

# COMUNE DI AFRAGOLA

CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI



Procedura con affidamento diretto (art.50, comma 1 lettera B del D.lg n.36 del 2023) per il conferimento di un incarico professionale per la redazione di elaborato di stima degli immobili comunali. CUP: B44F24002220004 ; CIG : B3734A0E13

## RELAZIONE DI STIMA DI UN FABBRICATO

### ADIBITO AD UFFICIO POSTALE IN DISUSO

SITO NEL COMUNE DI AFRAGOLA (NA) – RIONE SALICELLE

Antonio Corcione  
ORDINE DEGLI  
INGEGNERI DELLA  
PROVINCIA DI  
NAPOLI/80066170632  
Ingegnere  
09.10.2025 13:43:34  
GMT+01:00



## Il Tecnico

Ing. Antonio Corcione

## INDICE

|                                          |        |
|------------------------------------------|--------|
| 1. PREMESSA _____                        | pag.3  |
| 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE _____       | pag.3  |
| 3. IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA _____ | pag.3  |
| 4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE _____       | pag.3  |
| 5. STRALCIO PUC _____                    | pag.7  |
| 6. STRALCIO MAPPA _____                  | pag.8  |
| 7. ORTOFOTO _____                        | pag.9  |
| 8. STIMA _____                           | pag.10 |
| 9. CONCLUSIONI _____                     | pag.11 |
| 10. ALLEGATI _____                       | pag.12 |

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto, ing. **Antonio Corcione**, nato a Napoli il 28.04.1985, studio tecnico e residenza in Afragola (NA) - Via Sardegna civ. 1, c.f. CRCNTN85D28F839L, regolarmente iscritto all'ordine degli ingegneri di Napoli al n. 23608, incaricato all'espletamento della seguente, al fine di esprimere la perizia estimativa con l'attribuzione del più probabile valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di Afragola (NA) – Rione Salicelle

## 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è identificato al N.C.E.U. al F.g. 5 , P.II 1606 (ENTE URBANO) con subalterni assenti, rilevato dall'ultimo Tipo Mappale del 12/06/2006 Pratica n. NA0281646 in atti dal 12/06/2006 (n. 81646.1/2006), con una superficie pari a m<sup>2</sup> 799,00, precedentemente parte della particella 1491 del medesimo foglio , già proveniente da altri frazionamenti.

## 3. IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETÀ

Il manufatto è pervenuto al Comune di Afragola (NA) c.f. 00000000018 in seguito a SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 19/06/2000 Pubblico ufficiale SEG. COMUNALE Sede AFRAGOLA (NA) Repertorio n. 1487 - VERBALE DI TRASFERIMENTO Voltura n. 279836.1/2002 - Pratica n. 288579 in atti dal 10/05/2002.

## 4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

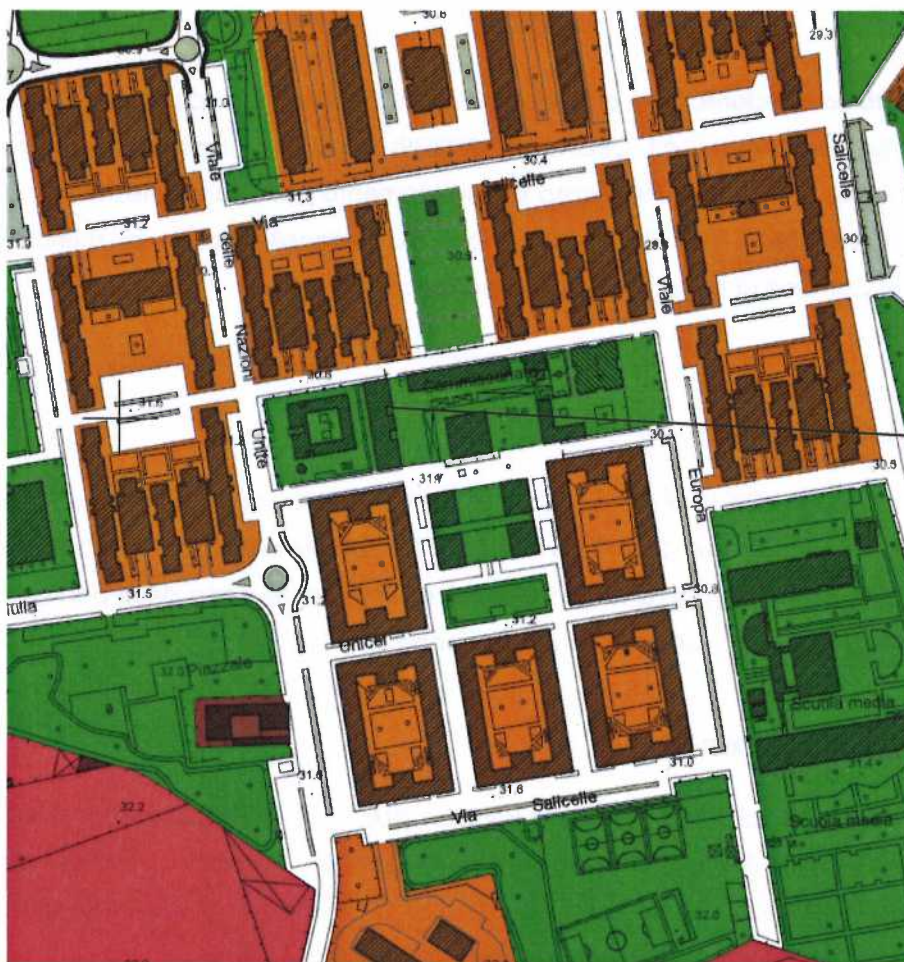
L'immobile oggetto della presente è sito nel rione Salicelle del Comune di Afragola (NA), ed è costituito da un piano fuori terra di circa 5 m di altezza la cui superficie lorda si estende su tutta l'area della particella pari a 799 m<sup>2</sup> . Il manufatto, è stato edificato con struttura verticale in calcestruzzo armato e con solai in latero cemento, con volumetria pari a 3995 m<sup>3</sup>. Realizzato per ospitare gli uffici postali, allo stato attuale si presenta fatiscente e abbandonato con varie tamponature alle porte di accesso per evitare l'intrusione da parte di personale non addetto.

Lo stesso è posto adiacente il commissariato di Polizia di Stato, precisamente ubicato sul lato Est del manufatto, mentre a Nord e a Sud confina con strada pubblica e ad Ovest con scuola Materna / Nido. Lo stesso, è raggiungibile percorrendo viale Nazioni Unite fino al piazzale Unicef del Rione Salicelle e/o Commissariato di Polizia di Stato.

L'immobile in oggetto insiste in zona:

 "G – Dotazioni Territoriali" del vigente PUC.

## 5. STRALCIO PUC



Immobile Oggetto  
di Perizia

## 6. STRALCIO MAPPA



## 7. STIMA IMMOBILE

L'immobile oggetto della seguente stima del più probabile valore di mercato, come già precedentemente espresso e così come si evince dalle foto allegate alla presente, si presenta come un manufatto fatiscente, abbandonato. L'edificio copre l'intera superficie del terreno, possibile in seguito ai diversi frazionamenti e Tipi Mappali realizzati nel tempo.

Al fine di identificare la metodologia di stima, si fa presente che lo stesso non è paragonabile ad altri immobili simili presenti in zona e non è stimabile mediante banca dati OMI in quanto non risulta trascritto un indice di prezzo minimo e massimo per la tipologia di immobile con destinazione d'uso Ufficio Pubblico o similare. Zona OMI identificata in banca dati Agenzia delle Entrate come: *D5/Periferica/RIONE SALICELLE - TRATTO URBANO ASSE MEDIANO*.

Per tanto il sottoscritto, valutate varie ipotesi di stima, decide di effettuare la valutazione del più probabile valore di mercato mediante la valutazione dei costi di costruzione, sommati al costo del lotto e oneri vari e deprezzandolo per vetustà e per le condizioni in cui veste, sopra descritte.

Per tanto, si ipotizza la realizzazione dello stesso come nuovo immobile detratto delle spese dei costi e deprezzato per gli quindi il valore finale sarà determinato da:

$V_m = (K_c + S_p) - C_{\text{deprezzamento}}$  ( $V_m$  = Valore di Mercato;  $K_c$  = Costo di Costruzione;  $S_p$  = Spese generali;  $C$  = deprezzamento)

- $m^2 = 799,00$ ;
- $m^3 = 799,00 \times 5,00 \text{ h} = 3995,00$ ;
- Valore medio di area edificabile 60€ /  $m^2$ ;
- Valore di costruzione (il sottoscritto identifica l'immobile come una palazzina di civile abitazione – dato che appartengono alla stessa categoria catastale "A") da 622,00 €/  $m^2$  a 1.574,00 €/  $m^2$  ( si prende in considerazione un prezzo medio tra min e max , ossia 1098,00 €/  $m^2$  )

- Anno di costruzione immobile 1983

#### Calcolo Stima

|                                                     |                                    |                |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------|----------------|
| ▪ Valore dell'area =                                | 799,00 x 60 € / m <sup>2</sup> =   | 47 940 €       |
| ▪ Valore di costruzione immobile a m <sup>3</sup> = | 799,00 x 1098 € / m <sup>2</sup> = | 877'302,00 €   |
| ▪ Servizi tecnici pari al 8 % =                     | 877'302 x 0.08 =                   | 70 184,16 €    |
| ▪ Oneri Urbanistici e varipari al 12 % =            | 877'302 x 0.10 =                   | 87 730,2 €     |
| SOMMA =                                             |                                    | 1 083 156,36 € |

#### Calcolo deprezzamento

Cv = coefficiente di vetustà

$$Cv = [(42/100) \times 100 + 20]^2 / 140 - 2.86 = 24.60 = 0.2456 \%$$

Cd = coefficiente di deprezzamento

$$Cd = 1 - 0.2456 = 0.7544$$

$$1\,083\,156,36 \text{ €} \times 0.7544 = 817\,133,16 \text{ €}$$

## 8. CONCLUSIONI

In seguito alle verifiche effettuate, alle visure catastali estrapolate dal portale, **all'inesistenza di sub alterni con le relative planimetrie catastali depositate presso L'Agenzia delle Entrate (CATASTO)**, all'individuazione della zona in cui insiste l'immobile, le condizioni di abbandono e di degrado in cui veste è stato calcolato un probabile Valore di Mercato pari ad **817 133,16 €**

Il valore pocanzi espresso, decurtato del 30 %, al fine di rendere comparabile e competitivo il Valore di mercato, considerando (come si evince dalle foto) e così come precedentemente già espresso, i lavori di ristrutturazione interni ed esterni con eventuali opere di messa in sicurezza da effettuarsi.

Vm 817'133,16 € x (1-0,30) = 571 993,21 € approssimato a 572 000, 00

Per tanto dalla stima per la valutazione del più probabile valore di mercato, espresso con metodologia di stima del valore di costruzione è pari ad € 572'000,00

Con quanto sopra descritto, il sottoscritto rassegna la perizia restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Afragola lì 09/10/2025

**Il Tecnico**

*Ing. Antonio Corcione*

Antonio Corcione  
ORDINE DEGLI  
INGEGNERI DELLA  
PROVINCIA DI  
NAPOLI/80066170632  
Ingegnere  
09.10.2025 13:43:34  
GMT+01:00



## ALLEGATI

Visure Catastali

Estratto di Mappa

Ortofoto

Foto



**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 04/12/2024

Data: 04/12/2024 Ora: 10.19.49

Segue

Visura n.: T80144 Pag: 1

|                      |                                                   |
|----------------------|---------------------------------------------------|
| Dati della richiesta | Comune di AFRAGOLA (Codice:A064)                  |
| Catasto Terreni      | Provincia di NAPOLI<br>Foglio: 5 Particella: 1606 |

**Area di enti urbani e promiscui dal 12/06/2006**

| N.          | DATI IDENTIFICATIVI |                 |     | DATI CLASSAMENTO |                |                |       |            | DATI DERIVANTI DA |                                                                                            |
|-------------|---------------------|-----------------|-----|------------------|----------------|----------------|-------|------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | Foglio              | Particella      | Sub | Porz             | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz | Reddito    |                   |                                                                                            |
|             |                     |                 |     |                  |                | ha arc ca      |       | Dominicale |                   | Agrario                                                                                    |
| 1           | 5                   | 1606            |     | -                | ENTE URBANO    | 07 99          |       |            |                   | Tipo Mappale del 12/06/2006 Pratica n. NA0281646 in atti dal 12/06/2006 (n. 281646.1/2006) |
| Notifica    |                     |                 |     |                  |                | Partita        |       | 1          |                   |                                                                                            |
| Annotazioni |                     | di immobile: SR |     |                  |                |                |       |            |                   |                                                                                            |

**Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:**

Foglio:5 Particella:1491 ; Foglio:5 Particella:1582 ; Foglio:5 Particella:1595 ; Foglio:5 Particella:1601 ; Foglio:5 Particella:1603 ; Foglio:5 Particella:1604 ; Foglio:5 Particella:1605 ; Foglio:5 Particella:1607 ; Foglio:5 Particella:1608 ; Foglio:5 Particella:1609 ; Foglio:5 Particella:1610 ; Foglio:5 Particella:1611 ; Foglio:5 Particella:1612 ;

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 13/05/2002**

| N.       | DATI IDENTIFICATIVI |            |     | DATI CLASSAMENTO |                |                             |       |                               | DATI DERIVANTI DA                                                                     |
|----------|---------------------|------------|-----|------------------|----------------|-----------------------------|-------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|          | Foglio              | Particella | Sub | Porz             | Qualità Classe | Superficie(m²)<br>ha arc ca | Deduz | Reddito<br>Dominicale Agrario |                                                                                       |
| 1        | 5                   | 1491       |     | -                | ENTE URBANO    | 5 77 61                     |       |                               | Tipo Mappale del 13/05/2002 Pratica n. 258846 in atti dal 13/05/2002 (n. 2473.1/2002) |
| Notifica |                     |            |     |                  | Partita        |                             | 1     |                               |                                                                                       |

**Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:**

Foglio:5 Particella:26 ;

**Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:**

Foglio:5 Particella:1483 ; Foglio:5 Particella:1484 ; Foglio:5 Particella:1485 ; Foglio:5 Particella:1486 ; Foglio:5 Particella:1487 ; Foglio:5 Particella:1488 ; Foglio:5 Particella:1489 ; Foglio:5 Particella:1490 ;

Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 04/12/2024

Data: 04/12/2024 Ora: 10.19.49      Segue  
Visura n.: T80144      Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 13/05/2002

| N.          | DATI IDENTIFICATIVI |                                                                                                                                                                                                           |     |      | DATI CLASSAMENTO |                |       |            |         | DATI DERIVANTI DA                                                                   |
|-------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|------------------|----------------|-------|------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|             | Foglio              | Particella                                                                                                                                                                                                | Sub | Porz | Qualità Classe   | Superficie(m²) | Deduz | Reddito    |         |                                                                                     |
|             |                     |                                                                                                                                                                                                           |     |      |                  | ha are ca      |       | Dominicale | Agrario |                                                                                     |
| 1           | 5                   | 26                                                                                                                                                                                                        | -   |      | ENTE URBANO      | 13 17 00       |       |            |         | Variazione del 13/05/2002 Pratica n. 258846 in atti dal 13/05/2002 (n. 2473.1/2002) |
| Notifica    |                     |                                                                                                                                                                                                           |     |      |                  | Partita        |       | 1          |         |                                                                                     |
| Annotazioni |                     | di stadio: comprende le particelle:1456,1458,1460,1462,1464,1466,1468,1470,1472,1474,1476,1478,1480,1482,241,1274,1070,56,748,751,775,776,777,778,779,780,873,874,749,750,752,770,771,772,773,774,1249,74 |     |      |                  |                |       |            |         |                                                                                     |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:  
Foglio:5 Particella:56 ; Foglio:5 Particella:74 ; Foglio:5 Particella:241 ; Foglio:5 Particella:748 ; Foglio:5 Particella:749 ; Foglio:5 Particella:750 ; Foglio:5 Particella:751 ; Foglio:5 Particella:752 ; Foglio:5 Particella:770 ;  
Foglio:5 Particella:771 ; Foglio:5 Particella:772 ; Foglio:5 Particella:773 ; Foglio:5 Particella:774 ; Foglio:5 Particella:775 ; Foglio:5 Particella:776 ; Foglio:5 Particella:777 ; Foglio:5 Particella:778 ; Foglio:5 Particella:779 ;  
Foglio:5 Particella:780 ; Foglio:5 Particella:873 ; Foglio:5 Particella:874 ; Foglio:5 Particella:1070 ; Foglio:5 Particella:1249 ; Foglio:5 Particella:1274 ; Foglio:5 Particella:1456 ; Foglio:5 Particella:1458 ; Foglio:5 Particella:1460 ;  
Foglio:5 Particella:1462 ; Foglio:5 Particella:1464 ; Foglio:5 Particella:1466 ; Foglio:5 Particella:1468 ; Foglio:5 Particella:1470 ; Foglio:5 Particella:1472 ; Foglio:5 Particella:1474 ; Foglio:5 Particella:1476 ; Foglio:5 Particella:1478 ;  
Foglio:5 Particella:1480 ; Foglio:5 Particella:1482 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

| N.       | DATI IDENTIFICATIVI |            |     |      | DATI CLASSAMENTO  |                |       |                           |                         | DATI DERIVANTI DA                      |  |
|----------|---------------------|------------|-----|------|-------------------|----------------|-------|---------------------------|-------------------------|----------------------------------------|--|
|          | Foglio              | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe    | Superficie(m²) | Deduz | Reddito                   |                         |                                        |  |
|          |                     |            |     |      |                   | ha are ca      |       | Dominicale                | Agrario                 |                                        |  |
| 1        | 5                   | 26         |     | -    | SEM<br>ARB<br>IRR | 74 10          | PSA   | Euro 212,40<br>L. 411.255 | Euro 44,01<br>L. 85.215 | Impianto meccanografico del 02/01/1980 |  |
| Notifica |                     |            |     |      |                   | Partita        |       | 2762                      |                         |                                        |  |

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 04/12/2024

Data: 04/12/2024 Ora: 10.19.49

Fine

Visura n.: T80144 Pag: 3

#### Situazione degli intestati dal 19/06/2000

| N.                                                                                                                                                                                                                                                    | DATI ANAGRAFICI                          | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                                                                                                                     | COMUNE DI AFRAGOLA sede in AFRAGOLA (NA) | 00000000018    | (1) Proprietà 1000/1000 fino al 13/05/2002 |
| DATI DERIVANTI DA SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 19/06/2000 Pubblico ufficiale SEG. COMUNALE Sede AFRAGOLA (NA) Repertorio n. 1487 - VERBALE DI TRASFERIMENTO<br>Voltura n. 279836, 1/2002 - Pratica n. 388579 in atti dal 10/05/2002 |                                          |                |                                            |

#### Situazione degli intestati dal 08/07/1986

| N.                                                                                                                                                                                                                                                                                 | DATI ANAGRAFICI  | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|---------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                  | REGIONE CAMPANIA | 94020340637*   | (99) Da verificare fino al 19/06/2000 |
| DATI DERIVANTI DA Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 08/07/1986 Pubblico ufficiale GIUNTA REGIONALE Repertorio n. 2602 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione<br>Volume ID n. 1613 registrato in data 10/03/1987 - n. 8099, 1/1987 in atti dal 23/03/1995 |                  |                |                                       |

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

| N.                                                       | DATI ANAGRAFICI                   | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI                 |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------|---------------------------------------|
| 1                                                        | CASTIELLO Francesco ; Fu Giuseppe |                | (99) Da verificare fino al 08/07/1986 |
| DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 02/01/1980 |                                   |                |                                       |

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



