

# RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

## VILLA EBE – EX CASTELLO LAMONT YOUNG -

Stima cod. n°109/2018



**Committente:** Borsa Immobiliare di Napoli srl

**Ubicazione del bene:** Rampe di Pizzofalcone - 80100- Napoli –(NA)-

**Valutatore:** Dr. Mario Condò di Satriano



Data: 27 dicembre 2018.

Agente Immobiliare: Dr. Mario Condò di Satriano della Mds Mario Condò & Partners sas - Rea n. 865623 – Napoli -

Data del sopralluogo 15/11/2018

Committente: Borsa Immobiliare di Napoli srl

Indirizzo: Napoli, Rampe di Pizzofalcone

Proprietà: Comune di Napoli

Ubicazione immobile: Napoli via Chiatamone – Rampe di Pizzofalcone – Villa Ebe -

### Conferimento di incarico

Incarico di Stima Analitica conferito da Borsa Immobiliare di Napoli srl prot. n° 109/2018 il 19/07/2018 in virtù di convenzione stipulata con Napoli Servizi spa e sottoscritta in data 8 Agosto 2017, Trasmissione del fascicolo di documenti da Borsa Immobiliare srl in data 19-07-2018  
Trasmissione documenti da Napoli Servizi in data 14/11/2018 e 5/12/2018.

### Quesito

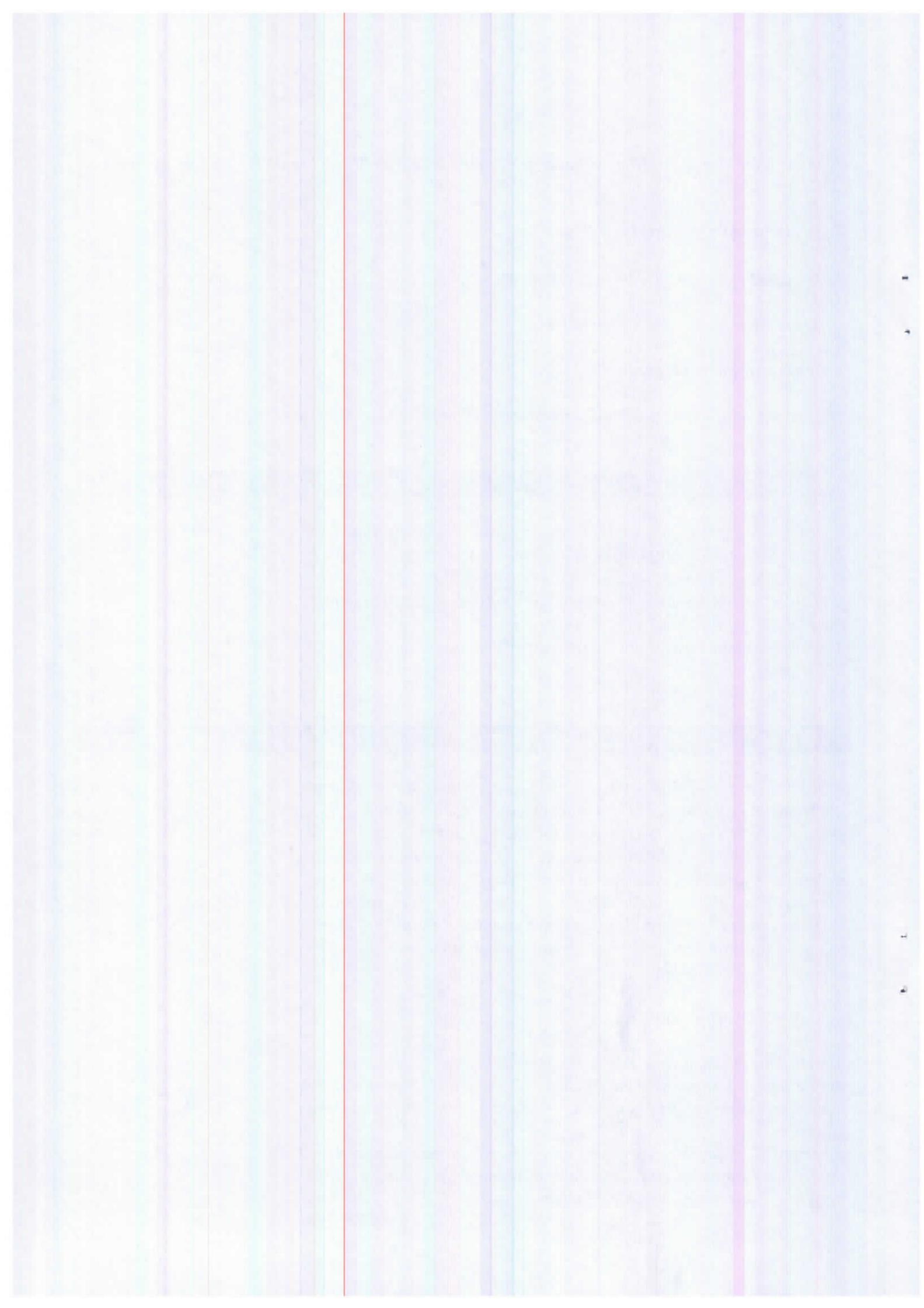
**Perizia di stima analitica** da effettuarsi secondo schema allegato contenente le seguenti caratteristiche : previo sopralluogo, analisi della provenienza, descrizione sommaria della provenienza, descrizione sommaria dell'immobile, vetustà, stato di manutenzione, descrizione catastale, consistenza e superficie catastale, 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 agente immobiliare, 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.





## Proprietà

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione risulta intestata al Comune di Napoli, a questi pervenuto in virtù del Decreto di Trasferimento del Tribunale di Napoli - VII Sezione Civile – del 17/5/1999 – Procedura 246/95 - Cronologico 3806 – Repertorio 4870 – Contro Soc. Pizzofalcone Srl – e trascritto alla CC.RR.II. di Napoli 1 ai nn. 11749/7240 in data 31/05/1999.

### Confini

L'unità immobiliare confina con terrapieno per due lati, con VII Rampa e con cortile dal quale ha accesso.

### Estremi Catastali

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con le seguenti indicazioni: sez. SFE, foglio 3, part. N. 289, sub 1, indirizzo Via Rampe di Pizzofalcone n°30, zona censuaria 12, categ. A/2, classe 2, mq. 375, vani 8, rendita €. 790,18 e sub 3, classe 3, mq. 424, vani 11,5, rendita €.1247,24.

Il tutto ancora in testa alla Soc. Pizzofalcone Srl, pertanto non è stato effettuato il corretto allineamento catastale.

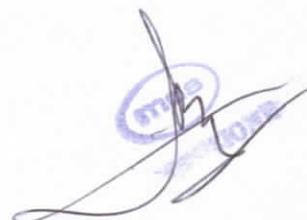
### Vincoli

L'immobile, per la sua particolare peculiarità e per la sua rilevanza storica, da indagini effettuate in zona e da notizie assunte sui media, risulterebbe vincolato ai sensi dell'ex L. 1089/39, sebbene da una visura effettuata sul sito web nonché su espressa richiesta fatta al Ministero per i beni e le attività culturali - Direzione Generale per i Beni Architettonici e Paesaggistici, è stato risposto che l'immobile **è privo di alcun interesse culturale** per cui non è sottoposto alle disposizioni di cui al D.L. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali ed il Paesaggio".

Il Valutatore specifica inoltre che le informazioni relative ai vincoli, di cui si è avvalso per la presente stima sono state fornite dal Committente e da soggetti terzi, con conseguente esclusione per il medesimo Valutatore di responsabilità per omissioni ed inesattezze,

## Regolarità urbanistica

Per la complessità della tipologia del complesso immobiliare possiamo certamente affermare che si tratta di immobile realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967 e che non si è in possesso di documenti che comprovano la regolare edificazione delle modifiche rispetto al blocco edilizio originario certamente risalente a prima del 1928.

A handwritten signature in blue ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text 'M&S' and '10/10/2018'.



Il Comune di Napoli, per il tramite dei suoi rappresentanti, ha garantito che il complesso immobiliare sarà regolarmente asseverato dalla proprietà al momento della sua vendita.

Infatti, allo stato attuale manca qualsiasi documentazione per le edificazioni e le eventuali trasformazioni dei manufatti realizzati successivamente all'impianto originario.

## Contesto di zona

L'immobile è inserito nella zona di Pizzofalcone, nella parte sud del quartiere San Ferdinando, la quale pur essendo poco estesa, conserva numerosi luoghi di interesse storico e artistico.

Sulla cima della collina c'è il sito archeologico di Monte Echia, col suo belvedere affacciato sul Golfo di Napoli e i resti della Villa di Licinio Lucullo. Da qui è possibile scendere al Chiatamone e agli adiacenti Borgo Santa Lucia e Borgo Marinari tramite le predette rampe di Pizzofalcone, lungo le quali sorge l'immobile, opera dell'architetto Lamont Young. Sempre sul monte Echia sorgono il Palazzo Carafa di Santa Severina e la chiesa dell'Immacolatella a Pizzofalcone, primi insediamenti urbani della zona. Anticamente qui era situato anche l'ingresso principale del Gran Quartiere di Pizzofalcone.

La via di accesso principale alle Rampe è via Egiziaca a Pizzofalcone. Questa strada di transito per la caserma era la via commerciale della zona, mentre la parallela via Monte di Dio era la via residenziale. Gran parte della strada, verso levante, era occupata dal convento dell'Egiziaca a Pizzofalcone e dalla Chiesa di Santa Maria Egiziaca a Pizzofalcone, opera di Cosimo Fanzago.

Il quartiere San Ferdinando è tra i più centrali e ambiti della città di Napoli, ben collegato, con presenza di attività commerciali, servizi pubblici e scuole.

## Descrizione immobile

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è situata nel quartiere San Ferdinando ed è posto all'inizio della settima Rampa di Pizzofalcone compresa nelle otto Rampe private che collegano via Egiziaca a Pizzofalcone a via Chiatamone.

### Caratteri tipologici dell'unità immobiliare

La struttura, attualmente in gran parte inagibile a seguito dell'incendio che la distrusse nel 2000, si compone di cinque livelli dei quali i primi due in elevazione rispetto alla settima Rampa dalla quale trova accesso





l'immobile, e i restanti tre in degradazione rispetto al predetto piano costituito dalla settima Rampa.

La struttura portante è in tufo, così come parte delle mura esterne rivestite da tufo e pietra vesuviana.

Originariamente gran parte degli interni erano realizzati in legno. Queste caratteristiche, unitamente agli archi ogivali e le torri merlate, laterali e sporgenti con vetrate policrome, fanno del castello un perfetto esempio di architettura gotica.

Utopista, inventore, ingegnere di una Napoli moderna (così recita la lapide, ancor'oggi intatta, all'ingresso della villa), l'Architetto napoletano Lamont Young elesse villa Ebe, nota a molti come il castello di Pizzofalcone, come propria dimora ed ivi decise di terminare la propria esistenza terrena, suicidandosi nel 1929. La villa cambiò nome, da Lamont a Ebe (il nome della moglie), restando della famiglia per poi diventare parte del patrimonio del comune di Napoli. Da allora iniziò il degrado, culminato con l'incendio del 2000 che ne distrusse gli interni, fra cui una meravigliosa scala elicoidale. Tornata agli onori delle cronache più volte per essere divenuta rifugio di clochard e per il degrado, attualmente è in fase di avvio un progetto di riqualificazione del castello, che gode di un panorama unico sul golfo, iniziato con la potatura ed il rifacimento del giardino posto a Ovest della costruzione (quello posto a Est non è raggiungibile), in attesa che vengano sbloccati i fondi per far tornare questa splendida villa ai fasti di un tempo.

### Conservazione

L'incendio divampatosi nel 2000 ha completamente distrutto la villa, pertanto non è stato possibile effettuare il sopralluogo se non che per una parte del piano dal quale trova accesso la costruzione e una piccola parte del piano superiore, tra l'altro attualmente occupato da alcune famiglie abusivamente. Inoltre, per i motivi su esposti, non è stato possibile verificare la conformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

### PROFILO TECNICO

#### Impianti tecnologici e finiture

L'immobile è inagibile.

Tutti gli impianti e le rifiniture sono stati totalmente distrutti.

### Determinazione della superficie commerciale

Per poter portare a termine il nostro incarico, che ricordiamo nasce come valutazione commerciale per poter individuare un valore più probabile di mercato per la vendita del cespite, si è fatto ricorso ai criteri per il computo delle superfici commerciali, con apposite parametrizzazioni in virtù delle superfici che sono state fornite dai tecnici del Comune di Napoli.





**Criteria standard per il computo delle superfici commerciali**  
**(norme Uni e Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli)**

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), vengono considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini, ecc.;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte viene effettuato con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne non portanti;
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari, la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

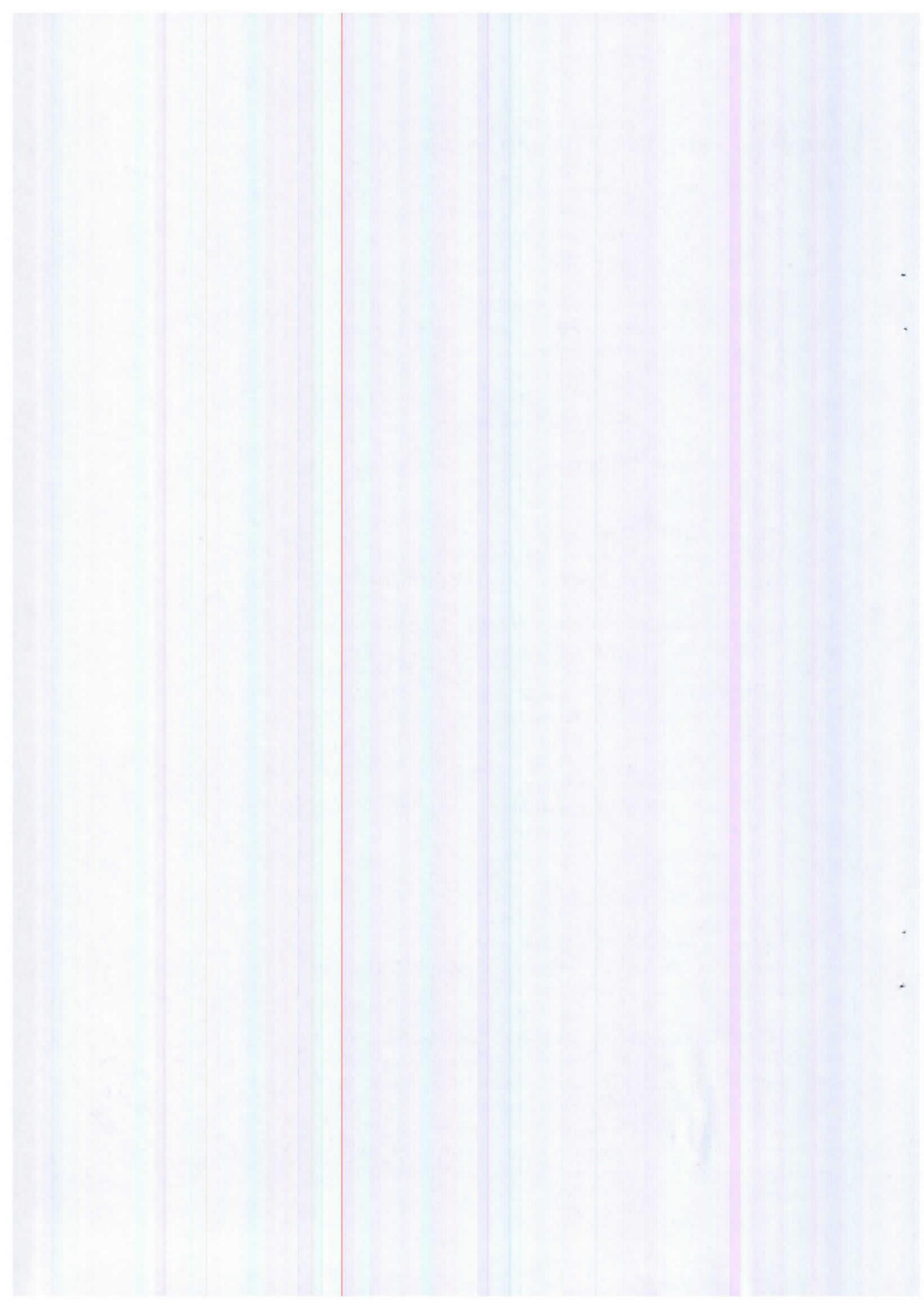
Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà comunque eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte si utilizzano i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazzi scoperti;
- 35% dei balconi e terrazzi coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini;
- 10% delle cantine e soffitte non abitabili;
- dal 25 al 50% delle cantine e soffitte abitabili, non collegate/collegate all'unità principale.

Le quote percentuali indicate possono variare a giudizio dell'agente in rapporto al particolare stato e ubicazione dell'immobile, ai valori tra superfici interne ed esterne e fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che ne caratterizzano il particolare livello di qualità ambientale; i vani scala, gli spazi comuni e le pertinenze in genere, rappresentano accessori delle unità principali e con queste hanno un rapporto di complementarietà commisurabile quindi all'utilità che agli stessi forniscono.

A handwritten signature in blue ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text 'UNION' and 'Borsa Immobiliare di Napoli' around a central emblem. The signature is a stylized, cursive name.



Quindi, secondo i criteri suggeriti dalle norme Uni e dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli, sopra richiamati, abbiamo proceduto a virtualizzare le superfici per giungere ad un numero di mq. virtuali cui applicare le quotazioni unitarie

Si è proceduto quindi alla redazione della seguente tabella:

Descrizione ambienti	Superficie rilevata Mq	Coefficiente applicato	Superficie parametrata Mq
Quota livello a + 0,04	332	1,00	332
Ammezzato a quota + 2,48	126	0,80	100,80
Quota livello a + 5,12	363	1,00	363
Quota livello a - 4,94	380	1,00	380
Ammezzato a quota - 2,48	115	0,80	92
Quota livello a - 8,98	380	1,00	380
Quota livello a - 13,27	173	1,00	173
Aree Esterne Cortile e terrazze	273	0,25	68,25
Giardino Ovest e giardino Est	595	0,10	59,50

**Totale sup. commerciale arrot. Mq. 1.948,55**

#### Metodo di valutazione

In relazione al quesito posto dal Committente e alla tipologia immobiliare di cui si tratta si procederà prima ad una **valutazione comparativa** utilizzando valori o tabellati integrati da dirette conoscenze di valori di zona e, successivamente, si procederà ad una **valutazione a reddito capitalizzato**, secondo probabili valori di locazione che si reperiranno sia tramite i valori tabellati, sia per dirette conoscenze di mercato locale. La media dei valori così accertati produrrà il più probabile valore di mercato.

Si è inoltre presunto, preliminarmente, che l'immobile sia **libero e amministrativamente regolarmente vendibile**.

#### Valutazione comparativa

In relazione al quesito posto dal Committente e alla tipologia immobiliare di cui si tratta, il sottoscritto perverrà, adottando il metodo della valutazione comparativa, ad attribuire all'immobile il più probabile valore di mercato sulla base delle quotazioni dei valori di vendita correnti pubblicati sul Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli, in questo caso del I° Semestre 2018 e quelli pubblicati dall'Agenzia delle entrate O.M.I., sempre alla medesima data, nonché dell'esperienza acquisita nel corso dell'attività professionale di Agente Immobiliare.



Il valore/mq così ottenuto per la superficie commerciale produrrà il valore dell'unità immobiliare.

Resta da sottolineare prima di procedere al calcolo che la tipologia dell'immobile oggetto della presente perizia non è facilmente inquadrabile nelle categorie classiche, ed inoltre non abbiamo notizie di transazioni di immobili perfettamente assimilabili al presente caso, trattandosi infatti quasi di un primo caso di vendita di tale tipologia di immobile. Ad ogni modo si è proceduto a valutare il cespite inquadrandolo come un **immobile ad uso diverso** e mediando i valori risultanti dalle fonti innanzi descritte, completandolo con valori noti rivenienti dalla nostra attività di intermediario commerciale.

Innanzitutto, esprimiamo i coefficienti di ragguaglio in funzione delle situazioni oggettive del cespite:

- **Condizioni del Fabbricato** 0,60
- **Esposizione** 1,20
- **Funzionalità globale** 1,00
- **Stato giuridico (occupato)** 0,90
- **Posizione** 0,95

*Nel coefficiente di Condizioni del fabbricato la diminuzione tiene conto sia delle condizioni disastrose in cui versa il manufatto, nonché della vetustà e della superficie di grande dimensione; il coefficiente di esposizione tiene conto del panorama strepitoso; il coefficiente di funzionalità globale tiene conto della buona funzionalità del complesso nonostante l'ampia quadratura; lo stato giuridico ha un coefficiente negativo (0,90) per la ipotesi posta a monte di immobile libero (l'immobile è occupato abusivamente per cui il coefficiente è 0,90); il coefficiente di posizione è negativo considerando l'ubicazione scomoda del complesso ancora in attesa del completamento dell'ascensore di collegamento diretto con via Chiatamone-Santa Lucia.*

#### Calcolo :

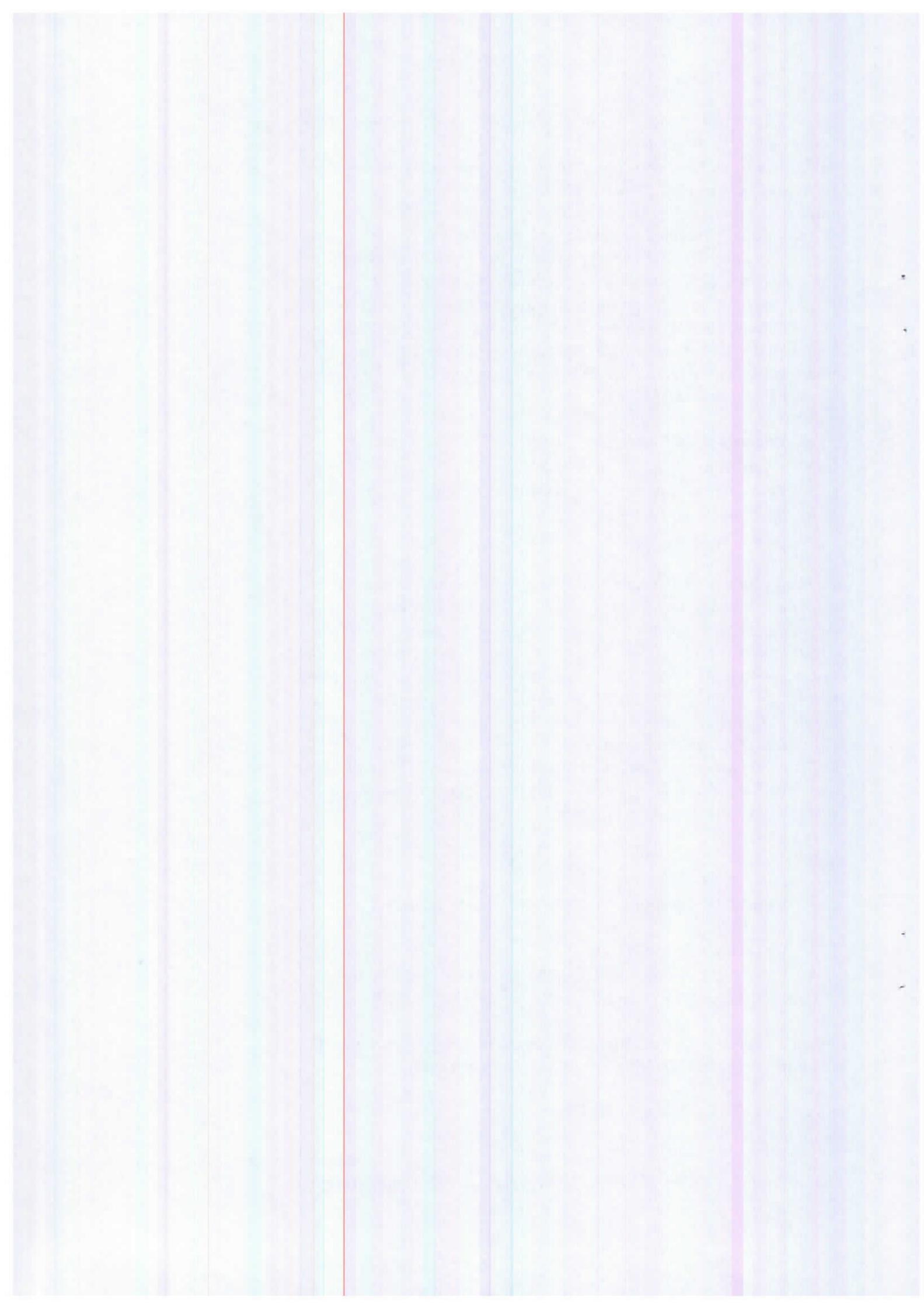
- **Valori OMI** val. min €. 3.200,00 - val. max €. 4.900,00 (media = €. 4.050,00)
- **Valori BIN** val. €. 4.700,00
- **Valori Noti** val. min €. 3.500,00 - val. max €. 5.000,00 (media = €.4.250,00)

Per cui il valore medio è  $4.050,00 + 4.700,00 + 4.250,00 : 3 = 4.333,33$  e moltiplicandolo per i coefficienti di ragguaglio abbiamo:

$(4.333,33) \times (0,6 \times 1,20 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,95) = \text{€} . 2.816,66$   
valore unitario di stima che arrotondiamo a **€. 2.816,00**

$2.816,00 \times (\text{mq}.1948,55) = \text{€} . 5.487.116,80$  **Valore di stima comparativo**

A handwritten signature in black ink is written over a blue circular stamp. The stamp contains the text 'PERIZIA' and '2017'.



## Valutazione a reddito capitalizzato (reddito simulato)

In relazione al quesito posto dal Committente e alla tipologia immobiliare di cui si tratta, il sottoscritto, adottando il metodo della valutazione comparativa, attribuirà all'immobile il più probabile valore locativo di mercato sulla base delle quotazioni dei valori correnti pubblicati sul Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli, in questo caso del I° Semestre 2018 e quelli pubblicati dall' Agenzia delle entrate O.M.I., sempre alla medesima data, nonché dell'esperienza acquisita nel corso dell'attività professionale di Agente Immobiliare.

Il valore locativo in Euro mq/mese così ottenuto moltiplicato per la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima, produrrà il canone mensile dell'immobile.

Per cui avremo:

Ambienti	Mq	Valore €.	Canone mens.	Canone annuo
<b>Superfici Commerciali</b>	1.948,55	11,50	22.408,32	<b>268.899,90</b>

Dal valore di canone figurativo annuale, stabilito un tasso di redditività del **3% (treper cento)** vista la tipologia di investimento di lunga durata, ricaviamo:

€. 268.899,90 : 0.03 = €. **8.963.330,00** che è il Valore a reddito capitalizzato

Il valore su indicato è relativo a un immobile simile in buone condizioni generali pertanto, nel nostro caso, a tale valore va detratto il costo relativo ai lavori di restauro conservativo di villa Ebe che si ipotizzano in €1.500,00 al mq., per cui avremo:

€1.500,00 x mq. 1948,55 = €**2.922.825,00** (Costo del restauro)

€8.963.330 – 2.922.825 = €**6.040.505,00** (Attuale valore a reddito capitalizzato)

## Calcolo

Al fine di ridurre ed armonizzare la eventuale fluttuazione dei valori rilevati (valutazione comparativa e valutazione a reddito capitalizzato) verrà utilizzata la tecnica del valore mediato; tale applicazione produrrà il più probabile valore corrente di mercato.

€ 5.487.116 + € 6.040.505 : 2 = € 5.763.810,00 che in c.t ci dà il valore di € **5.763.810,00** che rappresenta il più probabile valore corrente di mercato



## 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.

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



Maurizio Surdeanu

## Allegati:

- Foto
- Estratto del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli
- Valori OMI – Agenzia Entrate -

## Pubblicazioni d'ausilio

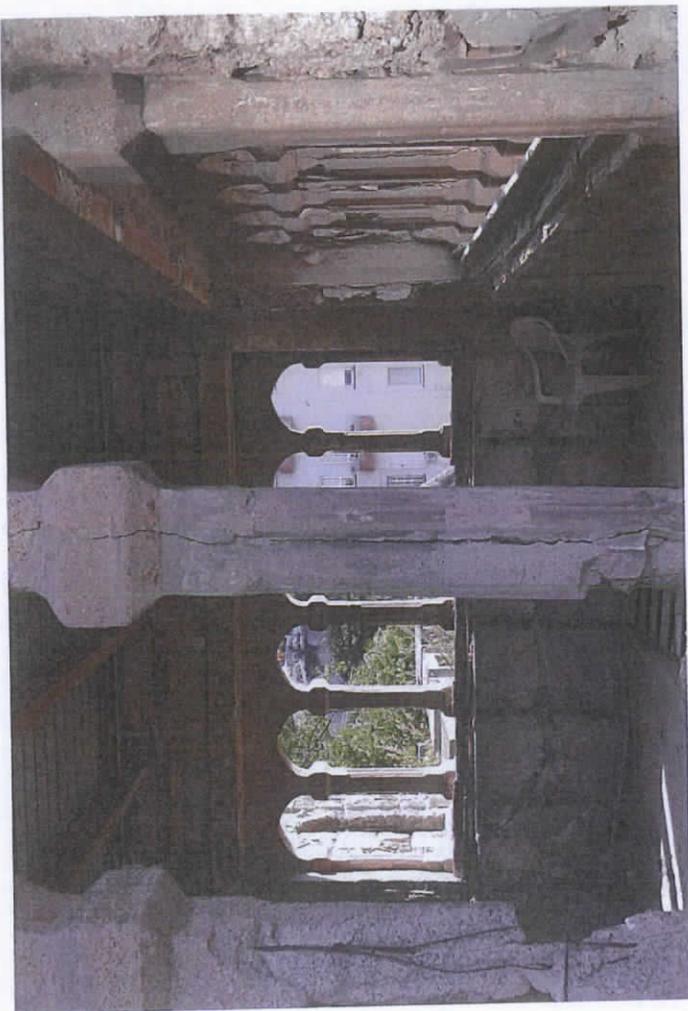
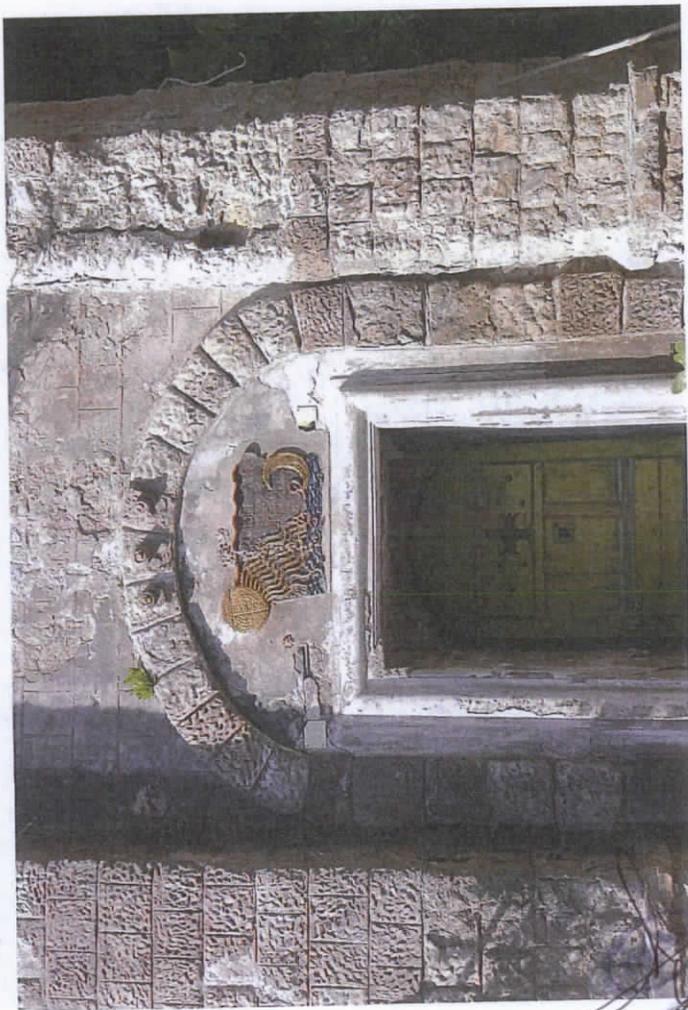
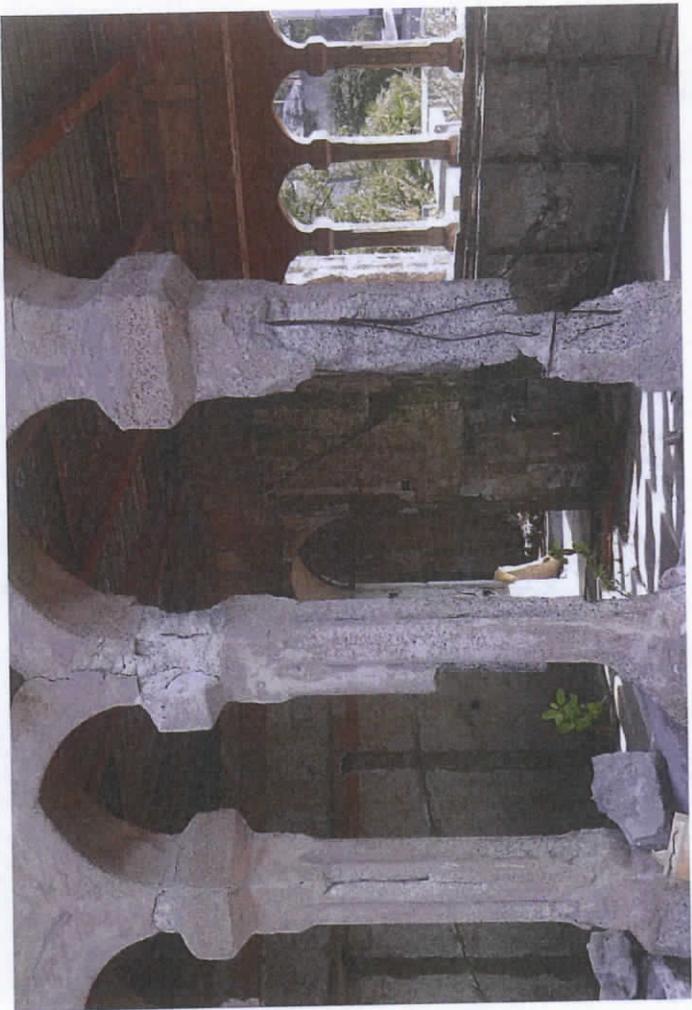
1. LISTINO UFFICIALE della Borsa Immobiliare di Napoli, con particolare attenzione alle Indicazioni e avvertenze pubblicate per una corretta applicazione delle quotazioni.
2. Codice delle Valutazioni Immobiliari pubblicato da TECNOBORSA

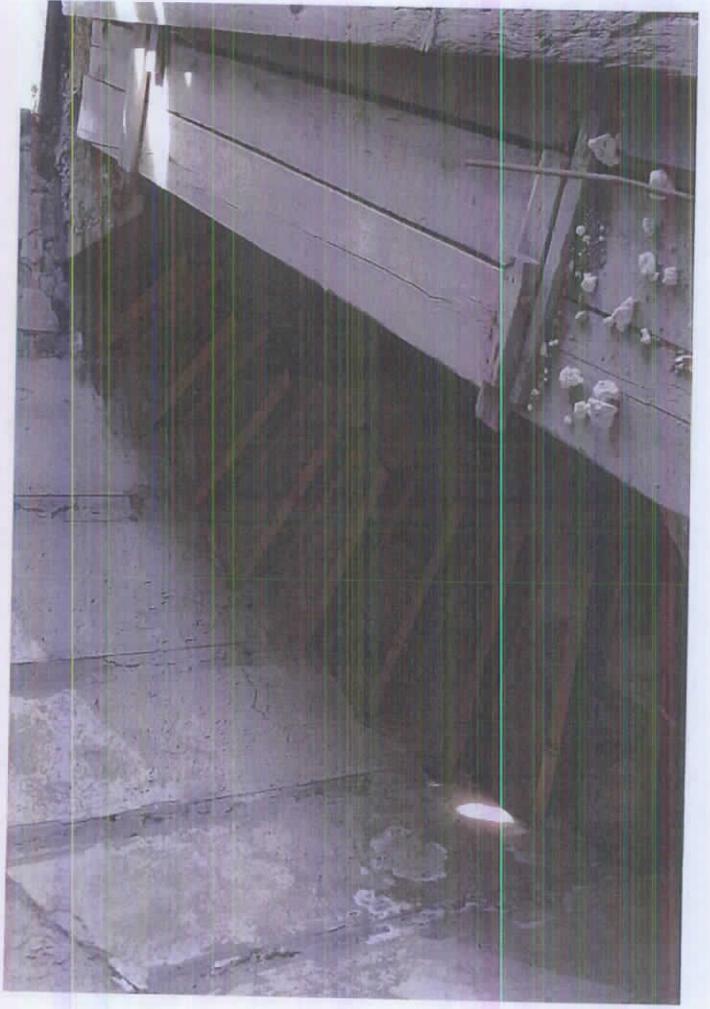
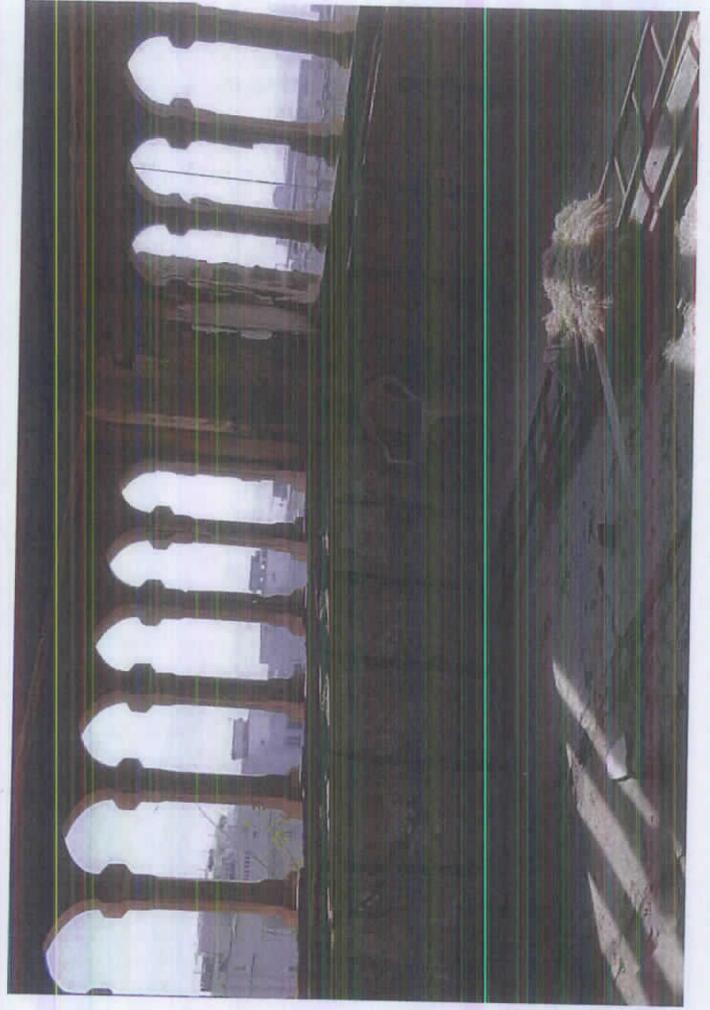


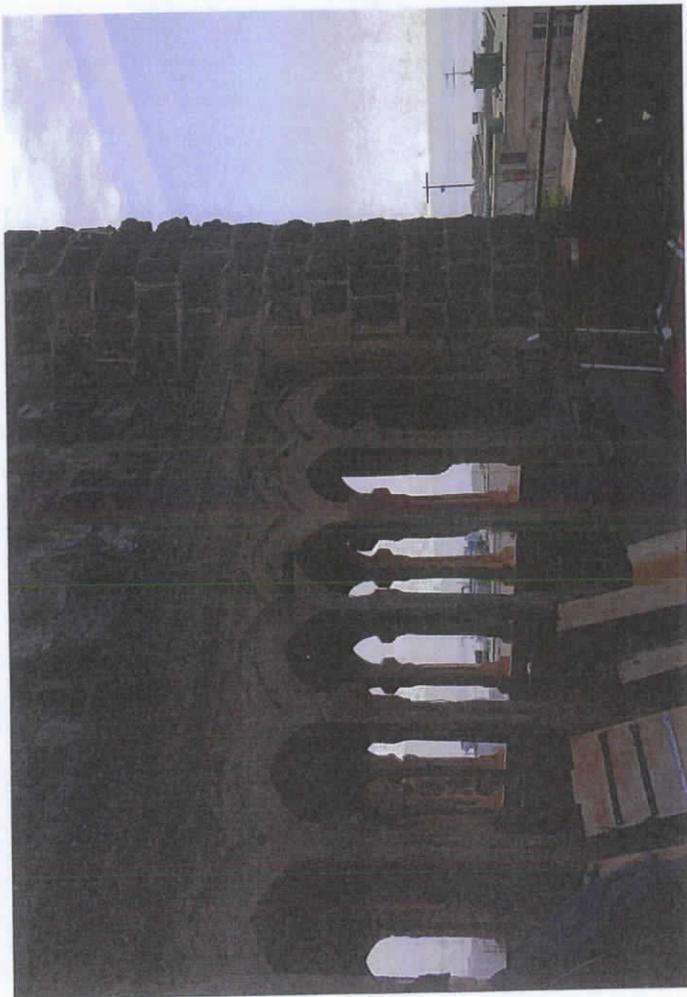
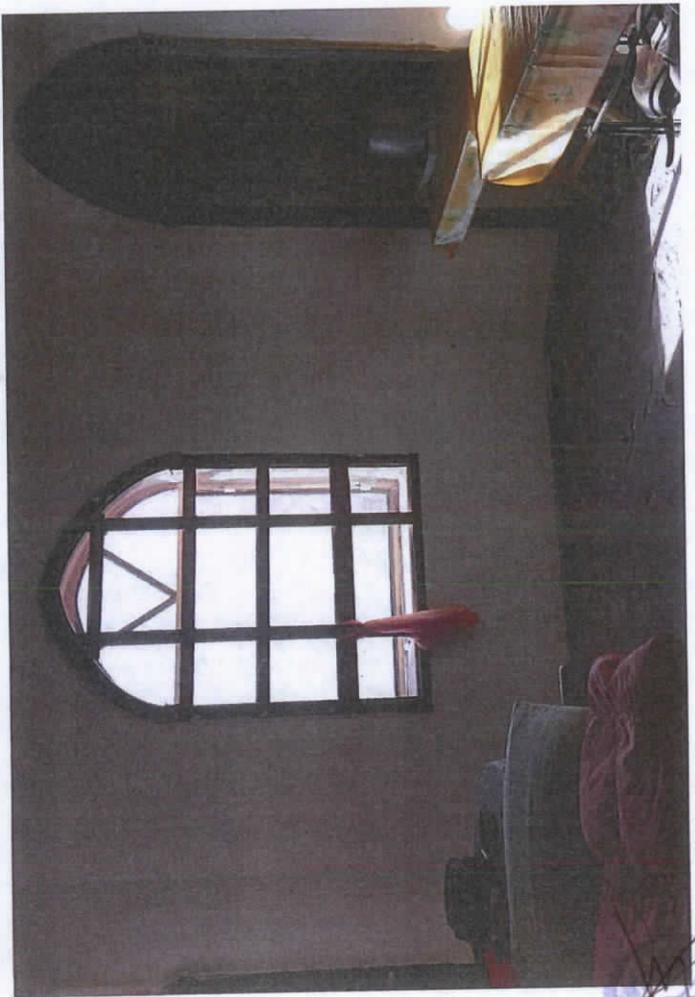
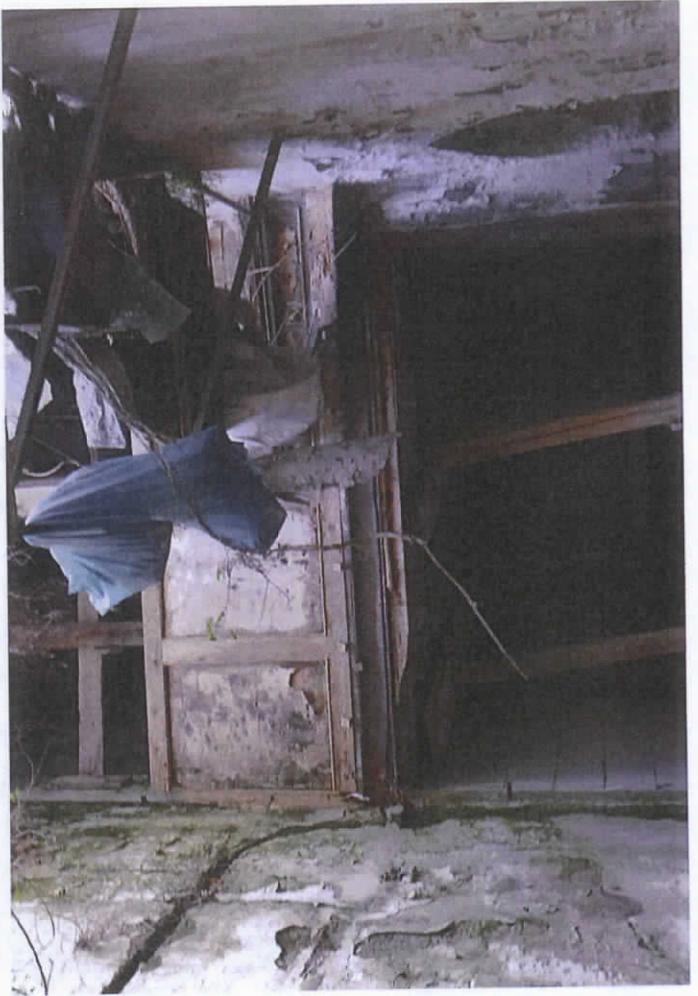


A handwritten signature in black ink is written over a blue circular stamp. The stamp contains the text "T.C. Kültür Varlıklarını Koruma Kurumu" (The National Council for Cultural Heritage) and "Koruma Kurulu" (The Conservation Board).

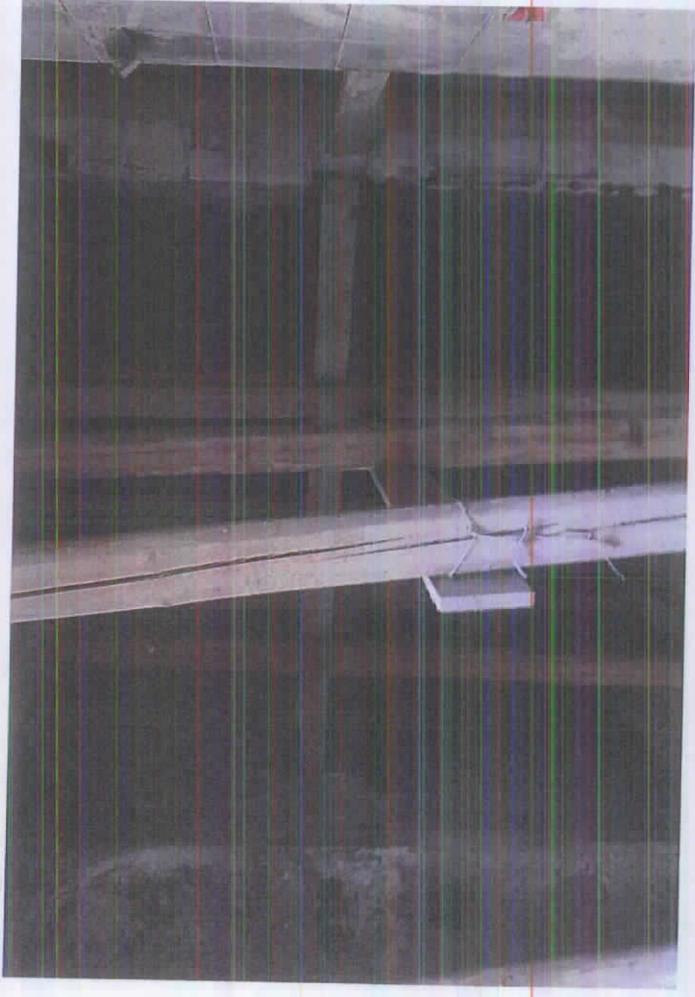
94

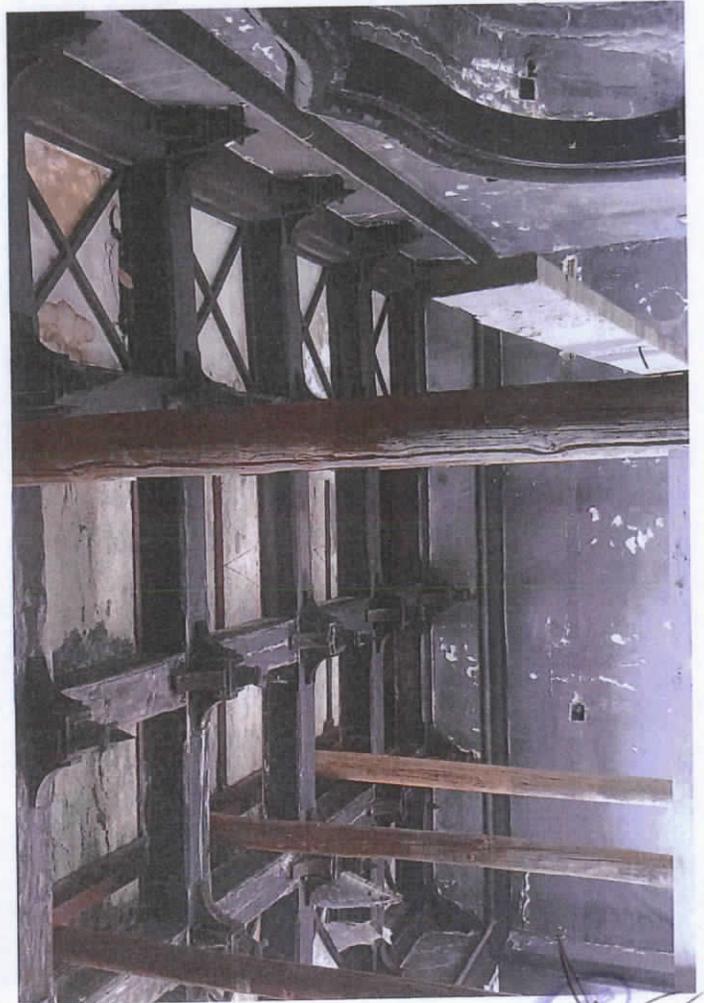
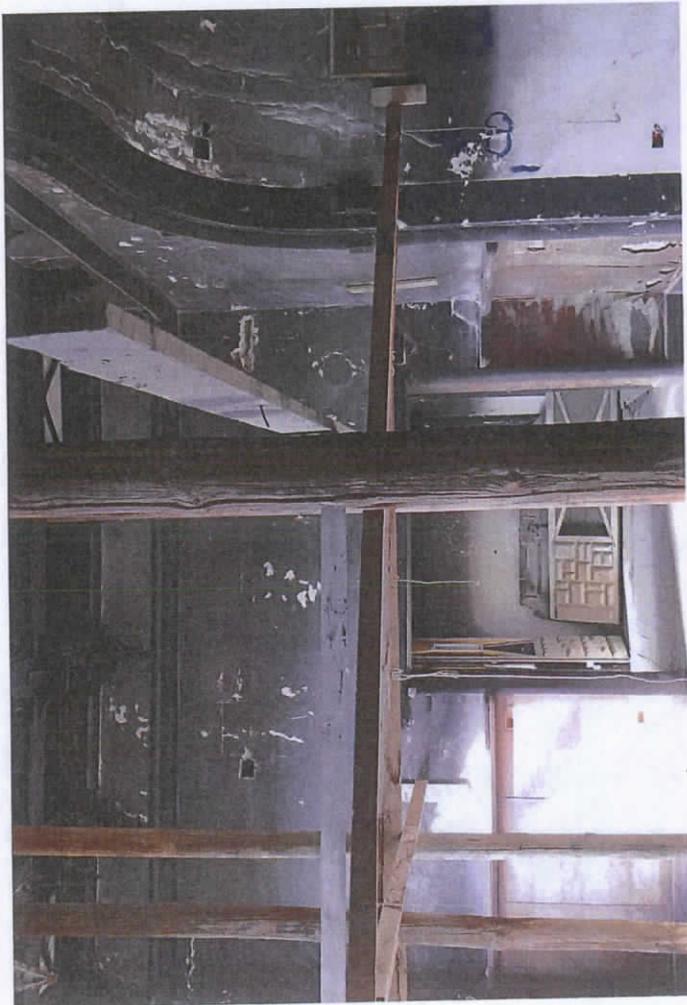
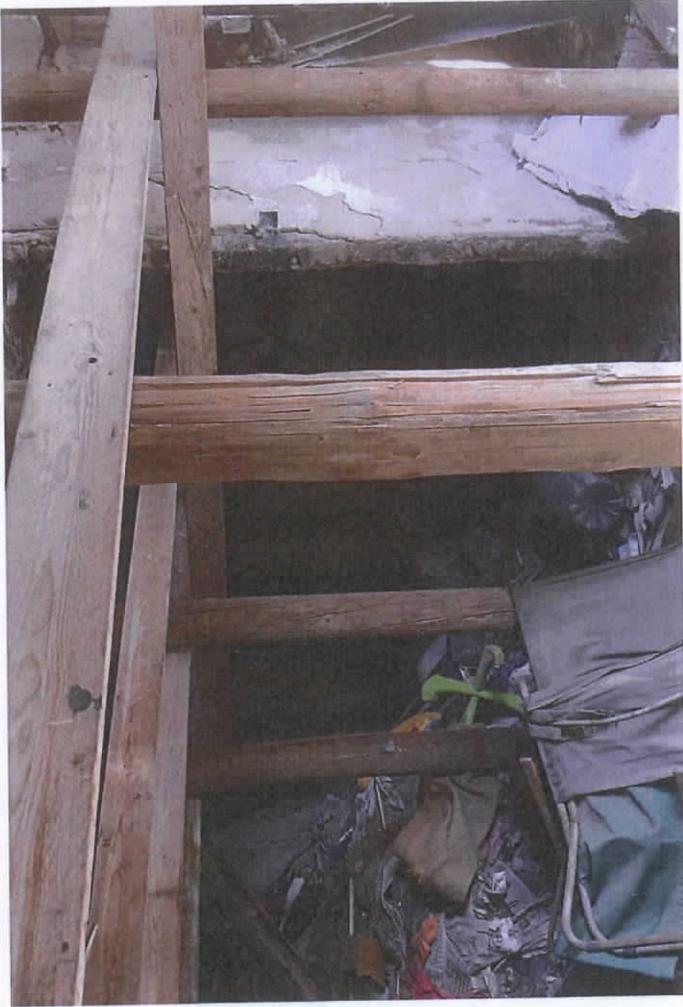




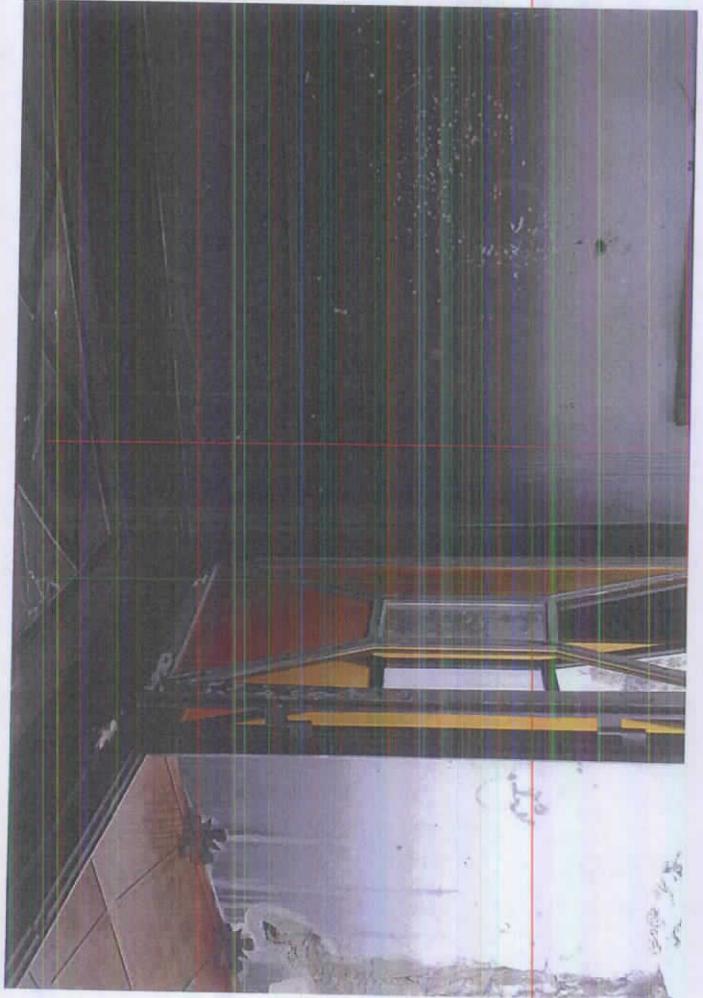


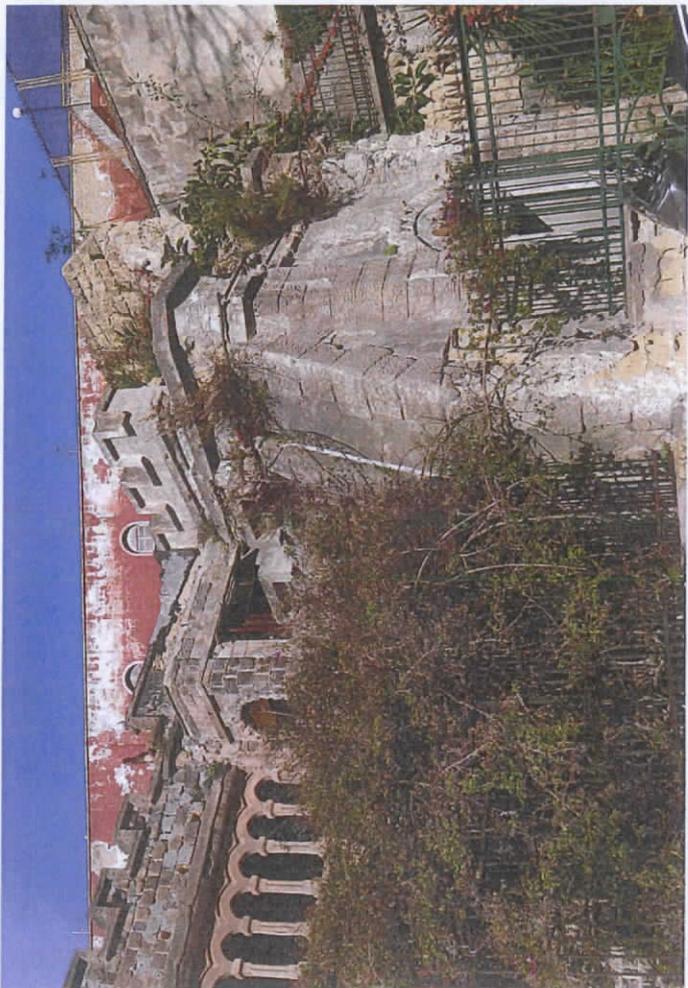
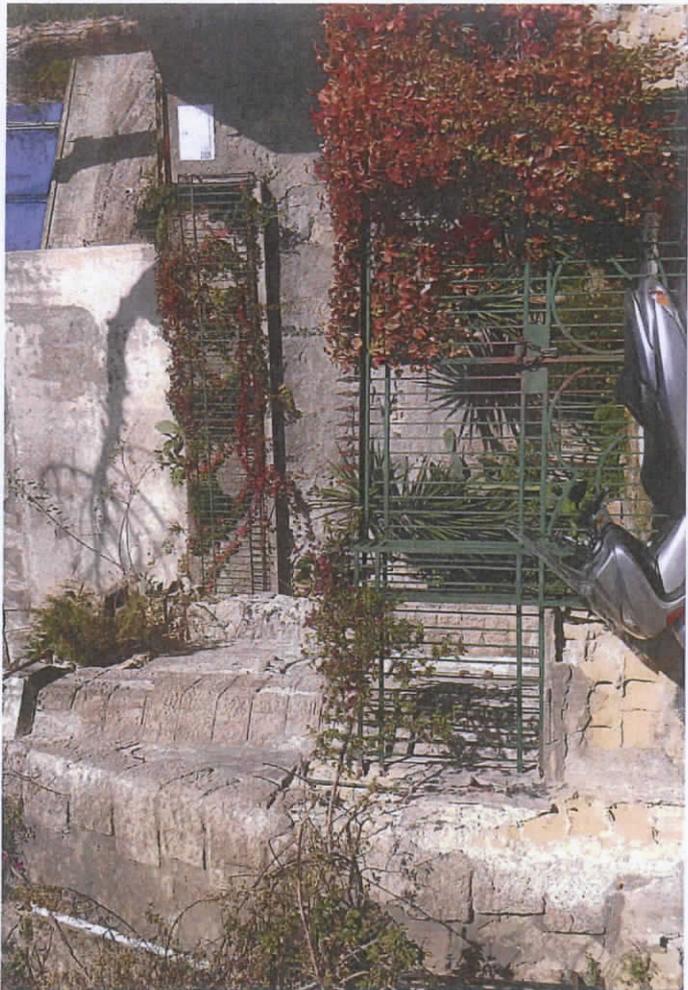
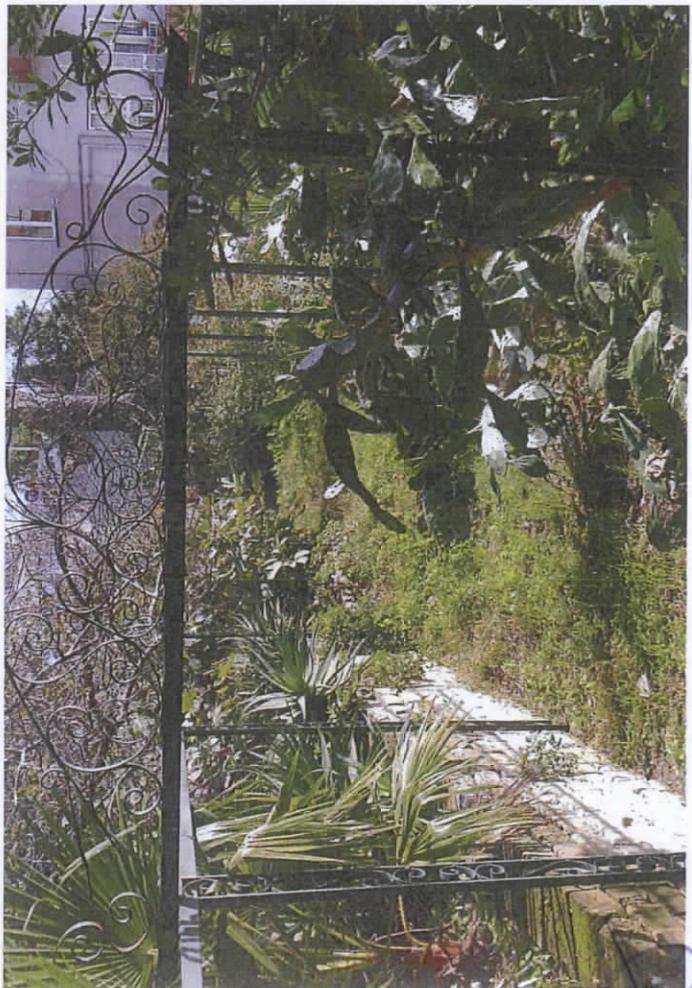
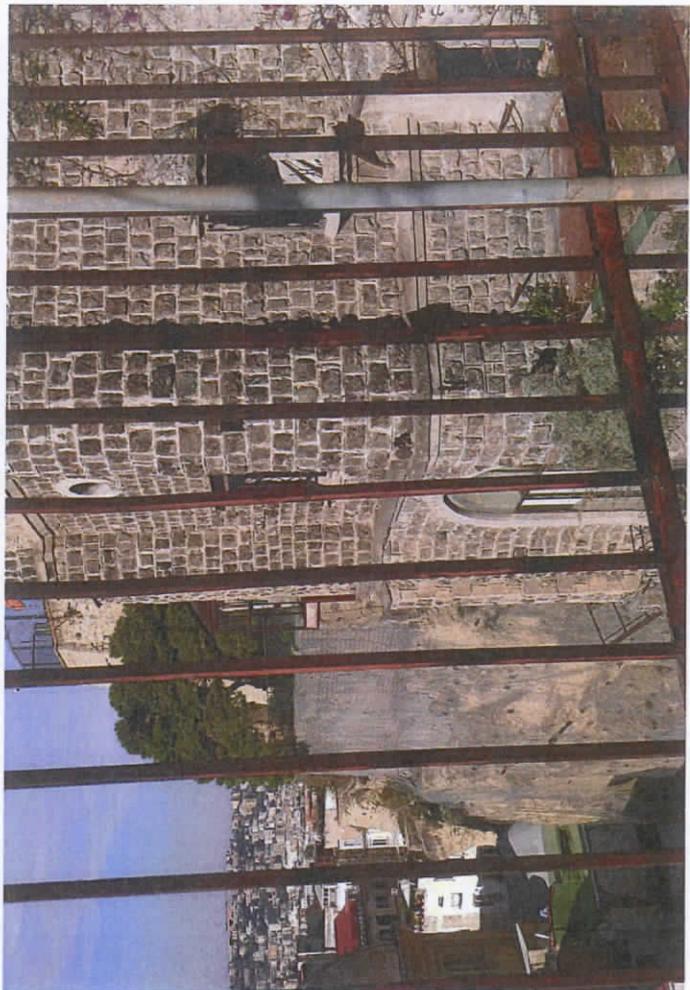
Handwritten signature and a blue stamp.





*[Handwritten signature]*







## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Centrale/MONTE DI DIO

Codice di zona: B18

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2450	3700	L	5,6	8,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1650	2500	L	4,2	6,2	L
Abitazioni signorili	NORMALE	3200	4900	L	7,2	11	L
Autorimesse	NORMALE	1400	2100	L	4,7	7	L
Box	NORMALE	2100	3200	L	7,9	12	L
Posti auto coperti	NORMALE	1250	1900	L	4,7	7,1	L

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

#### Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

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





## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

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

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Centrale/MONTE DI DIO

Codice di zona: B18

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Uffici	NORMALE	1950	4000	L	5,7	11,6	L

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

### Legenda

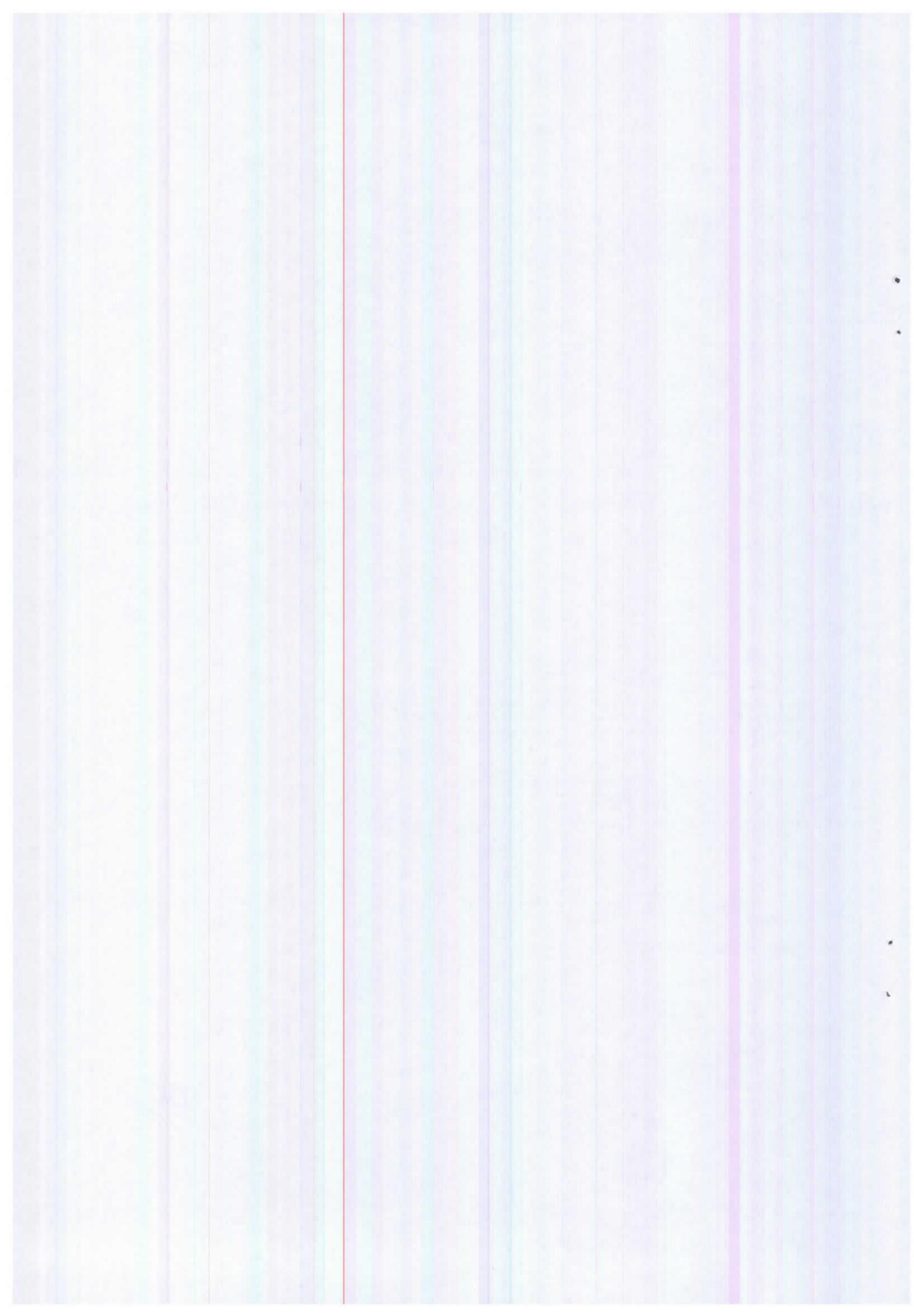
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio](#)**Mettiamoci la faccia**





# Municipalità 1

## RESIDENZIALE

<b>M1 • SAN FERDINANDO</b>		Superficie (in kmq) 0,92 • densità abitanti (per kmq) 18615			
<b>RESIDENZIALE</b> cartina a pag. 29		LISTINO UFFICIALE • 1° Semestre 2018 Valori del Mercato Immobiliare della città e provincia di Napoli			
Area	Microzone BIN	ABITAZIONI		BOX	
		V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.
		5800	12,00	5000	13,50
	V. Partenope - V.N.Sauro - V. C.Console - P.dei Martiri	8100	14,00	n. d.	n. d.
	Via Domenico Morelli	7000	13,00	5400	14,50
	V. G. Arcoleo - V.V. Gaetani	5400	10,00	n. d.	n. d.
	Via S. Caterina - V.co S. M. a Cappella Vecchia	6500	12,00	n. d.	n. d.
		4700	10,00	5500	13,00
	Via Monte di Dio	5100	10,00	5900	13,50
	Via Toledo	4700	12,00	5900	13,50
		3000	8,00	5000	12,50
	Via Chiaia	3800	9,00	n. d.	n. d.
		2500	7,00	n. d.	n. d.
	Via Speranzella - Gradoni di Chiaia	2000	7,00	n. d.	n. d.
		1600	6,00	n. d.	n. d.
		1400	5,50	n. d.	n. d.

<b>M1 • POSILLIPO</b>		Superficie (in kmq) 5,17 • densità abitanti (per kmq) 4579			
<b>RESIDENZIALE</b> cartina a pag. 30 - 31		LISTINO UFFICIALE • 1° Semestre 2018 Valori del Mercato Immobiliare della città e provincia di Napoli			
Area	Microzone BIN	ABITAZIONI		BOX	
		V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.
		7000	13,00	4300	10,00
		6000	12,00	3700	8,50
	Via Posillipo (parte bassa) - L.go Sermoneta - Via S. Strato - P.zza S. Di Giacomo	6500	13,00	4400	10,00
		4900	11,00	3600	9,50
	Via Manzoni (nord - est) - P.zza S. Luigi	5100	11,00	4300	10,00
		2900	7,50	3400	8,00

### Criteri di lettura

#### Tipologie di riferimento:

- Appartamento con destinazione di civile abitazione, mediamente ristrutturato posto ad un piano intermedio, con superficie coperta di mq. 100 circa, non arredato, Classe Energetica G;
- Box con superficie di mq. 15 circa;
- Negozio con superficie di mq. 50 circa, Classe Energetica G;
- Capannone con superficie coperta di mq. 1000 circa, Classe Energetica G.

