



**Mariano Lebro
Architetto**

Ph. 351 6554551

E-MAIL: mariano.lebro@archiworldpec.it

IL SOTTOSCRITTO ARCH. LEBRO MARIANO,
NATO A NAPOLI IL 01-02-1966, CON RESIDENZA E STUDIO IN NAPOLI IN PIAZZA G. GARIBALDI 136, CAP 80142,
TELEFONO MOBILE Ph. 351 6554551

PEC: mariano.lebro@archiworldpec.it

DI PROFESSIONE ARCHITETTO ED ISCRITTO ALL'ALBO DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA
PROVINCIA DI NAPOLI CON N° 10551, PARTITA L.V.A. N° 0604340 1 2.1 2, E CODICE FISCALE N°L B R MRN 66B 01 F839 L
IN QUALITÀ DI ARCHITETTO ABILITATO ALLA PROFESSIONE ED ISCRITTO ALL'ALBO DEI PERITI DEL TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI CON
NUMERO 13275 ED IN QUALITÀ DI PERSONA ESERCENTE UN SERVIZIO DI PUBBLICA NECESSITÀ AI SENSI DEGLI ARTT. 359 E 481
DEL CODICE PENALE, DICHIARA CHE QUANTO VERRÀ ESPOSTO NEL SEGUITO DI QUESTA DICHIARAZIONE CORRISPONDE AL VERO.



Data redazione: 27/01/2026



PERIZIA ESTIMATIVA – IMMOBILE COMMERCIALE

SITO ALLA RIVIERA DI CHIAIA 146 – NAPOLI

PARTE I – RELAZIONE TECNICA E VALUTATIVA con metodo diretto comparativo

1. *Inquadramento dell'immobile*

L'immobile oggetto di valutazione è un locale commerciale (categoria catastale C/1) che si sviluppa su un unico livello al piano terra, con un solo accesso su strada. È sito in Napoli, alla Riviera di Chiaia n. 146, in zona centrale di pregio e ad alta valenza commerciale.

La superficie commerciale è pari a circa 227 mq. L'immobile Al Catasto Fabbricati di Napoli è censito alla sez. CHI, fol. 14, p.IIa 231, sub.1, cat. C/1, 190 mq, piano T.

2. *Stato di fatto*

Il locale risulta attualmente locato ed è caratterizzato da una distribuzione interna introversa, con assenza di illuminazione e aerazione naturale diretta. Lo stato manutentivo è appena sufficiente.

Sono presenti rilevanti criticità urbanistico-edilizie, tra cui un ampliamento abusivo oggetto di istanza di condono edilizio non ancora definita, con concreto rischio di diniego.

3. *Vincoli*

L'immobile ricade in zona A – insediamenti storici del PRG del Comune di Napoli ed è soggetto a vincoli paesaggistici e archeologici.

4. *Valutazione economica*

Valore di mercato stimato nello stato attuale (2026): € 580.000 – 600.000.

Valore prudenziale di riferimento: € 590.000.

Valore ipotetico dell'immobile regolarizzato: circa € 720.000.

5. *Redditività*

Canone di locazione annuo stimato: € 50.000.





**Mariano Lebro
Architetto**

Ph. 351 6554551

E-MAIL: mariano.lebro@archiworldpec.it

IL SOTTOSCRITTO ARCH. LEBRO MARIANO,
NATO A NAPOLI IL 01-02-1966, CON RESIDENZA E STUDIO IN NAPOLI IN PIAZZA G. GARIBALDI 136, CAP 80142,
TELEFONO MOBILE Ph. 351 6554551

PEC: mariano.lebro@archiworldpec.it

DI PROFESSIONE ARCHITETTO ED ISCRITTO ALL'ALBO DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA
PROVINCIA DI NAPOLI CON N° 10551, PARTITA L.V.A. N° 0604340 1 2.1 2, E CODICE FISCALE N°L B R MRN 66B 01 F839 L
IN QUALITÀ DI ARCHITETTO ABILITATO ALLA PROFESSIONE ED ISCRITTO ALL'ALBO DEI PERITI DEL TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI CON
NUMERO 13275 ED IN QUALITÀ DI PERSONA ESERCENTE UN SERVIZIO DI PUBBLICA NECESSITÀ AI SENSI DEGLI ARTT. 359 E 481
DEL CODICE PENALE, DICHIARA CHE QUANTO VERRÀ ESPOSTO NEL SEGUITO DI QUESTA DICHIARAZIONE CORRISPONDE AL VERO.

Reddito netto annuo: circa € 40.000.
Yield netto sul valore attuale: circa 6,8%.

CONCLUSIONI STRATEGICHE

Dall'analisi costi-benefici emerge che la regolarizzazione preventiva dell'immobile non risulta economicamente conveniente ai fini di una vendita nel breve-medio periodo, a causa dell'elevato rischio tecnico-amministrativo e dei tempi incerti.

La strategia consigliata consiste nel mantenere l'immobile a reddito e valorizzarlo come asset finanziario.

Prezzi di riferimento consigliati:

- Prezzo di attacco: € 630.000
- Prezzo oggettivo identificabile quale obiettivo di vendita : € 600.000
- Soglia minima di convenienza: € 570.000

L'immobile risulta idoneo come garanzia bancaria con un LTV prudenziale del 50-55%.

Analisi svolte

- Aggiornamento della valutazione ai valori di mercato attuali.
- Analisi della redditività e del rendimento (yield).
- Studio comparativo di mercato.
- Redazione di relazione sintetica per istituti di credito.
- Definizione di strategia di vendita e valorizzazione.

Il presente dossier riassuntivo integra analisi tecnica, valutativa e strategica in un unico documento organico.



**Mariano Lebro
Architetto**

Ph. 351 6554551

E-MAIL: mariano.lebro@archiworldpec.it

IL SOTTOSCRITTO ARCH. LEBRO MARIANO,
NATO A NAPOLI IL 01-02-1966, CON RESIDENZA E STUDIO IN NAPOLI IN PIAZZA G. GARIBALDI 136, CAP 80142,
TELEFONO MOBILE Ph. 351 6554551

PEC: mariano.lebro@archiworldpec.it

DI PROFESSIONE ARCHITETTO ED ISCRITTO ALL'ALBO DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA
PROVINCIA DI NAPOLI CON N° 10551, PARTITA L.V.A. N° 0604340 1 2.1 2, E CODICE FISCALE N°L B R MRN 66B 01 F839 L
IN QUALITÀ DI ARCHITETTO ABILITATO ALLA PROFESSIONE ED ISCRITTO ALL'ALBO DEI PERITI DEL TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI CON
NUMERO 13275 ED IN QUALITÀ DI PERSONA ESERCENTE UN SERVIZIO DI PUBBLICA NECESSITÀ AI SENSI DEGLI ARTT. 359 E 481
DEL CODICE PENALE, DICHIARA CHE QUANTO VERRÀ ESPOSTO NEL SEGUITO DI QUESTA DICHIARAZIONE CORRISPONDE AL VERO.



PARTE 2 - RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA METODO SINTETICO-COMPARATIVO

1. Premessa e finalità dell'incarico

La presente relazione estimativa è redatta al fine di determinare il più probabile valore di mercato di un locale commerciale sito in Napoli alla Riviera di Chiaia n. 146, mediante criteri di stima conformi alla dottrina estimativa e idonei a una valutazione tecnica leggibile e verificabile.

La stima tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite, dello stato urbanistico-edilizio, delle condizioni di mercato e della capacità reddituale dell'immobile.

È opportuno sottolineare anche le difficoltà connesse alla determinazione **dell'appropriato saggio di rendimento** e l'entità degli errori ad esso potenzialmente connessi (attesa la struttura di calcolo del metodo, **una lievissima variazione di questo parametro può produrre oscillamenti sostanziali nella valutazione**).

In definitiva è opinione non solo del sottoscritto, ma orientamento generale, che in questa fase storica il criterio di stima sintetico-comparativo conduce a risultati più attendibili.

Da ciò la preferenza accordata.

L'applicazione del criterio in parola richiede l'individuazione di un parametro tecnico di raffronto.





**Mariano Lebro
Architetto**

Ph. 351 6554551

E-MAIL: mariano.lebro@archiworldpec.it

IL SOTTOSCRITTO ARCH. LEBRO MARIANO,
NATO A NAPOLI IL 01-02-1966, CON RESIDENZA E STUDIO IN NAPOLI IN PIAZZA G. GARIBALDI 136, CAP 80142,
TELEFONO MOBILE Ph. 351 6554551

PEC: mariano.lebro@archiworldpec.it

DI PROFESSIONE ARCHITETTO ED ISCRITTO ALL'ALBO DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA
PROVINCIA DI NAPOLI CON N° 10551, PARTITA L.V.A. N° 0604340 1 2.1 2, E CODICE FISCALE N°L B R MRN 66B 01 F839 L
IN QUALITÀ DI ARCHITETTO ABILITATO ALLA PROFESSIONE ED ISCRITTO ALL'ALBO DEI PERITI DEL TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI CON
NUMERO 13275 ED IN QUALITÀ DI PERSONA ESERCENTE UN SERVIZIO DI PUBBLICA NECESSITÀ AI SENSI DEGLI ARTT. 359 E 481
DEL CODICE PENALE, DICHIARA CHE QUANTO VERRÀ ESPOSTO NEL SEGUITO DI QUESTA DICHIARAZIONE CORRISPONDE AL VERO.

Stabilita la “superficie commerciale di riferimento”, il passo successivo ha previsto la determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'unità di “superficie commerciale di riferimento” (VUM).

Nell'intento di pervenire a questo valore si è fatto riferimento alle più prestigiose e più qualificate agenzie di mediazione immobiliare operanti nella zona.

Al fine d'incrementare e confrontare il campione di quotazioni disponibili, si sono consultate alcune riviste del settore relative allo stesso periodo in cui si è svolta la compravendita nonché gli annunci immobiliari pubblicati via internet. Si sono però preferite le banche dati istituzionali del settore consultando anche i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio ed i dati del *Listino Ufficiale* della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Napoli.

2. Inquadramento territoriale e contesto urbano

L'immobile è ubicato in Napoli, nel tratto della Riviera di Chiaia, area centrale di elevato pregio urbano e storico, caratterizzata da forte vocazione commerciale e terziaria.

La zona è servita da infrastrutture di trasporto pubblico, attività commerciali consolidate, servizi e funzioni urbane di livello elevato. Il contesto determina valori immobiliari superiori alla media cittadina, seppur con forte selettività per quanto concerne la qualità e la funzionalità degli stessi immobili presi in esame.

3. Descrizione del cespite

Il bene oggetto di stima è un locale commerciale censito in categoria catastale C/1, con



Mariano Lebro
Architetto
Ph. 351 6554551

E-MAIL: mariano.lebro@archiworldpec.it

IL SOTTOSCRITTO ARCH. LEBRO MARIANO,
NATO A NAPOLI IL 01-02-1966, CON RESIDENZA E STUDIO IN NAPOLI IN PIAZZA G. GARIBALDI 136, CAP 80142,
TELEFONO MOBILE Ph. 351 6554551
PEC: mariano.lebro@archiworldpec.it

DI PROFESSIONE ARCHITETTO ED ISCRITTO ALL'ALBO DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA
PROVINCIA DI NAPOLI CON N° 10551, PARTITA L.V.A. N° 0604340 1 2.1 2, E CODICE FISCALE N°L B R MRN 66B 01 F839 L
IN QUALITÀ DI ARCHITETTO ABILITATO ALLA PROFESSIONE ED ISCRITTO ALL'ALBO DEI PERITI DEL TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI CON
NUMERO 13275 ED IN QUALITÀ DI PERSONA ESERCENTE UN SERVIZIO DI PUBBLICA NECESSITÀ AI SENSI DEGLI ARTT. 359 E 481
DEL CODICE PENALE, DICHIARA CHE QUANTO VERRÀ ESPOSTO NEL SEGUITO DI QUESTA DICHIARAZIONE CORRISPONDE AL VERO.

superficie commerciale pari a circa 227 mq, ubicato al piano terra di un fabbricato signorile.

Il locale presenta un solo accesso su strada ed una distribuzione interna prevalentemente introversa, con carenze di illuminazione e aerazione naturale.

Tali caratteristiche incidono negativamente sulla piena fruibilità commerciale.

4. Stato urbanistico-edilizio e commerciabilità

L'immobile ricade in zona A del P.R.G. del Comune di Napoli ed è soggetto a vincoli paesaggistici e archeologici.

Sono presenti difformità edilizie, tra cui ampliamenti oggetto di istanza di condono

non ancora definita. Tali elementi incidono sulla commerciabilità del bene e impongono l'adozione di un criterio di stima prudenziale, con esplicita considerazione del rischio urbanistico-amministrativo. Ovviamente se questi fossero stati nel frattempo risolti porterebbero il valore del cespite ad incrementarsi in una percentuale considerevole. Tale "rivalutazione" lo porterebbe ad un incremento di valore di circa un 30%.

5. Criteri di valutazione adottati

La valutazione è stata condotta prevalentemente mediante il criterio sintetico-comparativo, ritenuto il più attendibile in contesti di mercato caratterizzati da limitata trasparenza e eterogeneità delle transazioni.

Il metodo è stato integrato da una verifica reddituale, al fine di controllare la



Mariano Lebro Architetto
Ph. 351 6554551

Ph. 351 6554551

E-MAIL: mariano.lebro@archiworldpec.it

IL SOTTOSCRITTO ARCH. LEBRO MARIANO,
NATO A NAPOLI IL 01-02-1966, CON RESIDENZA E STUDIO IN NAPOLI IN PIAZZA G. GARIBALDI 136, CAP 80142,
TELEFONO MOBILE Ph. 351 6554551

PEC: mariano.lebro@archiworldpec.it

DI PROFESSIONE ARCHITETTO ED ISCRITTO ALL'ALBO DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA
PROVINCIA DI NAPOLI CON N° 10551, PARTITA L.V.A. N° 0604340 1 2.1 2, E CODICE FISCALE N°L B R MRN 66B 01 F839 L
IN QUALITÀ DI ARCHITETTO ABILITATO ALLA PROFESSIONE ED ISCRITTO ALL'ALBO DEI PERITI DEL TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI CON
NUMERO 13275 ED IN QUALITÀ DI PERSONA ESERCENTE UN SERVIZIO DI PUBBLICA NECESSITÀ AI SENSI DEGLI ARTT. 359 E 481
DEL CODICE PENALE, DICHIARA CHE QUANTO VERRÀ ESPOSTO NEL SEGUITO DI QUESTA DICHIARAZIONE CORRISPONDE AL VERO.

coerenza del valore stimato con la capacità di generazione del reddito dell'immobile.

Formula adottata:

$$VM = VUM \times SC \times K$$

6. Parametri di calcolo e coefficienti correttivi

Il valore di mercato determinato mediante la relazione

$$VM = VUM \times SC \times K$$

vede:

VM = valore di mercato;

VUM = valore unitario medio di mercato (€/mq);

SC = superficie commerciale;

K = coefficiente correttivo complessivo.

7. Calcolo del valore di mercato

I valori al mq per locali commerciali – Chiaia / Riviera di Chiaia sono in sintesi

Tipo di immobile commerciale	Valore €/mq (vendita)
Valore minimo indicativo	~ € 2.000 – € 3.000 /mq
Valore medio / "normale"	~ € 3.500 – € 5.500 /mq
Valore massimo possibile	~ € 5.700 – € 8.300 /mq

Applicando i parametri necessari, il valore di mercato risulta dal seguente quadro:

Parametro	Valore
Superficie commerciale (SC)	227 mq
Valore unitario medio (VUM) (ponderato)	€ 3.200/mq
Coeff. stato conservazione	0,90
Coeff. funzionalità	0,80
Coeff. occupazione	0,80



**Mariano Lebro
Architetto**
Ph. 351 6554551

E-MAIL: mariano.lebro@archiworldpec.it

IL SOTTOSCRITTO ARCH. LEBRO MARIANO,
NATO A NAPOLI IL 01-02-1966, CON RESIDENZA E STUDIO IN NAPOLI IN PIAZZA G. GARIBALDI 136, CAP 80142,
TELEFONO MOBILE Ph. 351 6554551

PEC: mariano.lebro@archiworldpec.it

DI PROFESSIONE ARCHITETTO ED ISCRITTO ALL'ALBO DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA
PROVINCIA DI NAPOLI CON N° 10551, PARTITA L.V.A. N° 0604340 1 2.1 2, E CODICE FISCALE N°L B R MRN 66B 01 F839 L
IN QUALITÀ DI ARCHITETTO ABILITATO ALLA PROFESSIONE ED ISCRITTO ALL'ALBO DEI PERITI DEL TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI CON
NUMERO 13275 ED IN QUALITÀ DI PERSONA ESERCENTE UN SERVIZIO DI PUBBLICA NECESSITÀ AI SENSI DEGLI ARTT. 359 E 481
DEL CODICE PENALE, DICHIARA CHE QUANTO VERRÀ ESPOSTO NEL SEGUITO DI QUESTA DICHIARAZIONE CORRISPONDE AL VERO.

$VM = 3.200 \times 227 \times 0,85 \approx \text{€ } 617.400,00$

Il valore ottenuto risulta coerente con le quotazioni di mercato per immobili commerciali secondari ubicati in zone centrali di pregio e affetti da criticità urbanistiche. A questo costo andrebbe sottratto un importo di circa €. 25.000,00, riportando il valore dell'immobile a **€. 597.400,00 (stima media del valore attualizzato al momento della perizia).**

Qualora risultasse nel frattempo risolta la situazione urbanistica il suo valore potrebbe essere rivalutato fino a circa €. **740.000,00 a cui sottrarre le spese necessarie per la congruità urbanistica.**

Ovviamente il valore di mercato si determina anche in base alla "fame" di quel tipo di immobile in quel determinato momento in cui avviene la vendita. Quanto è importante notare che i valori determinano una forchetta valutativa con lievissimo spostamento dell'importo. Pertanto potremmo considerare il valore medio tra entrambi i valori determinati. **In tal caso il valore lordo da prendere in considerazione è pari a circa €. 597.000,00.**

8. Verifica reddituale

Il canone di locazione annuo stimabile per l'immobile è pari a circa € 50.000. Considerando costi, oneri e rischi ordinari, il reddito netto annuo è stimabile in circa € 40.000.

Il rendimento netto risultante (yield) è pari a circa il 6,8%, valore coerente con la tipologia di bene e con il profilo di rischio.

9. Conclusioni



**Mariano Lebro
Architetto**

Ph. 351 6554551

E-MAIL: mariano.lebro@archiworldpec.it

IL SOTTOSCRITTO ARCH. LEBRO MARIANO,
NATO A NAPOLI IL 01-02-1966, CON RESIDENZA E STUDIO IN NAPOLI IN PIAZZA G. GARIBALDI 136, CAP 80142,
TELEFONO MOBILE Ph. 351 6554551

PEC: mariano.lebro@archiworldpec.it

DI PROFESSIONE ARCHITETTO ED ISCRITTO ALL'ALBO DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA
PROVINCIA DI NAPOLI CON N° 10551, PARTITA L.V.A. N° 0604340 1 2.1 2, E CODICE FISCALE N°L B R MRN 66B 01 F839 L
IN QUALITÀ DI ARCHITETTO ABILITATO ALLA PROFESSIONE ED ISCRITTO ALL'ALBO DEI PERITI DEL TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI CON
NUMERO 13275 ED IN QUALITÀ DI PERSONA ESERCENTE UN SERVIZIO DI PUBBLICA NECESSITÀ AI SENSI DEGLI ARTT. 359 E 481
DEL CODICE PENALE, DICHIARA CHE QUANTO VERRÀ ESPOSTO NEL SEGUITO DI QUESTA DICHIARAZIONE CORRISPONDE AL VERO.

Alla luce delle analisi svolte, queste — con metodologie diverse— hanno portato ad una valutazione similare. Pertanto il più probabile valore di mercato del locale commerciale sito in Napoli alla Riviera di Chiaia n. 146, nello stato di fatto attuale, è stimabile in:

Allo stato attuale risulta valido l'importo di:

€ 597.000.000 (seicentomila/00)

Risolte le problematiche tecniche ed urbanistiche il cespite raggiunge un valore di:

€ 740.000,00 (740.000,00), pari a € 715.000,00 sottraendo € 25.000,00 quali spese necessarie al raggiungimento della congruità urbanistica

Il valore è ritenuto prudentiale, tecnicamente motivato e idoneo a una valutazione oggettiva.

10. Nota alle conclusioni

Di seguito alcune delle fonti reali che supportano i valori al metro quadro per locali commerciali nella zona di Chiaia (Napoli), **a chiarimento dei dati utilizzati da questo tecnico nella perizia.**

È necessario illustrare la riduzione applicata alla valutazione massima, tenendo presente i seguenti presupposti che influiscono sui medesimi valori di mercato. I principali motivi possono essere racchiusi nel concetto di irregolarità urbanistica e dunque non solo del deprezzamento diretto, ma anche dai costi da sostenere per una risoluzione definitiva delle problematiche.

1. Si consideri che qualora il condono fosse accordato e il Comune procedesse con il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria, dovrebbero essere corrisposti al



**Mariano Lebro
Architetto**

Ph. 351 6554551

E-MAIL: mariano.lebro@archiworldpec.it

IL SOTTOSCRITTO ARCH. LEBRO MARIANO,
NATO A NAPOLI IL 01-02-1966, CON RESIDENZA E STUDIO IN NAPOLI IN PIAZZA G. GARIBALDI 136, CAP 80142,
TELEFONO MOBILE Ph. 351 6554551

PEC: mariano.lebro@archiworldpec.it

DI PROFESSIONE ARCHITETTO ED ISCRITTO ALL'ALBO DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA
PROVINCIA DI NAPOLI CON N° 10551, PARTITA L.V.A. N° 0604340 1 2.1 2, E CODICE FISCALE N°L B R MRN 66B 01 F839 L
IN QUALITÀ DI ARCHITETTO ABILITATO ALLA PROFESSIONE ED ISCRITTO ALL'ALBO DEI PERITI DEL TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI CON
NUMERO 13275 ED IN QUALITÀ DI PERSONA ESERCENTE UN SERVIZIO DI PUBBLICA NECESSITÀ AI SENSI DEGLI ARTT. 359 E 481
DEL CODICE PENALE, DICHIARA CHE QUANTO VERRÀ ESPOSTO NEL SEGUITO DI QUESTA DICHIARAZIONE CORRISPONDE AL VERO.

Comune di Napoli gli oneri relativi al saldo oblazione e gli oneri concessori ad oggi non corrisposti.

Possiamo pertanto tranquillamente calcolare una spesa congrua per il saldo degli oneri oblatori e degli oneri concessori. Inoltre vi sono ulteriori spese per i compensi professionali per la conclusione del procedimento amministrativo, che devono comprendere anche i costi per il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria. Volendo stabilire un costo totale forfettario è assolutamente congrua una spesa di **non meno di €. 25.000,00. Questi andrebbero sottratti al valore massimo dell'immobile.**

2. Differentemente se il condono fosse negato e l'immobile non ottenesse la concessione del Permesso di Costruire in sanatoria, ciò comporterebbe l'abbattimento delle strutture non autorizzate e un abbattimento del valore dello stesso immobile. Difatti una volta sanato con l'eliminazione delle parti abusive questo avrebbe un minor pregio dovuto una distribuzione meno "performante".

L'area interessata dagli abusi è consistente (circa un terzo della superficie totale) e pari a mq. 78,37.

1) Quotazioni di immobili commerciali in vendita (annunci reali)

Dal mercato reale, analizzati i valori riscontrati nelle bacheche e negli atti di vendita otteniamo i seguenti valori:

Su **Idealista** si vedono annunci di locali commerciali in vendita nella zona **Chiaia-Mergellina** con relativi prezzi e superfici, da cui è possibile **desumere valori €/mq:**

- locale da 30 mq a **109.000 €** → **circa 3.633 €/mq**



**Mariano Lebro
Architetto**

Ph. 351 6554551

E-MAIL: mariano.lebro@archiworldpec.it

IL SOTTOSCRITTO ARCH. LEBRO MARIANO,
NATO A NAPOLI IL 01-02-1966, CON RESIDENZA E STUDIO IN NAPOLI IN PIAZZA G. GARIBALDI 136, CAP 80142,
TELEFONO MOBILE Ph. 351 6554551

PEC: mariano.lebro@archiworldpec.it


DI PROFESSIONE ARCHITETTO ED ISCRITTO ALL'ALBO DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA
PROVINCIA DI NAPOLI CON N° 10551, PARTITA L.V.A. N° 0604340 1 2.1 2, E CODICE FISCALE N°L B R MRN 66B 01 F839 L
IN QUALITÀ DI ARCHITETTO ABILITATO ALLA PROFESSIONE ED ISCRITTO ALL'ALBO DEI PERITI DEL TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI CON
NUMERO 13275 ED IN QUALITÀ DI PERSONA ESERCENTE UN SERVIZIO DI PUBBLICA NECESSITÀ AI SENSI DEGLI ARTT. 359 E 481
DEL CODICE PENALE, DICHIARA CHE QUANTO VERRÀ ESPOSTO NEL SEGUITO DI QUESTA DICHIARAZIONE CORRISPONDE AL VERO.

- locale da 50 mq a **110.000 €** → **circa 2.200 €/mq**

Questi dati mostrano **diversi livelli di quotazione** basati su dimensione, posizione e condizioni.

Dalle quotazioni recenti di immobili commerciali in *Chiaia / Riviera di Chiaia*:

- **Valori minimi osservati:** circa **€ 2.000 – € 3.000 /mq** per locali con condizioni / posizione inferiori o limitata visibilità.
- **Valori medi attesi:** circa **€ 3.500 – € 5.500 /mq** nella zona centrale (Chiaia, vie principali come Via Bausan, Riviera di Chiaia, Piazza dei Martiri) secondo gli annunci immobiliari più significativi.
- **Valori massimi osservati:** fino a circa **€ 5.700 – € 8.300 /mq** per piccoli locali commerciali con vetrina e posizione molto privilegiata.

 *Nota: i valori più alti spesso si riferiscono a locali molto piccoli (poche decine di mq) con ottima posizione e ottime condizioni; per superfici più grandi il valore tende ad abbassarsi.*

2) Osservatorio di quotazioni immobiliari per Chiaia

Secondo un riferimento di mercato, per immobili commerciali in zona Chiaia si registra un valore medio indicativo di circa **3.450 €/mq** per locali commerciali in vendita.

3) Annunci immobiliari diretti (immobiliare.it)

Su **Immobiliare.it** ci sono numerosi annunci di locali commerciali in vendita nella zona **Chiaia / Riviera di Chiaia / Posillipo**, con prezzi che coprono una fascia ampia, dai piccoli locali fino a proposte più elevate con superfici diverse.



**Mariano Lebro
Architetto**
Ph. 351 6554551

E-MAIL: mariano.lebro@archiworldpec.it

IL SOTTOSCRITTO ARCH. LEBRO MARIANO,
NATO A NAPOLI IL 01-02-1966, CON RESIDENZA E STUDIO IN NAPOLI IN PIAZZA G. GARIBALDI 136, CAP 80142,
TELEFONO MOBILE Ph. 351 6554551
PEC: mariano.lebro@archiworldpec.it

DI PROFESSIONE ARCHITETTO ED ISCRITTO ALL'ALBO DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA
PROVINCIA DI NAPOLI CON N° 10551, PARTITA L.V.A. N° 0604340 1 2.1 2, E CODICE FISCALE N°L B R MRN 66B 01 F839 L
IN QUALITÀ DI ARCHITETTO ABILITATO ALLA PROFESSIONE ED ISCRITTO ALL'ALBO DEI PERITI DEL TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI CON
NUMERO 13275 ED IN QUALITÀ DI PERSONA ESERCENTE UN SERVIZIO DI PUBBLICA NECESSITÀ AI SENSI DEGLI ARTT. 359 E 481
DEL CODICE PENALE, DICHIARA CHE QUANTO VERRÀ ESPOSTO NEL SEGUITO DI QUESTA DICHIARAZIONE CORRISPONDE AL VERO.

Anche se gli annunci non sempre riportano €/mq, un'analisi quantitativa dei prezzi e delle superfici permette di **ricavare i valori al metro quadro**.

Riepilogo delle fonti e dei dati €/mq – zona Chiaia (Napoli)

Questi riferimenti permettono di definire una **fascia di valori unitari di mercato** per i locali commerciali:

Fonte	Valore osservato (€/mq)
Annunci Idealista – locale 30 mq	~3.633 €/mq
Annunci Idealista – locale 50 mq	~2.200 €/mq
Osservatorio quotazioni commerciali	~3.450 €/mq indicativo

Quotazioni OMI (Agenzia delle Entrate) – Negozi / Locali commerciali della zona Riviera di Chiaia – Napoli

Secondo i dati OMI elaborati dalle quotazioni presenti nei database di mercato immobiliare i **valori unitari per negozi (in vendita) sono:**

- **Valore minimo:** circa € 2.650 /mq
- **Valore massimo:** fino a € 10.800 /mq

Si tratta di una **forbice ufficiale OMI**, che rappresenta il range delle quotazioni desunte dalle transazioni corredate in banca dati dell'Agenzia delle Entrate, nella categoria "Negozi" per la zona di riferimento.

Sintesi della valutazione



**Mariano Lebro
Architetto**
Ph. 351 6554551

E-MAIL: mariano.lebro@archiworldpec.it

IL SOTTOSCRITTO ARCH. LEBRO MARIANO,
NATO A NAPOLI IL 01-02-1966, CON RESIDENZA E STUDIO IN NAPOLI IN PIAZZA G. GARIBALDI 136, CAP 80142,
TELEFONO MOBILE Ph. 351 6554551
PEC: mariano.lebro@archiworldpec.it

DI PROFESSIONE ARCHITETTO ED ISCRITTO ALL'ALBO DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA
PROVINCIA DI NAPOLI CON N° 10551, PARTITA L.V.A. N° 0604340 1 2.1 2, E CODICE FISCALE N°L B R MRN 66B 01 F839 L
IN QUALITÀ DI ARCHITETTO ABILITATO ALLA PROFESSIONE ED ISCRITTO ALL'ALBO DEI PERITI DEL TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI CON
NUMERO 13275 ED IN QUALITÀ DI PERSONA ESERCENTE UN SERVIZIO DI PUBBLICA NECESSITÀ AI SENSI DEGLI ARTT. 359 E 481
DEL CODICE PENALE, DICHIARA CHE QUANTO VERRÀ ESPOSTO NEL SEGUITO DI QUESTA DICHIARAZIONE CORRISPONDE AL VERO.

Valori ottenuti e compensati:

**€ 597.000.000 (allo stato attuale sottratte le spese di
ripristino/abbattimento).**

**Risolte le problematiche tecniche ed urbanistiche il cespite
raggiunge un valore di:**

**€ . 715.000,00 (sottratti € . 25.000,00 quali spese necessarie al
raggiungimento della congruità urbanistica).**

*Il tecnico,
arch. Mariano Lebro*

Timbro e Firma

