



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
Aut. Demanio e Patrimonio - DCPR414
Fascicolo 2016 004 24



TRASF
il 28-07-16

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

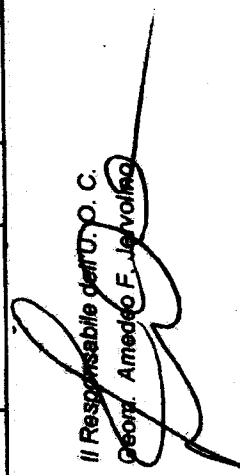
Piano	SUP. REALE	STATO D'USO	COEF. PIANO	SUP. VALUTATA	Valore/mq in €	Valore Immobile in €	Tasso di redditività	Canone Annuo al mq in €	Mesi	Valore fitto a mq in €	Canone Mensile in €
Piano Terra	44,00	1,00	1,00	44,00	1.300,00	57.200,00	4,0%	2.288,00	12	4,33	190,67

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	387,33

Napoli 4/8/2016

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




11/12
 10



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/IS 2)

Esito del sopralluogo

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

OSSERVAZIONI

IMMOBILE AL PIANO TERRA DI CILIA UG. 00118. CON ALTEZZA INTEGRA AL M. 360. IL LOCUS PRESENTA PAVIMENTAZIONE IN SCABENTE LATO D'USO COME PURE L'IMPIANTO ELETTRICO E LA TANTISSADURA ALLE PARETI. IL BAGNO CON BAGNIETTO E LAUTSOFRUBSTACENTI SI PRESENTA IN ADEQUATA STATO D'USO. MANCAVO IL RADIATORE E LA CALDAIA DEL RISCALDAMENTO. L'IMPIANTO IDRICO E' IN NORMALE STATO D'USO. LA PORTA AL ACCESO E' MUNITA DI SERRANDA IN ZANNO. IL LOCUS E' DIVISO IN DUE ANNEE DISTINTE IN LEGNO ALL'INTERNO.

IL TECNICO
[Signature]

[Signature]



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

COMUNE DI NAPOLI

Prot. 2016 0129251 15/02/2016 10:32
Attività: Progettazione, Realizzazione e Manutenzione
Aut.: Demanio e Patrimonio - DCPA4147
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.
Funs. 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

VALORE MINIMO

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 litro 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
€ 284,22											

VALORE MASSIMO

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 €
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	€ 8,88	€ 11,41
1° Piano	54,00	1,00	1,00	54,00	€ 2.750,00	€ 148.500,00	3,0%	€ 4.455,00	12	€ 8,88	€ 371,25
€ 434,23											

VALORE MEDIO

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 €
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
€ 359,22											

La presente valutazione è allegata alla nota n° del

Il Responsabile dell'U.O.C.

Funz. Tec. Geom. Amadeo F. Servolino

Napoli/...../2015



SCHEDE SOPRALLUOGO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE

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

TECNICO INCARICATO DEL SOPRALLUOGO

Cognome	Nome	Qualifica / Servizio
Mirabella	Mario	IDT
Solofrano	Carlo	IDT

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.

Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Rendita
				A5		

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.

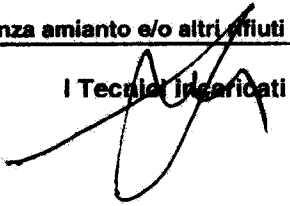
STATO MANUTENTIVO FINITURE

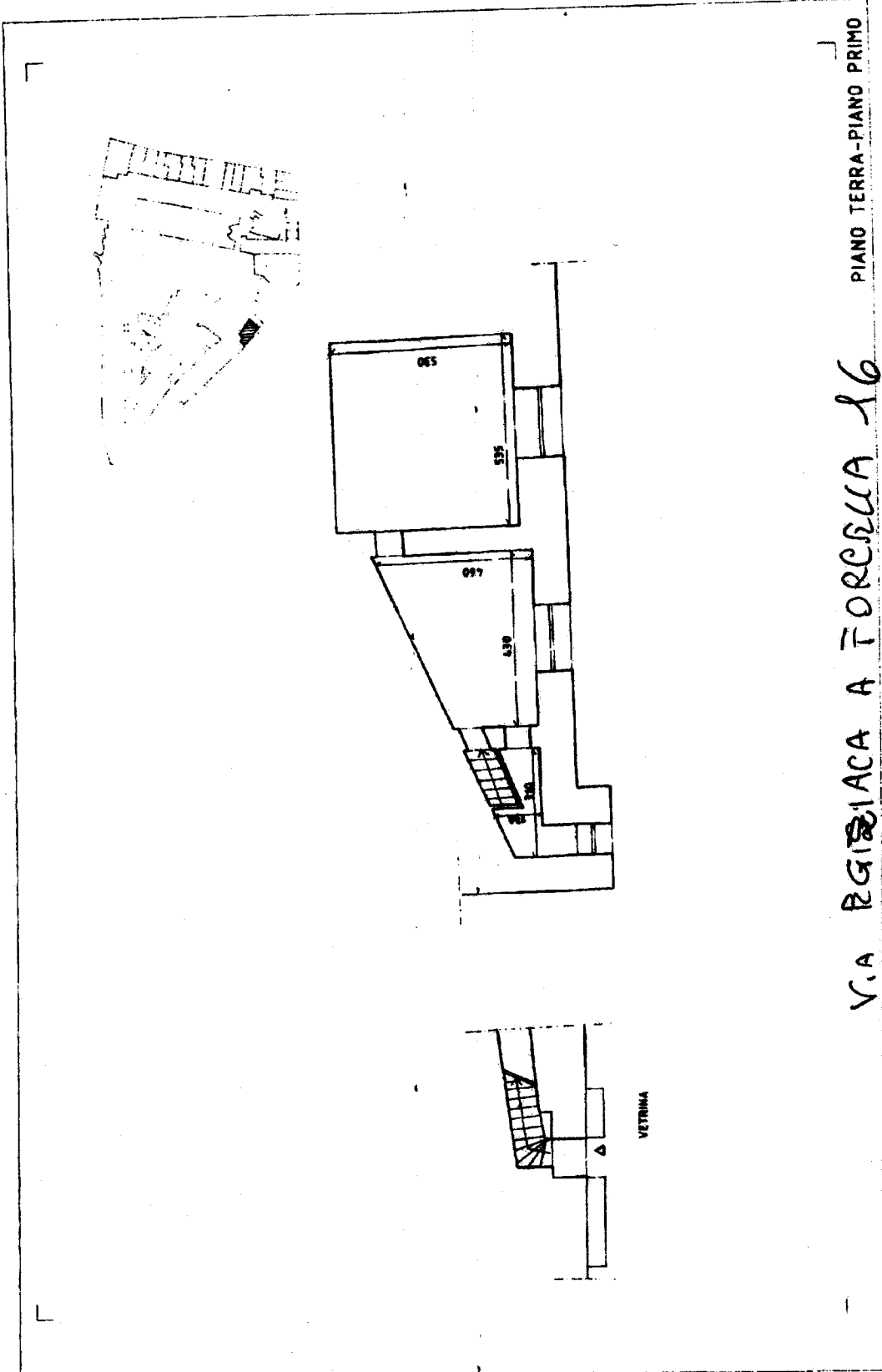
	Scadente	mediocre	Normale	Buono
Pavimenti		X		
Intonaci/Pitturazioni		mediocre	Normale	Buono
Bagno		mediocre	Normale	Buono
Bagno di servizio			Normale	Buono
Rivestimenti		mediocre	Normale	Buono
Infissi interni		mediocre	Normale	Buono
Infissi esterni		mediocre	Normale	Buono

STATO MANUTENTIVO IMPIANTI

	Scadente	mediocre	Normale	Buono
Elettrico		X		
Idrico		mediocre	Normale	Buono
Riscaldamento			Normale	Buono
Condizionamento			Normale	Buono
Telefonico			Normale	Buono
TV			Normale	Buono
Ascensore			Normale	Buono
STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO	X		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 FORCULUA 16



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 09 41
Nitt - Prolungazione, Realizzazione e Manutenzione
Aut. Quotazioni e Patrimonio - DCPR414
Emissione 2016 084 24



TRABONARA
14-3-2016
RAMBARA

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.
Funs. Tec. 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

VALORE MINIMO												
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 €	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%	1.180,40	12	3,17	99,12	€ 1.236,48
VALORE MASSIMO												
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
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
VALORE MEDIO												
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
Terra	178,00	1,00	1,00	178,00	2.850,00	507.300,00	4,0%	20.282,00	12	9,50	1.691,00	
Soppalco	31,30	1,00	0,50	15,65	2.850,00	44.602,50	4,0%	1.764,10	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. ...

[Signature]

Dec. Tribunale n. 224 A-B. Ricevuto e con
 In data 22 dicembre 2015 per i locali
 di cui sopra consegnati alle sig. Gius. B. e con,
 sono presenti: il Comune di Nepesina, S. Antonio
 e S. Maria in persona dell' Arch. Junio Rigato,
 P. R. B. Tommasini in persona del signor Carlo
 Bologna e Mario Macaluso, e con Tommasini
 Roberto, quanto delegato dalla sig. Gius. B. e con al
 fine di procedere alle assegnazioni dei locali
 da parte del Comune di Nepesina;
 i locali si presentano in stato mantentivo
 mediocre, i pavimenti in moresco, e cechi sempre
 murati in legno alle pareti, il P. R. B. a carico
 di effettuare ulteriore spallaggio al fine di
 accertare il reale stato dei luoghi, e per
 i locali in stato attuale, nessuno di esse
 persone.

Il P. R. B. Tommasini consegna al Comune di Nepesina
 in persona dell' Arch. Rigato le chiavi e un
 piano e dichiara di non avere altre copie.
 Nepesina 22 dicembre 2015.
 P. S. B. Tommasini in persona di
 una persona che dichiara di tutto
 se stesso.

Rigato Junio
 B. Tommasini
 Carlo Bologna
 Mario Macaluso