

AVVISO PUBBLICO

**ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE A TITOLO ONEROSO DI IMMOBILI AD
USO NON ABITATIVO DEL COMUNE DI NAPOLI UBICATI IN VARI
QUARTIERI DELLA CITTA'**

ALLEGATO 1

(schede tecniche e planimetrie)



COMUNE DI NAPOLI

SCHEDA SINTETICA DI UN IMMOBILE

Codice B.U. _____ N° Progressivo Scheda _____

TECNICO INCARICATO DEL SOPRALLUOGO

| Cognome | Nome | Qualifica / Servizio |
|-----------|-------|----------------------|
| Sannino | Mario | IDT |
| Mirabella | Mario | IDT |

INFORMAZIONI IMMOBILE

| | | | | | |
|------------------------------------|------------------------|-------|-------|---------|-------|
| Quartiere | Mercato | | | | |
| Indirizzo | Via Duca di San Donato | | | Civico | €7/59 |
| | Scala | Piano | Terra | Interno | |
| Superficie interna in mq: | 55 | | | | |
| Accessibilità | Buona | | | | |
| Presenza Barriere Architettoniche: | NO | | | | |
| Stato Occupazionale | Libero | | | | |

In caso di immobile occupato indicare nella casella adiacente la destinazione rilevabile da esame visivo, es. residenza, negozio, autorimessa, deposito, ecc.

| Sezione | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Consistenza | Rendita |
|---------|--------|------------|-----|-----------|-------------|---------|
| Mercato | | 612 | 4 | C1 | 55 | 730,06 |

Due vani comunicanti con accesso attraverso due serrande a fronte strada, piccolo wc con finestrino

STATO MANUTENTIVO FINITURE

| Descrizione | Stato |
|-----------------------|----------|
| Pavimenti | scadente |
| Intonaci/Pitturazioni | scadente |
| Bagno | scadente |
| Bagno di servizio | scadente |
| Rivestimenti | scadente |
| Infissi interni | scadente |
| Infissi esterni | mediocri |

STATO MANUTENTIVO IMPIANTI

| Descrizione | Stato |
|---|--------------|
| Elettrico | scadente |
| Idrico | scadente |
| Riscaldamento | |
| Condizionamento | |
| Telefonico | |
| TV | |
| Ascensore | |
| STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO | scadente |
| Presenza rifiuti | |
| Presenza amianto e/o altri rifiuti pericolosi | rottami moto |

I Tecnici Incaricati

12



SCHEDA SOPRALLUOGO IMMOBILI AD USO NON RESIDENZIALE

Codice Scheda

TECNICI INCARICATI DEL SOPRALLUOGO

| Cognome | Nome | Qualifica / Servizio |
|-----------|-------|----------------------|
| solofrano | carlo | I.D.T. |
| | | |

1. ANAGRAFE IMMOBILE

| | | | | | |
|---------------------|---|-------|----------------|---------|--------|
| Quartiere | | | | | |
| Indirizzo | vicolo Freddo a Donnalbina 3 A | | | Civico | 3 e 3A |
| | Scala | Piano | P.T. e semint. | Interno | |
| Accessibilità | fronte strada di vicolo Freddo a Donnalbina | | | | |
| Altre indicazioni | locale deposito codice 990051029 | | | | |
| | | | | | |
| Stato Occupazionale | LIBERO | | | | |

In caso di immobile occupato indicare nella casella adiacente la denominazione rilevabile d'esame visivo, es. residenza, negozio, autorimessa, deposito, ecc

2. DATI CATASTALI

| Catasto Urbano | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Consistenza | Rendita |
|-----------------|--------|------------|-----|-----------|-------------|---------|
| Sezione | 1 | 344 | 32 | c2 | | 2278,35 |
| | | | | | | |
| Catasto Terreni | Foglio | Particella | | | Consistenza | Rendita |
| | | | | | | |

3. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

locale deposito con accesso dal civico 3/a, costituito al piano terra da un piccolo disimpegno che consente l'accesso ad una rampa di scale di forma circolare che conduce al piano interrato in questione che puo essere esclusivamente utilizzato come deposito, attualmente si presenta come area libera da pareti, con pilastri metallici a sostegno del solaio superiore. La superficie considerata comprende anche il civico adiacente al civ 3A distinto con il numero 3. Si precisa che la superficie del deposito indicata da mq. 519,00 è al netto della parte alienata e distinta con il codice 990051028

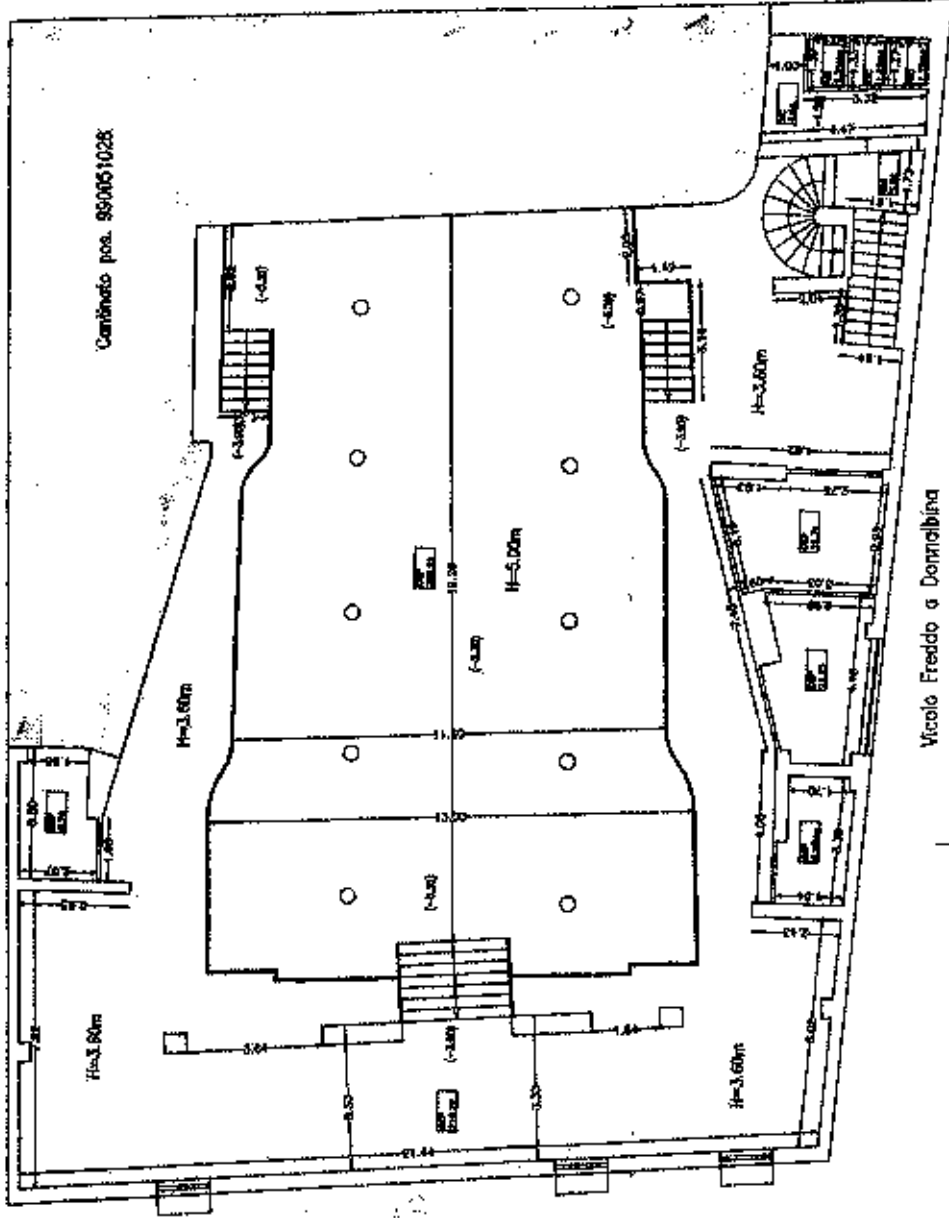
Indicare:

| | |
|------------------------------------|---|
| Superficie Interna in mq: | superficie deposito mq 519,0, disimpegno P.T. 16,64 mq. |
| Presenza Barriere Architettoniche: | |

N.2

PIANO CANTINATO

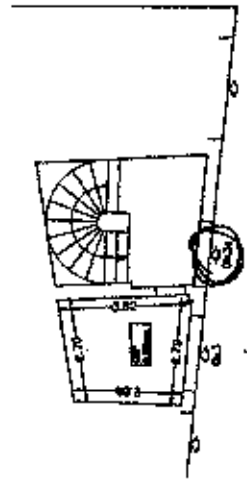
Vicolo Campano a Donnalbina



Via Montedivieto

PIANO TERRA

Vicolo Freddo a Donnalbina



Vicolo Freddo a Donnalbina

POZZIONE VENDUTA A TERZI

COMUNE DI NAPOLI
SERVIZIO P. R. M. PATRIMONIO COMUNALE
U. O. C. VALUTAZIONI E STIME

Vico Porta Piccola a Montecalvario 29 proprietà Comune di Napoli

V A L O R E M I N I M O

| Piano | SUP. REALE | STATO D'USO | COEF. PIANO | SUP. VALUTATA | Valore/mq in € | Valore immobile in € | Tasso di redditività | Canone annuo al mq. in € | Mesi | Valore a mq in € | Valore fitto in € | Canone Mensile in € | Totale |
|-------------|------------|-------------|-------------|---------------|----------------|----------------------|----------------------|--------------------------|------|------------------|-------------------|---------------------|--------|
| Piano Terra | 57,71 | 1,00 | 1,00 | 57,71 | 650,00 | 37.511,50 | 4,0% | 1.500,46 | 12 | 2,17 | 2,17 | 125,04 | |

V A L O R E M A S S I M O

| Piano | SUP. REALE | STATO D'USO | COEF. PIANO | SUP. VALUTATA | Valore/mq in € | Valore immobile in € | Tasso di redditività | Canone annuo al mq. in € | Mesi | Valore a mq in € | Valore fitto in € | Canone Mensile in € | Totale |
|-------------|------------|-------------|-------------|---------------|----------------|----------------------|----------------------|--------------------------|------|------------------|-------------------|---------------------|--------|
| Piano Terra | 57,71 | 1,00 | 1,00 | 57,71 | 1.300,00 | 75.023,00 | 4,0% | 3.000,92 | 12 | 4,33 | 4,33 | 250,08 | |

V A L O R E M E D I O

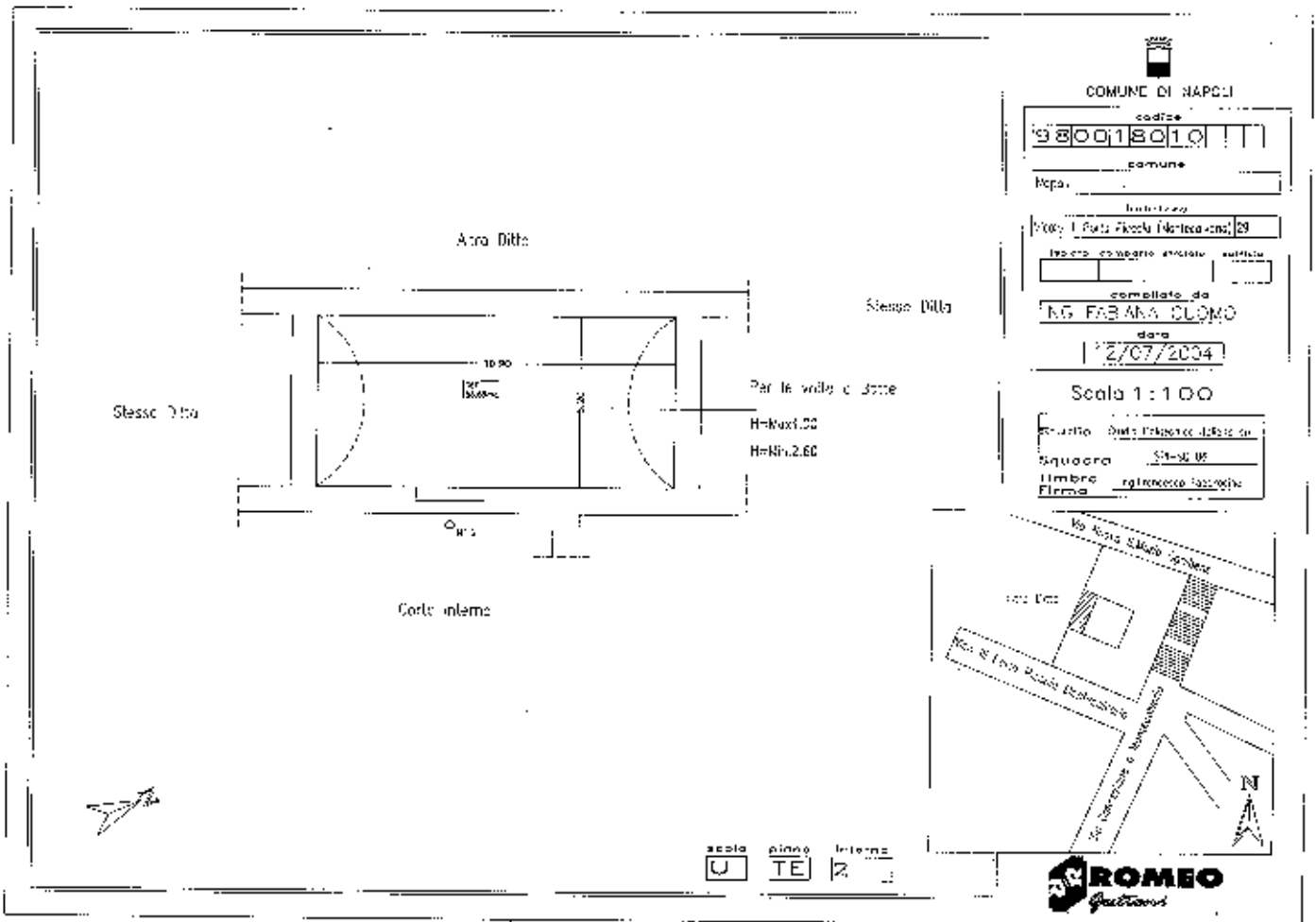
| Piano | SUP. REALE | STATO D'USO | COEF. PIANO | SUP. VALUTATA | Valore/mq in € | Valore immobile in € | Tasso di redditività | Canone annuo al mq. in € | Mesi | Valore a mq in € | Valore fitto in € | Canone Mensile in € | Totale |
|-------------|------------|-------------|-------------|---------------|----------------|----------------------|----------------------|--------------------------|------|------------------|-------------------|---------------------|--------|
| Piano Terra | 57,71 | 1,00 | 1,00 | 57,71 | 975,00 | 56.267,25 | 4,0% | 2.250,69 | 12 | 3,25 | 3,25 | 187,56 | |

La presente valutazione è allegata alla nota n° del
 Napoli *M. I. S. S. S.* / 2016

Il Responsabile dell'U. O. C.
 Geom. *Antonio E. Rescalvino*

N. 3

N 3



COMUNE DI NAPOLI

codice
980018010

comune
Napoli

Indirizzo
Via S. Leonardo (Monte Carlo), 29

procedo con regio. prov. auton. ufficio
[] [] [] [] [] [] [] [] [] []

completato da
ING. FABIANA CLOMO

data
12/07/2004

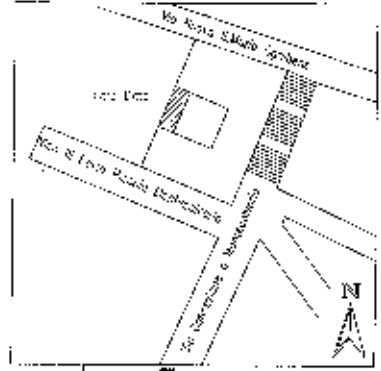
Scala 1:100

Progetto: Studio Progettazione Fabiana Clomo

Spurgo: S.M. S.M.

Timbro: [] [] [] [] [] [] [] [] [] []

Firma: [] [] [] [] [] [] [] [] [] []



scala piano interna
U TE 2



N 4



SCHEDA SOPRALLUOGO IMMOBILI AD USO NON RESIDENZIALE

Codice Scheda

TECNICI INCARICATI DEL SOPRALLUOGO

| Cognome | Nome | Qualifica / Servizio |
|-----------|-------|----------------------|
| Mirabella | Mario | I.D.T. |
| | | |

1. ANAGRAFE IMMOBILE

| | | | | | |
|---------------------|---|----------|-------|---------|--|
| Quartiere | Sencondigliano | | | Civico | |
| Indirizzo | vico Lepre ai Ventaglieri | | | Interno | |
| | Scala | Piano | Terra | | |
| Accessibilità | | | | | |
| Altre indicazioni | Chiesa sconsacrata: CHIESA DEL S.S. SANGUE DI GESU' | | | | |
| Stato Occupazionale | LIBERO | OCCUPATO | | | |

In caso di immobile occupato indicare nella casella adiacente la destinazione rilevabile da esame visivo, es. residenza, negozio, autorimessa, deposito, ecc.

2. DATI CATASTALI

| Catasto Urbano | | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Consistenza | Rendita |
|-----------------|--|--------|------------|-----|-----------|-------------|---------|
| Sezione | | | | | | | 976,1 |
| Avvocata | | 11 | 406 | | | | |
| Catasto Terreni | | Foglio | Particella | | | Consistenza | Rendita |
| | | | | | | | |

3. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in questione è sito in Napoli al vicolo lepre ai Ventaglieri, sono due ampi locali più una zona adibita a servizi ed una cripta al piano interrato a cui si accede tramite una scala in muratura. Trattasi di una chiesa sconsacrata: Chiesa del S.S. Sangue di Gesù. Ha una consistenza di MQ: 146,48 e si trova in uno stato di conservazione discreto, ma abbisognevole di interventi di recupero funzionale sia per quanto riguarda i bagni, parti di intonaco, la tinteggiatura parziale, l'impermeabilizzazione del solaio di copertura e la sistemazione di una gondaia/pluviale ed infine la messa in opera di una porta di sicurezza, sulle scale, all'ingresso della cripta che il Comune di Napoli si riserva ^{l'uso} ~~l'accesso~~ esclusivo.

| | |
|------------------------------------|---------------------------|
| Indicare: | 146,48 SOLO PARTE |
| Superficie interna in mq: | SUPERIORE - CRIPTA ESCUSA |
| Presenza Barriere Architettoniche: | |

N. 4

4. STATO DELL'IMMOBILE

STATO MANUTENTIVO FINITURE

| | | | | | | |
|-------------------|----------|--|-------------------------|--|-------|--|
| Pavimenti | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Intonaci/Pitture | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Bagno | Scadente | | Medio/Scarsa | | Buono | |
| Bagno di servizio | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Rivestimenti | Scadente | | Medio/Scarsa | | Buono | |
| Infissi interni | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Infissi esterni | Scadente | | Normale | | Buono | |

STATO MANUTENTIVO IMPIANTI

| | | | | | | |
|-----------------|----------|--|---------|--|-------|--|
| Elettrico | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Idrico | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Riscaldamento | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Condizionamento | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Telefonico | Scadente | | Normale | | Buono | |
| TV | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Ascensore | Scadente | | Normale | | Buono | |

| | | | | | | |
|--------------------------------------|----------|--|--------------------|--|-------|--|
| STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO | Scadente | | Normale | | Buono | |
|--------------------------------------|----------|--|--------------------|--|-------|--|

5. STATO DELL'AREA

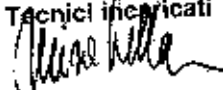
| | | | | |
|---|----|--|----|--|
| Presenza di alberi alto o basso fusto | SI | | NO | |
| Presenza di Pozzo | SI | | NO | |
| Presenza di Serre | SI | | NO | |
| Presenza di tettoia o deposito attrezzi | SI | | NO | |
| Tipo predominante di cultura | | | | |

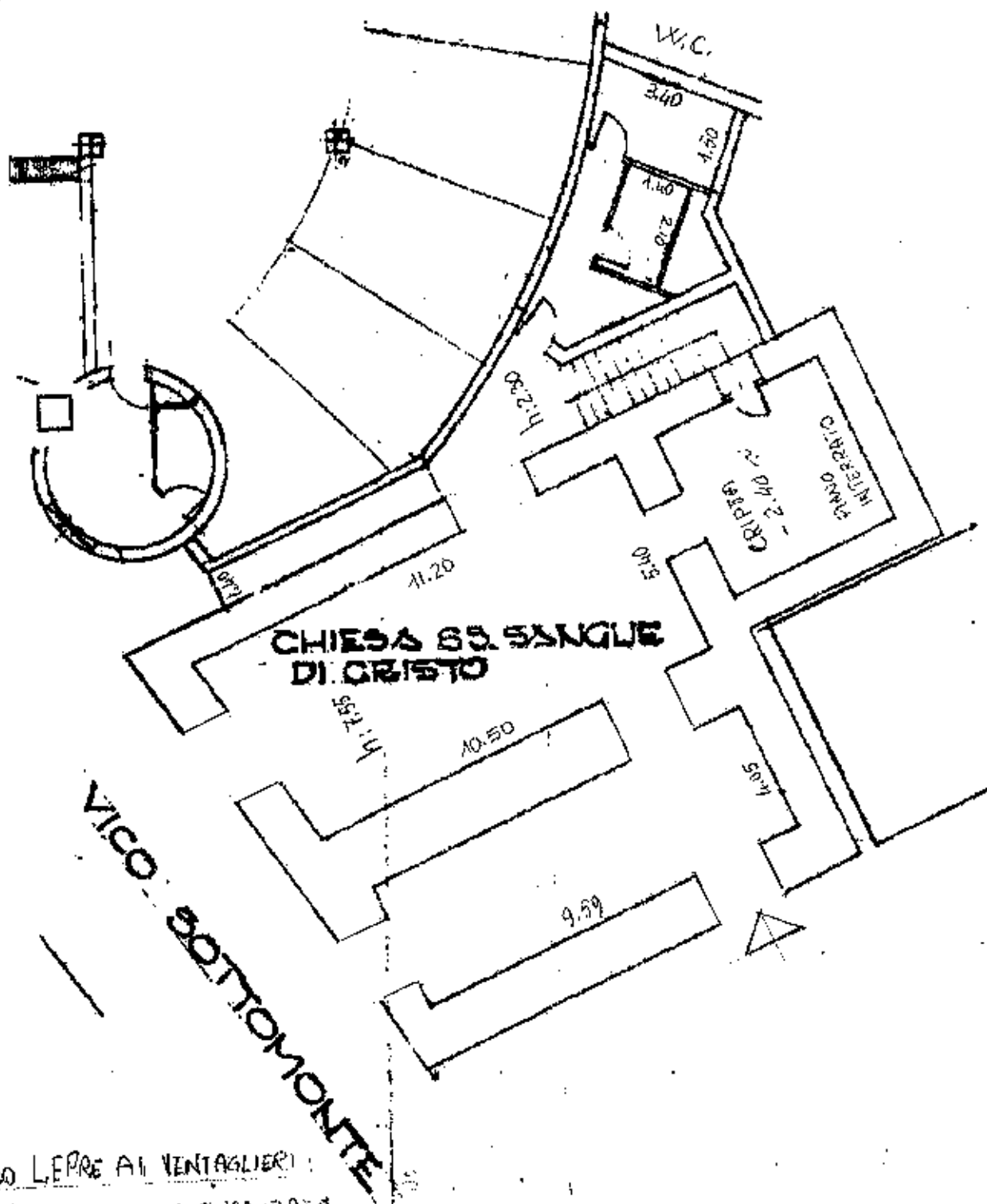
| | | | | | | |
|------------------|---------|--|--------------|--|----------|--|
| Presenza rifiuti | Assenti | | Medio/Scarsa | | Notevole | |
|------------------|---------|--|--------------|--|----------|--|

| | | | | | |
|---|--|----|--|----|--|
| Presenza amianto e/o altri rifiuti pericolosi | | SI | | NO | |
|---|--|----|--|----|--|

ALLEGATI

| | | | | |
|---|----|--|----|--|
| 1. Elaborato fotografico (min. 4 foto) | SI | | NO | |
| 2. Visura catastale | SI | | NO | |
| 3. Planimetria catastale/estr. mappa | SI | | NO | |
| 4. Posizionamento in mappa | SI | | NO | |
| 5. Scheda inventariale | SI | | NO | |
| 6. Visura urbanistica (PRG, vincoli, ecc..) | SI | | NO | |
| 7. Altro | SI | | NO | |

I Tecnici incaricati




VICO LEPRE AI VENTAGLIERI:
 ANTICA CHIESA SCONSACRATA
 "CHIESA DEL S.S. SANGUE DI GESU'
 PIANO TERRA + INTERRATO (CRIPTA ROMANA)
 SUPERFICE MQ. 146,48

2.5

COMUNE DI NAPOLI

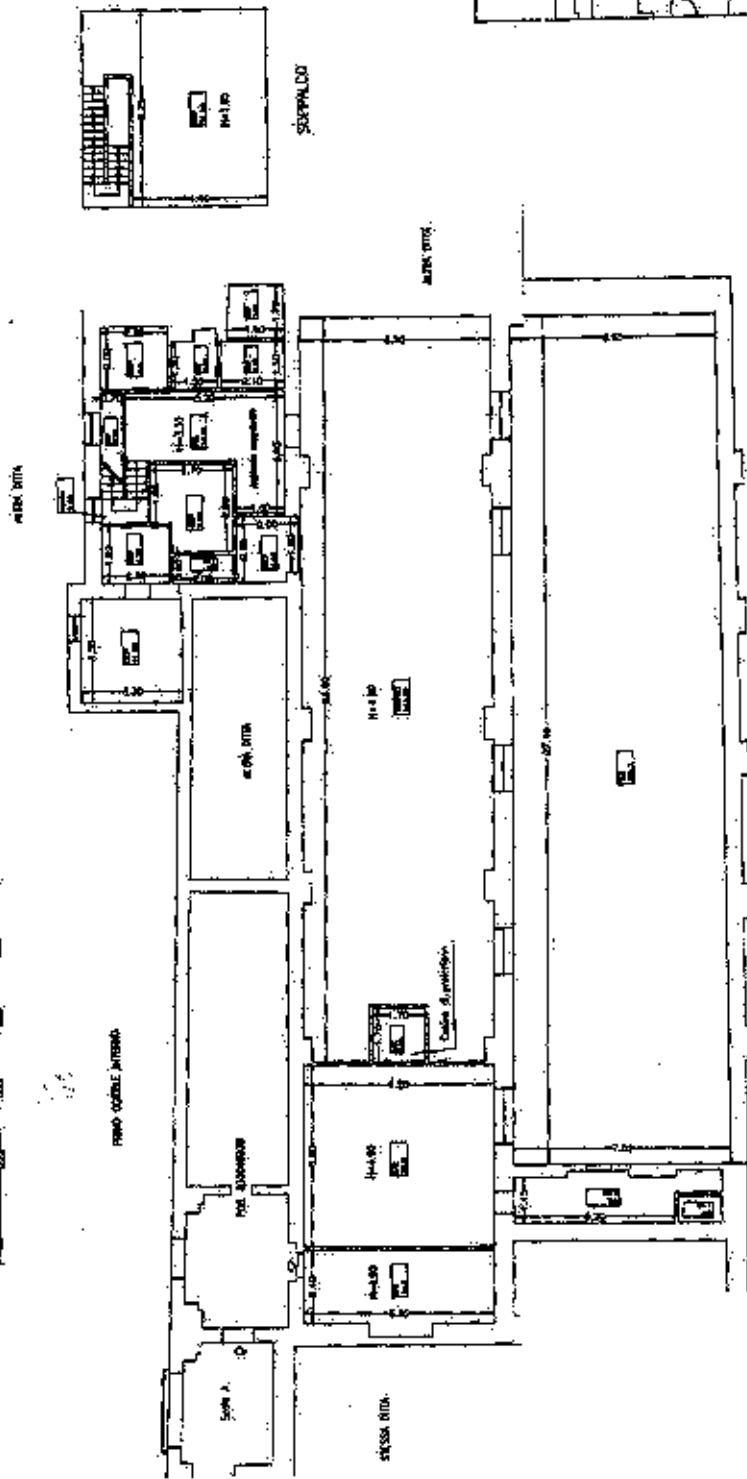
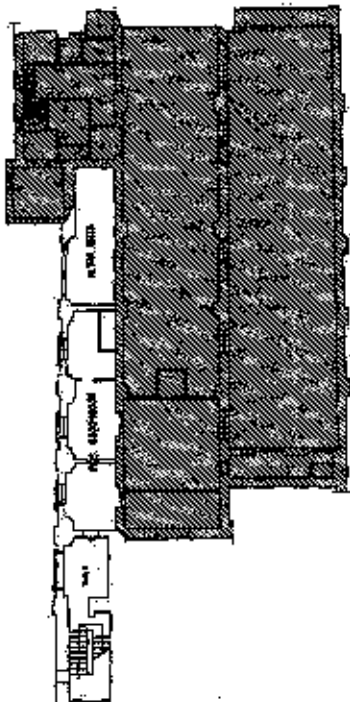
| | |
|---------------------|------------|
| CATASTRO | |
| COMUNE | 111 |
| NUMERO | 0001/01 |
| PARCELA | |
| INDIRIZZO | 5 |
| PROVA | 1 |
| NUMERO | 1 |
| PROVA | |
| NUMERO | 1 |
| PROVA | |
| Prop. Fabiano Cuomo | |
| DATA | 17/07/2006 |

Scala 1:100

Altità h_1 / h₂ / h₃ / h₄ / h₅ / h₆ / h₇ / h₈ / h₉ / h₁₀ / h₁₁ / h₁₂ / h₁₃ / h₁₄ / h₁₅ / h₁₆ / h₁₇ / h₁₈ / h₁₉ / h₂₀ / h₂₁ / h₂₂ / h₂₃ / h₂₄ / h₂₅ / h₂₆ / h₂₇ / h₂₈ / h₂₉ / h₃₀ / h₃₁ / h₃₂ / h₃₃ / h₃₄ / h₃₅ / h₃₆ / h₃₇ / h₃₈ / h₃₉ / h₄₀ / h₄₁ / h₄₂ / h₄₃ / h₄₄ / h₄₅ / h₄₆ / h₄₇ / h₄₈ / h₄₉ / h₅₀ / h₅₁ / h₅₂ / h₅₃ / h₅₄ / h₅₅ / h₅₆ / h₅₇ / h₅₈ / h₅₉ / h₆₀ / h₆₁ / h₆₂ / h₆₃ / h₆₄ / h₆₅ / h₆₆ / h₆₇ / h₆₈ / h₆₉ / h₇₀ / h₇₁ / h₇₂ / h₇₃ / h₇₄ / h₇₅ / h₇₆ / h₇₇ / h₇₈ / h₇₉ / h₈₀ / h₈₁ / h₈₂ / h₈₃ / h₈₄ / h₈₅ / h₈₆ / h₈₇ / h₈₈ / h₈₉ / h₉₀ / h₉₁ / h₉₂ / h₉₃ / h₉₄ / h₉₅ / h₉₆ / h₉₇ / h₉₈ / h₉₉ / h₁₀₀



mappa 0A
 scala 02
 interno 13



VA. SALIZADA 103A



N. 5

DIREZIONE REGIONALE
 Direzione Centrale Patrimonio
 Servizio P.R.M. Patrimonio Comunale

| Tecnici incaricati del sopralluogo | | | | | | | | | |
|--|----------------|------------------|------------------------------------|---|-------------------|-----------|----------|----------|---------|
| Cognome | Nome | | | | Qualifica | | | | |
| Solfrano | Carlo | | | | I.D.T. | | | | |
| Mirabella | Mario | | | | I.D.T. | | | | |
| 1. ANAGRAFE IMMOBILE | | | | | | | | | |
| Comune | Napoli | Regione | Campania | Codice B.U. | 833040037 | | | | |
| Quartiere | Arenella | | | Municipalità | 5 | | | | |
| Indirizzo | Piazza Cesarea | | | Civico | 5 | | | | |
| Anno di costruzione | Scala | A | Piano | 2 | Interno | 13 | | | |
| Destinazione d'uso Es. residenza, negozio, autotimeso, deposito... Fabbricato adattato per attività commerciale | | | | | | | | | |
| Accessibilità Direttamente da Piazza Cesarea | | | | | | | | | |
| Presenza barriere architettoniche SI - solo scale per collegamento verticale | | | | | | | | | |
| Stato Occupazionale libero | | | | | | | | | |
| 2. SUPERFICIE NETTA (mq) | | | | | | | | | |
| Interna principale | 295,00 | Sup. accessoria | 0,00 | | Sup. scoperta | 185,10 | | | |
| Coefficiente [%] | 100 | Coefficiente [%] | 50 | | Coefficiente [%] | 10 | | | |
| Valore | 295,00 | Valore | 0,00 | | Valore | 18,51 | | | |
| Totale superficie commerciale (mq) 313,51 | | | | | | | | | |
| 3. DATI CATASTALI | | | | | | | | | |
| Immobile accatastato | SI | X | No | Accatastamento da variare | | | | | |
| Variazione catastale suggerita | | | | | | | | | |
| Catasto di | Napoli | | Terreni | Fabbricati | | X | | Sezione | AVV |
| Foglio | 16 | Particella | 6 | Sub | 65 | Categoria | 0/8 | 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 | | NO | | | | | | | |
| Riscaldamento | | NO | | | | | | | |
| Condizionamento | | NO | | | | | | | |
| Telefonico | | NO | | | | | | | |
| TV | | NO | | | | | | | |
| Ascensore | | NO | | | | | | | |
| STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO | | | | | | | | | |
| | Scadente | Mediocre | X | Normale | Ottimo | | | | |
| Presenza Rifiuti | SI | | | | | | | | |
| Presenza amianto e/o altri rifiuti pericolosi | NO | | | | | | | | |
| 5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE | | | | | | | | | |
| <p>Il cespite in oggetto è incluso in un fabbricato di n. 5 piani fuori terra con struttura portante in muratura. Ad esso si accede dalla piazza Cesarea attraverso un accesso carrabile che conduce alla corte interna. Il collegamento verticale è garantito da una scala a doppia rampa e pianerottoli. Il cespite è costituito da un ampio vano centrale adibito a sala teatro, un saloncino adiacente ad esso e prima ancora un disimpegno da cui si accede dalla porta di ingresso. Attraverso il salone centrale si accede ad una serie di piccoli vani adibiti a deposito tra cui, il più ampio di essi risulta soppalcato. E' presente un terrazzo con affaccio su via Salvatore Rosa al quale si accede attraverso il salone principale.</p> | | | | | | | | | |
| 6. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE - con valori Dati (Osservatorio Mercato Immobiliare) | | | | | | | | | |
| Zona OMI | B11 | Denominazione | Centrale / Corso Vittorio Emanuele | | Anno | 2017 | Semestre | 1 | |
| Tipologia | Negozii | | Stato | Mediocre (300€/mq per condizioni normali) | Superficie [L/N] | | | | |
| Valori di mercato (€/mq) | Min | 3.950,00 | Max | 3.900,00 | Saggio su min [%] | | | | |
| Valori locazione (€/mq/mese) | Min | 7,40 | Max | 14,60 | Saggio su max [%] | | | | |
| Stima in condizioni normali (€/mq) | 3.300,00 | | Stima allo stato attuale (€/mq) | | 3.000,00 | | | | |
| Piu' probabile valore di mercato (€) | 840.530,00 | | Canone di locazione (€/mese) | | 3.545,07 | | | | |

Napoli, 28/02/2018

Inq. Giovanni Toscano

I Tecnici

Mirabella



N-6

Direzione Centrale Patrimonio
Servizio P.R.M. Patrimonio Comunale

| Tecnici incaricati del sopralluogo | | |
|------------------------------------|-------|-----------|
| Cognome | Nome | Qualifica |
| Sannino | Mario | I.D.T. |
| Mirabella | Mario | I.D.T. |

| 1. CARATTERE IMMOBILE | | Codice B.U. | | 940086014 | |
|---|------------------------|--|--|--------------|---------|
| Comune | Napoli | Regione | Campania | Municipalità | |
| Quartiere | mercato | | | Civico | 55 |
| Indirizzo | Via Duca di San Donato | | Piano | terra | Interno |
| Anno di costruzione | Scala | Locale adattato per attività commerciale | | | |
| Destinazione d'uso Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito... | | | Direttamente da Via Duca di San Donato | | |
| Accessibilità | | | NO | | |
| Presenza barriere architettoniche | | | Libero | | |

| 2. SUPERFICIE NETTA (mq) | |
|------------------------------------|-------|
| Interna principale | 27,67 |
| Sup. accessoria | 0,00 |
| Coefficiente [%] | 100 |
| Coefficiente [%] | 50 |
| Valore | 27,67 |
| Valore | 0,00 |
| Totale superficie commerciale (mq) | 27,67 |

| 3. DATI CATASTALI | |
|--------------------------------|--------|
| Immobile accatastato | Si |
| Variazione catastale suggerita | X |
| Catasto di | Napoli |
| Foglio | 612 |
| Terrani | |
| Sub | |
| Categoria | C1 |
| Fabbricati | X |
| Consist. | |
| Sezione | |
| Mercato | |
| Accatastamento da variare | |

| 4. STATO DEL VIMOBILE | | | | |
|---------------------------------|----------|----------|---------|--------|
| STATO DI CONSERVAZIONE FINITURE | | | | |
| | Scadente | Mediocre | Normale | Ottimo |
| Pavimenti | X | | | |
| intonaci/Pitturazioni | X | | | |
| Bagno | NO | | | |
| Bagno di servizio | X | | | |
| Rivestimenti | X | | | |
| Infilssi interni | X | | | |
| Infilssi esterni | X | | | |

| STATO DI CONSERVAZIONE IMPIANTI | | | | |
|---------------------------------|----------|----------|---------|--------|
| | Scadente | Mediocre | Normale | Ottimo |
| Elettrico | X | | | |
| Idrico | X | | | |
| Riscaldamento | NO | | | |
| Condizionamento | NO | | | |
| Telefonico | NO | | | |
| TV | NO | | | |
| Ascensore | NO | | | |

| STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO | | | | |
|-------------------------------|----------|----------|---------|--------|
| Scadente | Scadente | Mediocre | Normale | Ottimo |
| | | | | Si |
| | | | | NO |

BRIEVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Locale sito al Piano terra composto da un unico vano, con annesso piccolo bagno. Durante il sopralluogo si è constatato che il terraneo si presenta in condizioni scadenti.

| 5. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE | | Anno | | 2017 | | Semestre | | 2 | |
|--|--------|---------------|---|---------------------------------|---|-------------------|----------|---|------|
| Zona OMI | 88 | Denominazione | centrale/parte est centro antico piazza mercato | Stato | Scadente (500€/mq per condizioni normali) | Superficie [L/N] | | | N |
| Tipologia | Negozi | Min | 1.850,00 | Max | 3.700,00 | Saggio su min [%] | | | 4,54 |
| Valori di mercato [€/mq] | | Min | 7,00 | Max | 13,80 | Saggio su max [%] | | | 4,48 |
| Valori locazione [€/mqx mese] | | | 3.200,00 | Stima allo stato attuale [€/mq] | | | 2.700,00 | | |
| Stima in condizioni normali [€/mq] | | | 74.709,00 | Canone di locazione [€/mese] | | | 280,66 | | |

Napoli, 30/05/2018

I.D.T. *Mirabella*

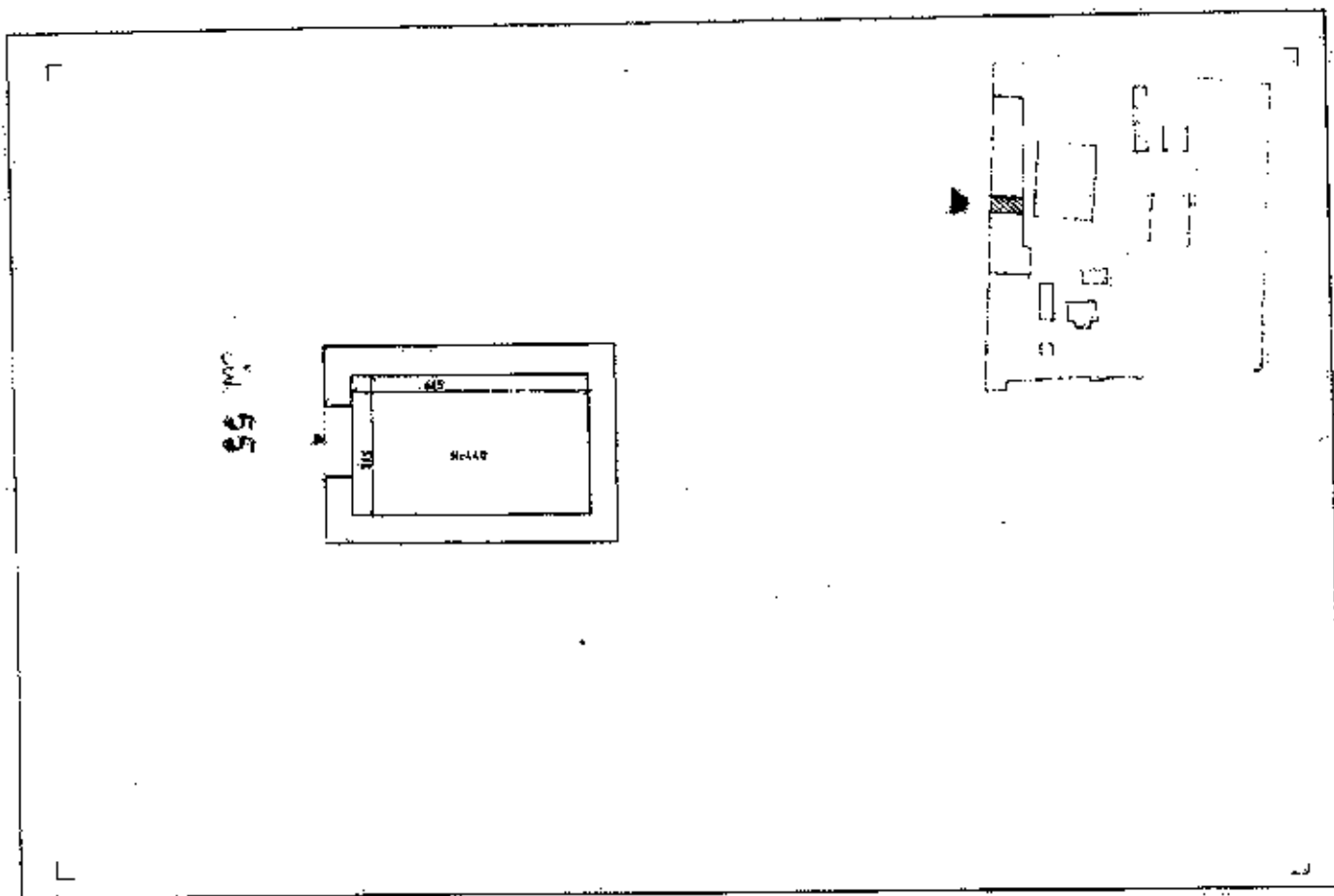
I.D.T. *Mario Sannino*

VIA DUCA DI SAN DONATO, 55 - LOCALE -

B.U. 940086014

N. 6

MR. 27.67



$6.65 \times 3.85 =$

COMUNE DI NAPOLI
SERVIZIO P. R. M. PATRIMONIO COMUNALE
U. O. C. VALUTAZIONI E STIME

Vico Neve a Materdei 4 proprietà Comune di Napoli

| VALORE MINIMO | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|------------|-------------|-------------|---------------|----------------|----------------------|----------------------|-------------------------|-----------------|------|------------------|---------------------|--------|
| Piano | SUP. REALE | STATO D'USO | COEF. PIANO | SUP. VALUTATA | Valore/mq in € | Valore immobile in € | Tasso di redditività | Canone annuo al mq in € | Canone annuo al | Mesi | Valore a mq in € | Canone Mensile in € | Totale |
| • piano <i>Terra</i> | 20,00 | 1,00 | 1,00 | 20,00 | 500,00 | 10.000,00 | 5,0% | 500,00 | 500,00 | 12 | 2,08 | 41,67 | |
| VALORE MASSIMO | | | | | | | | | | | | | |
| Piano | SUP. REALE | STATO D'USO | COEF. PIANO | SUP. VALUTATA | Valore/mq in € | Valore immobile in € | Tasso di redditività | Canone annuo al mq in € | Canone annuo al | Mesi | Valore a mq in € | Canone Mensile in € | Totale |
| • piano <i>Terra</i> | 20,00 | 1,00 | 1,00 | 20,00 | 1.000,00 | 20.000,00 | 5,0% | 1.000,00 | 1.000,00 | 12 | 4,17 | 83,33 | |
| VALORE MEDIO | | | | | | | | | | | | | |
| Piano | SUP. REALE | STATO D'USO | COEF. PIANO | SUP. VALUTATA | Valore/mq in € | Valore immobile in € | Tasso di redditività | Canone annuo al mq in € | Canone annuo al | Mesi | Valore a mq in € | Canone Mensile in € | Totale |
| • piano <i>Terra</i> | 20,00 | 1,00 | 1,00 | 20,00 | 750,00 | 15.000,00 | 5,0% | 750,00 | 750,00 | 12 | 3,13 | 62,50 | |

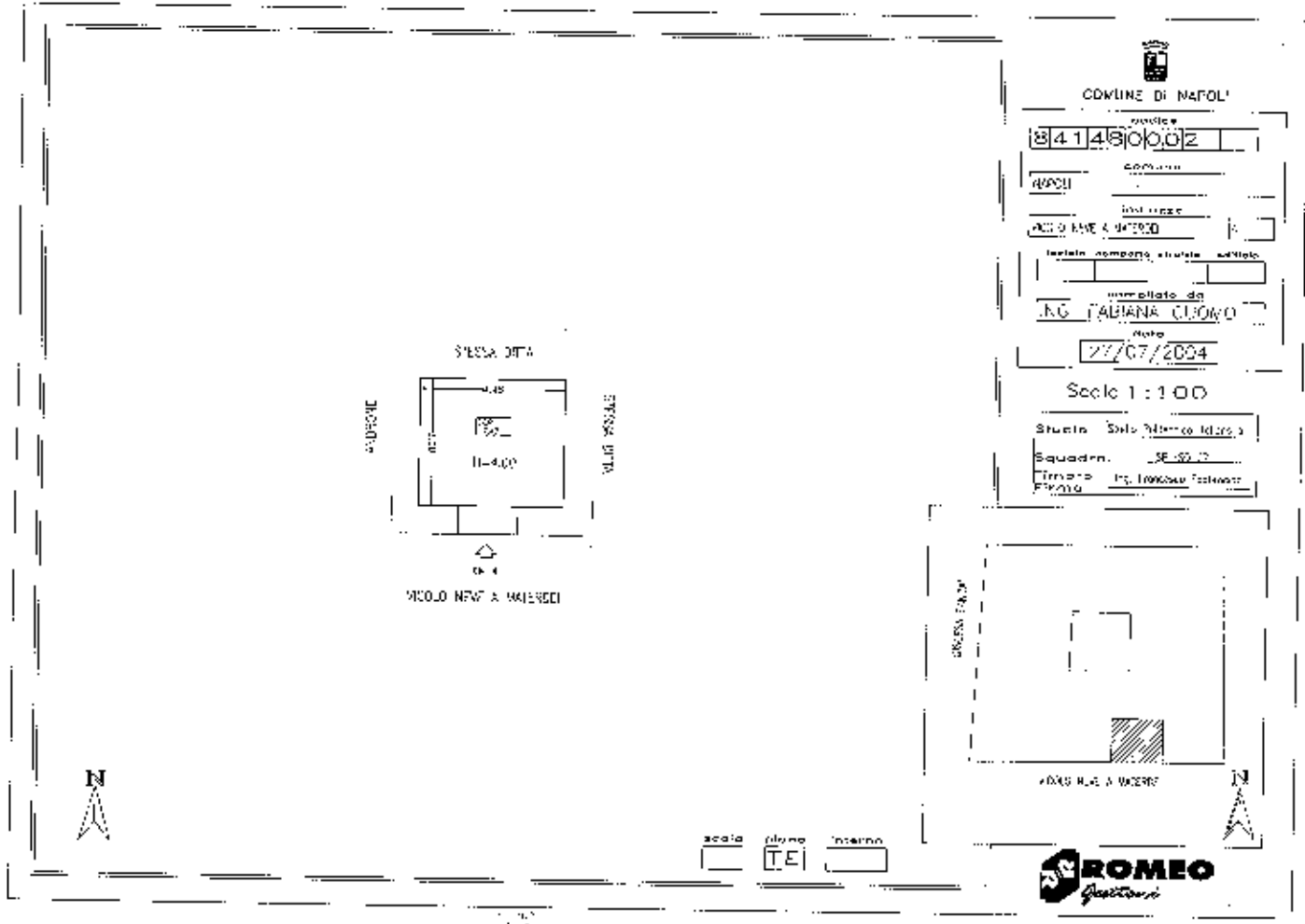
La presente valutazione è allegata alla nota n° del

Napoli 11.1.2016

Il Responsabile dell'U. O. C.
 Geom. *Amadeo*

N. 4

N.7



COMUNE DI NAPOLI

Protocollo

841480002

COMUNE

NAPOLI

Indirizzo

VIALE R. V. A. MARCONI

Indirizzo completo, strada, settore

Completato da

R.G. FABIANA CUOMO

Data

27/07/2004

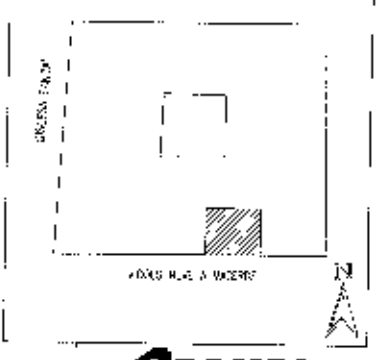
Scala 1 : 100

Stato: Solo interno (dopo)

Squadra: SE-02/0

Trava: 10.1000000000000000

Primo



ROMEO
Gattani



N. 8

Direzione Centrale Patrimonio
Servizio P.R.M. Patrimonio Comunale

Tecnici incaricati del sopralluogo:

| | | |
|---------|-------|-----------|
| Cognome | Nome | Qualifica |
| Sannino | Mario | I.D.T. |

1. ANAGRAFE IMMOBILE

| | | | | | |
|-----------------------------------|--|--------------|----------|-------------|-----------|
| Comune | Napoli | Regione | Campania | Codice B.U. | 70180E001 |
| Quartiere | Stella | Municipalità | | | |
| Indirizzo | Via Pessina | | | | |
| Anno di costruzione | Scaffa | Piano | terra | Interno | |
| Destinazione d'uso | Locale adattato per attività commerciale | | | | |
| Accessibilità | Direttamente da Via Pessina | | | | |
| Presenza barriere architettoniche | SI | | | | |
| Stato Occupazionale | Libero | | | | |

2. SUPERFICIE NETTA (mq)

| | | | | | |
|---|--------------|------------------|------|------------------|------|
| Interna principale | 24,11 | Sup. accessorla | 0,00 | Sup. scoperta | 0,00 |
| Coefficiente [%] | 100 | Coefficiente [%] | 50 | Coefficiente [%] | 10 |
| Valore | 24,11 | Valore | 0,00 | Valore | 0,00 |
| Totale superficie commerciale [mq] | 24,11 | | | | |

3. DATI CATASTALI

| | | | | |
|--------------------------------|------------|---------|---------------------------|----------|
| Immobile accatastato | SI | X | Accatastamento da variare | |
| Variazione catastale suggerita | | | | |
| Catasto di | Napoli | Terreni | Fabbricati | X |
| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Consist. |
| | | | | Sezione |
| | | | | Rendita |
| | | | | Stella |

4. STATO DELL'IMMOBILE

| | STATO DI CONSERVAZIONE FINITURE | | | |
|-----------------------|---------------------------------|----------|---------|--------|
| | Scadente | Mediocre | Normale | Ottimo |
| Pavimenti | X | | | |
| Intonaci/Pitturazioni | X | | | |
| Bagno | X | | | |
| Bagno di servizio | NO | | | |
| Rivestimenti | X | | | |
| Infissi interni | X | | | |
| Infissi esterni | X | | | |

| | STATO DI CONSERVAZIONE IMPIANTI | | | |
|-----------------|---------------------------------|----------|----------|---------|
| | Presente | Scadente | Mediocre | Normale |
| Elettrico | | X | | |
| Idrico | | X | | |
| Riscaldamento | | NO | | |
| Condizionamento | | NO | | |
| Telefonico | | NO | | |
| TV | | NO | | |
| Ascensore | | NO | | |

5. STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO

| | | | | |
|---|----------|----------|---------|--------|
| Scadente | Scadente | Mediocre | Normale | Ottimo |
| Presenza Rifiuti | | | | SI |
| Presenza amianto e/o altri rifiuti pericolosi | | | | NO |

6. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Locale sito al Piano Seminterrato composto da un unico vano con annesso piccolo bagno. Durante il sopralluogo si è constatato che il terraneo è ingombro totalmente da materiale da macero tanto da impedire l'accesso. Il locale è posto sotto una rampa stradale, ed è livaso da copiose infiltrazioni d'acqua. Per tanto si ritiene che il locale si presenta nella sua complessità in stato scadente.

7. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CARICHI DI LOCAZIONE con valori DM (Osservatorio Mercato Immobiliare)

| | | | | | | |
|--------------------------------------|-----|---------------|---|---|-------------------|------|
| Zona OMI | B15 | Denominazione | Centrale quartieri Spagnoli-Mortelli Cavone | Anno | Semestre | 1 |
| Tipologia | | Negozi | Stato | Scadente (500€/mq per condizioni normali) | Superficie [L/N] | N |
| Valori di mercato [€/mq] | Min | 1.750,00 | Max | 3.500,00 | Saggio su min [%] | 4,53 |
| Valori locazione [€/mqx/mese] | Min | 6,60 | Max | 13,10 | Saggio su max [%] | 4,49 |
| Stima in condizioni normali [€/mq] | | 2.800,00 | Stima allo stato attuale [€/mq] | | 2.300,00 | |
| Piu' probabile valore di mercato [€] | | 55.453,00 | Canone di locazione [€/mese] | | 208,34 | |

Napoli, 23/04/2018

Ing. Giovanni Tascano
Giovanni Tascano

I.D.T. Mario Sannino
Mario Sannino

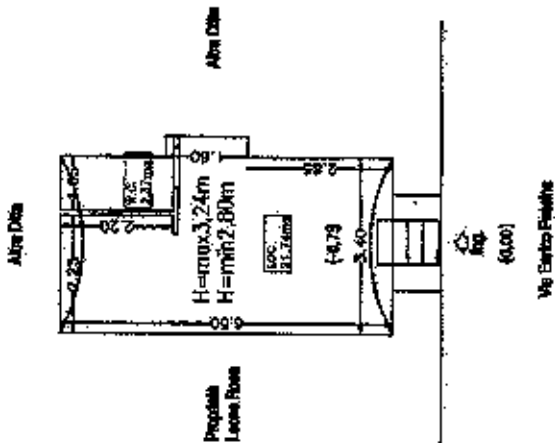
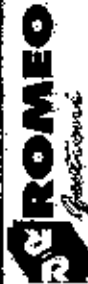
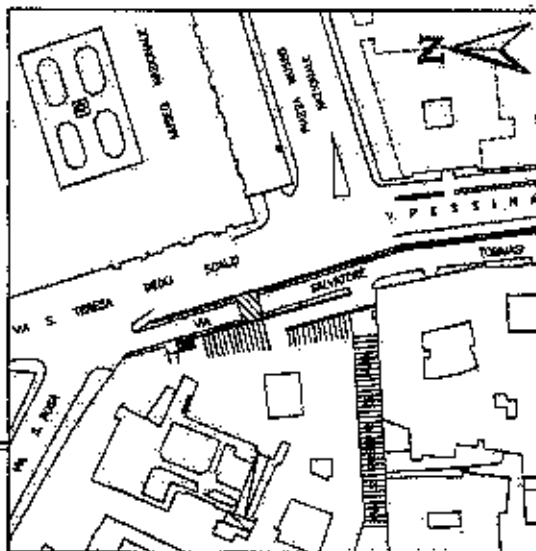


COMUNE DI NAPOLI

matricola **70180E00111**
 comune **Napoli**
 indirizzo **Via Enrico Pessina 52**
 settore comparto edilizio edificio
 compilato da **Inq. Fabiana Cuomo**
 data **21/10/04**

Scala 1 : 100

Studio **Studio Politecnico Italiano**
 Squadra **SP-00-01**
 Timbro **Inq. Francesco Felisiani**
 Firma



sede piano TE infanzia



X

N. 9-10



SCHEDA SOPRALLUOGO IMMOBILI AD USO NON RESIDENZIALE

Codice Scheda **BU9050377002 29,35 mq**
BU9050377003 25,42 mq

TECNICI INCARICATI DEL SOPRALLUOGO

| Cognome | Nome | Qualifica / Servizio |
|----------|-------|----------------------|
| siofrano | carlo | I.D.T. |
| sannino | mario | I.D.T. |

1. ANAGRAFE IMMOBILE

| | | | | | | |
|---------------------|--|--|-------|-------|---------|-------|
| Quartiere | gianturco | | | | | |
| Indirizzo | via G. Buonocore is 37 | | | | Civico | 13-15 |
| | Scala | | Plano | Terra | Interno | is 37 |
| Accessibilità | | | | | | |
| Altre indicazioni | locali comunicanti con due accessi fronte strada | | | | | |
| Stato Occupazionale | LIBERO | | | | | |

In caso di immobile occupato indicare nella casella adiacente la destinazione rilevabile da esame visivo, es. residenza, negozio, autotrasmissione, deposito, ecc.

2. DATI CATASTALI

| Catasto Urbano | | | | | | |
|-----------------|--------|------------|-------|-----------|-------------|------------------|
| Sezione | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Consistenza | Rendita |
| VIC | 8 | 238 | 2 e 3 | C1 | | 353,57 420,91 |
| Catasto Terreni | | | | | | |
| | Foglio | Particella | | | Consistenza | Rendita |
| | | | | | | |

02
03

3. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

le condizioni generali di conservavazioni sono da considerarsi buone, per procedere alla constatazione dello stato dei luoghi si procede all'apertura forzata e successiva chiusura mediante saldatura alle serrande. All'interno degli stessi si riscontrano alcuni arredi come alcune scaffalature in legno ed un banco frigorifero. È stato anche realizzato un soppalco in legno di altezza di ml 1,90, al quale si accede per mezzo di una scala rimovibile. La superficie di calpestio è di mq.54,45

La superficie del soppalco misura mq. 12,60

Indicare:

| | |
|------------------------------------|------------------------------|
| Superficie interna in mq: | mq.54.45 +soppalco mq. 12,60 |
| Presenza Barriere Architettoniche: | |

N. 9-10

4. STATO DELL'IMMOBILE

| STATO MANUTENTIVO FINITURE | | | | | | |
|----------------------------|----------|--|---------|--|-------|--|
| Pavimenti | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Intonaci/Pitturazioni | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Bagno | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Bagno di servizio | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Rivestimenti | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Infissi interni | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Infissi esterni | Scadente | | Normale | | Buono | |

| STATO MANUTENTIVO IMPIANTI | | | | | | |
|----------------------------|----------|--|---------|--|-------|--|
| Elettrico | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Idrico | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Riscaldamento | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Condizionamento | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Telefonico | Scadente | | Normale | | Buono | |
| TV | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Ascensore | Scadente | | Normale | | Buono | |

| | | | | | | |
|--------------------------------------|----------|--|---------|--|-------|--|
| STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO | Scadente | | Normale | | Buono | |
|--------------------------------------|----------|--|---------|--|-------|--|

5. STATO DELL'AREA

| | | | | | |
|---|--|----|--|----|--|
| Presenza di alberi alto o basso fusto | | SI | | NO | |
| Presenza di Pozzo | | SI | | NO | |
| Presenza di Serre | | SI | | NO | |
| Presenza di tettoia o deposito attrezzi | | SI | | NO | |
| Tipo predominante di cultura | | | | | |

| | | | | | |
|------------------|---------|--|--------------|--|----------|
| Presenza rifiuti | Assenti | | Medio/Scarsi | | Notevole |
|------------------|---------|--|--------------|--|----------|

| | | | | | |
|---|--|----|--|----|--|
| Presenza amianto e/o altri rifiuti pericolosi | | SI | | NO | |
|---|--|----|--|----|--|

ALLEGATI

| | | | | | |
|--|--|----|--|----|--|
| 1. Elaborato fotografico (min. 4 foto) | | SI | | NO | |
| 2. Visura catastale | | SI | | NO | |
| 3. Planimetria catastale/estr. mappa | | SI | | NO | |
| 4. Posizionamento in mappa | | SI | | NO | |
| 5. Scheda inventariale | | SI | | NO | |
| 6. Visura urbanistica (PRG, vincoli, ecc.) | | SI | | NO | |
| 7. Altro | | SI | | NO | |

I Tecnici incaricati

N. 9-10

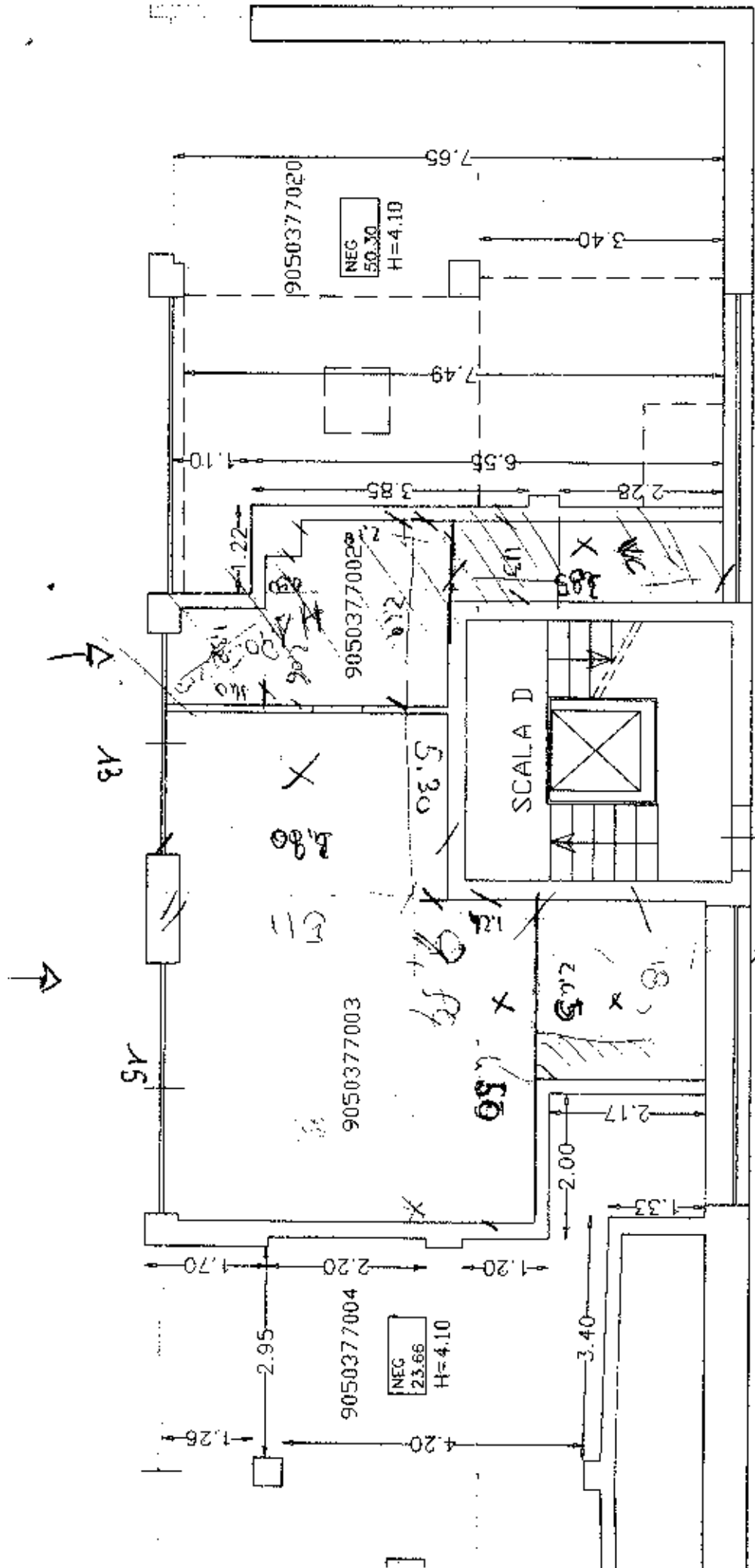
2.63 x 2.65 = 5.90
4.60 x 1.24 = 5.38
0.89 x 3.90 = 3.05
3.85 x 1.10 = 4.35

Vol 100 56.5

12.605

1.13 x 3.95 = 4.35
2.49 x 2.18 = 5.41
2.06 x 0.50 = 1.03
1.40 x 4.32 = 1.94
Vol 12.605

2.63 x 0.80



COMUNE DI NAPOLI
SERVIZIO P. R. M. PATRIMONIO COMUNALE
U. O. C. VALUTAZIONI E STIME

Via Speranzella 81 proprietà Comune di Napoli

V A L O R E M I N I M O

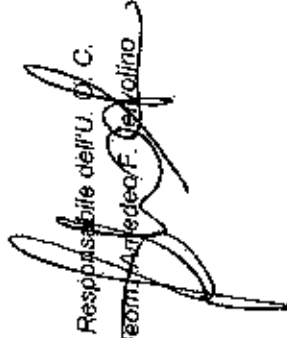
| | SUP. REALE | STATO DIVISO | COEF. PIANO | SUP. VALUTATA | Valore/mq in € | Valore immobile in € | Tasso di redditività | Canone annuo al mq in € | Mesi | Valore netto a mq in € | Canone Mensile in € | Totale |
|-------------|------------|--------------|-------------|---------------|----------------|----------------------|----------------------|-------------------------|------|------------------------|---------------------|------------|
| Piano | 260,00 | 1,00 | 1,00 | 260,00 | 3.100,00 | 806.000,00 | 4,0% | 32.240,00 | 12 | 10,33 | 2.686,67 | |
| Piano Terra | 38,33 | 1,00 | 1,00 | 38,33 | 3.100,00 | 118.823,00 | 4,0% | 4.752,92 | 12 | 10,33 | 396,08 | € 3.082,74 |

V A L O R E M A S S I M O

| | SUP. REALE | STATO DIVISO | COEF. PIANO | SUP. VALUTATA | Valore/mq in € | Valore immobile in € | Tasso di redditività | Canone annuo al mq in € | Mesi | Valore a mq in € | Canone Mensile in € | Totale |
|-------------|------------|--------------|-------------|---------------|----------------|----------------------|----------------------|-------------------------|------|------------------|---------------------|------------|
| Piano | 260,00 | 1,00 | 1,00 | 260,00 | 6.200,00 | 1.612.000,00 | 4,0% | 64.480,00 | 12 | 20,67 | 5.373,33 | |
| Piano Terra | 38,33 | 1,00 | 1,00 | 38,33 | 6.200,00 | 237.646,00 | 4,0% | 9.505,84 | 12 | 20,67 | 792,15 | € 6.165,49 |

La presente valutazione è allegata alla nota n° del

Napoli 4/10/2016

Il Responsabile dell'U. O. C.
 Geom.  Antonio F. Castellino

N. 11



COMUNE DI NAPOLI

DIREZIONE CENTRALE III
SERVIZIO TECNICO PATRIMONIO
U. O. C. - Acquisti, Valutazione, Valutazioni e Vendite

Prot. n° PG/2016 _____
del ____/____/2016

VERBALE DI SOPRALLUOGO

OGGETTO: Sopralluogo eseguito in data 28.01.2016
Immobile sito VIA SPERANZANA, 81

Esito del sopralluogo

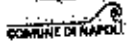
I tecnici geom. MIRABELLA - SOLOZZANO hanno effettuato un sopralluogo presso l'immobile in oggetto indicando lo stato dei luoghi.

OSSERVAZIONI

AMPIO LOCALE AL PIANO TERZA DI MQ. 260,40 CON
ALTEZZA INTERNA DI MC. 3,10 MAX. INOLTRE UNA SUPERFICIE
SOPRALCATA DI MQ. 38,83 ACCESSIBILE TRAMITE UNA SCALA IN MURATURA
CHE E' CHIUSA CON UNA PORTA INFERIATA IN ALLUMINIO. IL COCCO
RIVOLTA PAVIMENTATO E LE PARETI SONO INTESCIATE. L'IMPIANTO
ELETTICO E' IN BUON STATO NORMALE AL USO. I BAGNI SONO
IN BUON STATO. SU UNO DEI PAVIMENTI IN CERAMICA E' AVE
NUTO - LO STATO D'USO GENERALE E' DA RITENERSI NORMALE.

IL TECNICO

N 12



Comune di Napoli
 Direzione Centrale Patrimonia
 Servizio P.R.M. Patrimonio Comunale

| Tecnici incaricati del sopralluogo | | |
|------------------------------------|-------|-----------|
| Cognome | Nome | Qualifica |
| Sanfino | Mario | I.D.T. |
| Mirabella | Mario | I.D.T. |

| 1. ANAGRAFE IMMOBILE | | | | | | |
|---|-----------------------|---------|----------|--|-----------|--|
| Comune | Napoli | Regione | Campania | Codice B.U. | 990030039 | |
| Quartiere | San Lorenzo - Vicaria | | | Municipalità | | |
| Indirizzo | Via Annunziata | | | Civico | 50 | |
| Anno di costruzione | Scala | Piano | terre | Interno | | |
| Destinazione d'uso Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito... | | | | Locale adattato per attività commerciale | | |
| Accessibilità | | | | Direttamente da Via Annunziata | | |
| Presenza barriere architettoniche | | | | Libero | | |
| Stato Occupazionale | | | | | | |

| 2. SUPERFICIE NETTA (mq) | | | | | |
|------------------------------------|-------|------------------|------|------------------|------|
| Interna principale | 36,96 | Sup. accessoria | 0,00 | Sup. scoperta | 0,00 |
| Coefficiente [%] | 100 | Coefficiente [%] | 50 | Coefficiente [%] | 10 |
| Valore | 36,96 | Valore | 0,00 | Valore | 0,00 |
| Totale superficie commerciale (mq) | | 36,96 | | | |

| 3. DATI CATASTALI | | | | | | |
|--------------------------------|------------|---------|---------------------------|----------|---------|---------|
| Immobile accatastato | Si | X | Accatastamento da variare | | | |
| Variazione catastale suggerita | | | | | | |
| Catasto di | Napoli | Terreni | Fabbricati | X | Sezione | Vicaria |
| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Consist. | Rendita | |

| 4. STATO DELL'IMMOBILE | | | | |
|---------------------------------|----------|----------|---------|--------|
| STATO DI CONSERVAZIONE FINITURE | | | | |
| | Scadente | Mediocre | Normale | Ottimo |
| Pavimenti | X | | | |
| Intonaci/Pitturazioni | X | | | |
| Bagno | NO | | | |
| Bagno di servizio | NO | | | |
| Rivestimenti | NO | | | |
| Infissi Interni | | X | | |
| Infissi esterni | | | | |

| STATO DI CONSERVAZIONE IMPIANTI | | | | | |
|---------------------------------|----------|----------|----------|---------|--------|
| | Presente | Scadente | Mediocre | Normale | Ottimo |
| Elettrico | | X | | | |
| Idrico | | NO | | | |
| Riscaldamento | | NO | | | |
| Condizionamento | | NO | | | |
| Telefonico | | NO | | | |
| TV | | NO | | | |
| Ascensore | | NO | | | |

| STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO | | | | |
|-------------------------------|----------|----------|---------|--------|
| Scadente | Scadente | Mediocre | Normale | Ottimo |
| NO | | | | |
| NO | | | | |

5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
 Locale sito al Piano.Terra composto da due vani, Serranda metallica all'ingresso. Manca il WC, nel locale è presente un piccolo vano/ripostiglio allo stato rustico in condizioni scadenti. Il ospite nel suo complesso si presenta in stato manutentivo scadente. Si rileva un soppalco adibito a ripostiglio di circa mq. 8,00. Il soffitto con travi in legno si presenta degradato.

| 6. DETERMINAZIONE PIU' PROBABLE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE (con valori OMI (Dati storico mercato immobiliare)) | | | | | | |
|---|-----------|---------------|---------------------------------|---|-------------------|----------|
| Zona OMI | BS | Denominazione | Centrale /est centro-antico | | Anno | Semestre |
| Tipologia | Negozzi | | Stato | Scadente (500€/mq per condizioni normali) | | 1 |
| Valori di mercato [€/mq] | Min | 1.850,00 | Max | 3.700,00 | Superficie [L/N] | N |
| Valori locazione [€/mq/mese] | Min | 7,00 | Max | 13,80 | Saggio su min [%] | 4,54 |
| Stima in condizioni normali [€/mq] | 2.500,00 | | Stima allo stato attuale [€/mq] | | 2.000,00 | |
| Più probabile valore di mercato [€] | 73.920,00 | | Canone di locazione [€/mese] | | 277,70 | |

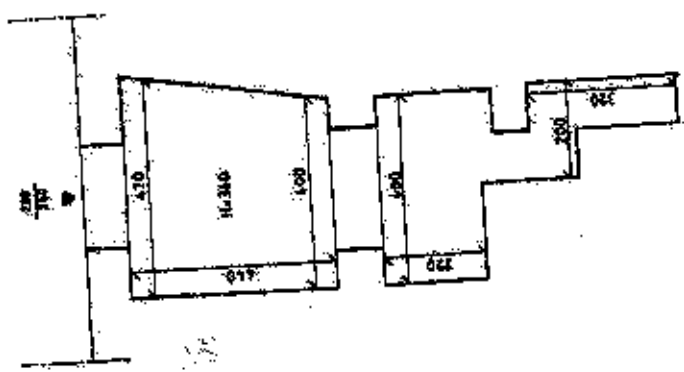
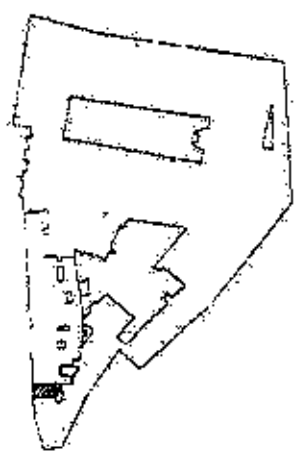
Napoli, 06/04/2018

I Tecnici
 Ing. Giovanni Tricanti
 I.D.T. Mario Mirabella

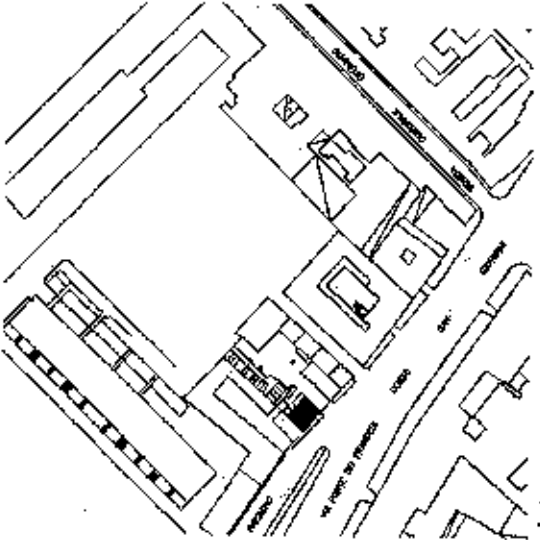
N. 43

14/10/2010

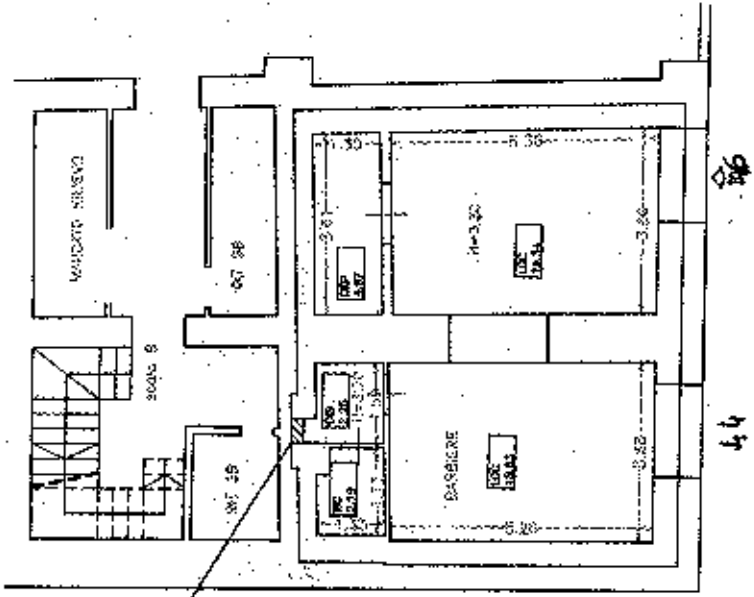
PIANO TERRA



N 13



TE 01



CORSO SAN GIAMANNI

44

46

VI: CHIUSURA / APERTURA VANI FINESTRA

EDIFICIO 412

VAIPIROTE NUOVO

SCALINATA

007 98

007 99

0081

ABUSO

VI: CHIUSURA / APERTURA VANI FINESTRA





COMUNE DI NAPOLI

DIREZIONE CENTRALE III
SERVIZIO TECNICO PATRIMONIO

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Relazione tecnica immobile Corso San Giovanni a Teduccio n. 44-46 neg. 1

Da sopralluogo eseguito in Corso San Giovanni a Teduccio n. 44-46 si rileva quanto segue. Trattasi di due locali comunicanti siti al piano terra, facente parte di un immobile costruito in muratura di tufo è localizzato in una buona zona di interesse commerciale. I locali hanno una superficie utile di calpestio di mq 47 e al momento del sopralluogo si presentano in mediocre stato locativo, l'impianto elettrico va rivisto poiché si vedono alcuni fili volanti, sono presenti tracce di tubatura di scarico e carico esterni che camminano sulla parete, i pavimenti in brecciato di marmo si presentano in buono stato, gli infissi esterni in legno e vetro sono in buono stato, come le serrante che danno sulla strada, le mura di tufo presentano tracce di umidità e muffa e sono in mediocre stato locativo. Nel locale è presente uno kimco People.

08/10/2015

Il Tecnico
Geom. Sannino M.

114

Verbale di sopralluogo. Relazione tecnica.

Oggetto: Riacquisizione dell'immobile di proprietà comunale, sito in Napoli alla via San Giovanni a Teduccio, 70.

IL cespite in oggetto indicato è un locale commerciale sito al piano terra, di un solo vano con accessibilità dalla strada e dall'interno del vicino fabbricato civico 68.

Il locale consta di mq. 33,60 ed una altezza interna di mt. 3,58, esso è munito di wc, con rivestimenti e pavimentazione in maiolica, igienici (lavabo e tazza) e un piccolo finestrino, in uno stato d'uso normale. Le pareti con il lambrino di h. 1,54 sono in normale stato d'uso.

La pavimentazione del locale è in marmette di graniglia di marmo in normale stato d'uso.

Un piccolo angolo con rivestimento alle pareti per alcuni metriquadri e tubazioni di carico e scarico, rivela la presenza di un ex angolo cucina.

L'impianto elettrico, sottotraccia, è in normale stato d'uso mancante però delle placchette di copertura delle prese e degli interruttori. Un ramo dell'impianto elettrico aggiuntivo, tipo industriale, fuoritraccia, appare con canaline, prese ed interruttori in buono stato.

Due bussole interne nel wc di cui una con scrigno sono in legno tamburato ed in normale stato.

Ai due accessi del locale, quello principale vi è una porta in ferro a due ante con serratura di sicurezza ed una controporta in legno e vetro a due ante, tra le due si intravede una serranda

metallica. L'altra porta è del tipo blindata, ad una sola anta ed in buono stato di conservazione, mette in comunicazione il locale descritto con le scale del fabbricato adiacente il cui numero civico

è il 68.

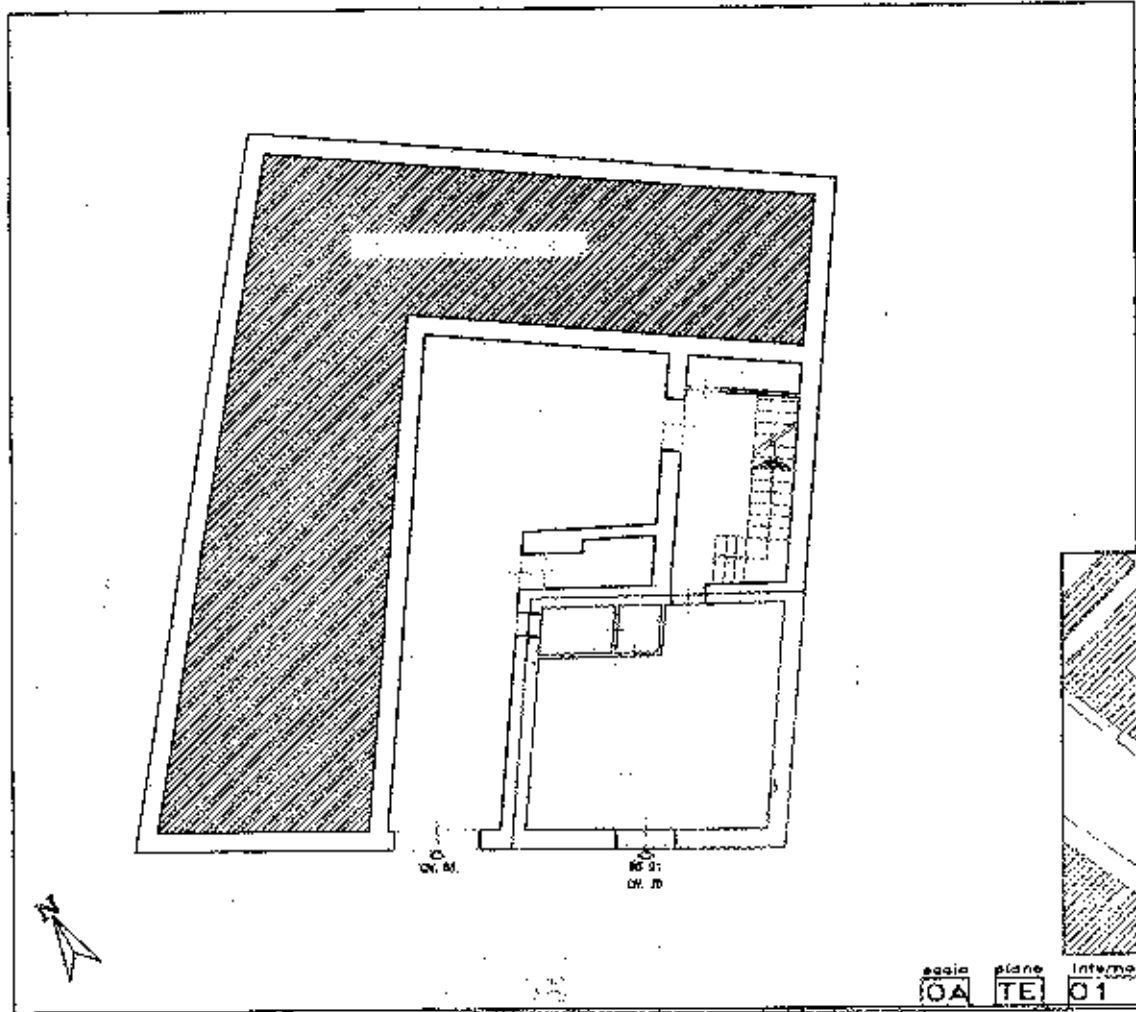
Napoli, 23/02/2016

i tecnici

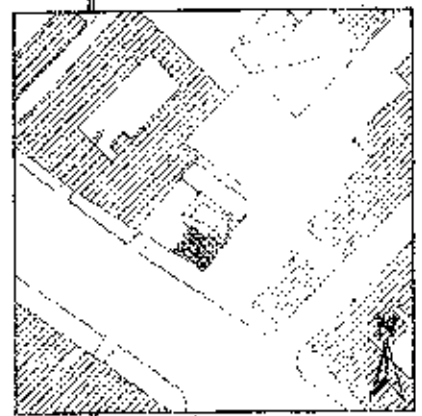
I D T geom. Sotiraco C.

I D T geom. Mirabella M.

1144



COMUNE DI NAPOLI
 codice catastale
101M0900101
 comune
 NAPOLI
 indirizzo
 CORSO SAN DOMENICO 4 DENICOLO 70
 scala catastale edilizia edilata
 9
 progettata da
 GEOMAP S.A.S.
 data
 14/08/2011
 Scala 1:100
 Studio _____
 Squadra _____
 Timbro _____
 Firma _____



scala piano interno
 0A TE 01

ROMEO

N 15, 16, 17, 18



COMUNE DI NAPOLI

DIREZIONE CENTRALE III
SERVIZIO TECNICO PATRIMONIO

VERBALE DI SOPRALLUOGO

locali di proprietà comunale siti in Ponticelli via Napoli 34/36 58/60 68 72 76/78 .

Il civico 34/36, si trova in buono stato di conservazione, la destinazione d'uso è commerciale (vendita mobili d'arredamento). Dopo una ricognizione dei luoghi si constata che lo stato di conservazione è buono, come il livello delle rifiniture, allo stato attuale vi sono depositati mobili e suppellettili. Successivamente all'accesso, per evitare occupazioni abusive il locale è stato nuovamente chiuso, con opportune saldature al varco d'ingresso. Si constata la realizzazione di una superficie soppalcata in ferro e legno il cui accesso, è assicurato da una scala a due rampe dello stesso materiale. La superficie del piano terra risulta essere di mq. 84,00, mentre la superficie soppalcata è di mq.58,00.


Il civico 58/60, si trova in buono stato di conservazione, la destinazione d'uso è commerciale con accesso a fronte strada, veniva svolta attività di studio dentistico, infatti al suo interno vi sono ancora depositate attrezzature per dentista. Si constata la realizzazione di un soppalco il cui accesso è assicurato da una scala in ferro e legno a due rampe. Dopo la ricognizione dei luoghi il locale viene nuovamente chiuso con opportune saldature all'ingresso. La superficie del piano terra risulta essere di mq. 42,00 circa, mentre il soppalco è di mq. 40,00

Il civico 68 si compone di due vani comunicanti con piccolo wc, si trova in buono stato di conservazione, la destinazione d'uso è commerciale con accesso a fronte strada, attualmente vi sono depositati diversi pannelli in legno per mobili componibili.

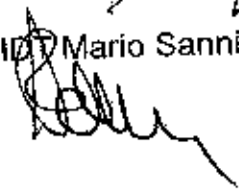
Dopo la ricognizione dei luoghi il locale viene nuovamente chiuso con opportune saldature al varco di accesso. La superficie totale del risulta essere di Mq. 64,00.

Il civico 72 si compone di due vani piccolo deposito e piccolo wc, si trova in buono stato di conservazione, la destinazione d'uso è commerciale con accesso a fronte strada, attualmente vi sono depositate diverse confezioni di acqua minerale e bevande varie. Dopo una ricognizione dei luoghi il locale viene nuovamente chiuso. La superficie totale risulta essere di mq. 51,00

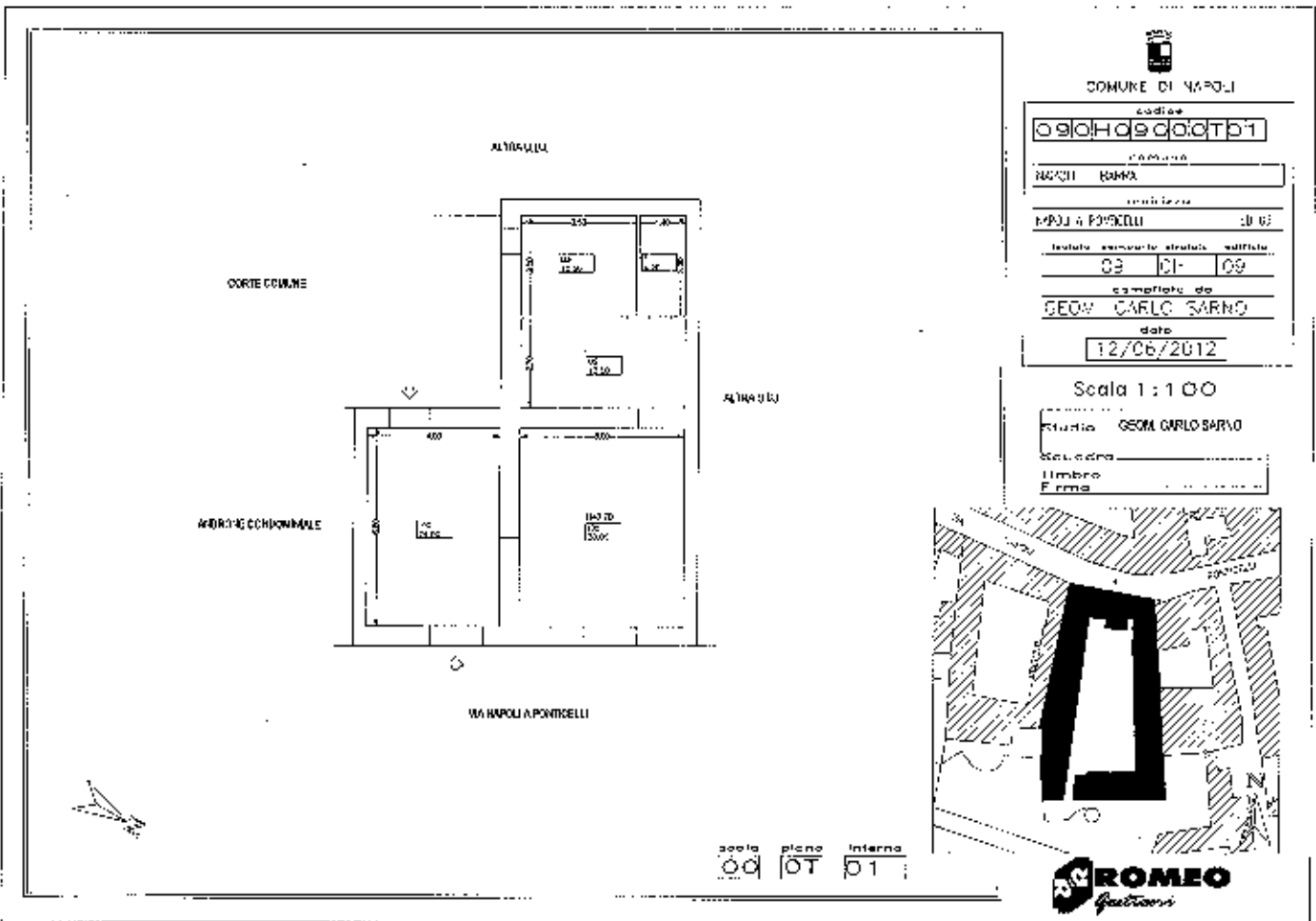
Il civico 76/78 la cui destinazione è commerciale, al momento del sopralluogo risulta occupato in quanto viene svolta l'attività di esercizio commerciale (bar). Dopo una ricognizione dei luoghi esso risulta essere in ottimo stato di conservazione in quanto di recente ristrutturazione per adattarlo all'esercizio di bar. Esso è composto da un piano terra e un primo piano soppalco di altezza m.2,30 il cui accesso è assicurato da una scala in muratura a due rampe. La superficie del piano terra risulta di Mq. 47,71, mentre il primo piano soppalco è Mq. 40,00. Ambedue i livelli sono serviti da WC.

IDT Carlo Solofrano 

Napoli, 17 febbraio 2016

IDT Mario Sannino 

N. 15



COMUNE DI NAPOLI

Codice
0910H99000T01

CAPITALE
NAPOLI ROMA

PROVINCIA
NAPOLI A PONICELLI

Intestatario
03 01 09

Completato da
GEOM. CARLO SARVO

Data
12/06/2012

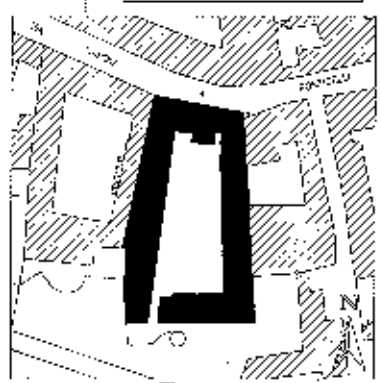
Scala 1 : 100

Studio GEOM. CARLO SARVO

Scale e data

Imbro

Firma



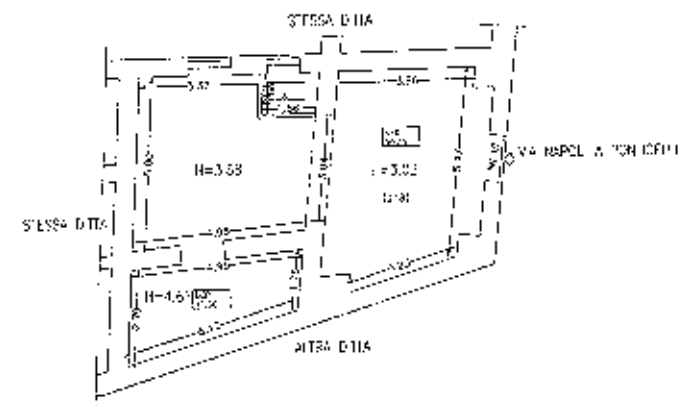
Scala piano Interna
00 01 01



N. 7



NOTA: le quote sono riferite al centro della parete



scala piano interno
OU TE OZ I



COMUNE DI NAPOLI

codice
090604001012

comune

MUNICIPIO

Indirizzo
VIA NAPOLI A TORRE DEL GRECO

Settore competenza struttura edilizia

completato da
I.G. ADRIANA CUCIARO

data
11/07/2008

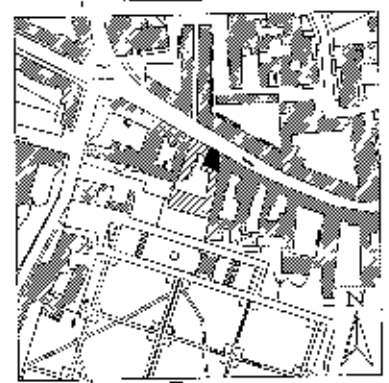
Scala 1 / 100

Spazio SP, s.r.l.

Squadra R. OC

Timbro

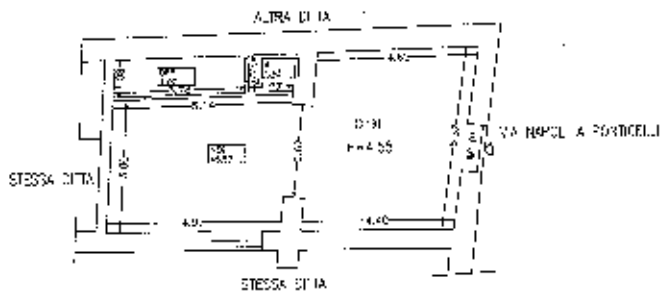
Firma



N 18



NOTA: le quote sono relative al centro dell'asfalto



| | | |
|-------|-------|---------|
| scale | piano | interno |
| 0/1 | 1/1 | 0/1 |



COMUNE DI NAPOLI

09:0004000101

comune

NAPOLI

circoscrizione

10 NAPOLI A PORTICELLI

72

ufficio competenza arch. ed. settore

responsabile

ING. FABIANA CUOMO

data

11/10/2008

Scala 1 / 100

Studio S.P.I. s.r.l.

Quadro 01_07

Timbro

Firma



A. 19



SCHEDA SOPRALLUOGO IMMOBILI AD USO NON RESIDENZIALE

Codice Scheda

TECNICI INCARICATI DEL SOPRALLUOGO

| Cognome | Nome | Qualifica / Servizio |
|-----------|-------|----------------------|
| solofrano | carlo | I.D.T. |
| sannino | mario | I.D.T. |

1. ANAGRAFE IMMOBILE

| | | | | | | |
|---------------------|--|--|-------|----------|---------|--|
| Quartiere | S. Giovanni | | | | | |
| Indirizzo | via Pazzigno scuola Scialoja | | | | Civico | |
| | Scala | | Plano | | Interno | |
| Accessibilità | Buona | | | | | |
| Altre Indicazioni | parte del plesso scolastico non utilizzato dalla scuola materna Scialoja | | | | | |
| Stato Occupazionale | LIBERO | | | OCCUPATO | | |
| | <i>In caso di immobile occupato indicare nella casella adiacente la destinazione rilevante da esame visivo, es. residenza, negozio, autodimesa, deposito, ecc.</i> | | | | | |

2. DATI CATASTALI

| Catasto Urbano | | | | | | |
|-----------------|--------|------------|-----|-----------|-------------|---------|
| Sezione | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Consistenza | Rendita |
| | 2 | 418 | 1 | b5 | | 2120,05 |
| Catasto Terreni | | | | | | |
| | Foglio | Particella | - | - | Consistenza | Rendita |
| | | | | | | |

3. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

| |
|---|
| la parte del plesso Scialoja che all'attualità risulta libero è in buona parte vandalizzato e versa in totale abbandono con pareti demolite, impianti divelti, vetri rotti, infissi interni e esterni danneggiati. Lo sviluppo complessivo della parte coperta originariamente in uso all'asilo nido all'attualità è di Mq. 780,00, la superficie a verde è di mq. 188,00 (al netto della parte in uso alla materna), la superficie scoperta (al netto di quella in uso alla materna) mq. 1.200 |
| |
| |

Indicare:

| | |
|------------------------------------|--|
| Superficie interna in mq: | |
| Presenza Barriere Architettoniche: | |

A. 19



SCHEDA SOPRALLUOGO IMMOBILI AD USO NON RESIDENZIALE

Codice Scheda

TECNICI INCARICATI DEL SOPRALLUOGO

| Cognome | Nome | Qualifica / Servizio |
|-----------|-------|----------------------|
| solofrano | carlo | I.D.T. |
| sannino | mario | I.D.T. |

1. ANAGRAFE IMMOBILE

| | | | |
|---------------------|--|-------|----------|
| Quartiere | S. Giovanni | | |
| Indirizzo | via Pazzigno scuola Scialoja | | Civico |
| | Scala | Piano | Interno |
| Accessibilità | Buona | | |
| Altre indicazioni | parte del plesso scolastico non utilizzato dalla scuola materna Scialoja | | |
| Stato Occupazionale | LIBERO | | OCCUPATO |

In caso di immobile occupato indicare nella casella adiacente la destinazione rilevabile da esame visivo, es. residenza, negozio, autorimessa, deposito, ecc.

2. DATI CATASTALI

| Catasto Urbano | Sezione | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Consistenza | Rendita |
|----------------|---------|--------|------------|-----|-----------|-------------|---------|
| | | 2 | 418 | 1 | b5 | | 2120,05 |

| Catasto Terreni | Foglio | Particella | - | - | Consistenza | Rendita |
|-----------------|--------|------------|---|---|-------------|---------|
| | | | | | | |

3. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

| |
|---|
| la parte del plesso Scialoja che all'attualità risulta libero è in buona parte vandalizzato e versa in totale abbandono con pareti demolite, impianti divelti, vetri rotti, infissi interni e esterni danneggiati. Lo sviluppo complessivo della parte coperta originariamente in uso all'asilo nido all'attualità è di Mq. 780,00, la superficie a verde è di mq. 188,00 (al netto della parte in uso alla materna), la superficie scoperta (al netto di quella in uso alla materna) mq. 1.200 |
|---|

Indicare:

| | |
|------------------------------------|--|
| Superficie interna in mq: | |
| Presenza Barriere Architettoniche: | |

11-19

4. STATO DELL'IMMOBILE

| STATO MANUTENTIVO FINITURE | | | | | | |
|----------------------------|---------------------|--|---------|--|-------|--|
| Pavimenti | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Intonaci/Pitturazioni | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Bagno | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Bagno di servizio | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Rivestimenti | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Infilssi Interni | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Infilssi esterni | Scadente | | Normale | | Buono | |

| STATO MANUTENTIVO IMPIANTI | | | | | | |
|----------------------------|---------------------|--|---------|--|-------|--|
| Elettrico | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Idrico | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Riscaldamento | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Condizionamento | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Telefonico | Scadente | | Normale | | Buono | |
| TV | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Ascensore | Scadente | | Normale | | Buono | |

| | | | | | | |
|-------------------------------|---------------------|--|---------|--|-------|--|
| STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO | Scadente | | Normale | | Buono | |
|-------------------------------|---------------------|--|---------|--|-------|--|

5. STATO DELL'AREA

| | | | | | |
|---|--|----|--|----|--|
| Presenza di alberi alto o basso fusto | | SI | | NO | |
| Presenza di Pozzo | | SI | | NO | |
| Presenza di Serre | | SI | | NO | |
| Presenza di tettoia o deposito attrezzi | | SI | | NO | |
| Tipo predominante di coltura | | | | | |

| | | | | | |
|------------------|---------|--|--------------|--|----------|
| Presenza rifiuti | Assenti | | Medio/Scarsa | | Notevole |
|------------------|---------|--|--------------|--|----------|

| | | | | | |
|---|--|----|--|----|--|
| Presenza amianto e/o altri rifiuti pericolosi | | SI | | NO | |
|---|--|----|--|----|--|

ALLEGATI

| | | | | | |
|---|--|----|--|----|--|
| 1. Elaborato fotografico (min. 4 foto) | | SI | | NO | |
| 2. Visura catastale | | SI | | NO | |
| 3. Planimetria catastale/estr. mappa | | SI | | NO | |
| 4. Posizionamento in mappa | | SI | | NO | |
| 5. Scheda inventariale | | SI | | NO | |
| 6. Visura urbanistica (PRG, vincoli, ecc..) | | SI | | NO | |
| 7. Altro | | SI | | NO | |

I Tecnici incaricati

visto Il Dirigente del Servizio PRM
Patrimonio Comunale

A.20



SCHEDA SOPRALLUOGO IMMOBILI AD USO NON RESIDENZIALE

Codice Scheda

TECNICI INCARICATI DEL SOPRALLUOGO

| Cognome | Nome | Qualifica / Servizio |
|-----------|-------|----------------------|
| solofrano | carlo | I.D.T. |
| sannino | mario | I.D.T. |

1. ANAGRAFE IMMOBILE

| | | | | | | |
|---------------------|--|-------|-------|---------|------|--|
| Quartiere | San petro a Patierno | | | | | |
| Indirizzo | c.so s. Pietro is 4 | | | Civico | is 4 | |
| | Scala | Piano | Terra | Interno | is 4 | |
| Accessibilità | | | | | | |
| Altre indicazioni | locali comunicanti con due accessi fronte strada | | | | | |
| Stato Occupazionale | LIBERO | | | | | |

In caso di immobile occupato indicare nella casella adiacente la destinazione rilevabile da esame visivo, es. residenza, negozio, autorimessa, deposito, ecc.

2. DATI CATASTALI

| Catasto Urbano | | | | | | |
|-----------------|--------|------------|-----|-----------|-------------|---------|
| Sezione | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Consistenza | Rendita |
| | | | | | | |
| Catasto Terreni | | | | | | |
| | Foglio | Particella | | | Consistenza | Rendita |
| | | | | | | |

3. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

le condizioni generali di conservavazioni sono da considerarsi buone, per procedere alla constatazione dello stato dei luoghi si procede all'apertura forzata e successiva chiusura mediante saldatura alle serrande. La superficie di calpestio risulta essere mq. 97,00 ; H 5,00 ml.

Indicare:

| | |
|------------------------------------|-----------|
| Superficie interna in mq: | mq. 97,00 |
| Presenza Barriere Architettoniche: | |

N. 20

4. STATO DELL'IMMOBILE

| STATO MANUTENTIVO FINITURE | | | | | | |
|----------------------------|----------|--|--------------------|--|-------|--|
| Avlimenti | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Intonaci/Pitturazioni | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Bagno | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Bagno di servizio | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Rivestimenti | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Infissi interni | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Infissi esterni | Scadente | | Normale | | Buono | |

| STATO MANUTENTIVO IMPIANTI | | | | | | |
|----------------------------|---------------------|--|---------|--|-------|--|
| Elettrico | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Idrico | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Riscaldamento | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Condizionamento | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Telefonico | Scadente | | Normale | | Buono | |
| TV | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Ascensore | Scadente | | Normale | | Buono | |

| | | | | | | |
|--------------------------------------|----------|--|--------------------|--|-------|--|
| STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO | Scadente | | Normale | | Buono | |
|--------------------------------------|----------|--|--------------------|--|-------|--|

5. STATO DELL'AREA

| | | | | | |
|---|--|----|--|----|--|
| Presenza di alberi alto o basso fusto | | SI | | NO | |
| Presenza di Pozzo | | SI | | NO | |
| Presenza di Serre | | SI | | NO | |
| Presenza di tettoia o deposito attrezzi | | SI | | NO | |
| Tipo predominante di cultura | | | | | |

| | | | | | |
|------------------|---------|--|--------------|--|----------|
| Presenza rifiuti | Assenti | | Medio/Scarsa | | Notevole |
|------------------|---------|--|--------------|--|----------|

| | | | | | |
|---|--|----|--|----|--|
| Presenza amianto e/o altri rifiuti pericolosi | | SI | | NO | |
|---|--|----|--|----|--|

ALLEGATI

| | | | | | |
|--|--|----|--|----|--|
| 1. Elaborato fotografico (min. 4 foto) | | SI | | NO | |
| 2. Visura catastale | | SI | | NO | |
| 3. Planimetria catastale/estr. mappa | | SI | | NO | |
| 4. Posizionamento in mappa | | SI | | NO | |
| 5. Scheda inventariale | | SI | | NO | |
| 6. Visura urbanistica (PRG, vincoli, ecc.) | | SI | | NO | |
| 7. Altro | | SI | | NO | |

I Tecnici incaricati

N. 24



Codice Scheda

TECNICI INCARICATI DEL SOPRALLUOGO

| Cognome | Nome | Qualifica / Servizio |
|-----------|-------|----------------------|
| solofrano | carlo | I.D.T. |
| | | |

| | | | | | |
|---------------------|----------------------------------|-------|----------|---------|--|
| Quartiere | Sancardigliano | | | | |
| Indirizzo | via delle Dolomiti civ 33 int 31 | | | Civico | |
| | Scala | Piano | Terra | Interno | |
| Accessibilità | | | | | |
| Altre indicazioni | | | | | |
| Stato Occupazionale | LIBERO | | OCCUPATO | | |

In caso di immobile occupato indicare nella casella adiacente la destinazione rilevabile da esame visivo, es. residenza, negozio, autorimessa, deposito, ecc.

| Catasto Urbano | Sezione | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Consistenza | Rendita |
|----------------|---------|--------|------------|-----|-----------|-------------|---------|
| | | | | | | | |

| Catasto Terreni | Foglio | Particella | Consistenza | Rendita |
|-----------------|--------|------------|-------------|---------|
| | | | | |

negozio sito in via delle Dolomiti civ 33 int 31 con buona accessibilità sulla via principale, ad esso si accede attraverso una saracinesca metallica, il cespite versa in mediocre stato di conservazione e si compone di un monolocale con annesso piccolo wc. Allo stato attuale è stato realizzato un piccolo soppalco in legno da adibire a ripostiglio. La superficie totale è di mq. 33,04

| | |
|------------------------------------|-------|
| Indicare: | |
| Superficie interna in mq: | 33,04 |
| Presenza Barriere Architettoniche: | |

N. 22

STATO MANUTENTIVO FINITURE

| | | | | | | |
|-------------------|----------|--|---------|--|-------|--|
| Pavimenti | Scadente | | Normale | | Buono | |
| intonaci/Pitture | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Bagno | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Bagno di servizio | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Rivestimenti | Scadente | | Normale | | Buono | |
| infissi interni | Scadente | | Normale | | Buono | |
| infissi esterni | Scadente | | Normale | | Buono | |

STATO MANUTENTIVO IMPIANTI

| | | | | | | |
|-----------------|----------|--|---------|--|-------|--|
| Elettrico | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Idrico | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Riscaldamento | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Condizionamento | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Telefonico | Scadente | | Normale | | Buono | |
| TV | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Ascensore | Scadente | | Normale | | Buono | |

| | | | | | | |
|--------------------------------------|----------|--|---------|--|-------|--|
| STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO | Scadente | | Normale | | Buono | |
|--------------------------------------|----------|--|---------|--|-------|--|

| | | | | |
|---|----|--|----|--|
| Presenza di alberi alto o basso fusto | SI | | NO | |
| Presenza di Pozzo | SI | | NO | |
| Presenza di Serre | SI | | NO | |
| Presenza di tettoia o deposito attrezzi | SI | | NO | |
| Tipo predominante di cultura | | | | |

| | | | | | | |
|------------------|---------|--|--------------|--|----------|--|
| Presenza rifiuti | Assenti | | Medio/Scarsa | | Notevoli | |
|------------------|---------|--|--------------|--|----------|--|

| | | | | | | |
|---|--|--|----|--|----|--|
| Presenza amianto e/o altri rifiuti pericolosi | | | SI | | NO | |
|---|--|--|----|--|----|--|

| | | | | |
|--|----|--|----|--|
| 1. Elaborato fotografico (min. 4 foto) | SI | | NO | |
| 2. Visura catastale | SI | | NO | |
| 3. Planimetria catastale/estr. mappa | SI | | NO | |
| 4. Posizionamento in mappa | SI | | NO | |
| 5. Scheda inventariale | SI | | NO | |
| 6. Visura urbanistica (PRG, vincoli, ecc.) | SI | | NO | |
| 7. Altro | SI | | NO | |

I. Tecnic
F. Caricati

N. 22



COMUNE DI NAPOLI

DIREZIONE CENTRALE III
SERVIZIO TECNICO PATRIMONIO
U.O.C. - Acquisti, Valorizzazione, Valutazioni e Vendite

Prot. n° PG/2016 _____
del ___/___/2016

VERBALE DI SOPRALLUOGO

OGGETTO: Sopralluogo eseguito in data: 25.1.2016
Immobile sito: viale MAGLIONE, 6 MILANO - RECONQUISTO

Esito del sopralluogo

I tecnici geom. MURASELLA e GIORDANO hanno effettuato un sopralluogo presso l'immobile in oggetto indicato rilevando lo stato dei luoghi .

OSSERVAZIONI

IL LOCALE COSTA DI DUE VANI PER 58.000Q. I SOFFITTI SONO A VOLTATA CON ALTEZZA MASSIMA DI 2,10. LA PAVIMENTAZIONE E LE PARETI IN PARENTEGGIO IN STATO BUONO SCADENTE CON I BASTI E COPERTURE QUESTI ULTIMI IN NOROCCIO VANTO. L'IMPIANTO ELETTRICO E SCADENTE GLI IMPIANTI IN ALLUMINIO SONO IN NOROCCIO VANTO DI VITA DI FONDO QUELLE CORRENDE IN FERRO A TUTTI I ACCESSI CON PORTA IN ALLUMINIO ANCHE DA UN LATO E FISSO CON VETRO NELL'ALTRO VANTO. IL W.C. CON LAVABO E SANITARIO E IN STATO BUONO E IN NOROCCIO VANTO. LO STATO GENERALE E DA RITENERSI MEDIOCR

IL TECNICO

11.23



| | | |
|-------------|-----------|-----------------------|
| Codice B.U. | E0170S012 | N° Progressivo Scheda |
|-------------|-----------|-----------------------|

| TECNICO INCARICATO DEL SOPRALLUOGO | | |
|------------------------------------|-------|----------------------|
| Cognome | Nome | Qualifica / Servizio |
| geom. Mirabella | Mario | I.D.T. |
| geom. Serrino | Mario | I.D.T. |

| | | | | | |
|------------------------------------|---------------------------|----------|--------------|---------|----------|
| Quartiere | PISCINOLA | | | | |
| Indirizzo | via Nuova Dietro la Vigna | | | Civico | 14/B |
| | Scala | Piano | Seminterrato | Interno | Bouvette |
| Superficie interna in mq: | 48,75 | vani due | W.C. | | |
| Accessibilità | bisogna | | | | |
| Presenza Barriere Architettoniche: | SI | | NO | | |
| Stato Occupazionale | LIBERO | | | | |

In caso di affluente occupato indicare nella casella adiacente la destinazione rilevabile da esso uso, ad. residenza, negozio, autorimessa, deposito, ecc.

| Catasto Urbano | | | | | | |
|----------------|--------|------------|------|-----------|-------------|---------|
| Sezione | Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Consistenza | Rendita |
| | | | | | | |

Il locale è composto da un ampio vano con adiacente un vano di servizio più piccolo e di un WC. Il cespite al momento del sopralluogo, in data 05/01/2018, risulta in buono stato locativo e quindi fruibile senza bisogno di alcun intervento manutentivo. Nel locale insiste un banco bar di vari metri ed alcune suppellettili che l'occupante s'impegna a rimuovere entro sette giorni, liberando così l'immobile e consegnarlo con le relative chiavi.

| STATO MANUTENTIVO FINITURE | | | | | |
|----------------------------|----------|--|---------|-------|---|
| Pavimenti | Scadente | | Normale | Buono | X |
| intonaci/Pitturazioni | Scadente | | Normale | Buono | X |
| Bagno | Scadente | | Normale | Buono | X |
| Bagno di servizio | Scadente | | Normale | Buono | X |
| Rivestimenti | Scadente | | Normale | Buono | X |
| Infissi interni | Scadente | | Normale | Buono | X |
| Infissi esterni | Scadente | | Normale | Buono | X |

| STATO MANUTENTIVO IMPIANTI | | | | | |
|---|----------|--|--------------|----------|---|
| Elettrica | Scadente | | Normale | Buono | X |
| Idrico | Scadente | | Normale | Buono | X |
| Riscaldamento | Scadente | | Normale | Buono | |
| Condizionamento | Scadente | | Normale | Buono | |
| Telefonico | Scadente | | Normale | Buono | |
| T V | Scadente | | Normale | Buono | |
| Ascensore | Scadente | | Normale | Buono | |
| STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO | Scadente | | Normale | Buono | X |
| Presenza rifiuti | Assenti | | Medio/Scarsa | Notevole | |
| Presenza amianto e/o altri rifiuti pericolosi | | | SI | NO | X |

I Tecnici incaricati

N. 23



Direzione Centrale Patrimonio
Servizio P.R.M. Patrimonio Comunale

SCHEDE TECNICHE IMMOBILE

Tecnici incaricati del sopralluogo

| | | |
|---------|-------|-----------|
| Cognome | Nome | Qualifica |
| Sammico | Mario | I.D.T. |

1. ANAGRAFE IMMOBILE

| | | | | | | |
|--|--|---------|----------|-------------|--------------|---|
| Comune | Napoli | Regione | Campania | Codice B.U. | Municipalità | 8 |
| Quartiere | Piscinola Scampia | | | | Civico | |
| Indirizzo | Polifunzionale Via nuova Dietro la Vigna (locale Bouvette) | | | | | |
| Anno di costruzione | anni '80 | Scala | | Piano | Seminterrato | Interno |
| Destinazione d'uso es. residenza, negozio, abitazione, deposito... | | | | | | Commerciale |
| Accessibilità | | | | | | Direttamente da via nuova dietro la vigna |
| Presenza barriere architettoniche | | | | | | Si (scale di ingresso) |
| Stato Occupazionale | | | | | | Libero |

2. SUPERFICIE NETTA (mq)

| | | | | | |
|------------------------------------|-------|------------------|------|------------------|------|
| Interna principale | 48,75 | Sup. accessoria | 0,00 | Sup. scoperta | 0,00 |
| Coefficiente [%] | 100 | Coefficiente [%] | 50 | Coefficiente [%] | 30 |
| Valore | 48,75 | Valore | 0,00 | Valore | 0,00 |
| Totale superficie commerciale (mq) | 48,75 | | | | |

3. DATI CATASTALI

| | | | |
|--------------------------------|---------|------------|---------------------------|
| Immobile decatastrato | Si | No | Accatastamento da variare |
| Variatione catastale suggerita | | | |
| Catasto di: | Terreni | Fabbricati | Sezione |
| Foglio | Sub | Categoria | Rendita |
| Particella | | Consist. | |

4. STATO DELL'IMMOBILE

STATO DI CONSERVAZIONE FINITURE

| | | | | |
|-------------------|----------|----------|---------|--------|
| | Scadente | Mediocre | Normale | Ottimo |
| Pavimenti | | X | X | |
| Intonaci/Pitture | | | X | |
| Bagno | | | | |
| Bagno di servizio | | | X | |
| Rivestimenti | | | X | |
| Infissi interni | | | X | |
| Infissi esterni | | | | |

STATO DI CONSERVAZIONE IMPIANTI

| | | | | | |
|-----------------|----------|----------|----------|---------|--------|
| | Presente | Scadente | Mediocre | Normale | Ottimo |
| Elettrico | | | X | X | |
| Idrico | | | X | X | |
| Riscaldamento | | | | | |
| Condizionamento | NO | | | X | |
| Telefonico | | | | X | |
| TV | | | | | |
| Ascensore | NO | | | | |

STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO

| | | | | |
|---|----------|---------|---|--------|
| Scadente | Mediocre | Normale | X | Ottimo |
| Presenza Rifiuti | NO | | | |
| Presenza amianto e/o altri rifiuti pericolosi | NO | | | |

5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il locale è composto da un ampio vano con adiacente vano di servizio più un piccolo vano W.C.. Il ospite al momento del sopralluogo espletato il 5/01/2018 risulta in buono stato locativo e quindi fruibile senza alcun intervento manutentivo. Nel locale insiste un banco bar di vari metri ed alcune suppellettili che l'occupante si è impegnato a rimuovere entro 7 giorni dalla data del sopralluogo.

6. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE - con valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

| | | | | | | | |
|--------------------------------------|-----------|---------------|---------------------------------|----------|-------------------|----------|---|
| Zona OMI | E83 | Denominazione | Suburbana/MARIANELLA PISCINOLA | Anno | 2017 | Semestre | 1 |
| Tipologia | Negozii | | Stato | Normale | Superficie [L/N] | | |
| Valori di mercato (€/mq) | Min | 1,250,00 | Max | 2,500,00 | Saggio su min [%] | | |
| Valori locazione (€/mq/mese) | Min | 4,70 | Max | 9,30 | Saggio su max [%] | | |
| Stima in condizioni normali (€/mq) | 1,800,00 | | Stima allo stato attuale (€/mq) | | 1,800,00 | | |
| Piu' probabile valore di mercato (€) | 87,750,00 | | Canone di locazione (€/mese) | | 328,19 | | |

Data

11/01/2018

Chironi Totano

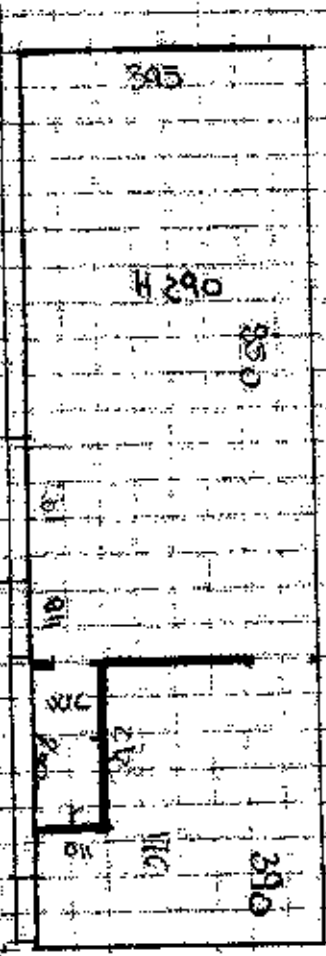
Tecnici incaricati
[Signature]

N. 23

A DIRITTO LA ORIGINE
LA CASA SOUVENTE

12.50 x 3.95 = 49.75 MQ.

Mano



Mo

POLIFUNZIONALE - VIA NUOVA LINDO LA VISTA -
 LOCALE AD USO BAR (PIANO TERRA)
 M.Q. 48.75

M. 2.4



COMUNE DI NAPOLI
DIREZIONE CENTRALE PATRIMONIO
Servizio Progettazione Realizzazione e
Amministrazione Comunale
120. Urbanistica e Storia

Prot. n° PG/2016/ _____
del ____/____/2016__

OGGETTO: sopralluogo via Montagna Spaccata, lotto b int.4.

Con riferimento alla nota del Servizio Politiche per la casa PG/2016/879903 del 7/11/2016, afferente i lavori di ripristino locativo del capannone in oggetto indicato, si rappresenta, che dal sopralluogo eseguito risulta necessario eseguire i seguenti lavori di ripristino:

- Interventi di bonifica con la conseguente rimozione di tutti i materiali e sostanze nocive che si sono sviluppate a seguito dell'incendio e contestuale messa in sicurezza ed eliminazione del pericolo sia all'interno che all'esterno del capannone;
- Demolizioni di tramezzature crollate e conseguente rifacimento, raschiatura di vecchie pitture e successiva tinteggiatura di tutti gli ambienti; rimozione e posa in opera di infissi in ferro, demolizioni e posa in opera di pluviali e condotte di ventilazione, rimozione e posa in opera di pavimenti e rivestimenti; risanamento delle parti in calcestruzzo danneggiate e conseguente verifica strutturale, demolizione e posa in opera di intelaiature facenti parte del lucernaio posto sul solaio di copertura e conseguente posa in opera del manto di asfalto;
- Demolizione e posa in opera di impianto idrico ed elettrico, demolizione e posa in opera di rivestimenti e pavimenti del wc e antibagno.

Si allegano: foto relative allo stato dei luoghi

I.D.T. Carlo Solofrano
I.D.T. Mario Sannino

N. 25



SCHEDE SOPRALLUOGO IMMOBILI AD USO NON RESIDENZIALE

Codice Scheda

9131237037

TECNICI INCARICATI DEL SOPRALLUOGO

| Cognome | Nome | Qualifica / Servizio |
|-----------|-------|----------------------|
| Mirabella | Mario | IoT |
| Solofrano | Carlo | I.D.T. |

Quartiere Soccavo **Viale Traiano** **Civico** 53

Indirizzo **Piano** **Terra** **Interno**

Accessibilità **Altre Indicazioni** Locale commerciale isolato 58 palazzina 225

Stato Occupazionale LIBERO

In caso di immobile occupato indicare nella casella adiacente la destinazione rilevante da esame visivo, es. residenza, negozio, autorimesse, depo. Ro, ecc.

DATI CATASTRALI

| Catasto Urbano | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Consistenza | Rendita |
|----------------|--------|------------|-----|-----------|-------------|---------|
| Sezione | | | | | | |

| Catasto Terreni | Foglio | Particella | Consistenza | Rendita |
|-----------------|--------|------------|-------------|---------|
| | | | | |

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

Il locale si compone di un ampio vano in ingresso e di un piccolo wc con disimpegno, lo stato di conservazione è da ritenersi normale. La zona in cui ricade il cespite è considerata buona commerciabilità.

Indicare: **Mq. 31,52**

Superficie interna in mq:

Presenza Barriere Architettoniche:

11.25

STATO DELL'IMMOBILE

| STATO MANUTENTIVO FINITURE | | | | | | |
|----------------------------|----------|--|---------|--|-------|--|
| Pavimenti | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Intonaci/Pitture | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Bagno | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Bagno di servizio | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Rivestimenti | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Infilati interni | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Infilati esterni | Scadente | | Normale | | Buono | |

| STATO MANUTENTIVO IMPIANTI | | | | | | |
|----------------------------|----------|--|---------|--|-------|--|
| Elettrico | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Idrico | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Riscaldamento | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Condizionamento | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Telefonico | Scadente | | Normale | | Buono | |
| TV | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Ascensore | Scadente | | Normale | | Buono | |

| | | | | | | |
|-------------------------------|----------|--|---------|--|-------|--|
| STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO | Scadente | | Normale | | Buono | |
|-------------------------------|----------|--|---------|--|-------|--|

| | | | | |
|---|----|--|----|--|
| Presenza di zibari alto o basso fusto | SI | | NO | |
| Presenza di Pozzo | SI | | NO | |
| Presenza di Serr | SI | | NO | |
| Presenza di tabelle o deposito attrezzi | SI | | NO | |
| Tipo predominante di cultura | | | | |

| | | | | | | |
|------------------|---------|--|--------------|--|----------|--|
| Presenza rifiuti | Assenti | | Media/Scarsa | | Notevole | |
|------------------|---------|--|--------------|--|----------|--|

| | | | | | | |
|--|--|--|----|--|----|--|
| Presenza smantato o altri rifiuti pericolosi | | | SI | | NO | |
|--|--|--|----|--|----|--|

ALLEGATI

| | | | | |
|---|----|--|----|--|
| 1. Elaborato fotografico (min. 4 foto) | SI | | NO | |
| 2. Visura catastale | SI | | NO | |
| 3. Planimetria catastale/estr. mappa | SI | | NO | |
| 4. Posizionamento in mappa | SI | | NO | |
| 5. Scheda inventariale | SI | | NO | |
| Visura urbanistica (PRG, vincoli, ecc.) | SI | | NO | |
| Altro | SI | | NO | |

I Tecnici incaricati

N. 26

COMUNE DI NAPOLI

SCHEDA SOPRALLUOGO IMMOBILI AD USO NON RESIDENZIALE

Codice Scheda

BU 130F01000T02

TECNICI INCARICATI DEL SOPRALLUOGO

| Cognome | Nome | Qualifica / Servizio |
|-----------|-------|----------------------|
| solofrano | carlo | IDT |
| mirabella | mario | I.D.T. |

1. ANAGRAFE IMMOBILE

| | | | | | | |
|---------------------|--|-------|-------|---------|--------|----|
| Quartiere | Fuorigrotta | | | | | |
| Indirizzo | via della Ginestra 32 ed. 1 P.T. int 2 | | | | Civico | 32 |
| | Scale | Plano | Terra | Interno | | |
| Accessibilità | Buona | | | | | |
| Altre indicazioni | Locale Commerciale | | | | | |
| Stato Occupazionale | LIBERO | | | | | |

In caso di immobile occupato indicare nella casella adiacente la destinazione rilevabile da esame visivo, es. residenza, negozio, autorimessa, deposito, ecc.

2. DATI CATASTALI

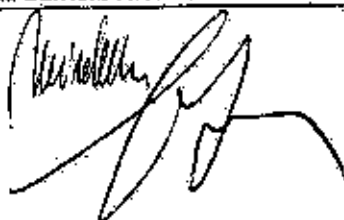
| Catasto Urbano | | | | | | |
|-----------------|--------|------------|-----|-----------|-------------|----------|
| Sezione | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Consistenza | Rendita |
| CHI | 23 | 242 | 3 | C1 | | 5.582,90 |
| Catasto Terreni | | | | | | |
| | Foglio | Particella | | | Consistenza | Rendita |
| | | | | | | |

3. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

| |
|---|
| Locali ad uso commerciale utilizzati abusivamente ad abitazione di due ampi vani ed accessori per un totale di mq. 91,76. le condizioni generali di conservazione sono da considerarsi buone. |
| |
| |
| |
| |

Indicare:

| | |
|------------------------------------|-----------|
| Superficie interna in mq: | 91,76 mq. |
| Presenza Barriere Architettoniche: | |



N. 26

4 STATO DELL'IMMOBILE

| STATO MANUTENTIVO FINITURE | | | | | | |
|----------------------------|----------|--|--------------------|-----------|-------|--|
| Pavimenti | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Intonaci/Pitture | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Bagno | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Bagno di servizio | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Rivestimenti | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Infissi interni | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Infissi esterni | Scadente | | Normale | ALLUMINIO | Buono | |

| STATO MANUTENTIVO IMPIANTI | | | | | | |
|----------------------------|----------|--|--------------------|--|-------|--|
| Elettrico | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Idrico | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Riscaldamento | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Condizionamento | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Telefonico | Scadente | | Normale | | Buono | |
| T V | Scadente | | Normale | | Buono | |
| Ascensore | Scadente | | Normale | | Buono | |

| | | | | | | |
|--------------------------------------|----------|--|--------------------|--|-------|--|
| STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO | Scadente | | Normale | | Buono | |
|--------------------------------------|----------|--|--------------------|--|-------|--|

5 STATO DELL'AREA

| | | | | |
|---|----|--|----|--|
| Presenza di alberi alto o basso fusto | SI | | NO | |
| Presenza di Pozzo | SI | | NO | |
| Presenza di Serre | SI | | NO | |
| Presenza di tettoia o deposito attrezzi | SI | | NO | |
| Tipo predominante di coltura | | | | |

| | | | | | | |
|------------------|---------|--|--------------|--|----------|--|
| Presenza rifiuti | Assenti | | Medio/Scarsi | | Notevole | |
|------------------|---------|--|--------------|--|----------|--|

| | | | | | |
|---|--|----|--|----|--|
| Presenza amianto e/o altri rifiuti pericolosi | | SI | | NO | |
|---|--|----|--|----|--|

ALLEGATI

| | | | | |
|---|----|--|----|--|
| 1. Elaborato fotografico (min. 4 foto) | SI | | NO | |
| 2. Visura catastale | SI | | NO | |
| 3. Planimetria catastale/estr. mappa | SI | | NO | |
| 4. Posizionamento in mappa | SI | | NO | |
| 5. Scheda inventariale | SI | | NO | |
| 6. Visura urbanistica (PRG, vincoli, ecc..) | SI | | NO | |
| 7. Altro | SI | | NO | |

I Tecnici incaricati

