



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

COMUNE DI NAPOLI

Prot. 2016 0172408 26/02/2016 15:06
Mitt. Progettazione, Realizzazione e Manutenzione
Ress. Demanio e Patrimonio - DCPA4141
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 Galleria Principe di Napoli interni 1, 2, 3, e 4 di proprietà Comune di Napoli.

Con riferimento alla nota del Servizio Demanio e Patrimonio n° PG/2016/53514 del 21/1/2016 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 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 "Negozio".

Sulla scorta di tali informazioni, l'intervallo dei prezzi, rilevato con maggiore frequenza dall'Agenzia delle Entrate Osservatorio dei Valori Immobiliari, è compreso tra #6,67# e #16,67# €/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 € 1.440,00 ad un massimo di € 5.400,00 mese, sulla scorta del quale codesto Servizio potrà individuare il canone finale da richiedere, o nell'eventualità applicare il canone medio in considerazione del normale 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 grafici e scheda di calcolo.

IL RESPONSABILE DELLA U.O.C.
Funz. Tec. Geom. Amedeo F. JERVOLINO

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Ing. Francesco CUCCARI

Verbale di sopralluogo: relazione tecnica.

OGGETTO: Immobile di proprietà Comunale siti in Napoli alla via: Galleria Principe di Napoli.
locali ex sede della filiale del Banco di Napoli.

I locali in oggetto indicati sono situati all'interno della galleria sopra citata e si presentano con quattro ampi vani al piano terra, muniti tutti di serrande di accesso in ferro, più altri due vani e bagni nel piano interrato a cui si accede dall'interno stesso dei locali tramite una scala in muratura. Le superfici misurano al piano terra mq. 188,97 con un'altezza utile interna dei locali di mt. 5,43; mentre il piano interrato misura mq. 81,72, di cui mq. 12,42 sono i bagni, l'altezza utile interna dei locali al piano interrato è di mt. 3,20.

Il piano interrato si suddivide in due vani, corridoio, due bagni con relativo antibagno e la scala che conduce al piano sovrastante, il pianoterra. Nel piano interrato, oltre ai bagni, vi sono allocate le attrezzature per il condizionamento dell'aria. Questi locali sono in mediocre stato poiché sono parzialmente rifiniti ad eccezione dei due wc con antibagno, che si presentano in normale stato locativo con rivestimenti alle pareti e pavimentazione in maiolica, igienici e rubinetteria.

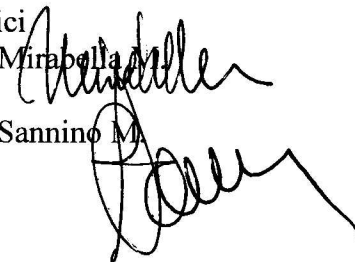
Al piano terra, invece, i locali si presentano in buono stato con infissi esterni in alluminio e serrande in ferro, pavimentazione in marmo, tinteggiatura delle pareti e dei soffitti, tutto in buono stato di conservazione. L'impianto elettrico, del tipo sottotraccia, con ampio quadro elettrico e apparecchiature per l'illuminazione al soffitto, si presenta in buono stato, vi sono i condizionatori dell'aria e alcune pareti divisorie amovibili in legno, in buono stato di conservazione.

I locali sono liberi da persone e cose e sono da considerarsi già fruibili ai fini di una nuova locazione.

Napoli, 24/02/2016

i tecnici
I.D.T. Geom. Mirabella M.

I.D.T. Geom. Sannino M.



COMUNE DI NAPOLI

SERVIZIO TECNICO PATRIMONIO

U. O.C. ACQUISTI VALORIZZAZIONE VALUTAZIONI E VENDITE
Galleria Principe di Napoli Locali ex Banco di Napoli intt. 1,2,3 e 4 proprietà Comune di Napoli

V A L O R E M I N I M O												
Piano	SUP. REALE	STATO D'USO	COEF. PIANO	SUP. VALUTATA	Valore/mq in €	Valore Immobile in €	Tasso di redditività	Canone annuo al mq in €	Mesi	Valore a mq in €	Canone Mensile in €	Totale
Interrato	81,72	1,00	1,00	81,72	750,00	61.290,00	3,5%	2.145,15	12	2,19	178,76	
Terra	188,97	1,00	1,00	188,97	2.000,00	377.940,00	4,0%	15.117,60	12	6,67	1.259,80	
Totale	270,69											€ 1.438,56

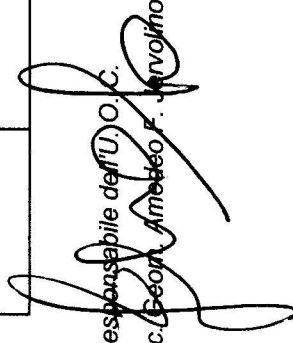
V A L O R E M A S S I M O												
Piano	SUP. REALE	STATO D'USO	COEF. PIANO	SUP. VALUTATA	Valore/mq in €	Valore Immobile in €	Tasso di redditività	Canone annuo al mq in €	Mesi	Valore a mq in €	Canone Mensile in €	Totale
Interrato	81,72	1,00	1,00	81,72	1.500,00	122.580,00	3,5%	4.290,30	12	4,38	357,53	
Terra	188,97	1,00	1,00	188,97	8.000,00	1.511.760,00	4,0%	60.470,40	12	26,67	5.039,20	
Totale	270,69											€ 5.396,73

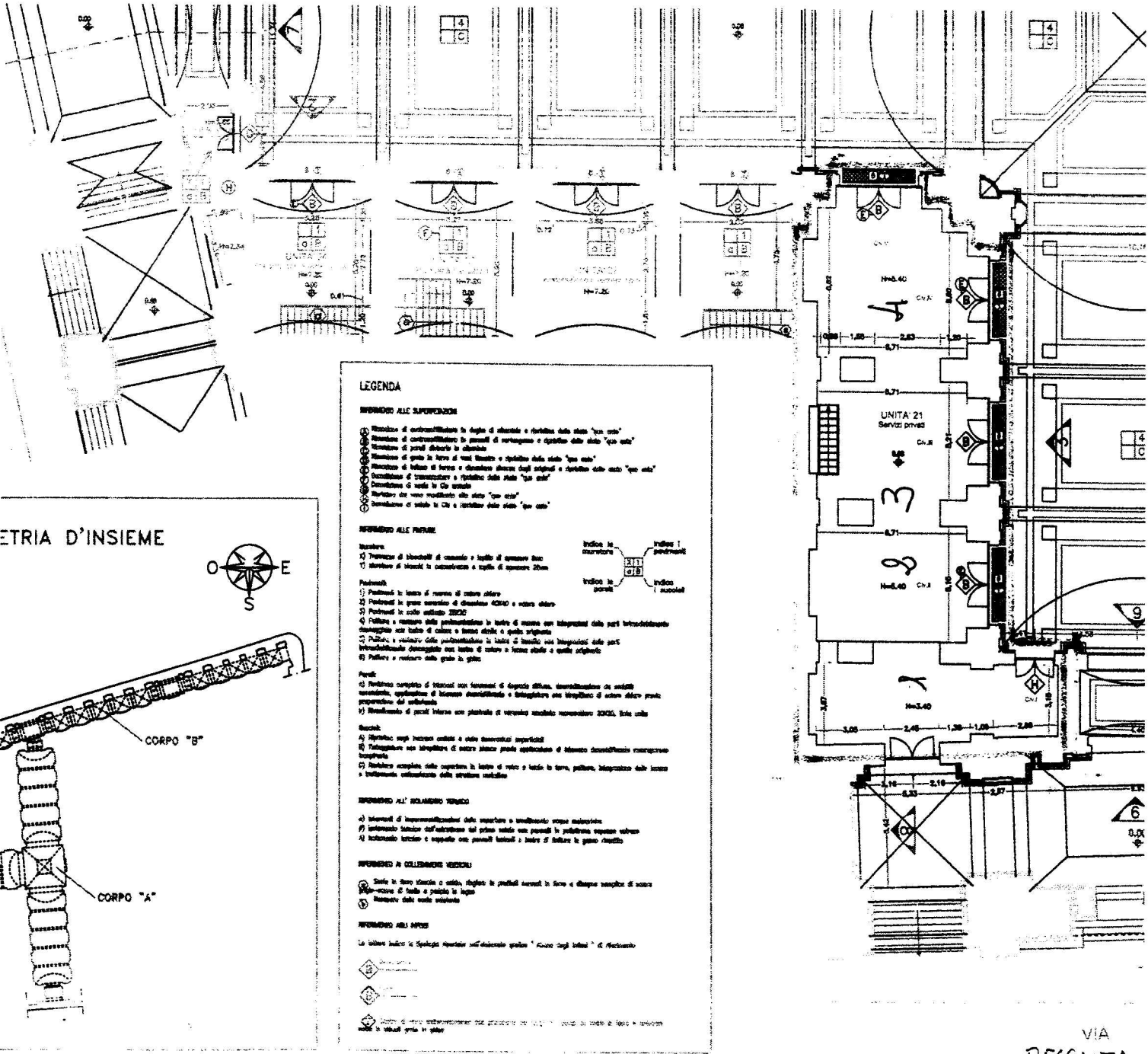
V A L O R E M E D I O												
Piano	SUP. REALE	STATO D'USO	COEF. PIANO	SUP. VALUTATA	Valore/mq in €	Valore Immobile in €	Tasso di redditività	Canone annuo al mq in €	Mesi	Valore a mq in €	Canone Mensile in €	Totale
Interrato	81,72	1,00	1,00	81,72	1.125,00	91.935,00	3,5%	3.217,73	12	3,28	268,14	
Terra	188,97	1,00	1,00	188,97	5.000,00	944.850,00	4,0%	37.794,00	12	16,67	3.149,50	
Totale	270,69											€ 3.417,64

La presente valutazione è allegata alla nota n° del
 Napoli ...26./..02./ 2016

Il Responsabile dell'U. O.C.

Funz. Tec. Geom. Amadeo F. Juvolino





LEGENDA

INFORMAZIONI ALLE SUPERFICI

- 1) Rimozione di controsoffitti in legno di abete e ripristino della stessa "ex novo"
- 2) Rimozione di controsoffitti in gesso di cartongesso e ripristino della stessa "ex novo"
- 3) Rimozione di pareti divisorie in cemento
- 4) Rimozione di porte in ferro di casto e ripristino della stessa "ex novo"
- 5) Rimozione di infissi in ferro e ripristino stesso degli originali e ripristino della stessa "ex novo"
- 6) Rimozione di tramezzature e ripristino della stessa "ex novo"
- 7) Rimozione di solette in C.A. armate
- 8) Rimozione del vano scale della stessa "ex novo"
- 9) Rimozione di solette in C.A. e ripristino della stessa "ex novo"

INFORMAZIONI ALLE PARETI

1) Rimozione di blocchi di cemento e luglio di spessore 20cm

2) Rimozione di blocchi in cemento e luglio di spessore 20cm

Pavimenti

- 1) Pavimenti in lastra di marmo di colore chiaro
- 2) Pavimenti in gresu smaltato di colore chiaro
- 3) Pavimenti in ceramica smaltata
- 4) Pavimenti a rasatura delle pavimentazioni in lastra di marmo con integrazioni delle parti intercedentemente demolite con lastra di colore e forma simili a quelle originali
- 5) Pavimenti a rasatura delle pavimentazioni in lastra di ceramica con integrazioni delle parti intercedentemente demolite con lastra di colore e forma simili a quelle originali
- 6) Pavimenti a rasatura delle griglie in ghisa

Pareti

- 1) Rimozione completa di intonaci con formiche di spessore 20cm, installazione di intonaci nuovi, applicazione di intonaco decorativo e stuccatura con stucco di colore chiaro, pronto preparazione del sottintelo
- 2) Rimozione di pareti interne con placche di cemento smaltato smaltato, lastra colorata

Scale

- 1) Ripristino degli infissi in ferro e porte divisorie in ferro
- 2) Rimozione delle pareti divisorie di colore chiaro e ripristino della stessa "ex novo"
- 3) Rimozione completa delle coperture in lastra di marmo e lastra in ferro, pavimenti, rimozione delle lastra e installazione di pavimenti in lastra di marmo

INFORMAZIONI ALI' INCLINAZIONI

- 1) Rimozione di intonaci e stuccatura delle pareti e installazione nuove malte
- 2) Rimozione intonaci e stuccatura del piano terra con pareti in cemento smaltato
- 3) Rimozione intonaci e stuccatura con pareti in ferro e lastra di marmo

INFORMAZIONI A COLLEGAMENTI VERTICALI

- 1) Sulle tre scale e sulla scala di servizio in ferro e stuccatura completa di nuove malte e stuccatura di ferro e lastra in legno
- 2) Rimozione delle scale esistenti

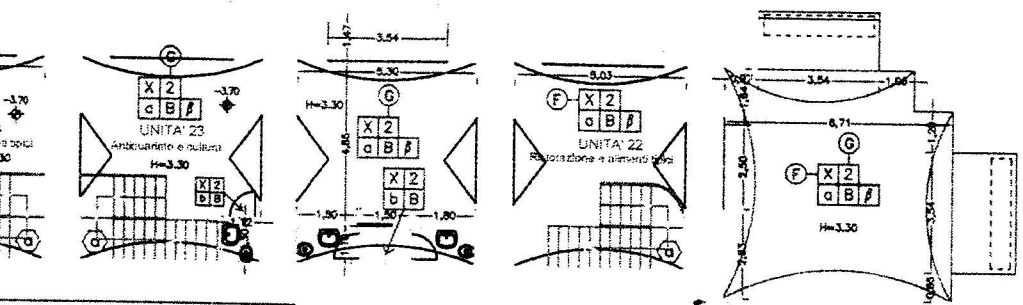
INFORMAZIONI ALI' APERTI

Le lastra in ferro e stuccatura completa dell'intera griglia "Cassa degli infissi" di cemento

- 1) Rimozione di controsoffitti in legno di abete e ripristino della stessa "ex novo"
- 2) Rimozione di controsoffitti in gesso di cartongesso e ripristino della stessa "ex novo"
- 3) Rimozione di pareti divisorie in cemento
- 4) Rimozione di porte in ferro di casto e ripristino della stessa "ex novo"
- 5) Rimozione di infissi in ferro e ripristino stesso degli originali e ripristino della stessa "ex novo"
- 6) Rimozione di tramezzature e ripristino della stessa "ex novo"
- 7) Rimozione di solette in C.A. armate
- 8) Rimozione del vano scale della stessa "ex novo"
- 9) Rimozione di solette in C.A. e ripristino della stessa "ex novo"

VIA
PESSINA

PIANO TERRA



modo diffuso, identificazione di unità
 integratore con integratore di colore ed/ora prove
 in stile moderno 2000, lato stile
 applicato di lavoro disinquinato integratore
 e talco in ferro, poltiglia, integrazione delle facce
 trattamento acque reflue
 in passato in poltiglia spesso estruso
 e talco di colore in piano rivestito
 normal in ferro o di legno semplice di colore
 in "Abaco degli infissi" di riferimento
 di ogni UAR posto al limite in ferro e colorato

2
 1

VIA PESSINA

PIANO INTERRATO