

BORSA IMMOBILIARE DI NAPOLI

www.binapoli.it

RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

Stima cod. _____

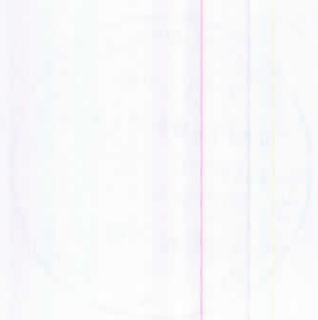


Committente: Napoli Servizi S.p.A. - Comune di Napoli

Ubicazione del bene: Via Raffaele Ruggiero - Napoli

Valutatore: Ing. Fabio Cafiero
Via P. Castellino 128
80131 - Napoli





Relazione di Stima Analitica redatta in triplice originale per il Committente, la Borsa Immobiliare di Napoli e il Valutatore.

Data: 20 Novembre 2018

Valutatore: Ing. Fabio Cafiero, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Napoli al n. 10447 dell'Albo

Data del sopralluogo: 05 Ottobre 2018 **Committente:** Napoli Servizi SpA

Proprietà: Comune di Napoli

Ubicazione immobile: Napoli – Via Raffaele Ruggiero

Conferimento di incarico

In data **19.07.2018** con **Prot. n. 107/2018** la Borsa Immobiliare di Napoli, nella persona del Legale rappresentante Sig. Giovanni Adelfi, affidava al tecnico sottoscrittore della presente, in virtù della **Convenzione** tra Borsa Immobiliare Napoli e Napoli Servizi SpA sottoscritta in data **8 agosto 2017**, incarico professionale con oggetto **perizia di stima analitica** dell'immobile di cui in premessa, previo sopralluogo, analisi della provenienza, descrizione sommaria dell'immobile, vetustà, stato di manutenzione, descrizione catastale, consistenza e superficie commerciale, analisi del mercato e modalità di definizione del valore.

Quesito

Analisi della provenienza, descrizione sommaria dell'immobile, vetustà, stato di manutenzione, descrizione catastale, consistenza e superficie commerciale, analisi del mercato e modalità di definizione del valore, analisi dei particolari costruttivi, citazione degli interventi manutentivi eseguiti o da fare, rappresentazione fotografica, situazione urbanistica e analisi della regolarità dell'immobile.

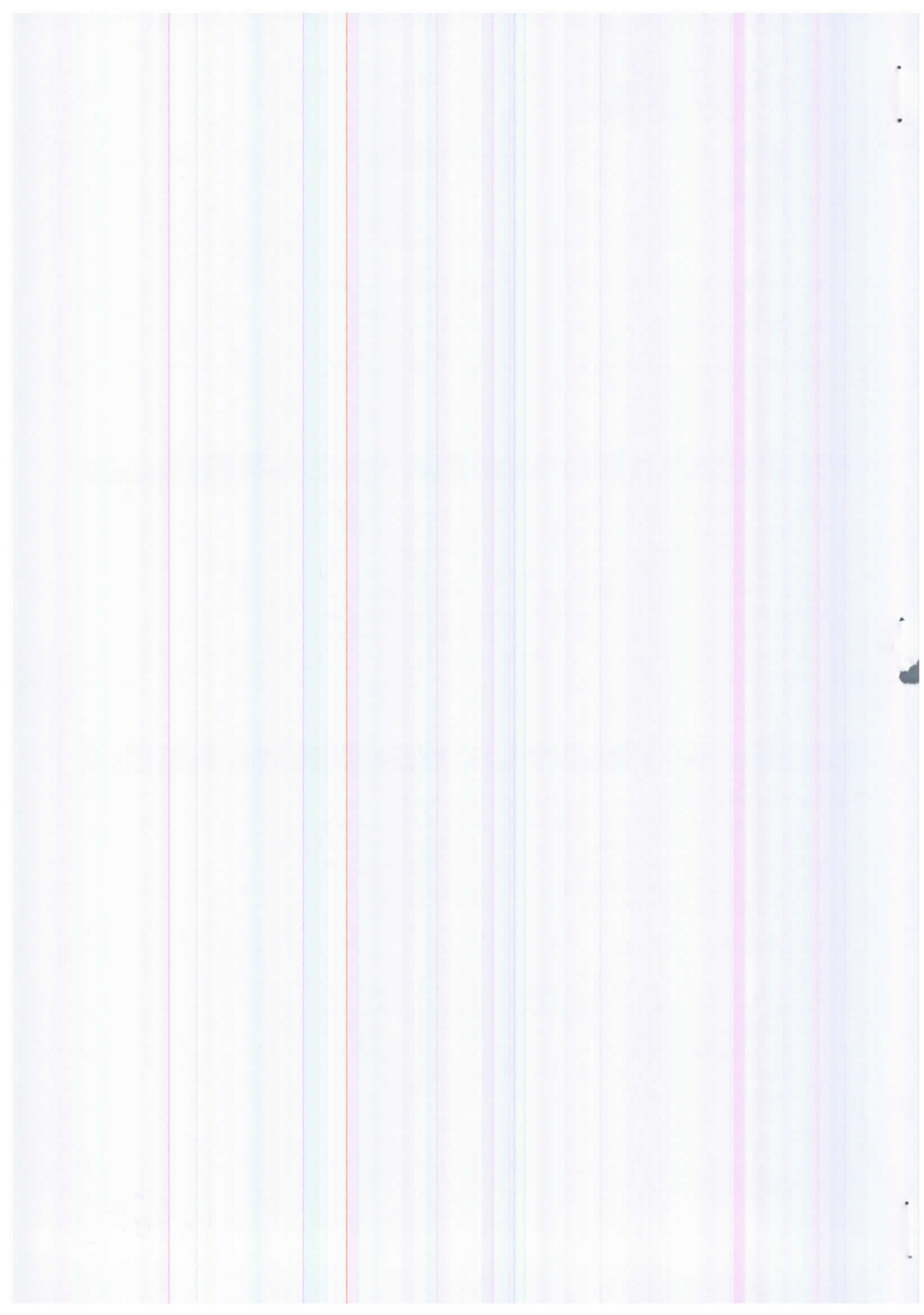
VALUTAZIONE IMMOBILIARE

In relazione all'incarico affidato il sottoscritto Valutatore, debitamente autorizzato alla consulenza tecnica immobiliare dalla legge professionale 39/1989, procede alla redazione della presente stima.

Ai fini della presente relazione il sottoscritto terrà conto delle indicazioni fornite dal Committente, nonché degli accertamenti svolti in occasione del sopralluogo avvenuto.

Ing. Fabio Cafiero





Proprietà

Il complesso immobiliare denominato IPPODROMO DI AGNANO oggetto della presente relazione risulta intestato al COMUNE DI NAPOLI.

Sull'area dove oggi sorge l'ippodromo, situato tra la tenuta degli Astroni e le Terme di Agnano, in origine vi era un lago. Già in epoca romana il luogo era rinomato e famoso per le adiacenti Terme. Alla fine del XIX secolo la massiccia presenza di zanzare e l'aria resa malsana dai processi di macerazione della canapa che vi si praticavano, resero indispensabile la bonifica dell'area lacustre, ultimata intorno al 1870. Successivamente, subito dopo la Prima Guerra Mondiale, il cavaliere Raffaele Ruggiero donò i suoli risultanti dalla bonifica del lago di Agnano al Comune perché vi si costruisse un ippodromo in cui ospitare le corse di purosangue. Con la morte di Raffaele Ruggiero, l'idea fu ripresa da un gruppo di gentiluomini sportivi, tra cui Giuseppe Perlini, Tommaso Leonetti, Guglielmo Belgo e Michele Romano i quali, coordinati dai fratelli Antonio e Salvatore Spinelli che avevano già realizzato l'ippodromo di Villa Glori a Roma, avviarono le trattative per la costruzione di un ippodromo a Napoli. La prima società di gestione nacque nel Circolo dell'Unione per volere di Tommaso Leonetti, duca di Bovino, del principe di Gerace, del conte Moncada e del marchese Diana. Il 2 giugno 1935 il cardinale Ascalesi benedì l'impianto alla presenza della futura regina Maria José.

Confini

Il complesso immobiliare confina a Nord con Via Raffaele Ruggiero, a sud ovest con Via Agnano ali Astroni e ad Est con lo svincolo della Tangenziale Ingresso Agnano.

Estremi Catastali

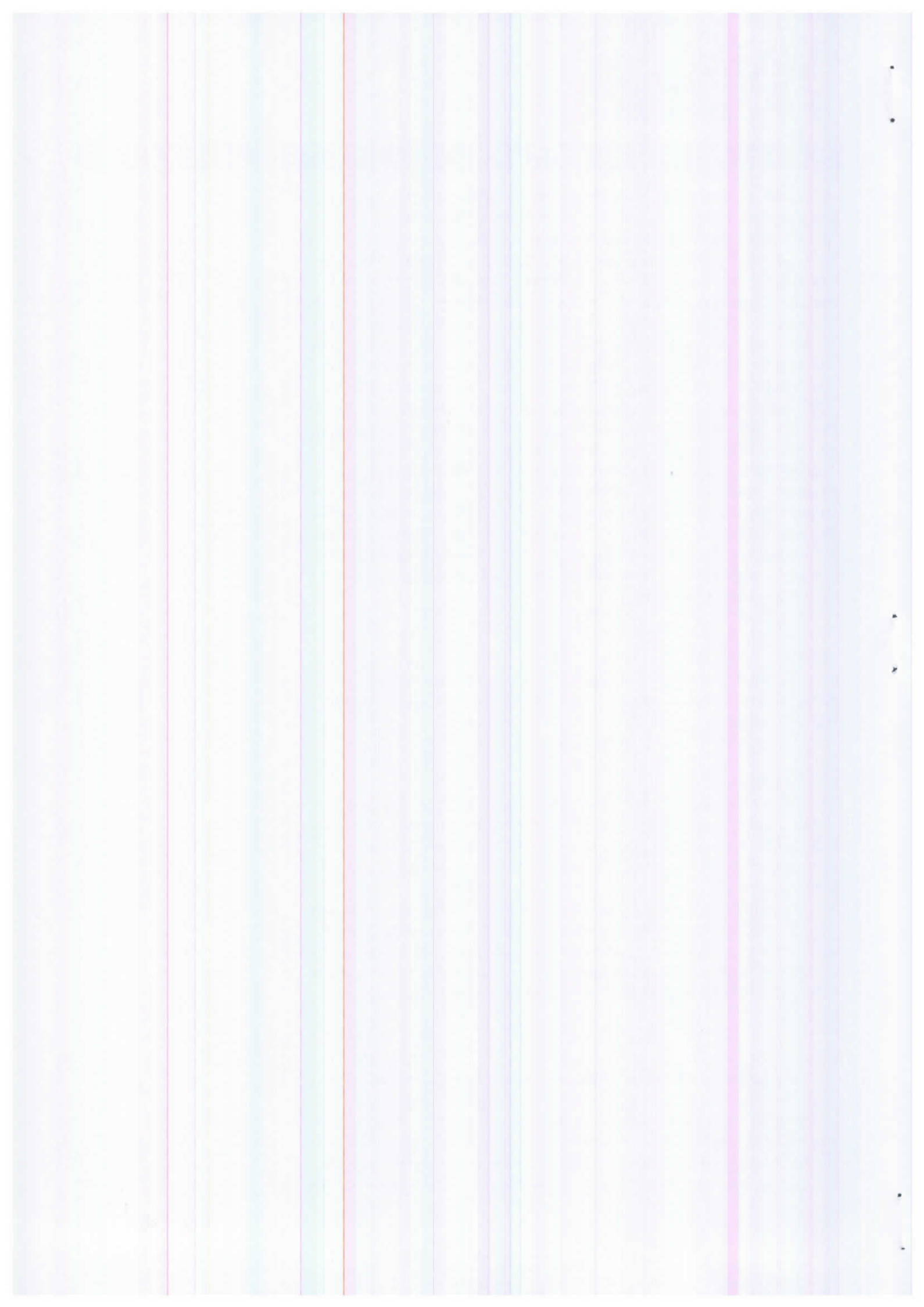
Il complesso immobiliare è censito al Catasto Terreni del Comune di Napoli al Foglio 182 P.IIe 40-94, e al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sezione CHI, Foglio 3, P.IIe 70-71, 73-86, 90-120, indirizzo Via Case Sparse, Zona censuaria 10A, Categoria D/6 – Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro).

Si è rilevato che la mappa del Catasto Terreni non risulta aggiornata con tutti gli edifici effettivamente ricadenti nell'impianto. Parimenti, la rendita del Catasto Urbano non contempla la consistenza di alcune unità immobiliari. Visti tali disallineamenti si è stabilito di non considerare la rendita catastale come attendibile ai fini della presente stima.

Vincoli

L'Ippodromo è stato gestito dal 1960 dalla Società Ippica Villa Glori Agnano S.p.A. che poi mutò denominazione in Ippodromi & Città S.p.A. il cui contratto di concessione, più volte rinnovato, prevedeva il termine di scadenza al 30.06.2016. Il Comune di Napoli con la Deliberazione di G.C. n. 350 del 10.05.2013 ha preso atto della risoluzione del suddetto contratto per gravi e reiterate inadempienze da parte del concessionario ed ha

Ing. Fabio Cafiero



indetto una gara per l'affidamento temporaneo al fine di garantire la prosecuzione delle attività sportive ed agonistiche. L'impianto è stato quindi affidato fino al 30.06.2013 alla società **Ippodromi Partenopei s.r.l.** con un canone concessorio mensile pari ad Euro 21.100,00. La gara per la concessione dell'Ippodromo è stata vinta dalla stessa società Ippodromi Partenopei s.r.l., la quale aveva proposto un piano di gestione ventennale della struttura.

Si precisa che tutte le suddette informazioni sono state fornite sia dal Committente che dalla Società Ippodromi Partenopei s.r.l..

Regolarità urbanistica

Non essendo stata fornita alcuna documentazione relativa a licenze edilizie e all'agibilità degli immobili, non è stato possibile verificare presso i competenti uffici comunali di edilizia privata la legittimità e la conformità delle costruzioni esistenti. Tuttavia, essendo stato inaugurato nel 1935, è presumibile che la gran parte degli immobili a servizio dell'ippodromo, come confermato dalla loro tipologia costruttiva, siano stati edificati antecedentemente a tale data per cui regolari dal punto di vista urbanistico.

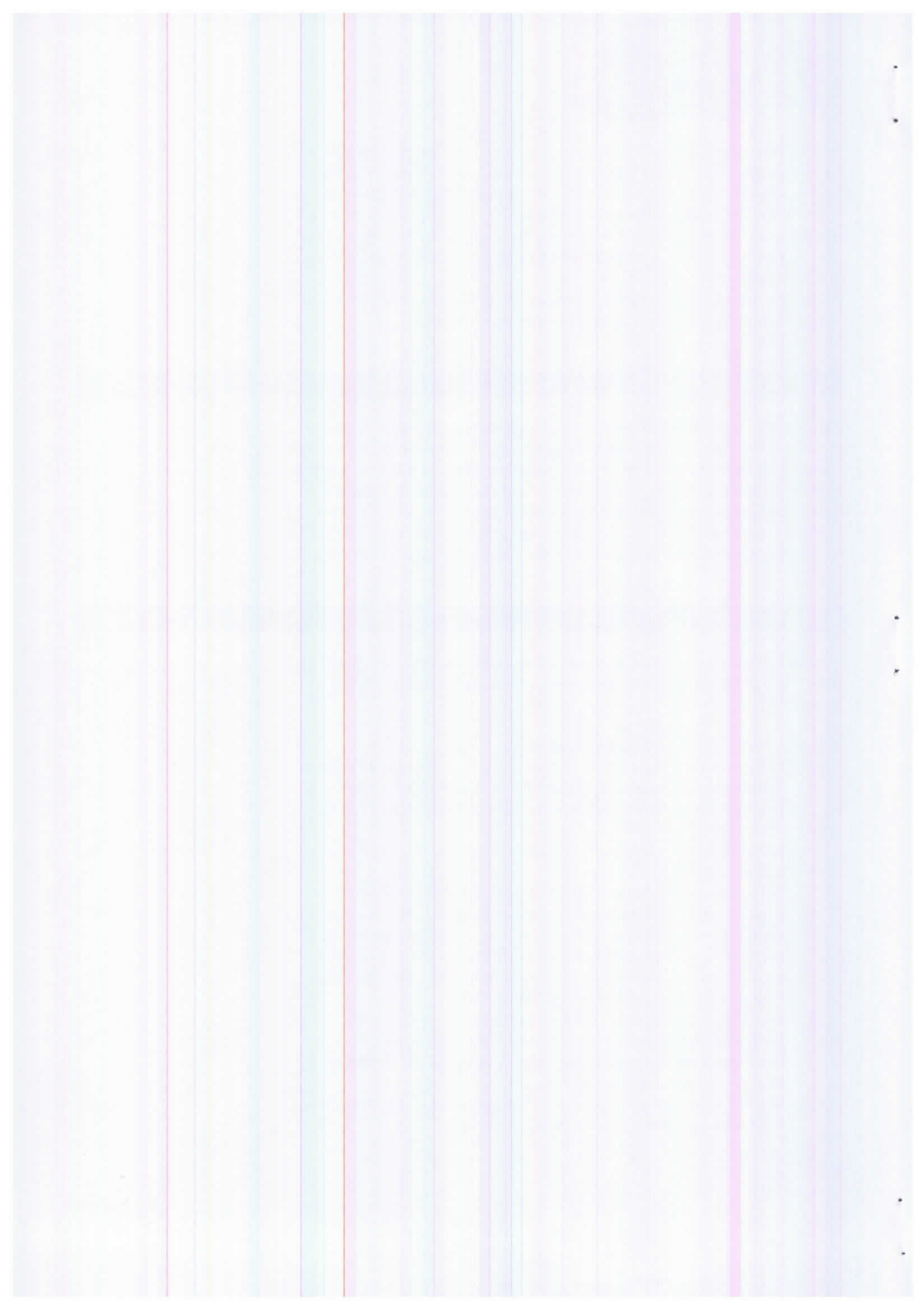
Contesto di zona

Il bene è situato nel Comune di Napoli nel quartiere Bagnoli, Municipalità 10, in zona periferica e prevalentemente destinata ad attività produttive ed industriali.

Gli immobili dell'Ippodromo di Agnano ricadono:

- Nella zona nF – attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale – sottozona nFb strutture pubbliche o di uso collettivo disciplinata dagli artt. 16-18 delle norme di attuazione della variante per la zona occidentale;
- Nell'ambito "9 – Agnano" disciplinato dall'art. 31 delle norme sopraindicate;
- Nel perimetro delle zone vincolate dal decreto ministeriale 11 gennaio 1955, emesso ai sensi della legge 1497/1939. Non sono compresi i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922 abrogata dall'entrata in vigore della legge 1497/1939 e l'immobile risulta sottoposto alle disposizioni della parte terza del Codice dei beni culturali e del paesaggio Dlgs 42/2004 art. 157;
- Nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico Agnano Camaldoli (DM 06/11/1995) come AS – Aree a destinazione sportiva;
- Nella tavola dei vincoli geomorfologici dove risulta che l'immobile è classificato come area stabile;
- Nel sito potenzialmente inquinato di interesse nazionale di Bagnoli – Coroglio individuato ai sensi del D.lgs 152/06;
-

Ing. Fabio Cafiero



- Nel Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche; adottato con delibera comitato istituzionale n. 532 del 25.07.2011; classe: Bassa;
- Nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

Descrizione immobile

Il complesso immobiliare, che occupa una superficie di circa 47 ettari, è destinato unicamente ad Ippodromo ed è ubicato tra la Via Raffaele Ruggiero e la Via Agnano agli Astroni. Esso dispone di due accessi: l'accesso di servizio per gli operatori e le maestranze al civico n. 2 di Via Ruggiero, e l'accesso alla zona visitatori dall'area pubblica comunale su Via Agnano agli Astroni.

Il complesso è costituito da fabbricati con strutture in cls armato ed edifici bassi, destinati a stalli per cavalli, con struttura portante in muratura di tufo. Inoltre sono presenti costruzioni modulari in pannelli di legno destinate a astalli per cavalli, box scommesse e bouvettes.

La **superficie edificata** complessiva è di **mq 24.543**, mentre la **superficie scoperta** complessiva è di **mq 447.039**. Le aree che compongono il complesso possono essere distinte in base al loro utilizzo:

Area edificata:	aree di sedime dei fabbricati	mq 24.543
Area scoperta:	piste	mq 337.640
Area scoperta:	cortili e aree a verde	mq 48.389
Area scoperta:	viabilità	mq 31.474
Area scoperta:	parcheggio interno	mq 5.959
Area scoperta:	fossi, scarpate e aree inutilizzate	mq 23.577
	Superficie complessiva:	mq 471.582

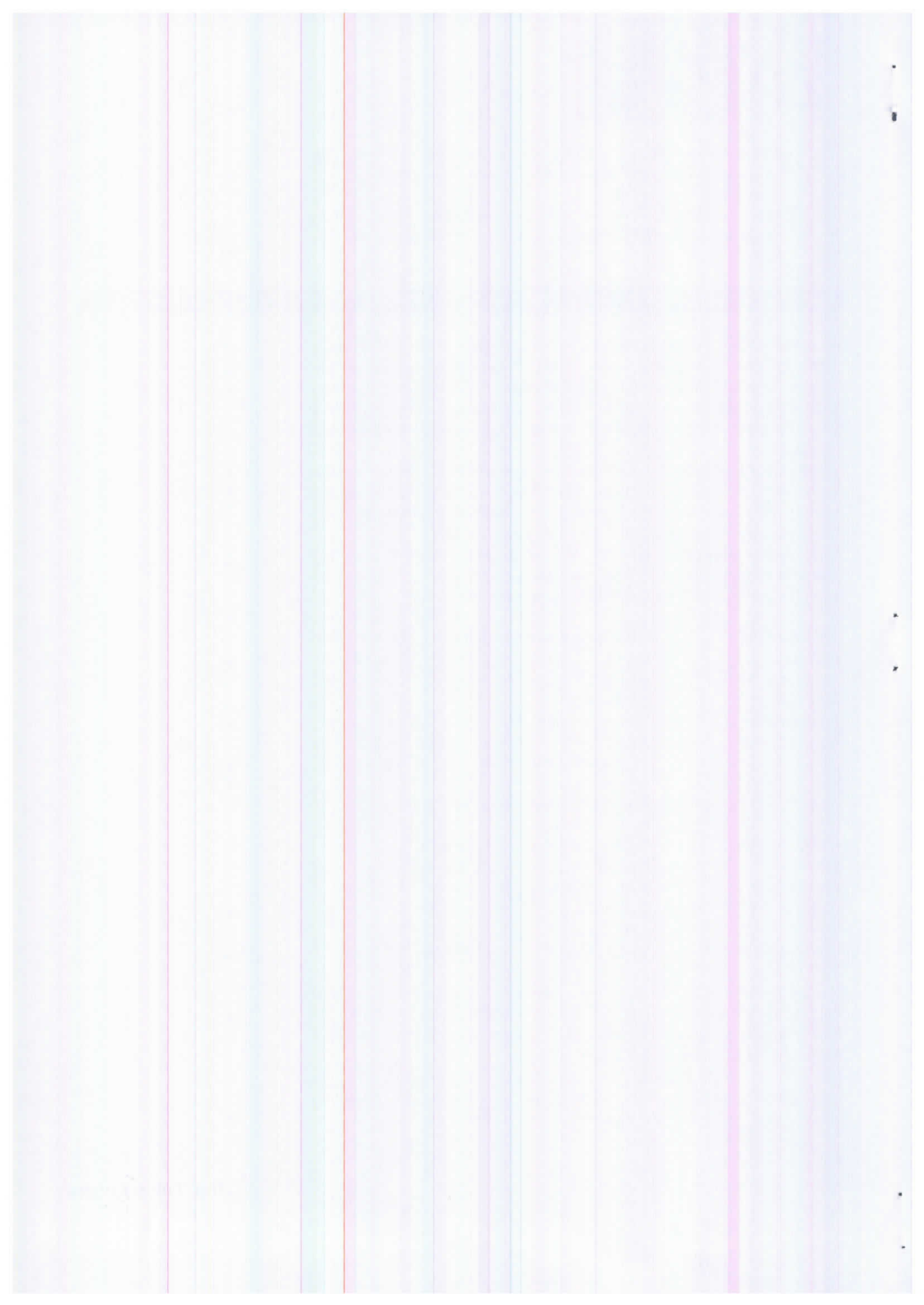
Anche i fabbricati sono stati distinti in base al loro utilizzo:

UTILIZZO FABBRICATI	SUP. COPERTA	SUP. SCOPERTA
Sportivo	mq 18.767,00	mq 1.999,00
Commerciale	mq 1.449,00	mq 202,00
Abitativo	mq 1.210,00	mq 27,00
Altro	mq 210,00	
Totale complessivo	mq 21.636,00	mq 2.228,00

Nell'ambito dell'utilizzo sportivo sono state considerate tutte le superfici dei singoli stalli, delle scuderie, dei locali di deposito, dei locali tecnici, dei servizi igienici, degli uffici e di qualsiasi altro ambiente il cui utilizzo è connesso allo svolgimento dell'attività sportiva.

Infine, le superfici degli immobili in stato di abbandono sono state conteggiate come utili, considerati gli stessi come non impediti ma liberi alla fruizione, onde poter sviluppare in seguito la stima.

Ing. Fabio Cafiero



Gli immobili si presentano in carente stato di manutenzione. Le strutture in muratura dove sono allocati gli animali risultano vetuste e, in molti casi, in luogo delle originarie tettoie a capriate in legno con tegole a coppi vi sono oggi fogli in lamiera ondulata oppure pannelli di lamiera isolati.

Le tre palazzine delle tribune, realizzate con reticolo di pilastri e travi in cls armato, presentano diffusi fenomeni di distacco del copriferro della struttura. Nella copertura si evidenziano pericolosi distacchi di elementi di laterizio e intonaco in corrispondenza delle gradinate.

L'impiantistica di sicurezza e le vie di fuga vanno adeguate per rendere maggiormente sicure le tribune, la cui progettazione e realizzazione risale ai primi anni '30 del secolo scorso.

La rete viaria interna, così come i cortili, le aree a verde e i camminamenti, risultano in più punti privi della rete fognaria per lo scarico delle acque meteoriche e dei reflui derivanti dalla cura degli animali e delle stalle. Ciò causa la formazione di pozzanghere che rendono disagiata e pericolosa la fruizione dei luoghi, sia per le persone che per gli animali.

All'interno del complesso vi sono alcuni edifici, o porzioni di edificio, totalmente inutilizzati ed il cui stato manutentivo nel corso degli anni si è notevolmente degradato, tanto da costringere i fruitori dell'ippodromo a provvedere all'inibizione all'accesso a tali luoghi.

Gli immobili di cui sopra sono i seguenti:

gli alloggi dei fantini e dello staf delle scuderie, situati al primo piano di tre distinte palazzine;

un ufficio al primo piano della palazzina dove aveva sede il controllo corse;

una chiesa con annessa sagrestia che originariamente garantiva la fruizione del culto agli operatori dell'ippodromo anche nei giorni delle corse;

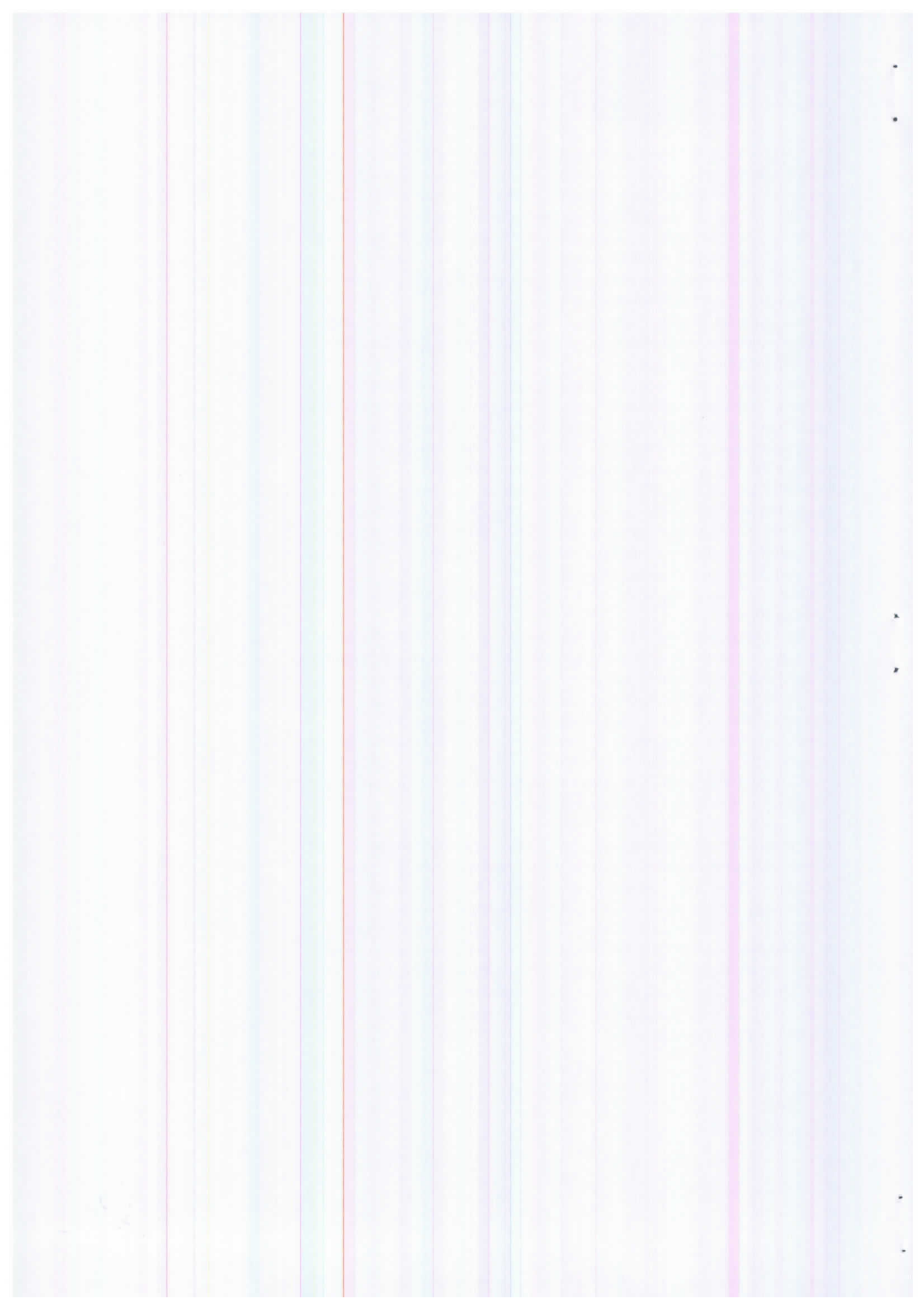
una struttura in montanti di ferro tubolari dotata di copertura a tenda originariamente destinata a sala conferenze e spazio aggregativo.

La presenza, infine, di numerosi alberi da fusto, tra cui alcuni pini e querce quasi centenari, rendono necessarie e frequenti le operazioni di manutenzione e potatura che, pertanto, divengono molto onerose e sono rese difficili dalla cattiva condizione delle strade.

Le condizioni in cui versa attualmente il complesso non consentono di poterne sfruttare appieno le potenzialità reddituali. Per tale motivo è necessario prevedere interventi di recupero e riqualificazione delle strutture esistenti per garantire la piena funzionalità all'impianto.

Soltanto la redazione di un progetto di riqualificazione complessivo consentirebbe di avere un quadro economico preciso dei costi occorrenti per il recupero del complesso. Tuttavia, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene, si può effettuare una stima dei costi necessari per la realizzazione degli interventi. Di seguito si riporta in forma tabellare tale stima dei costi:

Ing. Fabio Cafiera



INTERVENTI	IMPORTO PRESUNTO (€)
Realizzazione di impianto fognario di raccolta delle acque meteoriche e dei reflui con adeguamento della rete stradale interna di superficie mq 31.474 circa	1.800.000,00
Manutenzione straordinaria o ristrutturazione dei fabbricati il cui utilizzo è connesso allo svolgimento dell'attività sportiva, quali stalli per cavalli, scuderie, locali di deposito, locali tecnici, servizi igienici, uffici di superficie mq 18.767 circa	4.000.000,00
Recupero funzionale degli ex alloggi per fantini di superficie mq 1.028 circa	600.000,00
Recupero di chiesa e sagrestia di superficie mq 210 circa	180.000,00
Sistemazione degli impianti di servizio e di illuminazione degli spazi esterni	600.000,00
Sistemazione del verde nei viali e nei piazzali	250.000,00
Manutenzione del muro di recinzione di altezza media mt 4	150.000,00
Adeguamento dell'area di parcheggio di mq 5.959 circa	50.000,00
Realizzazione di un'area di maneggio e area per equitazione	100.000,00
TOTALE INTERVENTI	7.730.000,00
Imprevisti (10% totale interventi)	773.000,00
TOTALE GENERALE	8.503.000,00
Oneri tecnici, concessioni, tributi, ecc. (10% totale generale)	850.300,00
TOTALE COMPLESSIVO	9.353.300,00

Le aree destinate alle piste per le corse di trotto, galoppo e allenamento sono in **ottimo stato di conservazione**. Negli ultimi anni sono stati effettuati gli indispensabili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle piste, dovendo rispettare tutti i requisiti necessari per garantire la sicurezza dei cavalli e degli operatori.

PROFILO TECNICO

Il complesso immobiliare necessita dell'adeguamento a tutte le normative antincendio, sicurezza, igienico-sanitarie, etc.

Il Committente non ha fornito l'APE - Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile.

Determinazione della superficie commerciale

Le misurazioni sono state eseguite sulle planimetrie fornite dal Committente, dopo averne accertato la scala di rappresentazione e la conformità allo stato dei luoghi. Durante il sopralluogo è stato effettuato il rilievo fotografico dell'intero complesso immobiliare. Sono state così calcolate la consistenza e le superfici commerciali delle varie parti che compongono il bene oggetto di stima, e quindi la superficie commerciale complessiva, che sono riportate nella seguente tabella:

Ing. Fabio Cafiero



Descrizione ambienti	Superficie rilevata Mq	Coefficiente ragguaglio	di	Superficie parametrata Mq
Fabbricati	21.636,00	1		21.636,00
Piste	337.640,00	0,1		33.764,00
Cortili e aree a verde	48.389,00	0,08		3.871,12
Viabilità	31.474,00	0,08		2.517,92
Parcheggio	5.959,00	0,2		1.191,80
Fossi, scarpate e aree inutilizzate	23.577,00	0,005		117,89
Totale sup. commerciale				63.098,73

Totale sup. commerciale mq 63.098,73

Metodo di valutazione

Il metodo che si utilizzerà per la valutazione del più probabile valore di mercato, attesa la impossibilità di trovare immobili dalle caratteristiche simili, prevede di stimare lo stesso sulla base delle quotazioni dei valori correnti pubblicati sul **Borsino Immobiliare** e della **Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate**, relativi ad immobili in buono stato, e successivamente, in base all'esperienza acquisita nel corso dell'attività professionale, decurtare tale valore dell'importo stimato per i lavori si recupero del complesso.

Valutazione comparativa

Nelle sopra citate pubblicazioni si riscontrano i seguenti valori per la zona in esame (Cfr. Allegati):

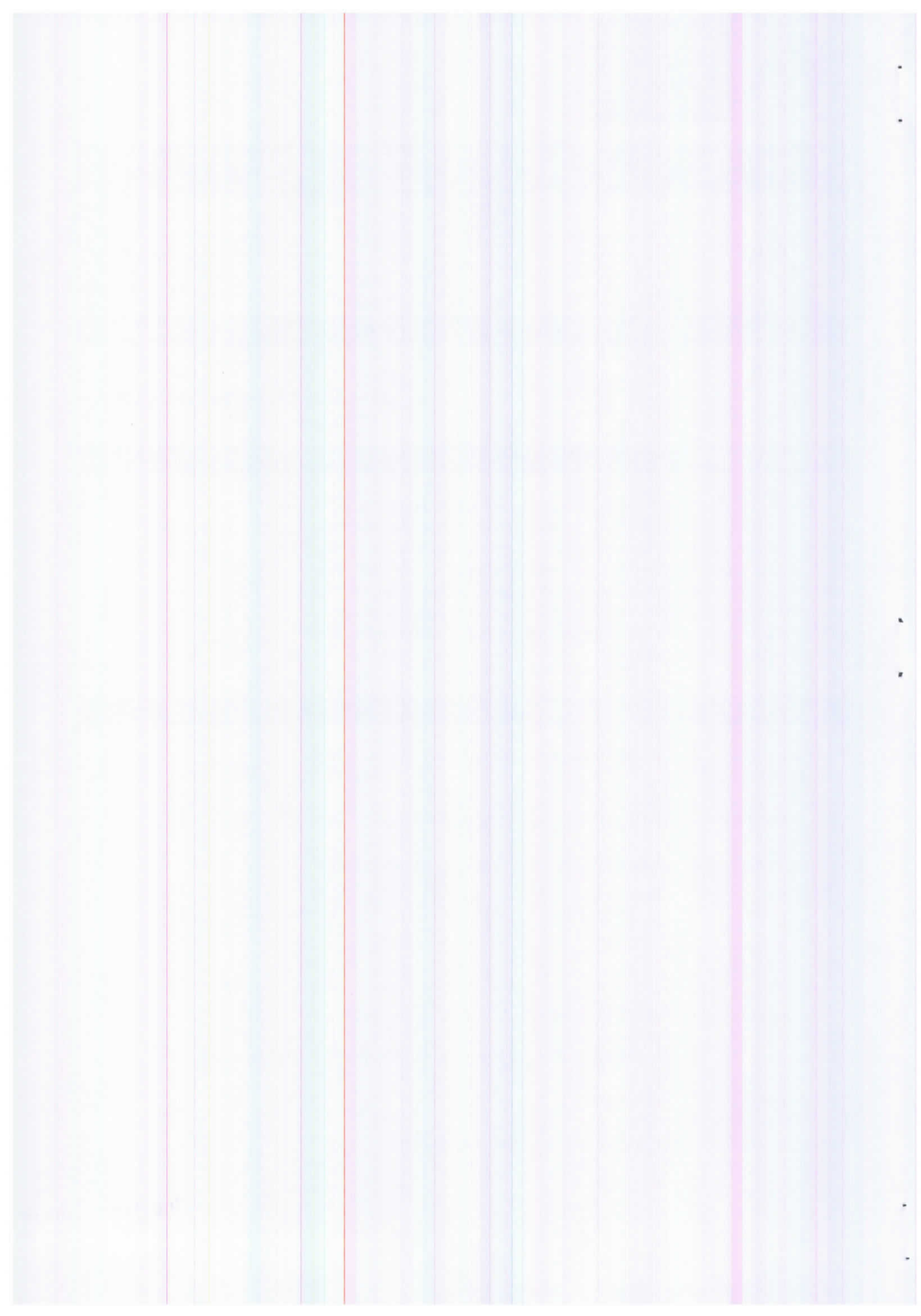
- **Borsino Immobiliare** (Zona Ippodromo e Terme di Agnano - Magazzini)

(Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	(ubicaz. Maggior pregio)
278 €/mq	418 €/mq	557 €/mq

- **Agenzia delle Entrate** (OMI Rilevazione Anno 2018 Semestre 1)

Comune: NAPOLI
 Fascia/zona: Suburbana/AGNANO, UNIVERSITA' MONTE SANT'ANGELO, ASTRONI
 Codice di zona: E 40
 Destinazione: Commerciale
 Stato conservativo: Normale
 Valore mercato (€/mq) Min 360 - Max 720 **Media €/mq 540**

Ing. Fabio Cafiero



Effettuando la media dei valori medi così individuati si avrà il seguente valore unitario di stima:

$$\text{€}/\text{mq } 418,00 + \text{€ } 540,00 = \text{€}/\text{mq } 958,00 / 2 = \text{€}/\text{mq } \mathbf{479,00}$$

Calcolo

Pertanto, sulla scorta della superficie commerciale sopra riportata e del valore unitario determinato, si calcola il più probabile valore di mercato del Complesso Immobiliare, come se lo stesso fosse in **normale stato manutentivo**:

$$(\text{valore unitario di stima}) \times (\text{superficie commerciale}) =$$

$$(\text{€}/\text{mq } 479,00) \times (\text{mq } 62.741,60) = \mathbf{\text{€ } 30.224.289,28}$$

Tale valore deve essere decurtato, per quanto sopra specificato, dell'importo stimato per il recupero del bene, pari ad € 9.353.300,00.

Pertanto il **più probabile valore di mercato** del Complesso Immobiliare oggetto di stima risulta essere il seguente:

$$\text{€ } 30.224.289,28 - \text{€ } 9.353.300,00 = \mathbf{\text{€ } 20.870.989,28}$$

(Euro ventimilionioctocentostantamilanovecentottantanove/28).

Conclusioni

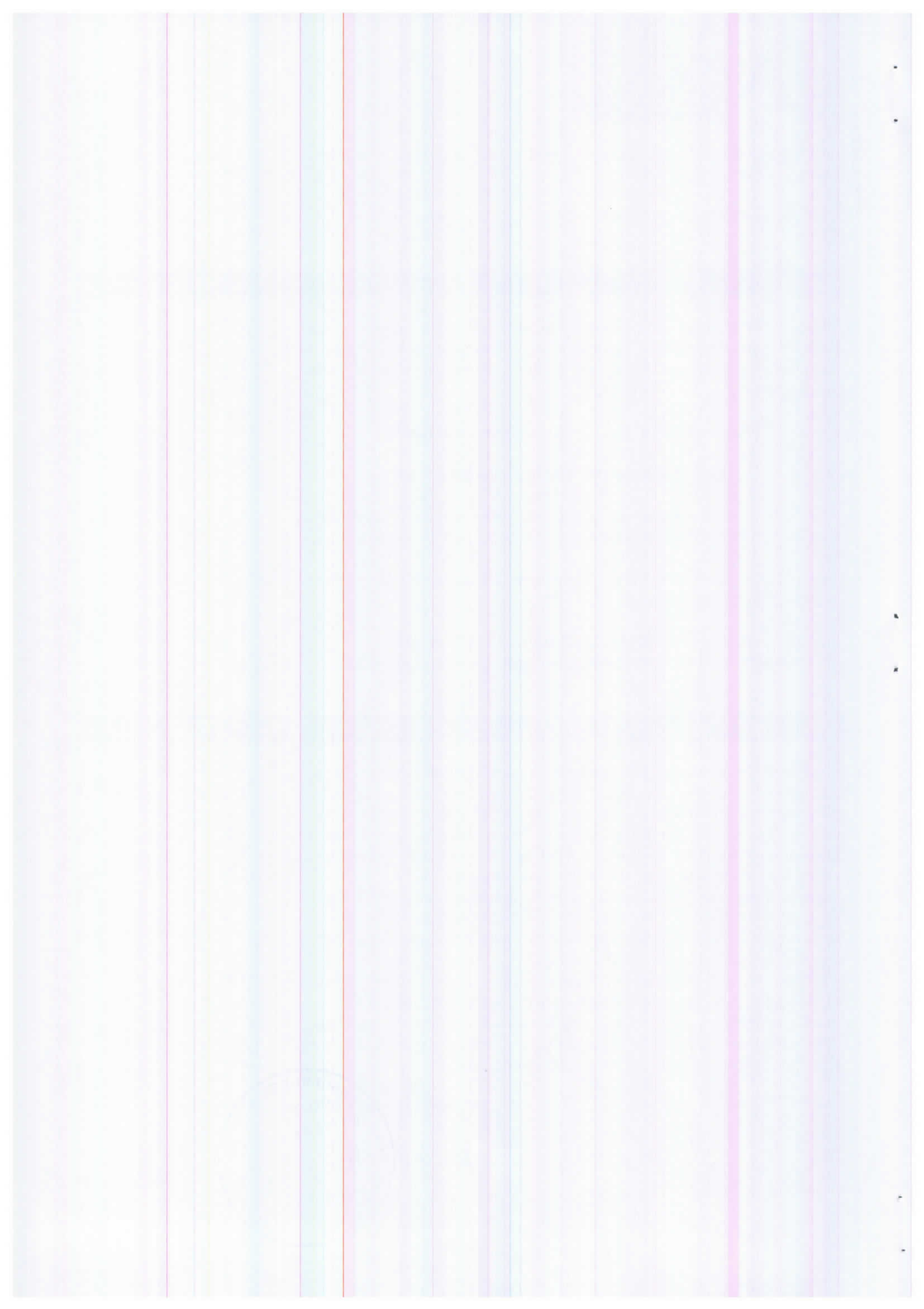
Il valore dell'immobile indicato potrà essere suscettibile di variazioni in più o in meno in relazione al periodo che intercorre tra la presente valutazione e la commercializzazione del bene stesso per effetto di modificazione dell'andamento delle quotazioni del mercato immobiliare ovvero per il mutare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

Inoltre, a seguito della eventuale acquisizione successiva di ulteriori atti allo stato non visionati, la stima potrebbe essere suscettibile di variazioni, soprattutto a seguito della verifica della regolarità urbanistica degli immobili costruiti successivamente al 1935.

Il sottoscritto, nel consegnare la presente relazione di stima, correttamente redatta secondo i criteri più appropriati di valutazione, ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e contestualmente dichiara la completa disponibilità ad effettuare ogni ulteriore supplemento di perizia in ordine a specifici quesiti eventualmente posti dal Committente.

Il Valutatore
Ing. Fabio Cafiero





Allegati:

- ALL. 1 - Inquadramento aerofotogrammetrico e Planimetria dello stato di fatto
- ALL. 2 - Stralcio P.R.G. Comune di Napoli
- ALL. 3 - Estratto del Borsino Immobiliare Regione Campania
- ALL. 4 - Banca dati Quotazioni Immobiliari Agenzia Entrate
- ALL. 5 - Documentazione fotografica (n.ro 25 foto)

Pubblicazioni d'ausilio

- 1. LISTINO UFFICIALE della Borsa Immobiliare di Napoli, con particolare attenzione alle Indicazioni e avvertenze pubblicate per una corretta applicazione delle quotazioni.**
- 2. Codice delle Valutazioni Immobiliari pubblicato da TECNOBORSA**

Ing. Fabio Cafiero



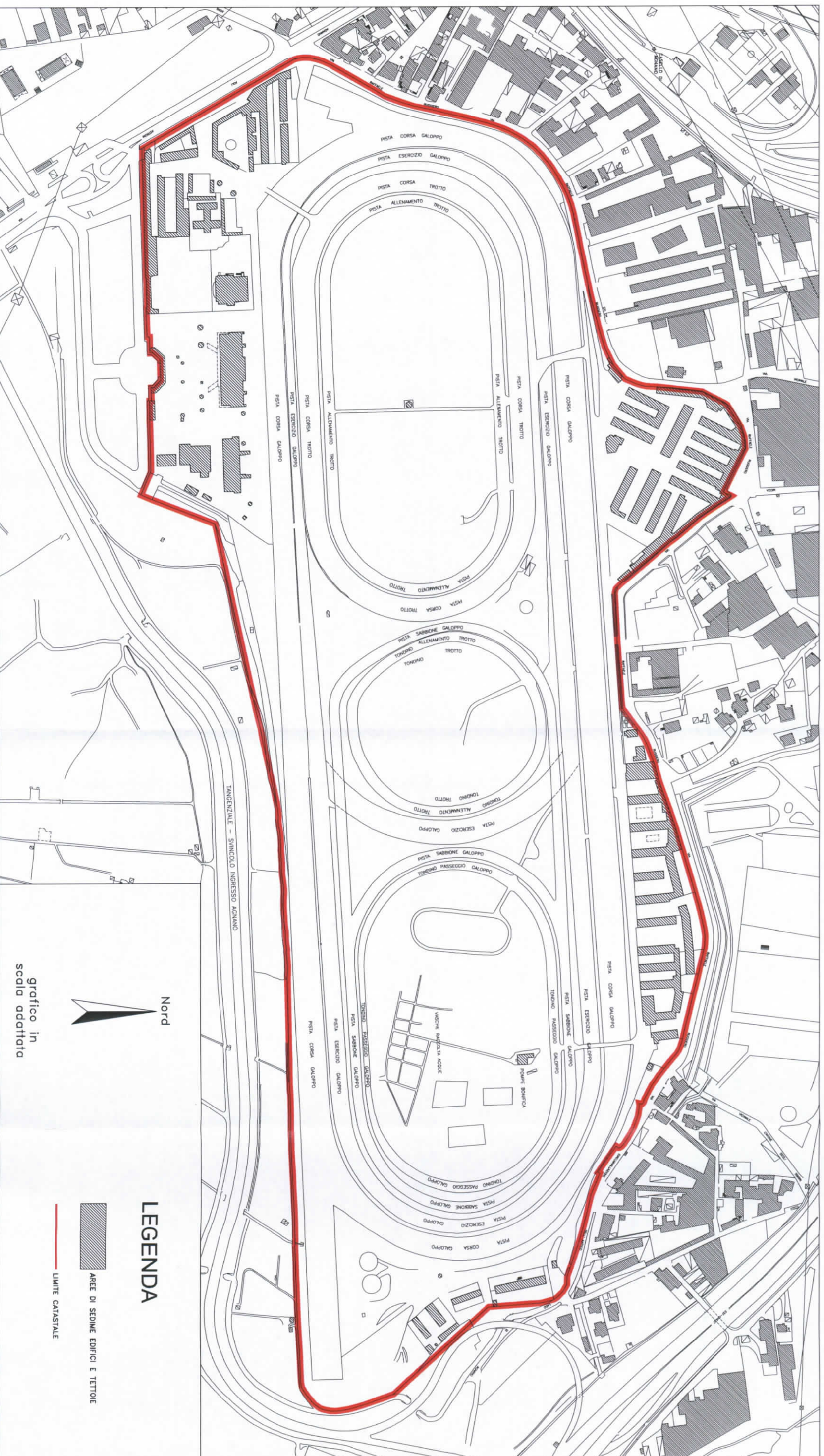
ALLEGATO 1

INQUADRAMENTO **AEROFOTOGRAMMETRICO E** **PLANIMETRIA STATO DI FATTO**



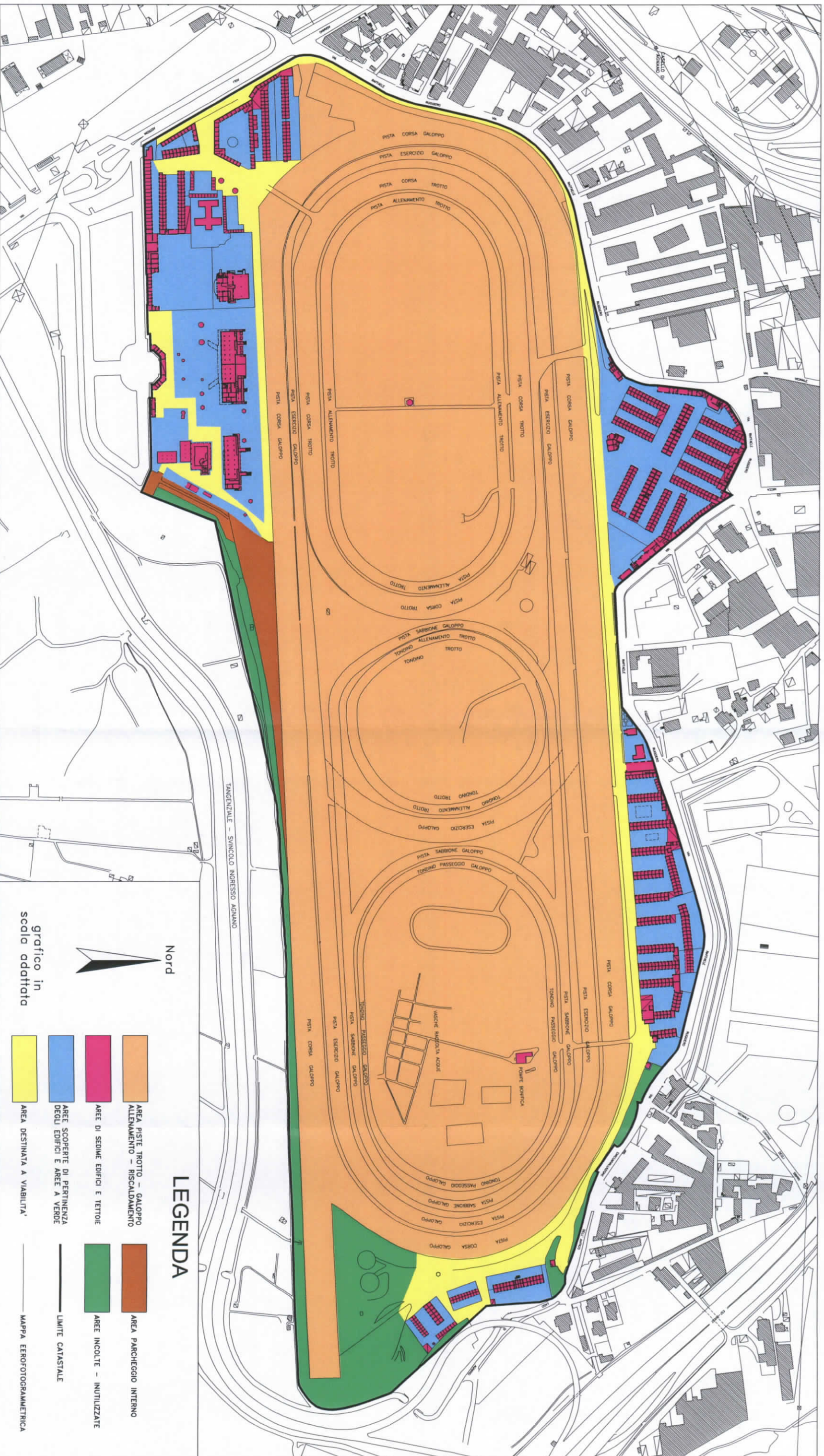
IPPODROMO DI AGNANO

INQUADRAMENTO AEROFOTOGRAMMETRICO



IPPODROMO DI AGNANO

PLANIMETRIA STATO DI FATTO



Nord

LEGENDA

- grafico in
scala adattata
- AREA PISTE TROTTO - GALOPPO ALLENAMENTO - RISCALDAMENTO
 - AREE DI SEDINE EDIFICI E TETTOIE
 - AREE SCOPERTE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI E AREE A VENDE
 - AREA DESTINATA A 'VIABILITA'
 - AREA PARCHEGGIO INTERNO
 - AREE INCOLITE - INUTILIZZATE
 - LIMITE CATASTALE
 - MAPPA AEROFOTOGRAFICA

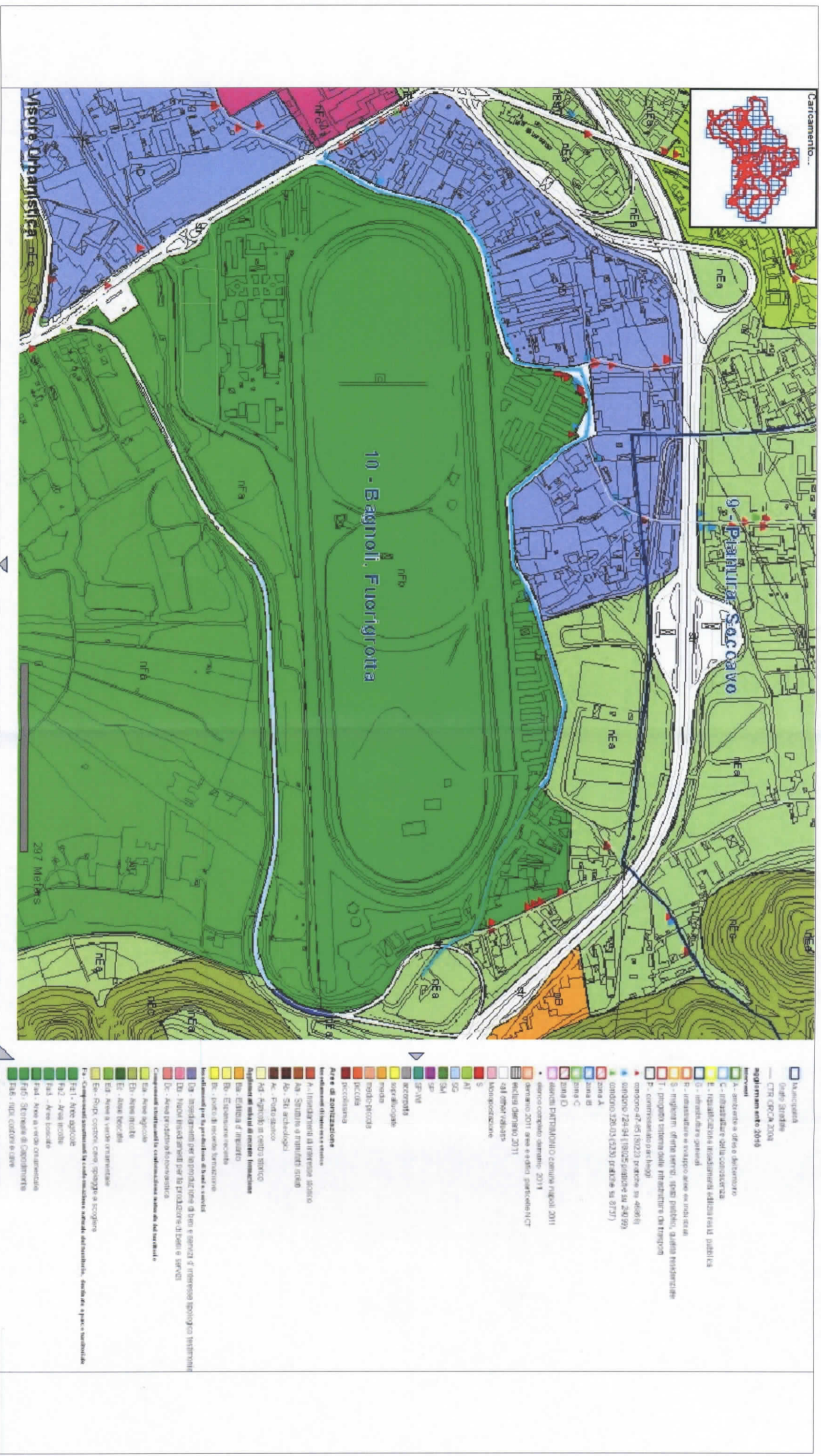
ALLEGATO 2

STRALCIO P.R.G. COMUNE DI NAPOLI



IPPODROMO DI AGNANO

STRALCIO P.R.G. COMUNE DI NAPOLI



ALLEGATO 3

ESTRATTO DEL BORSINO IMMOBILIARE **REGIONE CAMPANIA**





Zona Ippodromo E Terme Di Agnano

Vedi Rendimenti di
locazione

Stampa Quotazioni di
zona

Salva Quotazioni di zona
(pdf)

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

MOSTRA
Quotazioni di vendita

MOSTRA
Quotazioni di locazione

Abitazioni e Ville

Uffici

Box & Parcheggi

Locali & Negozi

MAGAZZINI

Sei un operatore immobiliare?
COLLABORA CON NOI!

2° FASCIA
(Ubicaz. Minor
pregio)

FASCIA MEDIA

1° FASCIA
(ubicaz. Maggior
pregio)

Calcola il valore

278 €/mq

418 €/mq

557 €/mq

Valutometro

CAPANNONI INDUSTRIALI

Sei un operatore immobiliare?
COLLABORA CON NOI!

2° FASCIA
(Ubicaz. Minor
pregio)

FASCIA MEDIA

1° FASCIA
(ubicaz. Maggior
pregio)

Calcola il valore

393 €/mq

590 €/mq

786 €/mq

Valutometro

CAPANNONI TIPICI

Sei un operatore immobiliare?
COLLABORA CON NOI!

2° FASCIA
(Ubicaz. Minor
pregio)

FASCIA MEDIA

1° FASCIA
(ubicaz. Maggior
pregio)

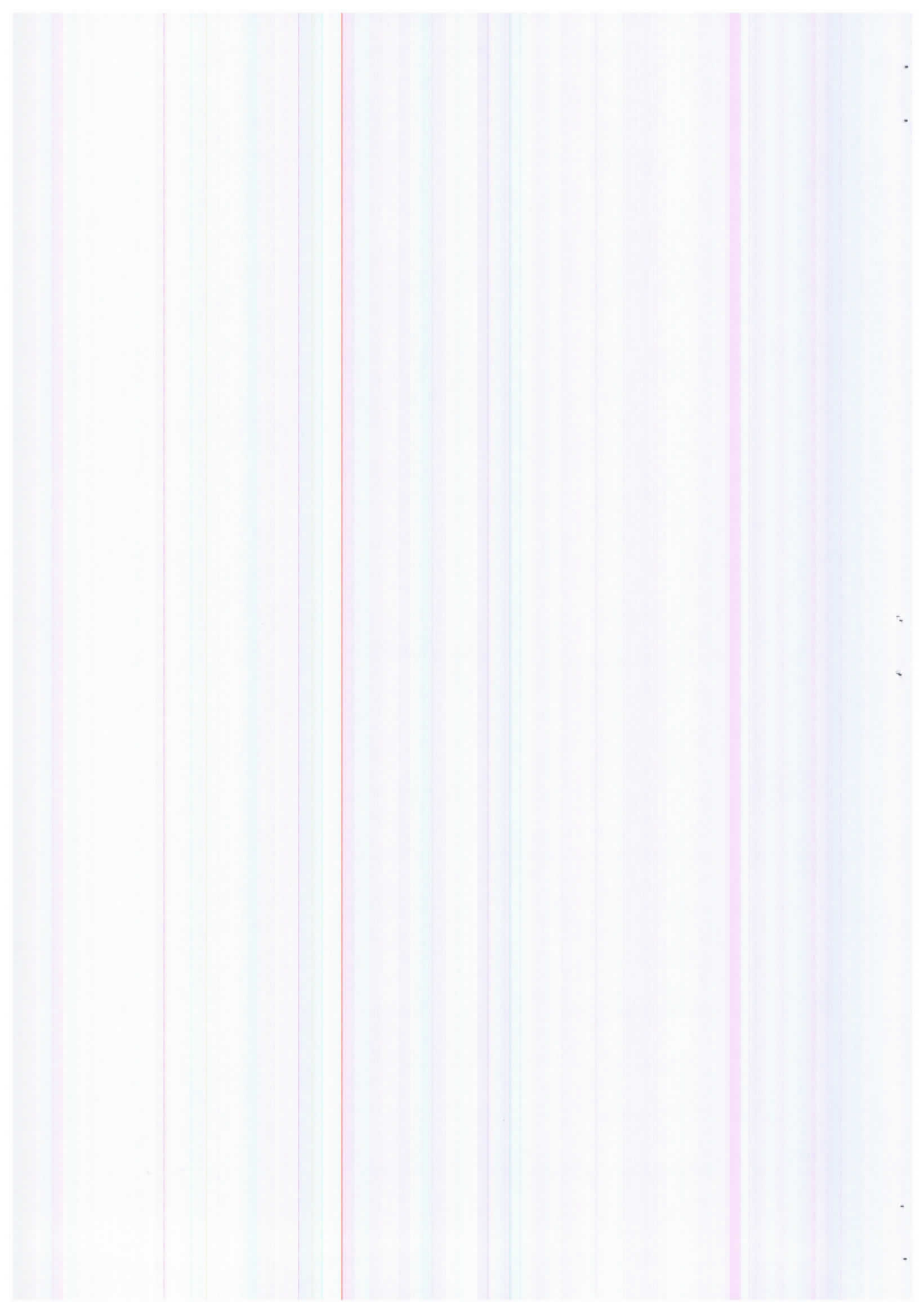
Calcola il valore

393 €/mq

590 €/mq

786 €/mq

Valutometro

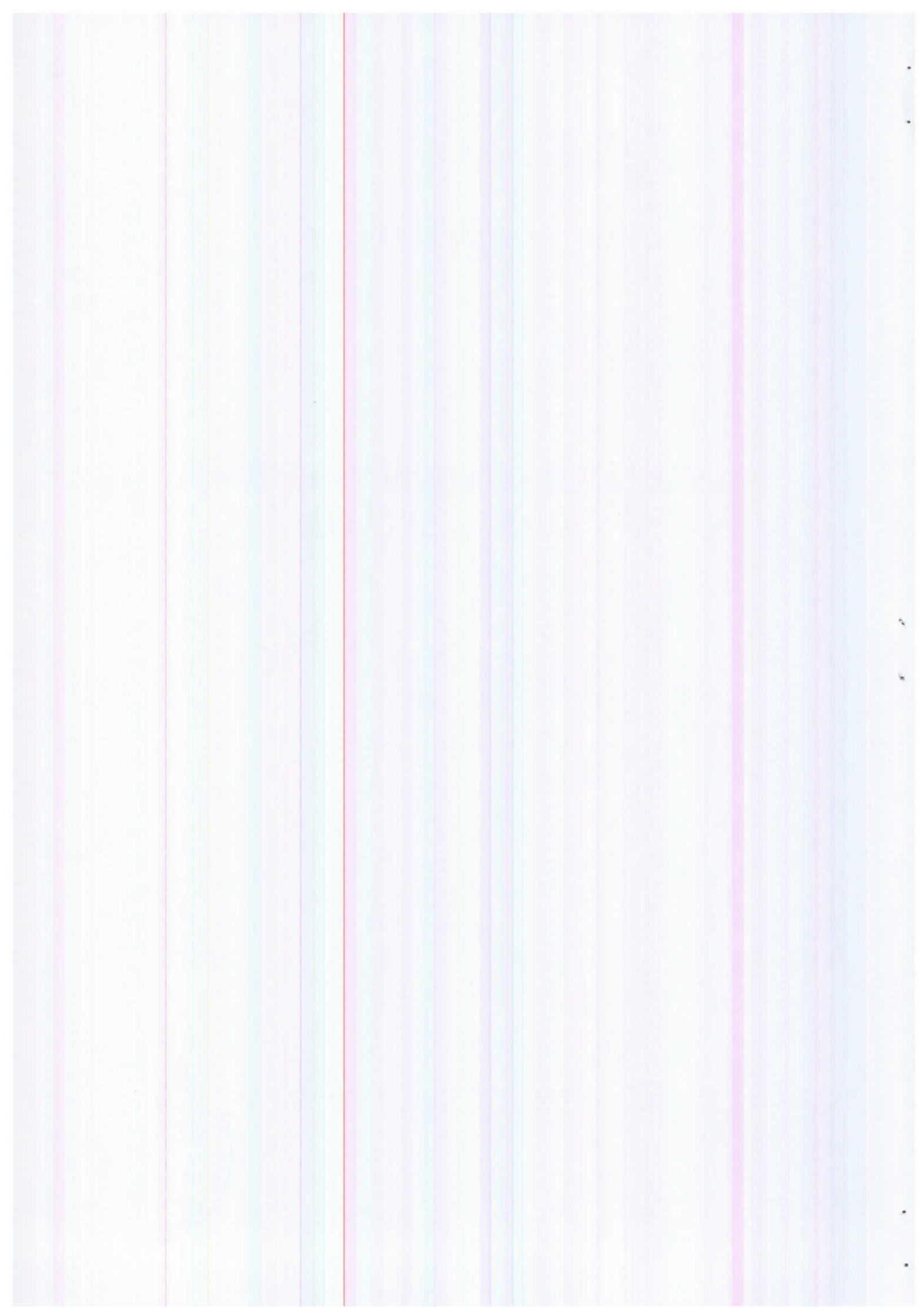


ALLEGATO 4

BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI

AGENZIA ENTRATE





**Risultato interrogazione: Anno
2018 - Semestre 1**

Provincia: NAPOLI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Suburbana/AGNANO, UNIVERSITA' MONTE SANT'ANGELO, ASTRONI

Codice di zona: E40

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Magazzini	NORMALE	360	720	L	L	1,2	2,4	L
Negozi	NORMALE	1150	2300	L	L	4,4	8,6	L

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.

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

ALLEGATO 5

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





FOTO 1



FOTO 2





PROVINCIA DI NAPOLI
ORDINE DEGLI INGEGNERI
ING. FABIO
ISCRITTO ALL'ALBO
PROFESSIONALE
C.O.P. N. 10447

FOTO 3



PROVINCIA DI NAPOLI
ORDINE DEGLI INGEGNERI
ING. FABIO
ISCRITTO ALL'ALBO
PROFESSIONALE
C.O.P. N. 10447

FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9

05/10/2018

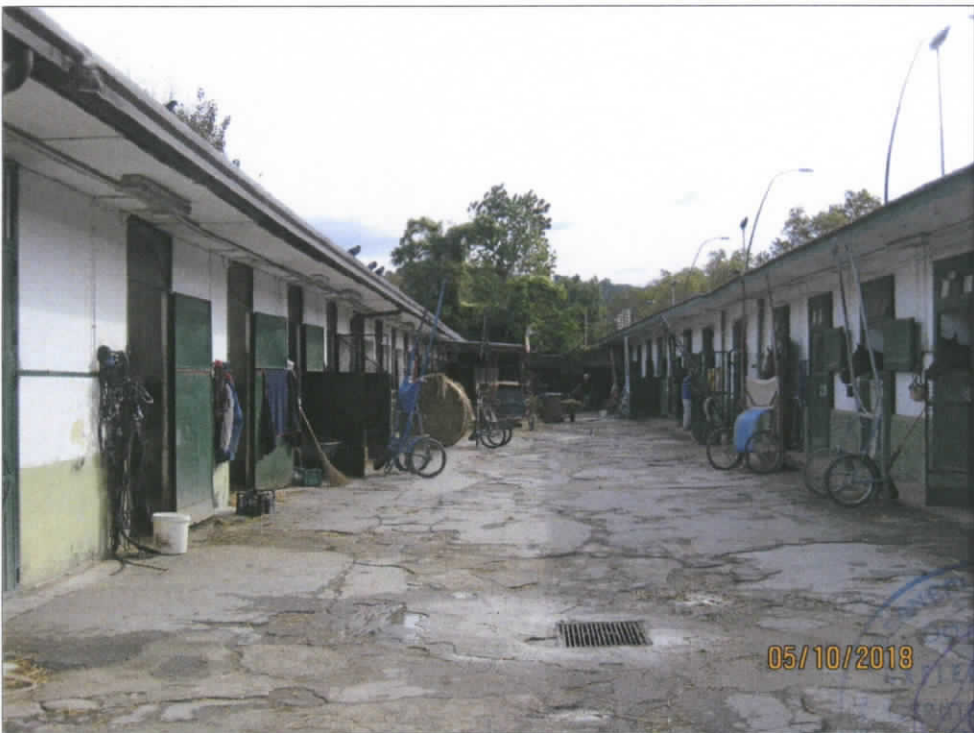


FOTO 10

05/10/2018



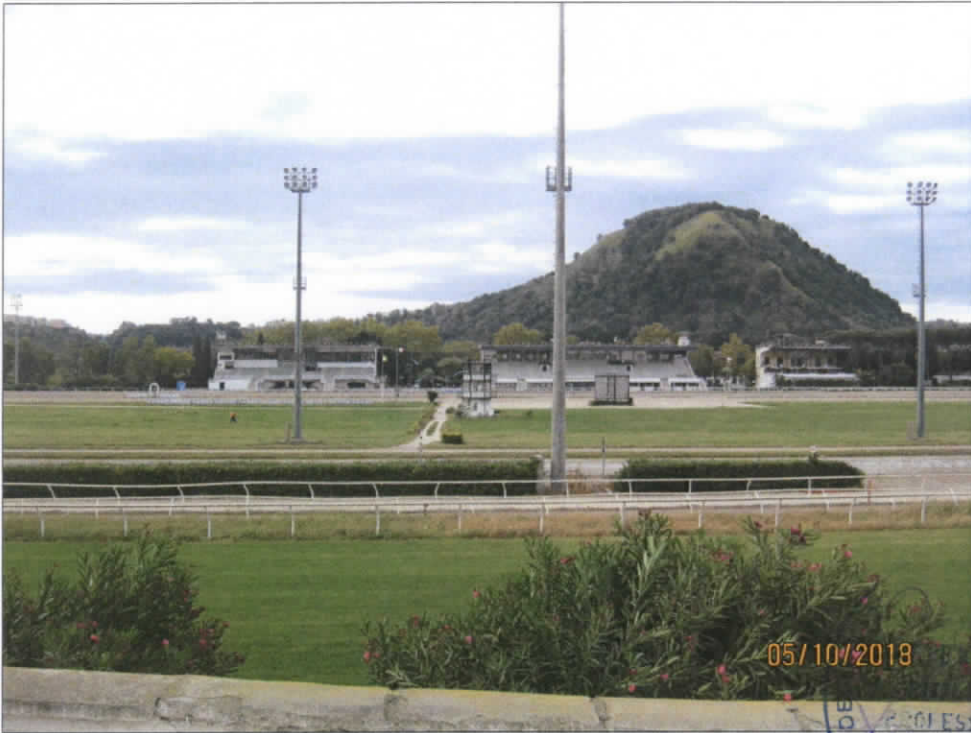


FOTO 11



FOTO 12





FOTO 13



FOTO 14



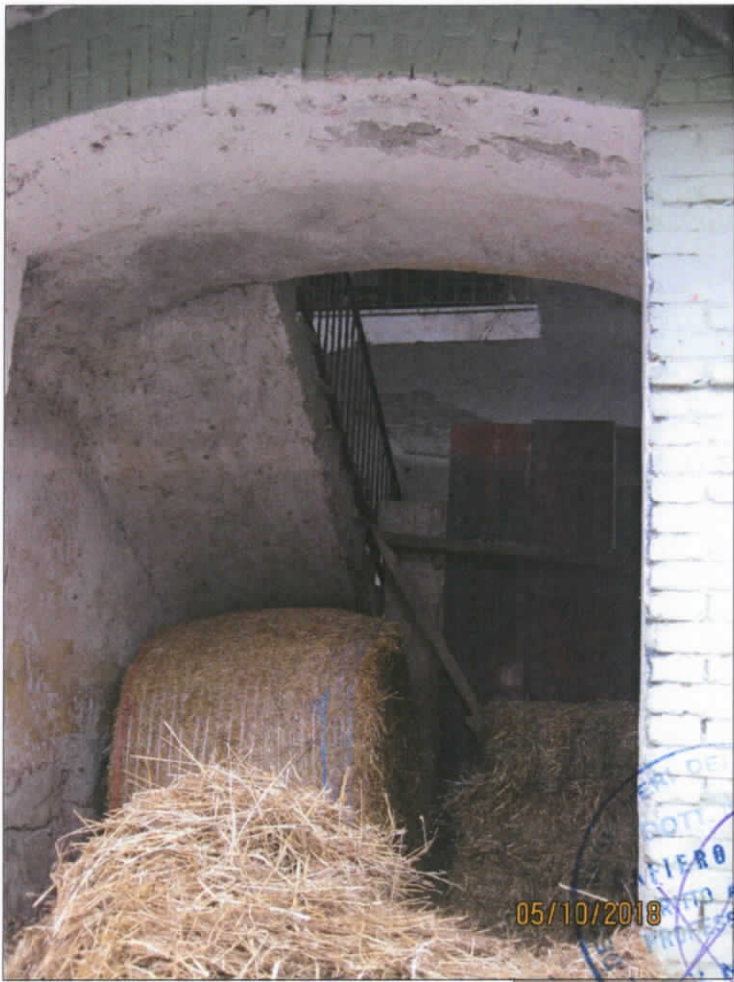


FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18



FOTO 19



FOTO 20



FOTO 23



FOTO 24



FOTO 25

