

Febbraio, 2025



COMMITTENTE:

*Prof. Niccolò Abriani n.q. Curatore Fallimentare
della soc.*

RELAZIONE DI STIMA

*Compendio immobiliare con destinazione direzionale sito in
Arzano (NA) al civico 51 del corso Salvatore d'Amato*

ABBHEY PARTNERS ITALIA
ENGINEERING & APPRAISAL CONSULTANTS

CONTENUTI DELLA RELAZIONE

01. Mandato e Premessa	02	Pag.
02. Definizione del Criterio di Stima	03	Pag.
03. Requisiti della Relazione di Stima	04	Pag.
04. Individuazione Catastale	05	Pag.
05. Sintesi dei Dati di Consistenza e Riferimenti Urbanistico-Edilizi	07	Pag.
06. Descrizione sintetica del Compendio Immobiliare	08	Pag.
07. Procedimento di Stima	19	Pag.
07.1 Sistema di Stima	20	Pag.
08. Fonti Informative dei Dati Estimativi Utilizzati	24	Pag.
09. Stima del Valore di Mercato del Compendio Immobiliare	26	Pag.
10. Sintesi Valutativa	31	Pag.
11. Allegati alla Relazione di Stima	32	Pag.

01. MANDATO E PREMESSA

Il Prof. Niccolò Abriani, nella qualità di Curatore Fallimentare di [REDACTED] 1), già dichiarata insolvente dal Tribunale di Napoli con Sentenza n. 21/2022 del 18.2.2022 nonché fallita con successivo Decreto 13.4.2022 del Tribunale di Napoli – VII Sezione Civile, ha conferito incarico di stima concernente il compendio immobiliare ad uso direzionale sito in Arzano (NA) al civico 51 del corso Salvatore D'Amato.

Finalità della stima richiesta è il più probabile valore di tale compendio immobiliare identificato nel N.C.E.U. di Arzano, al folio n. 5, con particella n. 1285, Sub da 1 a 22. La stima del valore ricercato è finalizzata alla ipotesi di vendita di detto compendio sul libero mercato. Tale stima è eseguita mediante valutazione di tipo *full* con riferimento alla data attuale.

In particolare, la stima eseguita riflette i seguenti standard valutativi:

- ❖ *Italian Property Valuation Standard* di Tecnoborsa;
- ❖ *European Valuation Standard* di TEGoVA ("Blue Book");
- ❖ *International Valuation Standards* predisposti dall'International Valuation Standards Council (U.K.);
- ❖ *RICS Valuation – Professional Standards* ("Red Book").

Quanto al procedimento estimativo, si è nel caso utilizzato – ricorrendone le condizioni applicative - il c.d. *Sistema di Stima*, formalizzazione matematica del *Market Approach* (cfr. *Italian Property Valuation Standard* di Tecnoborsa, 2018, Cap. 8).

Gli *input* impiegati per la implementazione del *Sistema di Stima* scaturiscono da indagini di mercato effettuate in base a fonti informative ufficiali ed indipendenti.

Si è presa preliminarmente visione della documentazione tecnica ed amministrativa resa disponibile dal Committente, quindi si è ispezionato il compendio oggetto di

stima e si è poi proceduto negli accertamenti possibili e necessari, infine redigendo il presente Report valutativo.



*Inquadramento territoriale del compendio immobiliare
(source: www.google.it)*

02. DEFINIZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

In base ai canoni della disciplina estimativa, l'aspetto economico o criterio di stima, determinato dallo "scopo" o "ragion pratica" della presente valutazione, coincide con il *più probabile valore di mercato* del compendio riferito alla *data attuale*.

Circa il "valore di mercato" si è condivisa la definizione contenuta nella Norma UNI 11612:2015 (che a sua volta recepisce il Regolamento U.E. n. 575/2013 del Parlamento Europeo - art. 4, comma 1, punto 76), che recita:

«Importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale,

nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza costrizione».

In merito alle "normali condizioni di mercato", l'articolo 2 del Provvedimento n. 1915-G del 20.07.2001 dell'ISVAP, afferma:

«Per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere compravenduto al momento della valutazione con un contratto privato tra un venditore ed un compratore assumendo che la vendita avvenga in *condizioni normali*, cioè tali che:

- ❖ **entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato;**
- ❖ **sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni e per la stipula dell'atto;**
- ❖ **le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare;**
- ❖ **il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo;**
- ❖ **il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico - finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;**
- ❖ **l'acquirente non abbia un interesse legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.»**

03. REQUISITI DELLA RELAZIONE DI STIMA

- ❖ **La documentazione, i dati e le informazioni fornite dal Committente sono state assunti come veritieri ed attuali, in particolare per quanto attiene ai dati di consistenza ed urbanistico/edilizi del compendio oggetto di valutazione;**
- ❖ **I risultati della presente stima potranno variare in funzione di eventuali rettifiche e/o variazioni di tali dati di consistenza ed urbanistico/edilizi e/o comunque a seguito dell'eventuale acquisizione di ulteriori documenti aventi rilievo ai fini della formulazione della stima stessa;**
- ❖ **I risultati della presente stima non sono vincolanti per il Committente, che potrà utilizzarli nei limiti di legge negli ambiti consentiti per le finalità da essa perseguite;**

- ❖ La presente stima unicamente si propone di offrire al Committente gli elementi utili ad orientare tali finalità, nel presupposto di attendibilità del risultato della stima richiesta.

04. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il compendio oggetto di stima presenta un autonomo ingresso dal civico 51 del Corso Salvatore d'Amato in Arzano (NA).

Esso si compone di più unità immobiliari e di aree esterne pertinenziali (verde, viabilità, piazzali e parcheggi).

In particolare, l'esaminato compendio insiste su un terreno di complessiva area catastale pari a mq 3.565, ed è formato da distinte unità identificate catastalmente come segue (sources: Planimetrie rese disponibili dal Committente; Agenzia delle Entrate, www.agenziaentrate.gov.it):

- ❖ N.C.E.U. di Arzano, Folio n. 5, Particella n. 1285 Sub 1, e da 15 a 22: unità immobiliari costituenti beni comuni non censibili;
- ❖ N.C.E.U. di Arzano, Folio n. 5, Particella n. 1285 Sub 2, Cat. D/8, Rendita € 2.830,00: unità immobiliare posta al piano terra;
- ❖ N.C.E.U. di Arzano, Folio n. 5, Particella n. 1285 Sub 3, Cat. D/8, Rendita € 1.970,00: porticato coperto posto al piano terra;
- ❖ N.C.E.U. di Arzano, Folio n. 5, Particella n. 1285 Sub 4, Cat. D/8, Rendita € 3.280,00: unità immobiliare posta al piano primo;
- ❖ N.C.E.U. di Arzano, Folio n. 5, Particella n. 1285 Sub 5, Cat. D/8, Rendita € 6.170,00: unità immobiliare posta al piano primo;
- ❖ N.C.E.U. di Arzano, Folio n. 5, Particella n. 1285 Sub 6, Cat. D/8, Rendita € 760,00: unità immobiliare posta al piano primo;
- ❖ N.C.E.U. di Arzano, Folio n. 5, Particella n. 1285 Sub 7, Cat. F/3: unità immobiliare con destinazione sala conferenze/auditorium posta al piano primo;

- la €
ASTE
la €
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



Sovrapposizione tra foglio di mappa catastale ed ortofoto
(source: www.sit.cittametropolitana.na.it)

05. SINTESI DEI DATI DI CONSISTENZA E RIFERIMENTI URBANISTICO-EDILIZI

La superficie lorda dell'esaminato compendio immobiliare misura mq. 8.883,00, equivalente ad una superficie commerciale pari a mq 5.003,50 (ovvero mq 4.741,00 ca. di superficie lorda con esclusione delle aree esterne scoperte, equivalenti ad una superficie commerciale di mq 262,50 ca.); precisamente, il compendio presenta le seguenti distinte consistenze (sources: Planimetrie fornite dal Committente; Agenzia delle Entrate, www.agenziaentrate.gov.it; Quaderni dell'Osservatorio - Appunti di Economia Immobiliare, Anno IV, 2015):

Livello di Piano/Destinazione	Superficie (mq)	Rapporto Mercantile	Superficie Commerciale (mq)
Seminterrato — Autorimessa e Depositi	2.008,00	0,50	1.004,00
Terra — Direzionale	369,00	1,00	369,00
Terra — Porticato	570,00	0,10	57,00
Primo — Direzionale	926,00	1,00	926,00
Primo — Sala Conferenze/Auditorium	145,00	1,00	145,00
Secondo — Direzionale	1.096,00	1,00	1.096,00
Terzo — Direzionale	379,00	1,00	379,00
Quarto — Direzionale	387,00	1,00	387,00
Quinto — Direzionale	378,00	1,00	378,00
Aree Esterne — Viabilità, Piazzali, Parcheggi	2.625,00	0,10	262,50
Sommano in Totale con Aree Esterne	8.883,00		5.003,50
Sommano in Totale senza Aree Esterne	6.258,00		4.741,00

Circa la legittimità urbanistica del compendio immobiliare, da informazioni attinte dalla Committente risulta che la relativa costruzione, nello stato in cui trovasi, è stata assentita con Permesso di Costruire n. 2/2007 rilasciato dal Comune di Arzano (NA).

06. DESCRIZIONE SINTETICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'esaminato compendio si compone di due corpi di fabbrica aventi destinazione direzionale, oltre che di varie aree esterne adibite a verde, viabilità, parcheggi e piazzali.



Dei due corpi di fabbrica con destinazione direzionale, quello direttamente prospiciente il corso Salvatore d'Amato è articolato su sei livelli di piano fuori terra, comprendenti anche una sala conferenze/auditorium attualmente priva di impianti e di finiture interne. Il secondo corpo di fabbrica ad uso direzionale si sviluppa su tre livelli di piano, con il piano terreno, a perimetro aperto, costituito da un porticato adibito a parcheggio auto. Entrambi i suddetti corpi di fabbrica ad uso direzionale, unitamente alle relative aree esterne pertinenziali (verde, viabilità, parcheggi e piazzali), sono delimitati da una recinzione esterna che presenta due ingressi dal corso Salvatore d'Amato, l'uno pedonale e l'altro carrabile.

I menzionati due corpi di fabbrica hanno pianta pressoché trapezoidale; la loro struttura portante è costituita da telai di travi e pilastri in c.a., con solai del tipo in latero-cemento. Le facciate esterne perimetrali sono realizzate in muratura di laterizi con finitura ad intonacatura; talora sono costituite da facciate continue realizzate con vetrate in alluminio a taglio termico e vetrocamera, il cui reticolato è costituito da montanti e traversi fissati ai solai, con infissi del tipo ad anta ribaltabile.

Le partizioni interne sono in cartongesso, in calcestruzzo cellulare o in muratura di laterizi; tutti gli ambienti interni sono controsoffittati con pannelli in fibra minerale per consentire il passaggio delle canalizzazioni impiantistiche.

All'interno della *hall* è presente il corpo scala realizzato in struttura metallica, con gradini a mensola in pietra lavica e con balaustra in acciaio e vetro.

Le pavimentazioni e i rivestimenti interni sono realizzati con piastrelle in gres ceramico, le pavimentazioni carrabili interne sono realizzate in materiale cementizio del tipo industriale, mentre le pavimentazioni carrabili esterne (viabilità, parcheggi e piazzali) sono realizzate con materiali bituminosi.

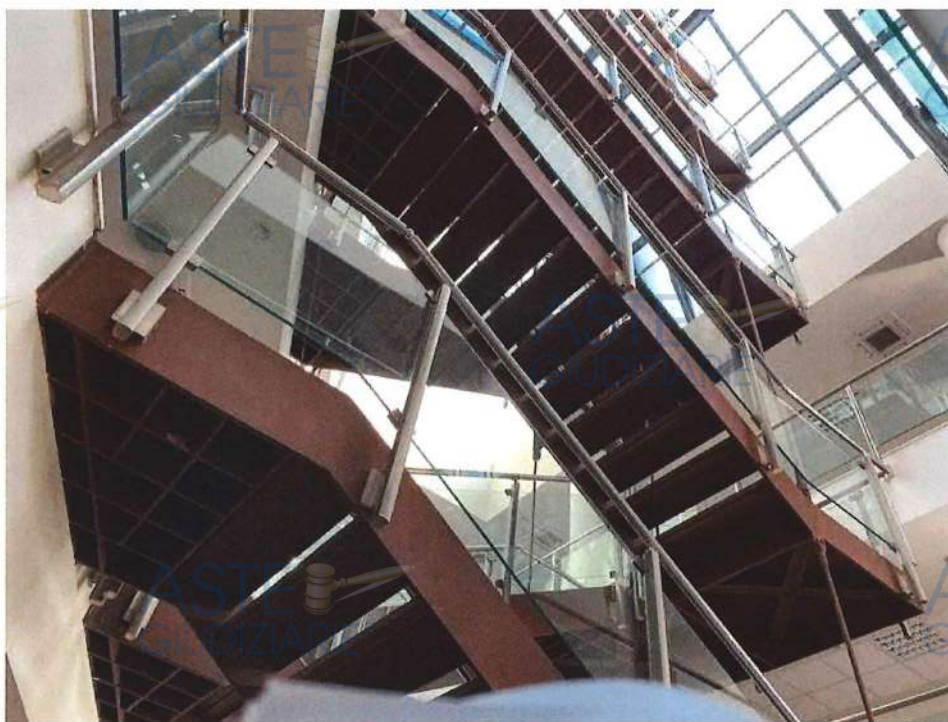
La dotazione impiantistica dei due anzidetti corpi di fabbrica direzionali comprende: impianto elettrico, impianto idrico con autoclave, impianto di scarico con sollevamento, impianto di illuminazione esterna e interna, impianto di illuminazione di emergenza, impianto antincendio con riserva idrica, impianto di rilevazione fumi, impianto di climatizzazione, impianto ascensore, impianto di videosorveglianza, impianto trasmissione dati e fonia, gruppi elettrogeni, impianto di gestione da remoto, impianto citofonico dall'ingresso principale alla reception.

Le condizioni statiche e manutentive dei suddetti corpi possono definirsi buone/ottime.

Per maggiori dettagli descrittivi si rinvia al seguente ampio repertorio fotografico.

















07. PROCEDIMENTO DI STIMA

Secondo i canoni consolidati dell'Estimo la stima del "più probabile valore di mercato" può essere condotta applicando un procedimento diretto (stima sintetica) oppure un procedimento indiretto (stima analitica). Entrambe le tipologie di procedimenti costituiscono esplicitazione del metodo estimativo e fondano, pertanto, su una logica di tipo comparativo (source: *Estimo e Valutazione Economica dei Progetti*, V. Del Giudice, Loffredo Iniziative Editoriali, 2015).

Il procedimento diretto perviene al valore incognito operando "direttamente" su dati elementari ad esso omogenei (prezzi). Il procedimento indiretto, a sua volta, stima il valore incognito a partire da dati elementari eterogenei e, di norma, tramite algoritmi di varia natura e complessità. In base al numero dei parametri di confronto (parametri tecnici e parametri economici), i procedimenti diretti possono distinguersi in "monoparametrici" e "pluriparametrici". Essi, inoltre, a seconda del numero di funzioni algebriche utilizzate per la stima, possono suddividersi in "uniequazionali" e "pluriequazionali".

L'applicabilità della stima sintetica di tipo monoparametrico è circoscritta ai casi in cui il campione estimativo (insieme dei dati in base ai quali è svolta la stima) sia notevolmente omogeneo, ossia quando tutte le differenze esistenti tra il bene da stimare ed i beni analoghi di prezzo noto siano adeguatamente considerate attraverso il parametro di confronto prescelto. Diversamente, è necessario ricorrere a procedimenti diretti pluriparametrici.

In generale, il moltiplicarsi delle variabili che, nei mercati reali, determinano l'apprezzamento dei beni immobiliari, e la differenziazione dei beni stessi, comportano di dover ricorrere, con sempre maggior frequenza, a procedimenti di stima pluriparametrici, i cui principali vantaggi sono da ricondurre alla loro capacità di recepire nella stima le caratteristiche differenziative degli immobili, di misurare il "peso" ovvero l'apporto delle caratteristiche immobiliari quali-quantitative nella formazione del prezzo, di rispecchiare le modalità di quest'ultimo processo nei mercati reali.

Tuttavia, per soddisfare l'esigenza di una congrua motivazione che permetta di controllare logicità ed esattezza della stima effettuata con procedimento diretto, la comparazione non può essere generica, ma deve essere fondata su prezzi effettivi di mercato in relazione ai quali sia evidenziabile l'omogeneità delle caratteristiche specifiche del bene da valutare e di quelle degli altri beni assunti a termine di paragone (e cui detti prezzi effettivi si riferiscono). Di rilievo, anche, la necessità dell'allineamento cronologico dei dati storici, in quanto il prezzo di mercato di un bene deve essere in concreto accertato in relazione a dati di fatto riferibili alla situazione locale alla data della valutazione.

Nel quadro delineato, si osserva che, nel caso di specie, tipologia e natura del compendio immobiliare in esame non consentono di soddisfare le condizioni di applicabilità del procedimento diretto c.d. "monoparametrico". Per questo motivo, in ossequio ai principi degli Standards valutativi (v.s.), la stima di tale compendio deve svolgersi con procedimento "pluriparametrico" e, esattamente, come si è detto mediante il *Sistema di Stima* (o *Sistema Generale di Stima*, S.G.S.).

07.1 SISTEMA DI STIMA

Il *Sistema di Stima* (S.G.S.) è un procedimento che conduce alla determinazione del valore dell'immobile da stimare, nonché dei prezzi marginali impliciti delle relative caratteristiche, mediante una modellazione estimativa di natura matematica, utilizzabile nei casi in cui il campione di indagine si presenti costituito da un ridotto numero di rilevazioni (source: *Estimo e Valutazione Economica dei Progetti*, op. cit.).

I campi di applicazione di tale procedimento non sono, in generale, limitati alla sola stima del valore e dei prezzi marginali di un immobile (eventualmente anche caratterizzato da particolari valenze storico-architettoniche); difatti il S.G.S. trova applicazione anche nella stima dei redditi immobiliari totali e dei redditi marginali delle caratteristiche immobiliari, nella valutazione dei costi di costruzione o di produzione di particolari interventi di riqualificazione. Inoltre, il principale punto di

forza del *Sistema Generale di Stima* è costituito dalla possibilità che esso offre di indagare e risalire alla stima dei prezzi marginali delle caratteristiche *inestimabili* (variabili qualitative), come ad esempio la panoramicità, gli affacci, la qualità architettonica ed ambientale, ecc.

Il principio logico su cui tale procedimento fonda, è che le variazioni di prezzo presentate da immobili simili sono conseguenza e funzione delle differenze tra gli *ammontari* delle caratteristiche da essi possedute.

Il *Sistema Generale di Stima* si esplicita a partire da una generica funzione di comparazione, rappresentativa delle diverse modalità con cui si presentano le caratteristiche immobiliari delle unità costituenti il campione estimativo rilevato (prezzi e caratteristiche di beni simili a quello oggetto di stima).

Con riferimento a due immobili, indicati genericamente con gli indici j e k , è possibile esplicitare la differenza tra i rispettivi prezzi P_j e P_k come combinazione lineare delle differenze degli *ammontari* x_i delle loro caratteristiche immobiliari:

$$v_{jk} = P_j - P_k = (x_{j1} - x_{k1})p_1 + (x_{j2} - x_{k2})p_2 + \dots + (x_{jn} - x_{kn})p_n$$

dove i termini p_i indicano i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

E' evidente che, se i beni j e k si presentano con le stesse modalità avuto riguardo ai loro diversi caratteri immobiliari, allora i due beni dovrebbero avere teoricamente lo stesso prezzo.

Più in generale, considerato un campione estimativo costituito da m beni di confronto, ciascuno dei quali connotato da n caratteristiche immobiliari, il S.G.S. impone un sistema di m equazioni (una funzione di comparazione per ogni immobile del campione) in $(n+1)$ incognite (n prezzi marginali oltre il valore dell'immobile oggetto di stima). Pertanto, esprimendo il sistema di equazioni in termini matriciali, le righe rappresentano nient'altro che le differenze di *ammontare* delle caratteristiche rispettivamente possedute dal bene oggetto di valutazione (indicato con l'indice o) e

dal bene appartenente al campione e che corrisponde alla riga del sistema di equazioni considerata:

$$P_1 = S + \sum_{i=1}^n (x_{1i} - x_{01}) \cdot p_i$$

$$P_2 = S + \sum_{i=1}^n (x_{2i} - x_{01}) \cdot p_i$$

.....
.....

$$P_m = S + \sum_{i=1}^n (x_{mi} - x_{01}) \cdot p_i$$

Esprimendo le relazioni di cui sopra sotto forma di matrici, si ha:

$$\mathbf{p} = \mathbf{D}^{-1} \cdot \mathbf{P}$$

dove:

$\mathbf{p}$ è il vettore di stima costituito da $n+1$ elementi;

$\mathbf{P}$ è il vettore dei prezzi noti;

$\mathbf{D}$ è la matrice delle differenze costituita dagli elementi $d_{ij} = (x_{ji} - x_{0i})$

$$\mathbf{p} = \begin{bmatrix} S \\ p_1 \\ p_2 \\ \dots \\ p_n \end{bmatrix} \quad \mathbf{P} = \begin{bmatrix} P_1 \\ P_2 \\ \dots \\ P_n \end{bmatrix} \quad \mathbf{D} = \begin{bmatrix} 1 & d_{11} & d_{12} & \dots & d_{1n} \\ 1 & d_{21} & d_{22} & \dots & d_{2n} \\ \dots & \dots & \dots & \dots & \dots \\ 1 & d_{n1} & d_{n2} & \dots & d_{nm} \end{bmatrix}$$

Come accade per un qualsiasi sistema matematico di tipo lineare, possono verificarsi tre differenti situazioni, ossia:

- ❖ il sistema è determinato, risultando la matrice delle differenze non singolare (ed è quindi possibile trovarne l'inversa essendo il relativo determinante diverso da 0), per cui la soluzione del sistema è unica e fornisce direttamente il valore di stima S ed i prezzi marginali p_i ;
- ❖ il sistema è sotto-determinato, quando il numero delle incognite è superiore al numero dei dati del campione ($m < n+1$), per cui la soluzione del sistema può ottenersi mediante la particolare tecnica dell'inversa generalizzata di Moore-Penrose:

$$\mathbf{p} = \mathbf{D}^T \cdot (\mathbf{D} \cdot \mathbf{D}^T)^{-1} \cdot \mathbf{P}$$

- ❖ il sistema è sovra-determinato, quando il numero dei dati del campione è superiore al numero delle incognite ($m > n+1$), per cui la soluzione del sistema può ottenersi mediante il criterio dei minimi quadrati:

$$\mathbf{p} = (\mathbf{D}^T \cdot \mathbf{D})^{-1} \cdot \mathbf{D}^T \cdot \mathbf{P}$$

08. FONTI INFORMATIVE DEI DATI ESTIMATIVI UTILIZZATI

Al fine di applicare il procedimento sopra illustrato, i dati utilizzati provengono da una ricerca di mercato articolata nelle seguenti tre fasi: la prima finalizzata ad acquisire dati ricavabili da fonti documentali ufficiali; la seconda mirata a contattare gli operatori del mercato immobiliare (agenzie ed altri soggetti di intermediazione), professionisti e studi professionali (ingegneri, geometri, notai), costruttori; la terza eseguita per reperire un congruo numero di informazioni provenienti dagli Uffici finanziari.

Poiché la ricerca dei dati svolta nella terza fase è risultata scarsamente proficua, i dati impiegati nella presente stima provengono dalla prima e dalla seconda fase dell'indagine.

Ai fini dell'ottenimento di informazioni utili per un generale inquadramento dei valori immobiliari, ci si è innanzitutto riferiti all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (attenendosi all'ultimo aggiornamento dati disponibile, I Semestre 2024), quale fonte informativa ufficiale e indipendente di primaria importanza.

In particolare, i parametri di valore indicati dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), riferiti alla superficie lorda e al primo semestre dell'anno 2024, per unità immobiliari site nella Zona Industriale Orientale di Arzano, variano da €/mq 425 a €/mq 870 per i capannoni industriali e da €/mq 410 a €/mq 830 per i capannoni tipici. Per uffici in normale stato di conservazione, a loro volta, detta fonte informativa indica un range di valori unitari da €/mq 760 a €/mq 1.550 con riferimento alla zona semicentrale più prossima a quella esaminata (periferia). Per quanto poi attiene ai valori di locazione, la medesima fonte informativa riporta quotazioni che variano da €/mq-mese 2,90 a €/mq-mese 5,80, per uffici in normale stato di conservazione.

Ulteriori informazioni di mercato riferite a singole specifiche unità immobiliari, di cui verrà dato conto nel successivo svolgimento di questa relazione, sono state reperite presso agenzie e intermediari immobiliari di primaria importanza, secondo la prassi ormai diffusa e consolidata di impiegare nelle stime pluriparametriche i prezzi di offerta (c.d. *asking prices*) opportunamente “rettificati” in base alle fonti ufficiali all'uopo utilizzabili (v. avanti). L'impiego degli *asking prices* trova la sua “ratio” condivisa nella costante opacità o scarsa trasparenza del mercato immobiliare italiano. E' risaputo, difatti, che soventemente ancor oggi è messa in discussione la veridicità e l'attendibilità del prezzo dichiarato nei rogiti notarili (anche successivamente all'introduzione del D.L. n. 223/2006). Si aggiunga, inoltre, che l'impiego degli *asking price* nelle stime immobiliari è previsto dalla norma UNI 11612:2015 concernente la “Stima del valore di mercato degli immobili”. Precisamente, la Norma UNI 11612:2015, nel definire i “[...] procedimenti di determinazione del valore di mercato degli immobili, secondo norme specifiche e criteri oggettivi conformi agli standard di riferimento [...]”, introduce la possibilità di utilizzare i prezzi di offerta (appunto, *asking prices*) in quanto, se da un lato afferma che il “metodo” del confronto di mercato “[...] si può applicare a tutti gli immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti, documentate e attendibili transazioni [...]”, dall'altro essa ammette che, “[...] al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento), [...], previa analisi di compatibilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (*asking price*) [...]”. In virtù di tale norma, pertanto, seppur “in via residuale” gli *asking prices* possono essere impiegati nella stima del valore di mercato per comparazione, assumendone (per oggettività di determinazione) la riduzione in percentuale secondo lo standard indicato dalla Banca d'Italia nei report semestrali relativi al “Sondaggio Congiunturale” sul mercato immobiliare (source: www.bancaditalia.it).

09. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

La stima del valore di mercato, in condizioni ordinarie, del compendio esaminato, nonché dei prezzi marginali delle relative caratteristiche salienti, può quindi svolgersi -come si è detto- impiegando il *Sistema Generale di Stima*.

Le caratteristiche immobiliari prese in esame sono:

- ❖ *Superficie commerciale con destinazione direzionale*: espressa in mq;
- ❖ *Superficie commerciale con destinazione produttiva*: espressa in mq;
- ❖ *Superficie esterna pertinenziale*: espressa in mq;
- ❖ *Stato d'uso e manutenzione* del compendio immobiliare, variabile qualitativa espressa secondo una scala di punteggi: 3 se il compendio è nuovo, 2 se il compendio è in ottime condizioni/ristrutturato, 1 se il compendio è in buone condizioni, 0 se il compendio è da ristrutturare;
- ❖ *Prezzo di offerta* (opportunamente rettificato mediante il coefficiente di riduzione media del 9,40% desunto dall'ultimo Sondaggio congiunturale sul mercato immobiliare in Italia relativo al III trimestre 2024, pubblicato nel mese di novembre 2024 dalla Banca d'Italia; source: www.bancaditalia.it).

Nelle tabelle che seguono sono riportati, nell'ordine, i dati del *subject*, ossia del compendio immobiliare da valutare, i dati del campione estimativo impiegato ai fini delle elaborazioni (tabella dei dati), il riepilogo dei principali indici statistico-descrittivi del campione estimativo.

Caratteristiche del Subject oggetto di stima				
Porzione Compendio Immobiliare	Superficie Commerciale Direzionale (mq)	Superficie Commerciale Produttiva (mq)	Superficie Esterna (mq)	Stato d'Uso e Manutenzione
Destinazione Direzionale	4.741,00	0,00	2.625,00	1,00

Campione Estimativo per il Segmento di Mercato: Direzionale/Produttivo (Arzano)						
Ubicazione	Fonte Informativa	Superficie Commerciale Direzionale (mq)	Superficie Commerciale Produttiva (mq)	Superficie Esterna (mq)	Stato d'Uso e Manutenzione	Prezzo di Offerta
Corso Salvatore d'Amato	Homepanda	600,00	1.800,00	1.600,00	2,00	€ 2.219.700
Via Volpicelli	Tecnocasa	0,00	950,00	350,00	1,00	€ 887.880
Via Bari	Immobiliare Progetto Casa	0,00	5.000,00	6.000,00	2,00	€ 3.624.000
Via Bari	Andromeda Immobiliare	0,00	700,00	400,00	2,00	€ 770.100
Corso Salvatore d'Amato	Panorama Immobiliare	800,00	4.000,00	1.500,00	1,00	€ 3.624.000
Via Porziano	Andromeda Immobiliare	0,00	1.300,00	400,00	0,00	€ 498.300
Corso Salvatore D'Amato	Maiorino Immobiliare	500,00	11.500,00	20.000,00	3,00	€ 13.952.400
Zona ASI	Belardo Immobiliare	0,00	1.000,00	800,00	3,00	€ 951.300
Corso Salvatore d'Amato	Belardo Immobiliare	500,00	4.500,00	2.500,00	3,00	€ 5.889.000

Indice Statistico	Superficie Commerciale Direzionale (mq)	Superficie Commerciale Produttiva (mq)	Superficie Esterna (mq)	Stato d'Uso e Manutenzione	Prezzo di Offerta (€)
Deviazione Std.	327,87	3.459,77	6.354,88	1,05	4.276.653,77
Mediana	0,00	1.800,00	1.500,00	2,00	2.219.700,00
Media	266,67	3.416,67	3.727,78	1,89	3.601.853,33
Min	0,00	700,00	350,00	0,00	498.300,00
Max	800,00	11.500,00	20.000,00	3,00	13.952.400,00

Finalizzato alla stima del valore di mercato incognito e dei prezzi marginali delle caratteristiche del compendio esaminato, denominati con D la matrice delle differenze, P il vettore dei prezzi noti e p il vettore di stima incognito, il Sistema Generale di Stima risulta implementabile secondo la modalità sovra-determinata

(v.s.), per la quale la soluzione del sistema è ottenuta mediante il criterio dei “minimi quadrati”:

$$p = (D^T \cdot D)^{-1} \cdot D^T \cdot P$$

Pertanto, sviluppando le operazioni matriciali si ottiene:

D				
1,00	-4.141,00	1.800,00	-1.025,00	1,00
1,00	-4.741,00	950,00	-2.275,00	0,00
1,00	-4.741,00	5.000,00	3.375,00	1,00
1,00	-4.741,00	700,00	-2.225,00	1,00
1,00	-3.941,00	4.000,00	-1.125,00	0,00
1,00	-4.741,00	1.300,00	-2.225,00	-1,00
1,00	-4.241,00	11.500,00	17.375,00	2,00
1,00	-4.741,00	1.000,00	-1.825,00	2,00
1,00	-4.241,00	4.500,00	-125,00	2,00

D ^T									
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
-4.141,00	-4.741,00	-4.741,00	-4.741,00	-3.941,00	-4.741,00	-4.241,00	-4.741,00	-4.241,00	-4.241,00
1.800,00	950,00	5.000,00	700,00	4.000,00	1.300,00	11.500,00	1.000,00	4.500,00	
-1.025,00	-2.275,00	3.375,00	-2.225,00	-1.125,00	-2.225,00	17.375,00	-1.825,00	-125,00	
1,00	0,00	1,00	1,00	0,00	-1,00	2,00	2,00	2,00	

(D ^T x D)				
9,00	-40.269,00	30.750,00	9.925,00	8,00
-40.269,00	181.036.929,00	-133.505.750,00	-39.944.425,00	-35.328,00
30.750,00	-133.505.750,00	200.822.500,00	201.343.750,00	40.200,00
9.925,00	-39.944.425,00	201.343.750,00	334.020.625,00	33.200,00
8,00	-35.328,00	40.200,00	33.200,00	16,00

$(D^T \times D)^{-1}$				
57,9356267	0,011239295	-0,002519838	0,001165183	-0,23811046
0,011239295	2,22225E-06	-4,3617E-07	1,97346E-07	-2,65325E-05
-0,002519838	-4,3617E-07	1,96964E-07	-9,61658E-08	1,52827E-06
0,001165183	1,97346E-07	-9,61658E-08	5,10489E-08	-1,11623E-05
-0,23811046	-2,65325E-05	1,52827E-06	-1,11623E-05	0,142293291

$(D^T \times D)^{-1} \times D^T$									
5,42557	-0,39451	-4,25468	0,05560	2,25138	-0,98008	1,06046	-0,47239	-1,69136	
0,00102	-0,00016	-0,00084	-0,00007	0,00051	-0,00028	0,00017	-0,00015	-0,00023	
-0,00026	-0,00005	0,00021	-0,00010	0,00010	0,00002	-0,00007	-0,00008	0,00023	
0,00011	0,00002	-0,00009	0,00004	-0,00005	0,00000	0,00009	0,00002	-0,00013	
0,02825	-0,08547	-0,00006	0,05588	-0,11488	-0,22779	-0,01737	0,19417	0,16727	

P
€ 2.219.700,00
€ 887.880,00
€ 3.624.000,00
€ 770.100,00
€ 3.624.000,00
€ 498.300,00
€ 13.952.400,00
€ 951.300,00
€ 5.889.000,00

$p = (D^T \times D)^{-1} \times D^T \times P$	
VALORE COMPENDIO DIREZIONALE	€ 8.373.553,52
SUPERFICIE COMMERCIALE DIREZIONALE	€/MQ 1.736,69
SUPERFICIE COMMERCIALE PRODUTTIVA	€/MQ 696,09
SUPERFICIE ESTERNA	€/MQ 218,29
STATO D'USO E MANUTENZIONE	€/PUNTO 427.265,34

Dai risultati ottenuti, può evincersi che i prezzi marginali risultano tutti positivi, a significare un incremento di prezzo della singola caratteristica rispetto al prezzo finale; precisamente, per l'esaminato compendio:

- ❖ per la variabile superficie commerciale direzionale il prezzo marginale, di segno positivo, è di €/mq 1.736,69;
- ❖ per la variabile superficie esterna il prezzo marginale, di segno positivo, è di €/mq 218,29;
- ❖ per la variabile stato d'uso e manutenzione il prezzo marginale, di segno positivo, è di € 427.265,34 per ogni punto addizionale (importo il cui ammontare trova giustificazione nel fatto che, nel segmento di mercato esaminato, i "comparabili" estimativi sono sovente oggetto di interventi edilizi di risanamento, finalizzati ad adattare l'unità immobiliare alle particolari esigenze della attività terziaria da insediare).

Va ora precisato che, al valore di mercato del compendio direzionale come sopra determinato in € 8.373.553,52, deve applicarsi una detrazione in ragione dello stato attuale in cui trovasi la sala conferenze/auditorium (superficie pari a mq 145,00 ca.), presentandosi essa – come si è detto - priva di impianti e di finiture interne (all'uopo, si consideri che il costo di completamento è pari al 66,21% del relativo costo di costruzione "a nuovo", quest'ultimo pari €/mq 3.767,00, come si desume dal *Prezzario delle Tipologie Edilizie* 2014 edito dall'ACEN – Associazione Costruttori Edili della Provincia di Napoli - Tip.: H.19.NN.06; altresì tenendo conto del coefficiente di attualizzazione ISTAT¹ del costo di costruzione, dell'incidenza per oneri della sicurezza² e dell'aliquota I.V.A. di riferimento³).

Pertanto, il costo di completamento della sala conferenze/auditorium, da detrarre al valore di mercato del compendio direzionale di cui sopra, è pari a:

¹ Coefficiente di adeguamento ISTAT per i costi di costruzione, dal 2014 all'attualità, pari a 1,23193.

² Oneri per la sicurezza pari, mediamente, al 3,50% del costo tecnico di costruzione, aggiornato all'attualità (fonte: Sicurezza nei Cantieri, Guida Operativa, Ed. Legislazione Tecnica, 2° Trimestre 1998 e 3° Trimestre 2003).

³ Aliquota corrente inerente ad imposizione I.V.A. per interventi di risanamento/ristrutturazione edilizia pari al 10%.

$$K = [(\text{€/mq } 3.767,00 \times 66,21\% \times 1,23193) \times \text{mq } 145,00 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 10\%)]$$
$$K = \text{€ } 507.231,57$$

10. SINTESI CONCLUSIVA

Il valore di mercato attuale del compendio esaminato, sito in Arzano al civico 51 del corso Salvatore d'Amato, censito nel N.C.E.U. al folio n. 5, particella n. 1285 Sub da 1 a 22, è pari a (v.s.):

$$V_{\text{COMPENDIO IMMOBILIARE}} = [(\text{€ } 8.373.553,52 - \text{€ } 507.231,57) =$$

$$V_{\text{COMPENDIO IMMOBILIARE}} = \text{€ } 7.866.321,95$$

Ovverosia, in cifra tonda:

$$V_{\text{COMPENDIO IMMOBILIARE}} = \text{€ } 7.870.000,00$$

Napoli, febbraio 2025.

[Redacted signature area]

11. ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

- ❖ Visure Catastali
- ❖ Planimetrie Catastali

Elenco Immobili

Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2018



Dati della richiesta

Catasto: FABBRICATI
Comune: ARZANO (A455) (NA)
Foglio: 5
Particella: 1285

Elenco Unità Immobiliari Individuate							
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza
1	5	1285	2	D/8			
2	5	1285	3	D/8			
3	5	1285	4	D/8			
4	5	1285	5	D/8			
5	5	1285	6	D/8			
6	5	1285	7	F/3			
7	5	1285	8	D/8			
8	5	1285	9	D/8			
9	5	1285	10	D/8			
10	5	1285	11	D/8			
11	5	1285	12	D/8			
12	5	1285	13	D/8			
13	5	1285	14	D/8			
14	5	1285	1				
15	5	1285	17				
16	5	1285	18				
17	5	1285	19				
18	5	1285	20				
19	5	1285	15				
20	5	1285	16				
21	5	1285	21				
22	5	1285	22				

Unità immobiliari n. 22

Visura telematica

Tributi erariali: Euro 2,70



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2018

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Comune di ARZANO (Codice: A455)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI
Unità immobiliare	Foglio: 5 Particella: 1285 Sub.: 2

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	5	1285	2			D/8				Euro 2.830,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/05/2015 protocollo n. NA0225542 in atti dal 21/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 92453.1/2015)

Indirizzo	CORSO SALVATORE D'AMATO n. 51 piano: 1;	
Notifica	effettuata con prot. n. NA0247314/2015 del 03/06/15	
Annotazioni	Partita	Mod.58
di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)		

INTESTATO	
N.	DATI ANAGRAFICI
1	con sede in NAPOLI
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 26/05/2014 protocollo n. NA0212979 in atti dal 26/05/2014 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2375.1/2014)
Unità immobiliari n. 1	Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2018

Dati della richiesta	Comune di ARZANO (Codice: A455)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI
	Foglio: 5 Particella: 1285 Sub.: 3

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	5	1285	3			D/8				Euro 1.970,00	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo CORSO SALVATORE D' AMATO n. 51 piano: T;												
effettuata con prot. n. NAO247314/2015 del 03/06/15												
Notifica di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)												
Annotazioni												
INTESTATO												

N.	1	C.	1	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
				con sede in NAPOLI		01569570631*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DEK				COSTITUZIONE del 26/05/2014 protocollo n. NAO212979 in atti dal 26/05/2014 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2375.1/2014)			

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2018

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Comune di ARZANO (Codice: A455)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI
Unità immobiliare	Foglio: 5 Particella: 1285 Sub.: 4

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		5	1285	4			D/8				Euro 3.280,00
Indirizzo CORSO SALVATORE D' AMATO n. 51 piano: 1;											
Notifica effettuata con prot. n. NA0247314/2015 del 03/06/15											
Annotazioni di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)											

INTESTATO

N.	1	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
		con sede in NAPOLI	01569570631*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA				
COSTITUZIONE del 26/05/2014 protocollo n. NA0212979 in atti dal 26/05/2014 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2375.1/2014)				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2018

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Comune di ARZANO (Codice: A455)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI
Unità immobiliare	Foglio: 5 Particella: 1285 Sub.: 5

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	5	1285	5			D/8				Euro 6.170,00

Indirizzo CORSO SALVATORE D' AMATO n. 51 piano: 1-
effettuata con prot. n. NA0247314/2015 del 03/06/15

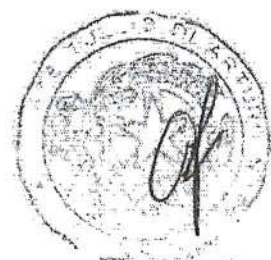
Notifica Annotazioni di stadio: classamento e rendite rettificati (d.m. 701/94)

INTESTATO	
N.	DATI ANAGRAFICI
1	con sede in NAPOLI
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 26/05/2014 protocollo n. NA0212979 in atti dal 26/05/2014 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2375.1/2014)

Unità immobiliari n. 1	Tributi erariali: Euro 0,90
------------------------	-----------------------------

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2018

Dati della richiesta		Comune di ARZANO (Codice: A455)	
Catasto Fabbricati		Provincia di NAPOLI	
Unità immobiliare		Foglio: 5 Particella: 1285 Sub.: 6	

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		5	1285	6			D/8				Euro 760,00
Indirizzo CORSO SALVATORE D' AMATO n. 51 piano: 1;											
effettuata con prot. n. NA0247314/2015 del 03/06/15											
Notifica Annotazioni di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)											
Mod.58											

INTESTATO		DATI ANAGRAFICI		DATI DERIVANTI DA	
N.	1	con sede in NAPOLI		DIRITTI E ONERI REALI	
COSTITUZIONE del 26/05/2014 protocollo n. NA0212979 in atti dal 26/05/2014 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2376-1/2014)		CODICE FISCALE 01569570631 *		(1) Proprietà per 1000/1000	

Unità Immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2018

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Comune di ARZANO (Codice: A455)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI
	Foglio: 5 Particella: 1285 Sub.: 8

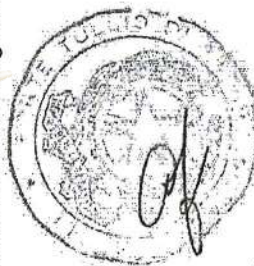
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	1285	8			D/8				Euro 3.320,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/05/2015 protocollo n. NA0225542 In atti dal 21/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 92453.1/2015)
Indirizzo CORSO SALVATORE D' AMATO n. 51 piano: 2;												
Indirizzo effettuata con prot. n. NA0247314/2015 del 03/06/15												
Partita												
Annotazioni di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)												
Mod.58												

INTESTATO	
N.	DATI ANAGRAFICI
1	con sede in NAPOLI
COSTITUZIONE del 26/05/2014 protocollo n. NA0212979 in atti dal 26/05/2014 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2375.1/2014)	
DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta per 1000/1000	
CODICE FISCALE 01569570631*	

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2018

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Comune di ARZANO (Codice: A455)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI
	Foglio: 5 Particella: 1285 Sub.: 9

Unità immobiliare												
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	5	1285	9			D/8				Euro 6.170,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/05/2015 protocollo n. NA0225542 in atti dal 21/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 92453.1/2015)
Indirizzo CORSO SALVATORE D' AMATO n. 51 piano: 2;												
effettuata con prot. n. NA0247314/2015 del 03/06/15												
Partita												
Mod.58												
Notifica												
Annotazioni												

INTESTATO	
N.	DATI ANAGRAFICI
1	con sede in NAPOLI
COSTITUZIONE del 26/05/2014 protocollo n. NA0212979 in atti dal 26/05/2014 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2375.1/2014)	
DIRITTI E ONERI REALI	
(1) Proprieta' per 1000/1000	

Unità immobiliari n. 1	Tributi erariali: Euro 0,90
------------------------	-----------------------------

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2018

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Comune di ARZANO (Codice: A455)	
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI	
	Foglio: 5 Particella: 1285 Sub.: 10	

Unità immobiliare											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	5	1285	10			D/8				Euro 760,00
Indirizzo CORSO SALVATORE D' AMATO n. 51 piano: 2;										VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/05/2015 protocollo n. NA0225542 in atti dal 21/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 92453.1/2015)	
Notifica effettuata con prot. n. NA0247314/2015 del 03/06/15										Mod.58	
Annotazioni di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										Partita	

INTESTATO		
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE
1	con sede in NAPOLI	01569570631*
DATI DERIVANTI DA		
COSTITUZIONE del 26/05/2014 protocollo n. NA0212979 in atti dal 26/05/2014 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2375.1/2014)		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2018

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta		Comune di ARZANO (Codice: A455) Provincia di NAPOLI Foglio: 5 Particella: 1285 Sub.: 11									
Catasto Fabbricati											
Unità immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	5	1285	11			D/8			Euro 3.410,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/05/2015 protocollo n. NA0225542 in atti dal 21/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 92453.1/2015)
Indirizzo CORSO SALVATORE D'AMATO n. 51 piano: 3;											
Notifica effettuata con prot. n. NA0247314/2015 del 03/06/15											
Annotazioni di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)											
Intestato											
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1	con sede in NAPOLI			01569570631*				(1) Proprietà per 1000/1000			
DATI DERIVANTI DA											
COSTITUZIONE del 26/05/2014 protocollo n. NA0212979 in atti dal 26/05/2014 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2375.1/2014)											
Unità immobiliari n. 1											
Tributi erariali: Euro 0,90											



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2018

Dati della richiesta	Comune di ARZANO (Codice: A455)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI
Unità immobiliare	Foglio: 5 Particella: 1285 Sub.: 12

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	1285	12			D/8				Euro 3.490,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/05/2015 protocollo n. NAO225542 in atti dal 21/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 92453.1/2015)

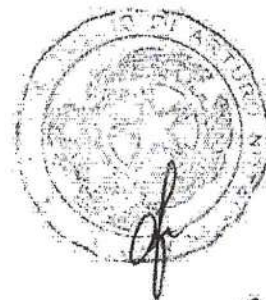
Indirizzo	CORSO SALVATORE D'AMATO n. 51 piano: 4;	
	effettuata con prot. n. NAO247314/2015 del 03/06/15	
Notifica		
Annotazioni	di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)	

INTESTATO	
N.	DATI ANAGRAFICI
1	con sede in NAPOLI
CODICE FISCALE 01569570631*	
DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta per 1000/1000	

DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 26/05/2014 protocollo n. NAO212979 in atti dal 26/05/2014 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2375.1/2014)
Unità immobiliari n. 1	Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



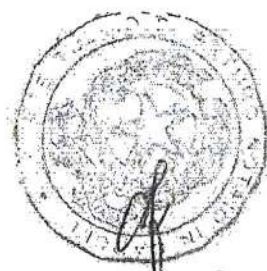
Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2018

Dati della richiesta		Comune di ARZANO (Codice: A455)									
Catasto Fabbricati		Provincia di NAPOLI									
Unità immobiliare		Foglio: 5 Particella: 1285 Sub.: 13									
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA				
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana	5	1285	13			D/8			Catastale	Euro 3.610,00
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/05/2015 protocollo n. NA025542 in atti dal 21/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 92453.1/2015)											
Indirizzo CORSO SALVATORE D' AMATO n. 51 piano: 5;											
effettuata con prot. n. NA0247314/2015 del 03/06/15											
Notifica											
Annotazioni											
di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)											
Partita											
Mod.58											
INTESTATO											
DATI ANAGRAFICI											
CODICE FISCALE											
01569570631*											
DIRITTI E ONERI REALI											
(1) Proprieta' per 1000/1000											
DATI DERIVANTI DA											
COSTITUZIONE del 26/05/2014 protocollo n. NA0212979 in atti dal 26/05/2014 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2375.1/2014)											
Unità immobiliari n. 1											
Tributi erariali: Euro 0,90											

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2018

Dati della richiesta	Comune di ARZANO (Codice: A455)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI
	Foglio: 5 Particella: 1285 Sub.: 14

Unità immobiliare			
DATI IDENTIFICATIVI			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella
1		5	1285
Indirizzo CORSO SALVATORE D' AMATO n. 51 piano: S1:			
effettuata con prot. n. NA0247314/2015 del 03/06/15			
Notifica			
Annotazioni			
di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)			

DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
Superficie Catastale	Rendita		
Euro 11.300,00		Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo CORSO SALVATORE D' AMATO n. 51 piano: S1:			
effettuata con prot. n. NA0247314/2015 del 03/06/15			
Notifica			
Annotazioni			
di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)			

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
con sede in NAPOLI	01569570631*	(1) Proprietà per 1000/1000
COSTITUZIONE del 26/05/2014 protocollo n. NA0212979 in atti dal 26/05/2014 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2375.1/2014)		

Unità immobiliari n. 1	Tributi erariali: Euro 0,90
------------------------	-----------------------------

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Dichiarazione protocollo n. NA0212979 del 26/05/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arzano

Corso Salvatore D'amato

civ. 51

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 1285

Subalterno: 2

Compilata da:
Gallo Guglielmo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Napoli

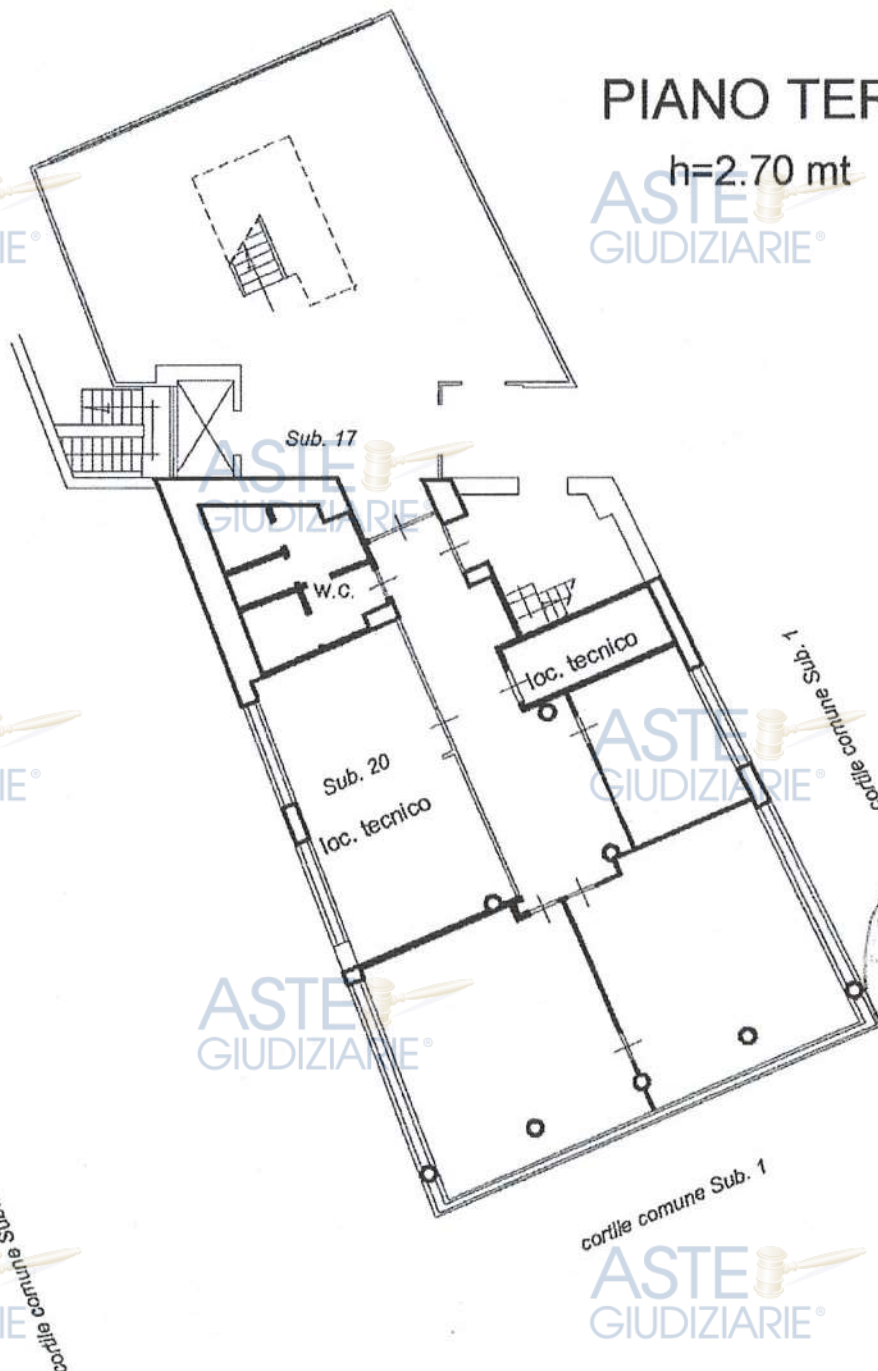
N. 04042

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

h=2.70 mt



Ultima planimetria in atti

Data: 30/06/2018 - n. T28210 - Richiedente: CBRLEI61E27F839E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/06/2018 - Comune di ARZANO (A455) - < Foglio: 5 - Particella: 1285 - Subalterno: 2 >
CORSO SALVATORE D'AMATO n. 51 piano: 1;

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli	Dichiarazione protocollo n. NA0212979 del 26/05/2014	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Arzano	
	Corso Salvatore D'amato	civ. 51
Identificativi Catastali:		Compilata da:
Sezione:		Gallo Guglielmo
Foglio: 5		Iscritto all'albo:
Particella: 1285		Geometri
Subalterno: 3		Prov. Napoli
		N. 04042

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

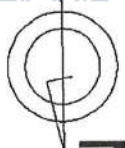
h=2.70 mt

Sub. 1

Sub. 17

cortile comune Sub. 1

cortile comune Sub. 1



Ultima planimetria in atti

Data: 30/06/2018 - n. T28211 - Richiedente: CBRLEI61E27F839E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/06/2018 - Comune di ARZANO (A455) - < Foglio: 5 - Particella: 1285 - Subalterno: 3 >
CORSO SALVATORE D'AMATO n. 51 piano: 1;

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Dichiarazione protocollo n. NA0212979 del 26/05/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arzano

Corso Salvatore D'amato

civ. 51

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 1285

Subalterno: 4

Compilata da:
Gallo Guglielmo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Napoli

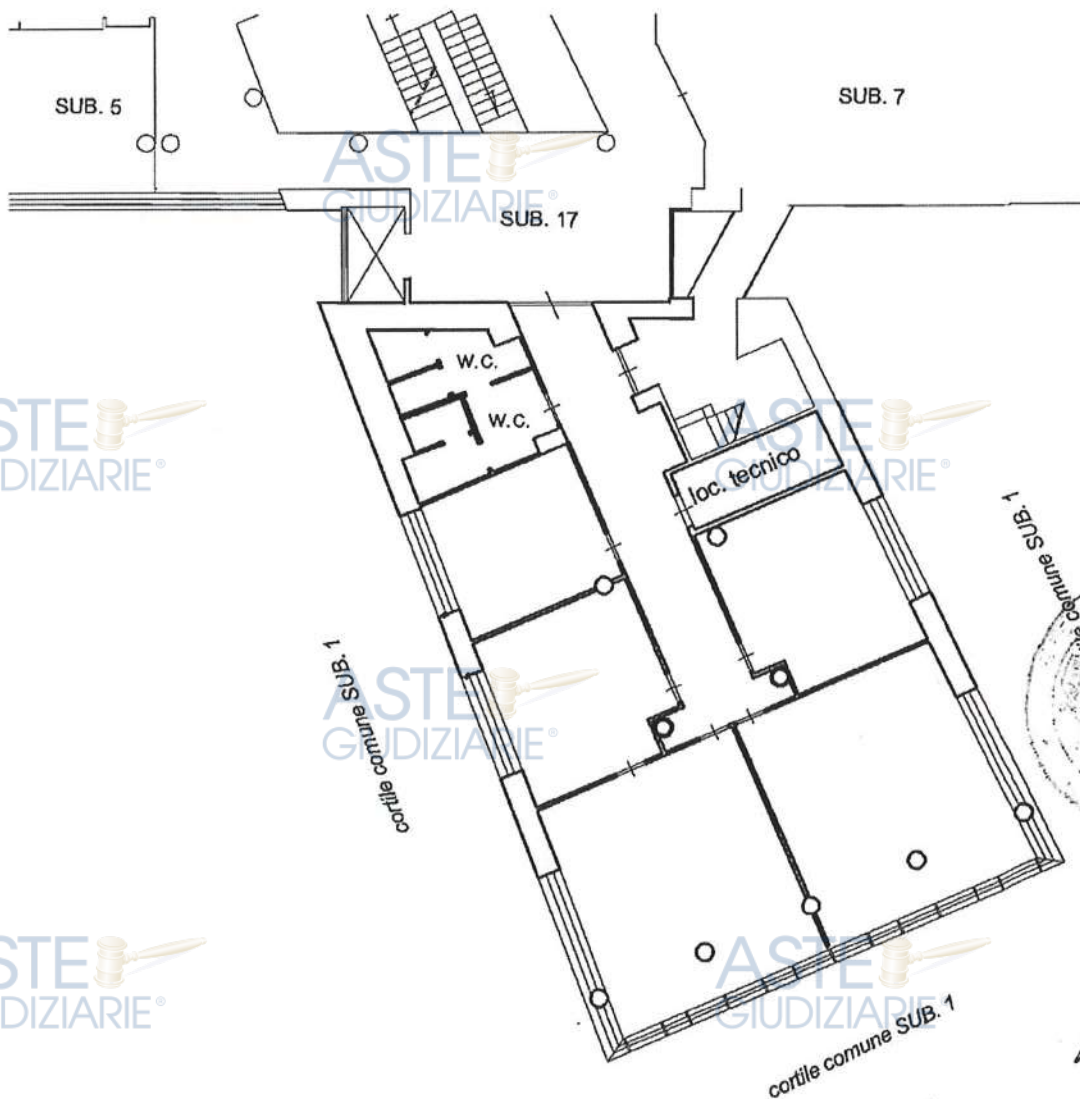
N. 04042

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO

h=2.70 mt



Ultima planimetria in atti

Data: 30/06/2018 - n. T28212 - Richiedente: CBRLEI61E27F839E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/06/2018 - Comune di ARZANO (A455) - < Foglio: 5 - Particella: 1285 - Subalterno: 4 >
CORSO SALVATORE D'AMATO n. 51 piano: 1;

Data: 30/06/2018 - n. T28214 - Richiedente: CBRLEI61E27F839E

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Dichiarazione protocollo n. NA0212979 del 26/05/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arzano

Corso Salvatore D'amato

civ. 51

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 1285

Subalterno: 5

Compilata da:
Gallo Guglielmo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Napoli

N. 04042

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO

h=2.70 mt

SUB. 6

SUB. 17

cortile comune SUB. 1

cortile comune SUB. 1

W.C.

loc. tecnico

W.C.

SUB. 19

cortile comune SUB. 1

Ultima planimetria in atti

Data: 30/06/2018 - n. T28214 - Richiedente: CBRLEI61E27F839E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/06/2018 - Comune di ARZANO (A455) - < Foglio: 5 - Particella: 1285 - Subalterno: 5 >
CORSO SALVATORE D'AMATO n. 51 piano: 1;

Data: 30/06/2018 - n. T28215 - Richiedente: CBRLEI61E27F839E

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Dichiarazione protocollo n. NA0212979 del 26/05/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arzano

Corso Salvatore D'amato

civ. 51

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 1285

Subalterno: 6

Compilata da:

Gallo Guglielmo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Napoli

N. 04042

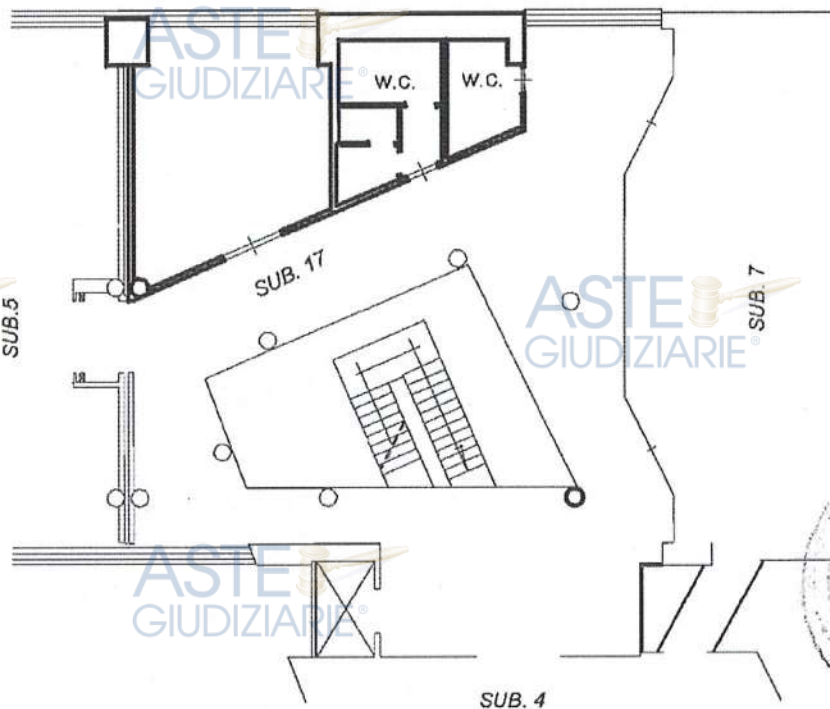
Scheda n. 1

Scala 1:200

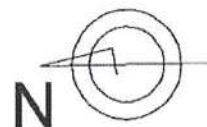
PIANO PRIMO

h=2.70 mt

cortile comune SUB. 1



SUB. 4



Ultima planimetria in atti

Data: 30/06/2018 - n. T28215 - Richiedente: CBRLEI61E27F839E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/06/2018 - Comune di ARZANO (A455) - < Foglio: 5 - Particella: 1285 - Subalterno: 6 >
CORSO SALVATORE D'AMATO n. 51 piano: 1;

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Dichiarazione protocollo n. NA0212979 del 26/05/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arzano

Corso Salvatore D'amato

oiv. 51

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 1285

Subalterno: 8

Compilata da:

Gallo Guglielmo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Napoli

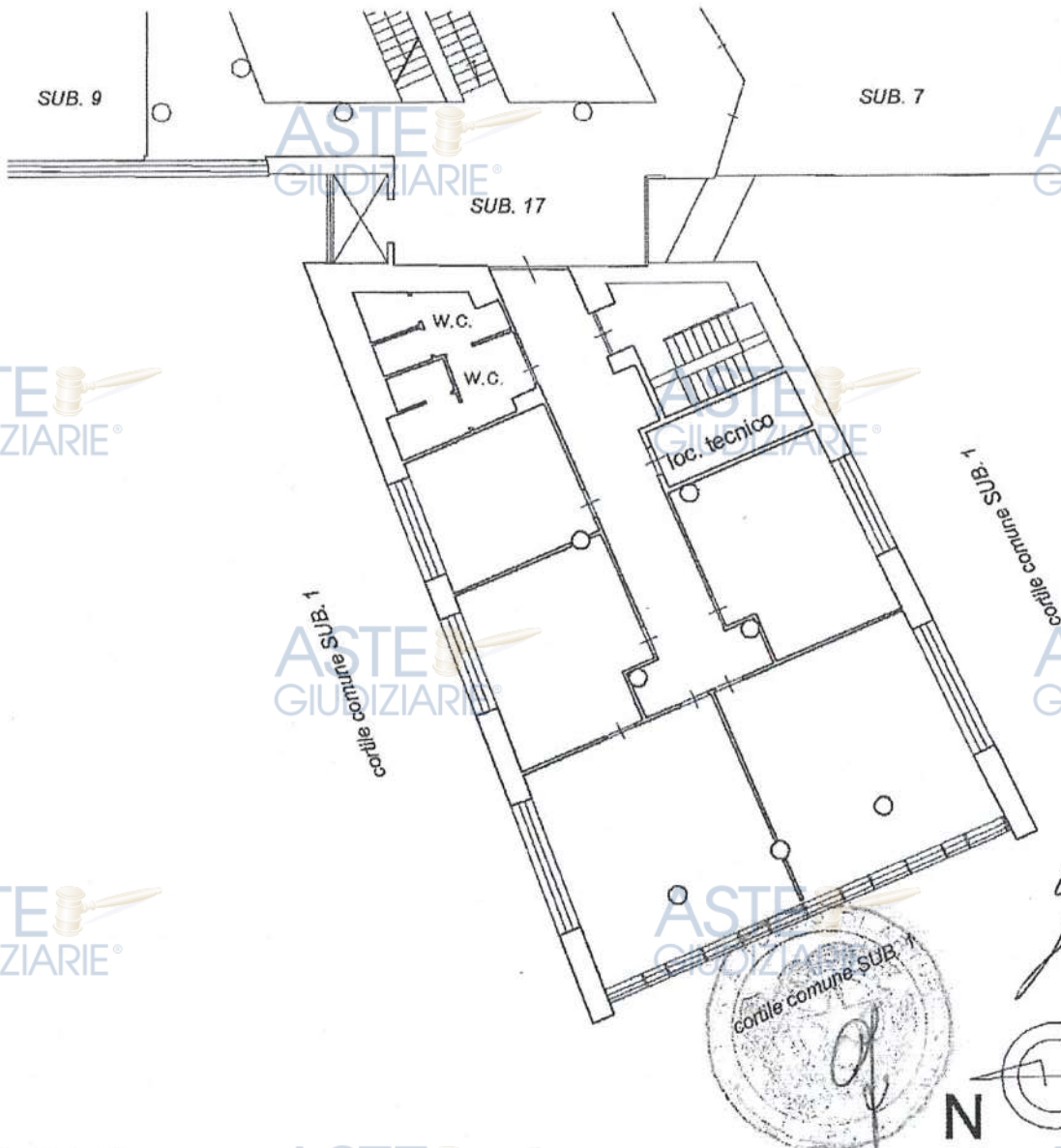
N. 04042

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SECONDO

h=2.70 mt



Ultima planimetria in atti

Data: 30/06/2018 - n. T28258 - Richiedente: CBRLEI61E27F839E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/06/2018 - Comune di ARZANO (A455) - < Foglio: 5 - Particella: 1285 - Subalterno: 8 >
CORSO SALVATORE D'AMATO n. 51 piano: 2;

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Dichiarazione protocollo n. NA0212979 del 26/05/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arzano

Corso Salvatore D'amato

civ. 51

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 1285

Subalterno: 9

Compilata da:
Gallo Guglielmo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Napoli

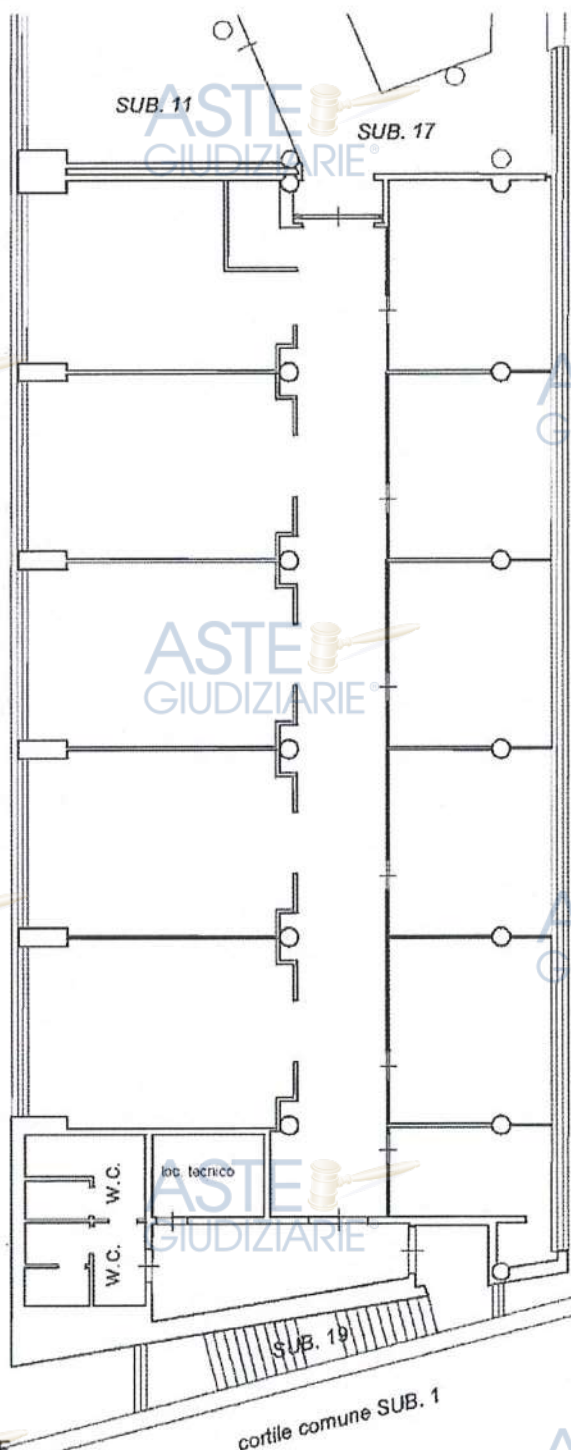
N. 04042

Scheda n. 1

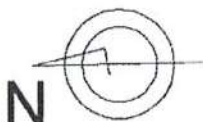
Scala 1:200

PIANO SECONDO

h=2.70 mt



Geni



Ultima planimetria in atti

Data: 30/06/2018 - n. T28259 - Richiedente: CBRLEI61E27F839E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/06/2018 - Comune di ARZANO (A455) - < Foglio: 5 - Particella: 1285 - Subalterno: 9 >
CORSO SALVATORE D'AMATO n. 51 piano: 2;

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Dichiarazione protocollo n. NA0212979 del 26/05/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arzano

Corso Salvatore D'amato

civ. 51

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 1285

Subalterno: 10

Compilata da:

Gallo Guglielmo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Napoli

N. 04042

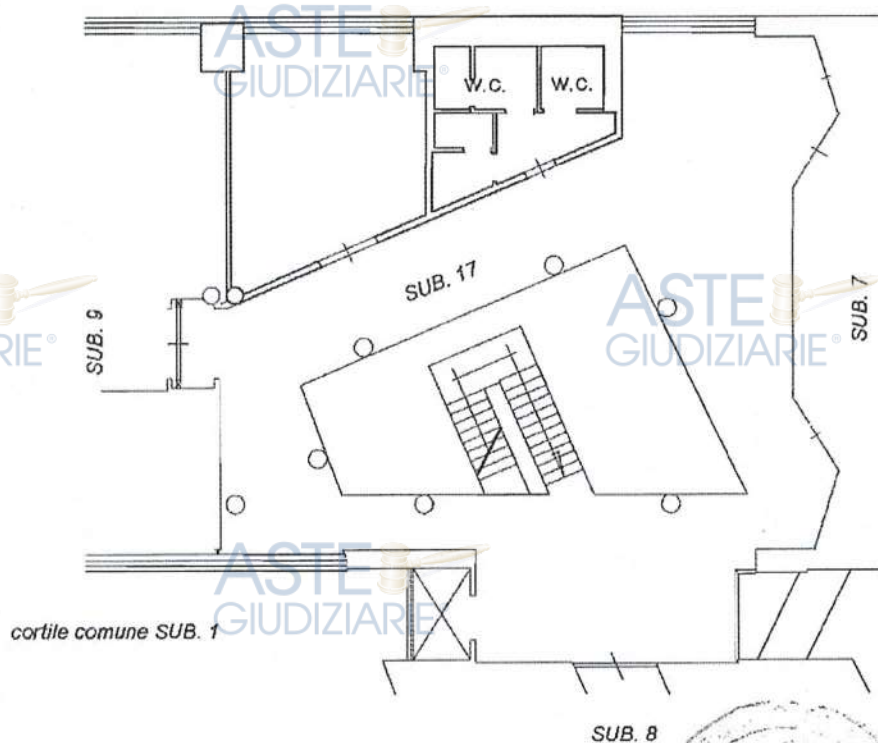
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SECONDO

h=2.70 mt

cortile comune SUB. 1



cortile comune SUB. 1

SUB. 8

Ultima planimetria in atti

Data: 30/06/2018 - n. T28260 - Richiedente: CBRLEI61E27F839E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/06/2018 - Comune di ARZANO (A455) - < Foglio: 5 - Particella: 1285 - Subalterno: 10 >
CORSO SALVATORE D'AMATO n. 51 piano: 2;

Data: 30/06/2018 - n. T28261 - Richiedente: CBRLEI61E27F839E

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Dichiarazione protocollo n. NA0212979 del 26/05/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arzano

Corso Salvatore D'amato

oiv. 51

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 1285

Subalterno: 11

Compilata da:

Gallo Guglielmo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Napoli

N. 04042

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERZO

h=2.70 mt



Ultima planimetria in atti

Data: 30/06/2018 - n. T28261 - Richiedente: CBRLEI61E27F839E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/06/2018 - Comune di ARZANO (A455) - < Foglio: 5 - Particella: 1285 - Subalterno: 11 >
CORSO SALVATORE D'AMATO n. 51 piano: 3;

Data: 30/06/2018 - n. T28262 - Richiedente: CBRLEI61E27F839E

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Dichiarazione protocollo n. NA0212979 del 26/05/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arzano

Corso Salvatore D'amato

civ. 51

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 1285

Subalterno: 12

Compilata da:

Gallo Guglielmo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Napoli

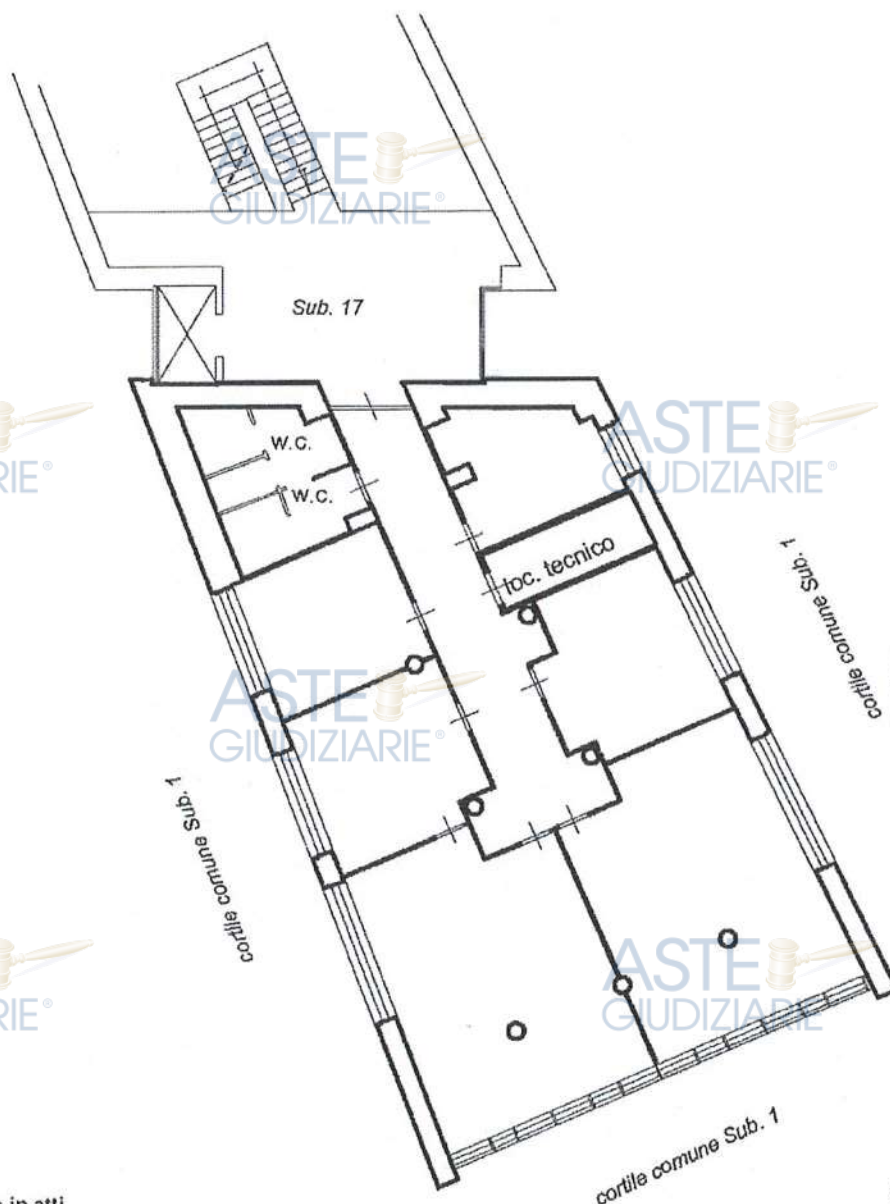
N. 04042

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO QUARTO

h=2.70 mt



Ultima planimetria in atti

Data: 30/06/2018 - n. T28262 - Richiedente: CBRLEI61E27F839E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/06/2018 - Comune di ARZANO (A455) - < Foglio: 5 - Particella: 1285 - Subalterno: 12 >
CORSO SALVATORE D'AMATO n. 51 piano: 4;

ASTE GIUDIZIARIE®
Data: 30/06/2018 - n. T28263 - Richiedente: CBRLEI61E27F839E

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Dichiarazione protocollo n. NA0212979 del 26/05/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arzano

Corso Salvatore D'amato

civ. 51

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 1285

Subalterno: 13

Compilata da:
Gallo Guglielmo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Napoli

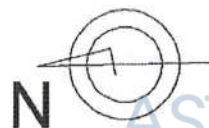
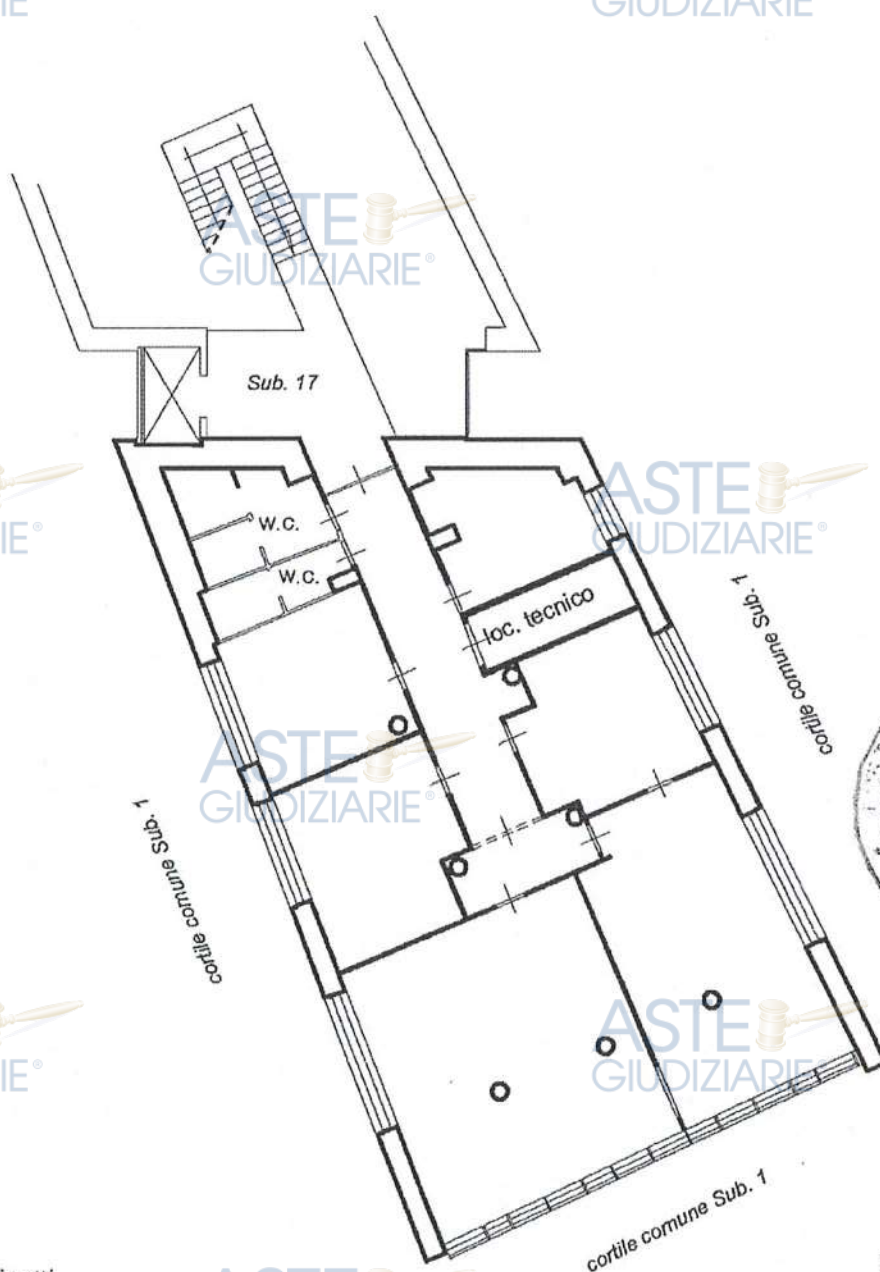
N. 04042

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO QUINTO

h=2.70 mt



Ultima planimetria in atti

Data: 30/06/2018 - n. T28263 - Richiedente: CBRLEI61E27F839E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/06/2018 - Comune di ARZANO (A455) - < Foglio: 5 - Particella: 1285 - Subalterno: 13 >
CORSO SALVATORE D'AMATO n. 51 piano: 5;

