



Area Manutenzione

Servizio Tecnico Patrimonio

**SCHEDE TECNICA IMMOBILE**

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome	Nome	Qualifica
Toscano	Giovanni	Funzionario Ingegnere

**1. ANAGRAFE IMMOBILE**

Comune	Napoli	Regione	Campania	Codice B.U.	990115004-5-6-7-8	
Quartiere	Mercato			Municipalità	2	
Indirizzo	Piazza Mercato				Civico	94-8 e 101-2
Anno di costruzione	Scala	Piano	Terra e Primo	Interno		
Destinazione d'uso Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...					Negozi	
Accessibilità					Direttamente da Piazza Mercato	
Presenza barriere architettoniche					Si	
Stato Occupazionale					Libero	

**2. SUPERFICIE NETTA [mq]**

Interna principale	890,00	Sup. accessoria	108,00	Sup. scoperta	0,00
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	890,00	Valore	54,00	Valore	0,00
<b>Totale superficie commerciale [mq]</b>	<b>660,80</b>				

**3. DATI CATASTALI**

Immobile accatastato	Si	No	X	Accatastamento da variare	
Variazione catastale suggerita					
Catasto di	Terreni	Fabbricati	Sezione		
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consist.	Rendita

**4. STATO DELL'IMMOBILE**

**STATO DI CONSERVAZIONE FINITURE**

	Scadente	Mediocre	Normale	Ottimo
Pavimenti	X			
Intonaci/Pitturazioni	X			
Bagno				
Bagno di servizio				
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	X	Mediocre	Normale	Ottimo
Presenza Rifiuti				Si
Presenza amianto e/o altri rifiuti pericolosi				No

**5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il cespite in oggetto è ubicato in Piazza Mercato con ingresso ai civici 94, 95, 96, 97, 98, 101 e 102, con destinazione commerciale. E' costituito da un piano terra avente una superficie utile pari a circa 487,53 mq, con n. 7 vani di accesso sulla piazza, e da un primo piano avente una superficie utile pari a circa 405,98 mq, composto da n. 9 ambienti prospicienti la piazza e da n. 1 ambiente retrostante, non collegato ai precedenti ambienti allo stesso piano, dal quale si accede, tramite una rampa di scala, ad un sovrastante soppalco avente una superficie utile pari a circa 108 mq (quest'ultimo valutato con un coefficiente di superficie pari a 0,50). Il piano terra ed il primo piano sono collegati mediante n. 2 scale con rampe e n. 1 scala a chiocciola. La superficie totale utile risulta pari a circa 1000 mq (valutata così come indicato dal documento "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI"). Ai fini della valutazione la stessa viene ridotta con un coefficiente pari a 0,70 in considerazione della sua notevole consistenza e pertanto pari a 660,80mq. Si presenta in scadenti condizioni manutentive sia edili che impiantistiche, desunte mediante sopralluogo espletato presso il cespite in argomento. La valutazione del canone viene effettuata assumendo lo stato conservativo attuale (quindi scadente) e decurtando i costi necessari al ripristino locativo, includendo gli oneri necessari allo smaltimento della notevole quantità di rifiuti presente, confrontando i valori della zona omogenea di riferimento con quella di "negozi" in coerenza con la tipologia di utilizzo del bene in argomento.

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

Zona OMI	B8	Denominazione	Centrale/Parte est centro antico: P.zza Mercato-Mez.		Anno	2020	Semestre	2
Tipologia	Negozi		Stato	Scadente (800€/mq per condizioni normali)	Superficie [L/N]	L		
Valori di mercato [€/mq]	Min	1.700,00	Max	3.400,00	Saggio su min [%]	5,51		
Valori locazione [€/mqx mese]	Min	7,80	Max	15,50	Saggio su max [%]	5,47		
Stima in condizioni normali [€/mq]	2.200,00		Stima allo stato attuale [€/mq]		1.400,00			
<b>Più probabile valore di mercato [€]</b>	<b>925.120,00</b>		<b>Canone di locazione [€/mese]</b>		<b>4.231,06</b>			

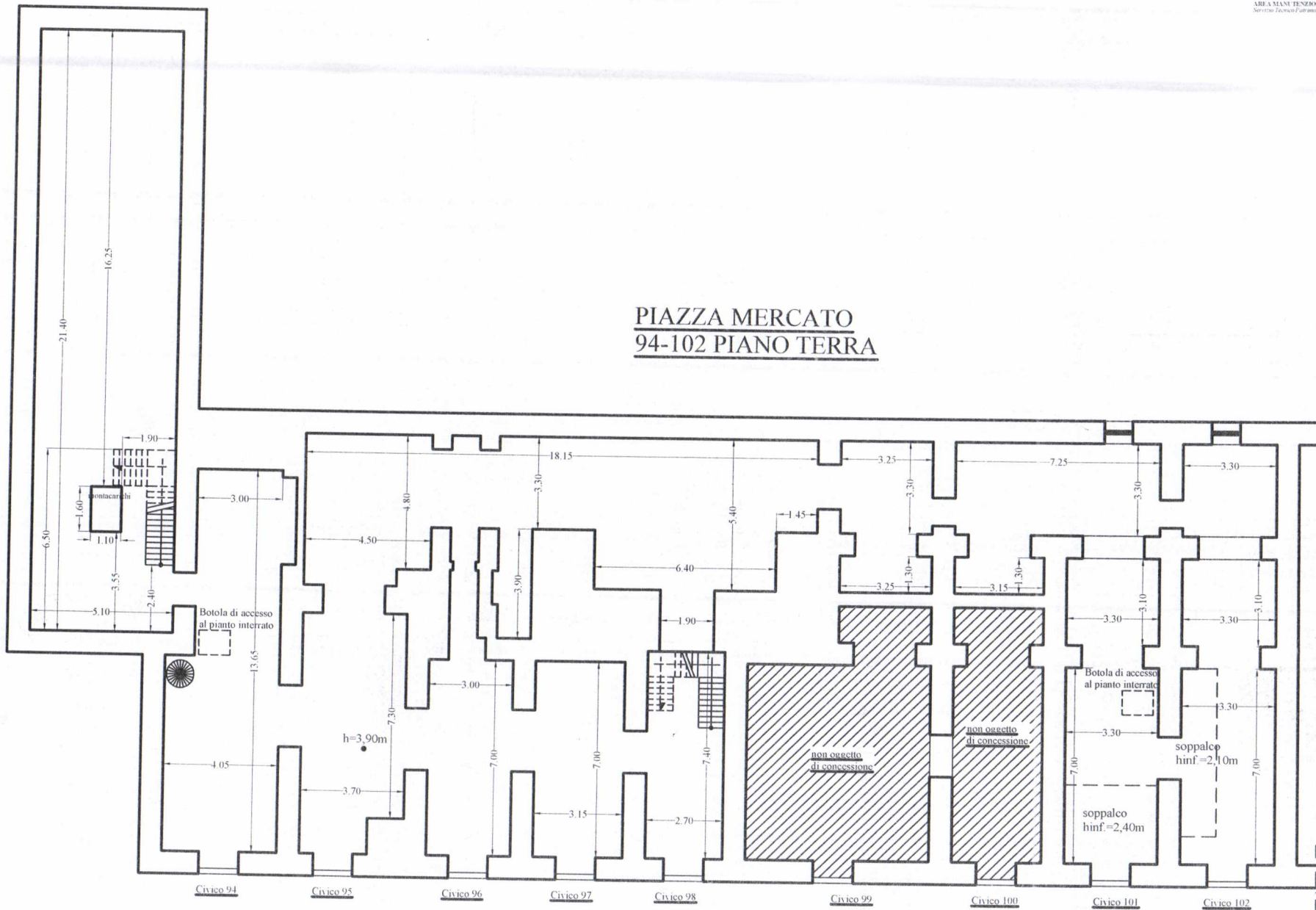
Napoli, 21/04/2021

Il Tecnico

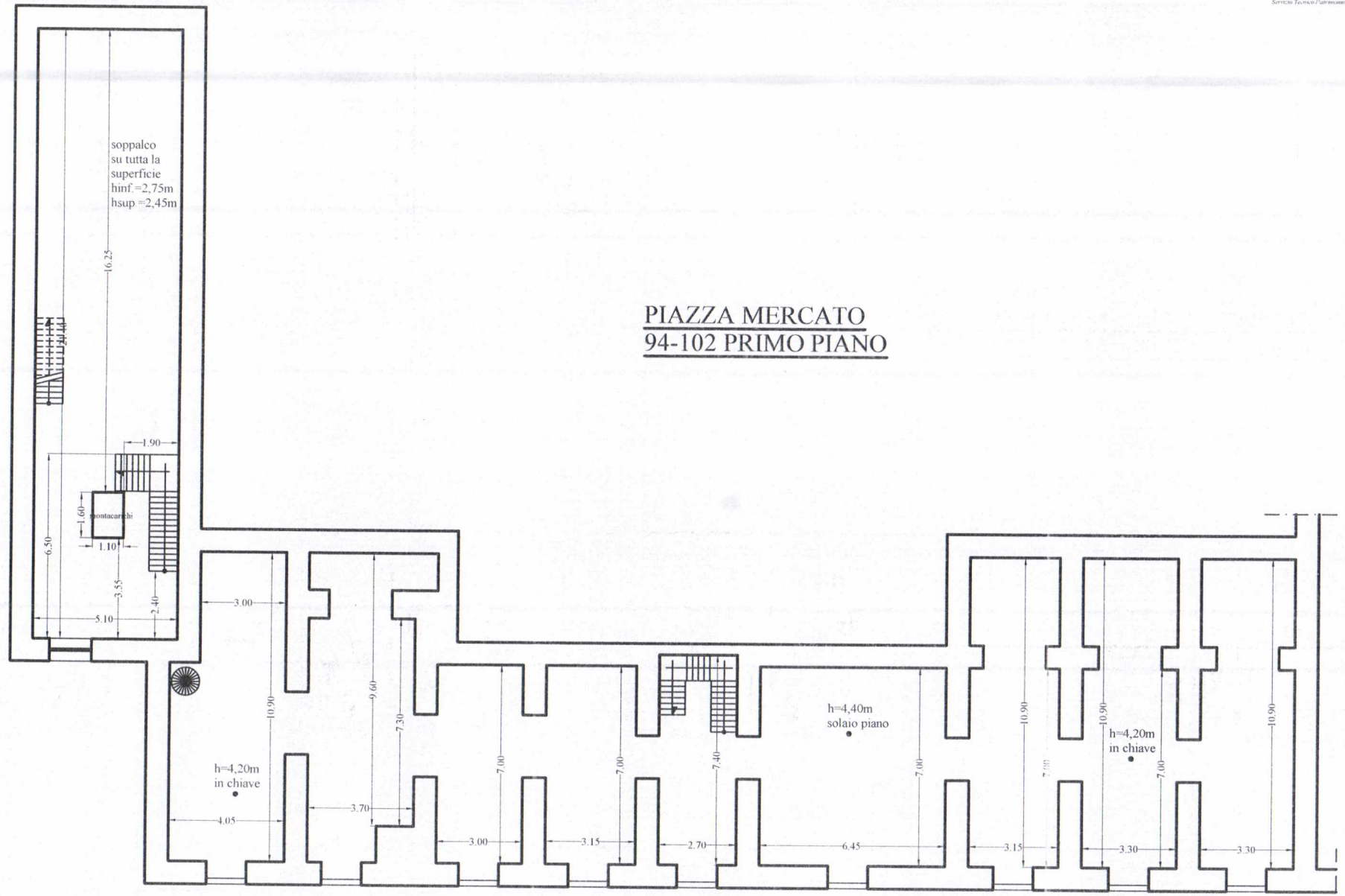
Ing. Giovanni Toscano



# PIAZZA MERCATO 94-102 PIANO TERRA



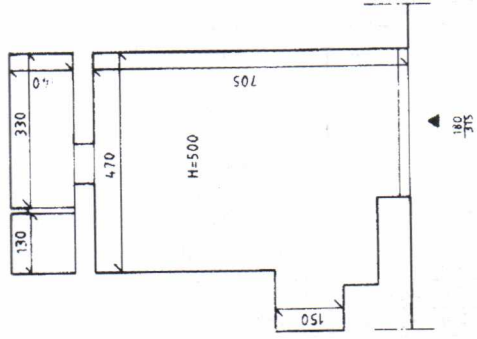
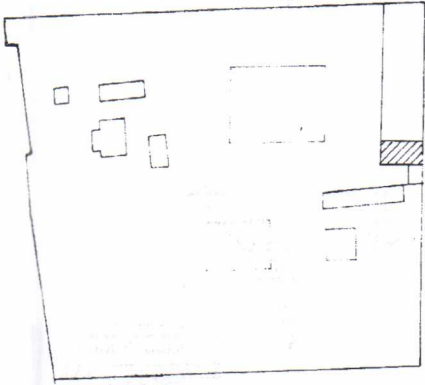
PIAZZA MERCATO  
94-102 PRIMO PIANO





<b>SCHEDA TECNICA IMMOBILE</b>											
Tecnici incaricati del sopralluogo											
Cognome			Nome				Qualifica				
<b>1. ANAGRAFE IMMOBILE</b>											
Comune	Napoli		Regione	Campania		Codice B.U.	990160015				
Quartiere	Mercato				Municipalità	2					
Indirizzo	Via Ludovico Bianchini						Civico	5			
Anno di costruzione	Scala		Piano	Terra		Interno					
Destinazione d'uso <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>					Negozio						
Accessibilità					Direttamente da Via Ludovico Bianchini						
Presenza barriere architettoniche					No						
Stato Occupazionale					Libero						
<b>2. SUPERFICIE NETTA [mq]</b>											
Interna principale	41,00	Sup. accessoria	0,00		Sup. scoperta	0,00					
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50		Coefficiente [%]	10					
Valore	41,00	Valore	0,00		Valore	0,00					
<b>Totale superficie commerciale [mq]</b>		<b>41,00</b>									
<b>3. DATI CATASTALI</b>											
Immobile accatastato	Si	X	No	Accatastamento da variare							
Variazione catastale suggerita											
Catasto di	Napoli		Terreni			Fabbricati	X		Sezione	MER	
Foglio	7	Particella	613	Sub	1	Categoria	C/1	Consist.	Rendita		
<b>4. STATO DELL'IMMOBILE</b>											
<i>STATO DI CONSERVAZIONE FINITURE</i>											
	Scadente		Mediocre		Normale		Ottimo				
Pavimenti	X										
Intonaci/Pitturazioni	X										
Bagno	X										
Bagno di servizio											
Rivestimenti	X										
Infissi interni	X										
Infissi esterni	X										
<i>STATO DI CONSERVAZIONE IMPIANTI</i>											
	Presente	Scadente		Mediocre		Normale		Ottimo			
Elettrico		X									
Idrico		X									
Riscaldamento											
Condizionamento											
Telefonico											
TV											
Ascensore											
<b>STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO</b>											
Scadente	X	Mediocre		Normale		Ottimo					
Presenza Rifiuti					Si						
Presenza amianto e/o altri rifiuti pericolosi					No						
<b>5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</b>											
<p>Il cespite in oggetto è ubicato in via Ludovico Bianchini con ingresso al civico 5, con destinazione commerciale. E' costituito da n.1 locale al piano terra prospiciente sulla strada principale. La superficie totale utile risulta pari a mq 41, così come risulta da planimetria agli atti dello Scrivente Servizio allegata alla presente scheda. Si presenta in scadenti condizioni manutentive sia edili che impiantistiche, desunte mediante sopralluogo espletato presso il cespite in argomento. La valutazione del canone viene effettuata assumendo lo stato conservativo attuale (quindi scadente), confrontando i valori della zona omogenea di riferimento con quella di "negozi" in coerenza con la categoria catastale del bene in argomento.</p>											
<b>6. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE - con valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)</b>											
Zona OMI	B8	Denominazione			Centrale/Parte est centro antico		Anno	2020	Semestre	1	
Tipologia	Negozio			Stato	Scadente (400€/mq per condizioni normali)		Superficie [L/N]		L		
Valori di mercato [€/mq]	Min	1.700,00		Max	3.400,00		Saggio su min [%]		5,51		
Valori locazione [€/mqxmese]	Min	7,80		Max	15,50		Saggio su max [%]		5,47		
Stima in condizioni normali [€/mq]				Stima allo stato attuale [€/mq]				2.150,00			
<b>Più probabile valore di mercato [€]</b>				<b>88.150,00</b>		<b>Canone di locazione [€/mese]</b>		<b>403,16</b>			





PIANO TERRA



**SCHEDA TECNICA IMMOBILE**

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome	Nome	Qualifica

**1. ANAGRAFE IMMOBILE**

Comune	<b>Napoli</b>	Regione	<b>Campania</b>	Codice B.U.	<b>940086014</b>	
Quartiere	<b>Mercato</b>			Municipalità	<b>2</b>	
Indirizzo	<b>Via Duca di San Donato</b>				Civico	<b>55</b>
Anno di costruzione	Scala	Piano	<b>Terra</b>	Interno		
Destinazione d'uso <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>	<b>Negozio</b>					
Accessibilità	<b>Direttamente da Via Duca di San Donato</b>					
Presenza barriere architettoniche	<b>No</b>					
Stato Occupazionale	<b>Libero</b>					

**2. SUPERFICIE NETTA [mq]**

Interna principale	26,00	Sup. accessoria	0,00	Sup. scoperta	0,00
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	26,00	Valore	0,00	Valore	0,00
<b>Totale superficie commerciale [mq]</b>	<b>26,00</b>				

**3. DATI CATASTALI**

Immobile accatastato	Si	<b>X</b>	No	Accatastamento da variare							
Variazione catastale suggerita											
Catasto di	<b>Napoli</b>		Terreni	Fabbricati	<b>X</b>	Sezione	<b>MER</b>				
Foglio	<b>7</b>	Particella	<b>612</b>	Sub	<b>3</b>	Categoria	<b>C/1</b>	Consist.		Rendita	

**4. STATO DELL'IMMOBILE**

**STATO DI CONSERVAZIONE FINITURE**

	Scadente	Mediocre	Normale	Ottimo
Pavimenti	<b>X</b>			
Intonaci/Pitturazioni	<b>X</b>			
Bagno				
Bagno di servizio				
Rivestimenti	<b>X</b>			
Infissi interni	<b>X</b>			
Infissi esterni	<b>X</b>			

**STATO DI CONSERVAZIONE IMPIANTI**

	Presente	Scadente	Mediocre	Normale	Ottimo
Elettrico		<b>X</b>			
Idrico		<b>X</b>			
Riscaldamento					
Condizionamento					
Telefonico					
TV					
Ascensore					

**STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO**

Scadente	<b>X</b>	Mediocre		Normale		Ottimo	
Presenza Rifiuti						<b>Si</b>	
Presenza amianto e/o altri rifiuti pericolosi						<b>No</b>	

**5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il cespite in oggetto è ubicato in via Duca di San Donato con ingresso al civico 55, con destinazione commerciale. E' costituito da n.1 locale al piano terra prospiciente sulla strada principale. La superficie totale utile risulta pari a mq 26, così come risulta da planimetria agli atti dello Scrivente Servizio allegata alla presente scheda. Si presenta in scadenti condizioni manutentive sia edili che impiantistiche, desunte mediante sopralluogo espletato presso il cespite in argomento. La valutazione del canone viene effettuata assumendo lo stato conservativo attuale (quindi scadente), confrontando i valori della zona omogenea di riferimento con quella di "negozi" in coerenza con la categoria catastale del bene in argomento.

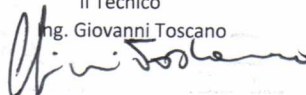
**6. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE - con valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)**

Zona OMI	<b>B8</b>	Denominazione	<b>Centrale/Parte est centro antico</b>		Anno	<b>2020</b>	Semestre	<b>1</b>
Tipologia	<b>Negozi</b>		Stato	Scadente (400€/mq per condizioni normali)		Superficie [L/N]	<b>L</b>	
Valori di mercato [€/mq]	Min	1.700,00	Max	3.400,00	Saggio su min [%]		<b>5,51</b>	
Valori locazione [€/mqxmese]	Min	7,80	Max	15,50	Saggio su max [%]		<b>5,47</b>	
Stima in condizioni normali [€/mq]	2.550,00			Stima allo stato attuale [€/mq]		2.150,00		
<b>Più probabile valore di mercato [€]</b>	<b>55.900,00</b>			<b>Canone di locazione [€/mese]</b>		<b>255,66</b>		

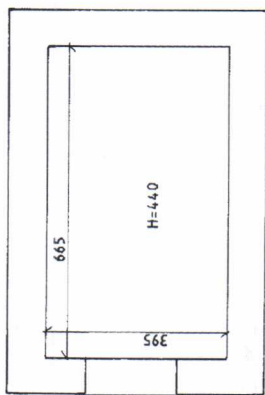
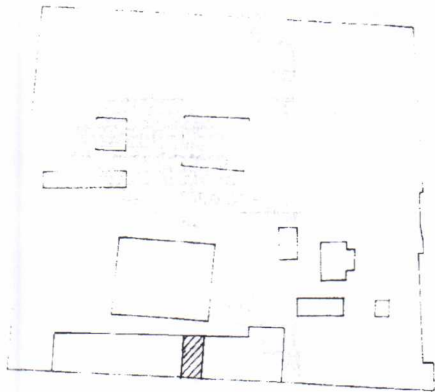
Napoli, 27/10/2020

Il Tecnico

Ing. Giovanni Toscano



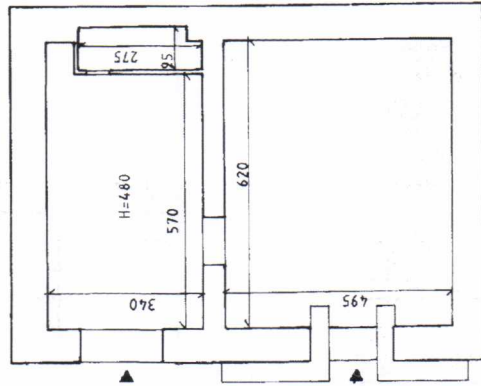
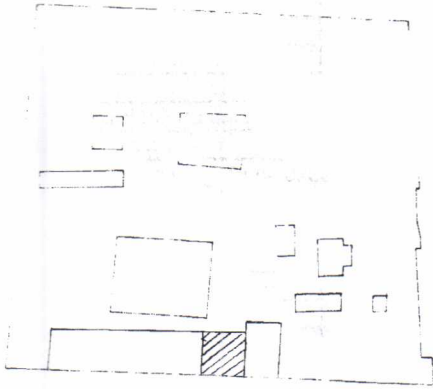






SCHEDE TECNICA IMMOBILE									
Tecnici incaricati del sopralluogo									
Cognome			Nome				Qualifica		
1. ANAGRAFE IMMOBILE									
Comune	Napoli		Regione	Campania		Codice B.U.	940086003		
Quartiere	Mercato					Municipalità	2		
Indirizzo	Via Duca di San Donato						Civico	57-59	
Anno di costruzione		Scala		Piano		Terra	Interno		
Destinazione d'uso	Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...					Negozio			
Accessibilità	Direttamente da Via Duca di San Donato								
Presenza barriere architettoniche	No								
Stato Occupazionale	Libero								
2. SUPERFICIE NETTA [mq]									
Interna principale	55,00		Sup. accessoria	0,00		Sup. scoperta	0,00		
Coefficiente [%]	100		Coefficiente [%]	50		Coefficiente [%]	10		
Valore	55,00		Valore	0,00		Valore	0,00		
<b>Totale superficie commerciale [mq]</b>	<b>55,00</b>								
3. DATI CATASTALI									
Immobile accatastato	Si		X	No		Accatastamento da variare			
Variazione catastale suggerita									
Catasto di	Napoli		Terreni		Fabbricati	X		Sezione	MER
Foglio	7	Particella	612	Sub	4	Categoria	C/1	Consist.	Rendita
4. STATO DELL'IMMOBILE									
STATO DI CONSERVAZIONE FINITURE									
		Scadente		Mediocre		Normale		356 Ottimo	
Pavimenti		X							
Intonaci/Pitturazioni		X							
Bagno		X							
Bagno di servizio									
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	X	Mediocre		Normale		Ottimo			
Presenza Rifiuti						Si			
Presenza amianto e/o altri rifiuti pericolosi						No			
5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE									
<p>Il cespite in oggetto è ubicato in via Duca di San Donato con doppio ingresso ai civici 57 e 59, con destinazione commerciale. E' costituito da n.2 locali al piano terra prospicienti sulla strada principale, di cui il primo con ingresso al civico 57 ha una superficie utile di mq 32, mentre il secondo con ingresso al civico 59 ha una superficie utile di mq 23. La superficie totale utile risulta pari a mq 55, così come risulta da planimetria agli atti dello Scrivente Servizio allegata alla presente scheda. Si presenta in scadenti condizioni manutentive sia edili che impiantistiche, desunte mediante sopralluogo espletato presso il cespite in argomento. La valutazione del canone viene effettuata assumendo lo stato conservativo attuale (quindi scadente), confrontando i valori della zona omogenea di riferimento con quella di "negozi" in coerenza con la categoria catastale del bene in argomento.</p>									
6. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE - con valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)									
Zona OMI	B8	Denominazione	Centrale/Parte est centro antico			Anno	2020	Semestre	1
Tipologia	Negozzi		Stato	Scadente (400€/mq per condizioni normali)		Superficie [L/N]		L	
Valori di mercato [€/mq]	Min	1.700,00		Max	3.400,00		Saggio su min [%]	5,51	
Valori locazione [€/mqxmese]	Min	7,80		Max	15,50		Saggio su max [%]	5,47	
Stima in condizioni normali [€/mq]	2.550,00			Stima allo stato attuale [€/mq]			2.150,00		
<b>Più probabile valore di mercato [€]</b>	<b>118.250,00</b>			<b>Canone di locazione [€/mese]</b>			<b>540,82</b>		





PIANO TERRA



Area Manutenzione

Servizio Tecnico Patrimonio

**SCHEDA TECNICA IMMOBILE**

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome	Nome	Qualifica
Toscano	Giovanni	Funzionario Ingegnere

**1. ANAGRAFE IMMOBILE**

Comune	Napoli	Regione	Campania	Codice B.U.	70119F00TE02	
Quartiere	Stella			Municipalità	3	
Indirizzo	Via Stella				Civico	138 e 139
Anno di costruzione	Scala	Piano	Terra	Interno		
Destinazione d'uso <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>	Negozio					
Accessibilità	Direttamente da Via Stella					
Presenza barriere architettoniche	No					
Stato Occupazionale	Libero					

**2. SUPERFICIE NETTA [mq]**

Interna principale	44,94	Sup. accessoria	0,00	Sup. scoperta	0,00
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	44,94	Valore	0,00	Valore	0,00
<b>Totale superficie commerciale [mq]</b>	<b>44,94</b>				

**3. DATI CATASTALI**

Immobile accatastato	Si	X	No	Accatastamento da variare		
Variazione catastale suggerita						
Catasto di	Napoli	Terreni		Fabbricati	X	
Foglio	6	Particella	204	Sub	Categoria	C/1
					Consist.	
					Sezione	STE
					Rendita	

**4. STATO DELL'IMMOBILE**

**STATO DI CONSERVAZIONE FINITURE**

	Scadente	Mediocre	Normale	Ottimo
Pavimenti		X		
Intonaci/Pitturazioni		X		
Bagno		X		
Bagno di servizio				
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	X	Normale	Ottimo
Presenza Rifiuti	Si			
Presenza amianto e/o altri rifiuti pericolosi	No			

**5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il cespite in oggetto è ubicato in Via Stella con ingresso ai civici 138 e 139, con destinazione commerciale. E' costituito da n. 2 ambienti al piano terra prospicienti sulla strada principale, n. 1 ambiente retrostante e vani accessori. La superficie totale utile risulta pari a circa 44,94 mq, così come risulta da planimetria agli atti dello Scrivener Servizio allegata alla presente scheda. Si riscontra nel locale con accesso al civico 138 nella parte attigua all'accesso dei locali accessori una altezza in chiave pari a 2,30m. Si presenta in mediocri condizioni manutentive sia edili che impiantistiche, desunte mediante sopralluogo espletato presso il cespite in argomento. La valutazione del canone viene effettuata assumendo lo stato conservativo attuale (quindi mediocre), confrontando i valori della zona omogenea di riferimento con quella di "negozi" in coerenza con la categoria catastale del bene in argomento.

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

Zona OMI	C26	Denominazione	Semicentrale/Sanità-Stella-Oss.Astr.-Miracoli-Nocelle	Anno	2020	Semestre	2
Tipologia	Negozio		Stato	Mediocre (200€/mq per condizioni normali)	Superficie [L/N]	L	
Valori di mercato [€/mq]	Min	1.600,00	Max	3.200,00	Saggio su min [%]	5,55	
Valori locazione [€/mqxmese]	Min	7,40	Max	14,60	Saggio su max [%]	5,48	
Stima in condizioni normali [€/mq]	2.700,00		Stima allo stato attuale [€/mq]	2.500,00			
<b>Più probabile valore di mercato [€]</b>	<b>112.350,00</b>		<b>Canone di locazione [€/mese]</b>	<b>516,11</b>			

Napoli, 02/04/2021

Il Tecnico

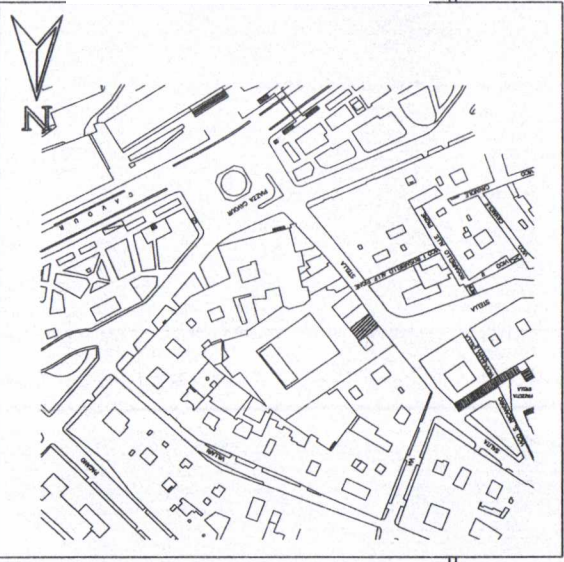
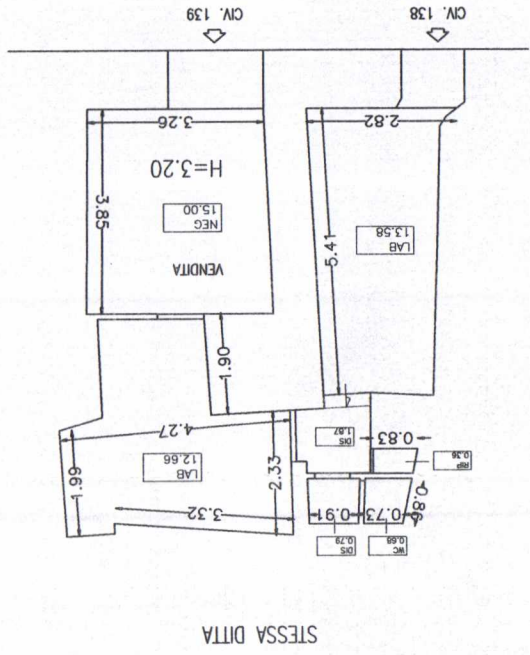
Ing. Giovanni Toscano





scala  
 TE piano  
 Interno

SALITA STELLA



Studio \_\_\_\_\_  
 Squadra \_\_\_\_\_  
 Timbro \_\_\_\_\_  
 Firma \_\_\_\_\_

Scala 1 : 100

codice **70119FDDTE02**  
 Indirizzo **SALITA STELLA 138/139**  
 Isolato comparto stralcio edificio \_\_\_\_\_  
 compilato da **GEOM. P. DEFLIPPO**  
 data **03/09/2001**

COMUNE DI NAPOLI







Area Manutenzione

Servizio Tecnico Patrimonio

**SCHEDA TECNICA IMMOBILE**

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome <b>Toscano</b>	Nome <b>Giovanni</b>	Qualifica <b>Funziionario Ingegnere</b>
---------------------------	-------------------------	--

**1. ANAGRAFE IMMOBILE**

Comune	<b>Napoli</b>	Regione	<b>Campania</b>	Codice B.U.	<b>70119F00TE04</b>	
Quartiere	<b>Stella</b>	Municipalità		<b>3</b>		
Indirizzo	<b>Via Stella</b>				Civico	<b>141</b>
Anno di costruzione	Scala	Piano	<b>Terra</b>	Interno		
Destinazione d'uso <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>			<b>Negozio</b>			
Accessibilità			<b>Direttamente da Via Stella</b>			
Presenza barriere architettoniche			<b>No</b>			
Stato Occupazionale			<b>Libero</b>			

**2. SUPERFICIE NETTA [mq]**

Interna principale	34,08	Sup. accessoria	0,00	Sup. scoperta	0,00
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	34,08	Valore	0,00	Valore	0,00
<b>Totale superficie commerciale [mq]</b>	<b>34,08</b>				

**3. DATI CATASTALI**

Immobile accatastato	Si	<b>X</b>	No	Accatastamento da variare					
Variazione catastale suggerita									
Catasto di	<b>Napoli</b>		Terreni	Fabbricati	<b>X</b>	Sezione	<b>STE</b>		
Foglio	<b>6</b>	Particella	<b>204</b>	Sub	<b>6</b>	Categoria	<b>C/1</b>	Consist.	Rendita

**4. STATO DELL'IMMOBILE**

**STATO DI CONSERVAZIONE FINITURE**

	Scadente	Mediocre	Normale	Ottimo
Pavimenti		<b>X</b>		
Intonaci/Pitturazioni		<b>X</b>		
Bagno		<b>X</b>		
Bagno di servizio				
Rivestimenti		<b>X</b>		
Infissi interni		<b>X</b>		
Infissi esterni		<b>X</b>		

**STATO DI CONSERVAZIONE IMPIANTI**

	Presente	Scadente	Mediocre	Normale	Ottimo
Elettrico			<b>X</b>		
Idrico			<b>X</b>		
Riscaldamento					
Condizionamento					
Telefonico					
TV					
Ascensore					

**STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO**

Scadente	Mediocre	<b>X</b>	Normale	Ottimo
Presenza Rifiuti				
<b>No</b>				
Presenza amianto e/o altri rifiuti pericolosi				
<b>No</b>				

**5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il cespite in oggetto è ubicato in Via Stella con ingresso al civici 141, con destinazione commerciale. E' costituito da n. 1 ambiente al piano terra prospiciente sulla strada principale, n. 1 ambiente retrostante e bagno. La superficie totale utile risulta pari a circa 34,08 mq, così come risulta da planimetria agli atti dello Scrivente Servizio allegata alla presente scheda. Si presenta in mediocri+ condizioni manutentive sia edili che impiantistiche, desunte mediante sopralluogo espletato presso il cespite in argomento. La valutazione del canone viene effettuata assumendo lo stato conservativo attuale (quindi mediocre), confrontando i valori della zona omogenea di riferimento con quella di "negozi" in coerenza con la categoria catastale del bene in argomento.

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

Zona OMI	<b>C26</b>	Denominazione	<b>Semicentrale/Sanità-Stella-Oss.Astr.-Miracoli-Nocelle</b>		Anno	<b>2020</b>	Semestre	<b>2</b>
Tipologia	<b>Negozi</b>		Stato	<b>Mediocre (200€/mq per condizioni normali)</b>		Superficie [L/N]	<b>L</b>	
Valori di mercato [€/mq]	Min	1.600,00	Max	3.200,00	Saggio su min [%]		<b>5,55</b>	
Valori locazione [€/mqxmese]	Min	7,40	Max	14,60	Saggio su max [%]		<b>5,48</b>	
Stima in condizioni normali [€/mq]	2.700,00		Stima allo stato attuale [€/mq]		2.500,00			
<b>Più probabile valore di mercato [€]</b>	<b>85.200,00</b>		<b>Canone di locazione [€/mese]</b>		<b>391,39</b>			

Napoli, 02/04/2021

Il Tecnico

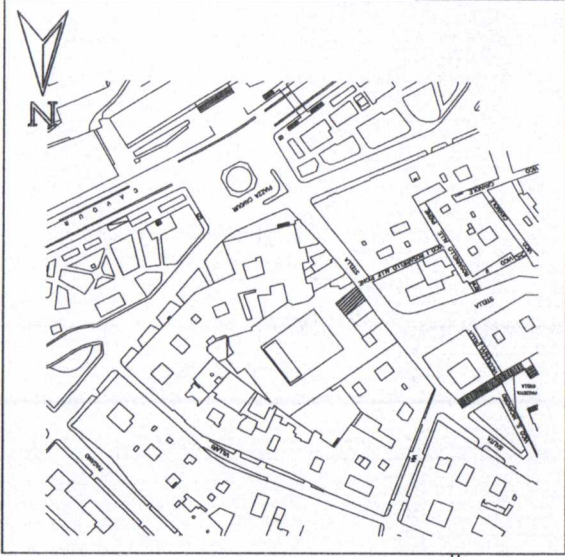
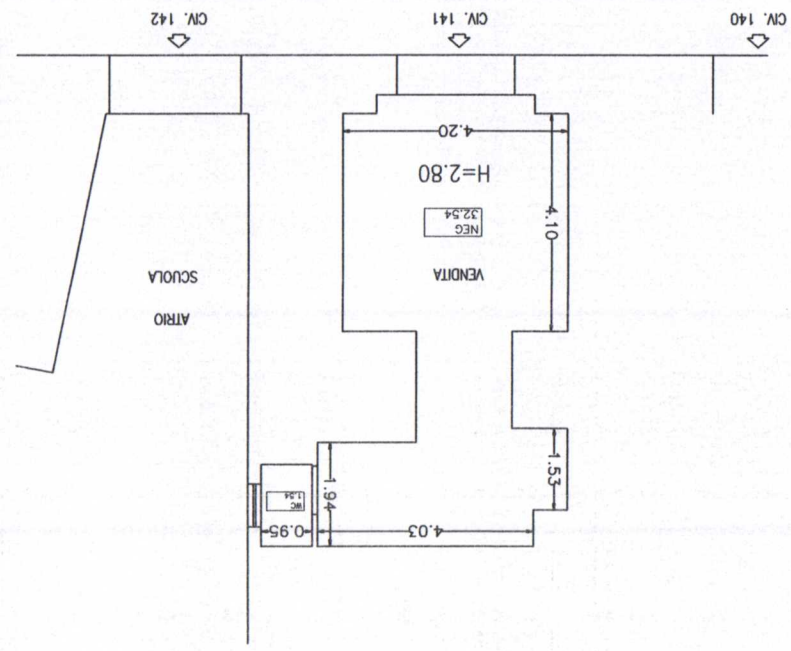
Ing. Giovanni Toscano  
*Giovanni Toscano*





scala  
 piano  
 Interno

SALITA STELLA



Studio \_\_\_\_\_  
 Squadra \_\_\_\_\_  
 Timbro \_\_\_\_\_  
 Firma \_\_\_\_\_

Scala 1 : 100

codice 70119F00TE04  
 indirizzo SALITA STELLA 141  
 isolato comparto stralcio edificio \_\_\_\_\_  
 compilato da GEOM. P. DEFILIPPO  
 data 03/09/2001

COMUNE DI NAPOLI







Area Manutenzione

Servizio Tecnico Patrimonio

**SCHEDA TECNICA IMMOBILE**

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome	Nome	Qualifica
Toscano	Giovanni	Funzionario Ingegnere

**1. ANAGRAFE IMMOBILE**

Comune	Napoli	Regione	Campania	Codice B.U.	70119F00TE05	
Quartiere	Stella		Municipalità	3		
Indirizzo	Via Stella				Civico	143
Anno di costruzione	Scala	Piano	Terra	Interno		
Destinazione d'uso	Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito... <b>Negozio</b>					
Accessibilità	<b>Direttamente da Via Stella</b>					
Presenza barriere architettoniche	<b>No</b>					
Stato Occupazionale	<b>Libero</b>					

**2. SUPERFICIE NETTA [mq]**

Interna principale	19,02	Sup. accessoria	0,00	Sup. scoperta	0,00
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	19,02	Valore	0,00	Valore	0,00
<b>Totale superficie commerciale [mq]</b>	<b>19,02</b>				

**3. DATI CATASTALI**

Immobile accatastato	Si	X	No	Accatastamento da variare	
Variazione catastale suggerita					
Catasto di	Napoli	Terreni		Fabbricati	X
Foglio	6	Particella	294	Sub	7
				Categoria	C/1
				Consist.	
				Sezione	STE
				Rendita	

**4. STATO DELL'IMMOBILE**

**STATO DI CONSERVAZIONE FINITURE**

	Scadente	Mediocre	Normale	Ottimo
Pavimenti		X		
Intonaci/Pitturazioni		X		
Bagno		X		
Bagno di servizio				
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	X	Normale	Ottimo
Presenza Rifiuti	<b>No</b>			
Presenza amianto e/o altri rifiuti pericolosi	<b>No</b>			

**5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il cespite in oggetto è ubicato in Via Stella con ingresso al civico 143, con destinazione commerciale. E' costituito da n. 1 ambiente al piano terra prospiciente sulla strada principale, con retrostanti vani accessori. La superficie totale utile risulta pari a circa 19,02 mq, così come risulta da planimetria agli atti dello Scrivente Servizio allegata alla presente scheda. Si presenta in mediocri condizioni manutentive sia edili che impiantistiche, desunte mediante sopralluogo espletato presso il cespite in argomento. La valutazione del canone viene effettuata assumendo lo stato conservativo attuale (quindi mediocre), confrontando i valori della zona omogenea di riferimento con quella di "negozi" in coerenza con la categoria catastale del bene in argomento.

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

Zona OMI	C26	Denominazione	Sementrale/Sanit�-Stella-Oss.Astr.-Miracoli-Nocella		Anno	2020	Semestre	2
Tipologia	Negozii		Stato	Mediocre (200€/mq per condizioni normali)	Superficie [L/N]	L		
Valori di mercato [€/mq]	Min	1.600,00	Max	3.200,00	Saggio su min [%]	5,55		
Valori locazione [€/mqxmese]	Min	7,40	Max	14,60	Saggio su max [%]	5,48		
Stima in condizioni normali [€/mq]	2.700,00		Stima allo stato attuale [€/mq]		2.500,00			
<b>Più probabile valore di mercato [€]</b>	<b>47.550,00</b>		<b>Canone di locazione [€/mese]</b>		<b>218,43</b>			

Napoli, 02/04/2021

Il Tecnico

Ing. Giovanni Toscano



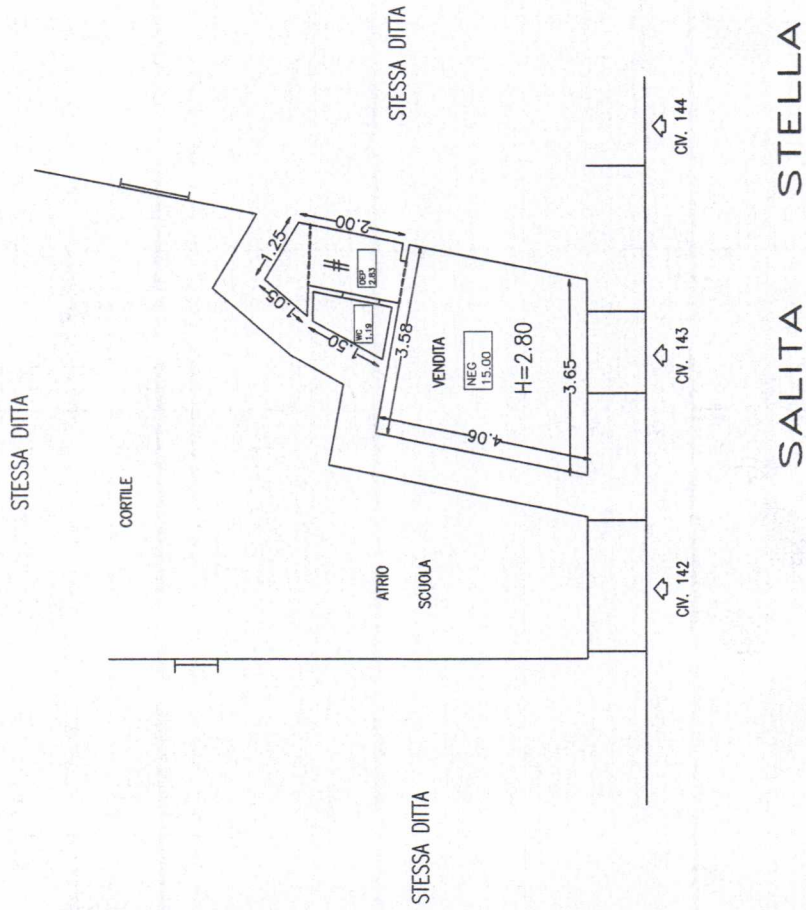
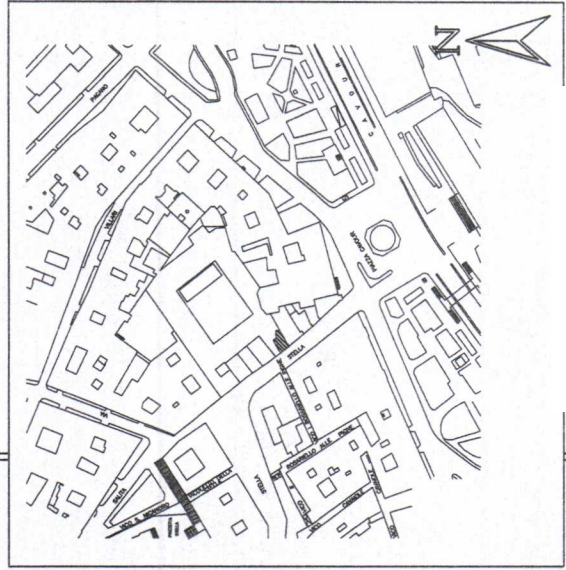


COMUNE DI NAPOLI

codice	
70119	F00TE05
Indirizzo	
SALITA STELLA	143
isolato comparto stralcio	edificio
compilato da	
GEOM. P. DEFILIPPO	
data	
03/09/2001	

Scala 1:100

Studio	_____
Squadra	_____
Timbro	_____
Firma	_____



scala	<input type="checkbox"/>	piano	<input checked="" type="checkbox"/>	interno	<input type="checkbox"/>
			TE		







Area Manutenzione

Servizio Tecnico Patrimonio

**SCHEDA TECNICA IMMOBILE**

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome	Nome	Qualifica
Toscano	Giovanni	Funzionario Ingegnere

**1. ANAGRAFE IMMOBILE**

Comune	Napoli	Regione	Campania	Codice B.U.	70119F00TE06	
Quartiere	Stella			Municipalità	3	
Indirizzo	Via Stella				Civico	144 e 145
Anno di costruzione	Scala	Piano	Terra	Interno		
Destinazione d'uso Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...	Negozio					
Accessibilità	Direttamente da Via Stella					
Presenza barriere architettoniche	No					
Stato Occupazionale	Libero					

**2. SUPERFICIE NETTA [mq]**

Interna principale	64,40	Sup. accessoria	0,00	Sup. scoperta	0,00
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	64,40	Valore	0,00	Valore	0,00
<b>Totale superficie commerciale [mq]</b>	<b>64,40</b>				

**3. DATI CATASTALI**

Immobile accatastato	Si	X	No	Accatastamento da variare			
Variazione catastale suggerita							
Catasto di	Napoli	Terreni		Fabbricati	X	Sezione	STE
Foglio	6	Particella	204	Sub	8	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				
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	X	Normale	Ottimo
Presenza Rifiuti	Si			
Presenza amianto e/o altri rifiuti pericolosi	No			

**5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il cespite in oggetto è ubicato in Via Stella con ingresso ai civici 144 e 145, con destinazione commerciale. E' costituito da n. 1 ambiente al piano terra prospiciente sulla strada principale, n. 1 ambiente retrostante e bagno con antibagno. La superficie totale utile risulta pari a circa 64,40 mq, così come risulta da planimetria agli atti dello Scrivente Servizio allegata alla presente scheda. Si presenta in mediocri condizioni manutentive sia edili che impiantistiche, desunte mediante sopralluogo espletato presso il cespite in argomento. La valutazione del canone viene effettuata assumendo lo stato conservativo attuale (quindi mediocre), confrontando i valori della zona omogenea di riferimento con quella di "negozi" in coerenza con la categoria catastale del bene in argomento.

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

Zona OMI	C26	Denominazione	Semicentrale/Sanità-Stella-Oss.Astr.-Miracoli-Nocell	Anno	2020	Semestre	2
Tipologia	Negozii		Stato	Mediocre (200€/mq per condizioni normali)	Superficie [L/N]	L	
Valori di mercato [€/mq]	Min	1.600,00	Max	3.200,00	Saggio su min [%]	5,55	
Valori locazione [€/mqxmese]	Min	7,40	Max	14,60	Saggio su max [%]	5,48	
Stima in condizioni normali [€/mq]	2.700,00		Stima allo stato attuale [€/mq]	2.500,00			
<b>Più probabile valore di mercato [€]</b>	<b>161.000,00</b>		<b>Canone di locazione [€/mese]</b>	<b>739,59</b>			

Napoli, 02/04/2021

Il Tecnico

Ing. Giovanni Toscano



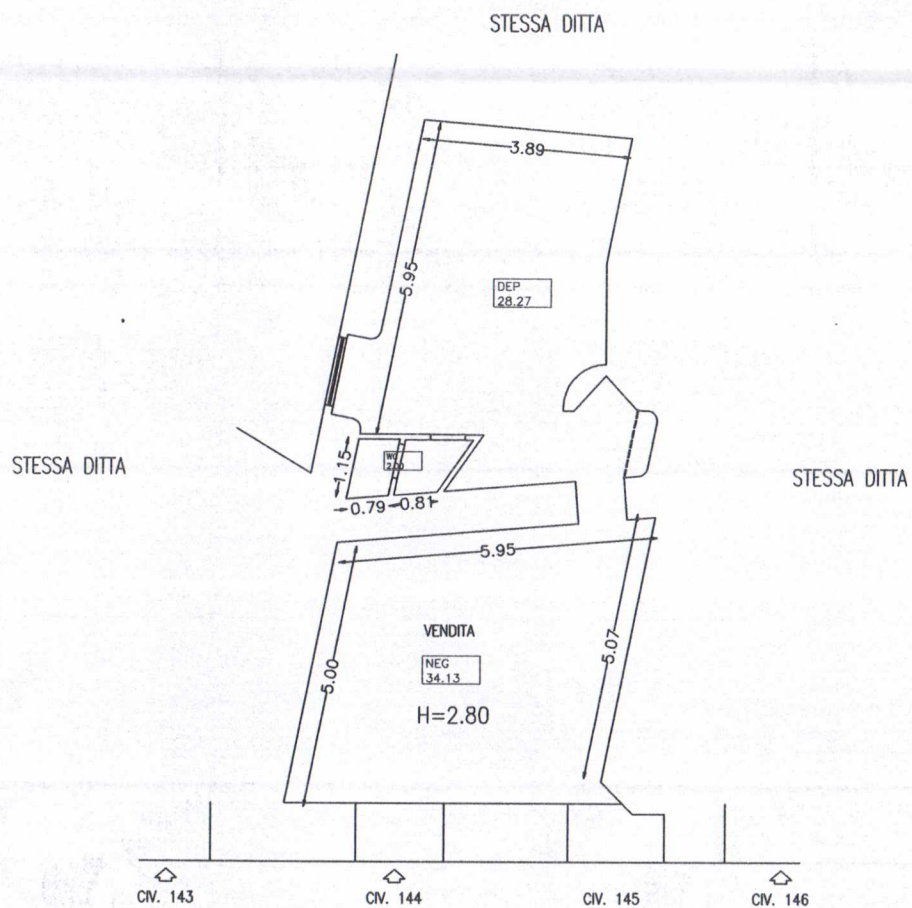


COMUNE DI NAPOLI

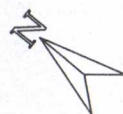
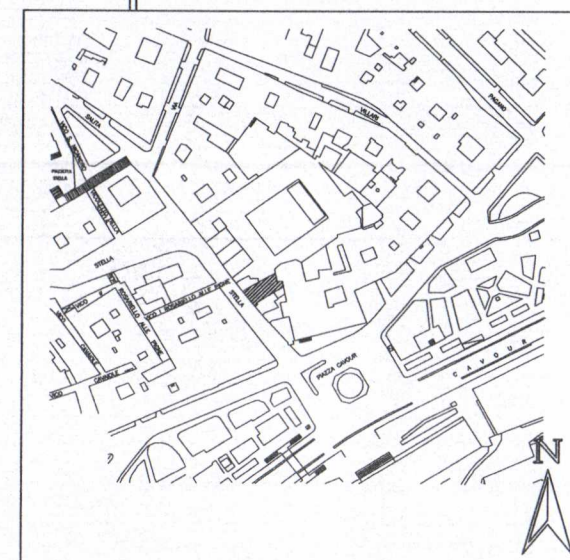
codice			
70119	FOOTE	06	
Indirizzo			
SALITA STELLA			144/145
Isolato comparto stralzo edificio			
compilato da			
GEOM. P. DEFILIPPO			
data			
03/09/2001			

Scala 1 : 1 00

Studio	_____
Squadra	_____
Timbro	_____
Firma	_____



SALITA STELLA



scala	piano	Interno
	TE	





Area Manutenzione

Servizio Tecnico Patrimonio

**SCHEDA TECNICA IMMOBILE**

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome	Nome	Qualifica
Toscano	Giovanni	Funzionario Ingegnere

**1. ANAGRAFE IMMOBILE**

Comune	Napoli	Regione	Campania	Codice B.U.	1322010ALC03-4	
Quartiere	Poggioreale			Municipalità	4	
Indirizzo	Via Stadera				Civico	86
Anno di costruzione	Scala	Piano	Terra	Interno	03-04	
Destinazione d'uso	Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...			Negozio		
Accessibilità	da viale privato					
Presenza barriere architettoniche	No					
Stato Occupazionale	Libero					

**2. SUPERFICIE NETTA [mq]**

Interna principale	94,03	Sup. accessoria	0,00	Sup. scoperta	0,00
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	94,03	Valore	0,00	Valore	0,00
<b>Totale superficie commerciale [mq]</b>	<b>94,03</b>				

**3. DATI CATASTALI**

Immobile accatastato	Si	X	No	Accatastamento da variare			
Variazione catastale suggerita							
Catasto di	Napoli		Terreni	Fabbricati	X	Sezione	VIC
Foglio	2	Particella	344	Sub	4-5	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				
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
Presenza Rifiuti	Si			
Presenza amianto e/o altri rifiuti pericolosi	No			

**5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il cespite in oggetto è ubicato in Via Stadera con ingresso al civico 86 tramite viale privato, con destinazione commerciale. E' costituito dall'interno 03, avente un ampio ambiente al piano terra prospiciente sul viale privato, con retrostanti vani accessori, per una superficie utile pari a circa 50,91 mq, e dall'interno 04, avente anch'esso un ampio ambiente al piano terra prospiciente sul viale privato, con retrostanti vani accessori, per una superficie utile pari a circa 43,12 mq. I sopra indicati ampi ambienti degli interni 03 e 04 sono collegati tramite porta interna. La superficie totale utile risulta pari a circa 94,03 mq, così come risulta da planimetria agli atti dello Scrivente Servizio allegata alla presente scheda. Si presenta in normali condizioni manutentive sia edili che impiantistiche, desunte mediante sopralluogo espletato presso il cespite in argomento. La valutazione del canone viene effettuata assumendo lo stato conservativo attuale (quindi normale), confrontando i valori della zona omogenea di riferimento con quella di "negozi" in coerenza con la categoria catastale del bene in argomento.

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

Zona OMI	C26	Denominazione	Suburbana/Via Stadera		Anno	2020	Semestre	2
Tipologia	Negozio		Stato	Normale			Superficie [L/N]	L
Valori di mercato [€/mq]	Min	1.100,00	Max	2.200,00	Saggio su min [%]		5,56	
Valori locazione [€/mqxmese]	Min	5,10	Max	10,00	Saggio su max [%]		5,45	
Stima in condizioni normali [€/mq]	1.400,00		Stima allo stato attuale [€/mq]		1.400,00			
<b>Più probabile valore di mercato [€]</b>	<b>131.642,00</b>		<b>Canone di locazione [€/mese]</b>		<b>604,36</b>			

Napoli, 02/04/2021

Il Tecnico  
Ing. Giovanni Toscano





COMUNE DI NAPOLI

codice

1322010ALCD3

comune

NAPOLI

indirizzo

VIA STADERA 86

isolato comparto stralcio edificio

01 TORRE A

compilato da

arch. manuela cardone

data

06/09/2010

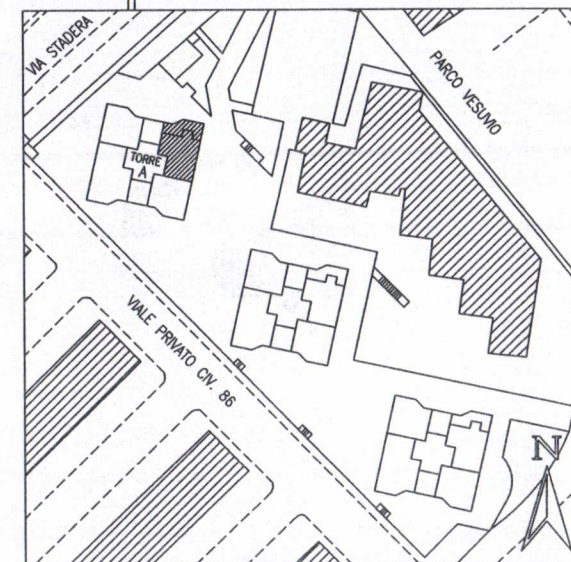
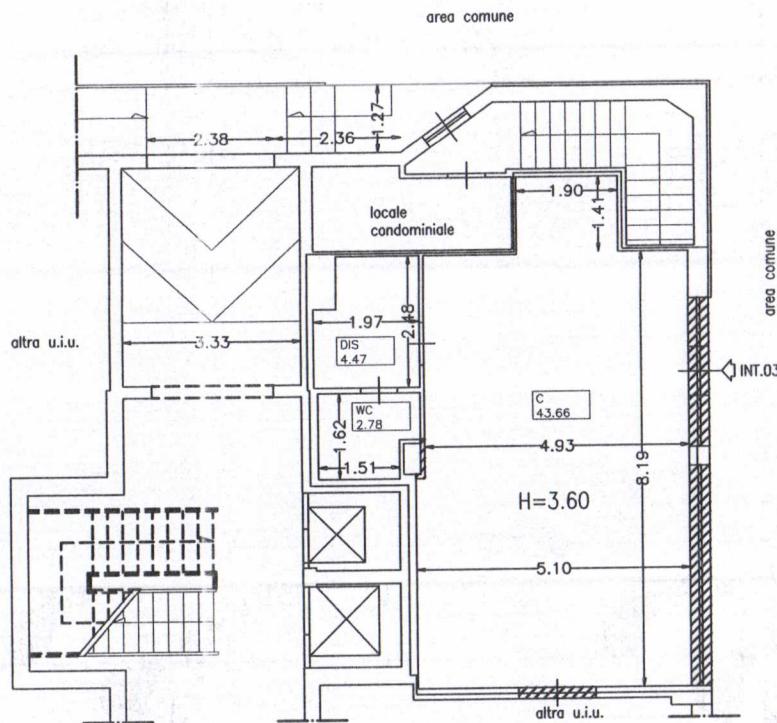
Scala 1 : 100

Studio \_\_\_\_\_  
 Squadra \_\_\_\_\_  
 Timbro \_\_\_\_\_  
 Firma \_\_\_\_\_



N8 Rettifica planimetrica nella planimetria non sono correttamente rappresentati gli infissi di ingresso

N5 Rettifica planimetrica nella planimetria non è correttamente rappresentato un cavedio originario apertura vano di collegamento con l'interno 04



scala OA  
 piano TE  
 interno 03



COMUNE DI NAPOLI

codice

1322010ALCD4

comune

NAPOLI

indirizzo

VIA STADERA 86

isolato comparto stralcio edificio

01 TORRE A

compilato da

arch. manuela cardone

data

06/09/2010

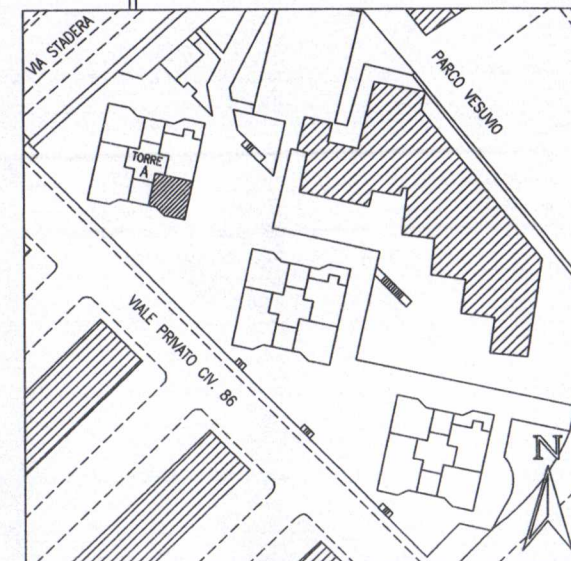
Scala 1 : 100

Studio \_\_\_\_\_

Squadra \_\_\_\_\_

Timbro \_\_\_\_\_

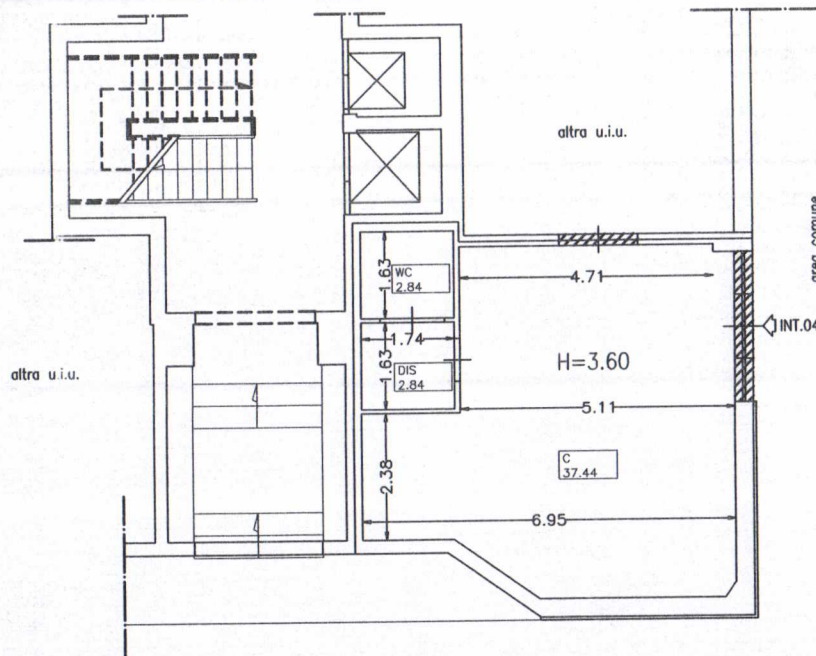
Firma \_\_\_\_\_



ABUSO

N8\_rettifica planimetrica nella planimetria non è correttamente rappresentato l'infisso di ingresso

N5\_apertura vano di collegamento con l'interno 03



area comune



scala OA  
piano TE  
Interno 04





Area Manutenzione  
Servizio Tecnico Patrimonio

### SCHEDA TECNICA IMMOBILE

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome	Nome	Qualifica
Toscano	Giovanni	Funzionario Ingegnere

#### 1. ANAGRAFE IMMOBILE

Comune	Napoli	Regione	Campania	Codice B.U.	090H06000T01	
Quartiere	Ponticelli			Municipalità	6	
Indirizzo	Via Napoli a Ponticelli				Civico	56-56A
Anno di costruzione	Scala	Piano	Terra	Interno		
Destinazione d'uso	Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito... Negozio					
Accessibilità	Direttamente da via Via Napoli a Ponticelli					
Presenza barriere architettoniche	No					
Stato Occupazionale	Libero					

#### 2. SUPERFICIE NETTA [mq]

Interna principale	30,00	Sup. accessoria	0,00	Sup. scoperta	0,00
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	30,00	Valore	0,00	Valore	0,00
<b>Totale superficie commerciale [mq]</b>	<b>30,00</b>				

#### 3. DATI CATASTALI

Immobile accatastato	Si	X	No	Accatastamento da variare	No				
Variazione catastale suggerita									
Catasto di	Napoli		Terreni	Fabbricati	Sezione	PON			
Foglio	13	Particella	394	Sub	2	Categoria	C1	Consist.	Rendita

#### 4. STATO DELL'IMMOBILE

##### STATO DI CONSERVAZIONE FINITURE

	Scadente	Mediocre	Normale	Ottimo
Pavimenti		X		
Intonaci/Pitturazioni		X		
Bagno		X		
Bagno di servizio				
Rivestimenti		X		
Infissi interni		X		
Infissi esterni		X		

##### STATO DI CONSERVAZIONE IMPIANTI

	Presente	Scadente	Mediocre	Normale	Ottimo
Elettrico			X		
Idrico			X		
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

Il cespite in oggetto è ubicato in via Napoli a Ponticelli 56-56A, piano terra e l'accesso è garantito da due vani direttamente dalla strada prima richiamata. E' costituito da un locale e due vani W.C., con superficie utile interna totale di 30 mq. Lo stato di conservazione risulta mediocre sia per le componenti edili che per quelle impiantistiche. La valutazione del canone viene effettuata assumendo lo stato conservativo attuale (mediocre), utilizzando i valori dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento, con destinazione d'uso "Negozii", in coerenza con la tipologia di utilizzo del bene in parola.

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

Zona OMI	E47	Denominazione	Suburbana/Ponticelli		Anno	2020	Semestre	1
Tipologia	Negozii		Stato	Mediocre (400€/mq per condizioni normali)	Superficie [L/N]			
Valori di mercato [€/mq]	Min	1.550,00	Max	2.250,00	Saggio su min [%]	4,10		
Valori locazione [€/mqxmese]	Min	5,30	Max	10,30	Saggio su max [%]	5,49		
Stima in condizioni normali [€/mq]	1.800,00		Stima allo stato attuale [€/mq]		1.400,00			
<b>Più probabile valore di mercato [€]</b>	<b>42.000,00</b>		<b>Canone di locazione [€/mese]</b>		<b>167,94</b>			

Napoli, 23/04/2021

Il Tecnico

Ing. Giovanni Toscano





COMUNE DI NAPOLI

Area Manutenzione

Servizio Tecnico Patrimonio

SCHEDA TECNICA IMMOBILE							
Tecnici incaricati del sopralluogo							
Cognome		Nome			Qualifica		
Toscano		Giovanni			Funzionario Ingegnere		
1. ANAGRAFE IMMOBILE							
Comune	Napoli		Regione	Campania		Codice B.U.	
Quartiere	Ponticelli			Municipalità		6	
Indirizzo	Via Napoli a Ponticelli					Civico	58-60
Anno di costruzione	Scala	Piano	Terra	Interno			
Destinazione d'uso Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...				Negozio			
Accessibilità				Direttamente da via Via Napoli a Ponticelli			
Presenza barriere architettoniche				Si			
Stato Occupazionale				Libero			
2. SUPERFICIE NETTA [mq]							
Interna principale	65,00	Sup. accessoria	0,00	Sup. scoperta	0,00		
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10		
Valore	65,00	Valore	0,00	Valore	0,00		
Totale superficie commerciale [mq]		65,00					
3. DATI CATASTALI							
Immobile accatastato	Si	No	x	Accatastamento da variare			
Variazione catastale suggerita							
Catasto di	Terreni		Fabbricati		Sezione		
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consist.	Rendita		
4. STATO DELL'IMMOBILE							
STATO DI CONSERVAZIONE FINITURE							
	Scadente	Mediocre	Normale	Ottimo			
Pavimenti		X					
Intonaci/Pitturazioni		X					
Bagno		X					
Bagno di servizio							
Rivestimenti		X					
Infissi interni		X					
Infissi esterni		X					
STATO DI CONSERVAZIONE IMPIANTI							
	Presente	Scadente	Mediocre	Normale	Ottimo		
Elettrico			X				
Idrico			X				
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 ubicato in via Napoli a Ponticelli 58-60, piano terra e l'accesso è garantito da due vani direttamente dalla strada prima richiamata. E' costituito da due locali e un vano W.C., al piano terra e un vano soppalcato con superficie utile interna totale di compreso il soppalco pari a 65 mq. Lo stato di conservazione risulta mediocre sia per le componenti edili che per quelle impiantistiche. La valutazione del canone viene effettuata assumendo lo stato conservativo attuale (mediocre), utilizzando i valori dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento, con destinazione d'uso "Negozio", in coerenza con la tipologia di utilizzo del bene in parola.</p>							
6. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE - con valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)							
Zona OMI	E47	Denominazione	Suburbana/Ponticelli		Anno	2020	Semestre
Tipologia	Negozio		Stato	Mediocre (400€/mq per condizioni normali)	Superficie [L/N]		
Valori di mercato [€/mq]	Min	1.550,00	Max	2.250,00	Saggio su min [%]		4,10
Valori locazione [€/mqxmese]	Min	5,30	Max	10,30	Saggio su max [%]		5,49
Stima in condizioni normali [€/mq]	1.800,00		Stima allo stato attuale [€/mq]		1.400,00		
Più probabile valore di mercato [€]		91.000,00		Canone di locazione [€/mese]		363,87	

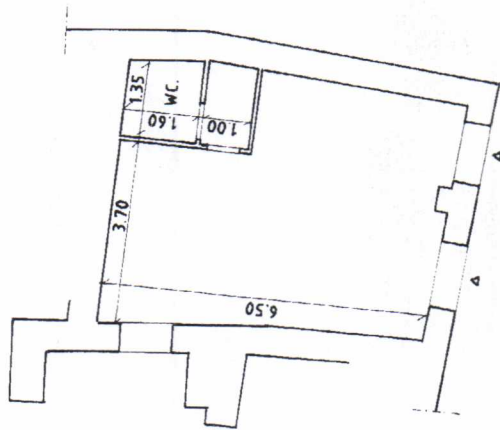
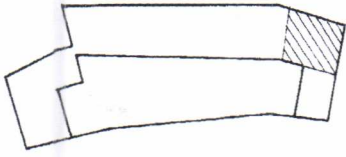
Napoli, 23/04/2021

Il Tecnico

Ing. Giovanni Toscano

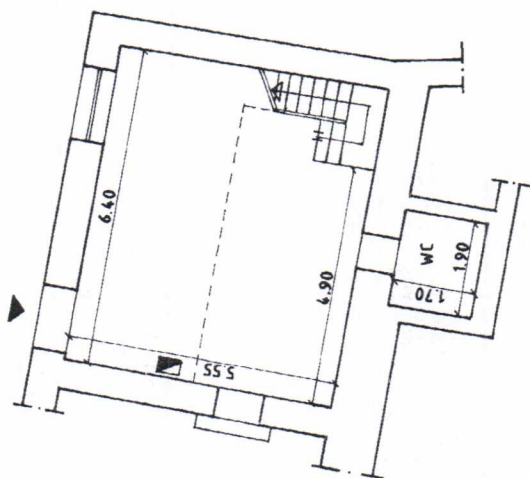
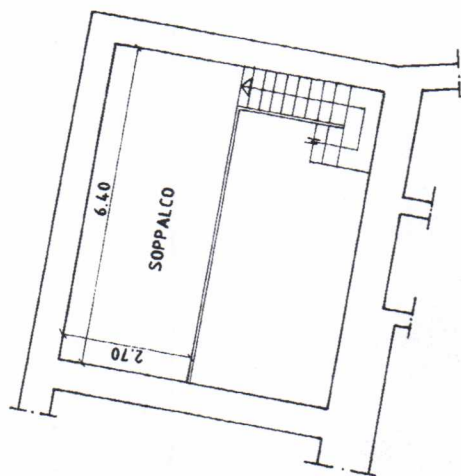
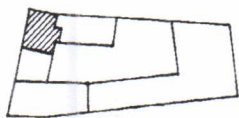


PIANO TERRA





PIANO TERRA





**SCHEDE TECNICA IMMOBILE**

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome	Nome	Qualifica
Toscano	Giovanni	Funzionario Ingegnere

**1. ANAGRAFE IMMOBILE**

Comune	Napoli	Regione	Campania	Codice B.U.	090G02000T03	
Quartiere	Ponticelli			Municipalità	6	
Indirizzo	Via Napoli a Ponticelli				Civico	94
Anno di costruzione	Scala	Piano	Terra	Interno		
Destinazione d'uso <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>	Negozio					
Accessibilità	Direttamente da via Via Napoli a Ponticelli					
Presenza barriere architettoniche	No					
Stato Occupazionale	Libero					

**2. SUPERFICIE NETTA [mq]**

Interna principale	80,00	Sup. accessoria	0,00	Sup. scoperta	0,00
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	80,00	Valore	0,00	Valore	0,00
<b>Totale superficie commerciale [mq]</b>	<b>80,00</b>				

**3. DATI CATASTALI**

Immobile accatastato	Si	X	No	Accatastamento da variare	No				
Variazione catastale suggerita									
Catasto di	Napoli		Terreni	Fabbricati	Sezione	PON			
Foglio	13	Particella	729	Sub	27	Categoria	C1	Consist.	Rendita

**4. STATO DELL'IMMOBILE**

**STATO DI CONSERVAZIONE FINITURE**

	Scadente	Mediocre	Normale	Ottimo
Pavimenti		X		
Intonaci/Pitturazioni		X		
Bagno		X		
Bagno di servizio				
Rivestimenti		X		
Infissi interni		X		
Infissi esterni		X		

**STATO DI CONSERVAZIONE IMPIANTI**

	Presente	Scadente	Mediocre	Normale	Ottimo
Elettrico			X		
Idrico			X		
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**

Il cespite in oggetto è ubicato in via Napoli a Ponticelli 94, piano terra e l'accesso è garantito un vano direttamente dalla strada prima richiamata. E' costituito da due locali e un vano W.C. al piano terra, e un locale al piano superiore accessibile con una scala in acciaio interna con superficie utile totale di 80 mq. Lo stato di conservazione risulta mediocre sia per le componenti edili che per quelle impiantistiche. La valutazione del canone viene effettuata assumendo lo stato conservativo attuale (mediocre), utilizzando i valori dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento, con destinazione d'uso "Negozio", in coerenza con la tipologia di utilizzo del bene in parola.

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

Zona OMI	E47	Denominazione	Suburbana/Ponticelli		Anno	2020	Semestre	1
Tipologia	Negozio		Stato	Mediocre (400€/mq per condizioni normali)	Superficie [L/N]			
Valori di mercato [€/mq]	Min	1.550,00	Max	2.250,00	Saggio su min [%]		4,10	
Valori locazione [€/mqxmese]	Min	5,30	Max	10,30	Saggio su max [%]		5,49	
Stima in condizioni normali [€/mq]	1.800,00		Stima allo stato attuale [€/mq]		1.400,00			
<b>Più probabile valore di mercato [€]</b>	<b>112.000,00</b>		<b>Canone di locazione [€/mese]</b>		<b>447,84</b>			





COMUNE DI NAPOLI

codice

090G02000T03

comune

NAPOLI

indirizzo

Via Napoli a Ponticelli 94

isolato comparto stralcio edificio

09 0G 02

compilato da

Geom. Giuseppe Vecchione

data

14/11/2011

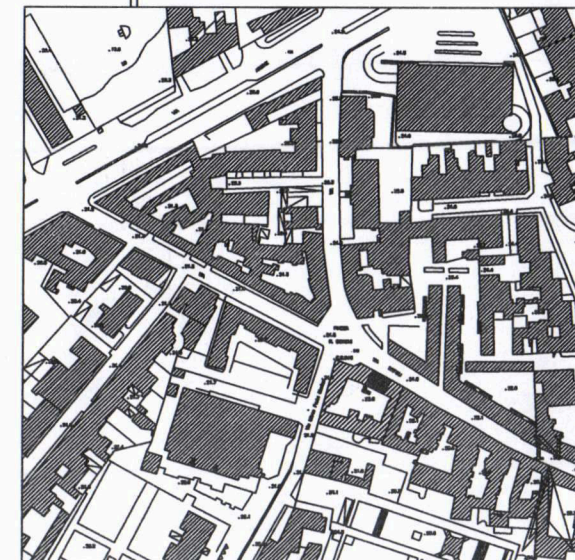
Scala 1 : 1 00

Studio \_\_\_\_\_

Squadra \_\_\_\_\_

Timbro \_\_\_\_\_

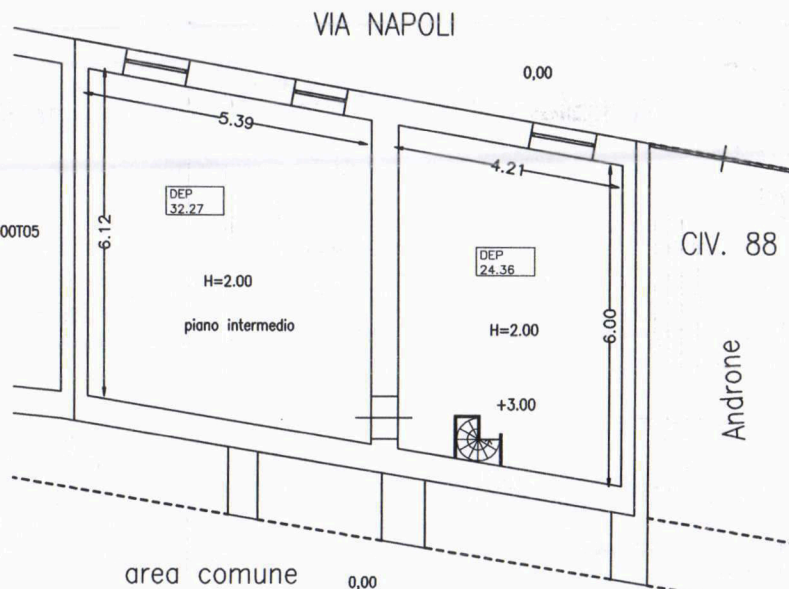
Firma \_\_\_\_\_



ABUSO

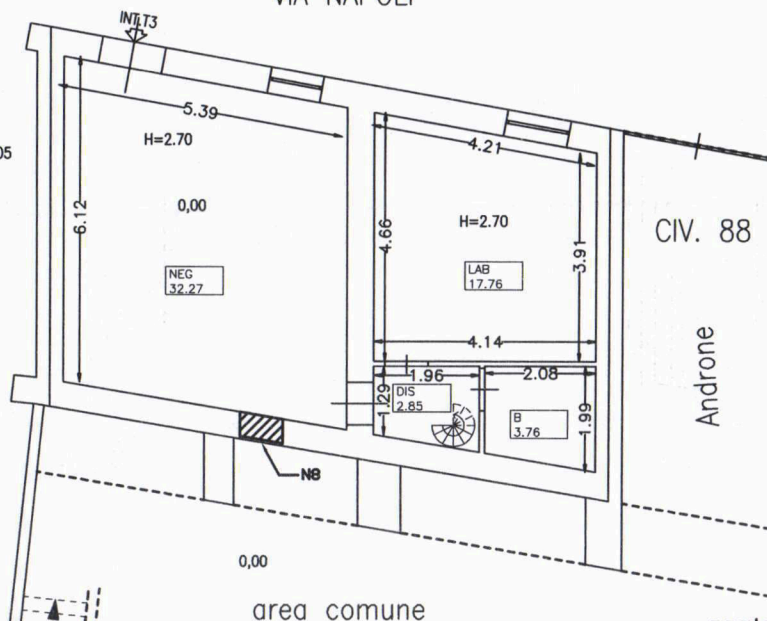
N8: MODIFICHE APERTURE ESTERNE

BU 090G02000T05  
INT.T5  
SUB 4



VIA NAPOLI

BU 090G02000T05  
INT.T5  
SUB 4



scala piano interno  
OT 03





Area Manutenzione

Servizio Tecnico Patrimonio

**SCHEDA TECNICA IMMOBILE**

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome <b>Toscano</b>	Nome <b>Giovanni</b>	Qualifica <b>Funzionario Ingegnere</b>
---------------------------	-------------------------	---

**1. ANAGRAFE IMMOBILE**

Comune	<b>Napoli</b>	Regione	<b>Campania</b>	Codice B.U.	<b>08020200LC03</b>	
Quartiere	<b>San Pietro a Patierno</b>			Municipalità	<b>7</b>	
Indirizzo	<b>Via della Bussola</b>				Civico	<b>35</b>
Anno di costruzione	Scala	Piano	<b>Rialzato e seminterr.</b>	Interno		
Destinazione d'uso <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>	<b>Palestra</b>					
Accessibilità	<b>Direttamente da via della Bussola</b>					
Presenza barriere architettoniche	<b>Si</b>					
Stato Occupazionale	<b>Occupato</b>					

**2. SUPERFICIE NETTA [mq]**

Interna principale	330,00	Sup. accessoria	0,00	Sup. scoperta	0,00
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	330,00	Valore	0,00	Valore	0,00
<b>Totale superficie commerciale [mq]</b>	<b>330,00</b>				

**3. DATI CATASTALI**

Immobile accatastato	Si	<b>X</b>	No	Accatastamento da variare		
Variazione catastale suggerita						
Catasto di	<b>Napoli</b>		Terreni	Fabbricati	<b>X</b>	
Foglio	<b>7</b>	Particella	<b>576</b>	Sub	Categoria	<b>C4</b>
				Consist.		
					Sezione	<b>SPI</b>
					Rendita	

**4. STATO DELL'IMMOBILE**

**STATO DI CONSERVAZIONE FINITURE**

	Scadente	Mediocre	Normale	Ottimo
Pavimenti			<b>X</b>	
Intonaci/Pitturazioni			<b>X</b>	
Bagno			<b>X</b>	
Bagno di servizio				
Rivestimenti			<b>X</b>	
Infissi interni			<b>X</b>	
Infissi esterni			<b>X</b>	

**STATO DI CONSERVAZIONE IMPIANTI**

	Presente	Scadente	Mediocre	Normale	Ottimo
Elettrico				<b>X</b>	
Idrico				<b>X</b>	
Riscaldamento				<b>No</b>	
Condizionamento				<b>No</b>	
Telefonico				<b>No</b>	
TV				<b>No</b>	
Ascensore				<b>No</b>	

**STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO**

Scadente	Mediocre	Normale	<b>X</b>	Ottimo
Presenza Rifiuti	<b>No</b>			
Presenza amianto e/o altri rifiuti pericolosi	<b>No</b>			

**5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il cespite in oggetto è ubicato in via della Bussola 35 e l'accesso è garantito da un ingresso prospiciente la strada prima richiamata attraverso dei gradini che portano il piano di caplestio rialzato rispetto al piano stradale. E' costituito al piano rialzato da un locale adibito a palestra, uno ad ufficio ed uno a deposito, mentre al piano seminterrato da un locale adibito a palestra e vani W.C. e spogliatoi, con superficie utile interna totale di 330 mq. Lo stato di conservazione risulta normale sia per le componenti edili che per quelle impiantistiche. Si rispontra la presenza di infiltrazioni di acqua al piano rialzato. La valutazione del canone viene effettuata assumendo lo stato conservativo attuale (normale), utilizzando i valori dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento, con destinazione d'uso "Abitazioni di tipo economico", in coerenza con la tipologia del bene in parola.

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

Zona OMI	<b>E36</b>	Denominazione	<b>Suburbana/Cimitero</b>		Anno	<b>2020</b>	Semestre	<b>1</b>
Tipologia	<b>Abitazioni di tipo economico</b>		Stato	Normale		Superficie [L/N]		
Valori di mercato [€/mq]	Min	720,00	Max	1.100,00		Saggio su min [%]		<b>3,50</b>
Valori locazione [€/mqxmese]	Min	2,10	Max	3,20		Saggio su max [%]		<b>3,49</b>
Stima in condizioni normali [€/mq]	800,00		Stima allo stato attuale [€/mq]			800,00		
<b>Più probabile valore di mercato [€]</b>	<b>264.000,00</b>		<b>Canone di locazione [€/mese]</b>			<b>769,00</b>		

Napoli, 07/12/2020

Il Tecnico

Ing. Giovanni Toscano





COMUNE DI NAPOLI

codice  
**08020200LC03**

comune  
**NAPOLI - SAN PIETRO A PATERNO**

indirizzo  
**VIA DELLA BUSSOLA 35**

isolato comparto stralzo edificio  
**08 02 02**

compilato da  
**ROMEO GESTIONI S.P.A.**

data  
**24/11/2006**

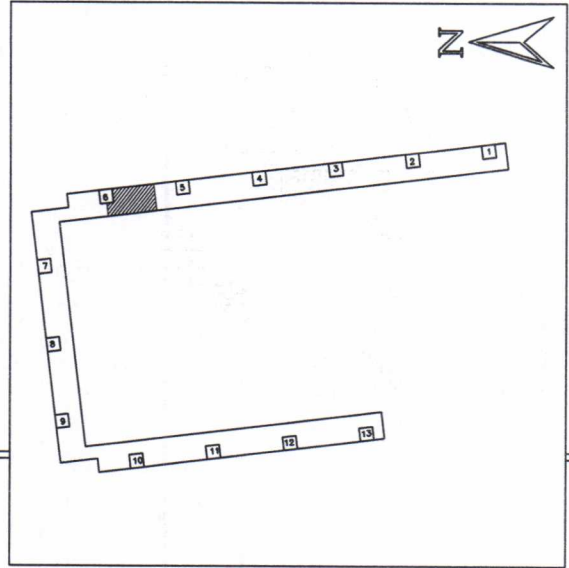
Scala 1:100

Studio \_\_\_\_\_

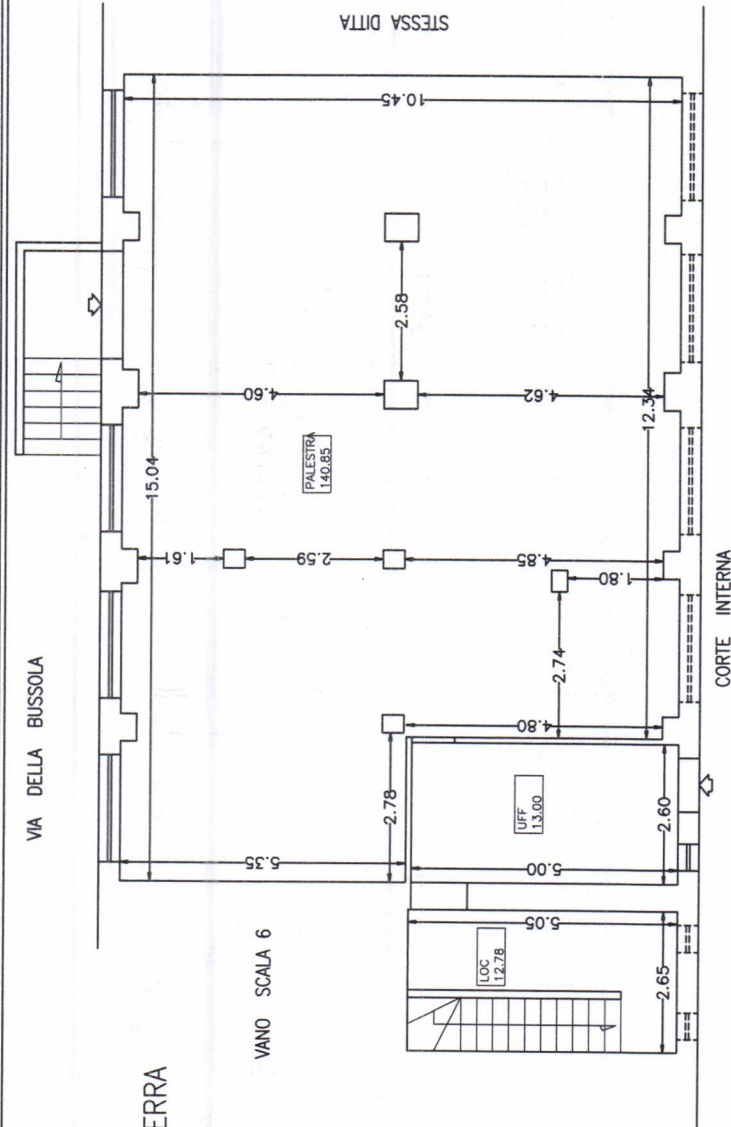
Squadra \_\_\_\_\_

Timbro \_\_\_\_\_

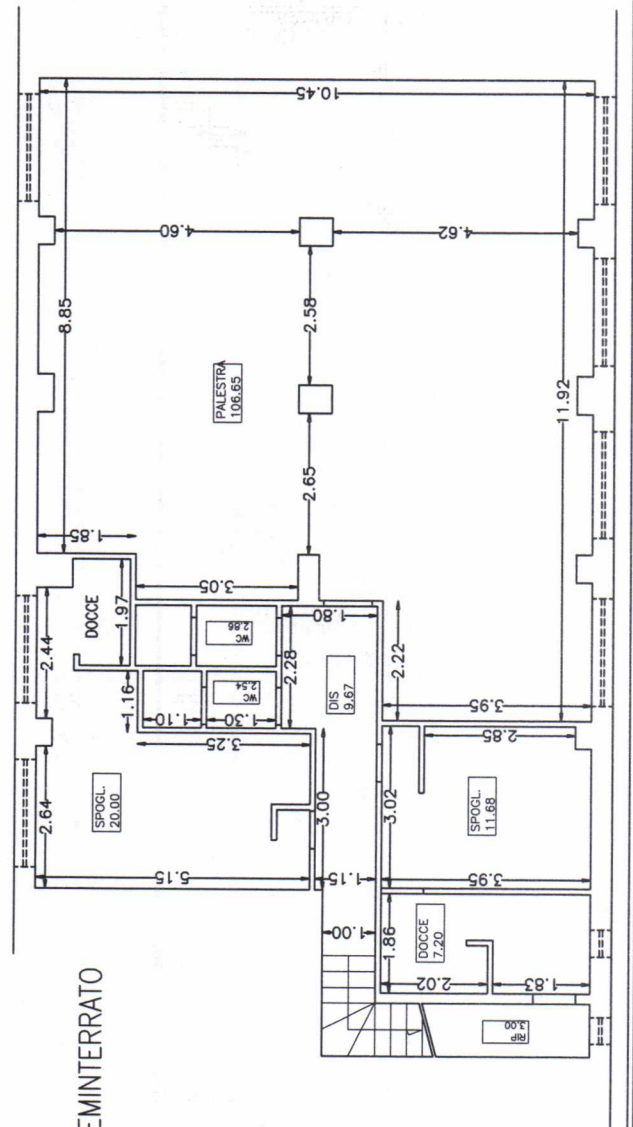
Firma \_\_\_\_\_



PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO







Area Manutenzione

Servizio Tecnico Patrimonio

**SCHEDA TECNICA IMMOBILE**

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome	Nome	Qualifica
Toscano	Giovanni	Funzionario Ingegnere

**1. ANAGRAFE IMMOBILE**

Comune	Napoli	Regione	Campania	Codice B.U.	S3810W0001	
Quartiere	Pianura			Municipalità	9	
Indirizzo	Via Jose Maria Escriva				Civico	SNC
Anno di costruzione	Scala	Piano	Terra e Primo	Interno		
Destinazione d'uso Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...			Scuola			
Accessibilità		Direttamente da Via Josè Maria Escriva				
Presenza barriere architettoniche		Si (scala)				
Stato Occupazionale		Libero				

**2. SUPERFICIE NETTA [mq]**

Interna principale	824,93	Sup. accessoria	0,00	Sup. scoperta	3.448,57
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	824,93	Valore	0,00	Valore	344,86
<b>Totale superficie commerciale [mq]</b>	<b>1.169,79</b>				

**3. DATI CATASTALI**

Immobile accatastato	Si	X	No	Accatastamento da variare			
Variazione catastale suggerita							
Catasto di	Napoli		Terreni	Fabbricati	X	Sezione	PIA
Foglio	10	Particella	1505	Sub	1	Categoria	B/5
				Consist.		Rendita	

**4. STATO DELL'IMMOBILE**

**STATO DI CONSERVAZIONE FINITURE**

	Scadente	Mediocre	Normale	Ottimo
Pavimenti	X			
Intonaci/Pitturazioni	X			
Bagno	X			
Bagno di servizio				
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	X	Mediocre	Normale	Ottimo
Presenza Rifiuti	Si			
Presenza amianto e/o altri rifiuti pericolosi	No			

**5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il cespite in oggetto è ubicato in Via Jose Maria Escriva con ingresso dalla stessa, con destinazione scuola. E' costituito un piano terra avente una superficie utile pari a circa 550,99 mq e da un primo piano avente una superficie utile pari a circa 273,94 mq, quest'ultimo con annesso terrazzo avente una superficie pari a circa 325,40 mq. Si accede al primo piano mediante n. 1 scala esterna con due rampe. Il corpo di fabbrica descritto in precedenza è completato da un cortile avente una superficie pari a circa 404,38 mq, delimitato su due lati perimetrali da un porticato. Nella zona antistante il corpo di fabbrica è presente, altresì, uno spazio scoperto, originariamente adibito all'esercizio di attività sportive, avente una superficie pari a circa 2.718,79 mq. La superficie totale utile risulta pari a circa 1.169,79 mq (valutata utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione indicati per la tipologia "capannoni" nel documento "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI"), così come risulta dalle planimetrie agli atti dello Scrivente Servizio allegate alla presente scheda. Si presenta in scadenti condizioni manutentive sia edili che impiantistiche, entrambe fortemente degradate e completamente da ripristinare, desunte mediante sopralluogo espletato presso il cespite in argomento. La valutazione del canone viene effettuata assumendo lo stato conservativo attuale (quindi scadente), confrontando i valori dell'Agenzia delle entrate per la zona omogenea di riferimento con quella di "capannoni tipici" per assimilazione con l'utilizzo del bene in argomento.

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

Zona OMI	E39	Denominazione	Suburbana/Pianura		Anno	2020	Semestre	2
Tipologia	Capannoni tipici		Stato	Scadente (600€/mq per condizioni normali)	Superficie [L/N]		L	
Valori di mercato [€/mq]	Min	420,00	Max	840,00	Saggio su min [%]		6,00	
Valori locazione [€/mqx mese]	Min	2,10	Max	4,20	Saggio su max [%]		6,00	
Stima in condizioni normali [€/mq]	800,00		Stima allo stato attuale [€/mq]		200,00			
<b>Più probabile valore di mercato [€]</b>	<b>233.957,40</b>		<b>Canone di locazione [€/mese]</b>		<b>1.169,79</b>			

Napoli, 23/04/2021

Il Tecnico

ing. Giovanni Toscano



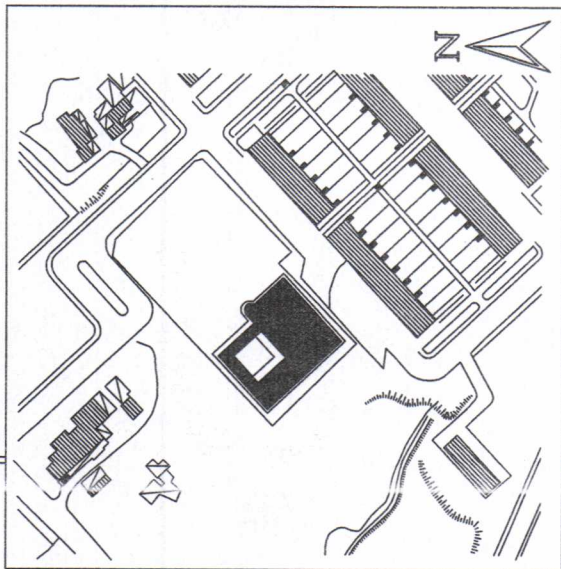


COMUNE DI NAPOLI

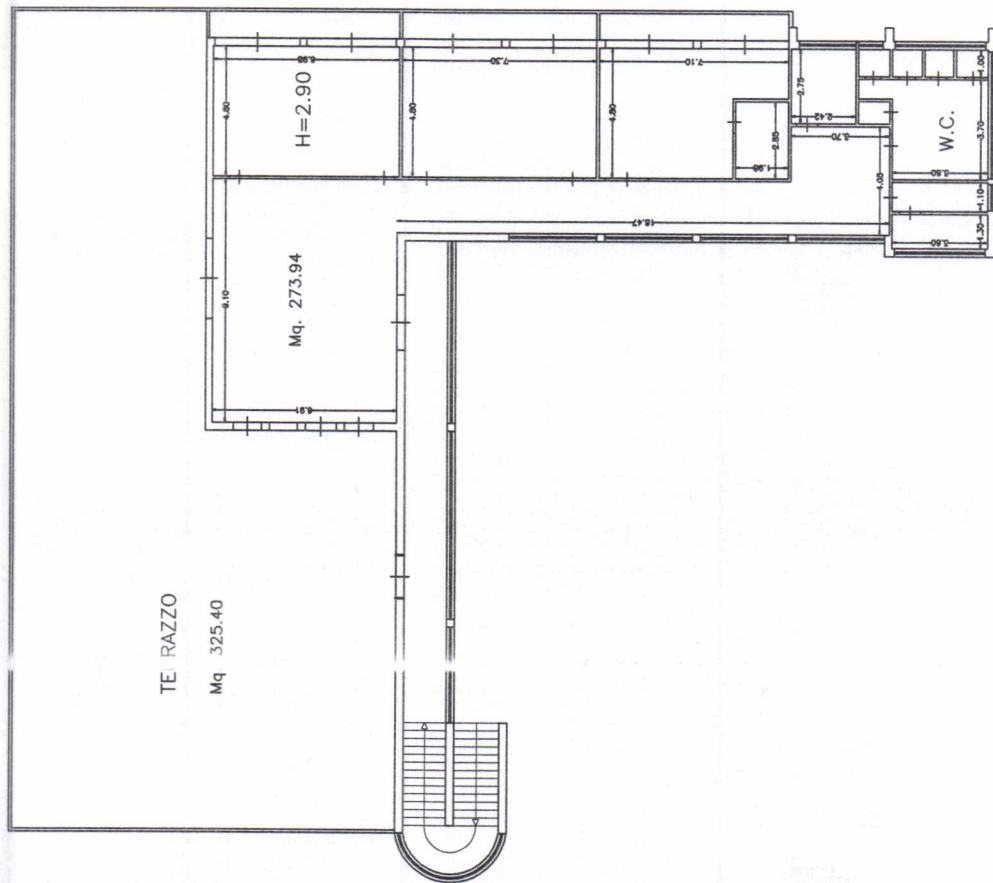
codice	
S3810	Wdd1
comune	
NAPOLI - PIANURA	
indirizzo	
VIA SAN JOSE' MARIA ESCRVA'	SNC
isolato comparto stralcio edificio	
compiato da	
GEOM. G. VECCHIONE	
data	
15/12/2011	

Scala 1:100

Studio	_____
Squadra	_____
Timbro	_____
Firma	_____



PIANO PRIMO



TE RAZZO  
Mq 325.40

Mq. 273.94

H=2.90

W.C.





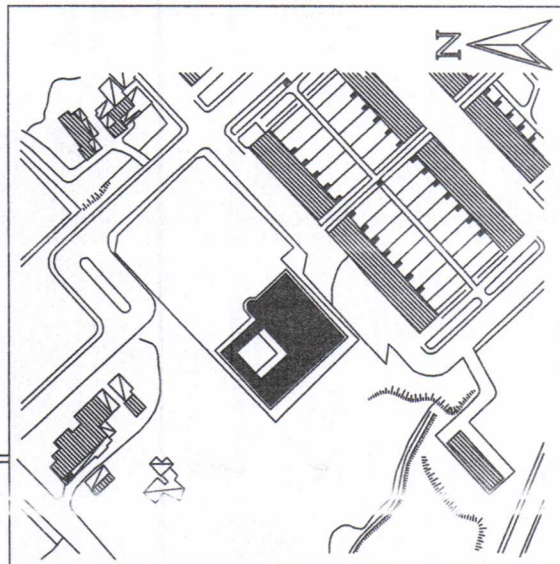


COMUNE DI NAPOLI

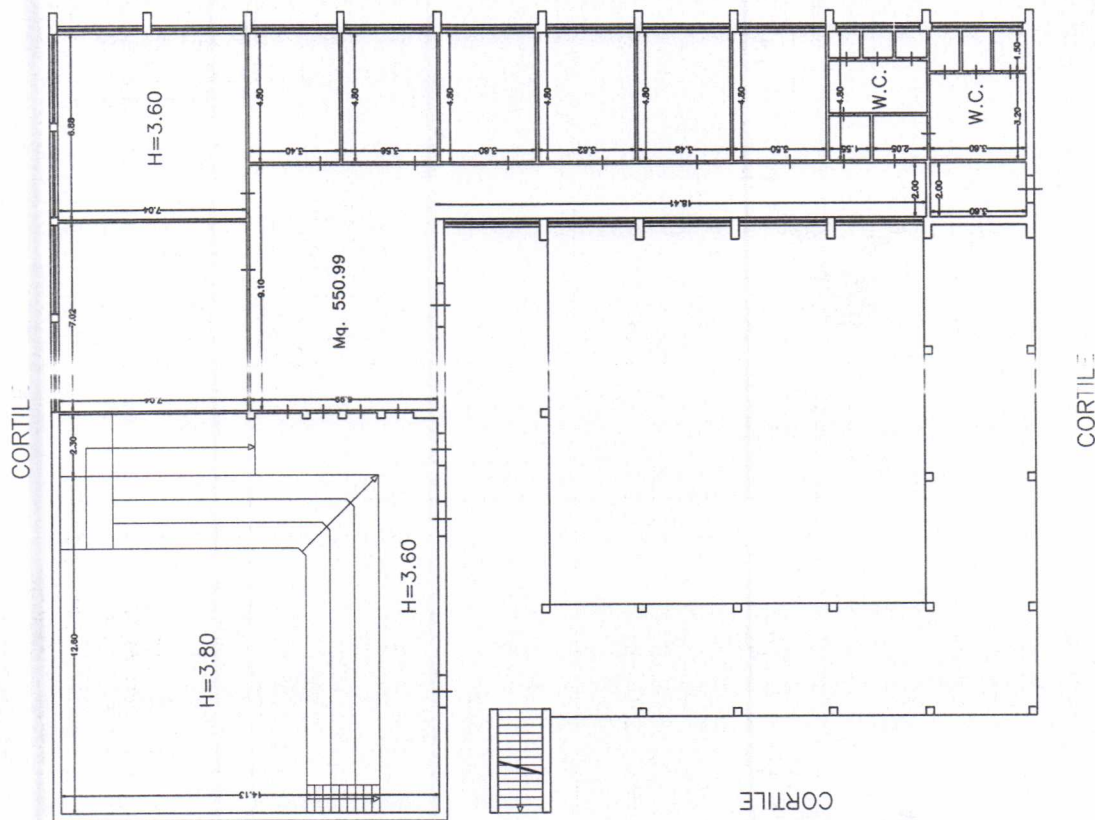
codice	
S3810	Wdd1
comune	
NAPOLI - PIANURA	
indirizzo	
VIA SAN JOSE' MARIA ESCRIVA' SNC	
isolato comparto stralcio edificio	
compilato da	
GEOM. G. VECCHIONE	
data	
15/12/2011	

Scala 1:100

Studio	_____
Squadra	_____
Timbro	_____
Firma	_____



PIANO TERRA





COMUNE DI NAPOLI

1153810W	codice
NAPOLI - PIANURA	comune
VIA SAN JOSE' MARIA ESCRIVA' SNC	indirizzo
	isolato comparto stralcio edificio
GEOM. G. VECCHIONE	compilato da
15/12/2011	data

Scala 1 : 1 000

Studio
Squadra
Timbro
Firma

