Immobile 2.1.G - Fg.6 part.157 sub.13 - Via D. Cirillo

TABELLA DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI SPECIFICI (CCS)

		TABELLA DE	I COEFFICIENTI CORRETTIVI S	PECIFICI (CCS)	
			Funzione della dimensione complessiva	Piccolo	1.05
	1	TAGLIO	dell'immobile	Medio/Piccolo	1.00
				Medio/Grande	0.975
				Grande	0.95
		STATO	Funzione delle condizioni in cui	Da ristr total	0.90ZARE
	2	CONSERVATIVO	versa la proprietà	Da ristr parz	0.95
				Normale	1.00
				Buono	1.05
				Alta qualità	1.10
		QUALITA'	Funzione della vetustà, della qualità	Scadente	0.95
ΔC	3_	DELLE	e della relativa posa in opera di	Economico	0.975
		FINITURE	<pre>pavimenti, rivestimenti, pareti, infissi, ecc.</pre>	Normale	1.00
GIUL		(RIE"	GIUDIZ	Buono	1.025
				Ottimo	1.05
		DOTAZIONE	Funzione della presenza o meno	Insufficiente	0.90
	4	IMPIANTISTICA	dell'impiantistica (e relative condizioni di funzionamento)	Sufficiente	0.95
			essenziale e non essenziale, oltre	Buona	1.00
			che della qualità dal punto di vista	Ottima	1.05
			tecnologico		\ CTE
	_	PARCHEGGI,	Funzione della dotazione o meno di	Diff parch est	0.95
	5	POSTI AUTO E	box/posti auto riservati, aree di parcheggio limitrofe e della	Facile parch est	1.00ZARE*
		BOX	difficoltà - facilità di parcheggio	Posto auto ris	1.05
				Box	1.10
	6	PERTINENZE ED	Funzione della dotazione o meno di	Nessuna pertin	1.00
	0	ACCESSORI	pertinenze esclusive come cantine, sottotetti, terrazzi, ecc	Cant/Sottot/Terr	1.025
				Più pertinenze	1.05
ΔC	T,	ORIENTAMENTO	Funzione dell'esposizione al sole e della necessità di ricorrere	Scarso	0.975
		E LUMINOSITA'	della necessità di ricorrere all'utilizzo di illuminazione	Medio	1.00
GIUL		/IKIE*	artificiale	Buono	1.025
				Ottimo	1.05
	8	DISTRIBUZIONE	Funzione dell'articolazione e della forma degli ambienti interni	Scarso	0.95
	O	E	TOTHIA degit ambienci incerni	Medio	1.00
		FUNZIONALITA'		Buono	1.05
				Ottimo	1.10
	9	UBICAZIONE IN	Funzione della posizione all'interno della zona omogenea	Limitrofa	0.90
		ZONA OMOGENEA	derra zona omogenea	Secondaria	0.95
			SIUDIZIARIE"	Centrale	11.00ZIARIE®
				Di pregio	1.05

							OTE			
ASIL	1	2	3	4	5	6	\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\	8	9	
GIUDIZIA	Taglio	Stato Propr.	Finitu re	Impian ti	Parch Box	Pertin Access	Orient Lumin	Distr. Funz.	Ubicaz ione	CUG
	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.025	1.00	0.95	0.92





Immobile 2.2 - Fg.2 part.98 sub.1 - C.so Umberto I, 156

TABELLA DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI SPECIFICI (CCS)

		IADELLA DE	I COEFFICIENTI CORRETTIVI S	PECIFICI (CCS)	1
			Funzione della dimensione complessiva	Piccolo	1.05
	1	TAGLIO	dell'immobile	Medio/Piccolo	1.00
			Δ СΤΕ	Medio/Grande	1 0.975 □
				Grande	0.95
		STATO	Funzione delle condizioni in cui	Da ristr total	90.90ZARE
	2	CONSERVATIVO	versa la proprietà	Da ristr parz	0.95
				Normale	1.00
				Buono	1.05
				Alta qualità	1.10
	_	QUALITA'	Funzione della vetustà, della qualità	Scadente	0.95
ΔS	3	DELLE	e della relativa posa in opera di pavimenti, rivestimenti, pareti,	Economico	0.975
		FINITURE	pavimenti, rivestimenti, pareti, infissi, ecc.	Normale	1.00
GIUL		NKIE"	GIUDIZ	Buono	1.025
				Ottimo	1.05
	4	DOTAZIONE	Funzione della presenza o meno	Insufficiente	0.90
	4	IMPIANTISTICA	dell'impiantistica (e relative condizioni di funzionamento)	Sufficiente	0.95
			essenziale e non essenziale, oltre	Buona	1.00
			che della qualità dal punto di vista	Ottima	1.05
			tecnologico		ACTE
	5	PARCHEGGI,	Funzione della dotazione o meno di	Diff parch est	0.95
	5	POSTI AUTO E	box/posti auto riservati, aree di parcheggio limitrofe e della	Facile parch est	
		BOX	difficoltà - facilità di parcheggio	Posto auto ris	1.05
				Box	1.10
	6	PERTINENZE ED	Funzione della dotazione o meno di pertinenze esclusive come cantine,	Nessuna pertin	1.00
	Ü	ACCESSORI	sottotetti, terrazzi, ecc	Cant/Sottot/Terr	1.025
_				Più pertinenze	1.05
ΔS	7-	ORIENTAMENTO	Funzione dell'esposizione al sole e della necessità di ricorrere	Scarso	0.975
		E LUMINOSITA'	all'utilizzo di illuminazione	Medio	1.00
GIUL	NZI/	NKIE.	artificiale	Buono	1.025
			Funzione dell'articolazione e della	Ottimo	1.05
	8	DISTRIBUZIONE	forma degli ambienti interni	Scarso	0.95
	· ·	E	Torma degri dimbrener interni	Medio	1.00
		FUNZIONALITA'		Buono	1.05
		IIDTGAZTONE TV	Funzione della posizione all'interno	Ottimo	1.10
	9	UBICAZIONE IN	della zona omogenea		0.90
		ZONA OMOGENEA	DILIDIZIA DIE®	Secondaria	0.95
		(JUDIZIARIE	Centrale	1.00ZARE®
				Di pregio	1.05

							OTE			
ASIL	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
GIUDIZIA	Taglio	Stato Propr.	Finitu re	Impian ti	Parch Box	Pertin Access	Orient Lumin	Distr. Funz.	Ubicaz ione	CUG
	1.00	1.05	1.05	1.05	1.00	1.025	1.05	1.05	1.05	1.37





Immobile 2.3 - Fg.6 part.46 sub.102 - C.so Umberto I, 78

TABELLA DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI SPECIFICI (CCS)

		IADELLA DE	I COEFFICIENTI CORRETTIVI S	PECIFICI (CCS)	1
			Funzione della dimensione complessiva	Piccolo	1.05
	1	TAGLIO	dell'immobile	Medio/Piccolo	1.00
			Δ СΤΕ	Medio/Grande	0.975
				Grande	0.95
		STATO	Funzione delle condizioni in cui	Da ristr total	90.90ZARE
	2	CONSERVATIVO	versa la proprietà	Da ristr parz	0.95
				Normale	1.00
				Buono	1.05
				Alta qualità	1.10
	_	QUALITA'	Funzione della vetustà, della qualità	Scadente	0.95
ΔS	3	DELLE	e della relativa posa in opera di pavimenti, rivestimenti, pareti,	Economico	0.975
		FINITURE	pavimenti, rivestimenti, pareti, infissi, ecc.	Normale	1.00
GIUL		IKIE	GIUDIZ	Buono	1.025
				Ottimo	1.05
	4	DOTAZIONE	Funzione della presenza o meno dell'impiantistica (e relative	Insufficiente	0.90
	4	IMPIANTISTICA	dell'impiantistica (e relative condizioni di funzionamento)	Sufficiente	0.95
			essenziale e non essenziale, oltre	Buona	1.00
			che della qualità dal punto di vista	Ottima	1.05
			tecnologico		ACTE
	5	PARCHEGGI,	Funzione della dotazione o meno di	Diff parch est	0.95
	5	POSTI AUTO E	box/posti auto riservati, aree di parcheggio limitrofe e della	Facile parch est	
		BOX	difficoltà - facilità di parcheggio	Posto auto ris	1.05
				Box	1.10
	6	PERTINENZE ED	Funzione della dotazione o meno di pertinenze esclusive come cantine,	Nessuna pertin	1.00
	Ü	ACCESSORI	sottotetti, terrazzi, ecc	Cant/Sottot/Terr	1.025
_				Più pertinenze	1.05
ΔS	7-	ORIENTAMENTO	Funzione dell'esposizione al sole e della necessità di ricorrere	Scarso	0.975
		E LUMINOSITA'	all'utilizzo di illuminazione	Medio	1.00
GIUL	ハムド	ハイド	artificiale	Buono	1.025
		DIGEDINATANA	Funzione dell'articolazione e della	Ottimo	1.05
	8	DISTRIBUZIONE	forma degli ambienti interni	Scarso	0.95
		E		Medio	1.00
		FUNZIONALITA'		Buono Ottimo	1.05 1.10
		UBICAZIONE IN	Funzione della posizione all'interno		
	9	ZONA OMOGENEA	della zona omogenea	Secondaria	0.90
		ZONA OMOGENEA		Centrale	11.007 ADE®
			JUDIZIAKE	Di pregio	1.05
				Di bredio	1.05

							OTE			
ASIL	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
GIUDIZIA	Taglio	Stato Propr.	Finitu re	Impian ti	Parch Box	Pertin Access	Orient Lumin	Distr. Funz.	Ubicaz ione	CUG
	0.975	1.10	1.05	1.05	1.00	1.025	1.05	1.10	1.05	1.47



Immobile 2.4 - Fg.7 part.507 sub.5 - Via Oplonte, 20

TABELLA DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI SPECIFICI (CCS)

		IADELLA DE	I COEFFICIENTI CORRETTIVI S	PECIFICI (CCS)
			Funzione della dimensione complessiva	Piccolo	1.05
	1	TAGLIO	dell'immobile	Medio/Piccolo	1.00
			Δ СΤΕ	Medio/Grande	0.975
				Grande	0.95
		STATO	Funzione delle condizioni in cui	Da ristr total	G10.90ZIARIE
	2	CONSERVATIVO	versa la proprietà	Da ristr parz	0.95
				Normale	1.00
				Buono	1.05
				Alta qualità	1.10
	_	QUALITA'	Funzione della vetustà, della qualità	Scadente	0.95
ΔS	3	DELLE	e della relativa posa in opera di pavimenti, rivestimenti, pareti,	Economico	0.975
		FINITURE	pavimenti, rivestimenti, pareti, infissi, ecc.	Normale	1.00
GIUL		IKIE	GIUDIZ	Buono	1.025
				Ottimo	1.05
	4	DOTAZIONE	Funzione della presenza o meno	Insufficiente	0.90
	4	IMPIANTISTICA	dell'impiantistica (e relative condizioni di funzionamento)	Sufficiente	0.95
			essenziale e non essenziale, oltre	Buona	1.00
			che della qualità dal punto di vista	Ottima	1.05
			tecnologico		ACTE
	5	PARCHEGGI,	Funzione della dotazione o meno di	Diff parch est	0.95
	5	POSTI AUTO E	box/posti auto riservati, aree di parcheggio limitrofe e della	Facile parch est	010011111111111
		BOX	difficoltà - facilità di parcheggio	Posto auto ris	1.05
				Box	1.10
	6	PERTINENZE ED	Funzione della dotazione o meno di pertinenze esclusive come cantine,	Nessuna pertin	1.00
	O	ACCESSORI	sottotetti, terrazzi, ecc	Cant/Sottot/Terr	
				Più pertinenze	1.05
ΔS	7-	ORIENTAMENTO	Funzione dell'esposizione al sole e della necessità di ricorrere	Scarso	0.975
		E LUMINOSITA'	all'utilizzo di illuminazione	Medio	1.00
GIUL	NZI/	//KIE	artificiale	Buono	1.025
		D-4000000000000000000000000000000000000	Funzione dell'articolazione e della	Ottimo	1.05
	8	DISTRIBUZIONE	forma degli ambienti interni	Scarso	0.95
		E	rerma degri dimerener meerin	Medio	1.00
		FUNZIONALITA'		Buono	1.05
		IIDTGAGTONE TN	Funzione della posizione all'interno	Ottimo	1.10
	9	UBICAZIONE IN	della zona omogenea	Limitrofa Secondaria	0.90
		ZONA OMOGENEA		Centrale	0.93 L 9
			JUDIZIAKIE	Di pregio	1.05
				Dr bredio	1.05

							OTE			
ASIL	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
GIUDIZIA	Taglio	Stato Propr.	Finitu re	Impian ti	Parch Box	Pertin Access	Orient Lumin	Distr. Funz.	Ubicaz ione	CUG
	0.95	0.95	1.00	0.95	1.00	1.025	1.00	0.95	0.95	0.79





Immobile 2.5.A - Fg.7 part.204 sub.2 e 3 - Via Parini, 28

TABELLA DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI SPECIFICI (CCS)

		TABELLA DE	I COEFFICIENTI CORRETTIVI S	PECIFICI (CCS)	
,			Funzione della dimensione complessiva	Piccolo	1.05
	1	TAGLIO	dell'immobile	Medio/Piccolo	1.00
				Medio/Grande	0.975
			NO LE	Grande	0.95
		STATO	Funzione delle condizioni in cui	Da ristr total	0.90ZARE
	2	CONSERVATIVO	versa la proprietà	Da ristr parz	0.95
				Normale	1.00
				Buono	1.05
				Alta qualità	1.10
	_	QUALITA'	Funzione della vetustà, della qualità	Scadente	0.95
V C	3	DELLE	e della relativa posa in opera di	Economico	0.975
		FINITURE	pavimenti, rivestimenti, pareti, infissi, ecc.	Normale	1.00
GIUL) Z A	kRIE"	GIUDIZ	Buono	1.025
				Ottimo	1.05
		DOTAZIONE	Funzione della presenza o meno	Insufficiente	0.90
	4	IMPIANTISTICA	dell'impiantistica (e relative condizioni di funzionamento)	Sufficiente	0.95
			essenziale e non essenziale, oltre	Buona	1.00
			che della qualità dal punto di vista	Ottima	1.05
			tecnologico		\ CTE
	_	PARCHEGGI,	Funzione della dotazione o meno di	Diff parch est	0.95
	5	POSTI AUTO E	box/posti auto riservati, aree di parcheggio limitrofe e della	Facile parch est	1.00 ARE
		BOX	difficoltà - facilità di parcheggio	Posto auto ris	1.05
				Box	1.10
	_	PERTINENZE ED	Funzione della dotazione o meno di	Nessuna pertin	1.00
	6	ACCESSORI	pertinenze esclusive come cantine, sottotetti, terrazzi, ecc	Cant/Sottot/Terr	1.025
				Più pertinenze	1.05
ΔC	T.,	ORIENTAMENTO	Funzione dell'esposizione al sole e	Scarso	0.975
	1'_	E LUMINOSITA'	della necessità di ricorrere all'utilizzo di illuminazione	Medio	1.00
GIUL) <u> </u>	KRIE"	artificiale	Buono	1.025
				Ottimo	1.05
	8	DISTRIBUZIONE	Funzione dell'articolazione e della	Scarso	0.95
	0	E	forma degli ambienti interni	Medio	1.00
		FUNZIONALITA'		Buono	1.05
				Ottimo	1.10
	9	UBICAZIONE IN	Funzione della posizione all'interno		0.90
	,	ZONA OMOGENEA	della zona <mark>om</mark> ogenea	Secondaria	0.95
			SIUDIZIARIE"	Centrale	11.00ZIARIE®
				Di pregio	1.05

							OTE			
ASIL	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
GIUDIZIA	Taglio	Stato Propr.	Finitu re	Impian ti	Parch Box	Pertin Access	Orient Lumin	Distr. Funz.	Ubicaz ione	CUG
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.975	1.00	0.95	0.93





Immobile 2.5.B - Fg.7 part.204 sub.4 e 5 - Via Parini

TABELLA DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI SPECIFICI (CCS)

		TABELLA DE	I COEFFICIENTI CORRETTIVI S	SPECIFICI (CCS)	
			Funzione della dimensione complessiva	Piccolo	1.05
	1	TAGLIO	dell'immobile	Medio/Piccolo	1.00
				Medio/Grande	0.975
			NO LE	Grande	0.95
		STATO	Funzione delle condizioni in cui	Da ristr total	0.90ZARE
	2	CONSERVATIVO	versa la proprietà	Da ristr parz	0.95
				Normale	1.00
				Buono	1.05
				Alta qualità	1.10
		QUALITA'	Funzione della vetustà, della qualità	Scadente	0.95
ΔC	3	DELLE	e della relativa posa in opera di	Economico	0.975
		FINITURE	pavimenti, rivestimenti, pareti, infissi, ecc.	Normale	1.00
GIUL		KRIE"	GIUDIZ	Buono	1.025
				Ottimo	1.05
	4	DOTAZIONE	Funzione della presenza o meno	Insufficiente	0.90
	4	IMPIANTISTICA	dell'impiantistica (e relative condizioni di funzionamento)	Sufficiente	0.95
			essenziale e non essenziale, oltre	Buona	1.00
			che della qualità dal punto di vista	Ottima	1.05
			tecnologico		\ CTE
	_	PARCHEGGI,	Funzione della dotazione o meno di	Diff parch est	0.95
	5	POSTI AUTO E	box/posti auto riservati, aree di parcheggio limitrofe e della	Facile parch est	1.00ZARE*
		BOX	difficoltà - facilità di parcheggio	Posto auto ris	1.05
				Box	1.10
	6	PERTINENZE ED	Funzione della dotazione o meno di	Nessuna pertin	1.00
	0	ACCESSORI	pertinenze esclusive come cantine, sottotetti, terrazzi, ecc	Cant/Sottot/Terr	1.025
				Più pertinenze	1.05
ΔQ	7-	ORIENTAMENTO	Funzione dell'esposizione al sole e della necessità di ricorrere	Scarso	0.975
	1 1	E LUMINOSITA'	della necessità di ricorrere all'utilizzo di illuminazione	Medio	1.00
GIUL		/IKIE*	artificiale	Buono	1.025
				Ottimo	1.05
	8	DISTRIBUZIONE	Funzione dell'articolazione e della forma degli ambienti interni	Scarso	0.95
	Ü	E	TOTHIA degit ambienci incerni	Medio	1.00
		FUNZIONALITA'		Buono	1.05
				Ottimo	1.10
	9	UBICAZIONE IN	Funzione della posizione all'interno della zona omogenea		0.90
		ZONA OMOGENEA	della zona omogenea	Secondaria	0.95
			SIUDIZIARIE	Centrale	11.00ZIARIE®
				Di pregio	1.05

							OTE			
ASIL	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
GIUDIZIA	Taglio	Stato Propr.	Finitu re	Impian ti	Parch Box	Pertin Access	Orient Lumin	Distr. Funz.	Ubicaz ione	CUG
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.975	1.00	0.95	0.93





Immobile 2.7 - Fg.7 part.517 sub.5 - C.so Vitt. Emanuele III 154

TABELLA DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI SPECIFICI (CCS)

	1	TAGLIO	Funzione della dimensione complessiva dell'immobi <mark>le</mark>	Piccolo Medio/Piccolo Medio/Grande Grande	1.05 1.00 0.975 ARE° 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
AS GIUD		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
	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
AS GIUD	6 TE	PERTINENZE ED ACCESSORI ORIENTAMENTO E LUMINOSITA'	Funzione della dotazione o meno di pertinenze esclusive come cantine, sottotetti, terrazzi, ecc Funzione dell'esposizione al sole e della necessità di ricorrere all'utilizzo di illuminazione artificiale	Nessuna pertin Cant/Sottot/Terr Più pertinenze Scarso Medio Buono	1.00 1.025 1.05 0.975 1.00 1.025
	8	DISTRIBUZIONE E FUNZIONALITA'	Funzione dell'articolazione e della forma degli ambienti interni	Ottimo Scarso Medio Buono Ottimo	1.05 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

							OTE			
ASIL	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
GIUDIZIA	Taglio	Stato Propr.	Finitu re	Impian ti	Parch Box	Pertin Access	Orient Lumin	Distr. Funz.	Ubicaz ione	CUG
	1.05	1.00	0.975	0.95	1.00		0.975	1.00	0.95	0.90
										0.50



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

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

Immobile 2.8 - Fg.7 part.467 sub.8 - Via Fortuna, 8

TABELLA DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI SPECIFICI (CCS)

		IADELLA DE	I COPELICIENII COKKEIIIAI S	PECIFICI (CCS)	
			Funzione della dimensione complessiva	Piccolo	1.05
	1	TAGLIO	dell'immobi <mark>le</mark>	Medio/Piccolo	1.00
			HUDIZIARIF®	Medio/Grande	0.975 ARE®
				Grande	0.95
		STATO	Funzione delle condizioni in cui	Da ristr total	0.90
	2	CONSERVATIVO	versa la proprietà	Da ristr parz	0.95
				Normale	1.00
				Buono	1.05
A C	TE		A CTI	Alta qualità	1.10
A3		QUALITA'	Funzione della vetustà, della qualità	Scadente	0.95
GIUD) 7 A	DELLE	e della relativa posa in opera di pavimenti, rivestimenti, pareti,	Economico	0.975
0.02	12.17	FINITURE	infissi, ecc.	Normale	1.00
			,	Buono	1.025
				Ottimo	1.05
	4	DOTAZIONE	Funzione della presenza o meno	Insufficiente	0.90
	4	IMPIANTISTICA	dell'impiantistica (e relative condizioni di funzionamento)	Sufficiente	0.95
			essenziale e non essenziale, oltre	Buona	1.00
			che della <mark>qu</mark> alità dal punto di vista	Ottima	1.05
		(tecnologico	(SIUDIZIARIE°
	5	PARCHEGGI,	Funzione della dotazione o meno di box/posti auto riservati, aree di	Diff parch est	0.95
	3	POSTI AUTO E	parcheggio limitrofe e della	Facile parch est	1.00
		BOX	difficoltà - facilità di parcheggio	Posto auto ris	1.05
				Box	1.10
	6	PERTINENZE ED	Funzione della dotazione o meno di pertinenze esclusive come cantine,	Nessuna pertin	1.00
A C	TŒ	ACCESSORI	sottotetti, terrazzi, ecc	Cant/Sottot/Terr	1.025
MO	ш	OD THUM LITTING	Funzione dell'esposizione al sole e	Più pertinenze	1.05
GIUE) Z A	ORIENTAMENTO	della necessità di ricorrere	Scarso Medio	0.975
		E LUMINOSITA'	all'utilizzo di illuminazione		1.00
			artificiale	Buono Ottimo	1.025
		DISTRIBUZIONE	Funzione dell'articolazione e della	Scarso	
	8		forma degli ambienti interni	Medio	0.95 1.00
		E	3	Buono	1.05
		FUNZIONALITA'	A CTE	Ottimo	1.10
		UBICAZIONE IN	Funzione della posizione all'interno	Limitrofa	0.90
	9	ZONA OMOGENEA	della zona omogenea	Secondaria	10.90ZIARIE®
		ZONA OMOGENEA		Centrale	1.00
				Di pregio	1.05
				21 210310	

	A DIE				OILIDIZIA DIE®							
1	4KIĒ	2	3	4	5	6	IULJIZI	AIKIE	9			
	Taglio	Stato Propr.	Finitu re	Impian ti	Parch Box	Pertin Access	Orient Lumin	Distr. Funz.	Ubicaz ione	CUG		
	1.05	1.00	0.975	0.95	1.00	1.00	0.975	1.00	0.95	0.90		



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

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

Immobile 2.9 - Fg.7 part.517 sub.11 - C.so Vitt. Emanuele III, 156

TABELLA DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI SPECIFICI (CCS)

		INDEPTA DE	I COPELICIENII COKKEIIIAI 2	PECIFICI (CCS)	
			Funzione della dimensione complessiva	Piccolo	1.05
	1	TAGLIO	dell'immobi <mark>le</mark>	Medio/Piccolo	1.00
		(HUDIZIARIF®	Medio/Grande	0.975 ARE®
				Grande	0.95
		STATO	Funzione delle condizioni in cui	Da ristr total	0.90
	2	CONSERVATIVO	versa la proprietà	Da ristr parz	0.95
				Normale	1.00
				Buono	1.05
A C	TE		A CTI	Alta qualità	1.10
A3		QUALITA'	Funzione della vetustà, della qualità	Scadente	0.95
GIUD) 7 A	DELLE	e della relativa posa in opera di pavimenti, rivestimenti, pareti,	Economico	0.975
0.02	120	FINITURE	infissi, ecc.	Normale	1.00
			,	Buono	1.025
				Ottimo	1.05
	4	DOTAZIONE	Funzione della presenza o meno	Insufficiente	0.90
	4	IMPIANTISTICA	dell'impiantistica (e relative condizioni di funzionamento)	Sufficiente	0.95
			essenziale e non essenziale, oltre	Buona	1.00
			che della <mark>qu</mark> alità dal punto di vista	Ottima	1.05
		(tecnologico	(SIUDIZIARIE°
	5	PARCHEGGI,	Funzione della dotazione o meno di box/posti auto riservati, aree di	Diff parch est	0.95
	3	POSTI AUTO E	parcheggio limitrofe e della	Facile parch est	1.00
		BOX	difficoltà - facilità di parcheggio	Posto auto ris	1.05
				Box	1.10
	6	PERTINENZE ED	Funzione della dotazione o meno di pertinenze esclusive come cantine,	Nessuna pertin	1.00
A C	TŒ	ACCESSORI	sottotetti, terrazzi, ecc	Cant/Sottot/Terr	1.025
MO			Funzione dell'esposizione al sole e	Più pertinenze	1.05
GIUE	OZIA	ORIENTAMENTO	della necessità di ricorrere	Scarso Medio	0.975
		E LUMINOSITA'	all'utilizzo di illuminazione		1.00
			artificiale	Buono Ottimo	1.025 1.05
		DISTRIBUZIONE	Funzione dell'articolazione e della	Scarso	
	8		forma degli ambienti interni	Medio	0.95 1.00
		E	3	Buono	1.05
		FUNZIONALITA'	A CTE	Ottimo	1.10
		UBICAZIONE IN	Funzione della posizione all'interno	Limitrofa	0.90
	9	ZONA OMOGENEA	della zona omogenea	Secondaria	10.90ZIARIE®
		ZONA OMOGENEA		Centrale	1.00
				Di pregio	1.05
				21 210310	

	DIE				OILIDIZIA DIE®							
I	√IKI <u>F</u>	2	3	4	5	6	IULJIZI	AIKIE	9			
	Taglio	Stato Propr.	Finitu re	Impian ti	Parch Box	Pertin Access	Orient Lumin	Distr. Funz.	Ubicaz ione	CUG		
	1.00	1.00	0.975	0.95	1.00	1.00	1.025	1.00	0.95	0.90		



Giuseppe Boccia • geometra

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

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

Immobile part.131 sub.5 Via Regina 2.11.A -Fg.14 Margherita

TABELLA DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI SPECIFICI (CCS)

		TADBUDA DE	T COMPLICITION TO CONNECTION D	FECTIVE (CCD)	
	1	TAGLIO	Funzione della dimensione complessiva dell'immobi <mark>le</mark>	Piccolo Medio/Piccolo	1.05
		~ (FIUDIZIARIF°	Medio/Grande	10.1975/ADIE®
			DIODIZIANE	Grande	0.95
		STATO	Funzione delle condizioni in cui	Da ristr total	0.90
	2	CONSERVATIVO	versa la proprietà	Da ristr parz	0.95
				Normale	1.00
				Buono	1.05
40			A OTI	Alta qualità	1.10
A5		QUALITA'	Funzione della vetustà, della qualità	Scadente	0.95
)i ³ IA	DELLE	e della relativa posa in opera di	Economico	0.975
OIOL	/1/	FINITURE	pavimenti, rivestimenti, pareti, infissi, ecc.	Normale	1.00
			IIIIISSI, ECC.	Buono	1.025
				Ottimo	1.05
		DOTAZIONE	Funzione della presenza o meno	Insufficiente	0.90
	4	IMPIANTISTICA	dell'impiantistica (e relative	Sufficiente	0.95
			condizioni di funzionamento) essenziale e non essenziale, oltre	Buona	1.00
			che della qualità dal punto di vista	Ottima	1.05
		(tecnologico	Č.	LII IDIZIADIE®
	_	PARCHEGGI,	Funzione della dotazione o meno di	Diff parch est	0.95
	5	POSTI AUTO E	box/posti auto riservati, aree di parcheggio limitrofe e della	Facile parch est	1.00
		BOX	parcheggio limitrofe e della difficoltà - facilità di parcheggio	Posto auto ris	1.05
			difficultà facilità di paroneggio	Box	1.10
	_	PERTINENZE ED	Funzione della dotazione o meno di	Nessuna pertin	1.00
A C	6	ACCESSORI	pertinenze esclusive come cantine, sottotetti, terrazzi, ecc	Cant/Sottot/Terr	1.025
A5			AJI	Più pertinenze	1.05
GILIF		ORIENTAMENTO	Funzione dell'esposizione al sole e della necessità di ricorrere	Scarso	0.975
OIOL	1241/	E LUMINOSITA'	della necessità di ricorrere all'utilizzo di illuminazione	Medio	1.00
			artificiale	Buono	1.025
				Ottimo	1.05
	8	DISTRIBUZIONE	Funzione dell'articolazione e della	Scarso	0.95
	0	E	forma degli ambienti interni	Medio	1.00
		FUNZIONALITA'	A CTE	Buono	1.05
			ASIL	Ottimo	1.10
	9	UBICAZIONE IN	Funzione della posizione all'interno	Limitrofa	0.907IARIE®
	,	ZONA OMOGENEA	della zona omogenea	Secondaria	0.95
				Centrale	1.00
				Di pregio	1.05

1	A DIE				OILIDIZIA DIE®							
.1/	AKIĒ.	2	3	4	5	6	IOLAIZI	4 1 1	9			
	Taglio	Stato Propr.	Finitu re	Impian ti	Parch Box	Pertin Access	Orient Lumin	Distr. Funz.	Ubicaz ione	CUG		
	0.975	1.00	1.00	1.00	1.00	1.025	1.00	1.00	1.00	1.00		

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

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

Immobile 2.11.B part.131 sub.6 Via Regina Fg.14 Margherita

TABELLA DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI SPECIFICI (CCS)

		INDEPTA DE	I COEFFICIENTI CORRETTIVI S	PECIFICI (CCS)	
			Funzione della dimensione complessiva	Piccolo	1.05
	1	TAGLIO	dell'immobi <mark>le</mark>	Medio/Piccolo	1.00
		(FIUDIZIARIF®	Medio/Grande	0.975/ARF®
				Grande	0.95
	_	STATO	Funzione delle condizioni in cui	Da ristr total	0.90
	2	CONSERVATIVO	versa la proprietà	Da ristr parz	0.95
				Normale	1.00
				Buono	1.05
A C	TE		A CTI	Alta qualità	1.10
A3		QUALITA'	Funzione della vetustà, della qualità	Scadente	0.95
GIUI	DIプΙΑ	DELLE	e della relativa posa in opera di pavimenti, rivestimenti, pareti,	Economico	0.975
0.01	120	FINITURE	infissi, ecc.	Normale	1.00
				Buono	1.025
				Ottimo	1.05
	4	DOTAZIONE	Funzione della presenza o meno	Insufficiente	0.90
	4	IMPIANTISTICA	dell'impiantistica (e relative condizioni di funzionamento)	Sufficiente	0.95
			essenziale e non essenziale, oltre	Buona	1.00
			che della qualità dal punto di vista	Ottima	1.05
		(tecnologico		SILIDIZIARIF®
	5	PARCHEGGI,	Funzione della dotazione o meno di	Diff parch est	0.95
	5	POSTI AUTO E	box/posti auto riservati, aree di parcheggio limitrofe e della	Facile parch est	1.00
		BOX	difficoltà - facilità di parcheggio	Posto auto ris	1.05
				Box	1.10
	6	PERTINENZE ED	Funzione della dotazione o meno di pertinenze esclusive come cantine,	Nessuna pertin	1.00
A C	T	ACCESSORI	sottotetti, terrazzi, ecc	Cant/Sottot/Terr	1.025
A3		8	AJI	Più pertinenze	1.05
GIUE	DIZIA	ORIENTAMENTO	Funzione dell'esposizione al sole e della necessità di ricorrere	Scarso	0.975
		E LUMINOSITA'	all'utilizzo di illuminazione	Medio	1.00
			artificiale	Buono	1.025
				Ottimo	1.05
	8	DISTRIBUZIONE	Funzione dell'articolazione e della forma degli ambienti interni	Scarso	0.95
	Ü	E	Torma degri ambrener interni	Medio	1.00
		FUNZIONALITA'	A CTE S	Buono	1.05
		IID TO A TONE TO	Eungione della posizione all'istrume	Ottimo	1.10
	9	UBICAZIONE IN	Funzione della posizione all'interno della zona omogenea	Limitrofa	0.90 ARE®
		ZONA OMOGENEA		Secondaria	0.95
				Centrale	1.00
				Di pregio	1.05

	A DIE				OILIDIZIA DIE®							
1	AKIĒ.	2	3	4	5	6	IULJIZI	AIX E	9			
	Taglio	Stato Propr.	Finitu re	Impian ti	Parch Box	Pertin Access	Orient Lumin	Distr. Funz.	Ubicaz ione	CUG		
	0.975	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98		



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

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

Immobile 2.11.C - Fg.14 part.131 sub.7 e 8 - Via Regina Margherita

TABELLA DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI SPECIFICI (CCS)

			I COULTICIDATE COUNTILIAT P	THETT (CCD)	
	1	TAGLIO	Funzione della dimensione complessiva dell'immobi <mark>le</mark>	Piccolo Medio/Piccolo Medio/Grande Grande	1.05 1.00 0.975 ARE°
	2	STATO CONSERVATIVO	Funzione delle condizioni in cui versa la proprietà	Da ristr total Da ristr parz	0.90
A (C)			A 071	Normale Buono Alta qualità	1.00 1.05 1.10
AS GIUE		QUALITA' DELLE FINITURE	Funzione della vetustà, della qualità e della relativa posa in opera di pavimenti, rivestimenti, pareti, infissi, ecc.	Scadente Economico Normale	0.95 0.975 1.00
				Buono Ottimo	1.025
	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	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
AS	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
GIUD)IZĪA	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	Funzione dell'articolazione e della forma degli ambienti interni	Scarso Medio	0.95 1.00
		FUNZIONALITA'	ASTE	Buono Ottimo	1.05
	9	UBICAZIONE IN ZONA OMOGENEA	Funzione della posizione all'interno della zona omogenea	Limitrofa Secondaria Centrale Di pregio	0.90 0.95 1.00 1.05

1.	A DIE ®				OILIDIZIA DIE®							
IA	√IKI <u>F</u>	2	3	4	5	6	IULJIZI	AIX E	9			
	Taglio	Stato Propr.	Finitu re	Impian ti	Parch Box	Pertin Access	Orient Lumin	Distr. Funz.	Ubicaz ione	CUG		
	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.025	1.00	1.00	1.00		



4. Calcolo delle consistenze di riferimento

Le consistenze di riferimento per la stima sono la superficie superficie non residenziale residenziale S.R., la nonché la superficie commerciale S.C.=S.R.+coeff.xS.N.R. Tutte le superfici sono calcolabili al netto o al lordo ARF 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, 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. Ouotazioni di Mercato

5.1 Fabbricato in Via Domenico Cirillo - Torre Annunziata

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

dati del sito "Borsinoimmobiliare.it" Servizi La Banca 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

Giuseppe Boccia • geometra

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

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

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

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

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

€.1.700,00/mq per la categoria Negozi.

5.3 Locale deposito alla Via Oplonte - Torre Annunziata

L'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica (in Annunziata "1° semestre 2017, Zona Centrale/Piazza Cesaro, Via 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" Servizi Valu<mark>t</mark>azioni Immobiliari Nazionali, indica (i<mark>n</mark> Torre Annunziata nella Zona C. V. Eman. III, Via Carducci, Piazza Cesaro, Via Castello, Corso Garibaldi, Via Mazzini), per la tipologia un valore medio unitario di mercato Maqazzini 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, ADE ed in condizioni ordinarie, è da considerare pari ad:

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

5.4 Porzione fabbricato in Via Parini - Torre Annunziata

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

La Banca dati del sito "Borsinoimmobiliare.it" Servizi Valutazioni Immobiliari Nazionali, indica (in Torre Annunziata nella Zona C. V. Eman. III, Via Carducci, Piazza Cesaro, Via Castello, Corso Garibaldi, Via Mazzini), per la 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).

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

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

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

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

5.5 Locale commerciale al Corso Vittorio Emanuele III - Torre Annunziata

L'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica (in Torre Annunziata ""1°semestre 2018, Zona Centrale/Piazza Cesaro, Via Castello, Corso Garibaldi, Via Mazzini, Corso Vittorio Emanuele III, Scavi Oplonti") per la categoria Negozi, un intervallo dei valori di mercato unitari da moltiplicare per la superficie, compreso tra €.1.050,00 e €.2.100,00.

La Banca dati del sito "Borsinoimmobiliare.it" Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali, indica (in Torre Annunziata nella Zona C. V. Eman. III, Via Carducci, Piazza Cesaro, Via Castello, Corso Garibaldi, Via Mazzini), per la tipologia negozi un valore medio unitario di mercato pari a 1.478,00€/mq (medio rispetto ai valori 985,00 e 1.971,00€/mq).

Pertanto, a parere dello scrivente, il più probabile valore di mercato, considerato che l'unità immobiliare costituisce un vano negozio non indipendente ma contiguo e a servizio di altra unità immobiliare è da ritenere pari a:

€.900,00/mq per la categoria Negozi.

5.6 Locale deposito alla Via della Fortuna - Torre Annunziata AR L'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica (in 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.

<u>La Banca dati del sito "Borsinoimmobiliare.it"</u> Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali, indica (in Torre Annunziata

Giuseppe Boccia • geometra

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

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

nella Zona C. V. Eman. III, Via Carducci, Piazza Cesaro, Via Castello, Corso Garibaldi, Via Mazzini), per la tipologia valore medio unitario di Maqazzini un mercato 413,00€/mg (medio rispetto ai valori 275,00 e 550,00€/mg). 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:

€.420,00/mq per la categoria magazzini.

5.7 Appartamento C.so Vitt. Emanuele III - Torre Annunziata

Territorio L'O.M.I. dell'Agenzia del indica Annunziata "1° semestre 2018, Zona Centrale/Piazza Cesaro, Via Corso Garibaldi, Via Mazzini, Castello, 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 €.1.150,00.

La Banca dati del sito "Borsinoimmobiliare.it" 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 abitazioni di tipo economico un valore medio unitario di mercato pari a 850,00€/mg (medio rispetto ai valori 673,00 e $1.026,00 \in /mq)$.

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 civili.

A tale valore lo scrivente dato l'effettivo degrado dell'area e la scarsa se non inesistente commerciabilità degli immobili applica una decurtazione del 20% ai prezzi unitari forniti dai maggiori servizi di quotazioni immobiliari.

Il valore risultante è:

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

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

€.720,00/mq per la categoria abitazioni civili.

5.8 Appezzamento di terreno in Torre del Greco

In considerazione della posizione a fronte strada e in prossimità degli svincoli e raccordi autostradali, l'attuale natura vigneto di classe 4ª, una consistenza pari a mq 1311 e APE 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. Ragguagliato per posizione e tipologia nonché per la reale valutazione di mercato (vedi esproprio da parte delle Autostrade del 2005 (Legge Obiettivo 443/2001) si applica un valore a mq pari ad e 8.02/mq
Per cui si avrà

€8,02/mq x mq 1311 = Valore € 10514,22.

5.9 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" Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali, indica (in Trecase nella Zona Centro: Via Regina Margherita, Via Casa Cirillo, Via ARE 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 mercato (VM).

il valore Aunitario individuato alla Applicando superficie API 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 (€) = Val.Unit. (€/mq) x Sup. (mq) x CUG

- Immobile 2.1.A Fq.6 Part.157 Sub.11 Via Domenico Cirillo Tipologia: Abitazione - Valore Unitario: 1.300,00€/mg -Supeficie: 38,98mg - CUG: 1,05 - quota di proprietà: 75/100. $VM = 1.300,00 \in /mq \times 38,98 mq \times 1,05 \times 75/100 = \text{€.39.906,00}$
- Immobile 2.1.B Fg.6 Part.157 Sub.10 Via Domenico Cirillo - Tipologia: Abitazione - Valore Unitario: 1.300,00€/mg -Supeficie: 67,93mq - CUG: 1,00 - quota di proprietà: 75/100. VM = 1.300,00 €/mq x 67,93 mq x 1,00 x 75/100= €.66.231,75
- Immobile 2.1.C Fg.6 Part.157 Sub.12 Via Domenico Cirillo ZIARIE Tipologia: Deposito/Magazzino - Valore 530,00€/mq - Supeficie: 26,35mq - CUG: 0,90 - quota di proprietà: 75/100.

VM = 530,00 €/mq x 26,35 mq x 0,90 x 75/100= €.9.426,71

- Immobile 2.1.D Fg.6 Part.157 Sub.9 Via Domenico Cirillo - Tipologia: Studio/Ufficio - Valore Unitario: 1.400,00€/mq - Supeficie: 96,30mq - CUG: 0,97 - quota di proprietà: 75/100.
- VM = 1.400,00 €/mq x 96,30 mq x 0,97 x 75/100= €.98.081,55 Immobile 2.1.E - Fg.6 Part.157 Sub.6 - Via Domenico Cirillo - Tipologia: Abitazione - Valore Unitario: 1.300,00€/mq -Supeficie: 45,63mq - CUG: 0,88 - quota di proprietà: 75/100. VM = 1.300,00 €/mq x 45,63 mq x 0,88 x 75/100= €.39.150,75

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

- Immobile 2.1.F Fg.6 Part.157 Sub.14 Via Domenico Cirillo
 Tipologia: Abitazione Valore Unitario: 1.300,00€/mq Supeficie: 60,05mq CUG: 1,07 quota di proprietà: 75/100.
 VM = 1.300,00 €/mq x 60,05 mq x 1,07 x 75/100= €.62.647,50
- Immobile 2.1.G Fg.6 Part.157 Sub.13 Via Domenico Cirillo Tipologia: Abitazione Valore Unitario: 1.300,00€/mq Supeficie: 59,20mq CUG: 0,92 quota di proprietà: 75/100.
 VM = 1.300,00 €/mq x 59,20 mq x 0,92 x 75/100= €.53.102,25
- Immobile 2.2 Fg.2 Part.98 Sub.1 Corso Umberto I, 156 Corso Um
 - Immobile 2.3 Fg.6 Part.46 Sub.102 Corso Umberto I, 78 Tipologia: Negozio Valore Unitario: 1.700,00€/mq Supeficie: 125,00mq CUG: 1,47 quota di proprietà: 75/100.
 - VM = 1.700,00 €/mq x 125,00 mq x 1,47 x 75/100= €.234.281,25
- Immobile 2.4 Fg.7 Part.507 Sub.5 Via Oplonte Tipologia: Deposito/Magazzino Valore Unitario: 420,00€/mq
 Supeficie: 196,58mq CUG: 0,92 quota di proprietà: 75/100.
 - VM = 530,00 €/mq x 196,58 mq x 0,79 x 75/100= €.61.731,04
 - Immobile 2.5.A Fg.7 Part.204 Sub.2-3 Via Parini, 28 Tipologia: Abitazione Valore Unitario: 900,00€/mq Supeficie: 78,00mq CUG: 0,93 quota di proprietà: 100/100.
 - VM = 900,00 €/mq x 78,00 mq x 0,93 = €.65.286,00
- Immobile 2.5.B Fg.7 Part.204 Sub.4-5 Via Parini, 28 Tipologia: Abitazione Valore Unitario: 900,00€/mq Supeficie: 62,00mq CUG: 0,93 quota di proprietà: 100/100.
 - VM = 900,00 €/mq x 62,00 mq x 0,93 = €.51.894,00

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

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

Immobile 2.6.A - Fg.9 Part.140 Sub.1 - Via Prigioni - Tipologia: Abitazione - Valore Unitario: 250.00€/mq - Superficie: 32,00mq - quota di proprietà: 1/3.

VM = 250,00 €/mq x 32,00 mq x 1/3= €. 2.666,70

• Immobile 2.6.B - 7Fg.9 Part.140 Sub.2 - Via Prigioni 7-ARF Tipologia: Abitazione - Valore Unitario: 250,00€/mq -Superficie: 28,65mq - quota di proprietà: 1/3.

VM = 250,00 €/mq x 28,65 mq x 1/3 = €. 2.387,50

Immobile 2.6.C - Fg.9 Part.140 Sub.3 - Via Prigioni - Via Prig

VM = 250,00 €/mq x 17,50 mq x 1/3 = €. 1.458,30

Immobile 2.6.D - Fg.9 Part.140 Sub.4 - Via Prigioni - Tipologia: Abitazione - Valore Unitario: 250,00€/mq - Supeficie: 14,40mq - quota di proprietà: 1/3.

VM = 250,00 €/mq x 14,40 mq x 1/3 = €. 1.200,00

- Immobile 2.6.E Fg.9 Part.140 Sub.5 Tipologia: Abitazione
 Valore Unitario: 250,00€/mq Supeficie: 14,40mq quota
 Idi proprietà: 1/3.
 - VM = 250,00 €/mq x 14,40 mq x 1/3 = €. 1.200,00
- Immobile 2.6.F Fg.9 Part.140 Sub.6 Via Prigioni Tipologia: Abitazione Valore Unitario: 250,00€/mq Supeficie: 17,90mq quota di proprietà: 1/3.

VM = 250,00 €/mq x 17,90 mq x 1/3 = €. 1.491,70

Immobile 2.6.G - Fg.9 Part.140 Sub10 - Tipologia: Abitazione
 Valore Unitario: 250,00€/mq - Supeficie: 15,00mq - quota
 di proprietà: 1/3.

VM = 250,00 €/mg x 15,00 mg x 1/3 = €. 1.250,00

Immobile 2.6.H - Fg.9 Part.140 Sub.9 - Via Prigioni Tipologia: Abitazione - Valore Unitario: 250,00€/mq Supeficie: 13,90mq - quota di proprietà: 1/3.

VM = 250,00 €/mq x 13,90 mq x 1/3 = €. 1.158,30



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

• Immobile 2.6.I - Fg.9 Part.140 Sub.7 - Via Prigioni - Tipologia: Abitazione - Valore Unitario: 250,00€/mq - Supeficie coperta: 55,08mq - Superficie Scoperta: (16,00mq x 25%) 4,00mq - quota di proprietà: 1/3.

VM = 250,00 €/mq x (55,08mq + 4,00mq) x 1/3 = €. 4.923,30

• Immobile 2.6.J - Fg.9 Part.140 Sub.8 - Via Prigioni - Tipologia: Abitazione - Valore Unitario: 250,00€/mq - Supeficie coperta: 41,20mq - Superficie Scoperta: (22,00mq x

 Δ VM = 250,00 €/mq x (41,20mq + 5,50mq) x 1/3 = €. 3.891,70

Immobile 2.6.K - Fg.9 Part.140 Sub11 - Via Prigioni - Tipologia: Deposito/Magazzino - Valore Unitario: 250,00€/mq
 Supeficie: 28,00mq - quota di proprietà: 1/3.

VM = 250,00 €/mq x 28,00 mq x 1/3 = €. 2.333,30

- Immobile 2.7 Fg.7 Part.517 Sub.5 Corso Vittorio Emanuele III, 154 Tipologia: Negozio Valore Unitario: 900,00€/mq Supeficie: 23,90mq CUG: 0,90 quota di proprietà: 100/100.
- VM = 900,00 €/mq x 23,90 mq x 0,90 = €. 19.359,00

 Immobile 2.8 Fg.7 Part.467 Sub.8 Via Fortuna, 8 Tipologia: Deposito/Magazzino Valore Unitario: 420,00€/mq Supeficie: 26,50mq CUG: 0,90 quota di proprietà: 100/100.

VM = $420,00 \in /mq \times 26,50 mq \times 0,90 = €. 10.017,00$

- Immobile 2.9 Fg.7 Part.517 Sub.11 Corso Vittorio Emanuele III, 156 Tipologia: Abitazione Valore Unitario: 720,00€/mq Supeficie: 52,90mq CUG: 0,90 quota di proprietà: 100/100.
 - VM = 720,00 €/mq x 52,90 mq x 0,90 = €. 34.279,20
- Bene 2.10 (Terreno) 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 €/mq x 1311 mq = €.10.514,00

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

Giuseppe Boccia • geometra

UDIZIARIE

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

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

• Immobile 2.11.A - Fg.14 Part.131 Sub.5 - Via Regina Margherita - Tipologia: Abitazione - Valore Unitario: 1.000,00€/mq - Supeficie: 109,77mq - CUG: 1,00 - quota di proprietà: 50/100.

VM = 1.000,00 €/mq x 109,77 mq x 1,00 x 50% = €.54.885,00

Immobile 2.11.B - Fg.14 Part.131 Sub.6 - Via Regina Margherita - Tipologia: Abitazione - Valore Unitario: 1.000,00€/mq - Supeficie: 97,20mq - CUG: 0,98 - quota di proprietà: 50/100.

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

• Immobile 2.11.C - Fg.14 Part.131 Sub.7-8 - Via Regina
Margherita - Tipologia: Abitazione - Valore Unitario:
1.000,00€/mq - Supeficie: 150,45mq - CUG: 1,00 - quota di
proprietà: 50/100.

VM = 1.000,00 €/mq x 150,45 mq x 1,00 x 50% = €.75.225,00

7. Conclusioni

Il valore dei beni stimati di proprietà dei

per tutto quanto fin qui detto, può

essere considerato pari a:

Valore €.368.546,51=
Valore €.156.491,33=
Valore €.234.281,25=
Valore €. 61.731,04=
Valore €.117.180,00=
Valore €. 23.960,80=
Valore €. 19.359,00=
Valore €. 10.017,00=
Valore €. 34.279,20=
Valore €. 10.514,00=
Valore €.177.738,00=

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

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

GIUDIZIARIE

Nello specifico la quota dei beni di proprietà del

_		
0	parı	a:
_	ратт	а.

SIUDIZIARIE

25% Fabbr in Via Domenico Cirillo	Valore €. 122.848,84=
25% Negozio C.so Umberto I, 156	Valore €. 52.163,78=
25% Negozio C.so Umberto I, 78	Valore €. 78.093,75=
25% Magazzino Via Oplonte	Valore €. 20.577,01=
1/6 Fabbr in Vico Prigioni	Valore €. 11.980,40=
50% Neg. C.so Vitt. Emanuele III, 154	Valore €. 9.679,50=
50% Deposito Via della Fortuna, 8	Valore €. 5.008,50=
50% App. C.so Vitt. Emanuele III, 156	ZValore €. 17.139,60=
50% Terreno in Torre del Greco	Valore €. 5.257,00=
50% Porz.fabbr in Via Regina Margherita	Valore €. 88.869,00=
QUOTA TOTALE CAMERA ALFONSO	€. 411.617,38=

Mentre la quota dei beni di proprietà della

è pari a:

50% Fabbr in Via Domenico Cirillo	Valore €. 245.697,68=
50% Negozio C.so Umberto I, 156	Valore €. 104.327,55=
50% Negozio C.so Umberto I, 78	Valore €. 156.187,50=
50% Magazzino Via Oplonte	Valore €. 41.154,02=
100% Porz.fabbr in V.Parini	Valore €. 117.180,00=
1/6 Fabbr in Vico Prigioni	Valore €. 11.980,40=
50% Neg. C.so Vitt. Emanuele III, 154	Valore €. 9.679,50=
50% Deposito Via della Fortuna, 8	Valore €. 5.008,50=
50% App. C.so Vitt. Emanuele III, 156	Valore €. 17.139,60=
50% Terreno in Torre del Greco	Valore €. 5.257,00=
50% Porz.fabbr in Via Regina Margherita	Valore €. 88.869,00=
QUOTA TOTALE CAMERA LIBERATA	€.802.480,75=

sottoscritto ritiene con la presente di aver adempiuto all'incarico affidato e resta a disposizione del committente



SIUDIZIARIE

fornire ulteriori spiegazioni ed ulteriori per evadere incarichi.

Torre Annunziata 04/05/2019

In fede

Geometra Giuseppe Boccia

Si allega:

Visure Catastali;

Grafici;

Quotazioni di Mercato OMI e Borsino Immobiliare.

















