



**COMUNE DI NAPOLI**  
DIREZIONE CENTRALE PATRIMONIO  
Servizio Progettazione Realizzazione e  
Manutenzione Patrimonio Comunale  
U. O. C. - Valutazioni e Stime

## Allegato B

COMUNE DI NAPOLI

Prot. 2015/0866375 06/11/2015 09,57

Nitt. Progettazione, Realizzazione e Manutenzione

Rev. Assessore al Patrimonio

Fascicolo 2015.004.2



Al Assessorato al Patrimonio

Al Servizio Demanio, Patrimonio

LORO SEDI

**OGGETTO:** Determinazione del giusto canone di locazione capannone sito in Napoli Via Traversa Il Mastellone, proprietà Comune di Napoli.

Con riferimento alla richiesta verbale dell'Assessorato al Patrimonio, afferente la concessione in regime di libera contrattazione del capannone di cui all'oggetto, questo ufficio, eseguiti il sopralluogo e gli accertamenti necessari, ha redatto la presente valutazione.

Il valore dell'immobile di che trattasi, ricadente in zona con buona commerciabilità e presenza di capannoni, è stato desunto mediante il reperimento dei valori dal sito dell'Agenzia delle Entrate, Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, e relative alla suddetta zona.

Attraverso l'indagine svolta e considerate le caratteristiche tecniche dell'immobile, la più probabile destinazione d'uso cui il bene può essere associato è quella Produttiva "Capannoni".

Sulla scorta di tali informazioni, l'intervallo dei prezzi, rilevato con maggiore frequenza dall'Agenzia delle Entrate Osservatorio dei Valori Immobiliari, è compreso tra #1,76# e # 3,53# €/mq.

Sulla scorta dei dati di cui alla relazione tecnica allegata, e delle considerazioni in precedenza, si ritiene che il canone di locazione richiedibile in funzione della superficie rilevata in loco, e riportata nella scheda tecnica allegata, possa spaziare in un intervallo che va da un minimo di € 540,00 ad un massimo di € 1.080,00 mese, sulla scorta del quale codesto Servizio potrà individuare il canone finale da richiedere, o nell'eventualità applicare il canone medio in considerazione del mediocre stato di conservazione dei locali e degli impianti.

Sarà cura del Servizio in indirizzo prima di concedere il bene in locazione accertare la presenza di tutti i requisiti tecnici previsti per legge nonché l'agibilità dei luoghi in funzione della destinazione cui si intende locare il bene.

L'occasione è gradita per porgere Cordiali saluti.

Si allega: Relazione Tecnica e Scheda di calcolo.

**IL RESPONSABILE DELL'U.O.C.**  
Funz. Tec. **Georg. Amedeo F. JERVOLINO**

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO**  
Ing. **Francesco CUCCARI**

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

**Via Traversa Il Mastellone proprietà Comune di Napoli**

<b>V A L O R E M I N I M O</b>												
Piano	SUP. REALE	STATO D'USO	COEF. PIANO	% USO	SUP. VALUTATA	Valore/mq in €	Valore Immobile in €	Tasso di redditività	Canone Annuo al mq in €	Mesi	Valore fitto a mq in €	Canone Mensile in €
Area scoperta	176,00	1,00	1,00	0,20	35,20	€ 470,00	€ 16.544,00	4,5%	€ 744,48	12	€ 0,35	€ 62,04
P.T. Capannone	248,64	1,00	1,00	1,00	248,64	€ 470,00	€ 116.860,80	4,5%	€ 5.258,74	12	€ 1,76	€ 438,23
1° piano Soppalco	22,00	1,00	1,00	1,00	22,00	€ 470,00	€ 10.340,00	4,5%	€ 465,30	12	€ 1,76	€ 38,78
											<b>€ 539,04</b>	
<b>V A L O R E M A S S I M O</b>												
Piano	SUP. REALE	STATO D'USO	COEF. PIANO	% USO	SUP. VALUTATA	Valore/mq in €	Valore Immobile in €	Tasso di redditività	Canone Annuo al mq in €	Mesi	Valore a mq in €	Canone Mensile in €
Area scoperta	176,00	1,00	1,00	0,20	35,20	€ 940,00	€ 33.088,00	4,5%	€ 1.488,96	12	€ 0,71	€ 124,08
P.T. Capannone	248,64	1,00	1,00	1,00	248,64	€ 940,00	€ 233.721,60	4,5%	€ 10.517,47	12	€ 3,53	€ 876,46
1° piano Soppalco	22,00	1,00	1,00	1,00	22,00	€ 940,00	€ 20.680,00	4,5%	€ 930,60	12	€ 3,53	€ 77,55
											<b>€ 1.078,09</b>	

La presente valutazione è allegata alla nota n° ..... del .....  
 Napoli 26/10/2015

Il Responsabile dell'U. O.C.  
 Funz. Tecn. Amm. *[Signature]*  
 Jervolino

B





DIREZIONE CENTRALE III  
SERVIZIO TECNICO PATRIMONIO

## VERBALE DI SOPRALLUOGO

Relazione tecnica locale capannone sito in Napoli Via Traversa Il Mastellone

In seguito al sopralluogo effettuato alla Traversa Il Mastellone n. 1 si rileva quanto segue: trattasi di un ampio capannone in cemento armato prefabbricato altezza di 6 metri con annessa area scoperta pavimentata in cemento industriale posto in opera, in normale stato d'uso, e recintata con muretto in cemento armato, mancante di intonaco e copri ferro. Sovrastante il muretto è posta una ringhiera in ferro, con cancello d'ingresso in ferro il tutto in uno stato scadente. Nell'area scoperta sono presenti aiuole delimitate con cordolo di cemento, con all'interno vegetazione incolta ed infestante. Il capannone è pavimentato con massetto industriale in normale stato d'uso, le pareti del capannone in pannelli di cemento sono sporche, sono presenti inoltre servizi igienici pavimentati e rivestite con gres porcellanato in mediocre stato d'uso e un piccolo soppalco altezza m. 2,90 accessibile tramite una scala in ferro, il tutto in mediocre stato conservativo, il capannone è servito da ampio ingresso chiuso con porta in lamiera zincato, in mediocre stato di conservazione. Sono presenti nel capannone grossi serbatoi di forma rettangolare poggiati su pilastri e putrelle in ferro ad altezza da terra circa un metro, più altri quattro grossi serbatoi adagiati in un angolo di forma cilindrica, due in ferro e due in vetroresina in cattivo stato d'uso, è presente inoltre un piccolo sollevatore per pedane di legno.

Superficie coperta del capannone misura MQ. 248,64

Superficie coperta soppalco MQ. 22

Superficie scoperta MQ. 176,60

si allegano numero cinque foto.

26/10/2015

Il Tecnico  
Geom. Sannino M.







COMUNE DI NAPOLI  
DIREZIONE CENTRALE PATRIMONIO  
Servizio Progettazione Realizzazione e  
Manutenzione Patrimonio Comunale  
U.O. C. - Valutazioni e Stime

COMUNE DI NAPOLI

Prot. 2016 0101273 05/02/2016 09 26  
Dist. Progettazione, Realizzazione e Manutenzione  
Ass. Demanio e Patrimonio - DCPR4142  
Fascicolo 2016 004 24



TRASF  
il 28-02-16

Al Servizio Demanio, Patrimonio

Al Servizio Politiche della Casa

LORO SEDI

**OGGETTO:** Determinazione del giusto canone di locazione immobile sito in Napoli Via Stadera 84 Torre B Is. " Piano Terra, proprietà Comune di Napoli.

Con riferimento alla V.S. nota n° PG/2016/83566 del 1/2/2016 afferente la concessione in regime di libera contrattazione dell'immobile di cui all'oggetto, questo ufficio, eseguiti il sopralluogo e gli accertamenti necessari, ha redatto la presente valutazione.

Il valore dell'immobile di che trattasi, ricadente in zona con buona commerciabilità e presenza di negozi e/o uffici, è stato desunto mediante il reperimento dei valori dal sito dell'Agenzia delle Entrate, Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, e relative alla suddetta zona.

A traverso l'indagine svolta e considerate le caratteristiche tecniche dell'immobile, la più probabile destinazione d'uso cui il bene può essere associato è quella Commerciale "Negozi".

Sulla scorta di tali informazioni, l'intervallo dei prezzi, rilevato con maggiore frequenza dall'Agenzia delle Entrate Osservatorio dei Valori Immobiliari, è compreso tra #4,33# e # 8,67# €/mq.

Sulla scorta dei dati di cui alla relazione tecnica allegata, e delle considerazioni in precedenza, si ritiene che il canone di locazione richiedibile in funzione della superficie rilevata in loco, e riportata nella scheda tecnica allegata, possa spaziare in un intervallo che va da un minimo di € 190,00 ad un massimo di € 381,00 mese, sulla scorta del quale codesto Servizio potrà individuare il canone finale da richiedere, o nell'eventualità applicare il canone medio in considerazione del mediocre stato di conservazione dei locali e degli impianti.

Sarà cura del Servizio in indirizzo prima di concedere il bene in locazione accertare la presenza di tutti i requisiti tecnici previsti per legge nonché l'agibilità dei luoghi in funzione della destinazione cui si intende locare il bene.

L'occasione è gradita per porgere Cordiali saluti.

Si allega: Relazione tecnica e Scheda di calcolo.

**IL RESPONSABILE DELL'U.O.C.**  
**Funz. Tec. Geom. Amedeo F. JERVOLINO**

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO**  
**Ing. Francesco CUCCARI**



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

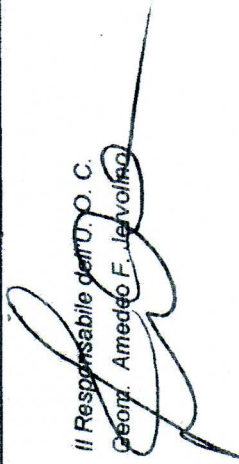
**Via stadera 84 Torre B. Is. 2 proprietà Comune di Napoli**

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 fitto a mq in €	Canone Mensile in €
Piano Terra	44,00	1,00	1,00	44,00	1.300,00	57.200,00	4,0%	2.288,00	12	4,33	190,67

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 €	Canone Mensile in €
Piano Terra	44,00	1,00	1,00	44,00	2.600,00	114.400,00	4,0%	4.576,00	12	8,67	361,33

Napoli 4/10/2016

Il Responsabile dell'U. O. C.  
 Georg. Amedeo F. Jervolano




11/10/16





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 25.01.2016  
Immobile sito NAPOLI VIA STABIA 84 (TORRE B/152)

#### Esito del sopralluogo

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

#### OSSERVAZIONI

IMMOBILE AL PIANO TERRA DI C/DA 44,00 MQ. CON ALTEZZA INTERIORE AL MT. 3,00. IL LOCALE PRESENTA PAVIMENTAZIONE IN SCADENZA STATO D'USO COME PURE L'IMPIANTO ELETTRICO E LA TINTEGGIATURA DELLE PARETI. IL BAGNO CON BAGNINO E LAVASOFRIGGIACENTI SI PRESENTA IN ADEGUATO STATO D'USO. MANCA IL RASINTONO E LA CALDAIA DEL RISCALDAMENTO, L'IMPIANTO IDRICO E' IN NORMALE STATO D'USO. LA PORTA DI ACCESSE E' MUNITA DI SERRANDA IN FERRO, IL LOCALE E' QUARTO DI DUE ANCHE VERGINE IN LEGNO ALL'INTERNO.

IL TECNICO





COMUNE DI NAPOLI  
DIREZIONE CENTRALE PATRIMONIO  
Servizio Progettazione Realizzazione e  
Manutenzione Patrimonio Comunale  
U. O. C. - Valutazioni e Stime

PC  
17-02-16

17-02-16

MLB  
17-02-16

COMUNE DI NAPOLI  
Prot. 2016 0129251 15/02/2016 10:32  
Att. - Progettazione, Realizzazione e Manutenzione  
Aut. Demanio e Patrimonio - DCPR4141  
Fascicolo 2016 004\_24



Al Servizio Demanio, Patrimonio

Al Servizio Politiche della Casa

LORO SEDI

**OGGETTO:** Determinazione del canone di locazione immobile sito in Napoli Via Egiziaca a Forcella n° 16 proprietà Comune di Napoli.

Con riferimento alla V.S. nota n° PG/2016/73639 del 28/1/2016 afferente la concessione in regime di libera contrattazione dell'immobile di cui all'oggetto, questo ufficio, eseguiti il sopralluogo e gli accertamenti necessari, ha redatto la presente valutazione.

Il valore dell'immobile di che trattasi, ricadente in zona con medio e/o buona commerciabilità e presenza di negozi e/o uffici, è stato desunto mediante il reperimento dei valori dal sito dell'Agenzia delle Entrate, Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, e relative alla suddetta zona.

Attraverso l'indagine svolta e considerate le caratteristiche tecniche dell'immobile, la più probabile destinazione d'uso cui il bene può essere associato è quella Commerciale "Ufficio".

Sulla scorta di tali informazioni, l'intervallo dei prezzi, rilevato con maggiore frequenza dall'Agenzia delle Entrate Osservatorio dei Valori Immobiliari, è compreso tra #4,5# e # 6,88# €/mq.

Sulla scorta dei dati di cui alla relazione tecnica allegata, e delle considerazioni in precedenza, si ritiene che il canone di locazione richiedibile in funzione della superficie rilevata in loco, e riportata nella scheda tecnica allegata, possa spaziare in un intervallo che va da un minimo di € 285,00 ad un massimo di € 4850,00 mese, sulla scorta del quale codesto Servizio potrà individuare il canone finale da richiedere, o nell'eventualità applicare il canone medio in considerazione del mediocre stato di conservazione dei locali e degli impianti.

**Appare giusto evidenziare che come riportato nella scheda di calcolo la superficie del piano interrato è una superficie stimata, in quanto non è stato possibile accedere al piano interrato causa presenza di detriti e calcinacci.**

Sarà cura del Servizio in indirizzo prima di concedere il bene in locazione accertare la presenza di tutti i requisiti tecnici previsti per legge nonché l'agibilità dei luoghi in funzione della destinazione cui si intende locare il bene.

L'occasione è gradita per porgere Cordiali saluti.

Si allega: Scheda di calcolo.

**IL RESPONSABILE DELL'U.O.C.**  
Funz. Tec. **Geom. Amedeo F. JERVOLINO**

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO**  
Ing. **Francesco CUCCARI**



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

Via Egiziaca a Forcella 16 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 Immobiliare in €	Tasso di redditività	Canone Annuo al mq in €	Mesi	Valore fitto a mq in €	Canone Mensile in €
Interrato sup Stimata	15,00	1,00	0,50	7,50	€ 1.800,00	€ 13.500,00	3,0%	€ 405,00	12	€ 2,25	€ 33,75
Piano Terra	1,66	1,00	1,00	1,66	€ 1.800,00	€ 2.988,00	3,0%	€ 89,64	12	€ 4,50	€ 7,47
1° Piano	54,00	1,00	1,00	54,00	€ 1.800,00	€ 97.200,00	3,0%	€ 2.916,00	12	€ 4,50	€ 243,00
<b>€ 284,22</b>											
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 Immobiliare in €	Tasso di redditività	Canone Annuo al mq in €	Mesi	Valore a mq in €	Canone Mensile in €
Interrato sup Stimata	15,00	1,00	0,50	7,50	€ 2.750,00	€ 20.625,00	3,0%	€ 618,75	12	€ 3,44	€ 51,56
Piano Terra	1,66	1,00	1,00	1,66	€ 2.750,00	€ 4.565,00	3,0%	€ 136,95	12	€ 6,88	€ 11,41
1° Piano	54,00	1,00	1,00	54,00	€ 2.750,00	€ 148.500,00	3,0%	€ 4.455,00	12	€ 6,88	€ 371,25
<b>€ 434,23</b>											
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 Immobiliare in €	Tasso di redditività	Canone Annuo al mq in €	Mesi	Valore a mq in €	Canone Mensile in €
Interrato sup Stimata	15,00	1,00	0,50	7,50	€ 2.275,00	€ 17.062,50	3,0%	€ 511,88	12	€ 2,84	€ 42,66
Piano Terra	1,66	1,00	1,00	1,66	€ 2.275,00	€ 3.776,50	3,0%	€ 113,30	12	€ 5,69	€ 9,44
1° Piano	54,00	1,00	1,00	54,00	€ 2.275,00	€ 122.850,00	3,0%	€ 3.685,50	12	€ 5,69	€ 307,13
<b>€ 359,22</b>											

La presente valutazione è allegata alla nota n° ..... del .....  
 Napoli ...../...../2016

Il Responsabile dell'U.O.C.  
 Funz. Tec. Geom. Amadeo F. Nervolino



MQ. 55

AS

7100000000



- Via Egiziana a Forcella, 16. Il locale consta di un ingresso disimpegno al piano terra, due vani con bagno al primo piano, a cui si accede tramite una scala in muratura ad uso esclusivo, ed un piano interrato, cieco, accessibile tramite una scala in muratura che al momento si presenta inaccessibile per la presenza di calcinacci e detriti vari. L'intero locale risulta pavimentato e rivestito con mattonelle di fattura economica in mediocre stato di conservazione, gli infissi esterni sono in alluminio anodiz. in discreto stato d'uso, l'impianto elettrico fuori traccia appare in condizioni scadenti come pure l'impianto idrico ed il bagno.

Gli immobili sopra citati vengono riconsegnati al Comune di Napoli Serv. Patr. e politiche per la casa unitamente alle chiavi degli stessi e si presentano liberi da persone e cose.

Napoli, 19/10/2015

i Tecnici

i.d.t. geom. Mirabella M.

i.d.t. geom. Solofrano C.

7100000000 - 6470 + 23b

**SCHEDA SOPRALLUOGO INNOBILE AD USO NON RESIDENZIALE**

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

TECNICO INCARICATO DEL SOPRALLUOGO		
Cognome	Nome	Qualifica / Servizio
Mirabella	Mario	IDT
Solofrano	Carlo	IDT

**ANCI TRAFE IMMOBILE**

Quartiere	Pendino		
Indirizzo	via Egiziaca a Forcella		Civico 16
	Scala	Piano int. Terra 1 piano	Interno
Superficie Interna in mq:	interrato mq 15,00 stimati, terra 1,66mq, 1° piano 54,00 mq.		
Accessibilità			
Presenza Barriere Architettoniche:	SI		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.

**2. DATI CATASTALI**

Catasto Urbano						
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Rendita
				A5		

**3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il locale consta di un ingresso disimpegno al piano terra, due vani con wc al primo piano, a cui si accede da una scala in muratura ed un piano interrato cieco, accessibile da una scala in muratura inaccessibile al momento del sopralluogo per la presenza di calcinacci e detriti vari. L'intero locale pavimentato e rivestito in mattonelle di fattura economica in mediocre stato di conservazione, gli infissi interni sono in alluminio anodizzato in discreto stato d'uso, l'impianto elettrico del tipo fuori traccia appare in condizioni scadenti come quello idrico.

**STATO MANUTENTIVO FINITURE**

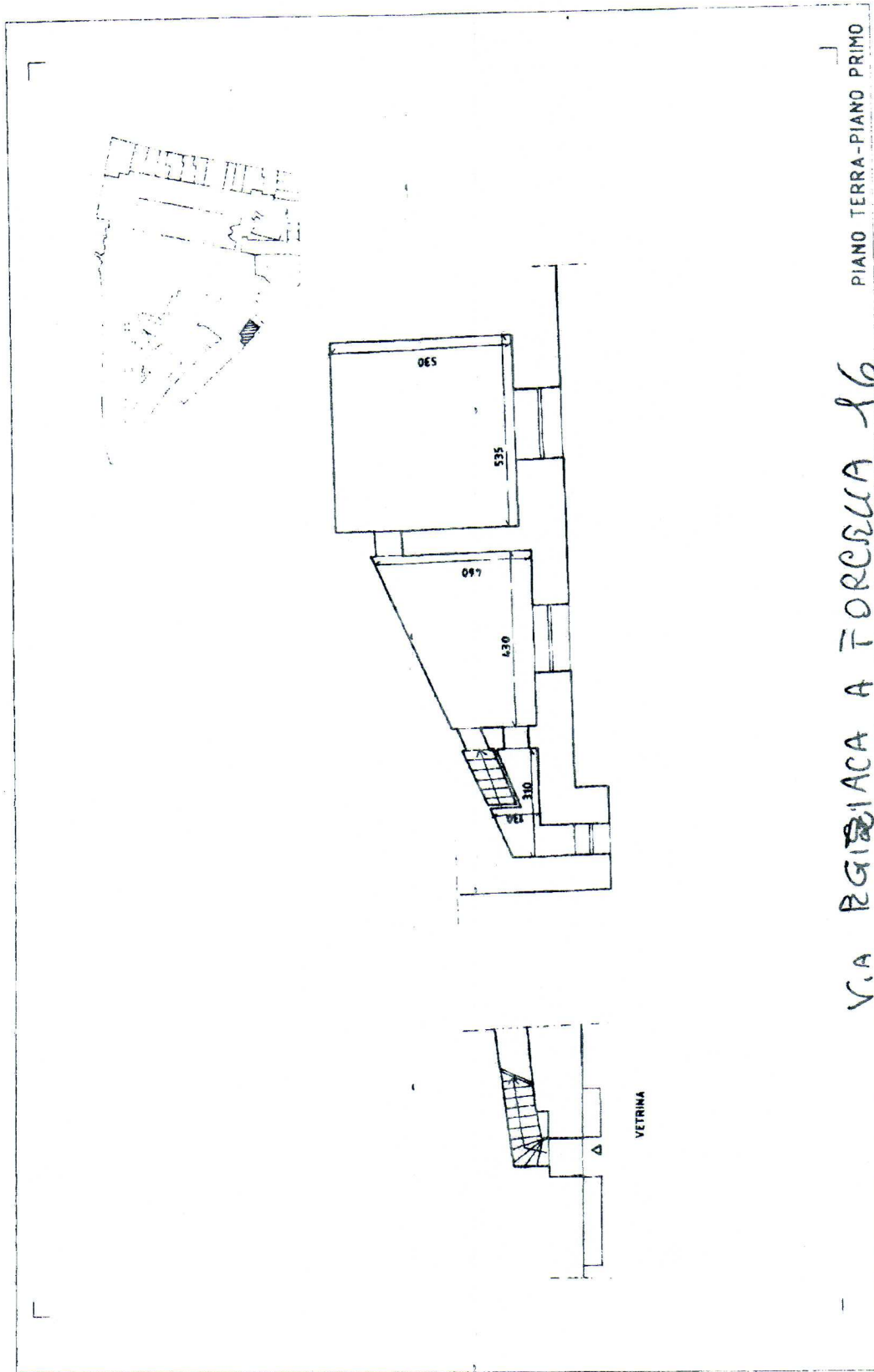
Pavimenti	Scadente	mediocre	Normale	Buono
Intonaci/Pitturazioni	Scadente	mediocre	Normale	Buono
Bagno	Scadente	mediocre	Normale	Buono
Bagno di servizio	Scadente	mediocre	Normale	Buono
Rivestimenti	Scadente	mediocre	Normale	Buono
Infissi Interni	Scadente	mediocre	Normale	Buono
Infissi esterni	Scadente	mediocre	Normale	Buono

**STATO MANUTENTIVO IMPIANTI**

Elettrico	Scadente	mediocre	Normale	Buono
Idrico	Scadente	mediocre	Normale	Buono
Riscaldamento	Scadente		Normale	Buono
Condizionamento	Scadente		Normale	Buono
Telefonico	Scadente		Normale	Buono
TV	Scadente		Normale	Buono
Ascensore	Scadente		Normale	Buono
<b>STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO</b>	Scadente		Normale	Buono
Presenza rifiuti	Assenti		Medio/Scarsa	Notevole
Presenza amianto e/o altri rifiuti pericolosi			SI	NO

I Tecnici incaricati





PIANO TERRA-PIANO PRIMO

V.A. REGIACCA A FORCELLA 16

VETRINA



COMUNE DI NAPOLI  
DIREZIONE CENTRALE PATRIMONIO  
Servizio Progettazione Realizzazione e  
Manutenzione Patrimonio Comunale  
U. O. C. - Valutazioni e Stime

COMUNE DI NAPOLI

Prot. 2016 0215111 11/03/2016 06 41  
Dir. - Progettazione Realizzazione e Manutenzione  
Ass. - Ufficio Patrimonio - DCPR4141  
Esercizio 2016 004 24



TRABONATA  
14-3-2016  
CAMBRA

Al Servizio Demanio, Patrimonio

Al Servizio Politiche della Casa

p.c. All' Assessorato al Patrimonio

LORO SEDI

**OGGETTO:** Determinazione del giusto canone di locazione immobile sito in Napoli Via Tribunali 224 A e B Piano Terra, proprietà Comune di Napoli.

Con riferimento alla nota del Servizio Politiche per la Casa n° PG/2016/55549 del 22/1/2016 afferente la concessione in regime di libera contrattazione dell'immobile di cui all'oggetto, questo ufficio, eseguiti il sopralluogo e gli accertamenti necessari, ha redatto la presente valutazione.

Il valore dell'immobile di che trattasi, ricadente in zona con buona commerciabilità e presenza di negozi, è stato desunto mediante il reperimento dei valori dal sito dell'Agenzia delle Entrate, Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, e relative alla suddetta zona.

Attraverso l'indagine svolta e considerate le caratteristiche tecniche dell'immobile, la più probabile destinazione d'uso cui il bene può essere associato è quella Commerciale "Negozi".

Sulla scorta di tali informazioni, l'intervallo dei prezzi, rilevato con maggiore frequenza dall'Agenzia delle Entrate Osservatorio dei Valori Immobiliari, è compreso tra #6,33# e # 12,67# €/mq.

Sulla scorta dei dati di cui alla relazione tecnica allegata, e delle considerazioni in precedenza, si ritiene che il canone di locazione richiedibile in funzione della superficie rilevata in loco, e riportata nella scheda tecnica allegata, possa spaziare in un intervallo che va da un minimo di € 1.225,00 ad un massimo di € 1.840,00 mese, sulla scorta del quale codesto Servizio potrà individuare il canone finale da richiedere, o nell'eventualità applicare il canone medio in considerazione del mediocre stato di conservazione dei locali e degli impianti.

Sarà cura del Servizio in indirizzo prima di concedere il bene in locazione accertare la presenza di tutti i requisiti tecnici previsti per legge nonché l'agibilità dei luoghi in funzione della destinazione cui si intende locare il bene.

L'occasione è gradita per porgere Cordiali saluti.

Si allega: Relazione Tecnica e Scheda di calcolo.

**IL RESPONSABILE DELL'U.O.C.**  
Funz. Tec. **Giorgio Amadeo F. JERVOLINO**

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO**  
Ing. **Francesco CUCCARI**



**COMUNE DI NAPOLI**  
**SERVIZIO P. R. M. PATRIMONIO COMUNALE**  
**U. O. C. VALUTAZIONI E STIME**  
**Via Tribunali 224 A e B proprietà Comune di Napoli**

1600

<b>VALORE MINIMO</b>												
Piano	SUP. REALE	STATO D'USO	COEF. PIANO	SUP. VALUTATA	Valore/mq in €	Valore Immobiliare in €	Tasso di redditività	Canone annuo al mq in €	Mesi	Valore affitto a mq in €	Canone Mensile in €	Totale
Terra	178,00	1,00	1,00	178,00	1.900,00	338.200,00	4,0%	13.528,00	12	6,33	1.127,33	
Soppalco	31,30	1,00	0,50	15,65	1.900,00	29.735,00	4,0%	1.189,40	12	3,17	99,12	€ 1.226,45
<b>VALORE MASSIMO</b>												
Piano	SUP. REALE	STATO D'USO	COEF. PIANO	SUP. VALUTATA	Valore/mq in €	Valore Immobiliare in €	Tasso di redditività	Canone annuo al mq in €	Mesi	Valore a mq in €	Canone Mensile in €	Totale
Terra	178,00	1,00	1,00	178,00	3.800,00	676.400,00	4,0%	27.056,00	12	12,67	2.254,67	
Soppalco	31,30	1,00	0,50	15,65	3.800,00	59.470,00	4,0%	2.378,80	12	6,33	198,23	€ 2.452,90
<b>VALORE MEDIO</b>												
Piano	SUP. REALE	STATO D'USO	COEF. PIANO	SUP. VALUTATA	Valore/mq in €	Valore Immobiliare in €	Tasso di redditività	Canone annuo al mq in €	Mesi	Valore a mq in €	Canone Mensile in €	Totale
Terra	178,00	1,00	1,00	178,00	2.850,00	507.300,00	4,0%	20.292,00	12	9,50	1.691,00	
Soppalco	31,30	1,00	0,50	15,65	2.850,00	44.602,50	4,0%	1.784,10	12	4,75	148,68	€ 1.839,68

La presente valutazione è allegata alla nota n° ..... del .....  
 Napoli ...../...../2016

Il Responsabile dell'U.O. C.  
 Geom. Alfredo F. Jervolino

19



10/12/15

Doc. Tarbundi n.º 226 A-B Ricevuto  
In data 22 dicembre 2015 per i locali  
della spa assegnati alla spa Guido Biacca,  
sono presenti: il Comune di Nepi, Servizio Democ.  
& Partecipazioni in persona dell'Arch. Lucia Rigato,  
PRP Partecipazioni in persona del geom. Carlo  
Bolognini e Mario Napolitano, l'ing. Tommaso  
Roberto, quale delegato della spa Guido al  
fine di procedere alle assegnazioni dei locali  
da parte del Comune di Nepi.

I locali a presentarsi in stato mantentivo  
maldeco, i pavimenti in cemento, a certi punti  
mancati in legno alle pareti, il PRP a carico  
di effettuare ulteriori spalluzzi al fine di  
accertare il reale stato dei luoghi e per  
i locali allo stato attuale mancano di alcuni  
servizi.

Il PRP Tommaso Roberto e il Comune di Nepi  
in persona dell'Arch. Rigato le chiedono di  
prende e dichiarare da ora in avanti alla spa  
Nepi 22 dicembre 2015

P.S. Il Comune di Nepi  
non partecipa alle decisioni e tutto  
il resto.

