

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. [REDACTED]

[REDACTED], di periziare e stimare alcuni beni di cui è comproprietario unitamente alla [REDACTED]

[REDACTED] 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 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: geometraboccia@gmail.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.

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. 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.3.

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.

2.6. Fabbricato al Vico Prigioni - Torre Annunziata

Parte della presente relazione è costituita da un fabbricato sito in Torre Annunziata (Na) con accesso dal civ. 21 del Vico Prigioni.

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

Il tratto di strada da cui si accede allo stabile è situato tra la Via Bertone ed il Vicolo Unione.

La zona in cui ricade il fabbricato è denominata Centro Storico Degradato ai sensi della Legge 392 del 27/07/1978.

C'è da aggiungere che tale zona, era un tempo, circa 60 anni fa, il centro commerciale e il cuore della città a due passi dalla piazza Pace, piazza dove troviamo la basilica della Madonna della Neve, patrona della città.

Oggi, purtroppo l'intera area, che raccoglie tutto il centro storico, è un luogo abbandonato, il Corso di Vittorio Emanuele Terzo che è poco lontano e fa angolo con Via Bertone, ha quasi tutti i negozi chiusi e i fabbricati circostanti, sono disabitati perché pericolanti.

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

A. Il primo immobile, con accesso diretto dal civico 19 di Vico Prigioni e dall'androne di portone, è composto da due vani

con forma geometrica regolare, ed ha una superficie calpestabile pari a 32,00mq.

Confini: l'immobile confina a Nord con Vico Prigioni, ad Est con altro fabbricato, ad Ovest con l'androne di portone, e a Sud con cassa scale.

Dati Catastali: l'immobile risulta iscritto presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano del Comune di Torre Annunziata al fg.9 part.140 sub.1, ubicato al pian terreno, di categoria: A/5, classe: seconda, composto da 2 vani, avente una rendita catastale pari a €35,95.

B. Dal civico 23 di Vico Prigioni e dall'androne civ. 21 si accede ad un altro immobile, composto da un unico vano con forma regolare, ed avente una superficie calpestabile pari a 28,65mq.

Confini: l'immobile confina a Nord con Vico Prigioni, ad Est con l'androne di portone, ad Ovest con altro fabbricato, e a Sud con cortile interno e con altra unità immobiliare dello stesso stabile.

Dati Catastali: l'immobile risulta iscritto presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano del Comune di Torre Annunziata al fg.9 part.140 sub.2, ubicato al pian terreno, di categoria: A/5, classe: quarta, composto da 1 vano, avente una rendita catastale pari a €24,79.

C. Accedendo all'androne di portone, sul lato sinistro, subito dopo la rampa di scale, è ubicato un piccolo appartamento con una superficie calpestabile pari a 17,60mq.

Confini: l'immobile confina a Nord con cassa scale, ad Est e Sud con altro fabbricato, e ad Ovest con cortile interno.

Dati Catastali: l'immobile risulta iscritto presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano del Comune di Torre Annunziata al fg.9 part.140 sub.3, ubicato

al pian terreno, di categoria: A/5, classe: prima, composto da 1 vano, avente una rendita catastale pari a €15,18.

- D.** Accedendo all'androne di portone, sul lato destro, è ubicato un altro piccolo appartamento, con accesso diretto dal cortile interno al fabbricato, con una superficie calpestabile pari a 14,40mq.

Confini: l'immobile confina a Nord e Sud con altre unità immobiliari dello stesso fabbricato, ad Ovest con altro fabbricato, e ad Est con cortile interno.

Dati Catastali: l'immobile risulta iscritto presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano del Comune di Torre Annunziata al fg.9 part.140 sub.4, ubicato al pian terreno, di categoria: A/5, classe: prima, composto da 1 vano, avente una rendita catastale pari a €15,18.

- E.** Adiacente al precedente bene è ubicato un altro appartamento, con accesso diretto dal cortile interno al fabbricato, con una superficie calpestabile pari a 14,40mq.

Confini: l'immobile confina a Nord con altra unità immobiliare dello stesso fabbricato, a Sud ed Ovest con altro fabbricato, e ad Est con cortile interno e rampa di scale.

Dati Catastali: l'immobile risulta iscritto presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano del Comune di Torre Annunziata al fg.9 part.140 sub.5, ubicato al pian terreno, di categoria: A/5, classe: prima, composto da 1 vano, avente una rendita catastale pari a €15,18.

- F.** Accedendo all'androne di portone, e percorrendo la rampa di scale posta sul lato sinistro, si giunge ad un piano ammezzato/primo, ove è ubicato un ulteriore appartamento, avente una superficie calpestabile pari a 17,90mq.

Confini: l'immobile confina a Nord con la cassa scale, a Sud ed Est con altri fabbricati, ad Ovest con cortile interno.

Dati Catastali: l'immobile risulta iscritto presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano del Comune di Torre Annunziata al fg.9 part.140 sub.6, ubicato al piano primo, di categoria: A/5, classe: prima, composto da 1 vano, avente una rendita catastale pari a €15,18.

G. Accedendo all'androne di portone, e percorrendo la scala posta a sud ovest nel cortile, si raggiunge un piccolo ballatoio, la prima porta sulla sinistra per chi smonta dalle scale da accesso all'appartamentino, avente una superficie calpestabile pari a 15,00mq.

Confini: l'immobile confina a Nord con altra unità immobiliare dello stesso fabbricato, a Sud ed Ovest con altro fabbricato, e ad Est con ballatoio con affaccio sul cortile interno al fabbricato.

Dati Catastali: l'immobile risulta iscritto presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano del Comune di Torre Annunziata al fg.9 part.140 sub.10, ubicato al piano primo, di categoria: A/5, classe: prima, composto da 1 vano, avente una rendita catastale pari a €15,18.

H. Accedendo all'androne di portone, e percorrendo la scala posta a sud ovest nel cortile, si raggiunge un piccolo ballatoio, qui dalla seconda porta sulla sinistra per chi smonta dalle scale si accede ad un appartamentino, avente una superficie calpestabile pari a 13,90mq.

Confini: l'immobile confina a Nord e Sud con altre unità immobiliari dello stesso fabbricato, ad Ovest con altro fabbricato, e ad Est con ballatoio con affaccio sul cortile interno al fabbricato.

Dati Catastali: l'immobile risulta iscritto presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano del Comune di Torre Annunziata al fg.9 part.140 sub.9, ubicato al piano primo, di categoria: A/5, classe: prima, composto da 1 vano, avente una rendita catastale pari a €15,18.

I. Accedendo all'androne di portone, e percorrendo la scala posta sul lato sinistro, si raggiunge il secondo piano del fabbricato, la porta posta di fronte per chi smonta dalle scale è di accesso ad un appartamento, avente una superficie calpestabile pari a 55,08mq, oltre ad un terrazzo esclusivo di circa 16,00mq.

Confini: l'immobile confina a Nord con Vico Prigioni, a Sud ed Ovest con altro fabbricato, e ad Est con cassa scale e con altra unità immobiliare dello stesso stabile.

Dati Catastali: l'immobile risulta iscritto presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano del Comune di Torre Annunziata al fg.9 part.140 sub.7, ubicato al piano secondo, di categoria: A/5, classe: prima, composto da 3 vani, avente una rendita catastale pari a €.71,58.

J. Accedendo all'androne di portone, e percorrendo la scala posta sul lato sinistro, si raggiunge il secondo piano del fabbricato, la porta posta sulla destra per chi smonta dalle scale è di accesso ad un appartamento, avente una superficie calpestabile pari a 41,20mq, oltre ad un terrazzo esclusivo di circa 22,00mq.

Confini: l'immobile confina a Nord con Vico Prigioni, a Sud ed Est con altro fabbricato, e ad Ovest con altra unità immobiliare dello stesso stabile.

Dati Catastali: l'immobile risulta iscritto presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano del Comune di Torre Annunziata al fg.9 part.140 sub.8, ubicato al piano secondo, di categoria: A/5, classe: terza, composto da 2 vani, avente una rendita catastale pari a €.42,14.

K. Dal civico 25 di Vico Prigioni, a mezzo di una piccola rampa di scale, si accede ad una piccola cantina avente una superficie calpestabile pari a 28,00mq.

Confini: l'immobile confina a Nord con Vico Prigioni, e per gli altri tre lati con altri beni.

Giuseppe Boccia • geometra

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

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

Dati Catastali: l'immobile risulta iscritto presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano del Comune di Torre Annunziata al fg.9 part.140 sub.11, ubicato al piano seminterrato, di categoria: B/8, classe: seconda, mc 84, avente una rendita catastale pari a €.17,79.

2.7. Locale commerciale al Corso Vittorio Emanuele III, 154 - Torre Annunziata

Altro bene, oggetto di tale relazione, è un locale commerciale ubicato al pian terreno di uno stabile sito nel centro storico della città. L'immobile, di forma geometrica regolare, non ha affaccio diretto sulla strada in quanto posto alle spalle di altra unità, l'accesso è dall'androne del civico 154 del Corso Vittorio Emanuele III, ed una superficie calpestabile pari a 23,90mq.

Confini

L'immobile confina ad Ovest con fabbricato con accesso da Via Oplonti e per gli altri due lati con altri beni per il quarto lato con androne da cui ha accesso.

Dati Catastali

L'immobile è iscritto presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano del Comune di Torre Annunziata al fg.7 part.517 sub.5, ubicato al piano terra, di categoria: C/1, classe: sesta, avente una consistenza pari a 22mq ed una rendita catastale pari a €. 305,64.

2.8. Locale deposito alla Via della Fortuna, 8 - Torre Annunziata

Ulteriore bene, oggetto della presente, è un locale deposito ubicato al pian terreno, e facente parte di uno stabile per civili abitazioni, al quale si accede dal civico 8 della Via della Fortuna.

L'immobile, di forma regolare, destinato a magazzino, ha accesso da una porta sita sul lato destro per chi accede al cortile comune, ed una superficie calpestabile pari a 26,50mq.

Confini

L'immobile confina a Nord ed Est con cortile comune, a Sud con altri beni e ad Ovest con cassa scala.

Dati Catastali

L'immobile è iscritto presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano del Comune di Torre Annunziata al fg.7 part.467 sub.8, ubicato al piano terra, di categoria: C/2, classe: seconda, avente una consistenza pari a 25mq ed una rendita catastale pari a €.80,05.

2.9. Appartamento alla C.so Vittorio Emanuele III, 156 - Torre Annunziata

Ulteriore bene, oggetto della presente, è un piccolo appartamento ubicato al primo piano, e facente parte di uno stabile per civili abitazioni, al quale si accede dal civico 156 di C.so Vittorio Emanuele III.

L'immobile, di forma regolare, destinato ad abitazione, ha accesso da una porta di fronte alle scale, ed una superficie calpestabile pari a 52,90mq.

Confini

L'immobile confina a Nord ed Sud con altra proprietà, a Ovest con Via Oplonte ed ad Est con ballatoio.

Dati Catastali

L'immobile è iscritto presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano del Comune di Torre Annunziata al fg.7 part.517 sub.11, ubicato al piano primo, di categoria: A/5, classe: quarta, avente una consistenza pari a 2 vani ed una rendita catastale pari a €.49,58.

2.10. 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.

2.11. 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 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 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.

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'Agenzia 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.

Discorso a parte per il fabbricato in Via Prigioni, in quanto l'area in cui insiste è caratterizzata da diverse problematiche. In particolare sono presenti nelle immediate vicinanze fabbricati diroccati e in parte demoliti a cura del Comune a prevenzione di danni a cose e persone, alto degrado sociale sia nel fabbricato stesso che nei pochi fabbricati limitrofi semi abitati o occupati illegalmente e/o abusivamente. Per tali ragioni la commerciabilità delle unità immobiliari non solo del fabbricato in essere ma anche di quelle del circondario è molto remota se non impossibile. Pertanto lo scrivente per rendere veritiero e quindi interessante o quantomeno possibile una vendita, individua un valore a mq di € 250,00. Senza l'applicazione dei valori di mercato unitari indicati dalle Agenzie Immobiliari Nazionali. Di seguito si riportano le tabelle per il calcolo dei coefficienti correttivi specifici per tutte le unità a meno di quelle in via Prigioni.

- Immobile 2.1.A – Fg.6 part.157 sub.11 – Via D. Cirillo

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 Alta qualità	0.90 0.95 1.00 1.05 1.10
3	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
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	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 – Via D. Cirillo

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 Alta qualità	0.90 0.95 1.00 1.05 1.10
3	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
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	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 – Via D. Cirillo

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 Alta qualità	0.90 0.95 1.00 1.05 1.10
3	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
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	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 – Via D. Cirillo

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 Alta qualità	0.90 0.95 1.00 1.05 1.10
3	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
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	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 – Via D. Cirillo

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 Alta qualità	0.90 0.95 1.00 1.05 1.10
3	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
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	CUG
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 – Via D. Cirillo

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 Alta qualità	0.90 0.95 1.00 1.05 1.10
3	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
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	CUG
1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.025	1.05	0.95	1.07