



COMUNE DI NAPOLI

Area Manutenzione

Servizio Tecnico Patrimonio

SCHEDE TECNICA IMMOBILE										
Tecnici incaricati del sopralluogo										
Cognome			Nome				Qualifica			
DE ROSA			GIOVANNI				ISTR. DIR. TECNICO			
GAGLIARDI			FRANCESCO				ISTR. TECNICO			
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 Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...					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			
Totale superficie commerciale [mq]		44,94								
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	3/4	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										
<p>Il cespite in oggetto è ubicato alla Via Stella con ingresso ai civici 138 e 139, con destinazione d'uso commerciale. E' costituito da n.2 ambienti al piano terra prospicienti la strada principale, n.1 ambiente retrostante e vani accessori. La superficie totale utile risulta pari a circa 45,00 mq, così come risulta da planimetria agli atti dello Scrivente Servizio.</p> <p>Si presenta in mediocri condizioni manutentive sia edili che impiantistiche, desunte mediante sopralluogo espletato presso il cespite in argomento.</p> <p>La valutazione del canone viene effettuata ad oggi, assumendo lo stato conservativo attuale (quindi mediocre), confrontando i valori dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento (C26) con destinazione d'uso "Negozii".</p>										
6. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE - con valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)										
Zona OMI	C26	Denominazione	Semicentrale/SANITA` - OSS. ASTRONOMIC - STELLA - MIRACOLI- NOCELLE			Anno	2023	Semestre	1	
Tipologia	Negozii		Stato	Mediocre (-200€/mq)		Superficie [L/N]		L		
Valori di mercato [€/mq]	Min	1.550,00		Max	3.100,00		Saggio su min [%]	6,04		
Valori locazione [€/mqx mese]	Min	7,8		Max	15,5		Saggio su max [%]	6,00		
Stima in condizioni normali [€/mq]			2.700,00		Stima allo stato attuale [€/mq]		2.500,00			
Più probabile valore di mercato [€]			112.350,00		Canone di locazione [€/mese]		563,56			



COMUNE DI NAPOLI

codice **70119F00TE02**

Indirizzo **SALITA STELLA 138/139**

Isolato comparto stralcio edificato

compiuto da **GEOM. P. DEFILIPPO**

data **03/09/2001**

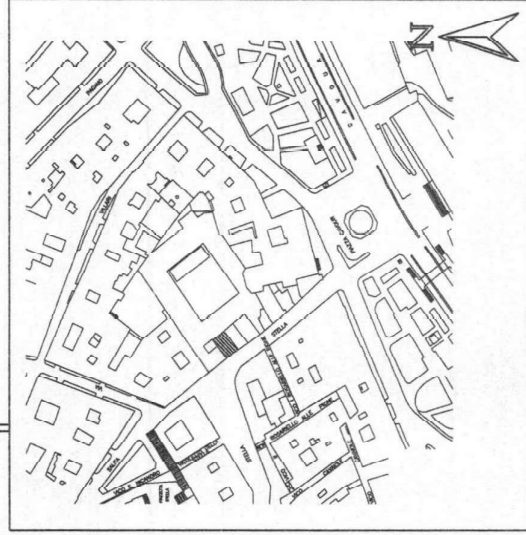
Scala 1:100

Studio \_\_\_\_\_

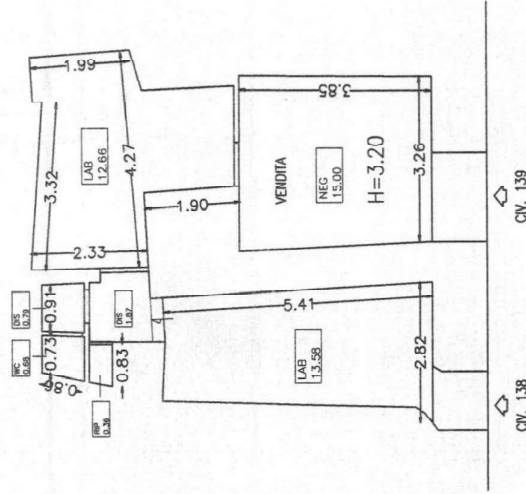
Squadra \_\_\_\_\_

Timbro \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_



STESSA DITTA



SALITA STELLA

scala  piano  interno

TE

SCHEDA TECNICA IMMOBILE											
Tecnici incaricati del sopralluogo											
Cognome			Nome				Qualifica				
DE ROSA			GIOVANNI				ISTR. DIR. TECNICO				
GAGLIARDI			FRANCESCO				ISTR. TECNICO				
1. ANAGRAFE IMMOBILE											
Comune	Napoli		Regione	Campania		Codice B.U.	70119F00TE04				
Quartiere	Stella					Municipalità	3				
Indirizzo	Via Stella					Civico	141				
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	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	X		No	Accatastamento da variare						
Variazione catastale suggerita											
Catasto di	Napoli		Terreni			Fabbricati	X		Sezione	STE	
Foglio	6	Particella	204	Sub	6	Categoria	C/1	Consist.	28 MQ	Rendita €	415,02
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				
5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE											
<p>Il cespite in oggetto è ubicato in Via Stella n.141, con destinazione d'uso 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 34,00 mq, così come risulta da planimetria agli atti dello Scrivente Servizio.</p> <p>Verrà valutato in mediocri condizioni manutentive sia edili che impiantistiche, essendo stato impossibile accedere al cespite durante il sopralluogo.</p> <p>La valutazione del canone viene effettuata ad oggi, assumendo lo stato conservativo attuale (quindi mediocre), confrontando i valori dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento (C26) con destinazione d'uso "Negozii".</p>											
6. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE - con valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)											
Zona OMI	C26	Denominazione	Semicentrale/SANITA` - OSS. ASTRONOMIC - STELLA - MIRACOLI- NOCELLE			Anno	2023	Semestre	1		
Tipologia	Negozii		Stato	Mediocre (-200€/mq)		Superficie [L/N]		L			
Valori di mercato [€/mq]	Min	1.550,00		Max	3.100,00		Saggio su min [%]	6,04			
Valori locazione [€/mqxmese]	Min	7,8		Max	15,5		Saggio su max [%]	6,00			
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>427,37</b>				

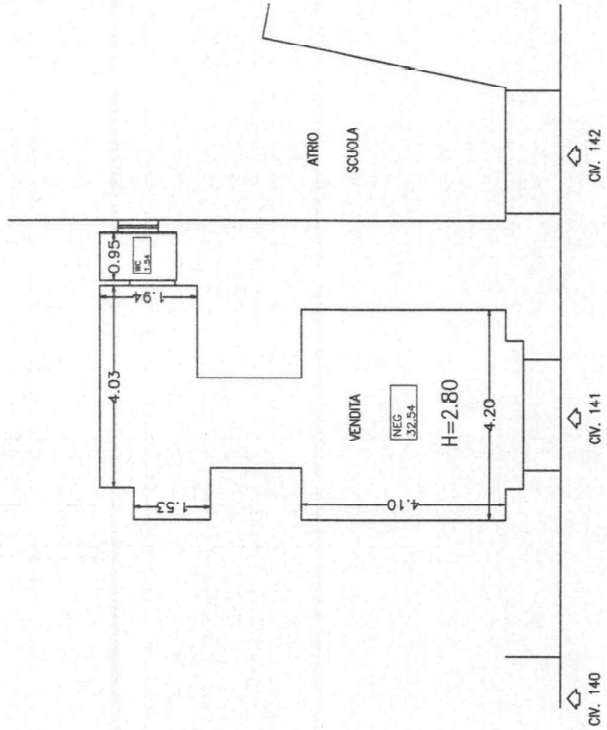


COMUNE DI NAPOLI

codice	
701119	F00TE04
indirizzo	
SALITA STELLA	141
Isolato comparto stralcio edificio	
compiato da	
GEOM. P. DEFILIPPO	
data	
03/09/2001	

Scala 1 : 100

Studio	_____
Squadra	_____
Timbro	_____
Firma	_____



SALITA STELLA

scala  piano  interno





Area Manutenzione

Servizio Tecnico Patrimonio

SCHEDE TECNICHE IMMOBILIARE										
Tecnici incaricati del sopralluogo										
Cognome			Nome				Qualifica			
DE ROSA			GIOVANNI				ISTR. DIR. TECNICO			
GAGLIARDI			FRANCESCO				ISTR. TECNICO			
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 <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	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			
Totale superficie commerciale [mq]			19,02							
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	294	Sub	7	Categoria	C/1	Consist.	16 MQ	Rendita € 321,44
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 alla Via Stella n.143, con destinazione d'uso 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 19,00 mq, così come risulta da planimetria agli atti dello Scrivente Servizio.										
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 ad oggi, assumendo lo stato conservativo attuale (quindi mediocre), confrontando i valori dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento (C26) con destinazione d'uso "Negozii".										
6. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE - con valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)										
Zona OMI	C26	Denominazione	Semicentrale/SANITA' - OSS. ASTRONOMIC - STELLA - MIRACOLI- NOCELLE			Anno	2023	Semestre	1	
Tipologia	Negozii		Stato	Mediocre (-200€/mq)			Superficie [L/N]		L	
Valori di mercato [€/mq]	Min	1.550,00		Max	3.100,00		Saggio su min [%]		6,04	
Valori locazione [€/mqxmese]	Min	7,8		Max	15,5		Saggio su max [%]		6,00	
Stima in condizioni normali [€/mq]			2.700,00		Stima allo stato attuale [€/mq]			2.500,00		
Più probabile valore di mercato [€]			47.550,00		Canone di locazione [€/mese]			238,52		

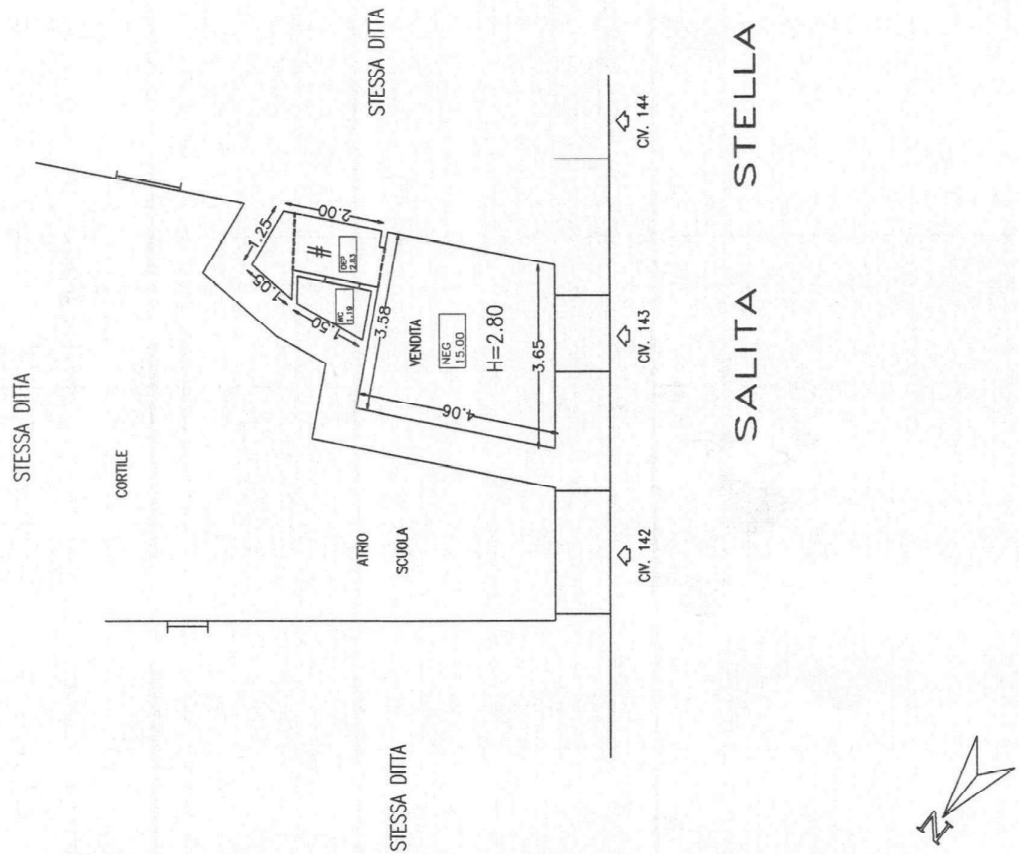


COMUNE DI NAPOLI

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

Scala 1:100

Studio	
Squadra	
Timbro	
Firma	



scala  piano  TE  Interno



Area Manutenzione

Servizio Tecnico Patrimonio

SCHEDA TECNICA IMMOBILE											
Tecnici incaricati del sopralluogo											
Cognome			Nome				Qualifica				
DE ROSA			GIOVANNI				ISTR. DIR. TECNICO				
GAGLIARDI			FRANCESCO				ISTR. TECNICO				
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 <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	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				
Totale superficie commerciale [mq]			64,40								
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.	45 MQ	Rendita	€ 490,38
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											
<p>Il cespite in oggetto è ubicato in Via Stella con ingresso al civico 144 con vetrina al civico n.145, con destinazione d'uso commerciale. E' costituito da n.1 ambiente al piano terra prospiciente la strada principale, n.1 ambiente retrostante comunicante con bagno ed antibagno.</p> <p>La superficie totale utile risulta pari a circa 64,00 mq, così come risulta da planimetria agli atti dello Scrivente Servizio.</p> <p>Si presenta in mediocri condizioni manutentive sia edili che impiantistiche, desunte mediante sopralluogo espletato presso il cespite in argomento.</p> <p>La valutazione del canone viene effettuata ad oggi, assumendo lo stato conservativo attuale (quindi mediocre), confrontando i valori dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento (C26) con destinazione d'uso "Negozzi".</p>											
6. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE - con valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)											
Zona OMI	C26	Denominazione	Semicentrale/SANITA' - OSS. ASTRONOMIC - STELLA - MIRACOLI- NOCELLE			Anno	2023	Semestre	1		
Tipologia	Negozzi		Stato	Mediocre (-200€/mq)			Superficie [L/N]	L			
Valori di mercato [€/mq]	Min	1.550,00			Max	3.100,00		Saggio su min [%]	6,04		
Valori locazione [€/mqxmese]	Min	7,8			Max	15,5		Saggio su max [%]	6,00		
Stima in condizioni normali [€/mq]	2.700,00			Stima allo stato attuale [€/mq]			2.500,00				
Più probabile valore di mercato [€]			161.000,00			Canone di locazione [€/mese]			807,60		



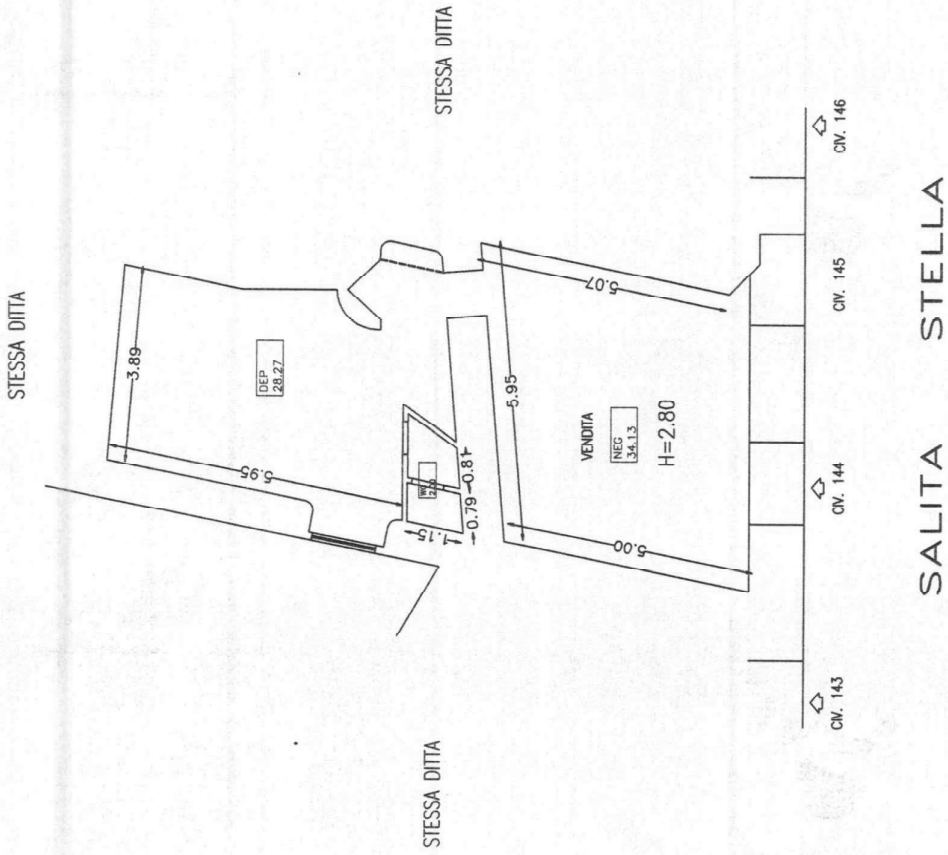
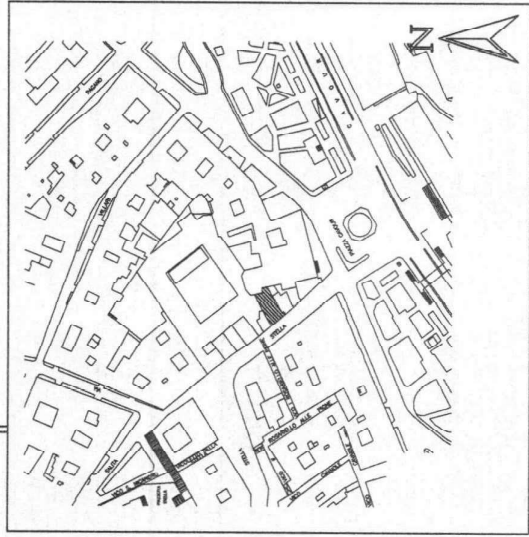


COMUNE DI NAPOLI

codice	
70119	F00TE06
Indirizzo	
SALITA STELLA	144/145
Isolato comparto stralcio	edifizio
compilato da	
GEOM. P. DEFILIPPO	
data	
03/09/2001	

Scala 1:100

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



scala  piano  interno





SCHEDA TECNICA IMMOBILE											
Tecnici incaricati del sopralluogo											
Cognome			Nome				Qualifica				
De Rosa			Giovanni				Istr. Dir. Tecnico				
Gagliardi			Francesco				Istr. Tecnico				
1. ANAGRAFE IMMOBILE											
Comune	Napoli		Regione	Campania		Codice I.B.U.	70119F00TE08				
Quartiere	STELLA					Municipalità	3				
Indirizzo	Via Stella					Civico	147				
Anno di costruzione	Scala	-	Piano	Terra	Interno		-				
Destinazione d'uso <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>					Negozio						
Accessibilità					Da Via Stella						
Presenza barriere architettoniche					Occupato						
Stato Occupazionale											
2. SUPERFICIE NETTA [mq]											
Interna principale	26,40		Pertinenze esclusive accessorie	11,60		Sup. scoperta ad uso esclusivo					
Coefficiente [%]	100		Coefficiente [%]	50		Coefficiente [%]		10			
Valore	26,40		Valore	5,80		Valore		0,00			
Totale superficie commerciale [mq]			32,20								
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	10	Categoria	C/1	Consist.	23 MQ	Rendita	€ 340,91
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
5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE											
<p>Il cespite in oggetto è sito alla Via Stella n.147, con destinazione d'uso negozio. L'immobile, che affaccia direttamente su Via Stella, è costituito da n.1 vano principale comunicante con una cella frigorifera e con un disimpegno; quest'ultimo porta ad una seconda cella ed ai servizi.</p> <p>La superficie utile risulta complessivamente pari a circa mq 32,00 (valutata così come indicato dal documento "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI").</p> <p>Il bene risulta in normali condizioni manutentive sia edili che impiantistiche.</p> <p>La valutazione del canone viene effettuata ad oggi, considerando lo stato conservativo attuale (quindi normale), utilizzando i valori dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento (C26) con destinazione d'uso "Negozio"</p>											
6. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE - con valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)											
Zona OMI	C26	Denominazione		Semicentrale/SANITA` - OSS. ASTRONOMICICO - STELLA - MIRACOLI-NOCELLE			Anno	2023	Semestre	1	
Tipologia	Negozio		Stato	Normale			Superficie [L/N]		L		
Valori di mercato [€/mq]		Min	1.550,00	Max	3.100,00		Saggio su min [%]		6,04		
Valori locazione [€/mqx mese]		Min	7,8	Max	15,5		Saggio su max [%]		6,00		
Stima in condizioni normali [€/mq]			2.700,00	Stima allo stato attuale [€/mq]			2.700,00				
Più probabile valore di mercato [€]			86.940,00	Canone di locazione [€/mese]			436,10				



COMUNE DI NAPOLI

codice **70119F00TE08**

Indirizzo

SALITA STELLA 147

Isolato comparto stralcio edificio

compilato da

GEOM. P. DEFILIPPO

data

03/09/2001

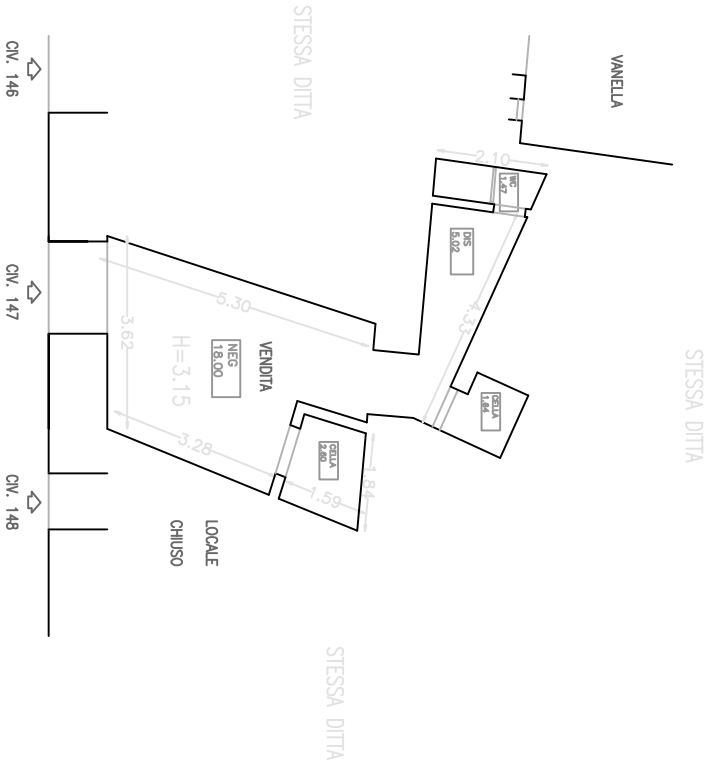
Scala 1 : 1 00

Studio \_\_\_\_\_

Squadra \_\_\_\_\_

Timbro \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_



scala  
 piano  
 TE  
 Interno

