Tel.Fax +39 0815362015 – e.mail: genmotratogo mail.com - studioboccia@aniag.org

PERIZIA DI STIMA

1. Premessa

Il sottoscritto geometra Giuseppe Boccia, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Napoli al n.3897 con studio in Torre Annunziata al Corso Umberto I n.172 ha ricevuto incarico AR dal Sig. Camera Alfonso (nato a Torre Annunziata il 22/09/1951), di periziare e stimare alcuni beni di cui è comproprietario unitamente alla germana Camera Liberata (nata a Torre Annunziata il 14/02/1949) siti in Torre Annunziata, Torre del Greco e Trecase.

Il sottoscritto accettato l'incarico, dopo i dovuti sopralluoghi e accertamenti, redige la seguente stima.

2. Individuazione e Descrizione Immobili

2.1. Fabbricato in Via Domenico Cirillo - Torre Annunziata Domenico Parte della presente relazione è costituita da un fabbricato sito in Torre Annunziata (Na) con accesso dal civ. 13 della Via Domenico Cirillo.

Il fabbricato è composto di tre piani fuori terra oltre ad uno seminterrato e risulta realizzato con la tecnica della muratura portante.

La strada da cui si accede allo stabile è direttamente collegata con la Piazza Ernesto Cesaro, ed il fabbricato è ubicato nell'incrocio formato dalla stessa Via Domenico Cirillo con la Via Pontenuovo.

Predetto fabbricato risulta costituito da sette immobili meglio descritti come di seguito:

A. Una volta entrati nell'androne di portone sulla sinistra è ubicato un piccolo appartamento con una superficie calpestabile pari a 38,98mq, individuabile presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano del Comune di Torre Annunziata al fg.6 part.157 sub.11. L'immobile, con locali di forma geometrica regolare, è composto da un

unziata (NA) Tel.Fax +39 0815362015 – e.mail; sebmat apporta

aniag.org

ingresso/soggiorno con angolo cottura, una camera ed un bagno.

Confini: l'immobile confina a Nord con Via Domenico Cirillo, ad Est con altra unità dello stesso fabbricato individuabile come sub.12, a Sud con altra unità dello stesso fabbricato individuabile al sub.10, e ad Ovest con l'androne di portone.

Dati Catastali: l'immobile risulta iscritto presso gli AS uffici dell'Agenzia del Territorio Catasto Urbano del Comune di Torre Annunziata al fg.6 part.157 sub.11, ubicato al pian terreno, di categoria: A/2, classe: terza, composto da 2,5 vani, avente una rendita catastale pari a €.120,72.

B. Proseguendo nell'androne di portone, sempre sulla sinistra, è ubicato un appartamento di medie dimensioni con una superficie calpestabile pari a 67,93mq, individuabile presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano del Comune di Torre Annunziata al fg.6 part.157 sub.10. L'immobile, con locali di forma geometrica regolare, composto da tre vani intercomunicanti, ha il vano di accesso

composto da tre vani intercomunicanti, ha il vano di accesso adibito a soggiorno con angolo cottura, da cui si può raggiungere un piccolo bagno o in alternativa la prima camera, dalla quale si raggiunge la seconda camera.

Confini: l'immobile confina a Nord con altre unità dello stesso fabbricato individuabili come sub.11 e 12, ad Est con Via Pontenuovo, la Sud con altro fabbricato, e ad Ovest con ZIARIE l'androne di portone.

Dati Catastali: l'immobile risulta iscritto presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano del Comune di Torre Annunziata al fg.6 part.157 sub.10, ubicato al pian terreno, di categoria: A/2, classe: terza, composto da 3 vani, avente una rendita catastale pari a €.144,87.

C. Ancora al piano terra è ubicato un piccolo deposito di 26,35mq con accesso diretto dalla Via Pontenuovo (strada

STE SIDIZIARIE GIUDIZIARII

Tel.Fax +39 0815362015 - e.mail: permetrat participation and com - studioboccia@aniag.org

del fabbricato), individuabile posta ad Est uffici dell'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano del Comune di Torre Annunziata al fg.6 part.157 L'immobile, costituito da unico un locale forma di geometrica regolare è dotato di un piccolo servizio igienico posto nell'angolo Sud-Est.

Confini: l'immobile confina a Nord con Via Domenico Cirillo, ad Est con Via Pontenuovo, a Sud con altra unità dello stesso fabbricato individuabile al sub.10, e ad Ovest con altra unità dello stesso fabbricato individuabile al sub.11.

Dati Catastali: l'immobile risulta iscritto presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano del Comune di Torre Annunziata al fg.6 part.157 sub.12, ubicato al pian terreno, Ddi Acategoria: C/2, classe: terza, Gcon Z consistenza catastale pari a 28mq, ed avente una rendita catastale pari a €.147,50.

Percorrendo la rampa di scale si giunge ad un pianero tolo dal quale si può accedere a due differenti immobili. Dalla porta ubicata difronte a chi smonta dalle scale si accede studio di discrete dimensioni con una calpestabile pari a 86,30mq, al quale è annesso una piccola cantina di circa 40mq (superficie da omogeneizzare con un coefficiente del 25% ai fini della stima), il individuabile presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio 7/2 - Catasto Urbano del Comune di Torre Annunziata al fg.6 part.157 sub.9. L'immobile, con locali di forma geometrica regolare, è composto da ingresso, ripostiglio, due molto ampi dotati di balconi a raso (con decori e copertura a volte), un piccolo disimpegno ed cucina da cui si accede ad un piccolo bagno.

<u>Confini</u>: l'immobile confina a Nord con Via Domenico Cirillo, ad Est con Via Pontenuovo, a Sud con altro

etraopena@email.com - studioboccia@aniag.org

fabbricato, e ad Ovest con il pianerottolo e con altra unità dello stesso fabbricato individuabile al sub.6.

Catastali: l'immobile risulta iscritto uffici dell'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano Comune di Torre Annunziata al fg.6 part.157 sub.9, ubicato al piano primo, di categoria: A/10, classe: prima, composto da 4,5 vani, avente una rendita catastale pari a €.1.085,33.

E. La porta ubicata sulla sinistra per chi smonta dalle scale conduce ad un appartamento di medie dimensioni con una superficie calpestabile pari a 45,63mg, individuabile presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano del di Torre Annunziata al fq.6 part.157 L'immobile, con locali di forma geometrica regolare, composto da ingresso, cucina dotata di balcone a raso, camera ed un piccolo bagno.

Confini: l'immobile confina Nord a con Domenico Cirillo, ad Est con altra unità dello stesso fabbricato individuabile al sub.9, a Sud con il pianerottolo, Ovest con altro fabbricato.

Dati Catastali: l'immobile risulta iscritto presso uffici dell'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano del Comune di Torre Annunziata al fg.6 part.157 sub.6, ubicato al piano primo, di categoria: A/5, classe: quarto, composto da 2,5 vani, avente una rendita catastale pari a €.87,80

F. Percorrendo l'ulteriore rampa di scale si giunge al pianerottolo del secondo piano sul quale sono ubicate due porte di caposcala; la più prossima alla scala conduce ad un immobile di medie dimensioni con una superficie calpestabile pari a 60,05mq, individuabile presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio Catasto Urbano del Comune Annunziata al fg.6 part.157 sub.14. L'immobile, con locali di forma geometrica regolare, è composto da ingresso, cucina balcone di a raso, una

con

un piccolo

camera

C. so Umberto I, 172 – 80058 Torre Annunziata (NA)

unziata (NA)
Tel.Fax +39 0815362015 – e.mail: submittabaacla

adamail.com - studioboccia@aniag.org

ripostiglio dotata di un piccolo terrazzino, ed un piccolo bagno.

Confini: l'immobile confina a Nord con Via Domenico Cirillo, ad Est con Via Pontenuovo, a Sud con altro fabbricato, e ad Ovest con il pianerottolo e con altra unità dello stesso fabbricato individuabile al sub.13.

Dati Catastali: l'immobile risulta iscritto presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano del Comune di Torre Annunziata al fg.6 part.157 sub.14, ubicato DI al Ripiano secondo, di categoria: A/2, A classe: quarta, composto da 3 vani, avente una rendita catastale pari a €.170,43.

G. Dalla seconda porta ubicata sul pianerottolo del secondo piano si accede ad un altro immobile di medie dimensioni con una superficie dalpestabile pari a 59,20mq, individuabile presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano del Comune di Torre Annunziata al fg.6 part.157 sub.13. L'immobile, con locali di forma geometrica regolare, è composto da ingresso, un piccolo ripostiglio, due camere, una cucina, ed un bagno.

Confini: l'immobile confina a Nord con Via Domenico Cirillo, ad Est con altra unità dello stesso fabbricato individuabile al sub.14, a Sud con pianerottolo e cassa scale, e ad Ovest con altro fabbricato.

Dati Catastali: l'immobile risulta iscritto presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano del Comune di Torre Annunziata al fg.6 part.157 sub.13, ubicato al piano secondo, di categoria: A/2, classe: quarta, composto da 4 vani, avente una rendita catastale pari a €.227,24.

GIUDIZIARIF

ASTE GILIDIZIADIE®

unziata (NA) Tel.Fax +39 0815362015 – e.mail; seomet apportaggemail.com - st

a@cmail.com - studioboccia@aniag.org

2.2. Locale commerciale al Corso Umberto I, 156 - Torre Annunziata

Altro bene, oggetto di tale relazione, è un immobile ubicato al pian terreno, e facente parte di uno stabile per civili abitazioni con pian terreno destinato al commercio, al quale si accede dal civico 156 del Corso Umberto I.

Il fabbricato è composto di sei piani fuori terra e risulta realizzato con strutture in cemento armato e solai misti in latero - cemento.

L'immobile accesso dal civico 154, di Kforma con ad attività commerciale, risulta superficie di vendita di 44,38mg, ai quali vanno sommati il retro, ed 1,24mg 8,97mg costituenti per il servizio igienico, e 35mg di un soppalco utilizzato quale deposito; per complessivi 89,59mg.

Confini

L'immobile confina a Nord ed Est con altre unità immobiliari dello stesso fabbricato, ad Ovest con l'androne di portone, $\$ e

a Sud con il Corso Umberto I.

Dati Catastali

L'immobile è iscritto presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano del Comune di Torre Annunziata al fg.2 part.98 sub.1, ubicato al piano terra, di categoria: C/1, classe: nona, avente una consistenza pari a 48mq ed una rendita catastale pari a €. 1.494,83.

2.3. Locale commerciale al Corso Umberto I, 78 - Torre Annunziata

Ulteriore bene, oggetto della presente, è un immobile ubicato al pian terreno, e facente parte di uno stabile per civili abitazioni con pian terreno destinato al commercio, al quale si accede dal civico 78 del Corso Umberto I.

Il fabbricato è composto di tre piani fuori terra e risulta realizzato con la tecnica della muratura portante.

ASTE

Giuseppe Boccia • geometra

C.so Umberto I, 172 – 80058 Torre Annunziata (NA)

unziata (NA) Tel.Fax +39 0815362015 - e.mail: caron bissibate

yandacia@aniail.com - studioboccia@aniag.org

L'immobile con accesso dal civico 78, di forma regolare, destinato ad attività commerciale, ha un ingresso che funge anche da vetrina all'attività dotata di vetri a tutt'altezza; una porzione muraria ed una grande porta vetrata separano l'ingresso dal locale interno.

Internamente il locale si presenta in un unico grosso ambiente con pareti rivestite da grandi armadi in legno, pavimento in parquet con inserti in marmo, solaio di copertura a volta di circa 5 mt.

UIl/grande ambiente è soppalcato, con alternanza di passerelle realizzate in legno e vetro antisfondamento.

Al piano terra sono presenti oltra alla zona di vendita anche locali ad uso spogliatoio, un piccolo ripostiglio, un wc con piccolo antibagno, ed una scala in acciaio e legno che collega questo livello con quello soppalcato.

A quota soppalco come precedentemente descritto si sviluppa in un gioco di passerelle con affacci sull'ambiente sottostante. La superficie complessiva del locale è di circa 125 mq.

L'uso dei materiali utilizzati per i rivestimenti e tutte le finiture sono di grande pregio e lo stato di conservazione dell'immobile è molto buono.

Confini

L'immobile confina a Nord ed Ovest con spazi condominiali, ed Est con altra unità immobiliare dello stesso fabbricato, e a Sud con il Corso Umberto I.

Dati Catastali

L'immobile è iscritto presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano del Comune di Torre Annunziata al fg.6 part.46 sub.102, ubicato al piano terra, di categoria: C/1, classe: quinta, avente una consistenza pari a 88mq ed una rendita catastale pari a €.1.490,70.

ASTE



2.4. Locale deposito alla Via Oplonte - Torre Annunziata

Ulteriore elemento costituente il presente elaborato è un immobile ubicato al pian terreno, e facente parte di uno stabile per civili abitazioni con pian terreno destinato al commercio, al quale si accede dal civico 20 della Via Oplonte. Il fabbricato è composto di tre piani fuori terra e risulta realizzato con la tecnica della muratura portante.

L'immobile con accesso dal civico 24, di forma geometrica regolare, destinato a deposito, è composto da 7 vani intercomunicanti tra loro e risulta avere una superficie di 196,58mq.

Confini

L'immobile confina ad Ovest con Via Oplonte, Nord e Sud con altre unità immobiliari dello stesso fabbricato, ad Est con un cortile interno comune. IARIE

Dati Catastali

L'immobile è iscritto presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano del Comune di Torre Annunziata al fg.7 part.507 sub.5, ubicato al piano terra e seminterrato, di Categoria: C/2, classe: prima, avente una consistenza pari a 192mq ed una rendita catastale pari a €.525,55.

2.5. Appezzamento di terreno in Torre del Greco

Altro bene da stimare è un appezzamento di terreno ubicato in Torre del Greco, nei pressi della sede autostradale, della dimensione di 1.311mq, Aindicato quale vigneto e riportato ZARIE presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Catasto Terreni del Comune di Torre del Greco al fg.29 part.1770.

2.6. Porzione di fabbricato in Via Parini - Torre Annunziata

Altro oggetto di stima è costituito dalla porzione di un fabbricato sito in Torre Annunziata (Na) con accesso dal civ.28 della Via Parini.

Il fabbricato è composto di tre piani fuori terra e risulta realizzato con la tecnica della muratura portante.

ASTE

7IARIF® Tel.Fax +39 0815362015 – e mail: de on el/anticam - studioboccia@aniag.org

La strada da cui si accede allo stabile collega la Via Vittorio Veneto con Via Toselli (strada parallela al Corso Vittorio Emanuele III), ed il fabbricato è ubicato nei pressi dell'incrocio con la Via Cesaro.

Gli immobili di interesse sono due (sebbene catastalmente ne risultino quattro), entrambi ubicati al piano terra e di seguito meglio descritti:

A. Una volta entrati nell'androne di portone sulla sinistra è ASTubicato il primo immobile, ad uso residenziale e composto da GUDIZQUE locali, angolo cottura e bagno, con una superficie calpestabile pari a circa 78,00mq, individuabile presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano del Comune di Torre Annunziata al fg.7 part.204 sub.2 e 3.

Confini: l'immobile confina a Nord con altro fabbricato, ad Est con altra unità dello stesso stabile individuabile come sub.4, a Sud con l'androne di portone, e ad Ovest con Via Parini.

Dati Catastali: gli immobili risultano iscritti presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio 5 Catasto Urbano del Comune di Torre Annunziata al fg.7 part.204 sub.2 e 3, entrambi ubicati al pian terreno, il sub.2 di categoria A/5 ed il sub 3 di categoria A/4, classe: quarta, entrambi composti da 1 vano, avente una rendita catastale pari a €.24,79 (sub.2) e 21,07 (sub.3).

B. Il successivo appartamento è ubicato in successione al precedente ed è anche questo ad uso residenziale e composto da due locali, angolo cottura e bagno, con una superficie calpestabile pari a circa 62,00mq, individuabile presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano del Comune di Torre Annunziata al fg.7 part.204 sub.4 e 5.

Confini: l'immobile confina a Nord ed Est con altro fabbricato, a Sud con l'androne di portone, e ad Ovest con altra unità dello stesso stabile individuabile come sub 3.

ASTE

Tel.Fax +39 0815362015 – e.mail: secmetraboos a@smail.com - studioboccia@aniag.org

Dati Catastali: gli immobili risultano iscritti presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano del Comune di Torre Annunziata al fg.7 part.204 sub.4 e 5, entrambi ubicati al pian terreno, di categoria A/5, il sub.4 di classe quarta ed il sub.5 di classe prima, entrambi composti da 1 vano, avente una rendita catastale pari a €.21,07 (sub.4) e 15,18 (sub.5).

Ad ogni modo, il sottoscritto fa presente che per i seguenti Aimmobili risulta necessario un nuovo accatastamento, in quanto Glazituazione esistente non corrisponde a quella catastale. Entrambi gli immobili hanno accesso dall'androne di portone e sono dotati di bagno interno.

2.7. Porzione di fabbricato in Via Regina Margherita - Trecase
Ultimo elemento oggetto di stima è costituito dalla porzione
di un fabbricato sito in Trecase (Na) con accesso dal civ.1872
della Via Regina Margherita.

Il fabbricato è composto di tre piani fuori terra oltre ad uno seminterrato e risulta realizzato con la tecnica della muratura portante con solai latero-cementizi.

La strada da cui si accede allo stabile è una delle principali arterie viarie e taglia longitudinalmente il territorio comunale di Trecase.

Gli immobili di interesse sono tre (anche se catastalmente ne risultano quattro), due ubicati al primo piano dello stabile ed uno al secondo piano, e sono di seguito meglio descritti:

A. Il primo immobile ubicato al primo piano, ed accessibile dalla porta posta sulla sinistra per chi smonta dalla scala interna del condominio in Via Regina Margherita civ.187, risulta composto da una cucina, un bagno, una camera da letto ed un soggiorno entrambi soppalcati, e da due balconi con affaccio sulla strada e sul cortile interno; l'immobile ha una superficie calpestabile pari a circa 72,29mq oltre ad

ASTE STANDIES

ASTEGIUDIZIARIE

una superficie soppalcata di circa 31,23mq; a detto immobile

Giuseppe Boccia • geometra

C so Umberto I, 172 – 80058 Torre Annunziata (NA)

Tel.Fax +39 0815362015 - e.mail: Mor Act Demail com - studioboccia@aniag.org

è inoltre annessa una cantina ubicata al piano seminterrato una superficie di circa 50mg che genera superficie omogeneizzata da utilizzare ai fini della stima 6,25ma; tutto individuabile presso ali dell'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano del Comune di Torre Annunziata al fg.14 part.131 sub.5.

l'immobile confina a Nord con Via Regina Margherita, a Sud con cortile interno, ad Ovest con altro fabbricato, e ad Est con altra unità dello stesso stabile individuabile come sub.6 e con la cassa scale.

Dati Catastali: l'immobile risulta iscritto presso uffici dell'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano del Comune di Trecase al fg.14 part.131 sub.5, ubicato al piano seminterrato, categoria: A/4, classe: quinta, composto da 4 vani/ avente una rendita catastale pari €.206,58.

Il secondo immobile ubicato sempre al primo piano, accessibile dalla porta posta sulla destra per chi smonta dalla scala interna del condominio in Via Regina Margherita risulta composto da una cucina, Run bagno, due camere da letto, un soggiorno, oltre a tre balconi, due dei quali con affaccio sulla strada, ed uno con affaccio cortile interno; l'immobile ha una superficie calpestabile pari a circa 97,20mq; il tutto individuabile presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano del Comune di Torre Annunziata al fg.14 part.131 sub.6.

Confini: l'immobile confina a Nord con Via Regina Margherita, a Sud con cortile interno, ad Est con altro fabbricato, e ad Ovest con altra unità dello stesso stabile individuabile come sub.5 e con la cassa scale.

Catastali: l'immobile risulta iscritto gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano Comune di Trecase al fg.14 part.131 sub.6, ubicato al pijano

Tel.Fax +39 0815362015 - e.mail: peometracogua@pmail.com - studioboccia@aniag.org

primo, categoria: A/4, classe: quinta, composto da 4,5 vani, avente una rendita catastale pari a €.199,87.

C. Il terzo immobile ubicato al secondo piano, ed accessibile dalla porta di caposcala realizzata assieme ad un tramezzo dell'ultimo gradino, risulta filo composto corridoio/ingresso, una cucina, un tinello, due bagni, tre camere da letto e due ambienti soggiorno, oltre che da un terrazzo con affaccio sul cortile interno; l'immobile ha una superficie calpestabile pari a circa 147,20mg oltre ad una superficie del terrazzino di circa 13,00mg che genera una superficie omogeneizzata da utilizzare ai fini della stima tutto individuabile presso il dell'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano del Comune Torre Annunziata al fg.14 part.131 sub.7 e Confini: l'immobile | Confina Regina Nord Via con

<u>Confini</u>: l'immobile Confina a Nord con Via Regina Margherita, a Sud con cortile interno e cassa scale, ad Est ed Ovest con altro fabbricato.

Dati Catastali: l'immobile catastalmente risulta riportato in due unità ed iscritto presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano del Comune di Trecase al fg.14 part.131 sub.7 e 8, ubicati al piano secondo, categoria: A/4, il sub.7 di classe quarta ed il sub.8 di calle seconda, composti il primo da 4 vani ed il secondo da 2,5 vani, aventi una rendita catastale pari a €.177,66 per il sub.7 e €.80,05 per il sub.8 ARE

Ad ogni modo, il sottoscritto ritiene doveroso precisare che risulta esserci un errore nell'individuazione della particella catastale, in quanto il bene si identifica nella mappa del catasto terreni con una particella diversa da quella censita al catasto urbano.

Inoltre prima di un'eventuale vendita bisogna procedere con una fusione dei due immobili siti al secondo piano per rendere la situazione catastale conforme allo stato dei luoghi.

ASTE GIUDIZIARIE

C.so Umberto I, 172 – 80058 Torre Annunziata (NA)

unziata (NA) Tel.Fax +39 0815362015 – e.mail: Geometrapoco

attunial.com - studioboccia@aniag.org

3. Criterio di Stima

Il criterio di stima scelto è quello sintetico-comparativo (confronto diretto con i prezzi dei beni analoghi), in quanto esistono nel mercato immobiliare locale dati sufficienti elaborare una stima. Sono stati ricercati, infatti, prezzi concordati nelle recenti compravendite (di beni analoghi compresi nelle relative tipologie d'uso) presso agenzie d'intermediazione immobiliare locali presso l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio i quali costituiscono la fonte più attendibile del reale prezzo di incontro offerta.

I valori unitari così calcolati rappresentano dei valori medi per la zona, relativi ad immobili in condizioni ordinarie, per cui dovranno essere adattati specifiche dell'immobile. I dati estrapolati, caratteristiche dunque, considerati soltanto come valori meramente ai quali vanno applicati dei coefficienti correttivi specifici (CCS), riportati a seguire.

Il prodotto scaturito di volta in volta genera un coefficiente unico globale (CUG) applicato ai valori di mercato estrapolati dalle banche dati citate.

• Immobile 2.1.A - Fg.6 part.157 sub.11

TABELLA DEI COEFFICIENTI COPPET

1	TAGLIO	Funzione della dimensione complessiva dell'immobile	Piccolo Medio/Piccolo	1.05
			Medio/Grande	1/00
			Grande Grande	0.975
2	STATO	Funzione delle condizioni in cui	Da ristr total	0.90
	CONSERVATIVO	versa la proprietà	Da ristr parz	0.95
			Normale	1.00
C.		Δ	Buono	1.05
Q	OUA T TOTAL		Alta qualità	1.10
3	QUALITA'	Funzione della vetustà, della qualità	Scadente	0.95
	DELLE	e della relativa posa in opera di pavimenti, rivestimenti, pareti,	Economico	0.975
	FINITURE	pavimenti, rivestimenti, pareti, infissi, ecc.	Normale	1.00
			Buono	1.025
			Ottimo	1/.05

Giuseppe Boccia • geometra
C.so Umberto I, 172 – 80058 Torre Annunziata (NA)

Tel.Fax +39 0815362015 – e.mail: geometrappocia@pmail.com - studioboccia@aniag.org

	ZIARIE	GIUD	IZIARIE	
4	DOTAZIONE IMPIANTISTICA	Funzione della presenza o meno dell'impiantistica (e relative	Insufficiente Sufficiente	0.90
		condizioni di funzionamento) essenziale e non essenziale, oltre che della qualità dal punto di vista	Buona Ottima	1.00
		tecnologico		AOTE
5	PARCHEGGI, POSTI AUTO E BOX	Funzione della dotazione o meno di box/posti auto riservati, aree di parcheggio A limitrofe e della difficoltà - facilità di parcheggio	Diff parch est Facile parch est Posto auto ris Box	0.95 1.00 1.05 Z A 1.10
6	PERTINENZE ED ACCESSORI	Funzione della dotazione o meno di pertinenze esclusive come cantine, sottotetti, terrazzi, ecc	Nessuna pertin Cant/Sottot/Terr Più pertinenze	1.00 1.025 1.05
	ORIENTAMENTO	Funzione dell'esposizione al sole e	Scarso	0.975
ST	E LUMINOSITA'	della necessità di ricorrere all'utilizzo di illuminazione artificiale	Medio Buono Ottimo	1.00 1.025 1.05
8	DISTRIBUZIONE E	Funzione dell'articolazione e della forma degli ambienti interni	Scarso Medio	0.95
	FUNZIONALITA'		Buono Ottimo	1.05
9	UBICAZIONE IN ZONA OMOGENEA	Funzione della posizione all'interno della zona omogenea	Limitrofa Secondaria	0.90 0.95
		GII DIZIARIE°	Centrale Di pregio	1.00

Nel caso specifico il Coefficiente Unico Globale risulta:

A CT		2	3	4	5	6	ΛCT	8	9	
	Taglio	Stato Propr.	Finitu re	Impian ti	Parch Box	Pertin Access	Orient Lumin	Distr. 7 Funz.	Ubicaz ione	CUG
0,001	1.05	1.05	1.025	1.00	1.00	1.00	0.975	1.00	0.95	1.05

Immobile 2.1.B - Fg.6 part.157 sub.10

1	TAGLIO	Funzione della dimensione complessiva dell'immobile	Piccolo Medio/Piccolo	1,05 1,00 ZIARII
			Medio/Grande	0.975
			Grande	0.95
_	STATO	Funzione delle condizioni in cui	Da ristr total	0.90
2	CONSERVATIVO	SERVATIVO versa la proprietà	Da ristr parz	0.95
			Normale	1.00
CT		V C,	Buono	1.05
		AJ	Alta qualità	1.10
DIZ	QUALITA'	Funzione della vetustà, della qualità	Scadente	0.95
3	DELLE	e della relativa posa in opera di	Economico	0.975
	FINITURE	ITURE pavimenti, rivestimenti, pareti, infissi, ecc.	Normale	1.00
			Buono	1.025
-			Ottimo	1.05





Giuseppe Boccia • geometra

C.so Umberto I, 172 – 80058 Torre Annunziata (NA)

	// /			
ınziata	(NA)	$\supset \square$		
el.Fax +39	0815362015 a mail:	IES I 7	1.0	

e.mail: 100 100 mail com - studioboccia@aniag.org DOTAZIONE Funzione della presenza 0 4 meno Insufficiente dell'impiantistica IMPIANTISTICA (e relative Sufficiente condizioni di 0.95 funzionamento) essenziale e non essenziale, oltre Buona 1.00 che della qualità dal punto di vista Ottima 1.05 tecnologico PARCHEGGI, Funzione della dotazione o meno di 5 Diff parch est box/posti auto riservati, aree di POSTI AUTO E 0.95 Facile parch est parcheggio A limitrofe e della 1.00 BOX difficoltà - facilità di parcheggio Posto auto ris 1.05 Box PERTINENZE ED 1.10 Funzione della dotazione o meno di Nessuna pertin pertinenze esclusive come cantine, 1.00 ACCESSORI Cant/Sottot/Terr sottotetti, terrazzi, ecc 1.025 Più pertinenze ORIENTAMENTO Funzione dell'esposizione al sole e 1.05 Scarso 0.975 della necessità di ricorrere E LUMINOSITA' all'utilizzo di Medio 1.00 illuminazione artificiale Buono 1.025 Ottimo 1.05 DISTRIBUZIONE Funzione dell'articolazione e della 8 Scarso 0.95 forma degli ambienti interni Medio 1.00 FUNZIONALITA' Buono 1.05 Ottimo 1.10 UBICAZIONE IN Funzione della posizione all'interno Limitrofa 9 0.90 della zona omogenea ZONA OMOGENEA Secondaria 0.95 Centrale 1.00 Di pregio

Nel caso specifico il Coefficiente Unico Globale risulta:

19	2	3	4	5	6	170	8	9	
Taglio	Stato Propr.	Finitu re	Impian ti	Parch Box	Pertin Access	Orient	Distr.	Ubicaz	CUG
1.00	1.05	1.025	1.00	1.00	1.00	0.975	1.00	0.95	1.00

• Immobile 2.1.C - Fg.6 part.157 sub.12

TABELLA DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI SPECIFICI (CCS)

			Funniana data	(000)	N/A
	1 5	TAGLIO	Funzione della dimensione complessiva dell'immobile	Piccolo Medio/Piccolo	1.05
				Medio/Grande	0.975
		STATO	Funzione delle condizioni in cui	Grande	0.95
	2	CONSERVATIVO	runzione delle condizioni in cui versa la proprietà	Da ristr total	0.90
		CONSERVATIVO	a versu ta proprieta	Da ristr parz	0.95
_				Normale	1.00
Δ	S		AS	Buono	1.05
		OUALITA'	/ (0	Alta qualità	1.10
G	3	DELLE	Funzione della vetustà, della qualità	Scadente	0.95
		FINITURE	e della relativa posa in opera di pavimenti, rivestimenti, pareti,	Economico	0.975
		TIMITORE	infissi, ecc.	Normale	1.00
				Buono	1.025
				Ottimo	1/05/
					1 - 1

IZI	ARIE°	Tel.Fax +39 0815362015 - e.mail: seome	Irappocia@email.com - studioboo	ccia@aniag.org
	DOTAZIONE	Funzione della presenza o meno dell'impiantistica (e relative	Insufficiente Sufficiente	0.90
	IMPIANTISTICA	condizioni di funzionamento)	Buona	1.00
		essenziale e non essenziale, oltre che della qualità dal punto di vista tecnologico	Ottima	1.05
	PARCHEGGI,	Funzione della dotazione o meno di	Diff parch est	0.95
	POSTI AUTO E	box/posti auto riservati, aree di	Facile parch est	1.00
	BOX	parcheggio A limitrofe e della	Posto auto ris	1.05
		difficoltà - facilità di parcheggio	Box	1.10
	PERTINENZE ED	Funzione della dotazione o meno di	Nessuna pertin	1.00
	ACCESSORI		Cant/Sottot/Terr	1.025
		sottotetti, terrazzi, ecc	Più pertinenze	1.05
	ORIENTAMENTO	Funzione dell'esposizione al sole e	Scarso	0.975
T	E LUMINOSITA'	della necessità di ricorrere	Medio	1.00
		all'utilizzo di illuminazione artificiale	Buono	1.025
121	ARE	GIUD	Ottimo	1.05
	DISTRIBUZIONE	Funzione dell'articolazione e della	Scarso	0.95
	E	forma degli ambienti interni	Medio	1.00
	FUNZIONALITA'		Buono	1.05
			Ottimo	1.10
	UBICAZIONE IN	Funzione della posizione all'interno	Limitrofa	0.90
	ZONA OMOGENEA	della zona omogenea	Secondaria	0.95
		HOILE	Centrale	1.00
		CILIDI7IADIF®	Di pregio	(1.05)

Nel caso specifico il Coefficiente Unico Globale risulta:

A CT	1	2	3	4	5	6	V CI	8	9	
	Taglio	Stato Propr.	Finitu re	Impian ti	Parch Box	Pertin Access	Orient Lumin	Distr. Funz.	Ubicas one	CUG
	1.05	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.90

Immobile 2.1.D - Fg.6 part.157 sub.9

1	TAGLIO	Funzione della dimensione complessiva dell'immobile	Piccolo Medio/Piccolo	1.05 C.00DIZIARIE
			Medio/Grande	0.975
			Grande	0.95
0	STATO	Funzione delle condizioni in cui	Da ristr total	0.90
2	CONSERVATIVO	versa la proprietà	Da ristr parz	0.95
			Normale	1.00
т		V C.	Buono	1.05
		AO	Alta qualità	1.10
	QUALITA'	Funzione della vetustà, della qualità	Scadente	0.95
3	DELLE	e della relativa posa in opera di pavimenti, rivestimenti, pareti, infissi, ecc.	Economico	0.975
	FINITURE		Normale	1.00
			Buono	1.025
			Ottimo	1.05



manziala (IVA)	
Tel.Fax +39 0815362015 - e.mail:	For Palicota Demail com - studioboccia@aniag.org

GIUDIZ	ZIARIE®	Tel.Fax +39 0815362015 - e.mail: 160	ieral Act Domail com - studiobo	occia@aniag.org
4	DOTAZIONE IMPIANTISTICA	Funzione della presenza o meno dell'impiantistica (e relative condizioni di funzionamento) essenziale e non essenziale, oltre che della qualità dal punto di vista tecnologico	Insufficiente Sufficiente Buona	0.90 0.95 1.00 1.05
5	PARCHEGGI, POSTI AUTO E BOX	Funzione della dotazione o meno di box/posti auto riservati, aree di parcheggio A limitrofe e della difficoltà - facilità di parcheggio	Diff parch est Facile parch est Posto auto ris Box	0.95 E 1.00 ZIARIE
6	PERTINENZE ED ACCESSORI	Funzione della dotazione o meno di pertinenze esclusive come cantine, sottotetti, terrazzi, ecc	Nessuna pertin Cant/Sottot/Terr	1.10 1.00 1.025
AST GUDE	ORIENTAMENTO E LUMINOSITA'	Funzione dell'esposizione al sole e della necessità di ricorrere all'utilizzo di illuminazione artificiale	Medio Buono	1.05 0.975 1.00
8	DISTRIBUZIONE E FUNZIONALITA'	Funzione dell'articolazione e della forma degli ambienti interni	Ottimo Scarso Medio Buono	1.05 0.95 1.00 1.05
9	UBICAZIONE IN ZONA OMOGENEA	Funzione della posizione all'interno della zona omogenea	Ottimo Limitrofa Secondaria Centrale Di pregio	1.10 0.90 0.95 TE

Nel caso specifico il Coefficiente Unico Globale risulta:

1	2	3	4	5	6	\7C	8	9	
Taglio	Stato Propr.	Finitu re	Impian ti	Parch Box	Pertin Access	Orient Lumin	Distr.	Ubicaz ione	CUG
0.975	0.95	1.025	1.00	1.00	1.025	1.00	1.05	0.95	0.97

Immobile 2.1.E - Fg.6 part.157 sub.6

TABELLA DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI SPECIFICI (CCS) Funzione della dimensione

1	TAGLIO	dell'immobile	Piccolo Medio/Piccolo Medio/Grande	1.00 1.00 0.975
2	STATO CONSERVATIVO	Funzione delle condizioni in cui versa la proprietà	Grande Da ristr total Da ristr parz	0.975 0.95 0.90 0.95
AS	QUALITA'	AS	Normale Buono Alta qualità	1.00 1.05 1.10
	DELLE FINITURE	Funzione della vetustà, della qualità e della relativa posa in opera di pavimenti, rivestimenti, pareti, infissi, ecc.	Scadente Economico Normale	0.95 0.975 1.00
			Buono Ottimo	1.023

Giuseppe Boccia • geometra
C.so Umberto I, 172 – 80058 Torre Annunziata (NA)

Tel.Fax +39 0815362015 – e.mail: geometrappocia@cmail.com - studioboccia@aniag.org

	ARIE*	GIUD	IZIARIE	old @dillidgiolg
4	DOTAZIONE IMPIANTISTICA	Funzione della presenza o meno dell'impiantistica (e relative condizioni di funzionamento) essenziale e non essenziale, oltre che della qualità dal punto di vista tecnologico	Insufficiente Sufficiente Buona Ottima	0.90 0.95 1.00 1.05
5	PARCHEGGI, POSTI AUTO E BOX	Funzione della dotazione o meno di box/posti auto riservati, aree di parcheggio limitrofe e della difficoltà - facilità di parcheggio	Diff parch est Facile parch est Posto auto ris Box	0.95 1.00 1.05 ZIAR 1.10
6	PERTINENZE ED ACCESSORI	Funzione della dotazione o meno di pertinenze esclusive come cantine, sottotetti, terrazzi, ecc	Nessuna pertin Cant/Sottot/Terr Più pertinenze	1.00 1.025 1.05
\ST SIUDIZ	ORIENTAMENTO LUMINOSITA'	Funzione dell'esposizione al sole e della necessità di ricorrere all'utilizzo di illuminazione artificiale	Scarso Medio Buono Ottimo	0.975 1.00 1.025 1.05
8	DISTRIBUZIONE E FUNZIONALITA'	Funzione dell'articolazione e della forma degli ambienti interni	Scarso Medio Buono Ottimo	0.95 1.00 1.05 1.10
9	UBICAZIONE IN ZONA OMOGENEA	Funzione della posizione all'interno della zona omogenea	Limitrofa Secondaria Centrale Di pregio	0.90 0.95 1.00

Nel caso specifico il Coefficiente Unico Globale risulta:

A CT	12	2	3	4	5	6	ΛCT	8	9	
	Taglio	Stato Propr.	Finitu re	Impian ti	Parch Box	Pertin Access	Orient Lumin	Distr. Funz.	Ubicaz ione	CUG
0.02	1.05	0.95	0.975	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.88

Immobile 2.1.F - Fg.6 part.157 sub.14

1	TAGLIO	Funzione della dimensione complessiva dell'immobile	Piccolo Medio/Piccolo	1.05 1.00DIZIARIE®
			Medio/Grande	0.975
			Grande	0.95
0	STATO	Funzione delle condizioni in cui	Da ristr total	0.90
2	CONSERVATIVO	versa la proprietà	Da ristr parz	0.95
			Normale	1.00
Λ QT		V C.	Buono	1.05
701		$A_{\mathcal{O}}$	Alta qualità	1.10
GIUDI	QUALITA'	Funzione della vetustà, della qualità	Scadente	0.95
3	DELLE	e della relativa posa in opera di	Economico	0.975
	FINITURE	pavimenti, rivestimenti, pareti, infissi, ecc.	Normale	1.00
			Buono	1.025
			Ottimo	1.05





ZONA OMOGENEA

101-75- -- 2- 101 E)

IDIZ	IARIE°	Tel.Fax +39 0815362015 - e.mail: programme	ernance a company com - studiobo	occia@aniag.org
4	DOTAZIONE IMPIANTISTICA	Funzione della presenza o meno dell'impiantistica (e relative condizioni di funzionamento) essenziale e non essenziale, oltre che della qualità dal punto di vista tecnologico	Sufficiente Buona	0.90 0.95 1.00 1.05
5	PARCHEGGI, POSTI AUTO E BOX	Funzione della dotazione o meno di box/posti auto riservati, aree di parcheggio limitrofe e della difficoltà - facilità di parcheggio	Facile parch est Posto auto ris	0.95 1.00 ZA 1.05
6	PERTINENZE ED ACCESSORI	Funzione della dotazione o meno di pertinenze esclusive come cantine, sottotetti, terrazzi, ecc	cant/Sociot/Terr	1.10 1.00 1.025
STI DIZ	ORIENTAMENTO E LUMINOSITA' ARIE	Funzione dell'esposizione al sole e della necessità di ricorrere all'utilizzo di illuminazione artificiale	Più pertinenze Scarso Medio Buono Ottimo	1.05 0.975 1.00 1.025
8	DISTRIBUZIONE E FUNZIONALITA'	Funzione dell'articolazione e della forma degli ambienti interni	Scarso Medio Buono Ottimo	1.05 0.95 1.00 1.05
0	UBICAZIONE IN	Funzione della posizione all'interno	Limitrofa	1.10

Nel caso specifico il Coefficiente Unico Globale risulta:

Secondaria

ZIARIE

Centrale Di pregio

Ĺ	1	2	3	4	5	6	127	8	9	
Z	Taglio	Stato Propr.	Finitu re	Impian ti	Parch Box	Pertin	Orient Lumin	Distr.	_® Ubicas ione	CUG
	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.025	1.05	0.95	1.07

Immobile 2.1.G - Fg.6 part.157 sub.13

della zona omogenea

TABELLA DEI	COEFFICIENTI	CORRETTAT	CDECTETAT	10001
	A CONTRACTOR OF THE PERSON OF	COLUMNITATION	SECTET	

1	TAGLIO	runzione della dimensione complessiva dell'immobile	Piccolo Medio/Piccolo	1.05
			Medio/Grande	0.975
	000000		Grande	0.95
2	STATO	Funzione delle condizioni in cui	Da ristr total	0.90
	CONSERVATIVO	versa la proprietà	Da ristr parz	0.95
			Normale	1.00
ΔC		Δς	Buono	1.05
			Alta qualità	1.10
GIU3)	QUALITA'	Funzione della vetustà, della qualità	Scadente	0.95
	DELLE	e della relativa posa in opera di pavimenti, rivestimenti pareti	Economico	0.975
	FINITURE	pavimenti, rivestimenti, pareti, infissi, ecc.	Normale	1.00
		1.2.	Buono	1.025
			Ottimo	1,05/
				1 - 100

Giuseppe Boccia • geometra
C.so Umberto I, 172 – 80058 Torre Annunziata (NA)

Tel.Fax +39 0815362015 – e.mail: geometrapoccia@gmail.com - studioboccia@aniag.org

GIUDIZ	IARIE"	10.1 ax 100 00 1002010 — 6.11aii. geom	IZIARIE	ocia@ariiag.org
4	DOTAZIONE IMPIANTISTICA	Funzione della presenza o meno dell'impiantistica (e relative condizioni di funzionamento) essenziale e non essenziale, oltre che della qualità dal punto di vista tecnologico	Insufficiente Sufficiente Buona Ottima	0.90 0.95 1.00 1.05
5	PARCHEGGI, POSTI AUTO E BOX	Funzione della dotazione o meno di box/posti auto riservati, aree di parcheggio limitrofe e della difficoltà - facilità di parcheggio	Diff parch est Facile parch est Posto auto ris Box	0.95 E 1.00 ZIARIE 1.10
6	PERTINENZE ED ACCESSORI	Funzione della dotazione o meno di pertinenze esclusive come cantine, sottotetti, terrazzi, ecc	Nessuna pertin Cant/Sottot/Terr Più pertinenze	1.00 1.025 1.05
AST GUDIZ	ORIENTAMENTO E LUMINOSITA'	Funzione dell'esposizione al sole e della necessità di ricorrere all'utilizzo di illuminazione artificiale	Scarso Medio Buono Ottimo	0.975 1.00 1.025 1.05
8	DISTRIBUZIONE E FUNZIONALITA'	Funzione dell'articolazione e della forma degli ambienti interni	Scarso Medio Buono Ottimo	0.95 1.00 1.05 1.10
9	UBICAZIONE IN ZONA OMOGENEA	Funzione della posizione all'interno della zona omogenea	Limitrofa Secondaria Centrale Di pregio	0.90 0.95 1.00 1.05 7 ARE

Nel caso specifico il Coefficiente Unico Globale risulta:

A CT	1	2	3	4	5	6	A TOTAL	8	9	
	Taglio	Stato Propr.	Finitu re	Impian ti	Parch Box	Pertin Access	Orient Lumin	Distr. Funz.	Ubicaz O ione	CUG
	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.025	1.00	0.95	0.92

Immobile 2.2 - Fg.2 part.98 sub.1

	TABELLA DI	EI COEFFICIENTI CORRETTIVI S	SPECIFICI (CCS)	A CTE
1	TAGLIO	Funzione della dimensione complessiva dell'immobile	Piccolo Medio/Piccolo Medio/Grande Grande	1.05 1.00 ZIARE° 0.975 0.95
AST	STATO CONSERVATIVO	Funzione delle condizioni in cui versa la proprietà	Da ristr total Da ristr parz Normale Buono Alta qualità	0.90 0.95 1.00 1.05
GIU3IZ	QUALITA' DELLE FINITURE	Funzione della vetustà, della qualità e della relativa posa in opera di pavimenti, rivestimenti, pareti, infissi, ecc.	Scadente Economico Normale Buono Ottimo	0.95 0.975 1.00 1.025 1.05





OIZ	IARIE°	Tel.Fax +39 0815362015 – e.mail: \$1000	ZIACRA Email.com - studiobo	ccia@aniag.org
4	DOTAZIONE IMPIANTISTICA	Funzione della presenza o meno dell'impiantistica (e relative condizioni di funzionamento) essenziale e non essenziale, oltre che della qualità dal punto di vista tecnologico	Sufficiente Buona	0.90 0.95 1.00 1.05
5	PARCHEGGI, POSTI AUTO E BOX	Funzione della dotazione o meno di box/posti auto riservati, aree di parcheggio limitrofe e della difficoltà - facilità di parcheggio	Facile parch oct	0.95 1.00 1.05 1.10
6	PERTINENZE ED ACCESSORI	Funzione della dotazione o meno di pertinenze esclusive come cantine, sottotetti, terrazzi, ecc	Nessuna pertin Cant/Sottot/Terr Più pertinenze	1.00 1.025 1.05
TI	ORIENTAMENTO E LUMINOSITA' IARIE	Funzione dell'esposizione al sole e della necessità di ricorrere all'utilizzo di illuminazione artificiale	Scarso Medio Buono Ottimo	0.975 1.00 1.025 1.05
8	DISTRIBUZIONE E FUNZIONALITA'	Funzione dell'articolazione e della forma degli ambienti interni	Scarso Medio Buono Ottimo	0.95 1.00 1.05
9	UBICAZIONE IN ZONA OMOGENEA	Funzione della posizione all'interno della zona omogenea	Limitrofa Secondaria Centrale	0.90 0.95 1.00

Nel caso specifico il Coefficiente Unico Globale risulta:

Di pregio

ZIARIE®

	2	3	4	5	6	ΔST	8	9	1
Taglio	Stato Propr.	Finitu re	Impian ti	Parch Box	Pertin Access	Orient Lumin	Distr. Funz.	Ubicaz ione	cug
1.00	1.05	1.05	1.05	1.00	1.025	1.05	1.05	1.05	1.37

Immobile 2.3 - Fg.6 part.46 sub.102

GIUDIZIARIE

TABELLA DEI	COEFFICIENTI	CORRETTIVI	SPECIFICI	(CCS)

1	TAGLIO	Funzione della dimensione complessiva dell'immobile	Piccolo Medio/Piccolo Medio/Grande	1.05 1.00 0.975
	CM3 MO		Grande	0.95
2	STATO	Funzione delle condizioni in cui versa la proprietà	Da ristr total	0.90
	CONSERVATIVO	versa ia biobilera	Da ristr parz	0.95
			Normale	1.00
Δςτ		$\Delta \varsigma$	Buono	1.05
		/\0	Alta qualità	1.10
الإالاات	QUALITA'	Funzione della vetustà, della qualità	Scadente	0.95
	DELLE	e della relativa posa in opera di pavimenti, rivestimenti, pareti	Economico	0.975
	FINITURE	pavimenti, rivestimenti, pareti, infissi, ecc.	Normale	1.00
			Buono	1.025
			Ottimo	1.05



J.SO Officerto 1, 172 – 80056 Toffe Affituriziata (NA)

Tel.Fax +39 0815362015 – e.mail; geometraposcia@gmail.com - studioboccia@aniag.org

كالالالا	IARIE	GIUD	IZIARIE	
	DOTAZIONE	Funzione della presenza o meno	Insufficiente	0.90
4	IMPIANTISTICA	dell'impiantistica (e relative	Sufficiente	0.95
		condizioni di funzionamento) essenziale e non essenziale, oltre	Buona	1.00
		che della qualità dal punto di vista tecnologico	Ottima	1.05
القرياء ا	PARCHEGGI,	Funzione della dotazione o meno di	Diff parch est	0.95
5	POSTI AUTO E	box/posti auto riservati, aree di	Facile parch est	1.00
	BOX	parcheggio A limitrofe e della difficoltà - facilità di parcheggio	Posto auto ris	(1.05) ZIAI
		difficolta - facilità di parcheggio	Box	1.10
	PERTINENZE ED	Funzione della dotazione o meno di	Nessuna pertin	1.00
6	ACCESSORI	pertinenze esclusive come cantine,	Cant/Sottot/Terr	1.025
		sottotetti, terrazzi, ecc	Più pertinenze	1.05
	ORIENTAMENTO	Funzione dell'esposizione al sole e	Scarso	0.975
97	E LUMINOSITA'	della necessità di ricorrere	Medio	1.00
101		all'utilizzo di illuminazione artificiale	minazione Buono	1.025
UDIZ	'IARE	GUD	Ottimo	1.05
	DISTRIBUZIONE	Funzione dell'articolazione e della	Scarso	0.95
8	E	forma degli ambienti interni	Medio	1.00
	FUNZIONALITA'		Buono	1.05
			Ottimo	1.10
	UBICAZIONE IN	Funzione della posizione all'interno	Limitrofa	0.90
9	ZONA OMOGENEA	della zona omogenea	Secondaria	0.95
		ASIE	Centrale	1.00
		CILIDIZIADIE®	Di pregio	(1.05) 7 45

Nel caso specifico il Coefficiente Unico Globale risulta:

ACT	1	2	3	4	5	6	ΛСΤ	8	9	
	Taglio	Stato Propr.	Finitu re	Impian ti	Parch Box	Pertin Access	Orient Lumin	Distr. Funz.	Ubicas ione	CUG
01001	0.975	1.10	1.05	1.05	1.00	1.025	1.05	1.10	1.05	1.47

• Immobile 2.4 - Fg.7 part.507 sub.5

1	TAGLIO	Funzione della dimensione complessiva dell'immobile	Piccolo Medio/Piccolo Medio/Grande	1.05 1.00 ZIARIE 0.975
			Grande	0.95
2	STATO	Funzione delle condizioni in cui	Da ristr total	0.90
2	CONSERVATIVO	versa la proprietà	Da ristr parz	0.95
			Normale	1.00
CT		V C.	Buono	1.05
101		AS	Alta qualità	1.10
	QUALITA'	Funzione della vetustà, della qualità	Scadente	0.95
3	DELLE	e della relativa posa in opera di pavimenti, rivestimenti, pareti.	Economico	0.975
	FINITURE	pavimenti, rivestimenti, pareti, infissi, ecc.	Normale	1.00
			Buono	1.025
			Ottimo	1.05



ASTE GIUDIZIARIE®

manziata (1471)	
Tel.Fax +39 0815362015 - e.mail: geometraboccia@	mail.com - studioboccia@aniag.o
GIUDIZIAKI	

		CIODI	21/ UXIL	
4	DOTAZIONE IMPIANTISTICA	Funzione della presenza o meno dell'impiantistica (e relative condizioni di funzionamento) essenziale e non essenziale, oltre che della qualità dal punto di vista tecnologico	Insufficiente Sufficiente Buona Ottima	0.90 0.95 1.00 1.05
5	PARCHEGGI, POSTI AUTO E BOX	Funzione della dotazione o meno di box/posti auto riservati, aree di parcheggio limitrofe e della difficoltà - facilità di parcheggio	Diff parch est Facile parch est Posto auto ris Box	A0.95 E 3 G1.00 ZIARIE° 1.10
6	PERTINENZE ED ACCESSORI	Funzione della dotazione o meno di pertinenze esclusive come cantine, sottotetti, terrazzi, ecc	Nessuna pertin Cant/Sottot/Terr Più pertinenze	1.00 1.025 1.05
AS1 GIUDI	ORIENTAMENTO E LUMINOSITA' ZIARIE	Funzione dell'esposizione al sole e della necessità di ricorrere all'utilizzo di illuminazione artificiale	Scarso Medio Buono Ottimo	0.975 1.00 1.025 1.05
8	DISTRIBUZIONE E FUNZIONALITA'	Funzione dell'articolazione e della forma degli ambienti interni	Scarso Medio Buono Ottimo	0.95 1.00 1.05 1.10
9	UBICAZIONE IN ZONA OMOGENEA	Funzione della posizione all'interno della zona omogenea	Limitrofa Secondaria Centrale Di pregio	0.90 0.95 E 1.00 ZIARIE

Nel caso specifico il Coefficiente Unico Globale risulta:

	2	3	4	5	6	AST	8	9	1
Taglio	Stato Propr.	Finitu re	Impian ti	Parch Box	Pertin Access	Orient Lumin	Distr. Funz.	Ubicaz ione	cug
0.95	0.95	1.00	0.95	1.00	1.025	1.00	0.95	0.95	0.79

Immobile 2.6.A - Fg.7 part.204 sub.2 e 3

TABELLA DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI SPECIFICI

ZIARIE

1	TAGLIO	Funzione della dimensione complessiva	Piccolo	1.03
	THOUSE	dell'immobile	Medio/Piccolo	1.00
			Medio/Grande	0.975
			Grande	0.95
0	STATO	Funzione delle condizioni in cui	Da ristr total	0.90
2	CONSERVATIVO	versa la proprietà	Da ristr parz	0.95
			Normale	1.00
Δ ςτ		Δς	Buono	1.05
			Alta qualità	1.10
بالإلالااذ	QUALITA'	Funzione della vetustà, della qualità	Scadente	0.95
3	DELLE	e della relativa posa in opera di	Economico	0.975
	FINITURE	pavimenti, rivestimenti, pareti, infissi, ecc.	Normale	1.00
		11111551, 800.	Buono	1.025
			Ottimo	1,05

Giuseppe Boccia • geometra
C.so Umberto I, 172 – 80058 Torre Annunziata (NA)

Tel.Fax +39 0815362015 – e.mail: geometracoscia@gmail.com - studioboccia@aniag.org

GIUDIZ	ZIARIE	Glub	IZIAKIE	old (galling org
4	DOTAZIONE IMPIANTISTICA	Funzione della presenza o meno dell'impiantistica (e relative condizioni di funzionamento) essenziale e non essenziale, oltre che della qualità dal punto di vista tecnologico	Insufficiente Sufficiente Buona Ottima	0.90 0.95 1.00 1.05
5	PARCHEGGI, POSTI AUTO E BOX	Funzione della dotazione o meno di box/posti auto riservati, aree di parcheggio A limitrofe e della difficoltà - facilità di parcheggio	Diff parch est Facile parch est Posto auto ris Box	0.95 1.00 1.05 ZIARIE 1.10
6	PERTINENZE ED ACCESSORI	Funzione della dotazione o meno di pertinenze esclusive come cantine, sottotetti, terrazzi, ecc	Nessuna pertin Cant/Sottot/Terr Più pertinenze	1.00 1.025 1.05
AST GIUDIZ	ORIENTAMENTO E LUMINOSITA'	Funzione dell'esposizione al sole e della necessità di ricorrere all'utilizzo di illuminazione artificiale	Scarso Medio Buono Ottimo	0.975 1.00 1.025 1.05
8	DISTRIBUZIONE E FUNZIONALITA'	Funzione dell'articolazione e della forma degli ambienti interni	Scarso Medio Buono Ottimo	0.95 1.00 1.05
9	UBICAZIONE IN ZONA OMOGENEA	Funzione della posizione all'interno della zona omogenea	Limitrofa Secondaria Centrale Di pregio	0.90 0.95 1.00 1.05

Nel caso specifico il Coefficiente Unico Globale risulta:

A CT	1	2	3	4	5	6	ΛСΤ	8	9	
GUDI	Taglio	Stato Propr.	Finitu re	Impian ti	Parch Box	Pertin Access	Orient Lumin	Distr. Funz.	Ubicaz ione	CUG
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.975	1.00	0.95	0.93

Immobile 2.6.B - Fg.7 part.204 sub.4 e 5

	TABELLA DE	EI COEFFICIENTI CORRETTIVI S	SPECIFICI (CCS)	A CTE
1	TAGLIO	Funzione della dimensione complessiva dell'immobile	Piccolo Medio/Piccolo	1.05 1.00DIZIARIE°
			Medio/Grande	0.975
			Grande	0.95
2	STATO	Funzione delle condizioni in cui	Da ristr total	0.90
	CONSERVATIVO	versa la proprietà	Da ristr parz	0.95
			Normale	1.00
V CI		V C.	Buono	1.05
MOI		AO	Alta qualità	1.10
GIUDI	QUALITA'	Funzione della vetustà, della qualità	Scadente	0.95
3	DELLE	e della relativa posa in opera di pavimenti, rivestimenti, pareti,	Economico	0.975
	FINITURE	pavimenti, rivestimenti, pareti, infissi, ecc.	Normale	1.00
			Buono	1.025
			Ottimo	1.05





DOTAZIONE IMPIANTISTICA	Funzione della presenza o meno		
	dell'impiantistica (e relative condizioni di funzionamento) essenziale e non essenziale, oltre che della qualità dal punto di vista	Sufficiente Buona	0.90 0.95 1.00 1.05
PARCHEGGI, POSTI AUTO E BOX		Facile parch est Posto auto ris	1.00 ZIARIE
PERTINENZE ED ACCESSORI	Funzione della dotazione o meno di pertinenze esclusive come cantine, sottotetti, terrazzi, ecc	Nessuna pertin Cant/Sottot/Terr	1.10 1.00 1.025
ORIENTAMENTO E LUMINOSITA'	Funzione dell'esposizione al sole e della necessità di ricorrere all'utilizzo di illuminazione artificiale	Scarso Medio Buono	1.05 0.975 1.00 1.025
DISTRIBUZIONE E FUNZIONALITA	Funzione dell'articolazione e della forma degli ambienti interni	Scarso Medio Buono	1.05 0.95 1.00 1.05
UBICAZIONE IN ZONA OMOGENEA	Funzione della posizione all'interno della zona omogenea	Limitrofa Secondaria Centrale	1.10 0.90 0.95 1.00 1.05 ZIARIE
	POSTI AUTO E BOX PERTINENZE ED ACCESSORI ORIENTAMENTO E LUMINOSITA' ARE DISTRIBUZIONE E FUNZIONALITA' UBICAZIONE IN	essenziale e non essenziale, oltre che della qualità dal punto di vista tecnologico PARCHEGGI, Funzione della dotazione o meno di box/posti auto riservati, aree di parcheggio A limitrofe e della difficoltà - facilità di parcheggio PERTINENZE ED Funzione della dotazione o meno di pertinenze esclusive come cantine, sottotetti, terrazzi, ecc ORIENTAMENTO Funzione dell'esposizione al sole e della necessità di ricorrere all'utilizzo di illuminazione artificiale DISTRIBUZIONE Funzione dell'articolazione e della forma degli ambienti interni UBICAZIONE IN Funzione della posizione all'interno	essenziale e non essenziale, oltre che della qualità dal punto di vista tecnologico PARCHEGGI, Funzione della dotazione o meno di box/posti auto riservati, aree di parcheggio alimitrofe e della difficoltà - facilità di parcheggio PERTINENZE ED Funzione della dotazione o meno di pertinenze esclusive come cantine, sottotetti, terrazzi, ecc ORIENTAMENTO Funzione dell'esposizione al sole e della necessità di ricorrere all'utilizzo di illuminazione artificiale DISTRIBUZIONE Funzione dell'articolazione e della Scarso Medio Buono Ottimo DISTRIBUZIONE Funzione della posizione all'interno della zona omogenea Secondaria

Nel caso specifico il Coefficiente Unico Globale risulta:

1	2	3	4	5	6	A7C	8	9	1
Taglio	Stato Propr.	Finitu re	Impian ti	Parch Box	Pertin Access	Orient Lumin	Distr.	Ubicaz ione	cug
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.975	1.00	0.95	0.93

Immobile 2.7.A - Fg.14 part.131 sub.5

1	TAGLIO	Funzione della dimensione complessiva dell'immobile	Piccolo /	1.05 DIZIADE
		CIODIZINIL	Medio/Piccolo	1,00
			Medio/Grande	0.975
	STATO		Grande	0.95
2	CONSERVATIVO	Funzione delle condizioni in cui versa la proprietà	Da ristr total	0.90
			Da ristr parz	0.95
			Normale	1.00
3		Δς	Buono	1.05
2	OUAT TENA		Alta qualità	1.10
3)	QUALITA'	Funzione della vetustà, della qualità	Scadente	0.95
	DELLE	e della relativa posa in opera di pavimenti, rivestimenti, pareti,	Economico	0.975
	FINITURE	infissi, ecc.	Normale	1.00
			Buono	1.025 (19) 50%
			Ottimo	1,05 000 3
				1-3/ N)

Giuseppe Boccia • geometra
C.so Umberto I, 172 – 80058 Torre Annunziata (NA)

Tel.Fax +39 0815362015 – e.mail: geometrabo ala@gmail.com - studioboccia@aniag.org

DIZ	IARIE	GIUD	IZIARIE	
4	DOTAZIONE	Funzione della presenza o meno dell'impiantistica (e relative	Insufficiente	0.90
4	IMPIANTISTICA	dell'impiantistica (e relative condizioni di funzionamento)	Sufficiente	0.95
		essenziale e non essenziale, oltre	Buona	1.00
		che della qualità dal punto di vista	Ottima	1.05
	DARGUEGGE	tecnologico Funzione della dotazione o meno di	Diff wants are	A OF T
5	PARCHEGGI,	box/posti auto riservati, aree di	Diff parch est	0.95
	POSTI AUTO E	parcheggio A limitrofe e della	Facile parch est Posto auto ris	G105
	BOX	difficoltà - facilità di parcheggio	Box	1.10
6	PERTINENZE ED	Funzione della dotazione o meno di	Nessuna pertin	1.00
	ACCESSORI	pertinenze esclusive come cantine,	Cant/Sottot/Terr	1.025
	ACCESSORI	sottotetti, terrazzi, ecc	Più pertinenze	1.025
	ORIENTAMENTO	Funzione dell'esposizione al sole e		0.975
7	E LUMINOSITA'	della necessità di ricorrere	Medio	1.00
	E HOMENOOTEN	all'utilizzo di illuminazione	Buono	1.025
012	'IARIE'	artificiale	Ottimo	1.05
	DISTRIBUZIONE	Funzione dell'articolazione e della	Scarso	0.95
8	E	forma degli ambienti interni	Medio	1.00
	FUNZIONALITA'		Buono	1.05
			Ottimo	1.10
0	UBICAZIONE IN	Funzione della posizione all'interno	Limitrofa	0.90
9	ZONA OMOGENEA	della zona omogenea	Secondaria	0.95
		MOILS	Centrale	1.00
		CILIDIZIADIE®	Di pregio	1.05

Nel caso specifico il Coefficiente Unico Globale risulta:

Λ CT	1	2	3	4	5	6	A CT	8	9	
	Taglio	Stato Propr.	Finitu re	Impian ti	Parch Box	Pertin Access	Orient Lumin	Distr. Funz.	Ubicaz o ione	CUG
	0.975	1.00	1.00	1.00	1.00	1.025	1.00	1.00	1.00	1.00

Immobile 2.7.B - Fg.14 part.131 sub.6

	TABELLA DI	EI COEFFICIENTI CORRETTIVI S	SPECIFICI (CCS)	ACTE
1	TAGLIO	Funzione della dimensione complessiva dell'immobile	Medio/Piccolo	1.05 1.00DIZIARIE°
			Medio/Grande Grande	0.975
2	STATO	Funzione delle condizioni in cui versa la proprietà	Da ristr total	0.95
2	CONSERVATIVO		Da ristr parz	0.95
			Normale	1.00
A QT		V C.	Buono	1.05
MOI		Ao	Alta qualità	1.10
GIUDI	QUALITA'	Funzione della vetustà, della qualità	Scadente	0.95
3	DELLE	e della relativa posa in opera di pavimenti, rivestimenti, pareti,	Economico	0.975
	FINITURE	pavimenti, rivestimenti, pareti, infissi, ecc.	Normale	1.00
			Buono	1.025
			Ottimo	1.05





DIZ	IARIE°	Tel.Fax +39 0815362015 – e.mail:	Ada Gamall.com - studioboo	ccia@aniag.org
4	DOTAZIONE	Funzione della presenza o meno	Insufficiente	0.90
4	IMPIANTISTICA	dell'impiantistica (e relative condizioni di funzionamento)	Sufficiente	0.95
		essenziale e non essenziale, oltre	Buona	1.00
		che della qualità dal punto di vista tecnologico	Ottima	1.05
5	PARCHEGGI,	Funzione della dotazione o meno di	Diff parch est	0.95
5	POSTI AUTO E	box/posti auto riservati, aree di	Facile parch est	1.00
	BOX	parcheggio A limitrofe e della difficoltà - facilità di parcheggio	Posto auto ris	G1:05
		arritected raciffed at pareneggio	Box	1.10
6	PERTINENZE ED	Funzione della dotazione o meno di	Nessuna pertin	1.00
6	ACCESSORI	pertinenze esclusive come cantine, sottotetti, terrazzi, ecc	Cant/Sottot/Terr	1.025
			Più pertinenze	1.05
7	ORIENTAMENTO	Funzione dell'esposizione al sole e	Scarso	0.975
	E LUMINOSITA'	della necessità di ricorrere all'utilizzo di illuminazione	Medio	1.00
7	ADIF	artificiale di liluminazione	Buono	1.025
714	I AI VIII		Ottimo	1.05
8	DISTRIBUZIONE	Funzione dell'articolazione e della	Scarso	0.95
0	E	forma degli ambienti interni	Medio	1.00
	FUNZIONALITA'		Buono	1.05
			Ottimo	1.10
9	UBICAZIONE IN	Funzione della posizione all'interno	Limitrofa	0.90
9	ZONA OMOGENEA	della zona om <mark>ogenea</mark>	Secondaria	0.95

Nel caso specifico il Coefficiente Unico Globale risulta:

Centrale Di pregio

1		2	3	4	5	6	AST	8	9	
ZTagl	io	Stato Propr.	Finitu re	Impian ti	Parch Box	Pertin Access	Orient Lumin	Distr. Funz	Ubicaz ione	CUG
0.9	75	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98

Immobile 2.7.C - Fg.14 part.131 sub.7 e 8

TABELLA DEI COEFFICI	ENTI CORRETTIVI SPECIFI	CT (CCS)
----------------------	-------------------------	----------

		TO COLUMN TO THE PARTY OF THE P	SEECTETCI (CCS)	
1	TAGLIO	Funzione della dimensione complessiva dell'immobile	Piccolo Medio/Piccolo Medio/Grande Grande	1.05 1.00 0.975 0.95
2	STATO	Funzione delle condizioni in cui	Da ristr total	0.90
2	CONSERVATIVO	versa la proprietà	Da ristr parz	0.95
			Normale	1.00
ST			Buono	1.05
	ZIA-DIES.	/ 10	Alta qualità	1.10
	QUALITA'	Funzione della vetustà, della qualità	Scadente	0.95
	DELLE	e della relativa posa in opera di pavimenti, rivestimenti, pareti,	Economico	0.975
	FINITURE	pavimenti, rivestimenti, pareti, infissi, ecc.	Normale	1.00
			Buono	1.0250
		制度的 计图像 医乳腺性	Ottimo	1.05
				0

Giuseppe Boccia • geometra

C.so Umberto I, 172 – 80058 Torre Annunziata (NA)

Tel.Fax +39 0815362015 – e.mail; geometraposcia@gmail.com - studioboccia@aniag.o

		DOTAZIONE	Funzione della presenza o meno	Insufficiente	0.90
	4	IMPIANTISTICA	dell'impiantistica (e relative condizioni di funzionamento) essenziale e non essenziale, oltre	Sufficiente	0.95
				Buona	1.00
			che della qualità dal punto di vista tecnologico	Ottima	1.05
	5	PARCHEGGI, POSTI AUTO E BOX	Funzione della dotazione o meno di box/posti auto riservati, aree di	Diff parch est	0.95
				Facile parch est	1.00
			parcheggio A limitrofe e della difficoltà - facilità di parcheggio	Posto auto ris	G1.05) ZIARIE
			difficulty inclined at pareneggio	Box	1.10
	6	PERTINENZE ED ACCESSORI	Funzione della dotazione o meno di pertinenze esclusive come cantine,	Nessuna pertin	1.00
				Cant/Sottot/Terr	1.025
			sottotetti, terrazzi, ecc	Più pertinenze	1.05
. 1	-	ORIENTAMENTO	Funzione dell'esposizione al sole e della necessità di ricorrere all'utilizzo di illuminazione	Scarso	0.975
Δ	1	E LUMINOSITA'		Medio	1.00
		IA DIE®	artificiale di IIIuminazione	Buono	1.025
GIU	DIZ	IAKE	CIUD	Ottimo	1.05
	8	DISTRIBUZIONE	Funzione dell'articolazione e della	Scarso	0.95
		E	forma degli ambienti interni	Medio	1.00
		FUNZIONALITA'		Buono	1.05
				Ottimo	1.10
	9	UBICAZIONE IN	Funzione della posizione all'interno	Limitrofa	0.90
		ZONA OMOGENEA	della zona omogenea	Secondaria	0.95
			AUIL	Centrale	1.00
			GIUDIZIARE	Di pregio	(1.05) 7/A 3-

Nel caso specifico il Coefficiente Unico Globale risulta:

ΛСΤ		2	3	4	5	6	ΛОТ	8	9	
	Taglio	Stato Propr.	Finitu re	Impian ti	Parch Box	Pertin Access	Orient Lumin	Distr.	Ubica: ione	CUG
	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.025	1.00	1.00	1.00

4. Calcolo delle consistenze di riferimento

Le consistenze di riferimento per la stima sono la superficie residenziale S.R., la superficie non residenziale S.N.R. ZIARIE nonché la superficie commerciale S.C.=S.R.+coeff.xS.N.R.

Tutte le superfici sono calcolabili al netto o al lordo dell'ingombro in pianta delle murature, laddove le superfici

lorde sono determinate pari alla somma dell'area calpestabile, delle murature interne, e di quelle esterne (che, se di pertinenza esclusiva sono computate per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, e che, se in comunione vengono computate nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno



C.so Umberto I, 172 - 80058 Torre Annunziata (NA)

Tel.Fax +39 0815362015 - e.mail: geometre de de la comercia de la comercia (la comercia de la comercia del comercia de la comercia de la comercia de la comercia del comercia de la comercia del la comercia de la comercia del la comercia de la come

spessore massimo di 25 cm).

Per la stima di tale bene si utilizza quale consistenza di riferimento, la superficie commerciale, già dal sottoscritto indicata nei paragrafi precedenti.

5. Quotazioni di Mercato

5.1 Fabbricato in Via Domenico Cirillo - Torre Annunziata

(in L'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica Annunziata "1° semestre 2017, Zona Centrale/Piazza Cesaro, Via Mazzini, Corso Garibaldi, Via Castello, Corso Emanuele III, Scavi Oplonti") per la categoria mercato unitari civili, un intervallo dei valori di moltiplicare per la superficie, compreso tra €.1.100,00 €.1.650,00; per la categoria uffici non è riportato alcun valore; e per la categoria magazzini un intervallo dei valori di]mercato unitari da moltiplicare per la superficie, compreso tra €.280,00 e €.560,00.

Mana dati del sito "Borsinoimmobiliare.it" Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali, indica (in Torre Annunziata nella Zona C. V. Eman. III, Via Carducci, Piazza Cesaro, Via Castello, Corso Garibaldi, Via Mazzini), per la tipologia abitazioni civili un valore medio unitario di mercato pari a 1.232,00€/mq (medio rispetto ai valori 985,00 e 1.478,00€/mq); per la categoria uffici un valore medio unitario di mercato pari a 1.232,00€/mq (medio rispetto ai valori 985,00 e 1.478,00€/mq); e per la categoria magazzini un valore medio unitario di mercato pari a 413,00€/mq (medio rispetto ai valori 275,00 e 550,00€/mq).

Pertanto, a parere dello scrivente, il più probabile valore di mercato, considerabile per un immobile ricadente in tale zona, ed in condizioni ordinarie, è da considerare pari ad:

€.1.300,00/mq per la categoria abitazioni civili;

€.1.400,00/mq per la categoria uffici;

Tel.Fax +39 0815362015 - e.mail: pagmetratogcia@gmail.com - studioboccia@aniag.org

€.530,00/mq per la categoria magazzini.

5.2 Locali commerciali al Corso Umberto I - Torre Annunziata

L'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica (in Torre Annunziata "1° semestre 2017, Zona Centrale/Viale Marconi, Zona Corso Umberto I, Molo di Ponente, Via Gino Alfani") per la categoria Negozi, un intervallo dei valori di mercato unitari da moltiplicare per la superficie, compreso tra €.1.200,00 e €.2.450,00.

La Banca dati del sito "Borsinoimmobiliare.it" Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali, indica (in Torre Annunziata nella Zona Corso Umberto Primo (primo tratto), Via Prota, Via Gambardella, Via Simonetti, Svincolo autostradale Torre Annunziata Nordo), per la tipologia negozi un valore medio unitario di mercato pari a 1.601,00€/mq (medio rispetto ai valori 1.067,00 e 2.135,00€/mq).

Pertanto, a parere dello scrivente, il più probabile valore di mercato, considerabile per un immobile ricadente in tale zona, ed in condizioni ordinarie, è da considerare pari ad:

€.1.7<mark>00</mark>,00/mq per la categoria Negozi.

5.3 Locale deposito alla Via Oplonte - Torre Annunziata

L'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica (in Torre Annunziata "1° semestre 2017, Zona Centrale/Piazza Cesaro, Via Castello, Corso Garibaldi, Via Mazzini, Corso Vittorio Emanuele III, Scavi Oplonti") per la categoria Magazzini un ZARE intervallo dei valori di mercato unitari da moltiplicare per la superficie, compreso tra €.280,00 e €.560,00.

La Banca dati del sito "Borsinoimmobiliare.it" Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali, indica (in Torre Annunziata nella Zona C. V. Eman. III, Via Carducci, Piazza Cesaro, Via Castello, Corso Garibaldi, Via Mazzini), per la tipologia Magazzini un valore medio unitario di mercato pari a 413,00€/mq (medio rispetto ai valori 275,00 e 550,00€/mq).

ASTE GIUDIZIARIE

HUDIZIARIE®

C.so Umberto I, 172 - 80058 Torre Annunziata (NA)

el.Fax +39 0815362015 – e.mail: geometricota a quencil com - studioboccia@aniag.org

Pertanto, a parere dello scrivente, il più probabile valore di mercato, considerabile per un immobile ricadente in tale zona, ed in condizioni ordinarie, è da considerare pari ad:

€.530,00/mq per la categoria magazzini.

5.4 Appezzamento di terreno in Torre del Greco

In considerazione della posizione a fronte strada e in prossimità degli svincoli e raccordi autostradali, l'attuale natura vigneto di classe 4ª, una consistenza pari a mq 1311 e il fatto che è totalmente in piano, ll valore a mq è da ritenersi corretto ai sensi del Decreto Dirigenziale n. 10 del 09/03/2016 Valori Agricoli Medi il valore a Ha pari a € 31364,00 pari a €/mq 3.14. Ragguagliato per posizione e tipologia nonché per la reale valutazione di mercato (vedi esproprio da parte delle Autostrade del 2005 (Legge Obiettivo 443/2001) si applica un valore a mq pari ad e 8.02/mq Per cui si avrà

 $68,02/mq \times mq 1311 = Valore € 10514,22.$

5.5 Porzione fabbricato in Via Parini - Torre Annunziata

L'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica (in Torre Annunziata "1° semestre 2017, Zona Centrale/Piazza Cesaro, Via Castello, Corso Garibaldi, Via Mazzini, Corso Vittorio Emanuele III, Scavi Oplonti") per la categoria Abitazioni di tipo economico, un intervallo dei valori di mercato unitari da moltiplicare per la superficie, compreso tra €.750,000 e ARE €.1.150,00.

La Banca dati del sito "Borsinoimmobiliare.it" Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali, indica (in Torre Annunziata nella Zona C. V. Eman. III, Via Carducci, Piazza Cesaro, Via Castello, Corso Garibaldi, Via Mazzini), A per la tipologia abitazioni di tipo economico un valore medio unitario di mercato pari a 850,00€/mq (medio rispetto ai valori 673,00 € 1.026,00€/mq).

Tel.Fax +39 0815362015 - e.mail: pegmetrabogcia@gmail.com - studioboccia@aniag.org

Pertanto, a parere dello scrivente, il più probabile valore di mercato, considerabile per un immobile ricadente in tale zona, ed in condizioni ordinarie, è da considerare pari ad:

€.900,00/mq per la categoria abitazioni di tipo economico.

5.6 Porzione fabbricato in Via Regina Margherita - Trecase

L'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica (in Trecase "1° semestre 2017, Zona Centrale/ Via Regina Margherita, Via Casa Cirillo, Via Manzoni") per la categoria Abitazioni di tipo economico, un intervallo dei valori di mercato unitari da moltiplicare per la superficie, compreso tra ϵ .760,00 e ϵ .1.150,00.

La Banca dati del sito "Borsinoimmobiliare.it" Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali, indica (in Trecase nella Zona Centro: Via Regina Margherita, Via Casa Cirillo, Via Manzoni), per la tipologia abitazioni di tipo economico un valore medio unitario di mercato pari a 854,00€/mq (medio rispetto ai valori 681,00 e 1.026,00€/mq).

Pertanto, a parere dello scrivente, il più probabile valore di mercato, considerabile per un immobile ricadente in tale zona, ed in condizioni ordinarie, è da considerare pari ad:

€.1.000,00/mq per la categoria abitazioni di tipo economico.

6. Valore immobile

In riferimento alla metodologia estimativa appena descritta si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato (VM).

Applicando il valore unitario individuato alla superficie commerciale dell'immobile si ottiene un valore a cui, bisogna poi applicare il CUG, ottenuto dal prodotto tra i diversi CCS presi in considerazione per ogni specifico bene.

Per quanto fin qui esposto il valore di mercato finale è così ottenuto: VM (\in) = Val.Unit. (\in/mq) x Sup. (mq) x CUG

ASTE GIUDIZIARIE°

C.so Umberto I, 172 - 80058 Torre Annunziata (NA)

Tel.Fax +39 0815362015 - e.mail: geometra local and mail com - studioboccia@aniag.org

• Immobile 2.1.A - Fg.6 Part.157 Sub.11 - Tipologia:
Abitazione - Valore Unitario: 1.300,00€/mq - Supeficie:
38,98mq - CUG: 1,05 - quota di proprietà: 100/100.

VM = 1.300,00 €/mq x 38,98 mq x 1,05 = €.53.208,00

• Immobile 2.1.B - Fg.6 Part.157 Sub.10 - Tipologia:

Abitazione - Valore Unitario: 1.300,00€/mq - Supeficie:

67,93mq - CUG: 1,00 - quota di proprietà: 100/100.

 $VM = 1.300,00 \in /mq \times 67,93 mq \times 1,00 = €.88.309,00$

Immobile 2.1.C - Fg.6 Part.157 Sub.12 - Tipologia:

Deposito/Magazzino - Valore Unitario: 530,00€/mq
Supeficie: 26,35mq - CUG: 0,90 - quota di proprietà:

100/100.

 $VM = 530,00 \in /mq \times 26,35 mq \times 0,90 =$ **€.12.568,95**

Immobile 2.1.D - Fg.6 Part.157 Sub.9 - Tipologia:
Studio/Ufficio Valore Unitario: 1.400,00€/mq - Supeficie: ARE

96,30mq - CUG: 0,97 - quota di proprietà: 100/100.

 $VM = 1.400,00 \in /mq \times 96,30 mq \times 0,97 = €.130.775,40$

Immobile 2.1.E - Fg.6 Part.157 Sub.6 - Tipologia: Abitazione

- Valore Unitario: 1.300,00€/mq - Supeficie: 45,63mq - CUG:

DIZIO,88° - quota di proprietà: 100/100-UDIZIARIE

VM = 1.300,00 €/mq x 45,63 mq x 0,88 = €.52.201,00

• Immobile 2.1.F - Fg.6 Part.157 Sub.14 - Tipología: Abitazione - Valore Unitario: 1.300,00€/mq - Supeficie: 60,05mq - CUG: 1,07 - quota di proprietà: 100/100.

VM = 1.300,00 €/mq x 60,05 mq x 1,07 = €.83.530,00 V/Z/ARIE

Immobile 2.1.G - Fg.6 Part.157 Sub.13 - Tipologia:
 Abitazione - Valore Unitario: 1.300,00€/mq - Supeficie:
 59,20mq - CUG: 0,92 - quota di proprietà: 100/100.

VM = 1.300,00 €/mq x 59,20 mq x 0,92 = €.70.803,00

Valore Unitario: 1.700,00€/mq - Supeficie: 89,59mq - CUG: 1,37 - quota di proprietà: 100/100.

 $VM = 1.700,00 \in /mq \times 89,59 mq \times 1,37 = €.208.655,11$

ASTE CILIDIZIADIE®

Giuseppe Boccia • geometra

C.so Umberto I, 172 - 80058 Torre Annunziata (NA)

Tel.Fax +39 0815362015 – e.mail: geometraboccia@gmail.com - studioboccia@aniag.org

• Immobile 2.3 - Fg.6 Part. 46 Sub.102 - Tipologia: Negozio - Valore Unitario: 1.700,00€/mq - Supeficie: 125,00mq - CUG: 1,47 - quota di proprietà: 100/100.

 $VM = 1.700,00 \in /mq \times 125,00 \text{ mq} \times 1,47 = \in .312.375,00$

• Immobile 2.4 ☐ ARFg.7 Part.507 Sub.5 - Tipologia: REDeposito/Magazzino - Valore Unitario: 420,00€/mq - Supeficie: 196,58mq - CUG: 0,92 - quota di proprietà: 100/100.

 $VM = 530,00 \in /mq \times 196,58 mq \times 0,79 = \in .82.308,05$

Bene 2.5 - Fg.29 Part.11770 - Tipologia: Térreno in Torre del Greco - Valore Unitario: 8,02 €/mq - Supeficie: 1.311mq - quota di proprietà: 100/100.

 $VM = 8,02 \in /mq \times 1311 mq = €.10.514,00$

• Immobile 2.6.A - Fg.7 Part.204 Sub.2-3 - Tipologia:
Abitazione - Valore Unitario: 900,00€/mq - Supeficie:
78,00mq - CUG: 0,93 - quota di proprietà: 100/100.

 $VM = 900,00 \in /mq \times 78,00 mq \times 0,93 =$ **6.65.286,00**

 $VM = 900,00 \in /mq \times 62,00 mq \times 0,93 =$ **6.51.894,00**

- Immobile 2.7.A Fg.14 Part.131 Sub.5 Tipologia:

 Abitazione Valore Unitario: 1.000,00€/mq Supeficie:

 109,77mq CUG: 1,00 quota di proprietà: 50/100.

 VM = 1.000,00 €/mq x 109,77 mq x 1,00 x 50% = €.54.885,00
- Immobile 2.7.B Fg.14 Part.131 Sub.6 Tipologia:
 Abitazione Valore Unitario: 1.000,00€/mq Supeficie:
 97,20mq CUG: 0,98 quota di proprietà: 50/100.

VM = 1.000,00 €/mq x 97,20 mq x 0,98 x 50% = €.47.628,00

Immobile 2.7.C - Fg.14 Part.131 Sub.7-8 - Tipologia:

Abitazione - Valore Unitario: 1.000,00€/mq - Supeficie:

150,45mq - CUG: 1,00 - quota di proprietà: 50/100.

 $VM = 1.000,00 \in /mq \times 150,45 mq \times 1,00 \times 50\% = €.75.225,00$

Giuseppe Boccia • geometra

C.so Umberto I, 172 – 80058 Torre Annunziata (NA)

Tel.Fax +39 0815362015 - e.mail: geometraboccia@gmail.com - studioboccia@aniag.org

7. Conclusioni

Il valore dei beni stimati de german, Camera Liberali e Camera Lib

€. 1.400.165,85

Nello Specifico

) IF A:	
Intero fabbr in Via Domenico Cirillo	Valore €.491.395,35=
Negozio C.so Umberto I, 156	Valore €.208.655,11=
Negozio C.so Umberto I, 78	Valore €.312.375,00=
Magazzino Via Oplonte	Valore €. 82.308,05=
Terreno in Torre del Greco	Valore €. 10.514,00=
Porzione fabbr in Via Parini(2/85RATA)	Valore €.117.180,00=
Porzione fabbr in Via Regina Margherita	Valore €.177.738,40=

sottoscritto ritiene con la presente di aver adempiuto all'incarico affidato e resta a disposizione del committente lu per fornire ulteriori spiegazioni ded evadere ulteriori incarichi.

Torre Annunziata 29/06/2018

ASTE GIUDIZIARIE®

Si allega:
Visure Catastali;
Grafici;

HUDIZIARIE

Quotazioni di Mercato OMI e Borsino Immobiliare.

ASTE GIUDIZIARIE°

In fede

ASTE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ANTI-YANDA