

## BORSA IMMOBILIARE DI NAPOLI

---

[www.binapoli.it](http://www.binapoli.it)



# STIMA ORDINARIA

## PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Stima cod. \_\_\_\_\_

**Oreste Di Gennaro**  
Agente Immobiliare  
Iscr. Ruolo Periti ed Esperti  
C.C.I.A.A. Napoli n°2301



**Committente:**

**Napoli Servizi S.p.A.**

Sede: Via G. Porzio is. C1 – Centro Direzionale NA  
(prot. 0022931/18 del 02/05/2018)

**Ubicazione del bene:**

**Via Provinciale Montagna Spaccata SNC – 80126 – Napoli  
Complesso denominato “POLO ARTIGIANALE DI PIANURA”**

**Valutatori:**

**Ag. Imm. Oreste Di Gennaro – Arch. Adriana Morgera**

*Stima Ordinaria redatta in triplice originale per il Committente, la Borsa Immobiliare di Napoli, i Valutatori*

**Napoli, li 14 settembre 2018**

data di compilazione della stima

**Agente Immobiliare: Oreste Di Gennaro** – iscrizione ex Ruolo Agenti d’Affari in Mediazione C.C.I.A.A. di Napoli n. 429; iscrizione al Ruolo dei Periti ed Esperti in Stima e Valutazioni Immobili C.C.I.A.A. di Napoli n. 2301 (iscr. REA Gruppo Italiano Immobiliare S.a.s n. 389972 del 19/04/1985).

**Consulente Tecnico Urbanistico: Architetto Adriana Morgera** – iscrizione all’Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli n. 9956

Iscrizione all’Albo dei Periti del Tribunale di Napoli n. 11792

**Data del 1° sopralluogo: 25 maggio 2018 dalle ore 09,30 alle ore 12,30 effettuato alla presenza del Geom. Giovanni De Gennaro, funzionario incaricato della NAPOLI SERVIZI S.p.A.;**

**Data del 2° sopralluogo: 2 luglio 2018 dalle ore 9,00 alle ore 12,30;**

**Data del 3° sopralluogo: 16 luglio 2018 dalle ore 09,00 alle ore 12,30.**

**Committente: NAPOLI SERVIZI S.p.A.**

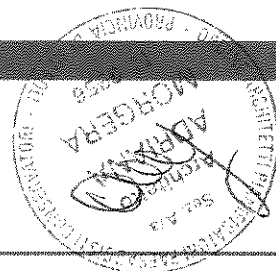
**Indirizzo: Via G. Porzio, is. C1 – Centro Direzionale - Napoli**

**Proprietà: Comune di Napoli C.F. 80014890638**

**Ubicazione immobile: Via Provinciale Montagna Spaccata SNC – 80126 - Napoli**

**CONFERIMENTO DI INCARICO**

**Oreste Di Gennaro**  
Agente Immobiliare  
Iscr. Ruolo Periti ed Esperti  
C.C.I.A.A. Napoli n° 2301



Incarico professionale congiunto conferito dalla Borsa Immobiliare di Napoli (BIN) a noi sottoscritti mediante lettera dell'11/05/2018, protocollo n. 60/2018, ed accettato mediante mail reinviata alla BIN, rispettivamente, in data 16/05/2018, O. Di Gennaro ed in data 13/05/2018, Arch. A. Morgera, per la Perizia di Stima Ordinaria avente per oggetto il Complesso Immobiliare sopra indicato, facente parte del patrimonio acquisito dal Comune di Napoli. All'uopo, è stata fornita dal committente la seguente documentazione:

- a) elenco delle singole unità immobiliari costituenti l'intero complesso da valutarsi con l'indicazione del sito di riferimento;
- b) visure (aggiornate alla data del 26/04/2018) e relative planimetrie catastali (aggiornate alla data del 17/04/2018) delle singole unità immobiliari;
- c) documentazione fotografica a campione di alcuni tra i cespiti oggetto della stima;
- d) restituzione grafica del rilievo metrico eseguito dalla Napoli Servizi;
- e) copia della nota di trascrizione riportante l'elenco delle proprietà in oggetto.

## QUESITO

### OGGETTO DELLA STIMA

**Perizia di Stima Ordinaria:** stima unitaria del più probabile valore di vendita al metro quadro commerciale del sito, da effettuarsi previo sopralluogo, con l'analisi della provenienza, la descrizione sommaria degli immobili, vetustà, stato di manutenzione, descrizione catastale, consistenza e superficie commerciale, analisi di mercato e modalità di definizione del valore.

### VALUTAZIONE IMMOBILIARE

In relazione all'incarico affidato il sottoscritto Agente Immobiliare Oreste Di Gennaro, debitamente autorizzato alla Consulenza Tecnica Immobiliare dalla legge professionale 39/1989 e la sottoscritta Architetto Adriana Morgera, abilitata all'esercizio professionale, procedono alla redazione del presente giudizio di stima.

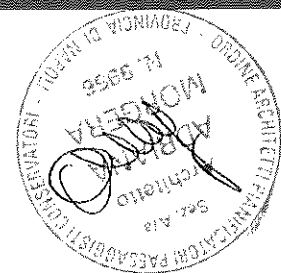
I sottoscritti terranno conto delle indicazioni fornite dal Committente e degli accertamenti svolti in occasione dei sopralluoghi avvenuti, restando espressamente esonerati dall'eseguire qualsiasi verifica e/o accertamento negli Uffici Pubblici competenti e rilievo metrico delle unità.

## DESCRIZIONE IMMOBILE

### INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIO

Nella periferia occidentale di Napoli, a nord del cratere degli Astroni, vulcano spento presente nella Conca di Agnano, nell'area dei Campi Flegrei,

**Oreste Di Gennaro**  
Agente Immobiliare  
Iscr. Ruolo Periti ed Esperti  
C.C. A.A. Napoli n°2301



precisamente nel quartiere Pianura, Municipalità 9 del Comune di Napoli, si sviluppa il "Polo Artigianale" in esame.

Il Polo Artigianale è sito a Pianura, quartiere nord occidentale della città di Napoli, alla Via Montagna Spaccata.

L'intera area del Polo ricade nella sottozona Db della variante al PRG – centro storico, zona orientale, zona nord occidentale – approvato dal Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11/6/2004 di cui all'art. 37 della NdA, nonché nell'ambito n. 1-2 Pianura di cui all'art. 127 e relativa scheda 55 delle N.dA così disciplinato:

*L'ambito così come individuato dalla scheda 55 include parte delle iniziative dell'amministrazione comunale per il Programma di sviluppo socio economico e di riqualificazione ambientale per il quartiere di Pianura approvato dalla "Unione europea con decisione n. ( C ) 3743 del 18 Dicembre 1997 e cofinanziato, nell'ambito del Quadro Comunitario di Sostegno 1994/199 con fondi del Fondo Europeo di Sviluppo regionale (Fesr) di cui alla delibera di Giunta n. 1333 del 15 Aprile 1998. In particolare l'ambito comprende:*

a) Omissis

b) Le aree, contrassegnate con n. 2, destinate ad insediamenti di beni e servizi.

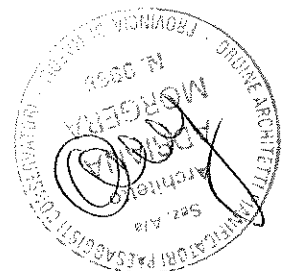
c) Relativamente ai vincoli geomorfologici l'area è considerata stabile come descritto nel foglio 2 della tav. 12 – vincoli geomorfologici in esito alla delibera della Giunta Regionale n. 082/AC del 25 Marzo 2004 allegata alla variante del PRG –

d) Relativamente ai vincoli e aree di interesse archeologico l'area è libera come descritto dal foglio n. 2 tav. 14 – Vincoli ed aree di interesse Archeologico.

Il Polo Artigianale di Pianura è stato realizzato negli anni '90 in attuazione al Piano del Recupero Urbano delle Periferie, redatto nel 1980 ed adottato come Variante Generale al PRG del '72, utilizzando gli strumenti della Legge 219/81 emanata a seguito del terremoto del novembre 1980; Piano del recupero Urbano delle Periferie promuoveva lo sviluppo equilibrato delle periferie in rapporto al territorio metropolitano, innescando processi di riqualificazione urbanistica ed edilizia e di rivitalizzazione socio-economica tramite la crescita qualitativa dei fattori urbani, in particolare delle attrezzature e dei servizi, con un'attenzione alle componenti elementari delle attività produttive quali commercio e artigianato.

L'area interessata dall'intero insediamento produttivo del Polo Artigianale, coincidente con l'ambito 2 della variante, ha forma triangolare è ubicata in direzione nord-ovest dell'asse viario Montagna Spaccata, la principale arteria che collega il quartiere Pianura al centro cittadino che la delimita insieme al tracciato della linea ferroviaria della Circumflegrea che tocca il quartiere con due stazioni e dal tratto urbano che collega via Montagna Spaccata con tutta la zona più densamente abitata posta a ridosso del costone dei Camaldoli.

**Oreste Di Gennaro**  
Agente Immobiliare  
Iscr. R. n. 2301  
C. n. 2301



Il quartiere è servito dalla Tangenziale di Napoli con le uscite di Fuorigrotta E Agnano ed è collegato Vomero ed all'omonimo svincolo tramite un comodo raccordo.

## PROVENIENZA

Con convenzione stipulata in data 31/07/1981, n. 2 di repertorio del 13/08/1981 registrata in Napoli col n. 1077 mod. 71 Atti Pubblici e successivi atti aggiuntivi Reg. n. 37 del 16/07/1984 e Reg. n. 60 del 23/02/1985, il concedente Sindaco di Napoli - Commissario Straordinario di Governo - affidava al concessionario CO.RI Consorzio Ricostruzione, la realizzazione dei capannoni di che trattasi e delle relative opere infrastrutturali, secondo il Programma Straordinario, Edilizia Residenziale città di Napoli, ai sensi dell'art. 84 della Legge 219/81.

Gli interventi di riqualificazione, concernevano, tra gli altri, nella edificazione dei locali per lo svolgimento di attività artigianali oltre alle opere di urbanizzazione primaria quali strade interne e di collegamento all'esterno del Polo, opere fognarie, rete idrica e rete distribuzione gas.

Con Atto Amministrativo del 14/02/2018 - repertorio n. 56/2018 (n. 7861.1.2018) - Provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio del Comune di Napoli - il Commissario Straordinario di Governo ha ceduto al Comune di Napoli, tra gli altri, i beni in oggetto.

## DESCRIZIONE DEL SITO

La superficie dell'intero complesso si sviluppa su di un vasto territorio di complessivi 5.000,00 mq. circa, relativamente prossimo all'arteria di collegamento alla Tangenziale di Napoli.

Il Polo Artigianale è una struttura complessa costituita da lotti, capannoni nonché da opere connesse di urbanizzazione degli insediamenti ovvero opere di urbanizzazione primaria intendendo gli impianti, le reti tecnologiche e le opere civili che assicurano la funzionalità e la qualità igienico-sanitaria degli insediamenti.

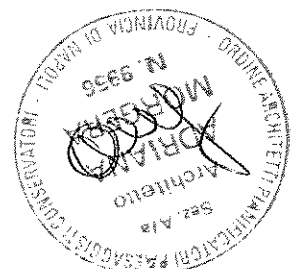
Ne fanno parte: gli impianti e le opere di distribuzione dell'acqua, la rete fognaria, la rete di canalizzazione delle acque meteoriche, l'impianto antincendio, la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, le strade di collegamento tra lotti, i parcheggi al diretto servizio dell'insediamento, le aree verdi compreso attrezzature di arredo urbano e piantumazione e area gioco bambini.

La zona è allacciata alla rete di distribuzione del metano.

L'intero Polo Artigianale è diffuso su 6 (sei) lotti di forma rettangolare di dimensioni variabili distinti in A-B-C-D-E-F, indipendenti fra loro, su cui sono distribuiti i 28 (ventotto) capannoni oggetto di valutazione.

I singoli lotti sono delimitati per tutto il perimetro da muretto di recinzione in cemento sovrastato da ringhiera per una altezza totale di circa due metri e

**Oreste Di Gennaro**  
Agente Immobiliare  
Iscr. F. Imp. Periti ed Esperti  
C.C. 01/11/1981 n. 111/201



**27)** cod. 0203LE00SA01 – Locale IS.LE - piano Terra – int. 01 (PIA/6/990/1-2)  
consistenza mq. 1.000,00;

**28)** cod. 0203LF00SA01 – Locale IS.LF - piano Terra – int. 01 (PIA/6/989/1-2)  
consistenza mq. 996,00;

**a)** cod. 0203LD00002X – Posto auto scoperto IS.LD - piano Terra – int. 02  
(PIA/6/993) consistenza mq. 144,00;

**b)** cod. 0203LD00001X – Posto auto scoperto IS.LD - piano Terra – int. 01  
(PIA/6/995) consistenza mq. 147,00;

**c)** cod. 0203LC00001X – Posto auto scoperto IS.SNC - piano Terra – int. 01  
(PIA/6/992) consistenza mq. 86,00;

**d)** cod. 0203LB00002X – Posto auto scoperto IS.LB - piano Terra – int. 02  
(PIA/6/999) consistenza mq. 238,00;

**e)** cod. 0203LB00001X – Posto auto scoperto IS.LB - piano Terra – int. 01  
(PIA/6/998) consistenza mq. 155,00;

**f)** cod. 0203LA00009X – Posto auto scoperto IS.LA - piano Terra – int. 09  
(PIA/6/1003/9) consistenza mq. 18,00;

**g)** cod. 0203LA00008X – Posto auto scoperto IS.LA - piano Terra – int. 08  
(PIA/6/1003/8) consistenza mq. 18,00;

**h)** cod. 0203LA00007X – Posto auto scoperto IS.LA - piano Terra – int. 07  
(PIA/6/1003/7) consistenza mq. 18,00;

**i)** cod. 0203LA00006X – Posto auto scoperto IS.LA - piano Terra – int. 06  
(PIA/6/1003/6) consistenza mq. 18,00;

**l)** cod. 0203LA00005X – Posto auto scoperto IS.LA - piano Terra – int. 05  
(PIA/6/1003/5) consistenza mq. 18,00;

**m)** cod. 0203LA00004X – Posto auto scoperto IS.LA - piano Terra – int. 04  
(PIA/6/1003/4) consistenza mq. 18,00;

**n)** cod. 0203LA00003X – Posto auto scoperto IS.LA - piano Terra – int. 03  
(PIA/6/1003/3) consistenza mq. 18,00;

**o)** cod. 0203LA00002X – Posto auto scoperto IS.LA - piano Terra – int. 02  
(PIA/6/1003/2) consistenza mq. 18,00;

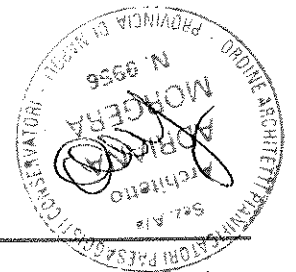
**p)** cod. 0203LA00001X – Posto auto scoperto IS.LA - piano Terra – int. 01  
(PIA/6/1003/1) consistenza mq. 18,00;

*\*\*\* Si precisa che in merito all'elenco dei posti auto scoperti sopraelencati, essi non sono stati oggetto di valutazione nella presente stima, in quanto la Committenza ha disposto, nel corso delle operazioni peritali, di escluderli dall'elenco fornitori.*

#### **CARATTERISTICHE STRUTTURALI E TECNOLOGICHE DEI CAPANNONI**

Gli immobili a destinazione produttiva catastalmente identificati in categoria C/3 sono costituiti da edifici prefabbricati monopiano composti con sistemi costruttivi modulari a maglia rettangolare ad una navata, aggregati tra loro a schiera nel senso della lunghezza ovvero due muri in comune con le unità affiancate a meno delle testate, e i due fronti, l'anteriore e il posteriore,

**Oreste Di Gennaro**  
Agente Immobiliare  
Iscr. Ruolo Periti ed Esperti  
C.C.I.A.A. Napoli n°2301



sono posti gli ingressi: il pedonale, lato uffici posto alla testata rivolta verso il tracciato di via Nelson Mandela e l'altra carrabile posta sul fronte posteriore.

Strutturalmente sono realizzati con travi e pilastri e tamponati con pannelli prefabbricati in calcestruzzo. La copertura piana è interrotta centralmente per tutta la lunghezza da struttura reticolare in ferro e vetro che garantisce una buona illuminazione e areazione naturale.

Inoltre i capannoni sono dotati di impianto di aspirazione.

I capannoni nella loro composizione architettonica, leggibile dal fronte strada, in gran parte sono costituiti da due volumi di altezze diverse, comunicanti internamente: la zona che ospita uffici, servizi igienici, deposito, di altezza di mt. 2,70 circa per una superficie di circa mq 81,30 con ingresso pedonale e la zona delle funzioni produttive di altezza mt. 6,40 e di circa mq 274,00 provvisto di accesso carrabile e di area esterna pertinenziale ad uso esclusivo di mq 100,00 circa.

Dalla planimetria catastale e da alcuni capannoni che hanno conservato la struttura originaria, si osserva che nel volume che ospita la zona servizi sono presenti ai lati del corridoio, che immette nella zona delle attività produttive, delle piccole aree scoperte che per la maggior parte degli edifici, sono stati coperti ed incorporati nella volumetria.

Questa tipologia di capannoni è presente nei lotti A – D e parte del Lotto B.

Per alcuni capannoni in particolare quelli che insistono sui lotti C- E- F non è stato possibile effettuare sopralluogo per assenza di personale in sede.

IL CALCOLO DELLE SUPERFICI COPERTE E SCOPERTE È STATO DESUNTO DALLE MISURAZIONI EFFETTUATE DALLA NAPOLI SERVIZI come da grafici pervenutici dalla Committenza.

A questa tipologia descritta si aggiunge quella dei capannoni di testata del lotto A sulla cui area sono presenti due capannoni indipendenti, in adiacenza sul lato corto e di minore dimensione rispetto a quelli descritti precedentemente ma con presenza di superficie soppalcata. L'ingresso pedonale è posto sul fronte laterale e solo uno dei due capannoni ha spazio esterno ad uso esclusivo.

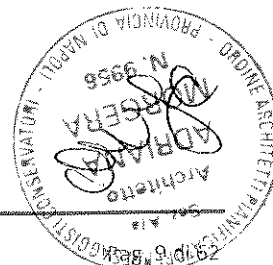
#### **CONFORMITA' TRA PLANIMETRIA CATASTALE E STATO DI FATTO**

Come già precedentemente descritto l'intera area su cui insiste il Polo Artigianale è suddivisa in lotti A-B-C-D-E-F catastalmente individuati con particelle e subalterni corrispondenti a :

#### **Lotto A :**

Sez. PIA fl.6 part. 1000 sub 1\_2 – sub 3\_4 - sub 5\_6 - sub 7\_8 – sub 9\_10 - sub- 11

**Oreste Di Gennaro**  
Agente Immobiliare  
Idoneo periti ed Esperti  
A.A. Napoli 2001



Sez. PIA fl.6 part. 1001 sub 1\_2 - sub 3\_4- sub 5\_6 sub 7\_8 -sub 9\_10 -  
sub 11

L' area del lotto A è la più estesa in quanto inclusiva di due particelle.  
I capannoni sono distribuiti simmetricamente su due stecche posizionate ai  
lati dell'ingresso centrale per un totale di dodici immobili. Essi sono provvisti  
di area esterna pertinenziale di soppalco interno.

L'impianto antincendio a servizio del lotto non è funzionante e gli spazi  
comuni necessitano di interventi di manutenzione ordinaria .

Gli scriventi per maggiore chiarezza riportano, di seguito, la consistenza  
catastale e la superficie catastale indicati sulla visura ed il calcolo della  
superficie commerciale in ossequio alla norma UNI EN 15733 del 2011  
derivato dal rilievo metrico effettuato dai tecnici della Napoli Servizi.

Part.1000 Sub 9\_10 cat.C/3 cod. 0203LA00SA06

Capannone di testata confinante con bene comune non censibile, con sub  
7\_8 e sub 11.

Rispetto alla planimetria catastale sono stata riscontrati aumento della  
superficie utile con ampliamento del soppalco (mq.47,90) chiusura su tutti i  
lati dell'area esterna ad uso esclusivo (mq.146,60) e modifiche interne.  
Lo stato manutentivo è buono

CONSISTENZA CATASTALE  
mq 152

SUPERFICE CATASTALE  
mq.173

PLANIMETRIA AGGIORNATA  
Superficie Commerciale mq 195

Ampliamento: mq 195

Part.1000 Sub 11 cat.C/3 cod. 0203LA00SA05

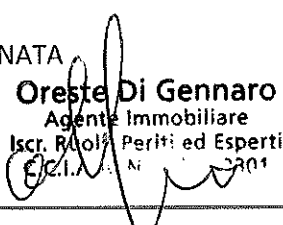
Capannone di testata confinante su due lati con bene comune non censibile,  
con sub 9\_10 e sub 8.

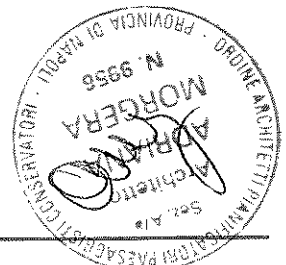
Rispetto alla planimetria catastale è stata riscontrato aumento della  
**superficie utile con ampliamento del soppalco e modifiche interne**  
Il capannone non è provvisto di area esterna pertinenziale .

CONSISTENZA CATASTALE  
mq 152

SUPERFICE CATASTALE  
mq.161

PLANIMETRIA AGGIORNATA

  
Oreste Di Gennaro  
Agente Immobiliare  
Iscr. Rol. Periti ed Esperti  
C.C.I.A.A. N. 1121





Superficie Commerciale mq 173  
Lo stato manutentivo è buono

Ampliamento : mq 10

Part.1000 Sub 7\_8 cat.C/3 cod. 0203LA00SA04

Il Capannone occupa con la superficie esterna di pertinenza l'intera area rettangolare e confina su i lati anteriore e posteriore con bene comune non censibile, lateralmente con sub 9\_10 e sub 11 e con sub 5\_6

Rispetto alla planimetria catastale sono stata riscontrati: aumento della superficie utile con realizzazione soppalco (mq 175,50) ,chiusura su tutti i lati di parte dell'area esterna ad uso esclusivo (mq 72,20) con pareti di metallo coibentate e chiusura delle due piccole aree scoperte (mq 17,60) a servizio del volume che ospita gli uffici, modifiche interne.

Lo stato manutentivo è discreto

CONSISTENZA CATASTALE  
mq 340

SUPERFICE CATASTALE  
mq.388

PLANIMETRIA AGGIORNATA  
Superficie Commerciale mq 374

Ampliamento : mq 252

Area scoperta ad uso esclusivo mq 15,2

Part.1000 Sub 5\_6 cat.C/3 : cod. 0203LA00SA03

Il Capannone occupa con la superficie esterna di pertinenza l'intera area rettangolare e confina sui lati anteriore e posteriore con bene comune non censibile, lateralmente con sub 7\_8 e con sub 3\_4

Rispetto alla planimetria catastale sono stati riscontrati: aumento della superficie utile con realizzazione soppalco (mq 17,20), chiusura su tutti i lati di parte dell'area esterna ad uso esclusivo (mq 166)con pareti di metallo coibentate e chiusura delle due piccole aree scoperte( mq 17,60) a servizio del volume che ospita gli uffici; modifiche interne.

Lo stato manutentivo è buono

CONSISTENZA CATASTALE  
mq 254

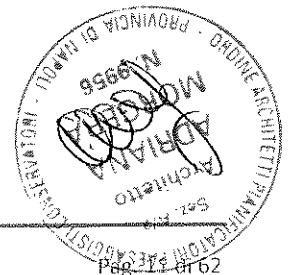
SUPERFICE CATASTALE  
mq.306

PLANIMETRIA AGGIORNATA  
Superficie Commerciale mq 440

Ampliamento : mq 183,20

Area scoperta ad uso esclusivo mq 15,86

**Oreste Di Gennaro**  
Agente immobiliare  
Iscr. P.  Esperti



Part.1000 Sub 3\_4 cat.C/3 : cod. 0203LA00SA02

Il Capannone Occupa con la superficie esterna di pertinenza l'intera area rettangolare , confina su due lati anteriore e posteriore con bene comune non censibile, lateralmente con sub 5\_6 e con sub 1\_2

Rispetto alla planimetria catastale sono stata riscontrati , aumento della superficie utile con chiusura su tutti i lati di parte dell'area esterna ad uso esclusivo ( mq 160)con pareti di metallo coibentate , e chiusura delle due piccole aree scoperte( mq17,60) a servizio del volume che ospita gli uffici ;modifiche interne

Lo stato manutentivo è buono

CONSISTENZA CATASTALE  
mq 255

SUPERFICE CATASTALE  
mq.302

PLANIMETRIA AGGIORNATA  
Superficie Commerciale mq 280

Ampliamento : mq 160,10

Area scoperta ad uso esclusivo mq 9

Part.1000 Sub 1\_2 cat.C/3 : cod. 0203LA00SA01

Il Capannone è posto in corrispondenza della testata della stecca ed è di dimensioni ridotte rispetto agli altri.

Esso confina su due lati anteriore e posteriore e su lato lungo con bene comune non censibile, lateralmente con sub 3\_4

Non è stato possibile effettuare sopralluogo negli spazi interni per mancanza di personale in sede.

Rispetto alla planimetria catastale sono stata riscontrati , aumento della superficie utile, chiusura su tutti i lati di parte dell'area esterna ad uso esclusivo ( mq 51,30), e chiusura delle due piccole aree scoperte( mq17,60) a servizio del volume che ospita gli uffici; modifiche interne

Lo stato manutentivo non descrivibile.

Calcolo della superficie utile elaborato da Napoli Servizi a seguito del rilievo metrico effettuato

CONSISTENZA CATASTALE  
mq 265

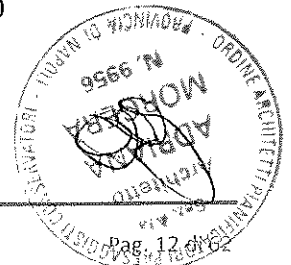
SUPERFICE CATASTALE  
mq.308

PLANIMETRIA AGGIORNATA  
Superficie Commerciale mq 286,10

Ampliamento : mq 51,30

Area scoperta ad uso esclusivo mq 12,66

**Oreste Di Gennaro**  
Agente Immobiliare  
Iscr. Ruolo Periti ed Esperti  
C.C.I.A.A. Napoli A\*2804



Part.1001 Sub 3 cat.C/3 : cod. 0203LA00SA07

Il capannone è posto in corrispondenza della testata della stecca ed è confinante per due lati con bene comune non censibile, con sub 5 e sub 2. Rispetto alla planimetria catastale non sono state riscontrate modifiche o ampliamenti di superficie pertanto lo stato dei luoghi è conforme. Il capannone non è provvisto di area esterna pertinenziale. Lo stato manutentivo cattive condizioni

CONSISTENZA CATASTALE  
mq 147

SUPERFICE CATASTALE  
mq.162

PLANIMETRIA AGGIORNATA  
Superficie Commerciale mq 156

Part.1001 Sub 1\_2 cat.C/3 cod. 0203LA00SA08

Il Capannone è posto in corrispondenza della testata della stecca ed è confinante per due lati con bene comune non censibile, con sub 3 e sub 4\_5. Non è stato possibile effettuare sopralluogo negli spazi interni per mancanza di personale in sede. Rispetto alla planimetria catastale non sono state riscontrate modifiche o ampliamenti di superficie pertanto lo stato dei luoghi è conforme. Lo stato manutentivo non è descrivibile

CONSISTENZA CATASTALE  
mq 147

SUPERFICE CATASTALE  
mq.174

PLANIMETRIA AGGIORNATA  
Superficie Commerciale mq 161

Area scoperta ad uso esclusivo mq 23,4

Part.1001 Sub 4\_5 cat.C/3 cod. 0203LA00SA09

Il Capannone Occupa con la superficie esterna di pertinenza del l'intera area rettangolare; confina sui lati anteriore e posteriore con bene comune non censibile, lateralmente con sub 1\_2, sub 3e sub 6\_7. Rispetto alla planimetria catastale è stato riscontrato aumento della superficie utile attraverso chiusura delle due piccole aree scoperte (mq 17,60) a servizio del volume che ospita gli uffici, chiusura dell'area esterna di pertinenza (mq 99,60); modifiche interne. Lo stato manutentivo è buono

**Oreste Di Gennaro**  
Agente Immobiliare  
Iscr. Ruolo Periti ed Esperti  
C.C.I.A.A. Napoli n° 2301



CONSISTENZA CATASTALE  
mq 332

SUPERFICE CATASTALE  
mq.393

PLANIMETRIA AGGIORNATA  
Superficie Commerciale mq 365

Ampliamento mq 99,60

Part.1001 Sub 6\_7 cat.C/3 cod. 0203LA00SA10

Il Capannone occupa con la superficie esterna di pertinenza l'intera area rettangolare ; confina sui lati anteriore e posteriore con bene comune non censibile, lateralmente con sub 4\_5, sub 7\_8  
Rispetto alla planimetria catastale è stato riscontrato aumento della superficie utile attraverso chiusura delle due piccole aree scoperte (mq. 17,60) a servizio del volume che ospita gli uffici ,e parte dell'area esterna ad uso esclusivo (mq. 88,30).  
Lo stato manutentivo è buono

CONSISTENZA CATASTALE  
mq 240

SUPERFICE CATASTALE  
mq.308

PLANIMETRIA AGGIORNATA  
Superficie commerciale mq 353, 76

Area scoperta ad uso esclusivo mq 20

Part.1001 Sub 8\_9 cat.C/3 cod. 0203LA00SA11

Il Capannone occupa con la superficie esterna di pertinenza l'intera area rettangolare; confina sui lati anteriore e posteriore con bene comune non censibile, lateralmente con sub 6\_7, sub 10\_11  
Rispetto alla planimetria catastale è stato riscontrato aumento della superficie utile attraverso chiusura delle due piccole aree scoperte (mq 17,60) a servizio del volume che ospita gli uffici e parte dell'area esterna ad uso esclusivo (mq 88,30) e realizzazione di soppalco (mq. 88,30)  
Non è stato possibile effettuare sopralluogo interno per mancanza di personale in sede.  
Lo stato manutentivo non è descrivibile

CONSISTENZA CATASTALE  
mq 240

SUPERFICE CATASTALE  
mq.310

PLANIMETRIA AGGIORNATA  
Superficie commerciale mq 275,46

Ampliamento mq 88,30

Area scoperta ad uso esclusivo mq 20

**Oreste Di Gennaro**  
Agente Immobiliare  
Iscr. Ruolo Periti ed Esperti  
C.C.I.A.A. Napoli n° 2301



Part.1001 Sub 10\_11 cat.C/3 : cod.0203LA00SA12

Il Capannone è posto in corrispondenza della testata della stecca ed è di dimensioni ridotte rispetto agli altri.

Esso confina sui due lati anteriore e posteriore e su lato lungo con bene comune non censibile, lateralmente con sub 8\_9

Rispetto alla planimetria catastale sono stata riscontrati aumento della superficie utile attraverso chiusura di parte dell'area esterna ad uso esclusivo (mq 15,50), chiusura delle due piccole aree scoperte (mq 17,60) a servizio del volume che ospita gli uffici ;realizzazione di soppalco (mq.103,10)

CONSISTENZA CATASTALE  
mq 246

SUPERFICE CATASTALE  
mq 315

PLANIMETRIA AGGIORNATA  
Superficie commerciale mq 295

Ampliamento mq 103,10

Area scoperta ad uso esclusivo mq 25,94

### Lotto B:

Sez. PIA fl.6 part. 997 sub 1\_2 – sub 3\_4- sub 5

Sull'area del lotto B di forma rettangolare sono presenti n.4 capannoni distribuiti su un'unica stecca che si sviluppa lateralmente all' ingresso.

I capannoni che insistono su quest'area sono privi di spazio esterno ad uso esclusivo, internamente è presente soppalco.

L'impianto antincendio a servizio del lotto è parzialmente funzionante, l'impianto citofonico necessita di interventi straordinari; gli spazi comuni sono in buone condizioni.

La scrivente per maggiore chiarezza riporta i mq catastali indicati sulla visura e quelli calcolati dai tecnici della Napoli Servizi nell'aggiornamento delle planimetrie:

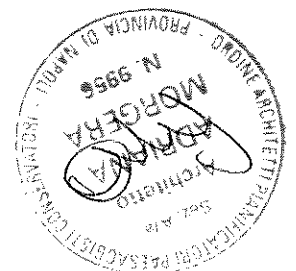
Dal confronto della planimetria catastale con le planimetrie aggiornate fornite dalla Napoli Servizi e con quanto constatato dagli scriventi in sede di sopralluogo sullo stato manutentivo degli immobili si osserva che :

Part. 997 sub 5 cat C/3 cod.0203LB00SA01

Il Capannone di forma quadrata è posto in corrispondenza della testata della stecca ed è di dimensioni maggiori rispetto agli altri.

Esso confina su tre lati con bene comune non censibile, con altro lato con sub 2.

**Oreste Di Gennaro**  
Agente Immobiliare  
Iscr. Ruolo Periti Edili  
C.C. I.A.A. Napoli n° 2301



Dalla documentazione ricevuta dal committente relativa a questo immobile non è inserita la planimetria catastale pertanto non è stato possibile accertare la conformità con la planimetria aggiornata inserita in atti. Pertanto la superficie commerciale è calcolata sull'intero capannone così come da rilievo metrico effettuato dalla committenza. Si riportano i mq dedotti dalla visura catastale. Lo stato manutentivo dell'immobile è buono.

CONSISTENZA CATASTALE	SUPERFICE CATASTALE
mq 311	n.d.

PLANIMETRIA AGGIORNATA  
Superficie commerciale mq 1.080

Part. 997 Sub 2 cat.C/3 cod. 0203LB00SA02

Il Capannone occupa l'intera area rettangolare su cui insiste e confina sui lati anteriore e posteriore con bene comune non censibile, lateralmente con sub 2, sub 4

Rispetto alla planimetria catastale è stato riscontrato aumento della superficie utile con ampliamento del soppalco (mq.72,30)  
La visura catastale riporta probabilmente in modo erroneo la Consistenza pari a mq 975,00 e la superficie catastale pari a mq. 340,00  
Lo stato manutentivo è buono

CONSISTENZA CATASTALE	SUPERFICE CATASTALE
mq 975	mq.340


PLANIMETRIA AGGIORNATA  
Superficie commerciale mq. 319      Ampliamento mq.72,30

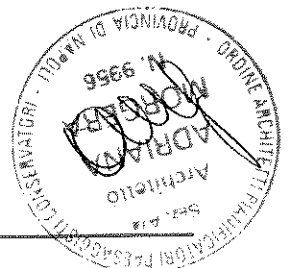
Part. 997 Sub 3 cat.C/3 cod. 0203LB00SA03

Il Capannone occupa l'intera area rettangolare su cui insiste e confina sui lati anteriore e posteriore con bene comune non censibile, lateralmente con sub3, sub 5

Rispetto alla planimetria catastale non sono state riscontrate modifiche o ampliamenti di superficie pertanto lo stato dei luoghi è conforme.  
Lo stato manutentivo è buono

CONSISTENZA CATASTALE	SUPERFICE CATASTALE
mq 311	mq.334

  
**Oreste Di Gennaro**  
Agente Immobiliare  
Iscr. Ruolo Periti ed Esperti  
C.C.I.A.A. Napoli n°2301



**PLANIMETRIA AGGIORNATA**

Superficie Commerciale mq 321, 74

Part. 997 Sub 4 cat.C/3 cod. 0203LB00SA04

Il Capannone è posto in corrispondenza della testata della stecca ed occupa l'intera area rettangolare su cui insiste .

Confina su tre lati corti con bene comune non censibile, lateralmente con sub 4.

Rispetto alla planimetria catastale lo stato dei luoghi è difforme .

L'ambiente interno è stato frazionato in due unità immobiliari indipendenti e per rendere funzionale la seconda unità è stata realizzata la zona servizi e deposito e l'apertura del vano porta posto lateralmente.

Inoltre gli ambienti della seconda unità non sono accessibili in quanto distrutti da incendio.

La documentazione catastale ricevuta dalla Committenza non riporta l'avvenuta variazione tanto che i confini non sono aggiornati.

La planimetria elaborata dalla Napoli Servizi riproduce la nuova configurazione degli spazi.

**CONSISTENZA CATASTALE**

mq 311

**SUPERFICE CATASTALE**

mq.356

**PLANIMETRIA AGGIORNATA**

locale il cui accesso è sul fronte principale:

Superficie commerciale mq 165

Lo stato manutentivo è buono.

Locale il cui accesso è laterale:

Superficie commerciale mq. 164,35

Non è stato possibile accedere ai locali .

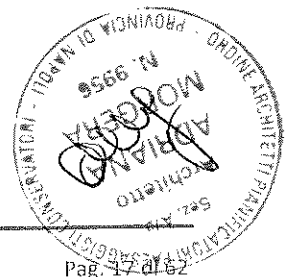
**LOTTO D:**

Sez. PIA fl.6 part. 994 sub 3 – sub 5- sub 7 - sub 9 – sub 11 sub- 13 sub 15 sub 17 sub.19

L'area del lotto D, di forma rettangolare ospita capannoni distribuiti su un'unica stecca posta in posizione centrale ai due ingressi messi in comunicazione dal percorso carrabile per un totale di 9 immobili.

Essi sono provvisti di area esterna pertinenziale o di soppalco interno.

**Oreste Di Gennaro**  
Agente Immobiliare  
Iscr. Ruolo Periti ed Esperti  
C.C.I.A.A. Napoli n° 2309



L'impianto antincendio a servizio del lotto non è funzionante e gli spazi comuni necessitano di interventi di manutenzione ordinaria

La scrivente per maggiore chiarezza riporta i mq catastali indicati sulla visura e quelli calcolati dai tecnici della Napoli Servizi nell'aggiornamento delle planimetrie:

Dal confronto della planimetria catastale con le planimetrie aggiornate fornite dalla Napoli Servizi e con quanto constatato dagli scriventi in sede di sopralluogo sullo stato manutentivo degli immobili si osserva che :

Part. 994 sub 3 cat. C/3 cod. 0203LD00SA01

Il Capannone è posto in corrispondenza della testata della stecca ed occupa con la superficie esterna di pertinenza l'intera area rettangolare. Confina su tre lati con bene comune non censibile, lateralmente con sub 4\_5

Rispetto alla planimetria catastale non sono state riscontrate modifiche o ampliamenti di superficie pertanto lo stato dei luoghi è conforme. Lo stato manutentivo necessita di interventi

CONSISTENZA CATASTALE  
mq 278

SUPERFICIE CATASTALE  
mq.315

PLANIMETRIA AGGIORNATA  
Superficie Commerciale mq 283

Area scoperta ad uso esclusivo mq17,06

Part. 994 sub 4\_5 cat. C/3 cod. 0203LD00SA02

Il capannone occupa con la superficie esterna di pertinenza l'intera area rettangolare

Confina su due lati corti con bene comune non censibile, lateralmente con sub 3 e sub 7

Rispetto alla planimetria catastale non sono state riscontrate modifiche o ampliamenti di superficie pertanto lo stato dei luoghi è conforme.

Lo stato manutentivo necessita di interventi straordinari.

CONSISTENZA CATASTALE  
Mq. 271

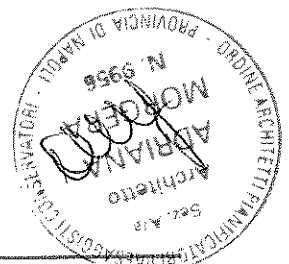
SUPERFICIE CATASTALE  
mq.300

PLANIMETRIA AGGIORNATA  
Superficie Commerciale mq 283

Area scoperta ad uso esclusivo mq17,06

Part. 994 sub 6\_7 cat. C/3 cod. 0203LD00SA03

**Oreste Di Genaro**  
Agente Immobiliare  
Iscr. Rubrica Periti ed Esperti  
C.C.I.A.A. Napoli n° 2201





Il Capannone Occupa con la superficie esterna di pertinenza l'intera area rettangolare

Confina su due lati corti con bene comune non censibile, lateralmente con sub 4\_5 e sub 8\_9

Rispetto alla planimetria catastale non sono state riscontrate ampliamenti di superficie eccetto una modifica interna, pertanto lo stato dei luoghi è parzialmente conforme.

Lo stato manutentivo necessita di interventi .

CONSISTENZA CATASTALE

Mq. 271

SUPERFICE CATASTALE

mq.300

PLANIMETRIA AGGIORNATA

Superficie Commerciale mq 283

Area scoperta ad uso esclusivo mq 16,38

Part. 994 sub 8\_9 cat. C/3 cod. 0203LD00SA04

Il Capannone occupa con la superficie esterna di pertinenza l'intera area rettangolare

Confina su due lati con bene comune non censibile, lateralmente con sub 6\_7e sub 10\_11

Rispetto alla planimetria catastale sono state riscontrate ampliamenti di superficie con realizzazione di soppalco ( mq 95,55) ,chiusura su tutti i lati dello spazio esterno pertinenziale (mq. 78,95 ) modifica interne e realizzazione di collegamento verticale tra il piano soppalco e il piano terra attraverso ascensore e scale .

Lo stato manutentivo è ottimo.

CONSISTENZA CATASTALE

mq 271

SUPERFICE CATASTALE

mq. 298

PLANIMETRIA AGGIORNATA

Superficie Commerciale mq 372,25

Ampliamento mq.175

Part. 994 sub10\_11 cat. C/3 cod. 0203LD00SA05

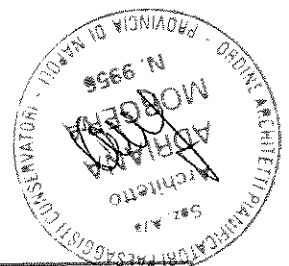
Il Capannone occupa con la superficie esterna di pertinenza l'intera area rettangolare

Confina su due lati corti con bene comune non censibile, lateralmente con sub 8\_9e sub 12\_11

Non è stato effettuato sopralluogo per mancanza di personale in sede.

I tecnici della Napoli Servizi hanno annotato sulla planimetria aggiornata la dicitura: NON RILEVATO .

**Oreste Di Gennaro**  
Agente Immobiliare  
Iscr. Ruolo Periti ed Esperti  
C.C.I.A.A. Napoli n. 2301



Dal confronto della planimetria redatta dalla Napoli Servizi con la planimetria catastale e dal rilievo fotografico realizzato si evince che l'area pertinenziale esterna è stata chiusa su tutti i lati pertanto si configura un ampliamento di superficie (mq 78,90)

CONSISTENZA CATASTALE  
mq 271

SUPERFICE CATASTALE  
mq. 300

PLANIMETRIA AGGIORNATA  
Superficie Commerciale 281

Ampliamento mq. 78,90

Part. 994 sub 12\_13 cat. C/3 cod. 0203LD00SA06

Il Capannone occupa con la superficie esterna di pertinenza l'intera area rettangolare

Confina su due lati corti con bene comune non censibile, lateralmente con sub 10\_11 e sub 15\_16.

Rispetto alla planimetria catastale sono state riscontrate ampliamenti di superficie con realizzazione di soppalco ( mq248,9) ,chiusura su tutti i lati dello spazio esterno pertinenziale (mq. 78,95).

Lo stato manutentivo discreto.

CONSISTENZA CATASTALE  
mq 271,00

SUPERFICE CATASTALE  
mq. 299,00

PLANIMETRIA AGGIORNATA  
Superficie Commerciale mq. 280,00

AMPLIAMENTO mq 327,80

Part. 994 sub 14\_15 cat. C/3 cod. 0203LD00SA07

Il Capannone occupa con la superficie esterna di pertinenza l'intera area rettangolare

Confina su due lati corti con bene comune non censibile, lateralmente con sub 12\_13 e sub 16\_17

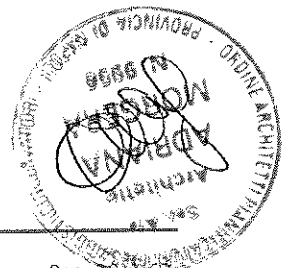
Rispetto alla planimetria catastale sono state riscontrate ampliamenti di superficie con realizzazione di soppalco ( mq 264,00), chiusura su tutti i lati dello spazio esterno pertinenziale (mq. 78,95 ).

Lo stato manutentivo discreto.

CONSISTENZA CATASTALE  
mq 271,00

SUPERFICE CATASTALE  
mq. 300,00

**Oreste Di Gennaro**  
Agente Immobiliare  
Iscr. Ruolo Periti ed Esperti  
C.C.I.A.A. Napoli n°2301



PLANIMETRIA AGGIORNATA

Superficie Commerciale mq 280

AMPLIAMENTO

mq 342,9

Part. 994 sub 16\_17 cat. C/3 cod. 0203LD00SA08

Il Capannone occupa con la superficie esterna di pertinenza l'intera area rettangolare

Confina su due lati corti con bene comune non censibile, lateralmente con sub 14\_15e sub 18\_19

Rispetto alla planimetria catastale sono state riscontrate ampliamenti di superficie con realizzazione di soppalco (mq. 140).

Lo stato manutentivo discreto.

CONSISTENZA CATASTALE

Mq. 271,00

SUPERFICE CATASTALE

mq. 300,00

PLANIMETRIA AGGIORNATA

Superficie Commerciale mq. 280,00

AMPLIAMENTO mq. 140,00

Area Esterna mq. 16,78

Part. 994 sub 18\_19 cod. cat. C/3 0203LD00SA09

Il capannone è posto in corrispondenza della testata della stecca ed è nelle immediate vicinanze di uno dei due ingressi al lotto.

Esso confina per tre lati con bene comune non censibile, con l'altro lato con sub 16\_17.

Rispetto alla planimetria catastale sono state riscontrate ampliamenti di superficie ottenuti con diversi interventi:

Ampliamento superficie Interna con chiusura su tutti i lati dell'area esterna pertinenziale (mq. 82,90)

Ampliamento superficie Interna con realizzazione di soppalco (mq.265,15),

Ampliamento superficie Interna attraverso annessione di container posto su area condominiale in aderenza al capannone con abbattimento parete perimetrale dello stesso (mq. 66,50).

Inoltre ad integrazione dell'attività che si svolge nel capannone, a ridosso del muro perimetrale del lotto, e su suolo condominiale sono state realizzati diversi manufatti a destinazione commerciale (mq 46,30) inoltre è stata utilizzata area condominiale per parcheggio clienti;

Lo stato manutentivo discreto.

CONSISTENZA CATASTALE

Mq, 278,00

SUPERFICE CATASTALE

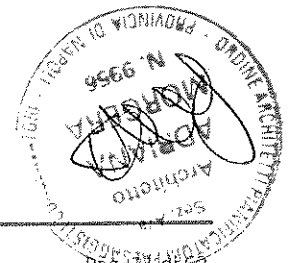
mq. 300,00

PLANIMETRIA AGGIORNATA

Superficie Commerciale mq. 280,00

Ampliamento mq. 411,00

**Oreste Di Gennaro**  
 Agenzia Immobiliare  
 Iscr. R. U. Op. Periti e Esperti  
 C. C. Napoli n° 2301



**LOTTO C:**

Sez. PIA fl.6 part. 991 sub 1\_2 cat. C/3 cod. 0203LC00SA01

L'area del lotto C, di forma rettangolare ospita un unico ampio capannone posta in posizione centrale rispetto all'area pertinenziale esterna accessibile da un unico ingresso carrabile. L'intera area è delimitata perimetralmente da cancello.

Il lotto C è in adiacenza al lotto E.

Non è stato possibile eseguire sopralluogo per mancanza di personale in sede.

Dal confronto della planimetria catastale con la planimetrie aggiornata si osserva che sono stati realizzati modifiche interne, aumento di superficie utile con ampliamento del soppalco esistente (mq. 42,5) e creazione di altro soppalco (mq.190,00)

CONSISTENZA CATASTALE  
mq. 1248,00

SUPERFICE CATASTALE  
mq. N.d.

**PLANIMETRIA AGGIORNATA**

Superficie Commerciale mq 1.217,00

Ampliamento mq 232,50

**LOTTO E:**

Sez. PIA fl.6 part. 990 sub 1\_2 cat. C/3 cod. 0203LE00SA01

L'area del lotto E, di forma rettangolare ospita un unico ampio capannone posta in posizione centrale rispetto all'area pertinenziale esterna accessibile da un unico ingresso carrabile. L'intera area è delimitata perimetralmente da cancello.

Il lotto E è in adiacenza al lotto C.

Non è stato possibile eseguire sopralluogo per mancanza di personale in sede.

Dal confronto della planimetria catastale con la planimetrie aggiornata si osserva che sono stati realizzati modifiche interne.

CONSISTENZA CATASTALE  
n.d.

SUPERFICE CATASTALE  
n.d.

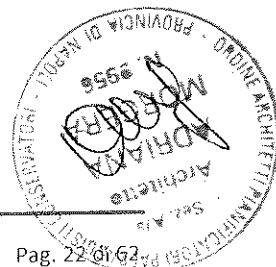
**PLANIMETRIA AGGIORNATA**

Superficie Commerciale mq. 1033,00

**LOTTO F:**

Sez. PIA fl.6 part. 989 sub 1\_2 cat. C/3 cod. 0203LF00SA01

**Oreste Di Gennaro**  
Agente Immobiliare  
Iscr. R. D. O. Veriti ed Esperti  
C.C. Napoli n. 2303



L'area del lotto F, di forma rettangolare ospita un unico ampio capannone posta in posizione centrale rispetto all'area esterna a pertinenziale accessibile da un unico ingresso carrabile. L'intera area è delimitata perimetralmente da cancello.

Il lotto F è in adiacenza ai lotti E.

Non è stato possibile eseguire sopralluogo per mancanza di personale in sede.

Dal confronto della planimetria catastale con le planimetrie aggiornate sono state riscontrate modifiche interne.

La scrivente per maggiore chiarezza riporta i mq catastali indicati in visura e quelli calcolati dai tecnici della Napoli Servizi nell'aggiornamento delle planimetrie:

CONSISTENZA CATASTALE  
Mq. 996,00

SUPERFICE CATASTALE  
mq. 1.302,00

PLANIMETRIA AGGIORNATA  
Superficie Commerciale mq. 1033,00

#### DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE

Il computo delle superfici commerciali è stato effettuato in ossequio alla Norma UNI EN 15733 del 2011 (ex UNI 10750 del 2005) – Agenzie Immobiliari – Requisiti del Servizio

#### METODO DI VALUTAZIONE

In relazione al quesito posto dal Committente e alla tipologia immobiliare di cui si tratta, i sottoscritti perverranno, adottando il metodo della valutazione comparativa, ad attribuire all'immobile il più probabile valore di mercato sulla base delle quotazioni dei valori correnti pubblicati sul Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli, nonché dell'esperienza acquisita nel corso dell'attività professionale di Agente Immobiliare.

Tra i parametri di stima adottabili per pervenire al più probabile valore di mercato dei cespiti, si è preferito utilizzare, pertanto, il criterio della **stima comparativa**.

Tale metodo (**stima sintetica**) consente di determinare il valore venale in comune commercio, paragonando i beni da stimare con immobili di equivalenti caratteristiche, ubicati nelle vicinanze, tenuto conto delle eventuali detrazioni ed aggiunte per il caso specifico.

**Oreste Di Gennaro**  
Agente Immobiliare  
Isca. Ruolo Periti ed Esperti  
C.C.I.A.A. Napoli n. 22301



## VALORE DEGLI IMMOBILI

I sottoscritti, con particolare riguardo alle Indicazioni ed Avvertenze del Listino Ufficiale, rilevata la quotazione del valore corrente di mercato per la tipologia degli immobili in esame e applicati agli stessi gli opportuni fattori incrementativi e/o decrementativi, determinano, come segue, il valore unitario al metro quadro riferito alla zona ove gli immobili in questione sono ubicati.

E' utile precisare, per la corretta trattazione della presente indagine peritale, che il "Polo Artigianale" di Pianura costituisce un "unicum" per il territorio ove esso è collocato e, quindi, analoghi complessi, in detta zona, non sono riscontrabili.

Pertanto, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato unitario al metro quadro la comparazione con immobili equivalenti dovrà essere effettuata estendendo la ricerca a soluzioni campione collocate nei territori limitrofi (in particolare nei comuni di Quarto Flegreo e Pozzuoli) dove un simile agglomerato urbano può essere più facilmente individuato.

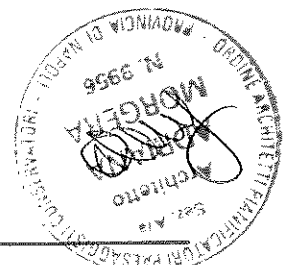
Si pensi, ad esempio, all'area più prossima di Agnano (comune di Pozzuoli) dove, pur non rilevando la medesima tipologia di insediamento, si è constatata la concentrazione di numerosi capannoni (prevalentemente utilizzati da concessionarie d'auto e non solo per l'esercizio di attività di vendita ed assistenza) che, per le caratteristiche possedute, possono essere assoggettati al particolare complesso immobiliare in esame.

Le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – anno 2017 Il semestre (ultimo rilevamento pubblicato alla data della presente stima a cura dell'Agenzia delle Entrate) – riferite ai capannoni tipici, liberi e disponibili alla vendita ed in normale stato conservativo (codice di zona E28) riportano un valore di mercato contenuto tra un minimo di Euro 450,00/mq. ed un massimo di Euro 900,00/mq.; **in media Euro 675,00 (Euro seicentoseptantacinque/00) per metro quadro;**

Le quotazioni del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli (BIN) – rilevamento del II semestre 2017 (ultimo pubblicato a cura della Camera di Commercio di Napoli) – riportano, per immobili liberi ricadenti nella "zona Pianura M9" (Tab. pag. 34 – immobili presenti nell'area colorata in rosso della mappa relativa all'area urbana di riferimento) un **valore medio di Euro 600,00 (Euro seicento/00) per metro quadro.**

Si riportano, qui di seguito, inoltre, i riferimenti di alcuni "immobili concorrenti" liberi e disponibili per l'acquirente che, ubicati nella vicinanze, per le analogie che essi presentano con i cespiti oggetto della presente stima, possono essere considerati elementi di supporto alla presente trattazione e, precisamente:

**Oreste Di Gennaro**  
Agente Immobiliare  
Isch. Puglia  
CCIAA



**1) Capannone in vendita in Quarto (Napoli) alla Via Masullo, in prossimità del Centro Commerciale "Quarto Nuovo", di circa 800,00 mq. interni oltre 200,00 mq. di spazio esterno (circa 820,00 mq. commerciali). Realizzato nell'anno 1990, è dotato di riscaldamento. Richiesta: Euro 630.000,00 (Euro 768,29/mq. – Euro *settecentosessantotto/29*) per metro quadro;**

**2) Capannone in vendita in Pozzuoli (Strada Provinciale per Pianura) a 2 Km dall'imbocco della Tangenziale, ubicato in un contesto delimitato e custodito, immobile su due livelli fuori terra di circa 1.000,00 mq. oltre spazio esterno costituito da ampio piazzale recintato di circa 2.000,00 mq., avente accesso mediante cancello automatizzato (circa 1.140,00 mq. commerciali). Realizzato in cemento armato nell'anno 1978. Richiesta: Euro 700,00 (Euro 614,04/mq. – Euro *seicentoquattordici/04*) per metro quadro;**

**3) Laboratorio in vendita (categoria catastale C3) ubicato in Agnano (Pozzuoli) in contesto ove sono presenti attività commerciali ed industriali. Trattasi di un "open space" di circa 270 mq. oltre zona uffici e servizi per altri circa 30,00 mq.. Superficie commerciale circa 300,00 mq. con altezza di circa 3,80 mt. Realizzato nel 1985. Richiesta: Euro 100.000,00 (Euro 333,33/mq. – Euro *trecentotrentatre/33*) per metro quadro;**

**4) Capannone in vendita in Cuma (Pozzuoli) alla Via delle Colmate, con doppio ingresso, di circa 700,00 mq con spazio esterno di circa 2000,00 mq. adibito a parcheggio e zona manovra. Superficie commerciale di circa 1.000,00 mq. Richiesta: Euro 450.000,00 (Euro 450,00/mq. – Euro *quattrocentocinquanta/00*) per metro quadro.**

**NB. I quattro riferimenti sopra riportati, fedelmente desunti dalle inserzioni presenti sul portale web specializzato "immobiliare.it", riguardano immobili liberi e sono contemporanei alla presente trattazione.**

**E' necessario considerare, tuttavia, che i valori al metro quadro così ricavati per ogni singolo bene, non esprimono prezzi realizzati, bensì indicano i prezzi di richiesta e, come tali, probabilmente suscettibili di "fisiologiche" riduzioni, in sede di trattativa.**

**Infatti, come confermano le risultanze delle indagini di mercato relative alla Provincia di Napoli condotte nel 1° semestre 2018 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia delle Entrate, le quotazioni scaturenti tra prima offerta e prezzo reale di vendita, hanno subito, in media, un decremento del 10 % - dieci per cento (dato statistico).**

Applicando tale parametro si avrà:

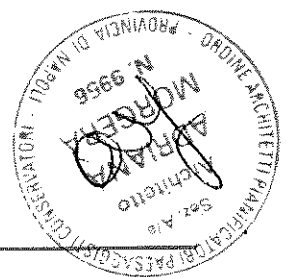
Euro 768,29 x 0,90 = Euro 691,46;

Euro 614,04 x 0,90 = Euro 552,63;

Euro 333,33 x 0,90 = Euro 299,99;

Euro 450,00 x 0,90 = Euro 405,00

**Oreste Di Gennaro**  
Agente Immobiliare  
Iscri



E' necessario evidenziare, inoltre, che per giungere alla determinazione del valore medio unitario al metro quadro relativo agli immobili costituenti l'intero "Polo Artigianale", come da disposizioni ricevute dalla Committente, non si è proceduto all'esame delle svariate e disomogenee situazioni locative.

Tanto premesso, la media dei valori così ricavati è la seguente:

Euro 675,00 + Euro 600,00 + Euro 691,46 + Euro 552,63 + Euro 299,99 + Euro 405,00 = Euro 3.224,08 : 6 = Euro 537,34/mq. (cinquecentotrentasette/34) per metro quadro.

Per adeguare, quindi, i valori riscontrati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto della valutazione, si ritiene opportuno dover applicare il seguente coefficiente correttivo incrementativo:

**coeff. 1,15 % per la unicità del complesso (definizione di "Polo").**

Calcolo :

Euro 537,34/mq. (valore ricavato dalla media suindicata) x coefficiente incrementativo pari all' 1,15 % = Euro 617,94/mq. arrotondati ad Euro 618,00/mq. - Euro seicentodiciotto/00 per metro quadro (valore unitario di stima).

#### **VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

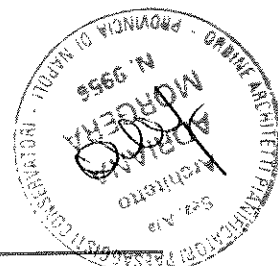
Il prezzo di mercato al metro quadro, alla data di redazione del presente giudizio di stima, è di Euro 618,00 (seicentodiciotto/00) per metro quadro.

#### **Conclusioni**

Vale evidenziare, infine, che la collocazione di tutti i cespiti nel medesimo comprensorio, rappresenta una ulteriore garanzia per la presente stima, in quanto la metodologia che si è inteso adottare non comporterà alcun pregiudizio, atteso che i beni stimati hanno subito univoco criterio.

Il valore degli immobili indicati potrà essere suscettibile di variazioni in relazione al periodo che intercorre tra la presente valutazione e la commercializzazione del bene stesso per effetto di modificazione nell'andamento delle quotazioni del mercato immobiliare ovvero per il mutare di leggi e/o normative che regolano i vincoli locativi e/o per eventuali normative fiscali e/o finanziarie che modifichino l'attuale regime.

**Oreste Di Gennaro**  
Agente Immobiliare  
Iscr. Ruolo Periti ed Esperti  
C.C.A. Napoli n° 2301





I sottoscritti, nel consegnare il presente giudizio di stima, correttamente redatto secondo i criteri più appropriati di valutazione, ritengono di aver assolto all'incarico ricevuto e contestualmente dichiarano la completa disponibilità ad effettuare ogni ulteriore supplemento di perizia in ordine a specifici quesiti eventualmente posti dal Committente.

### **I Valutatori**

La presente relazione consta di n. 62 pagine, n.  $\angle$  allegati e n.  $\angle$  fotografie ed è stata redatta dai sottoscritti:

Agente Immobiliare: **Oreste Di Gennaro**

Perito ed Esperto in Stima e Valutazioni Immobili C.C.I.A.A. di Napoli iscr. n. 2301;

Iscr. ex Ruolo Agenti d'Affari in Mediazione C.C.I.A.A. di Napoli n. 429/88;

Iscr. REA (Soc. Gruppo Italiano Immobiliare S.a.s.) n. 389972/85

Componente Commissione Stime e Listino della BIN Borsa Immobiliare di Napoli

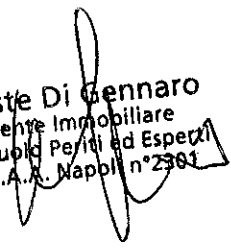
Consulente Tecnico Urbanistico: **Arch. Adriana Morgera**

Iscr. all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli n. 9956

Iscr. all'Albo dei Periti del Tribunale di Napoli n. 11792

### Allegati:

- planimetrie
- visure Catastali
- fotografie



**Oreste Di Gennaro**  
Agente Immobiliare  
Iscr. Ruolo Periti ed Esperti  
C.C.I.A.A. Napoli n° 2301

### Pubblicazioni d'ausilio

1. LISTINO UFFICIALE della Borsa Immobiliare di Napoli, con particolare attenzione alle Indicazioni ed Avvertenze per una corretta applicazione delle quotazioni.
2. Codice delle Valutazioni Immobiliari pubblicato da TECNOBORSA SCpA

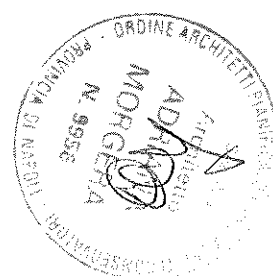


**Oreste Di Gennaro**  
Agente Immobiliare  
Iscr. Ruolo Periti ed Esperti  
C.C.I.A.A. Napoli n° 2301



**cod. 0203LD00SA01**  
**Locale IS.LD - piano Terra – int. D1**  
**(PIA/6/994/2-3)**  
**consistenza mq. 278,00**

**Oreste Di Gennaro**  
Agente Immobiliare  
Iscr. P. Periti ed Esperti  
Al. n. 2301





Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/04/2018

Data: 26/04/2018 - Ora: 10.16.45 Fine  
Visura n.: T62385 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di NAPOLI ( Codice: F839)	
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di NAPOLI	
<b>Unità immobiliare</b>	Sez. Urb.: PIA Foglio: 6 Particella: 994 Sub.: 3	

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	6	994	2	5		C/3	2	278 m <sup>2</sup>	Totale: 315 m <sup>2</sup>	Euro 1.622,40	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo STRADA PROVINCIALE MONTAGNA SPACCATA SNC piano: T.												
Annotazioni classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma 3 (D.M. 701/94)												

<b>INTESTATO</b>	
N.	DATI ANAGRAFICI
1	COMUNE DI NAPOLI con sede in NAPOLI
DATI DERIVANTI DA	
VOLTURA D'UFFICIO del 14/02/2018 protocollo n. NA0112231 Volura in atti dal 13/04/2018 Repertorio n.: 56 Rogante: COMUNE NAPOLI Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: PR. ACQ. GR. AL PAT. COMUNALE T.7861/18 RE18 (n. 14003.1/2018)	
CODICE FISCALE	
80014890638*	
DIRITTI E ONERI REALI	
(1) Proprieta' per 1/1	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Oreste Di Gennaro**  
Agente Immobiliare  
Iscr. Ruolo Periti ed Esperti  
C.C.I.A.A. Napoli n° 2301



MOD. AN  
LIRE  
300

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1938, n. 652)

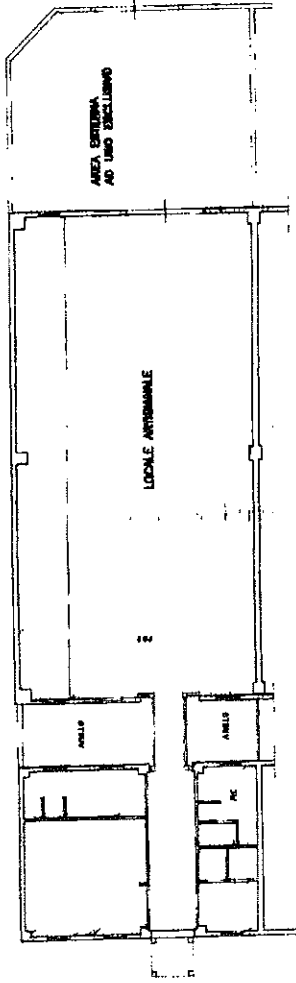


Planimetria di u.i.u. in Comune di NAPOLI via STRADA PROVINCIALE MONTAGNA SPACCATA S.p.

# PIANTA PIANO TERRA

0203LD00SA01

STESSA DITTA



ORIENTAMENTO



SCALA Di

RISERVATO ALL'UFFICIO

Compilata dal Ing. SCIFELO MARCELLO

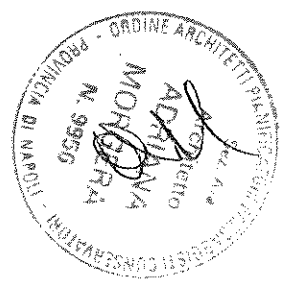
Dichiarazione di N.C.  Denuncia di variazione

Iscritto all'albo de INGEGNERI

della provincia di NA

Particella: 994 - Foglio: 6

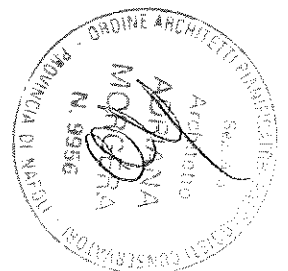
**Oreste Di Gennaro**  
 Agente Immobiliare  
 Iscr. Ruolo Periti ed Esperti  
 C.C.I.A.A. Napoli n° 2301



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/04/2018 - Comune di NAPOLI (F839) - < Sez.Urb.: PIA - Foglio: 6  
 STRADA PROVINCIALE MONTAGNA SPACCATA SNC piano: 1

**cod. 0203LD00SA02**  
**Locale IS.LD - piano Terra – int. D2**  
**(PIA/6/994/4-5)**  
**consistenza mq. 271,00**

**Oreste Di Gennaro**  
Agente Immobiliare  
Iscr. Ruolo Periti ed Esperti  
C.C.I.A.A. Napoli n° 22011





Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 26/04/2018 - Ora: 10.15.22 Fine  
Visura n.: T61294 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 26/04/2018

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di NAPOLI ( Codice: F839)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di NAPOLI Sez. Urb.: PIA Foglio: 6 Particella: 994 Sub.: 5

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	PIA	6	994	4	5		C/3	2	271 m <sup>2</sup>	Totale: 300 m <sup>2</sup>	Euro 1.581,55	Variazione del 09/11/2015 - Inscrittimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b> STRADA PROVINCIALE MONTAGNA SPACCATA SNC piano: T. <b>Annotazioni</b> classamento proposto con decorso i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)												

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI NAPOLI con sede in NAPOLI		80014890638*	(1) Proprietà per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>				
VOLTURA D'UFFICIO del 14/02/2018 protocollo n. NA0112231 Voltura in atti dal 13/04/2018 Repertorio n.: 56 Rogante: COMUNE NAPOLI Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: PR. ACQ. GR. AL PAT. COMUNALE T.7861/18 RE18 (n. 14003.1/2018)				

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Oreste Di Gennaro**  
 Agente Immobiliare  
 Iscr. Ruolo/Peciti ed Esperti  
 C.C.I.A.A. Napoli n°2807

MOD. AN (CEU)  
LIRE  
300

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
CATASTO EDILIZIO URBANO (ROL 13-4-1939, n. 652)

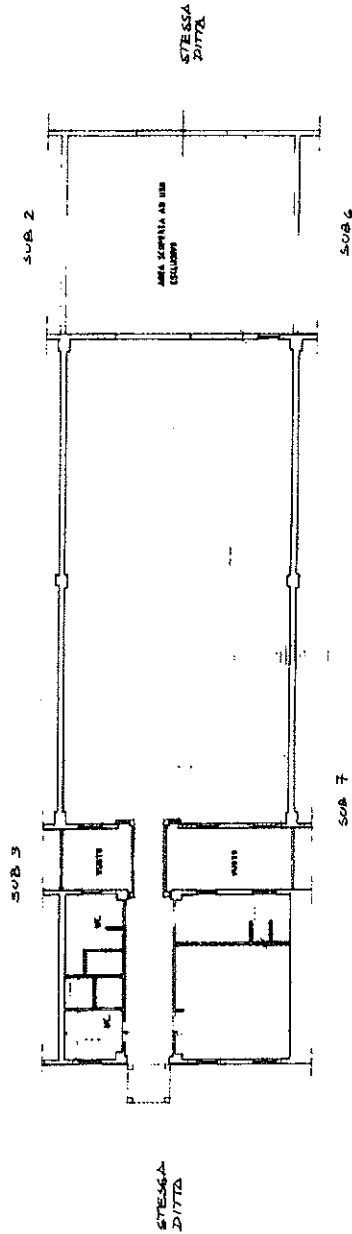


MOD. AN (CEU)  
F. 10 - mod. 4/04

Planimetria di u.i.u. in Comune di NAPOLI, via STRADA PROVINCIALE MONTAGNA SPACCATA s.p.a.c.a.t.a civ. s.n.c.

# PIANTA PIANO TERRA H=4.70 m

0203LD00SA02



SCALA DI 1:2000

RISERVATO ALL'UFFICIO

Compilata dal ING. SERAFINI MARCELLO  
(libro, cognome e nome)

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

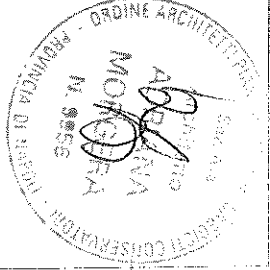
Identificativi catastali

F. 994 sub. 5 SANCIU  
n. 3/1

iscritto all'elenco de ARDE SX/EL  
nella provincia di ROMA  
in 1691

- < Sez. Urb. 6 - Particella: 5 >

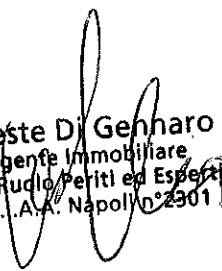
**Oreste Di Gennaro**  
Agente Immobiliare  
Iscri. Ruolo Periti ed Esperti  
C.C.I.A.A. Napoli n° 2301

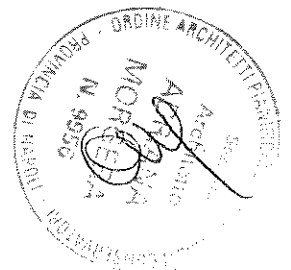


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/04/2018 - Comune di NAPOLI (F839)  
STRADA PROVINCIALE MONTAGNA SPACCATA SNC piano: 1;

planimetria in atti

**cod. 0203LD00SA03**  
**Locale IS.LD - piano Terra – int. D3**  
**(PIA/6/994/6-7) c**  
**consistenza mq. 271,00**

  
**Oreste Di Genaro**  
Agente Immobiliare  
Iscr. Ruolo Periti ed Esperti  
C.C. .A.A. Napoli n° 2301







Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 26/04/2018 - Ora: 10.08.52 Fine  
Visura n.: T56193 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 26/04/2018

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di NAPOLI ( Codice: F839)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di NAPOLI Sez. Urb.: PIA Foglio: 6 Particella: 994 Sub.: 7

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	PIA	6	994	6	5		C/3	2	271 m <sup>2</sup>	Totale: 300 m <sup>2</sup>	Euro 1.581,55	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b> STRADA PROVINCIALE MONTAGNA SPACCATA SNC piano: T. <b>Annotazioni</b> classamento proposto con decori i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)												

**INTESTATO**

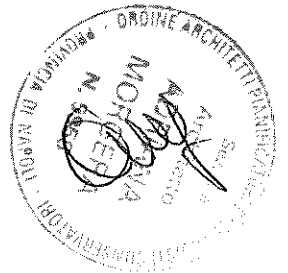
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE
1	COMUNE DI NAPOLI con sede in NAPOLI		80014890638*
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
		VOLTURA D'UFFICIO del 14/02/2018 protocollo n. NA0112231 Voltura in atti dal 13/04/2018 Repertorio n.: 56 Rogante: COMUNE NAPOLI Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: PR. ACQ. GR. AL PAT. COMUNALE T:7861/18 RE18 (n. 14003.1/2018)	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Oreste Di Gennaro**  
Agente Immobiliare  
Iscr. Ruolo Periti ed Esperti  
C.C.I.A.A. Napoli n/2304



15 (T) 2000  
P. 70 (sempre 000)

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1938, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di NAPOLI via STRADA PROVINCIALE MONTAGNA SPACCATA n. 739

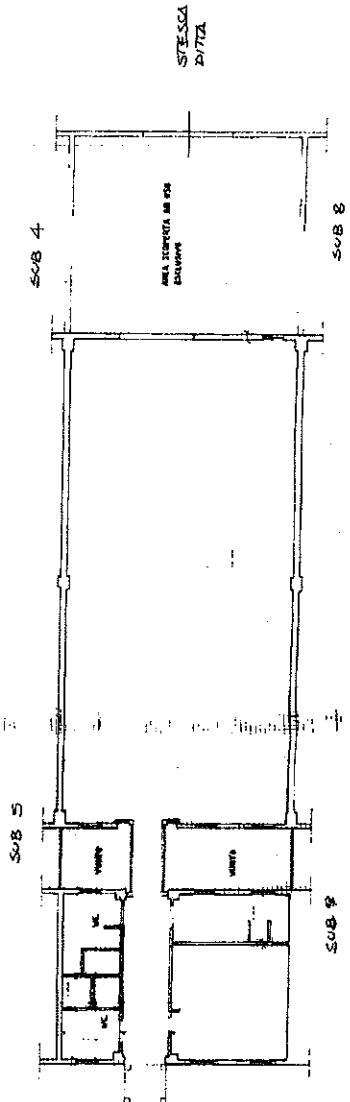
MOD. AM (

LIBRE  
300

0203LD00SA03

# PIANTA PIANO TERRA

H=4.70 m



ORIENTAMENTO:

SCALA DI 1:500  
RISERVATO ALL'UFFICIO

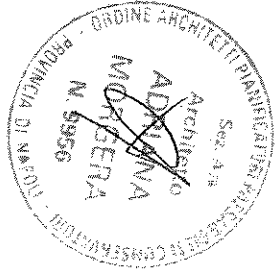
Compiata dal Ing. SCARFINO MARCELLO  
(Firma, cognome e nome) - C.E.L.I.C.

Iscritto all'Albo de INGEGNERI  
della Provincia di ROMA n. 1169

Sez. Urb.: PIA. 7 Foglio 1006 Particella 1006/004 Subalterno: 7

Sez. Urb.: PIA. 7 Foglio 1006 Particella 1006/004 Subalterno: 7

**Oreste Di Gennaro**  
Agente Immobiliare  
Iscr. Ruolo Periti ed Esperti  
C.C.I.A.A. Napoli n° 2301



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/04/2018 - Comune di NAPOLI (F839) - <  
STRADA PROVINCIALE MONTAGNA SPACCATA SNC piano: T;

ma planimetria in atti