

ALLEGATO B

6



COMUNE DI NAPOLI

DIREZIONE CENTRALE PATRIMONIO

Servizio Progettazione Realizzazione e

Manutenzione Patrimonio Comunale

U. O. C. - Valutazioni e Stime

COMUNE DI NAPOLI

Prot 2015 0462392 10/06/2015 09,05

Attività Progettazione, Realizzazione e Manutenzione...

Ass.: Demanio, patrimonio e politiche per la casa...

Fascicolo : 2015.004.3



Al Servizio Demanio, Patrimonio e
Politiche della Casa

SEDE

OGGETTO: Determinazione del canone di locazione dell'area sita in San Felice a Cancellò (CE) alla Via Napoli particella 209 proprietà del Comune di Napoli.

Con riferimento alla V.S. nota n° prot. emerg. PG/2015/83 del 12/5/2015, afferente la locazione in regime di libera contrattazione dell'area in oggetto indicata, questo ufficio, eseguiti gli accertamenti necessari, ha redatto la presente valutazione.

Il valore di mercato dell'area è stato determinato attraverso un procedimento diretto o sintetico, che consiste nel confrontare il bene oggetto di stima con altri analoghi della medesima zona, per i quali si siano eventualmente ottenuti esperienze di mercato in epoche recenti, ragguagliando poi i valori e le superfici ottenute all'effettivo stato d'uso, alle effettive potenzialità e alle varie caratteristiche intrinseche e estrinseche del bene oggetto di fitto.

Pertanto il valore dell'area di che trattasi, nonostante sia individuata dal PUC di Zona del Comune come "area agricola", ha nel suo insieme delle buone potenzialità di fornire reddito.

L'area al momento del sopralluogo risulta utilizzata per la coltivazione di nocciole e ulive, la stessa al momento trae l'accesso da una stradina secondaria, ma, con esposizione anche sull'asse stradale principale, che mediante piccoli interventi edilizi potrà permettere l'accesso diretto alla stessa.

Considerato che la richiesta di utilizzo viene effettuata per la distribuzione di prodotti petroliferi (pompa di benzina), e che il PUC relativo alla Zona E agricola, permette tale installazione, il valore del canone si è determinato prelevando dalla Banca delle quotazioni Immobiliari relative al 2 semestre 2014 dell'Agenzia delle Entrate i valori relativi alle attività commerciali, ragguagliando lo stesso al 10% perché in presenza di area e non di immobile.

Applicando a tale valore un tasso di redditività del 4% si ricaverà il più probabile canone da poter richiedere per l'utilizzo di detta area.

Attraverso tale indagine, si ritiene quindi richiedibile un canone che spazia in un intervallo che va da un minimo di € #730,00# ad un massimo di €#1.100,00# mensili

In ultimo appare giusto evidenziare che la valutazione di cui sopra: 1) tiene già conto delle reali condizioni dell'area; 2) che la superficie della particella è stata ricavata dagli estratti catastali in quanto lo scrivente non è in possesso di idonea strumentazione per la rilevazione 3) che alle due estremità dell'area vi è il passaggio di grosse tubazioni di Acqua.

L'occasione è gradita per porgere Cordiali saluti.

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

IL DIRIGENTE ad INTERIM
Dott. Andrea de GIACOMO

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

Area di proprietà del Comune di Napoli in San Felice a Cannello (CE) Via Napoli Particella 209

VALORE MINIMO

Terreno	Valore/mq	STATO D'USO	Coef. Raggua.	Valore/mq Raggiugliato	SUP. AREA	Valore Area	Tasso di redditività	Canone Annuo	Mesi	Valore fitto a mq	Canone Mensile
Particella 209	700,00	0,70	0,10	49,00	4.479,00	219.471,00	4,0%	8.778,84	12	1,05	731,57

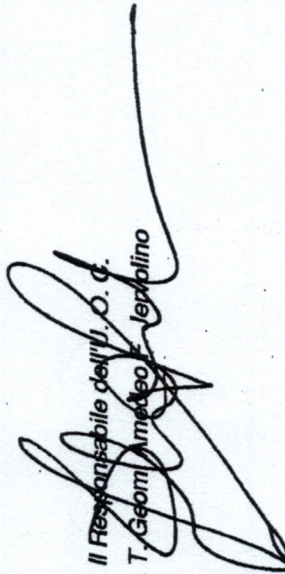

VALORE MASSIMO

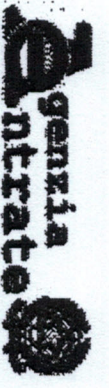
Terreno	SUP. REALE	STATO D'USO	Coef. Raggua.	Valore/mq Raggiugliato	SUP. AREA	Valore Area	Tasso di redditività	Canone Annuo	Mesi	Valore a mq	Canone Mensile
Particella 209	1.050,00	0,70	0,10	73,50	4.479,00	329.206,50	4,0%	13.168,26	12	1,05	1.097,36

La presente valutazione è allegata alla nota n° del

Napoli 9/...../ 2015

Il Responsabile dell'U.O.C.
 F. T. Geom. Umberto Lepolino



Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio
Servizi Catastrali

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/03/2015

Data: 18/03/2015 - Ora: 10.40.16 Segue
Visura n.: 776465 Pag.: 1

Dati della richiesta	Comune di SAN FELICE A CANCELLLO (Codice: H834A) Sezione di SAN FELICE A CANCELLLO (Provincia di CASERTA) Foglio: 6 Particella: 209
Catasto Terreni	

INTESTATO	
1 ASILIO CARLO WANDEN IBEIUVEL	(1) Proprietà per 1000/1000

Situazione dell'Immobile dal 02/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha arc ca	Deduz	Reddito		
1	6	209			FRUTTETO 2	44 79 4533		Dominicale Euro 80,96	Agrario Euro 50,89	FRAZIONAMENTO del 31/10/1984 n. 52.1/1984 in atti dal 02/08/2002 (protocollo n. 208295) RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA
Notifica										

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
- foglio 6 particella 204
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- foglio 6 particella 210

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 31/10/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)	
N.	ASILIO CARLO WANDEN IBEIUVEL
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 31/10/1984 n. 52.1/1984 in atti dal 02/08/2002 (protocollo n. 208295) Registrazione: RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA
	DATI ANAGRAFICI
	CODICE FISCALE
	DIRITTI E ONERI REALI
	(1) Proprietà per 1000/1000

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

Celchwe
Modificato
il 16-06-16

COMUNE DI NAPOLI

Prot 2016 0490633 10/06/2016 09.29
Nitt Progettazione Realizzazione e Manutenzione
Ass Politiche per la Casa - DCPA4142
Fascicolo 2016.004 24

Al Servizio Politiche della Casa

SEDE



OGGETTO: Determinazione del canone di locazione dell'area sita in San Felice a Canello (CE) alla Via Napoli particella 212 proprietà del Comune di Napoli.

Con riferimento alla V.S. nota n° prot. , PG/2016/286736 del 5/4/2016, afferente la locazione in regime di libera contrattazione dell'area in oggetto indicata, questo ufficio, eseguiti gli accertamenti necessari, ha redatto la presente valutazione.

Il valore di mercato dell'area è stato determinato mediante l'utilizzo dei valori agricoli di zona determinati dalla Commissione Provinciale Espropri, ragguagliando poi i valori e le superfici ottenute all'effettivo stato d'uso, alle effettive potenzialità e alle varie caratteristiche intrinseche e estrinseche del bene oggetto di fitto.

Il valore dell'area di che trattasi, individuata dal PUC di Zona del Comune di San Felice a Canello come "area agricola", ha nel suo insieme delle grosse problematiche in quanto se tale particella non viene concessa insieme alla particella 209 risulta inutilizzabile in quanto interclusa.

L'area al momento del sopralluogo risulta inutilizzata con una massiccia presenza di vegetazione spontanea che non permette l'accesso ai luoghi.

La stessa al momento trae accesso da una piccola stradina di campagna posizionata al limite della particella 209.

Attraverso l'indagine del mercato agricolo di zona, si ritiene quindi richiedibile un canone di locazione pari ad € #530,00# mensili.

In ultimo appare giusto evidenziare che la valutazione di cui sopra: 1) tiene già conto delle reali condizioni dell'area; 2) che la superficie della particella è stata ricavata dagli estratti catastali in quanto lo scrivente non è in possesso di idonea strumentazione per la rilevazione 3) che ad una delle estremità dell'area vi è il passaggio di grosse tubazioni di Acqua.

L'occasione è gradita per porgere Cordiali saluti.

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

IL DIRIGENTE del SERVIZIO
Ing. Francesco CUCCARI

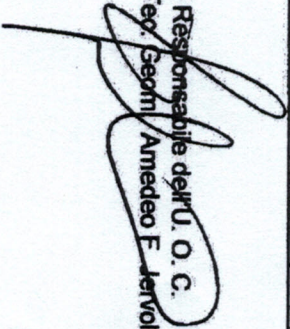
COMUNE DI NAPOLI
SERVIZIO P.R.M. PATRIMONIO COMUNALE
U.O.C. VALUTAZIONI E STIME

VALUTAZIONE AREA IN SAN FELICE A CANCELLO (CE)								
FOGLIO	PARTICELLA	SUP. AREA	COLTURA	prezzo al mq coltura per l'anno 2016	VALORE AREA	COEFF./ESPR	IND. ANNUO	IND. MENS
6	212	7.900,00	Seminativo Arboreo	3,22	25.438,00	4,00	6.359,50	529,96

La presente valutazione è allegata alla nota n° del

Napoli 8/6/2016

Il Responsabile dell'U. O. C.
Funz. Tec. Sezm. Amedeo F. Jervolino



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/03/2015

Data: 18/03/2015 - Ora: 10.40.52
Visura n.: T76856 Pag: 1
Segue

Dati della richiesta	Comune di SAN FELICE A CANCELLO (Codice: H834A) Sezione di SAN FELICE A CANCELLO (Provincia di CASERTA) Foglio: 6 Particella: 212
Catasto Terreni	

INTERSTATO

1	ASILIO CARLO WANDEN IBEIUVEL	(1) Proprietà per 1000/1000
---	------------------------------	-----------------------------

Situazione dell'Immobile dal 02/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha arc ca	Deduc	Reddito		
1	6	212		SEMIN ARBOR 2	79 00		Dominicale Euro 108,12	Agario Euro 53,04	FRAZIONAMENTO del 31/10/1984 n. 52.1/1984 in atti dal 02/08/2002 (protocollo n. 208301) RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA

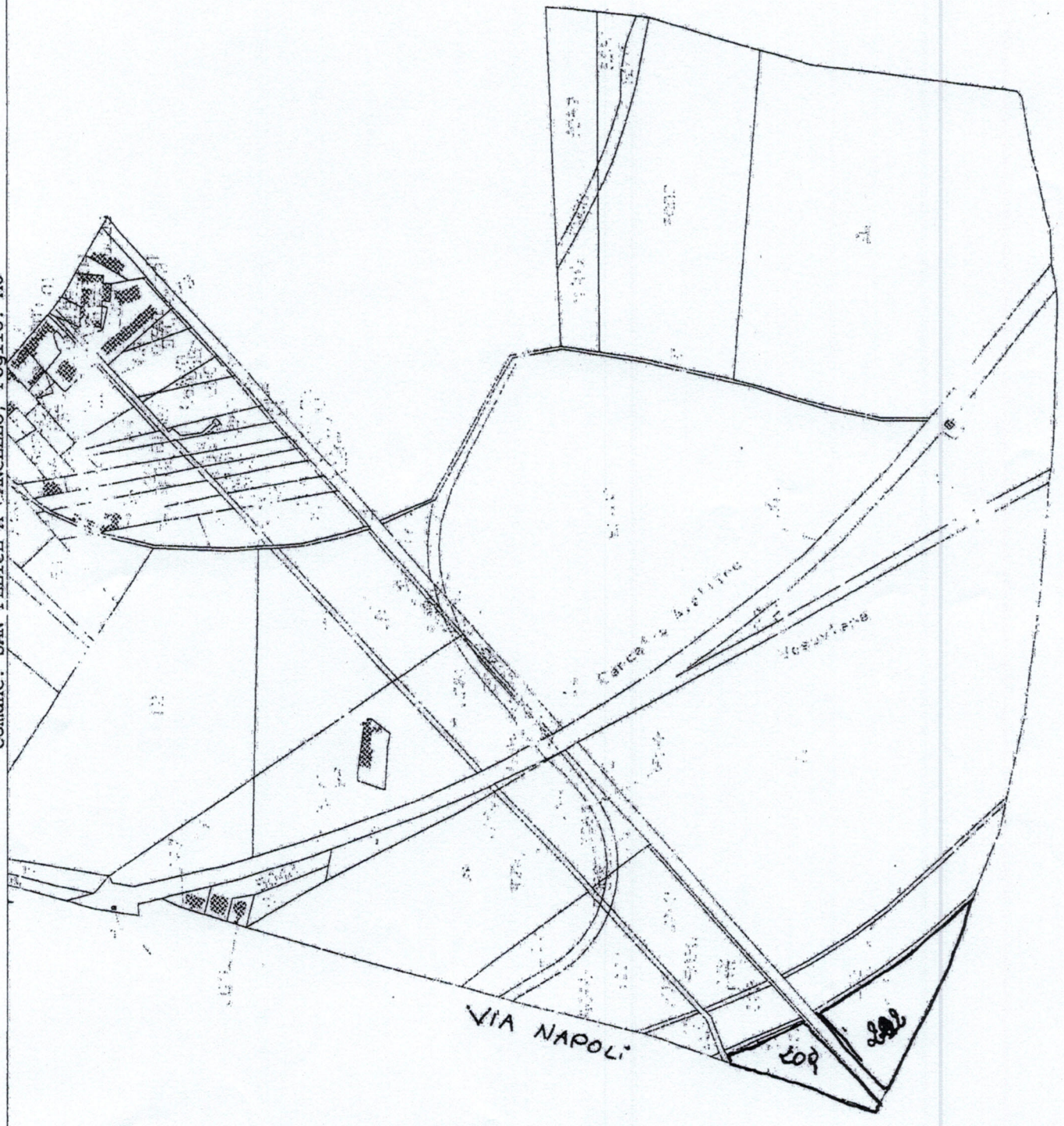
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
- foglio 6 particella 206
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- foglio 6 particella 213

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 31/10/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	ASILIO CARLO WANDEN IBEIUVEL	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FRAZIONAMENTO del 31/10/1984 n. 52.1/1984 in atti dal 02/08/2002 (protocollo n. 208301) Registrazione: RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA			(1) Proprietà per 1000/1000

Comune: SAN FELICE A CANCELLO, Foglio: A6



g