

BORSA IMMOBILIARE DI NAPOLI

www.binapoli.it

STIMA ORDINARIA

PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Stima cod. _____



Committente: NAPOLI SERVIZI SpA

**Ubicazione del bene: via Vittoria Aganoor, 2, 80100, Napoli "Piscinola"
POLO ARTIGIANALE DI PISCINOLA**

Valutatori: GEOM. CUONO MANNA- ARCH. FABIO ALFONSO DE STEFANO

Stima Ordinaria redatta in triplice originale per il Committente, la Borsa Immobiliare di Napoli, il Valutatore

Data 28/05/2018

Agente Immobiliare Cuono Manna - R.E.A. n° 629804-Ischr. Ex Ruolo C.C.I.A.A. n. 1355- Albo periti ed esperti Camera di Commercio Napoli n° 3198.

Architetto Fabio Alfonso De Stefano iscritto all'Albo degli Architetti di Napoli al n° 9686, CTU del Tribunale di Napoli matr. 11456.

Data del sopralluogo 24/05/2018 Committente Borsa Immobiliare di Napoli in persona del Amministratore unico Giovanni Adelfi, Indirizzo via S. Aspremo n° 2, Napoli

Proprietà: NAPOLI SERVIZI Spa

Ubicazione immobile
Napoli via Vittoria Aganoor, 2.

CONFERIMENTO DI INCARICO

Lettera d'incarico della Napoli Servizi Spa prot. 0022931/18 del 02/05/2018. Il sopralluogo è stato eseguito in data 24/05/2018 alla presenza del geom Giovanni De Gennaro quale dipendente della Napoli Servizi spa. La documentazione ai valutatori è stata trasmessa a mezzo mail, sono state fornite visure, e planimetrie degli immobili, nonché parte delle planimetrie in formato DWG. Le planimetrie mancanti sono state trasmesse ai sottoscritti dal geom. De Gennaro a mezzo mail. Durante il sopralluogo sono stati visionati tutti i locali ad eccezione di due, perchè inaccessibili per le motivazioni specificate nella scheda di riferimento.

QUESITO

Stima unitaria del più probabile valore di vendita al mq commerciale del sito.

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

In relazione all'incarico affidato i sottoscritti Agente Immobiliare, debitamente autorizzato alla consulenza tecnica immobiliare dalla legge professionale 39/1989, nonché l'Architetto, procedono alla redazione della presente stima. Ai fini della presente relazione i sottoscritti terranno conto delle indicazioni fornite dal Committente, nonché degli accertamenti svolti in occasione del sopralluogo avvenuto, restando espressamente esonerato dall'eseguire qualsiasi verifica e/o accertamento negli Uffici Pubblici competenti.

DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di polo artigianale, costituito da un fabbricato di forma ad L realizzato nell'anno 2000, costituito da 14 unità immobiliari e da 25 posti auto scoperti regolarmente accatastati, insistenti su un area di circa mq 10.000. Il quartiere di Napoli in cui sorge il polo artigianale è Piscinola ed è situato nella periferia nord della città. Confina a nord con il quartiere di Scampia, a nord-ovest con il comune di Mugnano di Napoli, ad ovest con il quartiere di Chiaiano, a sud con il quartiere di San Carlo all'Arena e ad est con il quartiere di Miano. Con il quartiere di Marianella e gli adiacenti quartieri di Chiaiano e Scampia, Piscinola costituisce, a partire dal 2005, la VIII Municipalità del Comune di Napoli. L'area su cui sorge il fabbricato è costituita da due ingressi carrabili ed uno pedonale, in particolare uno carrabile da via nuova dietro la vigna, uno carrabile da via Piscinola ed infine uno pedonale da via Aganoor.

Il fabbricato è costituito da un unico piano fuori terra e l'ingresso alle unità immobiliari avviene dall'area libera che circonda il fabbricato. Tutte le unità presentano un soppalco interno.

La destinazione catastale prevalente del fabbricato è di tipo commerciale, di fatto all'interno dei locali durante il sopralluogo, sono state rilevate attività artigianali. Infatti il complesso nasce con la denominazione di "Polo artigianale Piscinola" in netto contrasto con le destinazioni catastali rilevate dalle visure. Pertanto la valutazione sarà effettuata sulla reale destinazione artigianale dei locali e non sulla destinazione catastale. Le unità immobiliari sono facilmente accessibili dai diversamente abili, mentre l'accesso ai soppalchi è impedito agli stessi dalla presenza di scale prive di montascale e dall'assenza di ascensori. Lo stato di manutenzione del fabbricato è abbastanza buono, l'esterno necessita di una tinteggiatura generale delle pareti.

Unità Immobiliare Sub 3

Trattasi di capannone a destinazione commerciale (destinazione catastale) costituito da un piano terra, completamente soppalcato, adibito alla produzione ed alla riparazione di lampadari (attività artigianale). L'unità è il primo capannone dell'intero complesso artigianale per chi entra dal cancello carrabile su via Piscinola e prosegue sul viale interno radente via Aganoor. Il piano terra è costituito da un'ampia area adibita all'attività commerciale, in fondo al locale in prossimità della scala ci sono due locali adibiti a deposito e il bagno. Il piano superiore presenta due quote di calpestio ed è in parte adibito a deposito ed in parte ad ufficio. L'intera unità è in cemento armato prefabbricato, gli infissi sono in metallo, i bagni sono funzionanti così come l'impianto elettrico e rivestiti con mattonelle in ceramica smaltata. La destinazione catastale (C1) non coincide con la reale destinazione artigianale dell'immobile. La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto, il soppalco è stato ampliato e inoltre è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni.



Unità Immobiliare Sub 2

Trattasi di capannone a destinazione commerciale (destinazione catastale) costituito da un piano terra, parzialmente soppalcato, adibito alla vendita ed alla riparazione di battistrada per autoveicoli (attività artigianale). L'unità è il secondo capannone dell'intero complesso artigianale per chi entra dal cancello carrabile su via Piscinola e prosegue in direzione radente a via Aganoor. Il piano terra è costituito da un'ampia area adibita alla lavorazione, in fondo al locale in prossimità della scala c'è il bagno. Il piano superiore presenta un'unica quota di calpestio ed è adibito a deposito. L'intera unità è in cemento armato prefabbricato, gli infissi sono in metallo, parte del soppalco interno è in acciaio, i bagni sono funzionanti così come l'impianto elettrico e rivestiti con mattonelle in ceramica smaltata. La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto, il soppalco è stato ampliato e inoltre è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni.



Unità Immobiliare Sub 4

Trattasi di capannone a destinazione commerciale costituito da un piano terra, parzialmente soppalcato, adibito ad attività commerciale (destinazione catastale), attualmente non è accessibile in quanto sequestrato dalla magistratura, pertanto si procede ad una descrizione effettuata sulla planimetria depositata in catasto. L'unità ha ingresso dal cortile retrostante il complesso artigianale. Il piano terra è costituito da un'ampia area adibita alla lavorazione, sul lato destro per chi entra dall'ingresso ci sono la scala di accesso al piano soppalco e un deposito con adiacente un bagno. Il soppalco che copre circa un quarto dell'intera superficie è provvisto di servizio igienico. L'intera unità è in cemento armato prefabbricato, gli infissi sono in metallo.

Unità Immobiliare Sub 5

Trattasi di capannone a destinazione commerciale (destinazione catastale) costituito da un piano terra, completamente soppalcato, adibito alla attività artigianale di falegnameria. L'unità è il terzo capannone commerciale dell'intero complesso artigianale per chi entra dal cancello carrabile su via Piscinola e prosegue sul viale interno radente via Aganoor. Il piano terra è costituito da un'ampia area adibita alla lavorazione, in fondo al locale in prossimità della scala sulla parete a sinistra c'è il bagno. Il piano superiore presenta quote di calpestio diverse ed in parte è adibito a deposito ed in parte a forno per la verniciatura. L'intera unità è in cemento armato prefabbricato, gli infissi sono in metallo, parte del soppalco interno è in legno, i bagni sono funzionanti così come l'impianto elettrico e rivestiti con mattonelle in ceramica smaltata. La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto, il soppalco è stato ampliato e inoltre è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni.



Unità Immobiliare Sub 6-7

Trattasi di capannone a destinazione commerciale (destinazione catastale) costituito da un piano terra, quasi completamente soppalcato, adibito alla attività artigianale di officina metalmeccanica di tornitura (attività artigianale). L'unità è il quarto capannone dell'intero complesso artigianale per chi entra dal cancello carrabile su via Piscinola e prosegue sul viale interno radente via Aganoor. Il capannone è il risultato della fusione di due unità immobiliari in particolare del sub 6 e del sub 7. Il piano terra è costituito da un'ampia area adibita alla lavorazione, all'interno del piano terra sono stati ricavati dei locali adibiti alle diverse lavorazioni, depositi e wc. Il piano soppalco non copre l'intera superficie del locale, è costituito da aree adibite alle lavorazioni, uffici, locali mensa, locali spogliatoi e wc. L'intera unità è in cemento armato prefabbricato, gli infissi sono in metallo, i bagni sono funzionanti così come l'impianto elettrico e rivestiti con mattonelle in ceramica smaltata. La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto, il soppalco è stato ampliato e inoltre è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni, infine l'unità è stata ampliata inglobando un locale dal vicino sub 8.



Unità Immobiliare Sub 8

Trattasi di capannone a destinazione commerciale (destinazione catastale) costituito da un piano terra, completamente soppalcato, utilizzato come sede amministrativa e operativa di un'impresa di costruzione (destinazione artigianale). L'unità è il quinto capannone commerciale dell'intero complesso artigianale per chi entra dal cancello carrabile su via Piscinola e prosegue sul viale interno radente via Aganoor. Il piano terra è costituito da un'ampia area adibita a ricovero di automezzi e deposito attrezzature, presenta un doppio accesso oltre a quello già descritto anche dal lato retrostante il capannone. Il piano terra è ulteriormente composto da un bagno, un deposito e un punto vendita. Il piano superiore copre l'intera superficie del locale, è costituito da aree adibite a call centre, uffici, sala teoria segreterie e wc. L'intera unità è in cemento armato prefabbricato, gli infissi sono in metallo, i bagni sono funzionanti così come l'impianto elettrico e rivestiti con mattonelle in ceramica smaltata. I locali sono dotati di finiture di pregio (porte, impianti ecc.) La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto, è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni, infine l'unità ha subito una riduzione di superficie ha cedute ai sub 6-7 un locale.



Unità Immobiliare Sub 9

Trattasi di capannone a destinazione commerciale (destinazione catastale) costituito da un piano terra, parzialmente soppalcato, adibito alla attività artigianale di officina metalmeccanica (attività artigianale). L'unità è il sesto capannone commerciale dell'intero complesso artigianale per chi entra dal cancello carrabile su via Piscinola, il locale posizionato nell'angolo della L. Il piano terra è costituito da un'ampia area adibita alla lavorazione, in fondo al locale in prossimità della scala ci sono dei locali adibiti a deposito e i bagni. Il piano superiore non copre l'intera superficie del capannone ma solamente la campata centrale è servito da quattro scale in ferro, sullo stesso sono stati ricavati dei locali ad uso ufficio. L'intera unità è in cemento armato prefabbricato, gli infissi sono in metallo, i bagni sono funzionanti così come l'impianto elettrico e rivestiti con mattonelle in ceramica smaltata. La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto, il soppalco non è stato ampliato ma è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni.



Unità Immobiliare Sub 10-15

Trattasi di capannone a destinazione commerciale (destinazione catastale) costituito da un piano terra, parzialmente soppalcato, adibito all'attività artigianale per la produzione di profilati in alluminio. L'unità è il settimo capannone dell'intero complesso artigianale per chi entra dal cancello carrabile su via Piscinola e prosegue sul viale interno radente via Aganoor. Il capannone è il risultato della fusione di due unità immobiliari in particolare del sub 10 e del sub 15, per questo motivo è dotato di due ingressi. Il piano terra è costituito da un'ampia area adibita alla lavorazione con annesso locali wc. Il piano soppalco non copre l'intera superficie del locale, è costituito da aree adibite alle lavorazioni, uffici, locali spogliatoi e wc. L'intera unità è in cemento armato prefabbricato, gli infissi sono in metallo, i bagni sono funzionanti così come l'impianto elettrico e rivestiti con mattonelle in ceramica smaltata. La superficie del soppalco è stata ampliata con una struttura in acciaio. La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto, il soppalco è stato ampliato e inoltre è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni, in più è stata fatta una fusione di due subalterni.



Unità Immobiliare Sub 11

Trattasi di capannone a destinazione commerciale (destinazione catastale) costituito da un piano terra, parzialmente soppalcato, adibito ad officina meccanica. L'unità è l'ottavo capannone commerciale dell'intero complesso artigianale per chi entra dal cancello carrabile su via Piscinola e prosegue sul viale interno radente via Aganoor. Il piano terra è costituito da un'ampia area adibita all'attività di officina, in fondo al locale sul lato destro sono ubicati i bagni. Il piano superiore (soppalco) è stato diviso in due locali e ha ad esso annesso il bagno. L'intera unità è in cemento armato prefabbricato, gli infissi sono in metallo, i bagni sono funzionanti così come l'impianto elettrico e rivestiti con mattonelle in ceramica smaltata. La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto, l'unica incongruenza è una diversa distribuzione degli spazi interni.



Unità Immobiliare Sub 12

Trattasi di capannone a destinazione commerciale (destinazione catastale) costituito da un piano terra, parzialmente soppalcato, adibito all'attività artigianale per la produzione di profilati in alluminio. L'unità è il nono capannone commerciale dell'intero complesso artigianale per chi entra dal cancello carrabile su via Piscinola e prosegue sul viale interno radente via Aganoor. Il piano terra è costituito da un'ampia area adibita all'attività per la produzione di profilati in alluminio, in fondo al locale sul lato sinistro sono ubicati i bagni. Il piano superiore (soppalco) è stato diviso in due locali uno dei quali è utilizzato come ufficio e ha ad esso annesso un bagno. L'intera unità è in cemento armato prefabbricato, gli infissi sono in metallo, i bagni sono funzionanti così come l'impianto elettrico e rivestiti con mattonelle in ceramica smaltata. La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto, l'unica incongruenza è una diversa distribuzione degli spazi interni.



Unità Immobiliare Sub 13

Trattasi di capannone a destinazione commerciale costituito da un piano terra, parzialmente soppalcato, adibito ad attività commerciale (destinazione catastale), attualmente il non è accessibile, pertanto si procede ad una descrizione effettuata sulla planimetria depositata in catasto. L'unità ha ingresso dal cortile retrostante il complesso artigianale. Il piano terra è costituito da un'ampia area adibita alla lavorazione, sul lato destro per chi entra dall'ingresso ci sono la scala di accesso al piano soppalco mentre sulla sinistra il bagno. Il soppalco che copre circa un terzo dell'intera superficie è provvisto di servizio igienico. L'intera unità è in cemento armato prefabbricato, gli infissi sono in metallo.

Unità Immobiliare Sub 14

Trattasi di capannone a destinazione commerciale (destinazione catastale) costituito da un piano terra, parzialmente soppalcato, adibito alla attività artigianale di falegnameria. L'unità ha accesso dal lato posteriore del complesso artigianale. Il piano terra è costituito da un'ampia area adibita alla lavorazione, in fondo al locale in prossimità della scala sulla parete a sinistra c'è il bagno. Il piano superiore presenta quote di calpestio diverse ed in parte è adibito a ufficio ed in parte a laboratorio verniciatura. L'intera unità è in cemento armato prefabbricato, gli infissi sono in metallo, parte del soppalco interno è in legno, i bagni sono funzionanti così come l'impianto elettrico e rivestiti con mattonelle in ceramica smaltata. La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto, il soppalco è stato ampliato e inoltre è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni.



DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE

Per la misura della consistenza del bene il Valutatore, quale criterio di misurazione, ha adottato la ex Norma UNI 10750 – Agenzie Immobiliari – Requisiti del Servizio

Criteri per la determinazione della Superficie Convenzionale Vendibile (ovvero della Superficie Commerciale).

Per **Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)**, deve intendersi una superficie, basata sulla ponderazione delle superfici vendibili, che considera:

- la somma delle superfici coperte, computate secondo specifiche convenzioni-criteri di misura;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le superfici ponderate delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Unità Immobiliare Sub 3

DESCRIZIONE SUPERFICI	SUPERFICIE RILEVATA Mq	COEFFICIENTE APPLICATO	SUPERFICIE Mq	PARAMETRATA
PIANO TERRA	214,00	100%		214,00
PIANO SOPPALCO	177,96	40%		71,18
TOTALE SCV			285,18	

Unità Immobiliare Sub 2

DESCRIZIONE SUPERFICI	SUPERFICIE RILEVATA Mq	COEFFICIENTE APPLICATO	SUPERFICIE Mq	PARAMETRATA
PIANO TERRA	103,00	100%		103,00
PIANO SOPPALCO	63,00	40%		25,20
TOTALE SCV			128,20	

Unità Immobiliare Sub 4

DESCRIZIONE SUPERFICI	SUPERFICIE RILEVATA Mq	COEFFICIENTE APPLICATO	SUPERFICIE Mq	PARAMETRATA
PIANO TERRA	257,17	100%		257,17
PIANO SOPPALCO	51,13	40%		20,45
TOTALE SCV			277,62	

Unità Immobiliare Sub 5

DESCRIZIONE SUPERFICI	SUPERFICIE RILEVATA Mq	COEFFICIENTE APPLICATO	SUPERFICIE Mq	PARAMETRATA
PIANO TERRA	152,72	100%		152,72
PIANO SOPPALCO	134,00	40%		53,60
TOTALE SCV			206,32	

Unità Immobiliare Sub 6-7

DESCRIZIONE SUPERFICI	SUPERFICIE RILEVATA Mq	COEFFICIENTE APPLICATO	SUPERFICIE Mq	PARAMETRATA
PIANO TERRA	315,00	100%		315,00
PIANO SOPPALCO	183,31	40%		73,32
TOTALE SCV			388,32	

Unità Immobiliare Sub 8

DESCRIZIONE SUPERFICI	SUPERFICIE RILEVATA Mq	COEFFICIENTE APPLICATO	SUPERFICIE Mq	PARAMETRATA
PIANO TERRA	216,80	100%		216,80
PIANO SOPPALCO	216,80	50%*		108,40
TOTALE SCV			325,20	

* E' stato utilizzato un coefficiente differente in quanto il grado di finitura della parte soppalcata è completato con pavimentazioni in gres porcellanato e chiuso superiormente con controsoffittature.

Unità Immobiliare Sub 9

DESCRIZIONE SUPERFICI	SUPERFICIE RILEVATA Mq	COEFFICIENTE APPLICATO	SUPERFICIE Mq	PARAMETRATA
PIANO TERRA	998,56	100%		998,56
PIANO SOPPALCO	332,85	40%		133,14
TOTALE SCV			1131,70	

Unità Immobiliare Sub 10-15

DESCRIZIONE SUPERFICI	SUPERFICIE RILEVATA Mq	COEFFICIENTE APPLICATO	SUPERFICIE Mq	PARAMETRATA
PIANO TERRA	323,00	100%		323,00
PIANO SOPPALCO	195,57	40%		78,23
TOTALE SCV			401,23	

Unità Immobiliare Sub 11

DESCRIZIONE SUPERFICI	SUPERFICIE RILEVATA Mq	COEFFICIENTE APPLICATO	SUPERFICIE Mq	PARAMETRATA
PIANO TERRA	156,00	100%		156,00
PIANO SOPPALCO	50,50	40%		20,20
TOTALE SCV			176,20	

Unità Immobiliare Sub 12

DESCRIZIONE SUPERFICI	SUPERFICIE RILEVATA Mq	COEFFICIENTE APPLICATO	SUPERFICIE Mq	PARAMETRATA
PIANO TERRA	158,62	100%		158,62
PIANO SOPPALCO	51,50	40%		20,60
TOTALE SCV			179,22	

Unità Immobiliare Sub 13

DESCRIZIONE SUPERFICI	SUPERFICIE RILEVATA Mq	COEFFICIENTE APPLICATO	SUPERFICIE Mq	PARAMETRATA
PIANO TERRA	153,50	100%		153,50
PIANO SOPPALCO	51,50	40%		20,60
TOTALE SCV			179,22	

Unità Immobiliare Sub 14

DESCRIZIONE SUPERFICI	SUPERFICIE RILEVATA Mq	COEFFICIENTE APPLICATO	SUPERFICIE Mq	PARAMETRATA
PIANO TERRA	153,50	100%		153,50
PIANO SOPPALCO	74,50	40%		29,80
TOTALE SCV			183,30	

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 e di architetto.

VALORE DELL'IMMOBILE

I sottoscritti, con particolare riguardo alle Indicazioni ed Avvertenze del Listino Ufficiale, rilevata la quotazione del valore corrente di mercato per la tipologia dell'immobile in esame e applicati alla stessa gli opportuni fattori incrementativi e/o decrementativi, determina, come segue, il valore dell'immobile.

Il metodo si articola nel reperimento di dati relativi a prezzi di mercato di immobili analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo e posizionale, che attualmente sono oggetto di compravendita nella stessa zona.

Indagini di mercato

Valori pubblicati da autorevoli banche date immobiliari.

- a) Secondo il **Listino Ufficiale della BIN di Napoli** i valori di mercato, nella zona in esame, sono i seguenti:

VALORE €/MQ 500,00

- b) **L'OMI dell'Agenzia dell'Entrate attribuisce**, per la tipologia laboratori, in normale stato conservativo, nella zona in esame, i seguenti valori unitari di mercato:

VALORE €/MQ min 650,00/ max 1.300,00

- c) **Il Borsino Immobiliare.it** attribuisce per la tipologia Laboratori, nella zona in esame, i seguenti valori di mercato:

VALORE €/MQ SECONDA FASCIA 657,00

Le risultanze delle indagini dirette effettuate nel mercato della zona, considerate le specifiche e particolari caratteristiche intrinseche (condizioni di manutenzione e conservazione degli immobili) ed estrinseche (la distanza dal centro cittadino, strade ed altri centri d'interesse), nonché dall'esperienza acquisita nel corso dell'attività professionale di Agente Immobiliare e di architetto, hanno rilevato che per immobili di questa tipologia viene attribuito, per superficie convenzionale vendibile, il seguente valore di medio unitario:

VALORE €/MQ 750,00

Calcolo :

SUB 3

750 €/mq (valore unitario di stima) x 285,18 (SCV) = valore unità immobiliare

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE SUB 3

Il prezzo di mercato, alla data di redazione del presente giudizio di stima, è di
Euro 213.885,00

SUB 2

750 €/mq (valore unitario di stima) x 128,20 (SCV) = valore unità immobiliare

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE SUB 2

Il prezzo di mercato, alla data di redazione del presente giudizio di stima, è di
Euro 96.150,00

SUB 4

750 €/mq (valore unitario di stima) x 277,62 (SCV) = valore unità immobiliare

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE SUB 4

Il prezzo di mercato, alla data di redazione del presente giudizio di stima, è di
Euro 208.215,00

SUB 5

750 €/mq (valore unitario di stima) x 206,32 (SCV) = valore unità immobiliare

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE SUB 5

Il prezzo di mercato, alla data di redazione del presente giudizio di stima, è di
Euro 154.740,00

SUB 6-7

750 €/mq (valore unitario di stima) x 388,32 (SCV) = valore unità immobiliare

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE SUB 6-7

Il prezzo di mercato, alla data di redazione del presente giudizio di stima, è di
Euro 291.240,00

SUB 8

750 €/mq (valore unitario di stima) x 325,20 (SCV) = valore unità immobiliare

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE SUB 8

Il prezzo di mercato, alla data di redazione del presente giudizio di stima, è di
Euro 243.900,00

SUB 9

750 €/mq (valore unitario di stima) x 1131,70 (SCV) = valore unità immobiliare

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE SUB 9

Il prezzo di mercato, alla data di redazione del presente giudizio di stima, è di
Euro 848.775,00

SUB 10-15

750 €/mq (valore unitario di stima) x 401,23 (SCV) = valore unità immobiliare

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE SUB 10-15

Il prezzo di mercato, alla data di redazione del presente giudizio di stima, è di
Euro 300.922,50

SUB 11

750 €/mq (valore unitario di stima) x 176,20 (SCV) = valore unità immobiliare

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE SUB 11

Il prezzo di mercato, alla data di redazione del presente giudizio di stima, è di
Euro 132.150,00

SUB 12

750 €/mq (valore unitario di stima) x 179,22 (SCV) = valore unità immobiliare

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE SUB 12

Il prezzo di mercato, alla data di redazione del presente giudizio di stima, è di
Euro 132.415,00

SUB 13

750 €/mq (valore unitario di stima) x 179,22 (SCV) = valore unità immobiliare

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE SUB 13

Il prezzo di mercato, alla data di redazione del presente giudizio di stima, è di
Euro 134.415,00

SUB 14

750 €/mq (valore unitario di stima) x 183,30 (SCV) = valore unità immobiliare

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE SUB 14

Il prezzo di mercato, alla data di redazione del presente giudizio di stima, è di
Euro 137.475,00

Infine si valutano i 25 posti auto, identificati dai seguenti dati catastali:

sez. SCA - FOL 6 - PARTICELLA 485 - SUB. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10

sez. SCA - FOL 6 - PARTICELLA 486 - SUB. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15

I posti auto presentano le stesse caratteristiche dimensionali pertanto si attribuisce ad ognuno di essi un valore di mercato pari a **3.500 EURO**

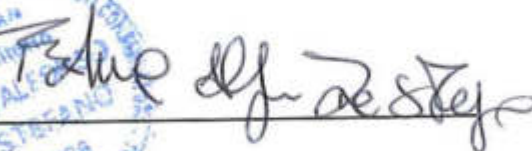
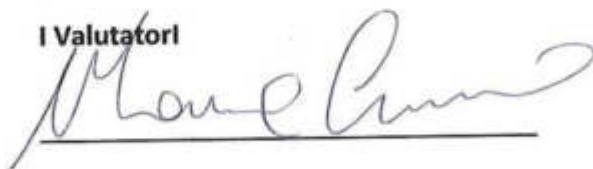
**VALORE TOTALE DELL'INTERO COMPLESSO ARTIGIANALE =
2.894.282,50 EURO**

Conclusioni

Il valore dell'immobile indicato 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.

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

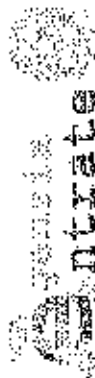


Allegati:

- planimetrie
- estratto del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli
- OMI dell'Agenzia dell'Entrate
- Il Borsino immobiliare.it
- visura Catastale
- altro (specificare)

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 SpA



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/04/2018

Data: 26/04/2018 - Ora: 16:27:48 - Fine

Visura n.: T261143 Pag: 1

Dati della richiesta Comune di NAPOLI (Codice: F839)
Catasto Fabbricati Provincia di NAPOLI
 Sez. Urb.: SCA Foglio: 6 Particella: 483 Sub.: 3

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
1	SCA	6	483	3	2		C/1	4	100 m ²	Catastale Totale: 133 m ²	Euro 2.948,97	Variazione del 09/11/2015 - Discriminazione in visura dei dati di superficie.

Indirizzo: VIA VITTORIA AGANOOR piano T.
 Annotazioni: classamento proposto con decorso i termini di cui all'art. 1 comma 3 (D.M. 701/94)

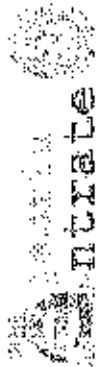
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DURITE ONERI REALI
1	COMUNE DI NAPOLI con sede in NAPOLI	80014890538*	(U.Proprietà) per I/1
	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 14/02/2018 Inscrizione in atti del 12/04/2018 Repertorio n. 56 Registro: COMUNE DI NAPOLI Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE (n. 7801.1/2018)		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per: firmi istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/04/2018

Data: 26/04/2018 - Ora: 16.26.34 File

Visura n.: T260508 Pag. 1

Dati della richiesta Comune di NAPOLI (Codice: F839)
Catastro Fabbricati Provincia di NAPOLI
 Sez. Urb.: SCA Foglio: 6 Particella: 483 Sub.: 4

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Miro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie	Rendita
1	SCA	6	483	4	2		C/1	3	251 m ²	Catastale Totale: 135 m ²	Euro 6.364,87	VARIAZIONE del 24/02/2017 protocollo n. N. A. 0703/90 in atti dal 24/02/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (L. 28269/12017)

Indirizzo VIA VITTORIA AGANDOR, s.n.c., T.
Annotazioni classamento e rendita non verificati; entro dodici mesi dalla data di dichiarazione (D. M. 701/94) gli esecutori confermare superficie incrementata del protocollo di presentazione planimetrie n.6478/00/2002

INTESTATO

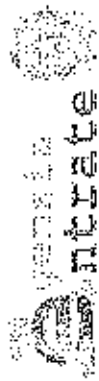
N.
 COMUNE DI NAPOLI con sede in NAPOLI
 DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 14/02/2018. Trascrizione in atti del 12/04/2018. Repertorio n. 56 Regolare. COMUNE DI NAPOLI Sede: NAPOLI Registrazione:
 DATI DERIVANTI DA
 Sede: PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE (L. 7561/2018)

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali:

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

DATI ANAGRAFICI
 CODICE FISCALE
 DIRITTI E ONERI REALI
 (L. 13/03/2018) (L. 13/03/2018)



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/04/2018

Data: 26/04/2018 - Ora: 16:25:19 Fide
Visura n.: T259896 Pag: 1

Dati della richiesta: **Comune di NAPOLI (Codice: F839)**
 Provincia di **NAPOLI**
 Catasto Fabbricati **Sez. Urb.: SCA Foglio: 6 Particella: 483 Sub.: 5**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	SCA	6	483	5	2		C/I	3	251 m ²	Totale: 126 m ²	Euro 6.364,87	VARIAZIONE del 24/02/2017 protocollo n. NA007923 in atti del 24/02/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 28276/1/2017)

Indirizzo: **VIA VITTORIA AGANDES, piazza, 1**
 Annotazioni: **classamento e rendita non verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D. M. 701/94) -> dati metrici del protocollo n. na007923/20-2017**

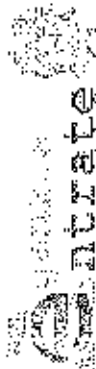
INTESTATO

N. **1** **COMUNE DI NAPOLI con sede in NAPOLI** **DATI ANAGRAFICI** **CODICE FISCALE** **DERIVIE ONERI REALI**
50034890838* **{1} Proprietà per il**
DECRETO (DISPOSIZIONI DELL'AUTORITÀ) del 14/02/2018 **Trasmissione in atti dal 12/04/2018** **Repertorio n. 56 Rogame. COMUNE DI NAPOLI Sede: NAPOLI Registrazione**
Sece: PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE (n. 7861/1/2018)

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tribuzaria



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/04/2018

Data: 26/04/2018 - Ora: 16:23:19 Finc

Visura n.: T258827 Pag: 1

Dati della richiesta
Comune di NAPOLI (Codice: F839)
Provincia di NAPOLI
Catasto Fabbricati
Sez. Urb.: SCA Foglio: 6 Particella: 483 Sub.: 6

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie	Rendita
1	SCA	6	483	6	2		C/1	4	169 m ²	Catastale Totale: 94 m ²	Euro 4.983,76	VARIAZIONE del 24/02/2017 protocollo n. NA0670426 in atti dal 24/02/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 28280.1/2017).

Inadempimento
Annullazioni
VIA VICTORIA AGANOOB piano J;
classamento e rendita non rettificat entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D. L. 701/94) ed anche conferma superchive incesante del protocollo 6;
presentazione planimetria n.647800/2002.

INTESTATO

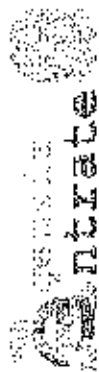
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DEBITI E ONERI REALI
1	COMUNE DI NAPOLI con sede in NAPOLI	5004890638*	(1) Proprietà: ces. 1/1

DATI DERIVANTI DA
DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 14/02/2018 Iscrizione in atti del 12/02/2018 Repertorio n.: 56 Rogente: COMUNE DI NAPOLI Sede: NAPOLI Registrazione:
Sede: PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE (n. 788/1/2018)

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Varicato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/04/2018

Data: 26/04/2018 - Ora: 16:24.14 Fine
Visura n.: T259314 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice: F839)		
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI		
	Sez. Urb.: SCA Foglio: 6 Particella: 483 Sub.: 7		

Unità immobiliare		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micr.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita		
1	SCA	6	483	7	2		C/1	4	179 m ²	Catastale Totale: 92 m ²	Euro 5.278,65	VARIAZIONE del 24/02/2017 protocollo n. NA0070433 in aci del 24-02-2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 28281/2017)	

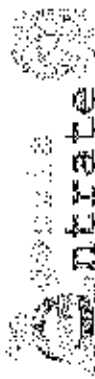
Indirizzo V.A. VITTORIA AGANOR piano: 1;
Annotazioni classamento e rendita non modificati, entro codici mesi dalla data di iscrizione in a:s della dichiarazione (D. M. 701/94) di stadi: cartorme superiore incoerente col protocollo 35 presentazione planimetrica n.6278002002

INTESTATO		DATI ANAGRAFICI		DIRETTE ONERE REALI	
N.	1	COMUNE DI NAPOLI con sede in NAPOLI	80014890638*	(1) Proprietà per U.	
DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA) del 14/02/2018 Trascrizione in atti del: 22/04/2018 Repertorio n.: 56 Rogante: COMUNE DI NAPOLI Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE (n. 7861/2018)			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Date: 26/04/2018 - Ora: 16.22.22 Fine
 Visura n.: T258267 Pag.: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/04/2018

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
 Servizi Catastali

Dati della richiesta Comune di NAPOLI (Codice: F839)
 Provincia di NAPOLI
Catasto Fabbricati Sez. Urb.: SCA Foglio: 6 Particellar: 483 Sub.: 8

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urban. SCA	6	483	8	2	1	C/1	3	325 m ²		Euro 8.241,36	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/11/2002 protocollo n. 647890 in atti del 15/11/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 251471/2002)

Indirizzo VIA VITTORIA AGANCO' piano: 1
Avvenzioni classamento proposto con decorr. i termini di cui all'art. 3 comma 3 (D.M. 70/1994)

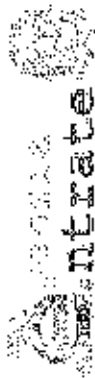
INTESTATO

N.	COMUNE DI NAPOLI con sede in NAPOLI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 4/02/2018 Trasmissione in atti del 12/04/2018 Repertorio n.: 56 Regione: COMUNE DI NAPOLI Sece: NAPOLI Registrazione: Sate: PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE (n. 7861/2018)		80014890038*	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini iscrivizionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/04/2018

Data: 26/04/2018 - Ora: 16:19:04 Fire
Visura n.: T256493 Pag: 1

Dati della richiesta - Comune di NAPOLI (Codice: F839)
Provincia di NAPOLI
Catasto Fabbricati - Sez. Urb.: SCA Foglio: 6 Particella: 483 Sub.: 10

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Servizio	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana SCA	6	483	10	2		CI1	4	176 m ²	Capitale	Euro 5.190,19	VARIAZIONE NEL CLASSEAMENTO del 15/11/2002 protocollo n. 647800 in atti del 15/11/2002 VARIAZIONE DI CLASSEAMENTO (n. 25147.1/2002)

Indirizzo: VIA VICTORIA AGANOOZ piano 1.
classamento proposto nei decreti i termini di cui all'art. 1 comma 3 D.M. 70/94)

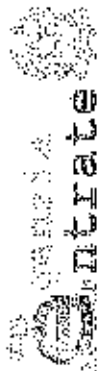
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI NAPOLI con sede in NAPOLI DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 14/02/2018 Trascrizione in atti del 12/04/2018 Repertorio n. 56 Rogante: COMUNE DI NAPOLI Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE (n. 7561/2018)	80014390658*	(3) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/04/2018

Data: 26/04/2018 - Ora: 16.21.08 Fire

Visura n.: T257603 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice: F839)	
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI	
Unità immobiliare	Sez. Urb.: SCA Foglio: 6 Particella: 483 Sub.: 9	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Miura	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urban SCA	6	483	9	2	Ces.	Zona	C/1	3	269 m ²	Euro 6.821,31	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/11/2002 protocollo n. 647500 in atti del 15/11/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (E. 251-7.1/2002)

Indirizzo: VIA VITTORIA S.GANCONI piano: T;
Annotazioni: classamento proposto con decreti i termini di cui all'art. 1 comma 3 (D.M. 701/94)

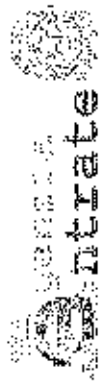
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI NAPOLI con sede in NAPOLI	80012890638*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 14/02/2018 Repertorio n.: S9 Regione: COMUNE DI NAPOLI Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE (E. 788.1/2018)		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tricararia



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/04/2018

Data: 26/04/2018 - Ora: 16:17:11 Finc

Visure n.: T255511 Pag: 1

Dati della richiesta Comune di NAPOLI (Codice: F839)
 Provincia di NAPOLI
Catasto Fabbricati Sez. Urb.: SCA Foglio: 6 Particella: 483 Sub.: 11

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				RENDITIZ	DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio Particella	Sub	Zona Cens.	Micr. Zona	Categoria	Classe			Consistenza	Superficie Catastale
1	SCA	6 483	11	2		C/H	4	176 m ²		500 5.190,19	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/11/2002 protocollo n. 647803 in atti del 15/11/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 251473/2002)

Indirizzo: VIA VITTORIA AGANNOOR piano 1;
 Annotazioni: classamento proposto con decreti i termini di cui all'art. comma 1 (D.M. 76/1994)

INTESTATO

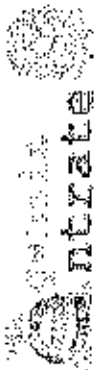
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	COMUNE DI NAPOLI sede AL NAPOLI	80014890638*	(1) Proprietà per 2/1

DATI DERIVANTI DA
 DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA) del 14/02/2018 Iscrizione in atti del 12/04/2018 Repertorio n.: 56 Rogante: COMUNE DI NAPOLI Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE (n. 7863/1/2018)

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastrali

Data: 26/04/2018 - Orz: 16.13.15 Fine
Visura n.: T253559 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/04/2018

Dati della richiesta | Comune di NAPOLI (Codice: F839)

Provincia di NAPOLI

Catasto Fabbricati | Sez. Urb.: SCA Foglio: 6 Particella: 483 Sub: 12

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Libera SCA	Foglio 6	Particella 483	Sub 12	Zona Cens. 2	Miscel Zona C1	Categoria C4	Classe 4		Consistenza 176 m ²	Superficie Catastrale	Reticite Fato 5.190,19
1												VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/11/2002 protocollo n. 647800 in atti dal 15/11/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25.47.1/2002)

Indirizzo | VIA VITTORIA AGANNOOR piano: T
Annotazioni | classamento proposto con decorso i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

INTESTATO

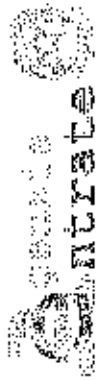
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI NAPOLI con sede in NAPOLI	8004890638*	(1) Proprieta per U/I

DATI DERIVANTI DA | DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA) del 12/02/2018 Trascrizione in atti del 12/02/2018 Repertorio L. 56 Rogante: COMUNE DI NAPOLI Sede: NAPOLI Registrazione:
Sede: PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE (n. 7861.1/2018)

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/04/2018

Data: 26/04/2018 - Ora: 16.16.15 Fine

Visura n.: T255006 Pag.: 1

Dati della richiesta Comune di NAPOLI (Codice: F839)
Catasto Fabbricati Provincia di NAPOLI
 Sez. Urb.: SCA Foglio: 6 Particella: 483 Sub.: 13

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classo		Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana	6	483	13	2		C/1	4	176 mq	Costruite	Euro 5.190,19	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/12/2002 processo n. 647803 in atti del 15/12/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25147/2002)

Indirizzo: VIA VITTORIA AGANNOOR piano: T.
 Annotazioni: classamento proposto con decreti i termini di cui all'art. 1 comma 9 (D.M. 701/94)

INTESTATO

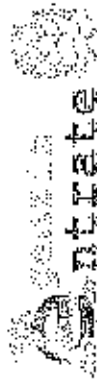
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI NAPOLI con sede in NAPOLI	80014890638*	(1) Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA) del 14/02/2018 Scorporio n: 56 Regione: COMUNE DI NAPOLI Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE (n. 7861/1/2018)

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/04/2018

Data: 26/04/2018 - Ora: 16.18.07 fine

Visura n.: T255988 Pag: 1

Dati della richiesta : Comune di NAPOLI (Codice: F839)

Provincia di NAPOLI

Catastro Fabbricati Sez. Urb.: SCA Foglio: 6 Particella: 483 Sub.: 14

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana SCA	Foglio	Particella	Sub	Zona	Misto	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita
1		6	483	14	2		C/1	4	176 mq*	Catastrale	Euro 5.190,19	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2002 protocollo n. 647860 in atti dal 13/11/2002 CLASSAMENTO (n. 25/47/12002)

Indirizzo : VIA VITTORIA AGANNOOR s/n. n. 7

Anno(dizioni) : classamento proposto con decorso : terreni di cui: allert. I comma 3 (D.M. 76/194)

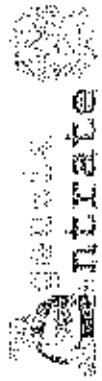
INTESTATO

N.	COMUNE DI NAPOLI con sede in NAPOLI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DECRETO (DISPOSIZIONE) DELLE AUTORITA' del 14/02/2018 Trasmissione in atti del 2/04/2018 Repertorio n.: 56 Regione: COMUNE DI NAPOLI Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE (L. 1861/1/2018)		8201429038*	(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/04/2018

Data: 26/04/2018 - Ora: 16.19.59 Fine
Visure n.: T256983 Pag: 1

Dati della richiesta Comune di NAPOLI (Codice: F839)
Catasto Fabbricati Provincia di NAPOLI
 Sez. Urb.: SCA Foglio: 6 Particella: 483 Sub.: 15

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Mono	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Retorita
1	SCA	6	483	15	2		C/1	4	176 m ²		Euro 5.190,19	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/11/2002 protocollo n. 647806 in atti cat. 15/11/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 251471/2002)

Indirizzo: VIA VITTORIA AGANOOOR piano I;

Annotazioni: classamento proposto con decorso i termini di cui all'art. 1 comma3 (D.M. 70/95)

INTESTATO

N.	COMUNE DI NAPOLI (con sede in NAPOLI)	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTE ONERI REALI
1	DECRETO (DISPOSIZIONI DELL'AUTORITA') del 14/02/2013 Iscrizione in atti del 12/04/2013 Repertorio n.: 56 Rogante: COMUNE DI NAPOLI Sede: NA-POLI Registrazione: Sede: PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE (n. 7361/2018)		80014890338*	(1) Proprietà, det. U.

Unità immobiliari L. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Municipalità 8

M8 • PISCINOLA

Superficie (in kmq) 3,55 • densità abitanti (per kmq) 2930

RESIDENZIALE cartina a pag. 68	ABITAZIONI		BOX		COMMERCIALE cartina a pag. 110	NEGOZI		CAPANNONI	
	V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.	V.L.U.		V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.	V.L.U.
Area Microzone BIN					Area Microzone BIN				
	1900	6,50	2000	6,00		2500	14,00	5,00	3,00
	1600	6,00	2000	6,00		2300	12,00	n. d.	n. d.
	1300	4,50	1600	5,00		1500	8,00	5,00	3,00

LISTINO UFFICIALE - 2° 2017

Valori del Mercato Immobiliare della città e provincia di Napoli

M8 • CHIAIANO

Superficie (in kmq) 9,67 • densità abitanti (per kmq) 3383

RESIDENZIALE cartina a pag. 66 - 67	ABITAZIONI		BOX		COMMERCIALE cartina a pag. 108 - 109	NEGOZI		CAPANNONI	
	V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.	V.L.U.		V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.	V.L.U.
Area Microzone BIN					Area Microzone BIN				
	2000	6,50	2600	7,00		3000	16,00	n. d.	n. d.
Via T. De Amicis	2200	6,50	2600	7,00		2500	12,00	500	3,00
	2000	6,00	2000	6,50		2000	10,00	500	3,00
	1900	5,00	1800	6,00		1800	8,00	500	3,00
	1700	5,00	1600	5,50					
	1300	4,50	1700	5,50					

LISTINO UFFICIALE - 2° 2017

Valori del Mercato Immobiliare della città e provincia di Napoli

M8 • SCAMPIA

Superficie (in kmq) 4,33 • densità abitanti (per kmq) 9773

RESIDENZIALE cartina a pag. 69	ABITAZIONI		BOX		COMMERCIALE cartina a pag. 111	NEGOZI		CAPANNONI	
	V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.	V.L.U.		V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.	V.L.U.
Area Microzone BIN					Area Microzone BIN				
(parchi)	1300	5,00	1000	4,00		1700	6,00	n. d.	n. d.
Monterosa	1200	4,50	1000	4,00		1600	5,50	n. d.	n. d.
	1100	4,50	1000	4,00		1500	5,00	400	2,50

LISTINO UFFICIALE - 2° 2017

Valori del Mercato Immobiliare della città e provincia di Napoli

Criteria di lettura

V.M.U. • Valore di mercato unitario:

è inteso quale prezzo medio in Euro di un metro quadro dell'immobile da stimare, al netto di IVA o tasse di Registro.

V.L.U. • Valore di locazione unitario:

è inteso quale prezzo medio in Euro di un metro quadro al mese, dell'immobile di cui si vuole conoscere il reddito.



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Suburbana/MARIANELLA, PISCINOLA

Codice di zona: E33

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	460	920	L	2	3,8	N
Laboratori	NORMALE	650	1300	L	2,2	4,3	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio](#)



mettiamoci
la faccia



Positivo



Sufficiente



Negativo

Questo sito utilizza cookie in conformità alla policy e cookie che rientrano nella responsabilità di terzo parti. Proseguendo nella navigazione accetti l'utilizzo di cookie. Maggiori informazioni X CHIUDI



.it

Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali

Home | Guida alle consultazioni | Collabora con noi | Aziende immobiliari | Contatti

ACCESSO OPERATORI | REGISTRAZIONE OPERATORI

- VENDE SUBITO
- AREA SUBITO
- STIMA IN LOCO
- STIMA TELEFONICA
- STIMA ONLINE
- CALCOLATORE MQ COMMERCIALI
- CALCOLATORE VALORI CATASTALI
- COME VALUTARE GLI IMMOBILI
- COME VENDERE AL MEGLIO
- GUIDA ALL'ACQUISTO SICURO
- GUIDA PRATICA ALLA LOCAZIONE
- TUTTI I SERVIZI & DONAZIONI
- NOI ME & I SERVIZI IMMOBILIARI
- CONFRONTO VALORI IMMOBILIARI

Napoli - NA

IN BREVE

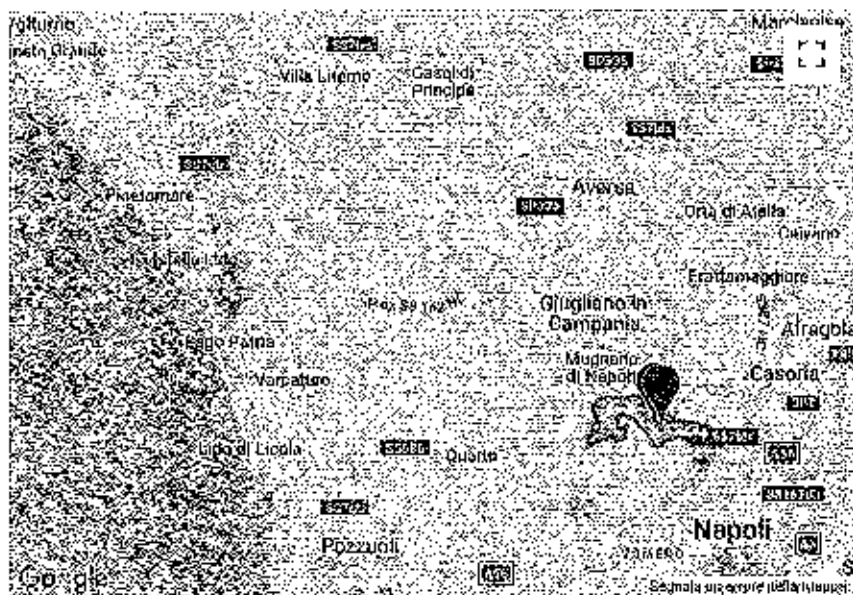
1996

Via Aganoor

Cerca indirizzo

Zona Milano - Piscinola - Marianella - Via S. Maria A Cubito - Cimitero Chiaiano

VALUTAZIONI IMMOBILIARI CERTIFICATE a partire da 11,90 €



DATA CENTER OPEN & PRONCIAPALITÀ IMMOBILIARE

SEI UN AGENTE IMMOBILIARE? CHIESTA /

Sportello Telematico

Visure e Dati Immobiliari on line

Vedi Recupero di informazioni | Servizi e Quotazioni di zona | Salva Quotazioni di zona (pdf)

Per le Valutazioni Certificate chiama: 800.960.019 o [Clicca qua](#)

PLANIMETRIE CATASTALI a partire da 19,90 €

STAB. & ESERCIZI DI MAPPA a partire da 19,90 €

MOSTRA
Quotazioni di vendita

MOSTRA
Quotazioni di locazione

VISURE CATASTALI a partire da 9,90 €

VISURE IPOTECARIE a partire da 19,90 €

Abitazioni e Ville

Uffici

Box & Parcheggi

Locali & Negozi

IMMOBILIARI

Topologia delle richieste VISURE SUBITO

VISURE PROCESSIONI a partire da 9,90 €

VISURE CAMERATI a partire da 14,90 €

2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
328 €/mq	493 €/mq	657 €/mq	Valutometro

REGISTRAZIONI CONTRATTI
locazione 45,00€DISDETTE CONTRATTI
locazione 35,00€

NEGOZI

Tipologia molto richiesta
VENDI SUBITO!**Valutometri & Utility**

Calcola il valore immobiliare preciso

2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
1.191 €/mq	1.786 €/mq	2.381 €/mq	Valutometro

VALORE DI VENDITA
! Solo per operatori registratiVALORE DI AFFITTO
! Solo per operatori registrati

LABORATORI

Tipologia molto richiesta
VENDI SUBITO!

2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
657 €/mq	985 €/mq	1.314 €/mq	Valutometro

VALORE NUDA PROPRIETA'
(Calcolatore & Tabelle)TABELLE CATEG. CATASTALI
(Tutte le tipologie)

CAPANNONI TIPICI

Tipologia molto richiesta
VENDI SUBITO!

2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
394 €/mq	591 €/mq	788 €/mq	Valutometro

Sei un Professionista specializzato in valutazioni e
perizie immobiliari?
Collabora con noi

Vuoi conoscere il "reale valore" di un immobile in questa zona? Contatta subito e senza impegno l'esperto:



Ugo Munari 3477272504 0815789279

Ag. Immobiliare: Leonardo Immobiliare

Indirizzo: Via Alessandro Scarlatti 201 - Napoli

Sito web: www.leonardoinmobiliare.info

ATTENZIONE! Gli esperti sono a disposizione esclusivamente per i diretti proprietari, potenziali acquirenti, eredi o legali rappresentanti. Tecnici incaricati ed Utenti professionali (cliccare qua)

STIMA IN LOCOValutazione con sopralluogo
(Possibilità certificazione)**Precisa**Devi Vendere o Affittare,
Vuoi sapere quanto realmente
puoi realizzare?Chiama subito al
3477272504
o compila il Form

Procedi

STIMA TELEFONICAValutazione senza sopralluogo
(Possibilità certificazione)**Attendibile**Stai valutando un'operazione
immobiliare. Hai bisogno di una
stima indicativa?Chiama subito al
3477272504
o compila il Form

Procedi

STIMA ONLINEValutazione automatizzata
(Senza certificazione)**Generica**Vuoi avere un'idea generica del
valore di un immobile?Compila il Form
(risposta immediata)

Procedi

COME VALUTARE UN IMMOBILE

- ▶ Come si misurano gli immobili
- ▶ Come calcolare la superficie commerciale
- ▶ Come calcolare il valore delle Abitazioni
- ▶ Come calcolare il valore di Uffici Locali e Negozi

[Vedi tutto]

COME VENDERE AL MEGLIO

- ▶ Diritti e doveri del venditore
- ▶ Documentazione necessaria alla vendita
- ▶ Il certificato di agibilità (o abitabilità)
- ▶ Quando il venditore paga le imposte

[Vedi tutto]

NORME & TRIBUTI IMMOBILIARI

- ▶ Tabella Categorie Catastali
- ▶ Le imposte per l' Acquisto
- ▶ Come si calcola il valore catastale degli immobili
- ▶ Il prezzo in atto - Il sistema prezzo-valore

[Vedi tutto]