

PG/2024/1051545 del 04/12/2024

Al Servizio Coordinamento dei processi di Valorizzazione,
Acquisizione ed Alienazione del Patrimonio

e p.c.

Alla Napoli Servizi S.p.A.

Oggetto: Stima aggiornata per avvio alienazioni immobili di proprietà comunale a mezzo trattativa privata – unità immobiliare sita in Napoli alla via Labriola scn lotto 11 ED 18

Con riferimento alla nota pervenuta con PG/2024/889770 del 15/10/2024, lo scrivente servizio riscontra parzialmente quanto chiesto, trasmettendo l'aggiornamento dei parametri utilizzati all'attualità, in merito all'unità immobiliare ad uso commerciale sita in Napoli alla Via Labriola snc lotto 11 ED 18, codice unità 12V5180C0TN5, censito al N.C.E.U. alla Sez. SCA foglio 2 particella 889 sub.10

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

L'aggiornamento dei parametri impiegati è stata svolta utilizzando i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento (E42), con destinazione d'uso "Negozi", per assimilazione con la destinazione d'uso del bene in argomento, il cespite è valutato ad oggi, considerando lo stato manutentivo attuale.

Per quanto detto, il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, risulta pari in € 91.200,00.

Si porgono distinti saluti

Allegati:

- ALL. 1 – SCHEDEA_TECNICA;
- ALL. 2 – SCHEDEA_OMI;

Sottoscritta digitalmente da
Il Dirigente dell'Area Tecnica Patrimonio
Ing. Vincenzo Brandi

| SCHEDE TECNICA IMMOBILE | | | | | | | | | | | |
|--|----------------------|---------------|---|----------|---------------------------|--------------------------------|-------------------|------------|--------|---------|-----|
| Tecnici incaricati del sopralluogo | | | | | | | | | | | |
| Cognome | | | Nome | | | | Qualifica | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| 1. ANAGRAFE IMMOBILE | | | | | | | | | | | |
| Comune | Napoli | | Regione | Campania | | Codice I.B.U. | 12V5180C0TN5 | | | | |
| Quartiere | SCAMPIA | | | | | Municipalità | 8 | | | | |
| Indirizzo | Via Antonio Labriola | | | | | | Civico | ED.18 SC.C | | | |
| Anno di costruzione | | Scala | - | Piano | Terra | Interno | - | | | | |
| Destinazione d'uso Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito... | Negozio | | | | | | | | | | |
| Accessibilità | | | | | | | | | | | |
| Presenza barriere architettoniche | | | | | | | | | | | |
| Stato Occupazionale | | | | | | | | | | | |
| 2. SUPERFICIE NETTA [mq] | | | | | | | | | | | |
| Interna principale | 76,00 | | Pertinenze esclusive accessorie | 0,00 | | Sup. scoperta ad uso esclusivo | | | | | |
| Coefficiente [%] | 100 | | Coefficiente [%] | 50 | | Coefficiente [%] | 10 | | | | |
| Valore | 76,00 | | Valore | 0,00 | | Valore | 0,00 | | | | |
| Totale superficie commerciale [mq] | 76,00 | | | | | | | | | | |
| 3. DATI CATASTALI | | | | | | | | | | | |
| Immobile accatastato | Si | X | | No | Accatastamento da variare | | | | | | |
| Variazione catastale suggerita | | | | | | | | | | | |
| Catasto di | Napoli | | | Terreni | Fabbricati | | | X | | Sezione | SCA |
| Foglio | 2 | Particella | 889 | Sub | 10 | Categoria | C/1 | Consist. | | Rendita | |
| 4. STATO DELL'IMMOBILE | | | | | | | | | | | |
| STATO DI CONSERVAZIONE FINITURE | | | | | | | | | | | |
| | Scadente | | Mediocre | | Normale | | Ottimo | | | | |
| Pavimenti | | | | | X | | | | | | |
| Intonaci/Pitturazioni | | | | | X | | | | | | |
| Bagno | | | | | X | | | | | | |
| Bagno di servizio | | | | | X | | | | | | |
| Rivestimenti | | | | | X | | | | | | |
| Infissi interni | | | | | X | | | | | | |
| Infissi esterni | | | | | X | | | | | | |
| STATO DI CONSERVAZIONE IMPIANTI | | | | | | | | | | | |
| | Presente | | Scadente | | Mediocre | | Normale | | Ottimo | | |
| Elettrico | | | | | | | X | | | | |
| Idrico | | | | | | | X | | | | |
| Riscaldamento | | | | | | | | | | | |
| Condizionamento | | | | | | | | | | | |
| Telefonico | | | | | | | | | | | |
| TV | | | | | | | | | | | |
| Ascensore | | | | | | | | | | | |
| STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO | | | | | | | | | | | |
| Scadente | | | Mediocre | | Normale | | X | | Ottimo | | |
| 5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE | | | | | | | | | | | |
| <p>Il cespite in oggetto è sito alla via Antonio Labriola ED.18 Sc.C, con destinazione d'uso negozio. L'immobile è costituito da n.1 vani e dai servizi, tutti distribuiti al piano terra. La superficie utile risulta complessivamente pari a circa mq 76,00 (valutata così come indicato dal documento "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI").</p> <p>Risulta complessivamente in normali condizioni manutentive sia edili che impiantistiche.</p> <p>La valutazione del canone viene effettuata ad oggi, ipotizzando lo stato conservativo attuale (quindi normale), utilizzando i valori dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento (E42) con destinazione d'uso "Negozio".</p> | | | | | | | | | | | |
| 6. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE - con valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) | | | | | | | | | | | |
| Zona OMI | E42 | Denominazione | Suburbana/SCAMPIA - DON GUANELLA - MONTE ROSA | | | Anno | 2024 | Semestre | 1 | | |
| Tipologia | Negozio | | Stato | Normale | | | Superficie [L/N] | L | | | |
| Valori di mercato [€/mq] | Min | 760,00 | | Max | 1.550,00 | | Saggio su min [%] | 4,74 | | | |
| Valori locazione [€/mqxmese] | Min | 3,0 | | Max | 7,1 | | Saggio su max [%] | 5,50 | | | |
| Stima in condizioni normali [€/mq] | 1.155,00 | | Stima allo stato attuale [€/mq] | | 1.200,00 | | | | | | |
| Più probabile valore di mercato [€] | 91.200,00 | | Canone di locazione [€/mese] | | 388,88 | | | | | | |



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Suburbana/SCAMPRIA,%20DON%20GUANELLA,%20MONTE%20ROSA,%20

Codice zona: E42

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Magazzini | Normale | 250 | 510 | L | 1,1 | 2,1 | L |
| Negozi | Normale | 760 | 1550 | L | 3,5 | 7,1 | L |

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

