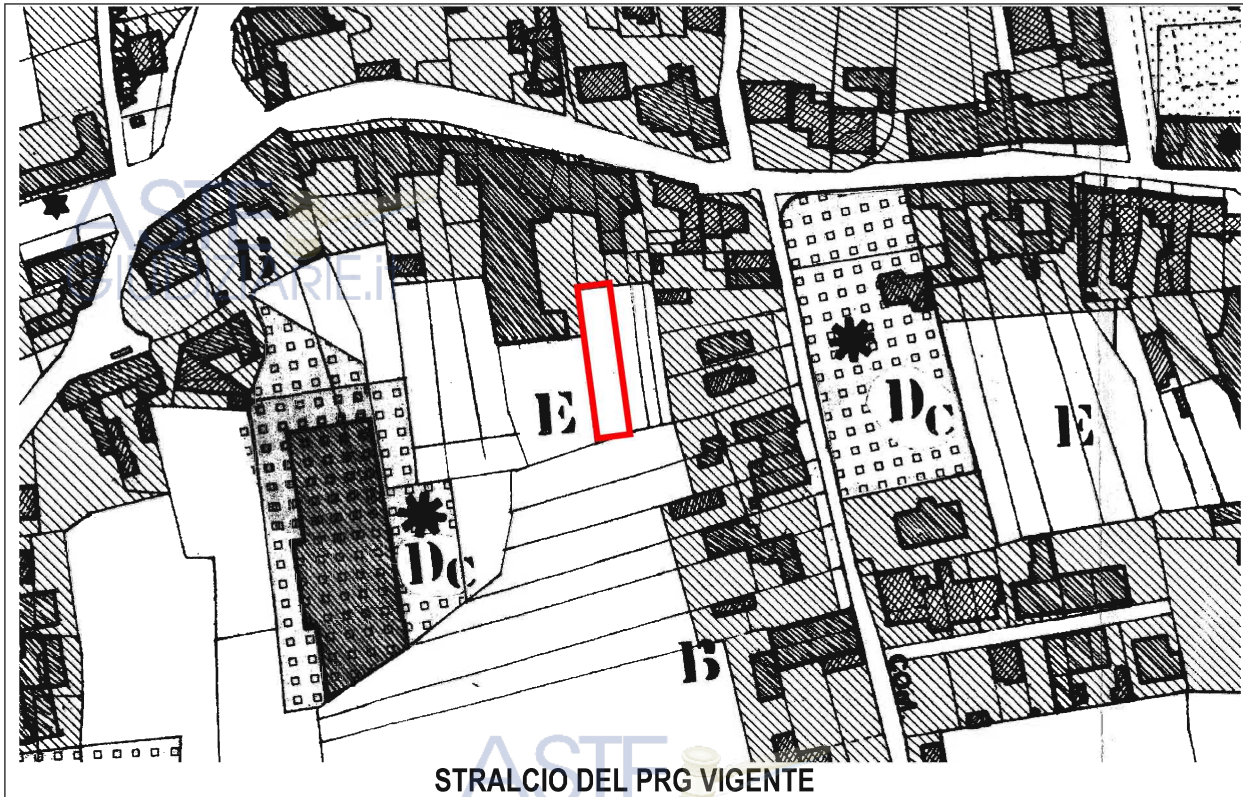


L'intero appezzamento, che allo stato risulta intercluso e non coltivato, è censito al Catasto Terreni di Pietravairano al **foglio 16 p.IIa 55**, qualità Vigneto, superficie 555 mq R.D. €6,88 e R.A. €3,87. Il tutto confinante a nord con giardino censito al C.F. di Pietravairano al Foglio 16 p.IIa 51, a ovest con fabbricato censito al C.F. di Pietravairano al Foglio 16 p.IIa 359, a sud con terreno censito al C.T. di Pietravairano al Foglio 16 p.IIa 306 e ad est con terreno censito al C.T. di Pietravairano al Foglio 16 p.IIa 52.

Di seguito verranno descritte le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo, con l'inserimento delle foto dello stato dei luoghi accertato nel corso del sopralluogo.

- **ACCESSI AL FONDO:** L'intero fondo risulta intercluso e attualmente vi si accede dal giardino del lotto 14 (foglio 16 p.IIa 51 sub 7).

- ZONA URBANISTICA VIGENTE: La particella in oggetto invece, ricadono attualmente nella zona "E" – Agricola del vigente P.R.G. adottato con deliberazione commissariale n. 1 del 30.07.1998;



Vista del terreno

-- LOTTO n. 13 --

Locale commerciale in Pietravairano alla via Sant'Antonio Abate

Catasto Fabbricati Foglio 16 p.la 51 sub 6 cat. C/1 (Cfr. Allegato n. 52 e 53)

L'unità in oggetto è costituita da un locale commerciale al piano terra che affaccia direttamente su via Sant'Antonio Abate, nei pressi del centro del comune di Pietravairano, a circa 600 m dalla Piazza Principale.

L'intero stabile, realizzato nella prima metà del secolo scorso, possiede una struttura portante in muratura di tufo locale con solai in latero-cemento e con copertura a falda e si articola per due livelli fuori terra. L'intero immobile è parte della cortina stradale di via



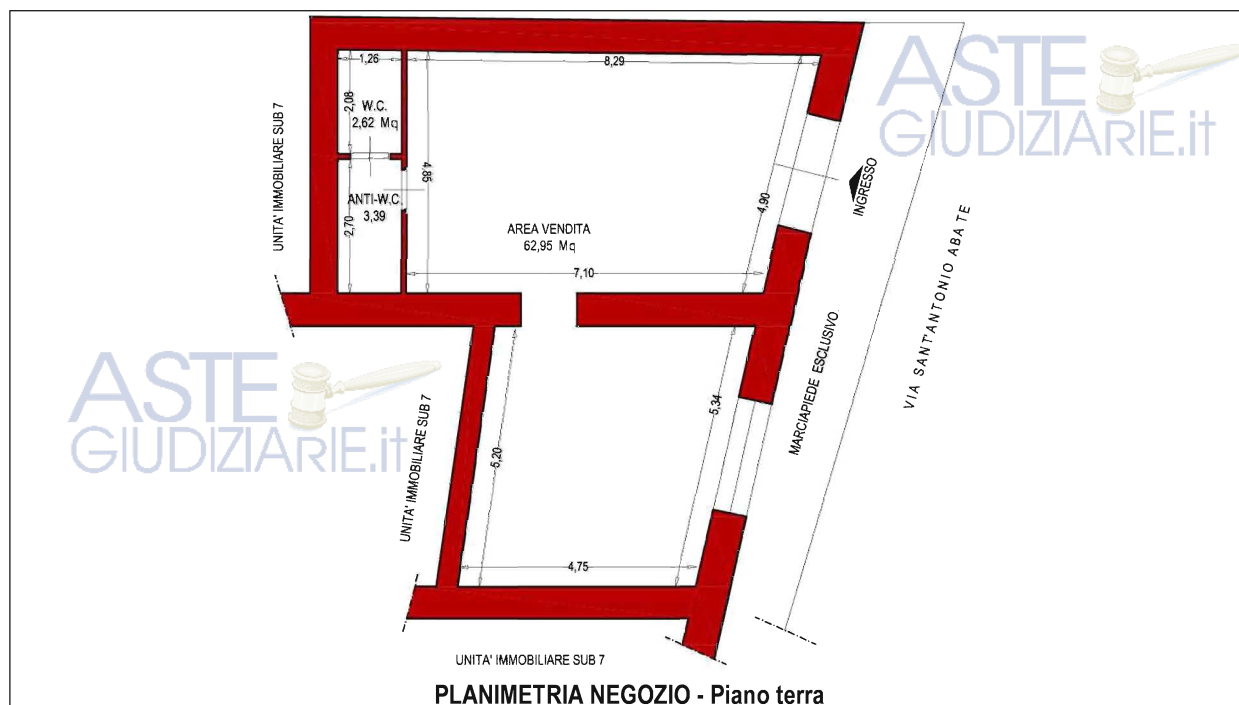
Sant'Antonio Abate ed è destinato in parte a uso commerciale (il locale terraneo) e in parte ad uso residenziale (piano terra e primo) e versa in mediocri condizioni di conservazione con locali problemi di infiltrazione dai balconi che hanno provocato il deterioramento degli intonaci.

L'unità immobiliare di seguito descritta è costituita da un negozio (fronte strada) al piano terra dello stabile di via Sant'Antonio Abate, attualmente censita al Catasto Fabbricati di Pietravairano al **folio 16 p.la 51 sub 6 cat. C/1**, classe 4, consistenza 50 mq, superficie Catastale 69 mq, Rendita €865,07 piano terra, correttamente in ditta a per la proprietà di ½ di usufrutto. Tale \_\_\_\_\_ unità è pervenuta alla stessa in forza della denuncia di successione testamentaria del 20.06.2013, trascritta all'Agenzia delle Entrate di Caserta (Ex Conservatoria) in data 06.08.2013 ai nn. R.G. 28025 e R.P.21210. Il negozio, a cui si accede tramite un portoncino in alluminio che affaccia direttamente sulla strada pubblica, si sviluppa su una superficie utile di circa **68,96 mq**, per un'altezza netta interna di **320cm** ed è composta da due stanze destinate alla vendita e da un servizio igienico preceduto da antibagno. Inoltre l'unità gode di uno spazio esclusivo prospiciente il negozio costituito dal marciapiede. Il tutto confinante a nord con via Sant'Antonio Abate, a ovest p.la 359, a sud con giardino p.la 51 e ad est con altra unità immobiliare sub 7.

Di seguito verranno descritte le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità commerciale, con l'inserimento delle foto interne e della planimetria dello stato di fatto (Cfr. Allegato n. 54) accertata nel corso del sopralluogo.

- ACCESSI AL NEGOZIO: L'accesso al negozio avviene direttamente dalla strada pubblica (via Sant'Antonio Abate), tramite un portoncino in alluminio di colore bianco.
- STRUTTURA: La struttura portante dell'intero fabbricato è costituita da una muratura di tufo locale, con solai in latero-cemento e con copertura a falde, in mediocri condizioni di conservazione.
- MURATURE: Le murature sono costituite da blocchi in tufo dello spessore di circa 50-70 cm, per le murature esterne, e da laterizi forati di 10 cm per i tramezzi interni. Tutte le pareti dell'unità risultano intonacate e tinteggiate e in sufficienti condizioni di conservazione.
- PAVIMENTI E RIVESTIMENTI: Tutti gli ambienti interni risultano pavimentati con piastrelle di colore chiaro, in sufficienti condizioni di conservazione.
- INFISSI INTERNI ED ESTERNI: La porta dell'unico servizio igienico è in legno tamburato di color noce, mentre gli infissi esterni hanno un profilo in alluminio di colore bianco con doppio vetro. È presente una serranda avvolgibile a protezione dell'accesso dalla strada.
- IMPIANTI: È presente l'impianto elettrico del tipo sottotraccia, l'impianto idrico-sanitario, l'impianto di scarico delle acque reflue. Da un esame visivo sugli impianti, effettuato durante le operazioni di sopralluogo, risulta che gli stessi sono funzionanti e in sufficiente stato di conservazione.
- STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE: Alla luce delle descrizioni sopra evidenziate il locale commerciale si presenta in **sufficienti condizioni di conservazione.**





Di seguito si riporta un prospetto sintetico con le caratteristiche intrinseche dei singoli ambienti (livello, destinazione, affaccio, superficie utile, altezza, aerazione e illuminazione).

LOTTO 13: LOCALE COMMERCIALE					
Livello	Destinazione	Affaccio	Aerazione e Illuminaz. diretta	Superficie Utile (mq)	Altezza (cm)
<b>APPARTAMENTO</b>					
TERRA	AREA VENDITA	NORD	SI	62,95	H=320
TERRA	W.C.	-	NO	2,62	H=320
TERRA	ANTI W.C.	-	NO	3,39	H=320
<b>TOTALE SUPERFICIE UTILE</b>				<b>68,96</b>	

Nella tabella seguente si procederà al calcolo della superficie commerciale che rappresenta la somma della superficie dell'immobile e delle superfici ponderate delle aree esterne (balconi, terrazze, lastrici solari di proprietà esclusiva, giardini, posti auto, etc...) e delle pertinenze (cantine, soffitte, soppalchi, box auto etc...), calcolate secondo i criteri contenuti nella norma UNI 10750 e dell'allegato "C" del D.P.R.138/98.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Ambiente	Sup. utile (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (mq)
<b>Negozio</b>	<b>68,96</b>	<b>1,00</b>	<b>68,96</b>
<b>Accessori</b>	-	-	-
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>68,96</b>

-- LOTTO N. 14 --

**Appartamento in Pietravairano alla via Sant'Antonio Abate**

**Catasto Fabbricati Foglio 16 p.la 51 sub 7 cat. A/2 (Cfr. Allegato n. 55 e 56).**

L'unità in oggetto è costituita da un appartamento tra piano terra e primo che affaccia direttamente su via Sant'Antonio Abate, nei pressi del centro del comune di Pietravairano, a circa 500 m dalla Piazza Principale.

L'intero stabile, realizzato nella prima metà del secolo scorso, possiede una struttura portante in muratura di tufo locale con solai in latero-cemento e con copertura a falda e si articola per due livelli fuori terra. L'intero immobile è parte della cortina stradale di via



Sant'Antonio Abate ed è destinato in parte a uso commerciale (il locale terraneo) e in parte ad uso residenziale ( piano terra e primo ) e versa in mediocri condizioni di conservazione con locali problemi di infiltrazione dai balconi che hanno provocato il deterioramento degli intonaci.

L'unità immobiliare di seguito descritta è costituita da un appartamento tra piano terra e primo dello stabile di via Sant'Antonio Abate, attualmente censita al Catasto Fabbricati di Pietravairano al **folio 16 p.la 51 sub 7 cat. A/2**, classe 2, consistenza 10 vani, superficie catastale 318 mq correttamente in ditta a per la quota di 1/2 di usufrutto.

Tale unità è pervenuta alla stessa in forza della denuncia di successione testamentaria del 20.06.2013, trascritta all'Agenzia delle Entrate di Caserta (Ex Conservatoria) in data 06.08.2013 ai nn. R.G. 28025 e R.P.21210. L'appartamento, a cui si accede tramite un portoncino in ferro che affaccia direttamente sulla strada pubblica, si sviluppa su una superficie utile di circa **216,88 mq**, per un'altezza netta interna di 320 cm i vani terranei e 310 cm i vani del primo piano ed è composta da soggiorno e cucina al piano terra e un salone, tre camere da letto, due disimpegni, una sala d'attesa, uno studio e un servizio igienico al piano primo, oltre ad un ripostiglio e un servizio igienico situati sotto il porticato di circa **4,67mq** e di un terrazzo di circa **56,33mq**. Inoltre l'unità possiede anche un cortile esclusivo di **66,34 mq**, un porticato e un androne esclusivi di **80,00 mq** e un giardino esclusivo di **129,24 mq** . Il

tutto confinante a nord con via Sant'Antonio Abate, a ovest con altra unità sub 6 e p.lla 359, a sud con fondi p.lla 52, 53, 54 e 55 e ad est con p.lla 47, 48 e 49.



- **ACCESSI ALL'ABITAZIONE:** L'accesso dalla strada è consentito da un portoncino in ferro che immette nell'androne e ai vani terranei. Diversamente per i vani del piano primo bisogna percorrere la rampa di scala posta nell'androne.
- **STRUTTURA:** La struttura portante dell'intero fabbricato è costituita da un sistema misto in muratura di tufo locale con solai in latero-cemento e con copertura a falde, in mediocri condizioni di conservazione.
- **MURATURE:** Le murature sono costituite da blocchi in tufo dello spessore di circa 40-50 cm, per le murature esterne, e da laterizi forati di 10 cm per i tramezzi interni. Tutte le pareti dell'abitazione risultano intonacate e tinteggiate, in mediocri condizioni di conservazione, con alcune lesioni legate alla mancanze di alcune piattabande.
- **PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:** Gli ambienti della zona giorno risultano tutti pavimentati con piastrelle quadrate di varia fantasia risalenti agli anni 60/70 in mediocri condizioni di conservazione. Le pareti dell'unico servizio igienico risultano rivestite con piastrelle di colore chiaro. I balconi, invece, sono pavimentati con piastrelle antigelive di colore tipo cotto di forma rettangolare. Il tutto in mediocri condizioni di conservazione.
- **INFISSI INTERNI ED ESTERNI:** Le porte interne sono in legno tamburato ad unico battente, mentre gli infissi esterni hanno un profilo in legno con scuretto. Tutti gli infissi esterni sono dotati di persiana esterna in legno di colore scuro e sono dotate di persiane antintrusione. Il tutto in mediocri condizione di conservazione.
- **IMPIANTI:** È presente l'impianto elettrico del tipo sottotraccia, l'impianto idrico-sanitario, l'impianto di scarico delle acque reflue e l'impianto di riscaldamento collegato a dei radiatori in ghisa. L'unità possiede anche gli impianti tecnologici classici presenti nelle civili abitazioni (telefono e tv). In generale tutti gli impianti risalgono agli anni 60/70 e risultano funzionanti e in mediocri condizioni di conservazione.
- **STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE:** Alla luce delle descrizioni sopra evidenziate l'unità abitativa si presenta in **mediocri condizioni di conservazione**

Di seguito verranno descritte le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità residenziale, con l'inserimento delle foto interne e della planimetria dello stato di fatto (Cfr. Allegato n. 57 e 58) accertata nel corso del sopralluogo.



Cucina



Soggiorno



Cortile e Androne



Giardino



Salone



Camera da letto



Camera da letto



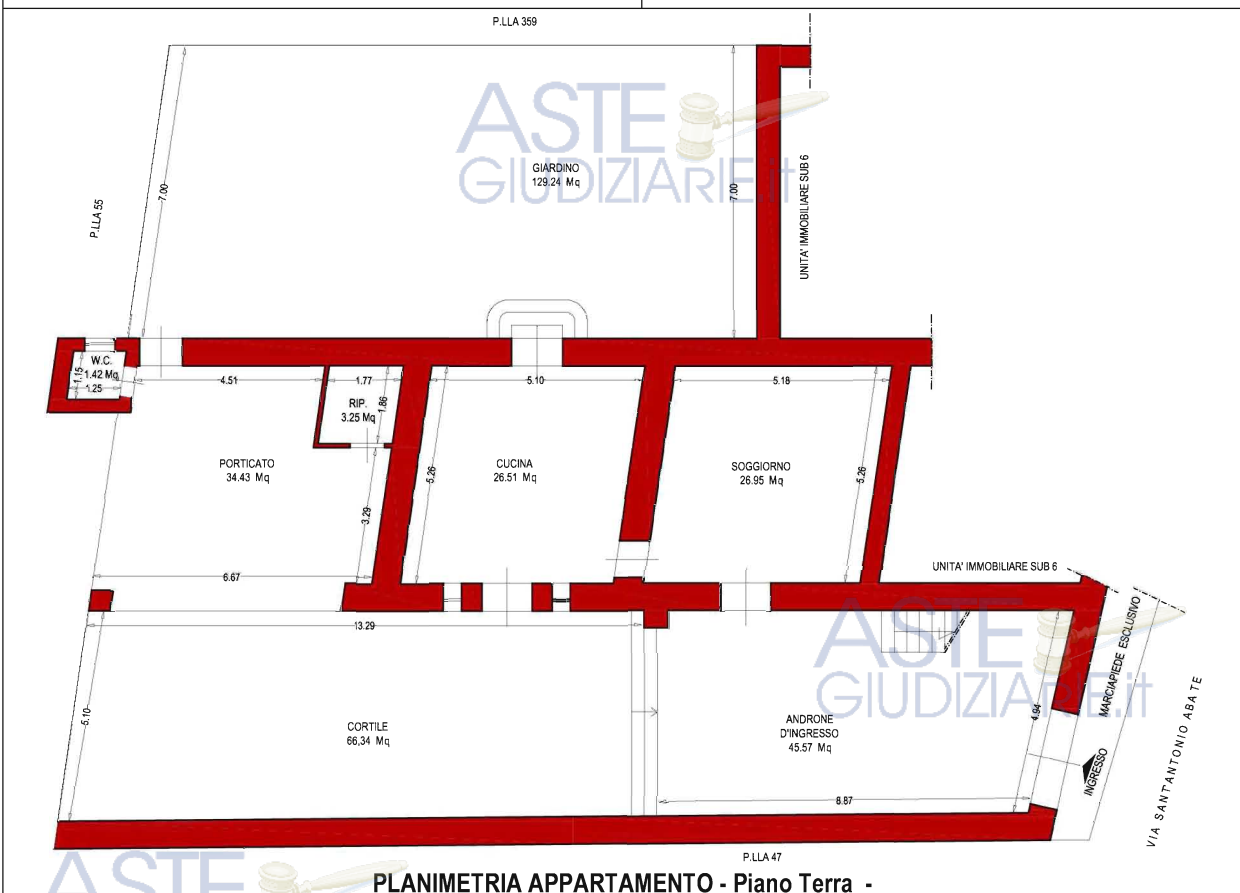
W.C.



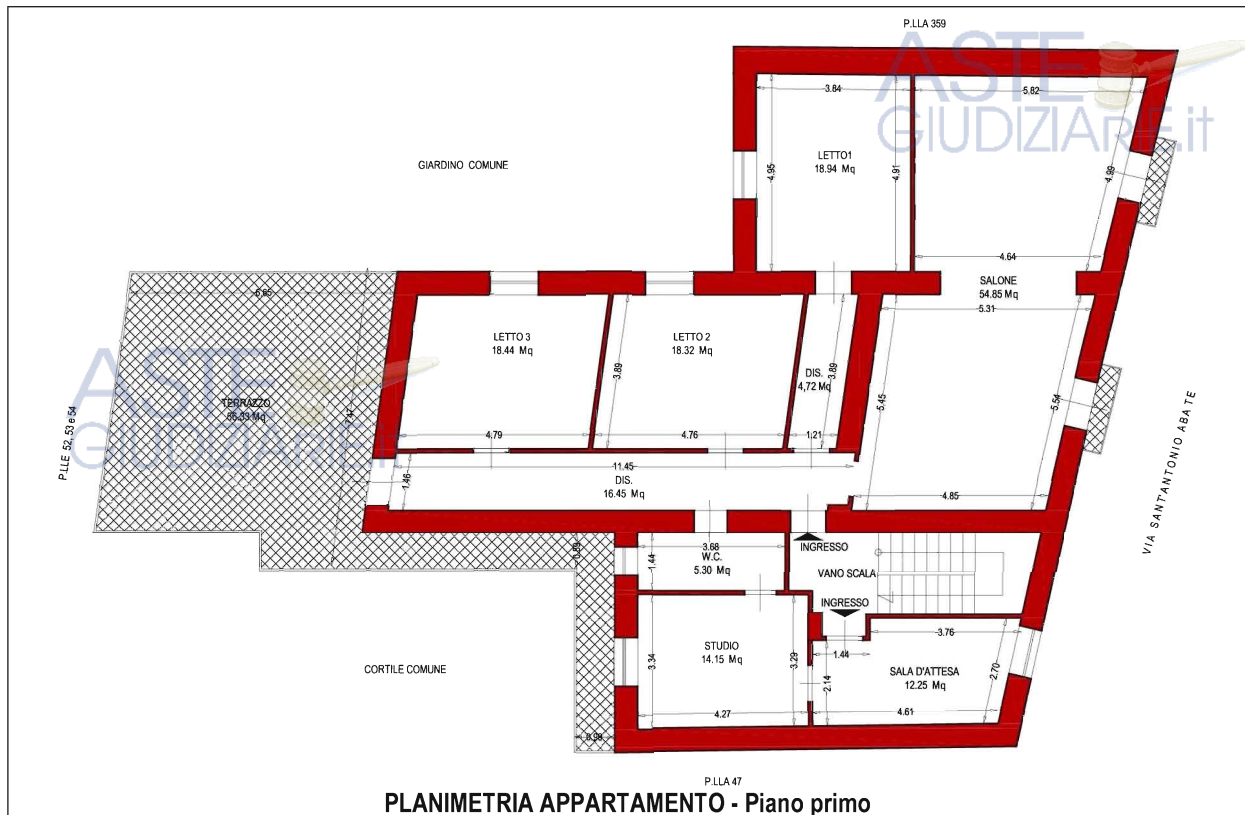
Studio



Sala d'attesa



PLANIMETRIA APPARTAMENTO - Piano Terra -



Di seguito si riporta un prospetto sintetico con le caratteristiche intrinseche dei singoli ambienti (livello, destinazione, affaccio, superficie utile, altezza, aerazione e illuminazione).

LOTTO 14: APPARTAMENTO PIANO TERRA E PRIMO					
Livello	Destinazione	Affaccio	Aerazione e Illuminaz. diretta	Superficie Utile (mq)	Altezza (cm)
<b>APPARTAMENTO</b>					
TERRA	CUCINA	EST-OVEST	SI	26,51	H=320
TERRA	SOGGIORNO	OVEST	SI	26,95	H=320
PRIMO	SALONE	NORD	SI	54,85	H=310
PRIMO	LETTO 1	SUD	SI	18,94	H=310
PRIMO	LETTO 2	EST	SI	18,32	H=310
PRIMO	LETTO 3	EST	SI	18,44	H=310
PRIMO	DISIMPEGNO	SUD	SI	16,45	H=310
PRIMO	DISIMPEGNO	-	NO	4,72	H=310
PRIMO	SALA ATTESA	NORD	SI	12,25	H=310
PRIMO	STUDIO	SUD	SI	14,15	H=310
PRIMO	W.C.	SUD	SI	5,30	H=310
<b>TOTALE SUPERFICIE UTILE</b>				<b>216,88</b>	

ACCESSORI APPARTAMENTO (NON COLLEGATI AI VANI PRINCIPALI)					
TERRA	RIPOSTIGLIO	EST	SI	3,25	H=320
TERRA	W.C	NORD	SI	1,42	H=320
<b>TOTALE SUPERFICIE UTILE</b>				<b>4,67</b>	
ACCESSORI APPARTAMENTO					
TERRA	CORTILE	--		<b>66,34</b>	-
TERRA	ANDRONE	-		<b>45,57</b>	<b>45,77+34,43=</b>
TERRA	PORTICATO	-		<b>34,43</b>	<b>80,00-</b>
TERRA	GIARDINO			<b>129,24</b>	
PRIMO	TERRAZZO			<b>56,33</b>	

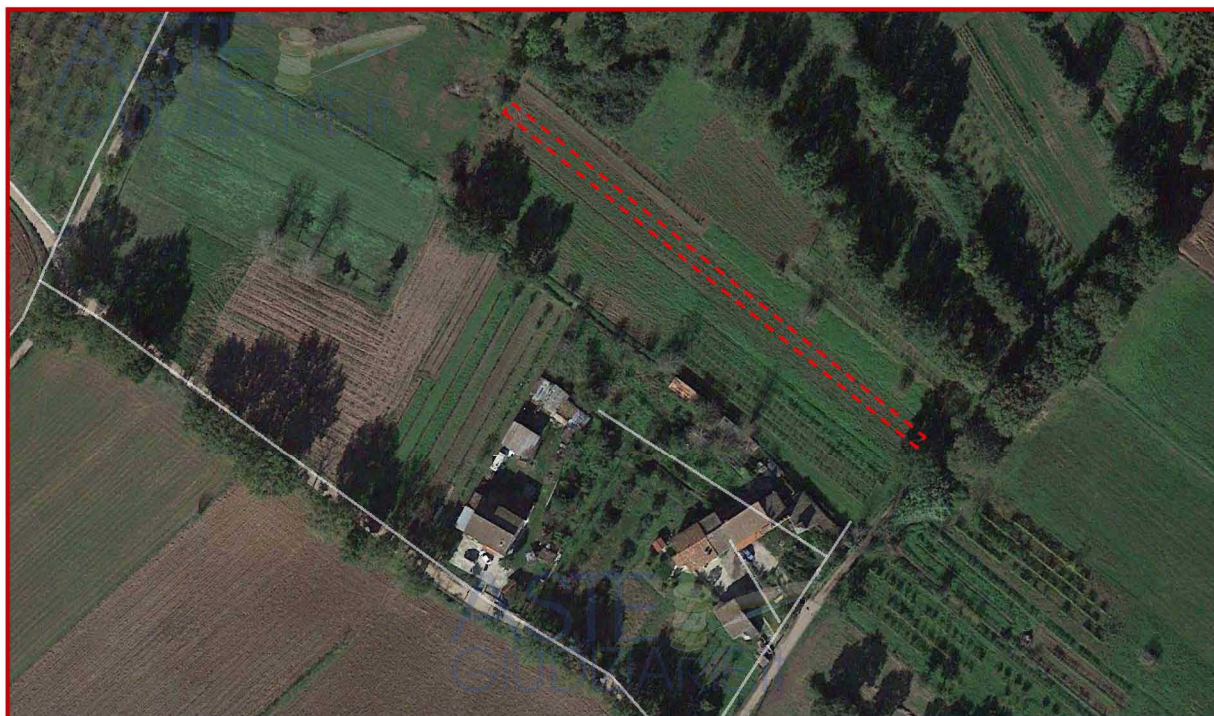
Nella tabella seguente si procederà al calcolo della superficie commerciale che rappresenta la somma della superficie dell'immobile e delle superfici ponderate delle aree esterne (balconi, terrazze, lastrici solari di proprietà esclusiva, giardini, posti auto, etc...) e delle pertinenze (cantine, soffitte, soppalchi, box auto etc...), calcolate secondo i criteri contenuti nella norma UNI 10750 e dell'allegato "C" del D.P.R.138/98.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Ambiente	Sup. utile (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (mq)
Appartamento	216,88	1,00	216,88
Accessori (terrazzo)	56,33	0,25-(fino a 25mq) 0,10 (oltre 25 mq)	(6,25+3,13)= 9,38
Accessori (Cortile)	66,34	0,10-(fino a 25mq) 0,02 (oltre 25 mq)	(2,50+0,83)= 3,33
Accessori (Androne e porticato)	80,00	0,35-(fino a 25mq) 0,10 (oltre 25 mq)	(8,75+5,50)= 14,25
Accessori (Giardino)	129,24	0,10-(fino a 25mq) 0,02 (oltre 25 mq)	(2,50+2,08)= 4,58
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>248,42</b>

-- LOTTO N. 15 --

Terreno in Pietravairano alla contrada Torone  
Catasto Terreni Foglio 23 p.IIa 36 (Cfr. Allegato n. 59 e 60)

Il cespite in oggetto è costituito da un terreno di forma rettangolare ricadente in zona "E" Agricola del vigente P.R.G. comunale ubicati nella contrada Torono in una zona periferica a prevalenza destinazione agricola del comune di Pietravairano.



L'intero appezzamento di forma rettangolare risulta incolto ed è censito al Catasto Terreni di Pietravairano al **foglio 23 p.IIa 36**, qualità Seminativo Arborato, superficie 353 mq R.D. €2,28 e R.A. €1,55. Il tutto confinante a nord con fondo censito al C.T. di Pietravairano al Foglio 23 p.IIa 35, a ovest con fondo censito al C.T. di Pietravairano al Foglio 23 p.IIa 20, a sud con terreno censito al C.T. di Pietravairano al Foglio 16 p.IIa 37 e ad est con strada interpodereale sterrata.

Di seguito verranno descritte le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo:

- **ACCESSI AL FONDO:** L'accesso al fondo avviene da sud tramite una strada sterrata.
- **ZONA URBANISTICA VIGENTE:** La particella in oggetto, ricade attualmente nella zona "E" – Agricola del vigente P.R.G. adottato con deliberazione commissariale n. 1 del 30.07.1998;

### C. CRITERI DI VALUTAZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI

Il sottoscritto, in merito ai criteri di valutazione, ha ritenuto opportuno riferirsi a quelli dettati dall'International Valuation Standards (IVS) e recepiti in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. In particolare secondo l'International Valuation Standards (IVS): "Il **valore di mercato** è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Tale valore di mercato (**Vm**) può essere determinato attraverso i metodi di:

1. **Market Approach** che rappresenta una procedura sintetica di comparazione tra il bene oggetto di stima e una serie di immobili, simili o assimilabili a quello da stimare, per i quali si è a conoscenza del reale prezzo di mercato;
2. **Income Approach** che comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici in valore capitale;
3. **Cost Approach** che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione (o riproduzione) dell'edificio eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

Il criterio di valutazione che l'esperto ritiene idoneo al caso di specie è il metodo di confronto (**Market Approach**) che, conoscendo il valore di mercato di immobili aventi caratteristiche simili o assimilabili a quelle relative ai beni oggetto di stima, consente di individuare un valore unitario ( $V_u$ ) dell'immobile, a cui verranno applicati degli opportuni coefficienti di differenziazione ( $k$ ) a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Per i **fabbricati** lo scrivente ha adottato i seguenti coefficienti correttivi, allo scopo di valutare le caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dei singoli immobili e precisamente:

1) *Caratteristiche di localizzazione:*

LOCALIZZAZIONE	COEFFICIENTE (k)
PREGIATA	1.10
CENTRALE	1.00
SEMICENTRALE	0.90
PERIFERICA	0.85
AGRICOLA	0.70

COLLEGAMENTI	COEFFICIENTE (k)
OTTIMI	1.10
BUONI	1.05
SUFFICIENTI	1.00
MEDIOCRI	0,90

2) Caratteristiche di posizione:

ORIENTAMENTO PREVALENTE	COEFFICIENTE (k)
SUD --- SUD/EST --- SUD/OVEST	1.00
EST --- OVEST	0,90
NORD/EST --- NORD/OVEST	0,85
NORD	0,70

3) Caratteristiche tipologiche:

VETUSTÀ	COEFFICIENTE (k)
1 - 10 ANNI	1,00
10 - 35 ANNI	0,90
35 - 70 ANNI	0,80
OLTRE 70 ANNI	0,70

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	COEFFICIENTE (k)
TECNICA COSTRUTTIVA MODERNA	1.00
TECNICA COSTRUTTIVA SUPERATA	0,80
TECNICA COSTRUTTIVA DEL TUTTO SUPERATA	0,50
IMMOBILE RISTRUTTURATO	1,00

CONDIZIONI	COEFFICIENTE (k)
ABITABILE/AGIBILE	1.00
ABITABILE/AGIBILE CON PICCOLI LAVORI	0.90
RISTRUTTURAZIONE MODESTA	0.70
RISTRUTTURAZIONE COMPLETA	0.50

LIVELLO DI PIANO	COEFFICIENTE (k)	
	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
PIANO SEMINTERRATO	0.80	0.80
PIANO TERRA/RIALZATO	0.90	0.90
PIANO PRIMO	0.94	0.92
PIANO SECONDO	0.96	0.90
PIANO TERZO	0.98	0.80
PIANI QUARTO	1.00	0.70
PIANO QUINTO o SUPERIORI	1.10	0.50

	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE
BUONI	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05
NORMALI	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
MEDIOCRI	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
SCADENTI	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
DA SOSTITUIRE	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60

<b>PARCHEGGIO</b>	<b>COEFFICIENTE (k)</b>
BOX E POSTO AUTO ESCLUSIVI	1.10
BOX AUTO	1.00
POSTO AUTO ESCLUSIVO	0.90
POSTO AUTO IN CORTILE COMUNE	0.80
PARCHEGGIO SU SUOLO PUBBLICO	0.50
<b>MANUTENZIONE</b>	<b>COEFFICIENTE (k)</b>
DISCRETA	1.05
SUFFICIENTE	1.00
MEDIOCRE	0.80
INSUFFICIENTE	0.60

Per i **terreni**, invece, lo scrivente ha adottato i seguenti coefficienti correttivi, allo scopo di valutare le caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dei singoli immobili e precisamente:

1) *Caratteristiche di localizzazione:*

<b>LOCALIZZAZIONE</b>	<b>COEFFICIENTE (k)</b>
PREGIATA	1.10
CENTRALE	1.00
SEMICENTRALE	0.90
PERIFERICA	0.85
AGRICOLA	0.70
<b>ACCESSIBILITÀ</b>	<b>COEFFICIENTE (k)</b>
OTTIMI	1.10
BUONI	1.05
SUFFICIENTI	1.00
MEDIOCRI	0,90
ASSENTI	0,70

2) *Caratteristiche di posizione:*

<b>ORIENTAMENTO PREVALENTE</b>	<b>COEFFICIENTE (k)</b>
SUD --- SUD/EST --- SUD/OVEST	1.00
EST --- OVEST	0,90
NORD/EST --- NORD/OVEST	0,85
NORD	0,70
<b>MORFOLOGIA DEL TERRENO</b>	<b>COEFFICIENTE (k)</b>
PIANEGGIANTE	1,00
COLLINARE	0,80
MONTANA	0,70
<b>ZONA</b>	<b>COEFFICIENTE (k)</b>
URBANIZZATA	1,00
AGRICOLA	0,70

-- STIMA LOTTO n. 1 --

Locale commerciale in Santa Maria Capua Vetere alla via Marconi n. 23

Catasto Fabbricati Foglio 14 p.IIa 2055 sub 2 cat. C/1

Per l'individuazione del valore di mercato l'esperto ha effettuato opportune indagini presso le locali Agenzie Immobiliari, nonché consultando i dati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare) e i dati reperiti via web (BorsinoImmobiliare.it, Immobiliare.it, FIAIP, etc), allo scopo di conoscere il prezzo di mercato, riferito al metro quadro, di immobili simili a quello oggetto della presente stima. Nel seguente prospetto sintetico vengono riportati i risultati delle indagini compiute:

FONTE	DESCRIZIONE	Valore Unitario €/mq
<a href="http://www.agenziaentrate.gov.it">www.agenziaentrate.gov.it</a> <b>Osservatorio Mercato Immobiliare</b> (Cfr. Allegato n. 61)	Negozi Centrale/Centro Storico S. Maria C.V.	Min 1200 €/mq (zona minor pregio) Max 2400 €/mq (zona maggior pregio)
<a href="http://www.borsinoimmobiliare.it">www.borsinoimmobiliare.it</a> (Cfr. Allegato n. 62)	Negozi S. Maria C.V.	Min 1376 €/mq (zona minor pregio) Max 2752 €/mq (zona maggior pregio)

Dalle informazioni assunte, visto anche il particolare momento di crisi economica che ha investito il settore immobiliare, il sottoscritto ritiene congruo assumere un valore unitario di **1.350,00 €/mq**, a cui verranno applicati opportuni coefficienti di differenziazione (k) a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Nella seguente tabella vengono sintetizzati i coefficienti utilizzati dal sottoscritto:

RIEPILOGO COEFFICIENTI													
LOCALIZZAZIONE	COLLEGAMENTI	ORIENTAMENTO	VETUSTÀ	TIPOLOGIA	CONDIZIONI	LIVELLO	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE	PARCHEGGIO	MANUTENZIONE
0,90	1,00	0,70	0,70	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	0,75	0,50	0,80
<b>COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO K = 0.857</b>													

Avendo individuato il valore unitario ( $V_u = 1.350,00 \text{ €/mq}$ ), valutato il coefficiente complessivo medio ( $k = 0.857$ ) e conoscendo la superficie commerciale, ( $S_c = 38,27 \text{ mq}$ , calcolata come da norma UNI 10750), il valore di mercato ( $V_m$ ) può essere determinato attraverso la seguente formula matematica:

$$V_m = V_u \times K \times S_c \rightarrow 1.350,00 \text{ €/mq} \times 0.857 \times 38,27 \text{ mq} = \text{€} 44.276,47$$

I diritti vantati dalla sig.ra su tale immobile risultano essere di **1/1 in piena proprietà**, pertanto la quota patrimoniale si individuerà a seguito della seguente formula:

$$\begin{aligned} &\text{Valore di mercato} \times \text{Quota di proprietà} \\ &\text{€}44.300,00 \times 1/1 \text{ (piena proprietà)} = \text{€}44.276,47 \end{aligned}$$

In conclusione la quota patrimoniale sul LOTTO 1 spettante alla sig.ra, arrotondato per eccesso, risulta essere pari a € 44.300,00.

**Quota patrimoniale Lotto 1 = €44.300,00-**

-- STIMA LOTTO n. 2 --

Locale commerciale in Santa Maria Capua Vetere alla via Mazzocchi n. 51

Catasto Fabbricati Foglio 14 p.IIIa 5884 sub 2 cat. C/1

Per l'individuazione del valore di mercato l'esperto ha effettuato opportune indagini presso le locali Agenzie Immobiliari, nonché consultando i dati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare) e i dati reperiti via web (BorsinoImmobiliare.it, Immobiliare.it, FIAIP, etc), allo scopo di conoscere il prezzo di mercato, riferito al metro quadro, di immobili simili a quello oggetto della presente stima. Nel seguente prospetto sintetico vengono riportati i risultati delle indagini compiute:

FONTE	DESCRIZIONE	Valore Unitario €/mq
<a href="http://www.agenziaentrate.gov.it">www.agenziaentrate.gov.it</a> <b>Osservatorio Mercato Immobiliare</b> (Cfr. Allegato n. 61)	Negozi Centrale/Centro Storico S. Maria C.V.	Min 1200 €/mq (zona minor pregio) Max 2400 €/mq (zona maggior pregio)
<a href="http://www.borsinoimmobiliare.it">www.borsinoimmobiliare.it</a> (Cfr. Allegato n. 62)	Negozi S. Maria C.V.	Min 1376 €/mq (zona minor pregio) Max 2752 €/mq (zona maggior pregio)

Dalle informazioni assunte, visto anche il particolare momento di crisi economica che ha investito il settore immobiliare, il sottoscritto ritiene congruo assumere un valore unitario di **1.350,00 €/mq**, a cui verranno applicati opportuni coefficienti di differenziazione (k) a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Nella seguente tabella vengono sintetizzati i coefficienti utilizzati dal sottoscritto:

RIEPILOGO COEFFICIENTI													
LOCALIZZAZIONE	COLLEGAMENTI	ORIENTAMENTO	VETUSTÀ	TIPOLOGIA	CONDIZIONI	LIVELLO	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE	PARCHEGGIO	MANUTENZIONE
0,90	1,00	0,90	0,70	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	0,50	1,00
<b>COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO K = 0.904</b>													

Avendo individuato il valore unitario ( $V_u = 1.350,00 \text{ €/mq}$ ), valutato il coefficiente complessivo medio ( $k = 0.904$ ) e conoscendo la superficie commerciale, ( $S_c = 28,26 \text{ mq}$ , calcolata come da norma UNI 10750), il valore di mercato ( $V_m$ ) può essere determinato attraverso la seguente formula matematica:

$$V_m = V_u \times K \times S_c \rightarrow 1.350,00 \text{ €/mq} \times 0.904 \times 28,26 \text{ mq} = \text{€ } 34.488,50$$

I diritti vantati dalla sig.ra su tale immobile\* risultano essere di **1/1 in piena proprietà** pertanto la quota immobiliare si individuerà a seguito della seguente formula:

\*Si segnala che tale immobile è gravato da pignoramento immobiliare trascritto il 02.02.2016 ai nn. R.G. 3273 e R.P. 2635. (Cfr Allegato 69).

$$\begin{aligned} &\text{Valore di mercato} \times \text{Quota di proprietà} \\ &\text{€ } 34.488,50 \times 1/1 \text{ (piena proprietà)} = \text{€ } 34.488,50 \end{aligned}$$

In conclusione la quota patrimoniale sul LOTTO 2 spettante alla sig.ra, arrotondato per eccesso, risulta essere pari a € 34.500,00.

**-Quota patrimoniale Lotto 2 = €34.500,00-**

-- STIMA LOTTO n. 3 --

Locale commerciale in Santa Maria Capua Vetere al Corso Umberto

Catasto Fabbricati Foglio 14 p.la 5666 sub 24 cat. C/1

Per l'individuazione del valore di mercato l'esperto ha effettuato opportune indagini presso le locali Agenzie Immobiliari, nonché consultando i dati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare) e i dati reperiti via web (BorsinoImmobiliare.it, Immobiliare.it, FIAIP, etc), allo scopo di conoscere il prezzo di mercato, riferito al metro quadro, di immobili simili a quello oggetto della presente stima. Nel seguente prospetto sintetico vengono riportati i risultati delle indagini compiute:

FONTE	DESCRIZIONE	Valore Unitario €/mq
<a href="http://www.agenziaentrate.gov.it">www.agenziaentrate.gov.it</a> <b>Osservatorio Mercato Immobiliare</b> (Cfr. Allegato n. 61)	Negozi Centrale/Centro Storico S. Maria C.V.	Min 1200 €/mq (zona minor pregio) Max 2400 €/mq (zona maggior pregio)
<a href="http://www.borsinoimmobiliare.it">www.borsinoimmobiliare.it</a> (Cfr. Allegato n. 62)	Negozi S. Maria C.V.	Min 1376 €/mq (zona minor pregio) Max 2752 €/mq (zona maggior pregio)

Dalle informazioni assunte, visto anche il particolare momento di crisi economica che ha investito il settore immobiliare, il sottoscritto ritiene congruo assumere un valore unitario di **1.500,00 €/mq**, a cui verranno applicati opportuni coefficienti di differenziazione (k) a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Nella seguente tabella vengono sintetizzati i coefficienti utilizzati dal sottoscritto:

RIEPILOGO COEFFICIENTI													
LOCALIZZAZIONE	COLLEGAMENTI	ORIENTAMENTO	VETUSTÀ	TIPOLOGIA	CONDIZIONI	LIVELLO	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE	PARCHEGGIO	MANUTENZIONE
1,00	1,00	1,00	0,70	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05	1,05	0,60	1,05	0,50	1,05
<b>COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO K = 0.932</b>													

Avendo individuato il valore unitario ( $V_u = 1.500,00 \text{ €/mq}$ ), valutato il coefficiente complessivo medio ( $k = 0.932$ ) e conoscendo la superficie commerciale, ( $S_c = 16,00 \text{ mq}$ , calcolata come da norma UNI 10750), il valore di mercato ( $V_m$ ) può essere determinato attraverso la seguente formula matematica:

$$V_m = V_u \times K \times S_c \rightarrow 1.500,00 \text{ €/mq} \times 0.932 \times 16,00 \text{ mq} = \text{€ } 22.368,00$$

I diritti vantati dalla sig.ra su tale immobile risultano essere di **1/6 di proprietà**, pertanto la quota immobiliare si individuerà a seguito della seguente formula:

$$\begin{aligned} &\text{Valore di mercato} \times \text{Quota di proprietà} \\ &\text{€}22.368,00 \times 1/6 \text{ (piena proprietà)} = \text{€ } 3.728,00 \end{aligned}$$

In conclusione la quota patrimoniale sul LOTTO 3 spettante alla sig.ra , arrotondato per difetto, risulta essere pari a € 3.700,00.

**-Quota patrimoniale Lotto 3 = € 3.700,00-**

-- STIMA LOTTO n. 4 --

Locale commerciale in Santa Maria Capua Vetere al Corso Umberto

Catasto Fabbricati Foglio 14 p.IIa 5666 sub 3 cat. C/1

Per l'individuazione del valore di mercato l'esperto ha effettuato opportune indagini presso le locali Agenzie Immobiliari, nonché consultando i dati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare) e i dati reperiti via web (BorsinoImmobiliare.it, Immobiliare.it, FIAIP, etc), allo scopo di conoscere il prezzo di mercato, riferito al metro quadro, di immobili simili a quello oggetto della presente stima. Nel seguente prospetto sintetico vengono riportati i risultati delle indagini compiute:

FONTE	DESCRIZIONE	Valore Unitario €/mq
<a href="http://www.agenziaentrate.gov.it">www.agenziaentrate.gov.it</a> <b>Osservatorio Mercato Immobiliare</b> (Cfr. Allegato n. 61)	Negozi Centrale/Centro Storico S. Maria C.V.	Min 1200 €/mq (zona minor pregio) Max 2400 €/mq (zona maggior pregio)
<a href="http://www.borsinoimmobiliare.it">www.borsinoimmobiliare.it</a> (Cfr. Allegato n. 62)	Negozi S. Maria C.V.	Min 1376 €/mq (zona minor pregio) Max 2752 €/mq (zona maggior pregio)

Dalle informazioni assunte, visto anche il particolare momento di crisi economica che ha investito il settore immobiliare, il sottoscritto ritiene congruo assumere un valore unitario di **1.500,00 €/mq**, a cui verranno applicati opportuni coefficienti di differenziazione (k) a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Nella seguente tabella vengono sintetizzati i coefficienti utilizzati dal sottoscritto:

RIEPILOGO COEFFICIENTI													
LOCALIZZAZIONE	COLLEGAMENTI	ORIENTAMENTO	VETUSTÀ	TIPOLOGIA	CONDIZIONI	LIVELLO	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE	PARCHEGGIO	MANUTENZIONE
1,00	1,00	1,00	0,70	1,00	0,70	1,00	0,60	0,60	0,75	0,60	0,60	0,50	0,60
<b>COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO K = 0.761</b>													

Avendo individuato il valore unitario ( $V_u = 1.500,00 \text{ €/mq}$ ), valutato il coefficiente complessivo medio ( $k = 0.761$ ) e conoscendo la superficie commerciale, ( $S_c = 26,31 \text{ mq}$ , calcolata come da norma UNI 10750), il valore di mercato ( $V_m$ ) può essere determinato attraverso la seguente formula matematica:

$$V_m = V_u \times K \times S_c \rightarrow 1.500,00 \text{ €/mq} \times 0.761 \times 26,31 \text{ mq} = \text{€ } 30.032,86$$

I diritti vantati dalla sig.ra su tale immobile risultano essere di **5/36 di proprietà**, pertanto la quota immobiliare si individuerà a seguito della seguente formula:

$$\begin{aligned} &\text{Valore di mercato} \times \text{Quota di proprietà} \\ &\text{€}30.032,86 \times 5/36 \text{ (proprietà)} = \text{€ } 4.171,23 \end{aligned}$$

In conclusione la quota patrimoniale sul LOTTO 4 spettante alla sig.ra , arrotondata per difetto, risulta essere pari a € 4.200,00.

**-Quota patrimoniale Lotto 4 = € 4.200,00-**

-- STIMA LOTTO n. 5 --

Locale commerciale in Caserta in Piazza Vanvitelli n. 50

Catasto Fabbricati Foglio 500 p.IIa 572 sub 2 cat. C/1



Per l'individuazione del valore di mercato l'esperto ha effettuato opportune indagini presso le locali Agenzie Immobiliari, nonché consultando i dati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare) e i dati reperiti via web (BorsinoImmobiliare.it, Immobiliare.it, FIAIP, etc), allo scopo di conoscere il prezzo di mercato, riferito al metro quadro, di immobili simili a quello oggetto della presente stima. Nel seguente prospetto sintetico vengono riportati i risultati delle indagini compiute:

FONTE	DESCRIZIONE	Valore Unitario €/mq
<a href="http://www.agenziaentrate.gov.it">www.agenziaentrate.gov.it</a> <b>Osservatorio Mercato Immobiliare</b> (Cfr. Allegato n. 63)	Negozi Centrale/Centro Storico Caserta	Min 1700 €/mq (zona minor pregio) Max 3000 €/mq (zona maggior pregio)
<a href="http://www.borsinoimmobiliare.it">www.borsinoimmobiliare.it</a> (Cfr. Allegato n. 64)	Negozi Caserta	Min 2595 €/mq (zona minor pregio) Max 5189 €/mq (zona maggior pregio)

Dalle informazioni assunte, visto anche il particolare momento di crisi economica che ha investito il settore immobiliare, il sottoscritto ritiene congruo assumere un valore unitario di **2.750,00 €/mq**, a cui verranno applicati opportuni coefficienti di differenziazione (k) a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Nella seguente tabella vengono sintetizzati i coefficienti utilizzati dal sottoscritto:

RIEPILOGO COEFFICIENTI													
LOCALIZZAZIONE	COLLEGAMENTI	ORIENTAMENTO	VETUSTÀ	TIPOLOGIA	CONDIZIONI	LIVELLO	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE	PARCHEGGIO	MANUTENZIONE
1,00	1,00	1,00	0,70	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,50	1,00
<b>COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO K = 0.943</b>													

Avendo individuato il valore unitario ( $V_u = 2.750,00 \text{ €/mq}$ ), valutato il coefficiente complessivo medio ( $k = 0.943$ ) e conoscendo la superficie commerciale, ( $S_c = 19,29 \text{ mq}$ , calcolata come da norma UNI 10750), il valore di mercato ( $V_m$ ) può essere determinato attraverso la seguente formula matematica:

$$V_m = V_u \times K \times S_c \rightarrow 2.750,00 \text{ €/mq} \times 0.943 \times 19,29 \text{ mq} = \text{€ } 50.023,79$$

I diritti vantati dalla sig.ra tale immobile\* risultano essere di  $\frac{1}{4}$  di **proprietà** e  $\frac{1}{4}$  di **nuda proprietà** con l'usufrutto a favore della sig.ra 3, quindi con età compresa tra gli 83 e 86 anni e con coefficiente 80%) pertanto la quota immobiliare si individuerà a seguito della seguente formula:

\*Si segnala che l'immobile risulta gravato da Ipoteca Volontaria Iscritta il 23.04.2008 ai nn. RG19937 RP 3128

**-Quota di 1/4 di proprietà-**

(Valore di mercato x Quota di proprietà)

$$\text{€}50.023,79 \times \frac{1}{4} \text{ (proprietà)} = \text{€ } 12.505,95$$

**-Quota di 1/4 di nuda proprietà-**

(Valore di mercato x coefficiente x Quota di proprietà)

$$\text{€}50.023,79 \times 80\% \times \frac{1}{4} \text{ (nuda proprietà)} = \text{€ } 10.004,60$$

In conclusione la quota patrimoniale sul LOTTO 5 spettante alla sig.ra , arrotondata per difetto, risulta essere pari a € 22.500,00.

**-Quota patrimoniale Lotto 5 = € 22.500,00-**

-- STIMA LOTTO n. 6 --

Appartamento in S. Maria C. V. alla via Martiri d'Ungheria n. 8

Catasto Fabbricati Foglio 5 p.la 5426 sub 1 cat. A/2.

Per l'individuazione del valore di mercato l'esperto ha effettuato opportune indagini presso le locali Agenzie Immobiliari, nonché consultando i dati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare) e i dati reperiti via web (BorsinoImmobiliare.it, Immobiliare.it, FIAIP, etc), allo scopo di conoscere il prezzo di mercato, riferito al metro quadro, di immobili simili a quello oggetto della presente stima. Nel seguente prospetto sintetico vengono riportati i risultati delle indagini compiute:

FONTE	DESCRIZIONE	Valore Unitario €/mq
<a href="http://www.agenziaentrate.gov.it">www.agenziaentrate.gov.it</a> <b>Osservatorio Mercato Immobiliare</b> (Cfr. Allegato n. 65)	Abitazioni civili Semicentrale S. Maria C.V.	Min 800 €/mq (zona minor pregio) Max 1100 €/mq (zona maggior pregio)
<a href="http://www.borsinoimmobiliare.it">www.borsinoimmobiliare.it</a> (Cfr. Allegato n. 66)	Abitazioni civili Semicentrale S. Maria C.V.	Min 1061 €/mq (zona minor pregio) Max 1573 €/mq (zona maggior pregio)

Dalle informazioni assunte, visto anche il particolare momento di crisi economica che ha investito il settore immobiliare, il sottoscritto ritiene congruo assumere un valore unitario di **1.150,00 €/mq**, a cui verranno applicati opportuni coefficienti di differenziazione (k) a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Nella seguente tabella vengono sintetizzati i coefficienti utilizzati dal sottoscritto:

RIEPILOGO COEFFICIENTI													
LOCALIZZAZIONE	COLLEGAMENTI	ORIENTAMENTO	VETUSTÀ	TIPOLOGIA	CONDIZIONI	LIVELLO	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE	PARCHEGGIO	MANUTENZIONE
0,90	1,00	1,00	0,80	0,80	0,90	0,90	1,00	0,85	0,85	0,85	1,00	1,00	0,80
<b>COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO K = 0.904</b>													

Avendo individuato il valore unitario ( $V_u = 1.150,00 \text{ €/mq}$ ), valutato il coefficiente complessivo medio ( $k = 0.904$ ) e conoscendo la superficie commerciale, ( $S_c = 102,47 \text{ mq}$ , calcolata come da norma UNI 10750), il valore di mercato ( $V_m$ ) può essere determinato attraverso la seguente formula matematica:

$$V_m = V_u \times K \times S_c \rightarrow 1.150,00 \text{ €/mq} \times 0.904 \times 102,47 \text{ mq} = \text{€ } 106.527,81$$

I diritti vantati dalla sig.ra su tale immobile\* risultano essere di **1/1 di nuda proprietà** con l'usufrutto a favore della sig.ra F quindi con età compresa tra gli 83 e 86 anni e con coefficiente 80%) pertanto la quota immobiliare si individuerà a seguito della seguente formula:

\*Si segnala che l'immobile risulta gravato da Ipoteca Volontaria Iscritta il 23.04.2008 ai nn. RG19937 RP 3128 (Cfr Allegato 70).

**-Quota di 1/1 di nuda proprietà-**

(Valore di mercato x coefficiente x Quota di proprietà)

$$\text{€ } 106.527,81 \times 80\% \times 1/1 \text{ (nuda proprietà)} = \text{€ } 85.222,25$$

In conclusione la quota patrimoniale sul LOTTO 6 spettante alla sig.ra , arrotondata per difetto, risulta essere pari a € 85.200,00.

**-Quota patrimoniale Lotto 6 = € 85.200,00-**

-- STIMA LOTTO n. 7 --

Appartamento in S. Maria C. V. alla via Martiri d'Ungheria n. 8

Catasto Fabbricati Foglio 5 p.la 5426 sub 2 cat. A/2.

Per l'individuazione del valore di mercato l'esperto ha effettuato opportune indagini presso le locali Agenzie Immobiliari, nonché consultando i dati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare) e i dati reperiti via web (BorsinoImmobiliare.it, Immobiliare.it, FIAIP, etc), allo scopo di conoscere il prezzo di mercato, riferito al metro quadro, di immobili simili a quello oggetto della presente stima. Nel seguente prospetto sintetico vengono riportati i risultati delle indagini compiute:

FONTE	DESCRIZIONE	Valore Unitario €/mq
<a href="http://www.agenziaentrate.gov.it">www.agenziaentrate.gov.it</a> <b>Osservatorio Mercato Immobiliare</b> (Cfr. Allegato n. 65)	Abitazioni civili Semicentrale S. Maria C.V.	Min 800 €/mq (zona minor pregio) Max 1100 €/mq (zona maggior pregio)
<a href="http://www.borsinoimmobiliare.it">www.borsinoimmobiliare.it</a> (Cfr. Allegato n. 66)	Abitazioni civili Semicentrale S. Maria C.V.	Min 1061 €/mq (zona minor pregio) Max 1573 €/mq (zona maggior pregio)

Dalle informazioni assunte, visto anche il particolare momento di crisi economica che ha investito il settore immobiliare, il sottoscritto ritiene congruo assumere un valore unitario di **1.150,00 €/mq**, a cui verranno applicati opportuni coefficienti di differenziazione (k) a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Nella seguente tabella vengono sintetizzati i coefficienti utilizzati dal sottoscritto:

RIEPILOGO COEFFICIENTI													
LOCALIZZAZIONE	COLLEGAMENTI	ORIENTAMENTO	VETUSTÀ	TIPOLOGIA	CONDIZIONI	LIVELLO	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE	PARCHEGGIO	MANUTENZIONE
0,90	1,00	1,00	0,80	0,80	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO K = 0.954</b>													

Avendo individuato il valore unitario ( $V_u = 1.150,00 \text{ €/mq}$ ), valutato il coefficiente complessivo medio ( $k = 0.954$ ) e conoscendo la superficie commerciale, ( $S_c = 243,83 \text{ mq}$ , calcolata come da norma UNI 10750), il valore di mercato ( $V_m$ ) può essere determinato attraverso la seguente formula matematica:

$$V_m = V_u \times K \times S_c \rightarrow 1.150,00 \text{ €/mq} \times 0.954 \times 243,83 \text{ mq} = \text{€ } 267.505,89$$

I diritti vantati dalla sig.ra su tale immobile\* risultano essere di **1/1 di nuda proprietà** con l'usufrutto a favore della sig.ra, quindi con età compresa tra gli 83 e 86 anni e con coefficiente 80%) pertanto la quota immobiliare si individuerà a seguito della seguente formula:

\*Si segnala che l'immobile risulta gravato da Ipoteca Volontaria Iscritta il 23.04.2008 ai nn. RG19937 RP 3128 (Cfr Allegato 70).

**-Quota di 1/1 di nuda proprietà-**

(Valore di mercato x coefficiente x Quota di proprietà)

$$\text{€ } 267.505,89 \times 80\% \times 1/1 \text{ (nuda proprietà)} = \text{€ } 214.004,71$$

In conclusione la quota patrimoniale sul LOTTO 7 spettante alla sig.ra arrotondata per difetto, risulta essere pari a € 214.000,00.

**-Quota patrimoniale Lotto 7 = € 214.000,00-**

-- STIMA LOTTO n. 8 --

Deposito in S. Maria C. V. alla via Martiri d'Ungheria n. 8

Catasto Fabbricati Foglio 5 p.la 5426 sub 3 cat. C/2.



Per l'individuazione del valore di mercato l'esperto ha effettuato opportune indagini presso le locali Agenzie Immobiliari, nonché consultando i dati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare) e i dati reperiti via web (BorsinoImmobiliare.it, Immobiliare.it, FIAIP, etc), allo scopo di conoscere il prezzo di mercato, riferito al metro quadro, di immobili simili a quello oggetto della presente stima. Nel seguente prospetto sintetico vengono riportati i risultati delle indagini compiute:

FONTE	DESCRIZIONE	Valore Unitario €/mq
<a href="http://www.agenziaentrate.gov.it">www.agenziaentrate.gov.it</a> <b>Osservatorio Mercato Immobiliare</b> (Cfr. Allegato n. 65)	Abitazioni civili Semicentrale S. Maria C.V.	Min 800 €/mq (zona minor pregio) Max 1100 €/mq (zona maggior pregio)
<a href="http://www.borsinoimmobiliare.it">www.borsinoimmobiliare.it</a> (Cfr. Allegato n. 66)	Abitazioni civili Semicentrale S. Maria C.V.	Min 1061 €/mq (zona minor pregio) Max 1573 €/mq (zona maggior pregio)

Dalle informazioni assunte, visto anche il particolare momento di crisi economica che ha investito il settore immobiliare, il sottoscritto ritiene congruo assumere un valore unitario di **1.150,00 €/mq**, a cui verranno applicati opportuni coefficienti di differenziazione (k) a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Nella seguente tabella vengono sintetizzati i coefficienti utilizzati dal sottoscritto:

RIEPILOGO COEFFICIENTI													
LOCALIZZAZIONE	COLLEGAMENTI	ORIENTAMENTO	VETUSTÀ	TIPOLOGIA	CONDIZIONI	LIVELLO	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE	PARCHEGGIO	MANUTENZIONE
0,90	1,00	0,90	0,80	0,80	0,90	0,80	1,00	0,85	0,85	0,85	1,00	1,00	0,80
<b>COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO K = 0.889</b>													

Avendo individuato il valore unitario ( $V_u = 1.150,00 \text{ €/mq}$ ), valutato il coefficiente complessivo medio ( $k = 0.889$ ) e conoscendo la superficie commerciale, ( $S_c = 60,75 \text{ mq}$ , calcolata come da norma UNI 10750), il valore di mercato ( $V_m$ ) può essere determinato attraverso la seguente formula matematica:

$$V_m = V_u \times K \times S_c \rightarrow 1.150,00 \text{ €/mq} \times 0.889 \times 60,75 \text{ mq} = \text{€ } 62.107,76$$

I diritti vantati dalla sig.ra o su tale immobile\* risultano essere di **1/1 di nuda proprietà** con l'usufrutto a favore della sig.ra quindi con età compresa tra gli 83 e 86 anni e con coefficiente 80%) pertanto la quota immobiliare si individuerà a seguito della seguente formula:

\*Si segnala che l'immobile risulta gravato da Ipoteca Volontaria Iscritta il 23.04.2008 ai nn. RG19937 RP 3128 (Cfr Allegato 70).

**-Quota di 1/1 di nuda proprietà-**

(Valore di mercato x coefficiente x Quota di proprietà)

$$\text{€ } 62.107,76 \times 80\% \times 1/1 \text{ (nuda proprietà)} = \text{€ } 49.686,21$$

In conclusione la quota patrimoniale sul LOTTO 8 spettante alla sig.ra arrotondata per eccesso, risulta essere pari a € 49.700,00.

**-Quota patrimoniale Lotto 8 = € 49.700,00-**

- - STIMA LOTTO n. 9 - -

Appartamento in S. Maria C. V. alla via Martiri d'Ungheria n. 8

Catasto Fabbricati Foglio 5 p.la 5426 sub 4 cat. A/2.

Per l'individuazione del valore di mercato l'esperto ha effettuato opportune indagini presso le locali Agenzie Immobiliari, nonché consultando i dati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare) e i dati reperiti via web (BorsinoImmobiliare.it, Immobiliare.it, FIAIP, etc), allo scopo di conoscere il prezzo di mercato, riferito al metro quadro, di immobili simili a quello oggetto della presente stima. Nel seguente prospetto sintetico vengono riportati i risultati delle indagini compiute:

FONTE	DESCRIZIONE	Valore Unitario €/mq
<a href="http://www.agenziaentrate.gov.it">www.agenziaentrate.gov.it</a> <b>Osservatorio Mercato Immobiliare</b> (Cfr. Allegato n. 65)	Abitazioni civili Semicentrale S. Maria C.V.	Min 800 €/mq (zona minor pregio) Max 1100 €/mq (zona maggior pregio)
<a href="http://www.borsinoimmobiliare.it">www.borsinoimmobiliare.it</a> (Cfr. Allegato n. 66)	Abitazioni civili Semicentrale S. Maria C.V.	Min 1061 €/mq (zona minor pregio) Max 1573 €/mq (zona maggior pregio)

Dalle informazioni assunte, visto anche il particolare momento di crisi economica che ha investito il settore immobiliare, il sottoscritto ritiene congruo assumere un valore unitario di **1.150,00 €/mq**, a cui verranno applicati opportuni coefficienti di differenziazione (k) a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Nella seguente tabella vengono sintetizzati i coefficienti utilizzati dal sottoscritto:

RIEPILOGO COEFFICIENTI													
LOCALIZZAZIONE	COLLEGAMENTI	ORIENTAMENTO	VETUSTÀ	TIPOLOGIA	CONDIZIONI	LIVELLO	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE	PARCHEGGIO	MANUTENZIONE
0,90	1,00	1,00	0,80	0,80	0,90	0,98	1,00	1,00	0,85	0,85	1,00	1,00	1,00
<b>COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO K = 0.934</b>													

Avendo individuato il valore unitario ( $V_u = 1.150,00 \text{ €/mq}$ ), valutato il coefficiente complessivo medio ( $k = 0.934$ ) e conoscendo la superficie commerciale, ( $S_c = 104,65 \text{ mq}$ , calcolata come da norma UNI 10750), il valore di mercato ( $V_m$ ) può essere determinato attraverso la seguente formula matematica:

$$V_m = V_u \times K \times S_c \rightarrow 1.150,00 \text{ €/mq} \times 0.934 \times 104,65 \text{ mq} = \text{€ } 112.404,56$$

I diritti vantati dalla sig.ra su tale immobile\* risultano essere di **1/1 di nuda proprietà** con l'usufrutto a favore della sig.ra F, quindi con età compresa tra gli 83 e 86 anni e con coefficiente 80%) pertanto la quota immobiliare si individuerà a seguito della seguente formula:

\*Si segnala che l'immobile risulta gravato da Ipoteca Volontaria Iscritta il 23.04.2008 ai nn. RG19937 RP 3128 (Cfr Allegato 70).

**-Quota di 1/1 di nuda proprietà-**

(Valore di mercato x coefficiente x Quota di proprietà)

$$\text{€ } 112.404,56 \times 80\% \times 1/1 \text{ (nuda proprietà)} = \text{€ } 89.923,65$$

In conclusione la quota patrimoniale sul LOTTO 9 spettante alla sig.ra arrotondata per difetto, risulta essere pari a € 89.900,00.

**-Quota patrimoniale Lotto 9 = € 89.900,00-**

- - STIMA LOTTO n. 10 - -

Autorimessa aperta in S. Maria C. V. alla via Martiri d'Ungheria n. 8

Catasto Fabbricati Foglio 5 p.la 5426 sub 5 cat. C/6

Per l'individuazione del valore di mercato l'esperto ha effettuato opportune indagini presso le locali Agenzie Immobiliari, nonché consultando i dati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare) e i dati reperiti via web (BorsinoImmobiliare.it, Immobiliare.it, FIAIP, etc), allo scopo di conoscere il prezzo di mercato, riferito al metro quadro, di immobili simili a quello oggetto della presente stima. Nel seguente prospetto sintetico vengono riportati i risultati delle indagini compiute:

FONTE	DESCRIZIONE	Valore Unitario €/mq
<a href="http://www.agenziaentrate.gov.it">www.agenziaentrate.gov.it</a> <b>Osservatorio Mercato Immobiliare</b> (Cfr. Allegato n. 65)	Abitazioni civili Semicentrale S. Maria C.V.	Min 800 €/mq (zona minor pregio) Max 1100 €/mq (zona maggior pregio)
<a href="http://www.borsinoimmobiliare.it">www.borsinoimmobiliare.it</a> (Cfr. Allegato n. 66)	Abitazioni civili Semicentrale S. Maria C.V.	Min 1061 €/mq (zona minor pregio) Max 1573 €/mq (zona maggior pregio)

Dalle informazioni assunte, visto anche il particolare momento di crisi economica che ha investito il settore immobiliare, il sottoscritto ritiene congruo assumere un valore unitario di **1.150,00 €/mq**, a cui verranno applicati opportuni coefficienti di differenziazione (k) a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Nella seguente tabella vengono sintetizzati i coefficienti utilizzati dal sottoscritto:

RIEPILOGO COEFFICIENTI													
LOCALIZZAZIONE	COLLEGAMENTI	ORIENTAMENTO	VETUSTÀ	TIPOLOGIA	CONDIZIONI	LIVELLO	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE	PARCHEGGIO	MANUTENZIONE
0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,85	1,00	0,60	1,00	1,10	1,00
<b>COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO K = 0.954</b>													

Avendo individuato il valore unitario ( $V_u = 1.150,00 \text{ €/mq}$ ), valutato il coefficiente complessivo medio ( $k = 0.954$ ) e conoscendo la superficie commerciale, ( $S_c = 28,37 \text{ mq}$ , calcolata come da norma UNI 10750), il valore di mercato ( $V_m$ ) può essere determinato attraverso la seguente formula matematica:

$$V_m = V_u \times K \times S_c \rightarrow 1.150,00 \text{ €/mq} \times 0.954 \times 28,37 \text{ mq} = \text{€ } 31.124,73$$

I diritti vantati dalla sig.ra su tale immobile risultano essere di **1/1 di nuda proprietà** con l'usufrutto a favore della sig.ra, quindi con età compresa tra gli 83 e 86 anni e con coefficiente 80%) pertanto la quota immobiliare si individuerà a seguito della seguente formula:

**-Quota di 1/1 di nuda proprietà-**

(Valore di mercato x coefficiente x Quota di proprietà)

$$\text{€ } 31.124,73 \times 80\% \times 1/1 \text{ (nuda proprietà)} = \text{€ } 24.899,78$$

In conclusione la quota patrimoniale sul LOTTO 10 spettante alla sig.ra, arrotondata per eccesso, risulta essere pari a € 24.900,00.

**-Quota patrimoniale Lotto 10 = € 24.900,00-**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

-- STIMA LOTTO n. 11 --

Locale commerciale in Santa Maria Capua Vetere alla via Mazzocchi n. 81

Catasto Fabbricati Foglio 14 p.IIa 5646 sub 3 cat. C/1

Per l'individuazione del valore di mercato l'esperto ha effettuato opportune indagini presso le locali Agenzie Immobiliari, nonché consultando i dati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare) e i dati reperiti via web (BorsinoImmobiliare.it, Immobiliare.it, FIAIP, etc), allo scopo di conoscere il prezzo di mercato, riferito al metro quadro, di immobili simili a quello oggetto della presente stima. Nel seguente prospetto sintetico vengono riportati i risultati delle indagini compiute:

FONTE	DESCRIZIONE	Valore Unitario €/mq
<a href="http://www.agenziaentrate.gov.it">www.agenziaentrate.gov.it</a> <b>Osservatorio Mercato Immobiliare</b> (Cfr. Allegato n. 61)	Negozi Centrale/Centro Storico S. Maria C.V.	Min 1200 €/mq (zona minor pregio) Max 2400 €/mq (zona maggior pregio)
<a href="http://www.borsinoimmobiliare.it">www.borsinoimmobiliare.it</a> (Cfr. Allegato n. 62)	Negozi S. Maria C.V.	Min 1376 €/mq (zona minor pregio) Max 2752 €/mq (zona maggior pregio)

Dalle informazioni assunte, visto anche il particolare momento di crisi economica che ha investito il settore immobiliare, il sottoscritto ritiene congruo assumere un valore unitario di **1.350,00 €/mq**, a cui verranno applicati opportuni coefficienti di differenziazione (k) a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Nella seguente tabella vengono sintetizzati i coefficienti utilizzati dal sottoscritto:

RIEPILOGO COEFFICIENTI													
LOCALIZZAZIONE	COLLEGAMENTI	ORIENTAMENTO	VETUSTÀ	TIPOLOGIA	CONDIZIONI	LIVELLO	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE	PARCHEGGIO	MANUTENZIONE
0,90	1,00	0,90	0,70	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	0,50	1,00
<b>COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO K = 0.904</b>													

Avendo individuato il valore unitario ( $V_u = 1.350,00 \text{ €/mq}$ ), valutato il coefficiente complessivo medio ( $k = 0.904$ ) e conoscendo la superficie commerciale, ( $S_c = 44,14 \text{ mq}$ , calcolata come da norma UNI 10750), il valore di mercato ( $V_m$ ) può essere determinato attraverso la seguente formula matematica:

$$V_m = V_u \times K \times S_c \rightarrow 1.350,00 \text{ €/mq} \times 0.904 \times 44,14 \text{ mq} = \text{€ } 53.868,45$$

I diritti vantati dalla sig.ra su tale immobile risultano essere di  $\frac{1}{2}$  di **nuda proprietà** con l'usufrutto a favore della sig.ra 3, quindi con età compresa tra gli 83 e 86 anni e con coefficiente 80%) pertanto la quota immobiliare si individuerà a seguito della seguente formula:

$$\begin{aligned} &\text{Valore di mercato} \times \text{coefficiente} \times \text{Quota di proprietà} \\ &\text{€ } 53.868,45 \times 80\% \times \frac{1}{2} \text{ (nuda proprietà)} = \text{€ } 21.547,38 \end{aligned}$$

In conclusione la quota patrimoniale sul LOTTO 11 spettante alla sig.ra arrotondato per difetto, risulta essere pari a € 21.500,00.

**-Quota patrimoniale Lotto 11 = €21.500,00-**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

-- STIMA LOTTO n. 12 --

Terreno in Pietravairano alla via Sant'Antonio Abate

Catasto Terreni Foglio 16 p.IIa 55



Per l'individuazione del valore di mercato l'esperto ha effettuato opportune indagini presso le locali Agenzie Immobiliari, nonché consultando i dati dell'Agenzia delle Entrate (Valori Agricoli Medi) e i dati reperiti via web (BorsinoImmobiliare.it, Immobiliare.it, FIAIP, etc), allo scopo di conoscere il prezzo di mercato, riferito al metro quadro, di immobili simili a quello oggetto della presente stima. Nel seguente prospetto sintetico vengono riportati i risultati delle indagini compiute:

FONTI	DESCRIZIONE	Valore Unitario €/mq
<a href="http://www.agenziaentrate.gov.it">www.agenziaentrate.gov.it</a> <b>Valori Agricoli Medi</b> (Cfr. Allegato n. 67)	Regione Agraria n. 3	€/mq 2,78

Dalle informazioni assunte, visto anche il particolare momento di crisi economica che ha investito il settore immobiliare, il sottoscritto ritiene congruo assumere un valore unitario di **3,00 €/mq**, a cui verranno applicati opportuni coefficienti di differenziazione (k) a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Nella seguente tabella vengono sintetizzati i coefficienti utilizzati dal sottoscritto:

RIEPILOGO COEFFICIENTI				
LOCALIZZAZIONE	COLLEGAMENTI	ORIENTAMENTO	MORFOLOGIA	ZONA
0,90	0,90	1,00	1,00	1,00
<b>COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO K = 0.960</b>				

Avendo individuato il valore unitario ( $V_u = 3,00 \text{ €/mq}$ ), valutato il coefficiente complessivo medio ( $k = 0.960$ ) e conoscendo la superficie catastale, ( $S_c = 555 \text{ mq}$ , calcolata come da norma UNI 10750), il valore di mercato ( $V_m$ ) può essere determinato attraverso la seguente formula matematica:

$$V_m = V_u \times K \times S_c \rightarrow 3,00 \text{ €/mq} \times 0.960 \times 555 \text{ mq} = \text{€ } 1.598,40$$

I diritti vantati dalla sig.ra su tale immobile risultano essere di **1/1 di usufrutto** con la nuda proprietà a favore dei figli (la sig.ra , quindi con età compresa tra i 51 e 53 anni e con coefficiente 70%) pertanto la quota immobiliare si individuerà a seguito della seguente formula:

Valore di mercato x coefficiente x Quota di proprietà

€ 1.598,40 x 70% x 1/1 (usufrutto) = € 1.118,88

In conclusione la quota patrimoniale sul LOTTO 12 spettante alla sig.ra , arrotondato per difetto, risulta essere pari a € 1.100,00.

**-Quota patrimoniale Lotto 12 = €1.100,00-**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

-- STIMA LOTTO n. 13 - -

Locale commerciale in Pietravairano alla via Sant'Antonio Abate  
Catasto Fabbricati Foglio 16 p.lla 51 sub 6 cat. C/1 (Cfr. Allegato n. 52 e 53)

Per l'individuazione del valore di mercato l'esperto ha effettuato opportune indagini presso le locali Agenzie Immobiliari, nonché consultando i dati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare) e i dati reperiti via web (BorsinoImmobiliare.it, Immobiliare.it, FIAIP, etc), allo scopo di conoscere il prezzo di mercato, riferito al metro quadro, di immobili simili a quello oggetto della presente stima. Nel seguente prospetto sintetico vengono riportati i risultati delle indagini compiute:

FONTE	DESCRIZIONE	Valore Unitario €/mq
<a href="http://www.agenziaentrate.gov.it">www.agenziaentrate.gov.it</a> Osservatorio Mercato Immobiliare (Cfr. Allegato n. 68)	Abitazioni civili Pietravairano	Min 400 €/mq Max 800 €/mq

Dalle informazioni assunte, visto anche il particolare momento di crisi economica che ha investito il settore immobiliare, il sottoscritto ritiene congruo assumere un valore unitario di **550,00 €/mq**, a cui verranno applicati opportuni coefficienti di differenziazione (k) a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Nella seguente tabella vengono sintetizzati i coefficienti utilizzati dal sottoscritto:

RIEPILOGO COEFFICIENTI													
LOCALIZZAZIONE	COLLEGAMENTI	ORIENTAMENTO	VETUSTÀ	TIPOLOGIA	CONDIZIONI	LIVELLO	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE	PARCHEGGIO	MANUTENZIONE
0,90	1,00	0,70	0,70	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	0,50	1,00
COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO K = 0.889													

Avendo individuato il valore unitario ( $V_u = 550,00 \text{ €/mq}$ ), valutato il coefficiente complessivo medio  $k = 0.889$ ) e conoscendo la superficie commerciale, ( $S_c = 68,96 \text{ mq}$ , calcolata come da norma UNI 10750), il valore di mercato ( $V_m$ ) può essere determinato attraverso la seguente formula matematica:

$$V_m = V_u \times K \times S_c \rightarrow 550,00 \text{ €/mq} \times 0.889 \times 68,96 \text{ mq} = \text{€ } 33.717,99$$

I diritti vantati dalla sig.ra su tale immobile risultano essere di  $\frac{1}{2}$  di **usufrutto** con la nuda proprietà a favore dei figli (la sig.ra, quindi con età compresa tra i 51 e 53 anni e con coefficiente 70%) pertanto la quota immobiliare si individuerà a seguito della seguente formula:

**-Quota di 1/2 di usufrutto-**

(Valore di mercato x coefficiente x Quota di proprietà)

$$\text{€ } 33.717,99 \times 70\% \times 1/2 \text{ (usufrutto)} = \text{€ } 11.801,29$$

In conclusione la quota patrimoniale sul LOTTO 13 spettante alla sig.ra arrotondata per difetto, risulta essere pari a € 11.800,00.

**-Quota patrimoniale Lotto 13 = € 11.800,00-**

-- STIMA LOTTO n. 14 -

Appartamento in Pietravairano alla via Sant'Antonio Abate

Catasto Fabbricati Foglio 16 p.IIa 51 sub 7 cat. A/2

Per l'individuazione del valore di mercato l'esperto ha effettuato opportune indagini presso le locali Agenzie Immobiliari, nonché consultando i dati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare) e i dati reperiti via web (BorsinoImmobiliare.it, Immobiliare.it, FIAIP, etc), allo scopo di conoscere il prezzo di mercato, riferito al metro quadro, di immobili simili a quello oggetto della presente stima. Nel seguente prospetto sintetico vengono riportati i risultati delle indagini compiute:

FONTE	DESCRIZIONE	Valore Unitario €/mq
<a href="http://www.agenziaentrate.gov.it">www.agenziaentrate.gov.it</a> <b>Osservatorio Mercato Immobiliare</b> (Cfr. Allegato n. 68)	Abitazioni civili Pietravairano	Min 400 €/mq Max 800 €/mq

Dalle informazioni assunte, visto anche il particolare momento di crisi economica che ha investito il settore immobiliare, il sottoscritto ritiene congruo assumere un valore unitario di **500,00 €/mq**, a cui verranno applicati opportuni coefficienti di differenziazione (k) a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Nella seguente tabella vengono sintetizzati i coefficienti utilizzati dal sottoscritto:

RIEPILOGO COEFFICIENTI													
LOCALIZZAZIONE	COLLEGAMENTI	ORIENTAMENTO	VETUSTÀ	TIPOLOGIA	CONDIZIONI	LIVELLO	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE	PARCHEGGIO	MANUTENZIONE
0,90	1,00	0,85	0,70	0,80	0,90	0,91	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,80	0,80
<b>COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO K = 0.851</b>													

Avendo individuato il valore unitario ( $V_u = 500,00 \text{ €/mq}$ ), valutato il coefficiente complessivo medio  $k = 0.851$ ) e conoscendo la superficie commerciale, ( $S_c = 248,42 \text{ mq}$ , calcolata come da norma UNI 10750), il valore di mercato ( $V_m$ ) può essere determinato attraverso la seguente formula matematica:

$$V_m = V_u \times K \times S_c \rightarrow 500,00 \text{ €/mq} \times 0.851 \times 248,42 \text{ mq} = \text{€ } 105.702,71$$

I diritti vantati dalla sig.ra su tale immobile risultano essere di  $\frac{1}{2}$  di **usufrutto** con la nuda proprietà a favore dei figli (la sig.ra, quindi con età compresa tra i 51 e 53 anni e con coefficiente 70%) pertanto la quota immobiliare si individuerà a seguito della seguente formula:

**-Quota di 1/2 di usufrutto-**

(Valore di mercato x coefficiente x Quota di proprietà)

$$\text{€ } 105.702,71 \times 70\% \times 1/2 \text{ (usufrutto)} = \text{€ } 36.995,94$$

In conclusione la quota patrimoniale sul LOTTO 14 spettante alla sig.ra, arrotondata per difetto, risulta essere pari a € 37.000,00.

**-Quota patrimoniale Lotto 14 = € 37.000,00-**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

-- STIMA LOTTO n. 15 --

Terreno in Pietravairano alla contrada Torone

Catasto Terreni Foglio 23 p.IIa 36



Per l'individuazione del valore di mercato l'esperto ha effettuato opportune indagini presso le locali Agenzie Immobiliari, nonché consultando i dati dell'Agenzia delle Entrate (Valori Agricoli Medi) e i dati reperiti via web (BorsinoImmobiliare.it, Immobiliare.it, FIAIP, etc), allo scopo di conoscere il prezzo di mercato, riferito al metro quadro, di immobili simili a quello oggetto della presente stima. Nel seguente prospetto sintetico vengono riportati i risultati delle indagini compiute:

FONTE	DESCRIZIONE	Valore Unitario €/mq
<a href="http://www.agenziaentrate.gov.it">www.agenziaentrate.gov.it</a> <b>Valori Agricoli Medi</b> (Cfr. Allegato n. 67)	Regione Agraria n. 3	€/mq 2,37

Dalle informazioni assunte, visto anche il particolare momento di crisi economica che ha investito il settore immobiliare, il sottoscritto ritiene congruo assumere un valore unitario di **2,50 €/mq**, a cui verranno applicati opportuni coefficienti di differenziazione (k) a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Nella seguente tabella vengono sintetizzati i coefficienti utilizzati dal sottoscritto:

RIEPILOGO COEFFICIENTI				
LOCALIZZAZIONE	COLLEGAMENTI	ORIENTAMENTO	MORFOLOGIA	ZONA
0,70	0,90	0,85	1,00	0,70
<b>COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO K = 0.830</b>				

Avendo individuato il valore unitario ( $V_u = 2,50 \text{ €/mq}$ ), valutato il coefficiente complessivo medio ( $k = 0.830$ ) e conoscendo la superficie catastale, ( $S_c = 353 \text{ mq}$ , calcolata come da norma UNI 10750), il valore di mercato ( $V_m$ ) può essere determinato attraverso la seguente formula matematica:

$$V_m = V_u \times K \times S_c \rightarrow 2,50 \text{ €/mq} \times 0.830 \times 353 \text{ mq} = \text{€ } 732,47$$



I diritti vantati dalla sig.ra R su tale immobile risultano essere di **2/10 di usufrutto** con la nuda proprietà a favore dei figli (la sig.ra quindi con età compresa tra i 51 e 53 anni e con coefficiente 70%) pertanto la quota immobiliare si individuerà a seguito della seguente formula:

Valore di mercato x coefficiente x Quota di proprietà

$$€ 732,47 \times 70\% \times 2/10 \text{ (usufrutto)} = € 102,54$$

In conclusione la quota patrimoniale sul LOTTO 15 spettante alla sig.ra , arrotondato per difetto, risulta essere pari a € 100,00.

**-Quota patrimoniale Lotto 15 = € 100,00-**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**D - CONCLUSIONI**

In conclusione si riporta una tabella riepilogativa con l'indicazione del valore di mercato dei singoli lotti e con il valore della quota patrimoniale spettante alla sig.ra che allo stato risulta essere di € 644.400,00.

LOTTO	Valore di mercato	Diritto posseduto	Valore quota sig.ra
LOTTO 01	€ 44.300,00	1/1 proprietà	€ 44.300,00
LOTTO 02	€ 34.488,50	1/1 proprietà	€ 34.500,00
LOTTO 03	€ 22.368,00	1/6 proprietà	€ 3.700,00
LOTTO 04	€ 30.032,86	5/36 proprietà	€ 4.200,00
LOTTO 05	€ 50.023,79	1/4 proprietà	€ 12.500,00
		1/4 nuda proprietà	€ 10.000,00
LOTTO 06	€ 106.527,81	1/1 nuda proprietà	€ 85.200,00
LOTTO 07	€ 267.505,89	1/1 nuda proprietà	€ 214.000,00
LOTTO 08	€ 62.107,76	1/1 nuda proprietà	€ 49.700,00
LOTTO 09	€ 112.404,56	1/1 nuda proprietà	€ 89.900,00
LOTTO 10	€ 31.124,73	1/1 nuda proprietà	€ 24.900,00
LOTTO 11	€ 53.868,45	1/2 nuda proprietà	€ 21.500,00
LOTTO 12	€ 1.598,40	1/1 usufrutto	€ 1.100,00
LOTTO 13	€ 33.717,99	1/2 usufrutto	€ 11.800,00
LOTTO 14	€ 105.702,71	1/2 usufrutto	€ 37.000,00
LOTTO 15	€ 732,47	2/10 usufrutto	€ 100,00
Valore di mercato € 956.480,40		Valore quota Rotondo € 644.400,00	

Il sottoscritto arch. Tommaso Scirocco ringrazia per la fiducia accordatagli e ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, rassegna la presente Relazione rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

S. Maria C. V. 18.05.2017

I Tecnico  
Arch. Tommaso Scirocco



A corredo della seguente perizia vengono inseriti i seguenti allegati:

PROGRESSIVO	DESCRIZIONE ALLEGATI
ALLEGATO N. 1	Visura Catastale per soggetto
ALLEGATO N. 2	Ispezione sintetica
ALLEGATO N. 3	Nota trascrizione Compravendita 1987
ALLEGATO N. 4	Nota trascrizione Donazione 1991
ALLEGATO N. 5	Nota trascrizione Donazione 1994
ALLEGATO N. 6	Nota trascrizione Compravendita 2004
ALLEGATO N. 7	Nota trascrizione Decreto di trasferimento 2005
ALLEGATO N. 8	Nota trascrizione Compravendita 2008
ALLEGATO N. 9	Nota trascrizione Successione testamentaria 2013
ALLEGATO N. 10	Nota trascrizione Successione per legge 2013
ALLEGATO N. 11	Visura p.lla 2055 sub 2
ALLEGATO N. 12	Planimetria p.lla 2055 sub 2
ALLEGATO N. 13	Mappa p.lla 2055
ALLEGATO N. 14	Elaborato planimetrico
ALLEGATO N. 15	Planimetria Lotto 1
ALLEGATO N. 16	Visura p.lla 5884 sub 2
ALLEGATO N. 17	Planimetria p.lla 5884 sub 2
ALLEGATO N. 18	Mappa p.lla 5884
ALLEGATO N. 19	Planimetria Lotto 2
ALLEGATO N. 20	Visura p.lla 5666 sub 24
ALLEGATO N. 21	Mappa p.lla 5666
ALLEGATO N. 22	Planimetria Lotto 3
ALLEGATO N. 23	Visura p.lla 5666 sub 3
ALLEGATO N. 24	Planimetria p.lla 5666sub 3
ALLEGATO N. 25	Planimetria Lotto 4
ALLEGATO N. 26	Visura p.lla 572 sub 2
ALLEGATO N. 27	Planimetria p.lla 572 sub 2
ALLEGATO N. 28	Planimetria Lotto 5
ALLEGATO N. 29	Visura p.lla 5426 sub 1
ALLEGATO N. 30	Planimetria p.lla 5426 sub 1
ALLEGATO N. 31	Elaborato planimetrico
ALLEGATO N. 32	Mappa p.lla 5426
ALLEGATO N. 33	Planimetria Lotto 6
ALLEGATO N. 34	Visura p.lla 5426 sub 2
ALLEGATO N. 35	Planimetria p.lla 5426 sub 2
ALLEGATO N. 36	Planimetria Lotto 7 piano primo
ALLEGATO N. 37	Planimetria Lotto 7 piano secondo
ALLEGATO N. 38	Visura p.lla 5426 sub 3
ALLEGATO N. 39	Planimetria p.lla 5426 sub 3
ALLEGATO N. 40	Planimetria Lotto 8
ALLEGATO N. 41	Visura p.lla 5426 sub 4
ALLEGATO N. 42	Planimetria p.lla 5426 sub 4
ALLEGATO N. 43	Planimetria del Lotto 9
ALLEGATO N. 44	Visura p.lla 5426 sub 5
ALLEGATO N. 45	Planimetria p.lla 5426 sub 5
ALLEGATO N. 46	Planimetria Lotto 10
ALLEGATO N. 47	Visura p.lla 5646 sub 3
ALLEGATO N. 48	Planimetria p.lla 5646 sub 3
ALLEGATO N. 49	Planimetria Lotto 11
ALLEGATO N. 50	Visura p.lla 55

ALLEGATO N. 51	Mappa p.lla 55
ALLEGATO N. 52	Visura p.lla 51 sub 6
ALLEGATO N. 53	Planimetria p.lla 51 sub 6
ALLEGATO N. 54	Planimetria Lotto 13
ALLEGATO N. 55	Visura p.lla 51 sub 7
ALLEGATO N. 56	Planimetria p.lla 51 sub 7
ALLEGATO N. 57	Lotto 14 p.lla 51 sub 7 piano terra
ALLEGATO N. 58	Lotto 14 p.lla 51 sub 7 piano primo
ALLEGATO N. 59	Visura p.lla 36
ALLEGATO N. 60	Mappa p.lla 36
ALLEGATO N. 61	OMI commerciale S.M.C.V.
ALLEGATO N. 62	Borsino S.M.C.V. commerciale
ALLEGATO N. 63	OMI commerciale Caserta
ALLEGATO N. 64	Borsini commerciale Caserta
ALLEGATO N. 65	Residenziale S.M.C.V.
ALLEGATO N. 66	Borsino residenziale
ALLEGATO N. 67	VAM Pietravairano
ALLEGATO N. 68	Residenziale Pietravairano
ALLEGATO N. 69	Trascrizione pignoramento
ALLEGATO N. 70	Ipoteca volontaria 2008

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it