

## 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 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

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

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 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 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, a Sud con altro fabbricato, e ad Ovest con 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



posta ad Est del fabbricato), individuabile presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano del Comune di Torre Annunziata al fg.6 part.157 sub.12. L'immobile, costituito da un unico locale di forma 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, di categoria: C/2, classe: terza, con consistenza catastale pari a 28mq, ed avente una rendita catastale pari a €147,50.

D. Percorrendo la rampa di scale si giunge ad un pianerottolo dal quale si può accedere a due differenti immobili. Dalla porta ubicata di fronte a chi smonta dalle scale si accede ad uno studio di discrete dimensioni con una superficie 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 tutto individuabile presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - 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 vani molto ampi dotati di balconi a raso (con decori e copertura a volte), un piccolo disimpegno ed una cucina da cui si accede ad 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.6.

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.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 45,63mq, individuabile presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano del Comune di Torre Annunziata al fg.6 part.157 sub.6. L'immobile, con locali di forma geometrica regolare, è composto da ingresso, cucina dotata di balcone a raso, una camera ed un piccolo bagno.

Confini: l'immobile confina a Nord con Via Domenico Cirillo, ad Est con altra unità dello stesso fabbricato individuabile al sub.9, a Sud con il pianerottolo, 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.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 di Torre Annunziata al fg.6 part.157 sub.14. L'immobile, con locali di forma geometrica regolare, è composto da ingresso, cucina dotata di balcone a raso, una camera con un piccolo



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 al piano secondo, di categoria: A/2, 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 calpestabile 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.

## **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 con accesso dal civico 154, di forma regolare, destinato ad attività commerciale, risulta avere una superficie di vendita di 44,38mq, ai quali vanno sommati 8,97mq costituenti il retro, ed 1,24mq per il servizio igienico, e 35mq di un soppalco utilizzato quale area di deposito; per complessivi 89,59mq.

### 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.



Giuseppe Boccia • geometra

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

Tel.Fax +39 0815362015 - e.mail: [studioboccia@uniag.com](mailto:studioboccia@uniag.com) - [studioboccia@aniag.org](mailto: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.

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

Al piano terra sono presenti oltre 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.

#### **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.

##### 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. Appezamento 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, indicato quale vigneto e riportato 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.



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 ubicato il primo immobile, ad uso residenziale e composto da due 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 - 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.

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 immobili risulta necessario un nuovo accatastamento, in quanto la situazione 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.187 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 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: [geom.boccia@studioboccia.com](mailto:geom.boccia@studioboccia.com) - [studioboccia@aniag.org](mailto:studioboccia@aniag.org)

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

Confini: 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 gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano del Comune di Trecase al fg.14 part.131 sub.5, ubicato al piano primo e seminterrato, categoria: A/4, classe: quinta, composto da 4 vani, avente una rendita catastale pari a €.206,58.

B. Il secondo immobile ubicato sempre al primo piano, ma accessibile dalla porta posta sulla destra per chi smonta dalla scala interna del condominio in Via Regina Margherita civ.187, risulta composto da una cucina, un bagno, due camere da letto, un soggiorno, oltre a tre balconi, due dei quali con affaccio sulla strada, ed uno con affaccio sul 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.

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

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 a filo dell'ultimo gradino, risulta composto da un 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 147,20mq oltre ad una superficie del terrazzino di circa 13,00mq che genera una superficie omogeneizzata da utilizzare ai fini della stima di 3,25mq; il tutto individuabile presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano del Comune di Torre Annunziata al fg.14 part.131 sub.7 e 8.

Confini: 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 classe 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.

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.



**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 per elaborare una stima. Sono stati ricercati, infatti, i prezzi concordati nelle recenti compravendite (di beni analoghi compresi nelle relative tipologie d'uso) presso agenzie d'intermediazione immobiliare locali e presso l'O.M.I. dell'Agenda del Territorio i quali costituiscono la fonte più attendibile del reale prezzo di incontro tra domanda ed offerta.

I valori unitari così calcolati rappresentano dei valori medi per la zona, relativi ad immobili in condizioni ordinarie, per cui gli stessi dovranno essere adattati alle specifiche caratteristiche dell'immobile. I dati estrapolati, dunque, sono stati considerati soltanto come valori meramente indicativi 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 CORRETTIVI SPECIFICI (CCS)**

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

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	0.90
			Sufficiente	0.95
			Buona	1.00
			Ottima	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	0.95
			Facile parch est	1.00
			Posto auto ris	1.05
			Box	1.10
6	PERTINENZE ED ACCESSORI	Funzione della dotazione o meno di pertinenze esclusive come cantine, sottotetti, terrazzi, ecc	Nessuna pertin	1.00
			Cant/Sottot/Terr	1.025
			Più pertinenze	1.05
7	ORIENTAMENTO E LUMINOSITA'	Funzione dell'esposizione al sole e della necessità di ricorrere all'utilizzo di illuminazione artificiale	Scarso	0.975
			Medio	1.00
			Buono	1.025
			Ottimo	1.05
8	DISTRIBUZIONE E FUNZIONALITA'	Funzione dell'articolazione e della forma degli ambienti interni	Scarso	0.95
			Medio	1.00
			Buono	1.05
			Ottimo	1.10
9	UBICAZIONE IN ZONA OMOGENEA	Funzione della posizione all'interno della zona omogenea	Limitrofa	0.90
			Secondaria	0.95
			Centrale	1.00
			Di pregio	1.05

Nel caso specifico il Coefficiente Unico Globale risulta:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Taglio	Stato Propr.	Finiture	Impianti	Parch Box	Pertin Access	Orient Lumin	Distr. Funz.	Ubicazione	CUG
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

**TABELLA DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI SPECIFICI (CCS)**

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



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 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
7	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

Nel caso specifico il Coefficiente Unico Globale risulta:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Taglio	Stato Propr.	Finiture	Impianti	Parch Box	Pertin Access	Orient Lumin	Distr. Funz.	Ubicazione	<b>CUG</b>
1.00	1.05	1.025	1.00	1.00	1.00	0.975	1.00	0.95	<b>1.00</b>

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

**TABELLA DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI SPECIFICI (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 CONSERVATIVO	Funzione delle condizioni in cui versa la proprietà	Da ristr total Da ristr parz Normale Buono	0.90 0.95 1.00 1.05
3	QUALITA' DELLE FINITURE	Funzione della vetustà, della qualità e della relativa posa in opera di pavimenti, rivestimenti, pareti, infissi, ecc.	Alta qualità Scadente Economico Normale Buono Ottimo	1.10 0.95 0.975 1.00 1.025 1.05



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	0.90
			Sufficiente	0.95
			Buona	1.00
			Ottima	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	0.95
			Facile parch est	1.00
			Posto auto ris	1.05
			Box	1.10
6	PERTINENZE ED ACCESSORI	Funzione della dotazione o meno di pertinenze esclusive come cantine, sottotetti, terrazzi, ecc	Nessuna pertin	1.00
			Cant/Sottot/Terr	1.025
			Più pertinenze	1.05
7	ORIENTAMENTO E LUMINOSITA'	Funzione dell'esposizione al sole e della necessità di ricorrere all'utilizzo di illuminazione artificiale	Scarso	0.975
			Medio	1.00
			Buono	1.025
			Ottimo	1.05
8	DISTRIBUZIONE E FUNZIONALITA'	Funzione dell'articolazione e della forma degli ambienti interni	Scarso	0.95
			Medio	1.00
			Buono	1.05
			Ottimo	1.10
9	UBICAZIONE IN ZONA OMOGENEA	Funzione della posizione all'interno della zona omogenea	Limitrofa	0.90
			Secondaria	0.95
			Centrale	1.00
			Di pregio	1.05

Nel caso specifico il Coefficiente Unico Globale risulta:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	CUG
Taglio	Stato Propr.	Finiture	Impianti	Parch Box	Pertin Access	Orient Lumin	Distr. Funz.	Ubicazione	
1.05	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	<b>0.90</b>

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

**TABELLA DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI SPECIFICI (CCS)**

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



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 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
7	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

Nel caso specifico il Coefficiente Unico Globale risulta:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	CUG
Taglio	Stato Propr.	Finiture	Impianti	Parch Box	Pertin Access	Orient Lumin	Distr. Funz.	Ubicazione	0.97
0.975	0.95	1.025	1.00	1.00	1.025	1.00	1.05	0.95	

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

**TABELLA DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI SPECIFICI (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 CONSERVATIVO	Funzione delle condizioni in cui versa la proprietà	Da ristrutturazione totale Da ristrutturazione parziale Normale Buono	0.90 0.95 1.00 1.05
3	QUALITA' DELLE FINITURE	Funzione della vetustà, della qualità e della relativa posa in opera di pavimenti, rivestimenti, pareti, infissi, ecc.	Alta qualità Scadente Economico Normale Buono Ottimo	1.10 0.95 0.975 1.00 1.025 1.05



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	0.90
			Sufficiente	0.95
			Buona	1.00
			Ottima	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	0.95
			Facile parch est	1.00
			Posto auto ris	1.05
			Box	1.10
6	PERTINENZE ED ACCESSORI	Funzione della dotazione o meno di pertinenze esclusive come cantine, sottotetti, terrazzi, ecc	Nessuna pertin	1.00
			Cant/Sottot/Terr	1.025
			Più pertinenze	1.05
7	ORIENTAMENTO E LUMINOSITA'	Funzione dell'esposizione al sole e della necessità di ricorrere all'utilizzo di illuminazione artificiale	Scarso	0.975
			Medio	1.00
			Buono	1.025
			Ottimo	1.05
8	DISTRIBUZIONE E FUNZIONALITA'	Funzione dell'articolazione e della forma degli ambienti interni	Scarso	0.95
			Medio	1.00
			Buono	1.05
			Ottimo	1.10
9	UBICAZIONE IN ZONA OMOGENEA	Funzione della posizione all'interno della zona omogenea	Limitrofa	0.90
			Secondaria	0.95
			Centrale	1.00
			Di pregio	1.05

Nel caso specifico il Coefficiente Unico Globale risulta:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Taglio	Stato Propr.	Finiture	Impianti	Parch Box	Pertin Access	Orient Lumin	Distr. Funz.	Ubicazione	<b>CUG</b>
1.05	0.95	0.975	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	<b>0.88</b>

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

**TABELLA DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI SPECIFICI (CCS)**

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



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 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
7	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

Nel caso specifico il Coefficiente Unico Globale risulta:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	CUG
Taglio	Stato Propr.	Finiture	Impianti	Parch Box	Pertin Access	Orient Lumin	Distr. Funz.	Ubicazione	1.07
1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.025	1.05	0.95	

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

#### TABELLA DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI SPECIFICI (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 CONSERVATIVO	Funzione delle condizioni in cui versa la proprietà	Da ristrutturazione totale Da ristrutturazione parziale Normale Buono	0.90 0.95 1.00 1.05
3	QUALITA' DELLE FINITURE	Funzione della vetustà, della qualità e della relativa posa in opera di pavimenti, rivestimenti, pareti, infissi, ecc.	Alta qualità Scadente Economico Normale Buono Ottimo	1.10 0.95 0.975 1.00 1.025 1.05



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	0.90
			Sufficiente	0.95
			Buona	1.00
			Ottima	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	0.95
			Facile parch est	1.00
			Posto auto ris	1.05
			Box	1.10
6	PERTINENZE ED ACCESSORI	Funzione della dotazione o meno di pertinenze esclusive come cantine, sottotetti, terrazzi, ecc	Nessuna pertin	1.00
			Cant/Sottot/Terr	1.025
			Più pertinenze	1.05
7	ORIENTAMENTO E LUMINOSITA'	Funzione dell'esposizione al sole e della necessità di ricorrere all'utilizzo di illuminazione artificiale	Scarso	0.975
			Medio	1.00
			Buono	1.025
			Ottimo	1.05
8	DISTRIBUZIONE E FUNZIONALITA'	Funzione dell'articolazione e della forma degli ambienti interni	Scarso	0.95
			Medio	1.00
			Buono	1.05
			Ottimo	1.10
9	UBICAZIONE IN ZONA OMOGENEA	Funzione della posizione all'interno della zona omogenea	Limitrofa	0.90
			Secondaria	0.95
			Centrale	1.00
			Di pregio	1.05

Nel caso specifico il Coefficiente Unico Globale risulta:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	CUG
Taglio	Stato Propr.	Finiture	Impianti	Parch Box	Pertin Access	Orient Lumin	Distr. Funz.	Ubicazione	<b>0.92</b>
1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.025	1.00	0.95	

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

**TABELLA DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI SPECIFICI (CCS)**

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



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	0.90
			Sufficiente	0.95
			Buona	1.00
			Ottima	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	0.95
			Facile parch est	1.00
			Posto auto ris	1.05
			Box	1.10
6	PERTINENZE ED ACCESSORI	Funzione della dotazione o meno di pertinenze esclusive come cantine, sottotetti, terrazzi, ecc	Nessuna pertin	1.00
			Cant/Sottot/Terr	1.025
			Più pertinenze	1.05
7	ORIENTAMENTO E LUMINOSITA'	Funzione dell'esposizione al sole e della necessità di ricorrere all'utilizzo di illuminazione artificiale	Scarso	0.975
			Medio	1.00
			Buono	1.025
			Ottimo	1.05
8	DISTRIBUZIONE E FUNZIONALITA'	Funzione dell'articolazione e della forma degli ambienti interni	Scarso	0.95
			Medio	1.00
			Buono	1.05
			Ottimo	1.10
9	UBICAZIONE IN ZONA OMOGENEA	Funzione della posizione all'interno della zona omogenea	Limitrofa	0.90
			Secondaria	0.95
			Centrale	1.00
			Di pregio	1.05

Nel caso specifico il Coefficiente Unico Globale risulta:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	CUG
Taglio	Stato Propr.	Finiture	Impianti	Parch Box	Pertin Access	Orient Lumin	Distr Funz.	Ubicazione	1.37
1.00	1.05	1.05	1.05	1.00	1.025	1.05	1.05	1.05	

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

**TABELLA DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI SPECIFICI (CCS)**

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



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	0.90
			Sufficiente	0.95
			Buona	1.00
			Ottima	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	0.95
			Facile parch est	1.00
			Posto auto ris	1.05
			Box	1.10
6	PERTINENZE ED ACCESSORI	Funzione della dotazione o meno di pertinenze esclusive come cantine, sottotetti, terrazzi, ecc	Nessuna pertin	1.00
			Cant/Sottot/Terr	1.025
			Più pertinenze	1.05
7	ORIENTAMENTO E LUMINOSITA'	Funzione dell'esposizione al sole e della necessità di ricorrere all'utilizzo di illuminazione artificiale	Scarso	0.975
			Medio	1.00
			Buono	1.025
			Ottimo	1.05
8	DISTRIBUZIONE E FUNZIONALITA'	Funzione dell'articolazione e della forma degli ambienti interni	Scarso	0.95
			Medio	1.00
			Buono	1.05
			Ottimo	1.10
9	UBICAZIONE IN ZONA OMOGENEA	Funzione della posizione all'interno della zona omogenea	Limitrofa	0.90
			Secondaria	0.95
			Centrale	1.00
			Di pregio	1.05

Nel caso specifico il Coefficiente Unico Globale risulta:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Taglio	Stato Propr.	Finiture	Impianti	Parch Box	Pertin Access	Orient Lumin	Distr. Funz.	Ubicazione	<b>CUG</b>
0.975	1.10	1.05	1.05	1.00	1.025	1.05	1.10	1.05	<b>1.47</b>

- Immobile 2.4 - Fg.7 part.507 sub.5

**TABELLA DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI SPECIFICI (CCS)**

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



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	0.90
			Sufficiente	0.95
			Buona	1.00
			Ottima	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	0.95
			Facile parch est	1.00
			Posto auto ris	1.05
			Box	1.10
6	PERTINENZE ED ACCESSORI	Funzione della dotazione o meno di pertinenze esclusive come cantine, sottotetti, terrazzi, ecc	Nessuna pertin	1.00
			Cant/Sottot/Terr	1.025
			Più pertinenze	1.05
7	ORIENTAMENTO E LUMINOSITA'	Funzione dell'esposizione al sole e della necessità di ricorrere all'utilizzo di illuminazione artificiale	Scarso	0.975
			Medio	1.00
			Buono	1.025
			Ottimo	1.05
8	DISTRIBUZIONE E FUNZIONALITA'	Funzione dell'articolazione e della forma degli ambienti interni	Scarso	0.95
			Medio	1.00
			Buono	1.05
			Ottimo	1.10
9	UBICAZIONE IN ZONA OMOGENEA	Funzione della posizione all'interno della zona omogenea	Limitrofa	0.90
			Secondaria	0.95
			Centrale	1.00
			Di pregio	1.05

Nel caso specifico il Coefficiente Unico Globale risulta:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	CUG
Taglio	Stato Propr.	Finiture	Impianti	Parch Box	Pertin Access	Orient Lumin	Distr Funz	Ubicazione	0.79
0.95	0.95	1.00	0.95	1.00	1.025	1.00	0.95	0.95	

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

**TABELLA DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI SPECIFICI (CCS)**

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



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	0.90
			Sufficiente	0.95
			Buona	1.00
			Ottima	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	0.95
			Facile parch est	1.00
			Posto auto ris	1.05
			Box	1.10
6	PERTINENZE ED ACCESSORI	Funzione della dotazione o meno di pertinenze esclusive come cantine, sottotetti, terrazzi, ecc	Nessuna pertin	1.00
			Cant/Sottot/Terr	1.025
			Più pertinenze	1.05
7	ORIENTAMENTO E LUMINOSITA'	Funzione dell'esposizione al sole e della necessità di ricorrere all'utilizzo di illuminazione artificiale	Scarso	0.975
			Medio	1.00
			Buono	1.025
			Ottimo	1.05
8	DISTRIBUZIONE E FUNZIONALITA'	Funzione dell'articolazione e della forma degli ambienti interni	Scarso	0.95
			Medio	1.00
			Buono	1.05
			Ottimo	1.10
9	UBICAZIONE IN ZONA OMOGENEA	Funzione della posizione all'interno della zona omogenea	Limitrofa	0.90
			Secondaria	0.95
			Centrale	1.00
			Di pregio	1.05

Nel caso specifico il Coefficiente Unico Globale risulta:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Taglio	Stato Propr.	Finiture	Impianti	Parch Box	Pertin Access	Orient Lumin	Distr. Funz.	Ubicazione	<b>CUG</b>
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.975	1.00	0.95	<b>0.93</b>

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

**TABELLA DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI SPECIFICI (CCS)**

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



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	0.90
			Sufficiente	0.95
			Buona	1.00
			Ottima	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	0.95
			Facile parch est	1.00
			Posto auto ris	1.05
			Box	1.10
6	PERTINENZE ED ACCESSORI	Funzione della dotazione o meno di pertinenze esclusive come cantine, sottotetti, terrazzi, ecc	Nessuna pertin	1.00
			Cant/Sottot/Terr	1.025
			Più pertinenze	1.05
			Scarso	0.975
7	ORIENTAMENTO E LUMINOSITA'	Funzione dell'esposizione al sole e della necessità di ricorrere all'utilizzo di illuminazione artificiale	Medio	1.00
			Buono	1.025
			Ottimo	1.05
			Scarso	0.95
8	DISTRIBUZIONE E FUNZIONALITA'	Funzione dell'articolazione e della forma degli ambienti interni	Medio	1.00
			Buono	1.05
			Ottimo	1.10
			Scarso	0.95
9	UBICAZIONE IN ZONA OMOGENEA	Funzione della posizione all'interno della zona omogenea	Limitrofa	0.90
			Secondaria	0.95
			Centrale	1.00
			Di pregio	1.05

Nel caso specifico il Coefficiente Unico Globale risulta:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Taglio	Stato Propr.	Finiture	Impianti	Parch Box	Pertin Access	Orient Lumin	Distr. Funz.	Ubicazione	<b>CUG</b>
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.975	1.00	0.95	<b>0.93</b>

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

**TABELLA DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI SPECIFICI (CCS)**

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



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	0.90
			Sufficiente	0.95
			Buona	1.00
			Ottima	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	0.95
			Facile parch est	1.00
			Posto auto ris	1.05
			Box	1.10
6	PERTINENZE ED ACCESSORI	Funzione della dotazione o meno di pertinenze esclusive come cantine, sottotetti, terrazzi, ecc	Nessuna pertin	1.00
			Cant/Sottot/Terr	1.025
			Più pertinenze	1.05
7	ORIENTAMENTO E LUMINOSITA'	Funzione dell'esposizione al sole e della necessità di ricorrere all'utilizzo di illuminazione artificiale	Scarso	0.975
			Medio	1.00
			Buono	1.025
			Ottimo	1.05
8	DISTRIBUZIONE E FUNZIONALITA'	Funzione dell'articolazione e della forma degli ambienti interni	Scarso	0.95
			Medio	1.00
			Buono	1.05
			Ottimo	1.10
9	UBICAZIONE IN ZONA OMOGENEA	Funzione della posizione all'interno della zona omogenea	Limitrofa	0.90
			Secondaria	0.95
			Centrale	1.00
			Di pregio	1.05

Nel caso specifico il Coefficiente Unico Globale risulta:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Taglio	Stato Propr.	Finiture	Impianti	Parch Box	Pertin Access	Orient Lumin	Distr. Funz.	Ubicazione	<b>CUG</b>
0.975	1.00	1.00	1.00	1.00	1.025	1.00	1.00	1.00	<b>1.00</b>

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

**TABELLA DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI SPECIFICI (CCS)**

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



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	0.90
			Sufficiente	0.95
			Buona	1.00
			Ottima	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	0.95
			Facile parch est	1.00
			Posto auto ris	1.05
			Box	1.10
6	PERTINENZE ED ACCESSORI	Funzione della dotazione o meno di pertinenze esclusive come cantine, sottotetti, terrazzi, ecc	Nessuna pertin	1.00
			Cant/Sottot/Terr	1.025
			Più pertinenze	1.05
7	ORIENTAMENTO E LUMINOSITA'	Funzione dell'esposizione al sole e della necessità di ricorrere all'utilizzo di illuminazione artificiale	Scarso	0.975
			Medio	1.00
			Buono	1.025
			Ottimo	1.05
8	DISTRIBUZIONE E FUNZIONALITA'	Funzione dell'articolazione e della forma degli ambienti interni	Scarso	0.95
			Medio	1.00
			Buono	1.05
			Ottimo	1.10
9	UBICAZIONE IN ZONA OMOGENEA	Funzione della posizione all'interno della zona omogenea	Limitrofa	0.90
			Secondaria	0.95
			Centrale	1.00
			Di pregio	1.05

Nel caso specifico il Coefficiente Unico Globale risulta:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	CUG
Taglio	Stato Propr.	Finiture	Impianti	Parch Box	Pertin Access	Orient Lumin	Distr Funz	Ubicazione	0.98
0.975	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	

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

**TABELLA DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI SPECIFICI (CCS)**

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



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	0.90
			Sufficiente	0.95
			Buona	1.00
			Ottima	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	0.95
			Facile parch est	1.00
			Posto auto ris	1.05
			Box	1.10
6	PERTINENZE ED ACCESSORI	Funzione della dotazione o meno di pertinenze esclusive come cantine, sottotetti, terrazzi, ecc	Nessuna pertin	1.00
			Cant/Sottot/Terr	1.025
			Più pertinenze	1.05
7	ORIENTAMENTO E LUMINOSITA'	Funzione dell'esposizione al sole e della necessità di ricorrere all'utilizzo di illuminazione artificiale	Scarso	0.975
			Medio	1.00
			Buono	1.025
			Ottimo	1.05
8	DISTRIBUZIONE E FUNZIONALITA'	Funzione dell'articolazione e della forma degli ambienti interni	Scarso	0.95
			Medio	1.00
			Buono	1.05
			Ottimo	1.10
9	UBICAZIONE IN ZONA OMOGENEA	Funzione della posizione all'interno della zona omogenea	Limitrofa	0.90
			Secondaria	0.95
			Centrale	1.00
			Di pregio	1.05

Nel caso specifico il Coefficiente Unico Globale risulta:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Taglio	Stato Propr.	Finiture	Impianti	Parch Box	Pertin Access	Orient Lumin	Distr. Funz.	Ubicazione	<b>CUG</b>
0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.025	1.00	1.00	<b>1.00</b>

#### 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. 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



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

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 civili, un intervallo dei valori di mercato unitari da moltiplicare per la superficie, compreso tra €1.100,00 e €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.

La Banca dati del sito "[Borsinoimmobiliare.it](http://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;**

**€ 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, 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](http://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:

**€ 1.700,00/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 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](http://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).



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 Appezamento 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 4<sup>a</sup>, una consistenza pari a mq 1311 e il fatto che è totalmente in piano, il 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. Raggiungiamo 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  
 $€ 8,02/mq \times mq 1311 = \text{Valore } € 10514,22.$

#### 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 Cesare, 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 € 750,00 e € 1.150,00.

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

**€.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 €.760,00 e €.1.150,00.

La Banca dati del sito "[Borsinoimmobiliare.it](http://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:  $VM (\text{€}) = \text{Val.Unit.} (\text{€/mq}) \times \text{Sup.} (\text{mq}) \times \text{CUG}$



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

$$VM = 1.300,00 \text{ €/mq} \times 38,98 \text{ mq} \times 1,05 = \text{€} .53.208,00$$

- **Immobile 2.1.B** - Fg.6 Part.157 Sub.10 - Tipologia: Abitazione - Valore Unitario: 1.300,00€/mq - Superficie: 67,93mq - CUG: 1,00 - quota di proprietà: 100/100.

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

- **Immobile 2.1.C** - Fg.6 Part.157 Sub.12 - Tipologia: Deposito/Magazzino - Valore Unitario: 530,00€/mq - Superficie: 26,35mq - CUG: 0,90 - quota di proprietà: 100/100.

$$VM = 530,00 \text{ €/mq} \times 26,35 \text{ mq} \times 0,90 = \text{€} .12.568,95$$

- **Immobile 2.1.D** - Fg.6 Part.157 Sub.9 - Tipologia: Studio/Ufficio - Valore Unitario: 1.400,00€/mq - Superficie: 96,30mq - CUG: 0,97 - quota di proprietà: 100/100.

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

- **Immobile 2.1.E** - Fg.6 Part.157 Sub.6 - Tipologia: Abitazione - Valore Unitario: 1.300,00€/mq - Superficie: 45,63mq - CUG: 0,88 - quota di proprietà: 100/100.

$$VM = 1.300,00 \text{ €/mq} \times 45,63 \text{ mq} \times 0,88 = \text{€} .52.201,00$$

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

$$VM = 1.300,00 \text{ €/mq} \times 60,05 \text{ mq} \times 1,07 = \text{€} .83.530,00$$

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

$$VM = 1.300,00 \text{ €/mq} \times 59,20 \text{ mq} \times 0,92 = \text{€} .70.803,00$$

- **Immobile 2.2** - Fg.2 Part.98 Sub.1 - Tipologia: Negozio - Valore Unitario: 1.700,00€/mq - Superficie: 89,59mq - CUG: 1,37 - quota di proprietà: 100/100.

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

- **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.

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

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

$$VM = 530,00 \text{ €/mq} \times 196,58 \text{ mq} \times 0,79 = \text{€} . 82.308,05$$

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

$$VM = 8,02 \text{ €/mq} \times 1311 \text{ mq} = \text{€} . 10.514,00$$

- **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.

$$VM = 900,00 \text{ €/mq} \times 78,00 \text{ mq} \times 0,93 = \text{€} . 65.286,00$$

- **Immobile 2.6.B** - Fg.7 Part.204 Sub.4-5 - Tipologia: Abitazione - Valore Unitario: 900,00€/mq - Supeficie: 62,00mq - CUG: 0,93 - quota di proprietà: 100/100.

$$VM = 900,00 \text{ €/mq} \times 62,00 \text{ mq} \times 0,93 = \text{€} . 51.894,00$$

- **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.

$$VM = 1.000,00 \text{ €/mq} \times 109,77 \text{ mq} \times 1,00 \times 50\% = \text{€} . 54.885,00$$

- **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.

$$VM = 1.000,00 \text{ €/mq} \times 97,20 \text{ mq} \times 0,98 \times 50\% = \text{€} . 47.628,00$$

- **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.

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



## 7. Conclusioni

Il valore dei beni stimati dei germani Camera Libera e Camera Alfonso per tutto quanto fin qui detto, può essere considerato pari a:

**€. 1.400.165,85**

### Nello Specifico

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 (SOLO CAMERA LIBERATA)	Valore € 117.180,00=
Porzione fabbr in Via Regina Margherita	Valore € 177.738,40=

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

Torre Annunziata 29/06/2018

In fede



Si allega:  
Visure Catastali;  
Grafici;  
Quotazioni di Mercato OMI e Borsino Immobiliare.

