



COMUNE DI NAPOLI

Direzione Generale
Direzione Operativa

Alla Napoli Servizi spa
dott. S. Palma
dott. C. Turiello
geom D. Gagliardi
affarigeneralinapoliservizi@legalmail.it

Al Servizio Tecnico Patrimonio
40.1.0.0.0

al Servizio Demanio e Patrimonio
6.15.0.0.0

e p.c.

all'Assessore ai Giovani e al Patrimonio
66.0.0.0.0

al Direttore Generale
2.0.0.0.0

al Responsabile dell'Area Patrimonio
6.0.0.0.0

COMUNE DI NAPOLI
ISPEdit. 2020.0074766 27/01/2020
a Mitt. Direttore Operativo Area Amministrat
Dest.: NAPOLI SERVIZI
Fascicolo : 2020.002.010.1



Oggetto: *Dismissione locali posti al piano terra del complesso immobiliare sito in via Labriola angolo via Gobetti.*

Facendo seguito alle note PG 14656 del 08/01/2020 e PG 42635 del 16/01/2020, tenuto conto delle criticità rappresentate dalla Società in relazione alla determinazione del valore di vendita dei locali commerciali ubicati al piano terra del complesso immobiliare ubicato ad angolo tra via Gobetti e via Labriola e che ad oggi la stima non è pervenuta, si trasmette in allegato la valutazione degli immobili in questione elaborata con criteri e parametri condivisi con il Servizio tecnico patrimonio.

Sulla scorta di detto documento, si convocano quanti in indirizzo presso la scrivente direzione, per il giorno 30 gennaio p.v. alle ore 11.00 ; in tale sede i tecnici della Napoli Servizi spa potranno sottoporre al tavolo eventuali proposte di modifica della stima trasmessa, che saranno applicate previa valutazione favorevole del Servizio tecnico patrimonio.

Resta inteso che, nel caso la Società abbia completato e formalizzato la stima degli immobili in esame può, durante l'incontro, in alternativa a quanto sopra indicato, consegnare il lavoro svolto al Servizio demanio e patrimonio.

In ogni caso, dal verbale della riunione dovrà rilevarsi la soluzione adottata affinché si possa procedere celermente con le successive fasi previste per la vendita dei locali in parola.

Si segnala infine che nel documento allegato, di seguito alla stima, è riportato il calcolo della quota del 25% e gli immobili da destinare a fini sociali, individuati secondo le indicazioni del Servizio demanio e patrimonio rese con nota PG 432906 del 16/05/2019 e al quale si rimette la decisione finale sul punto.

Il Direttore
M. Anzica



COMUNE DI NAPOLI
Direz. Operativa

Stima del valore delle unità immobiliari site al piano terra del complesso immobiliare di via Labriola angolo via Gobetti e indicazione dei locali da destinare a fini sociali

Parametri di base e criteri di stima

Le superfici di riferimento utilizzate nella stima sono pari alla consistenza catastale rilevata dalle visure delle unità immobiliari.

Le unità immobiliari oggetto di stima, legittimamente realizzate nell'ambito degli interventi di edificazione degli alloggi sostitutivi delle vele di Scampia, sono allo stato grezzo mentre sono presentati gli infissi esterni e le serrande di apertura e chiusura. Il costo medio da sostenere per le opere di completamento dei locali è stato quantificato in € 350,00 al mq.

Gli immobili in esame, si trovano in una zona urbanizzata posta nelle immediate vicinanze delle c.d. "Vele di Scampia". L'area è ben collegata con il resto della Città anche con mezzi pubblici (da stazione della metropolitana si raggiunge in circa 5 minuti a piedi). I cessipi sono ubicati al piano terra di un complesso immobiliare di edilizia residenziale pubblica di recente costruzione, realizzato con struttura portante in cemento armato. I locali in esame prospettano su via Labriola, fatta eccezione di due locali che hanno ingresso da via Gobetti.

La stima è stata eseguita sulla base dei valori indicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che per la zona di riferimento indica, per immobili in uno stato di conservazione normale, un valore al mq minimo di € 870 e massimo di € 1.750. Tenuto conto dello stato attuale, dell'ubicazione e delle caratteristiche dei cessipi oggetto di stima, il valore al mq è stato determinato in € 1.050,00 (al netto dei costi da sostenere per il loro completamento).

I criteri e i parametri utilizzati nella presente stima sono stati condivisi con il Servizio tecnico patrimonio.

Alla presente stima sono allegare le planimetrie e le visure catastali di tutte le unità immobiliari in esame e i valori dell'Osservatorio per la zona di riferimento.

Le unità immobiliari evidenziate rappresentano la quota del 25% indicata al punto "immobili da destinare a fini sociali".

Stima del valore totale dei negozi

PR	unità	indirizzo	civico	pia	int	sez	fogli parti Ho cella	sub	Cat. Cat.	classe	consistenza mq	rendita catastale	zona omi	Valore Min al mq	Valore Max al mq	Valore applicato al mq	Stima costo lavori per ultimazione negozi al mq	Stima valore vendita negozi nello stato attuale al mq	Stima valore dei negozi allo stato attuale
78	12V5180A0 TN1	via Labriola Antonio	ED. 18	Terra	N1	SCA	2	389	30	C/1	3	€ 1.525,61	E42	€ 870,00	€ 1.750,00	€ 1.400,00	€ 350,00	€ 1.050,00	€ 73.500,00
	12V5180A0 TN2	via Labriola Antonio	ED. 18	Terra	N2	SCA	2	389	29	C/1	3	€ 1.573,05	E42	€ 870,00	€ 1.750,00	€ 1.400,00	€ 350,00	€ 1.050,00	
80	12V5180C0 TN3	via Labriola Antonio	ED. 18	Terra	N3	SCA	2	889	12	C/1	4	€ 741,01	E42	€ 870,00	€ 1.750,00	€ 1.400,00	€ 350,00	€ 1.050,00	€ 55.700,00
81	12V5180C0 TN4	via Labriola Antonio	ED. 18	Terra	N4	SCA	2	889	11	C/1	4	€ 610,25	E42	€ 870,00	€ 1.750,00	€ 1.400,00	€ 350,00	€ 1.050,00	€ 29.400,00

[Handwritten signature]

82	12V5190C0 TNS	via Labriola Antonio	ED. 18	Terra	N5	SCA	2	889	10	C/I	3	76	€ 1.656,38	E42	€ 870,00	€ 1.750,00	€ 1.400,00	€ 350,00	€ 1.050,00	€ 79.800,00		
83	12V5190A0 TNS	via Labriola Antonio	ED. 19	Terra	N6	SCA	2	889	67	C/I	2	155	€ 3.378,14	E42	€ 870,00	€ 1.750,00	€ 1.400,00	€ 350,00	€ 1.050,00	€ 162.750,00		
84	12V5190B0 TNS	via Labriola Antonio	ED. 19	Terra	N5	SCA	2	889	68	C/I	2		€ 2.876,37	E42	€ 870,00	€ 1.750,00	€ 1.400,00	€ 350,00	€ 1.050,00	€ 79.800,00		
85	12V5190C0 TNS	via Labriola Antonio	ED. 19	Terra	N4	SCA	2	889	69	C/I	2	145	€ 3.160,20	E42	€ 870,00	€ 1.750,00	€ 1.400,00	€ 350,00	€ 1.050,00	€ 152.250,00		
86	12V5190D0 TNS	via Labriola Antonio	ED. 19	Terra	N5	SCA	2	889	70	C/I	2	116	€ 2.528,16	E42	€ 870,00	€ 1.750,00	€ 1.400,00	€ 350,00	€ 1.050,00	€ 121.800,00		
87	12V5190E0 TNS	via Gobetti Pietro	ED. 19	Terra	N1	SCA	2	889	72	C/I	2	76	€ 1.656,38	E42	€ 870,00	€ 1.750,00	€ 1.400,00	€ 350,00	€ 1.050,00	€ 79.800,00		
	12V5190E0 TNS	via Gobetti Pietro	ED. 19	Terra	N2	SCA	2	889	71	C/I	2		€ 828,19	E42	€ 870,00	€ 1.750,00	€ 1.400,00	€ 350,00	€ 1.050,00	€ 79.800,00		
												totale superfici mq		933								
												valore totale immobili		€ 979.650,00								

Immobili da destinare a fini sociali

Con nota PG 432906 del 16 maggio 2019, il Servizio demanio e patrimonio ha indicato che una quota degli immobili, pari al 25% del totale, è da destinare a fini sociali mentre possono essere messi subito in dismissione tutti gli altri.

Di seguito è riportato il calcolo della quota del 25% che è pari a mq 233,25 se rapportata alle superfici e € 244.912,50 se rapportata al valore. Le unità immobiliari che sommate sono da ritenersi pari alla percentuale ricercata (24,97 %) sono quelle sopra evanziate e contraddistinte dai progressivi 79, 84 e 88.

calcolo quota superficie (25% di mq 933)	233,25	mq
calcolo quota valore (25% di € 979.650,00)	244.912,50	€
calcolo quota superficie (25% di mq 933)	233,25	mq
calcolo quota valore (25% di € 979.650,00)	244.912,50	€

valore immobili destinati a fini sociali € 244.950,00
valore immobili da dismettere € 735.000,00

calcolo quota superficie (25% di mq 933)
calcolo quota valore (25% di € 979.650,00)
somma valore immobili da destinarsi a fini sociali (progressivi 79, 84 e 88)

Napoli 23 gennaio 2020

Il Tecnico
geom. Vincenzo Barriello





COMUNE DI NAPOLI

Direzione Generale
Direzione Operativa

VERBALE DI RIUNIONE

Il giorno 31 gennaio 2019, presso gli uffici della Direzione Operativa Amministrativa del Comune di Napoli ubicati in Palazzo San Giacomo, sono riuniti:

Per la Direzione Operativa Amministrativa del Comune di Napoli geom. V. Borriello

Per il Servizio Tecnico Patrimonio ing. F. Cuccari

Per la Napoli Servizi S.p.A. geom. D. Gagliardi

Scopo dell'incontro è, come indicato nella nota prot. n. PG/2020/74766 del 27/01/2020, la condivisione di un metodo unico di stima che consenta di raggiungere, in tempi brevi e con il minore sforzo organizzativo ed economico possibile, il risultato di avviare le vendite dei locali commerciali ubicati in fabbricati realizzati nell'ambito del programma di sostituzione delle Vele di Scampia e prioritariamente a partire da quelli ancora ai rustico, di cui alla Delibera di C.C. n. 19/2019.

Nella nota succitata, la D.O.A. ipotizzava, per gli undici locali a grezzo ubicati negli edifici 18 e 19 di Via Labriola/Via Gobetti, un prezzo di vendita base pari ad €/mq 1.400,00, ricompreso nell'intervallo previsto tra i valori minimo e massimo di vendita della tabella O.M.I. - primo semestre 2019 - della zona E42. Tale valore corrisponde all'80% del valore massimo previsto dalla detta tabella e veniva prospettato di applicargli una riduzione pari ad €/mq 350,00, che risulta essere il costo medio stimato per le opere di completamento, rifinitura e messa in esercizio dei locali. Pertanto, il prezzo di vendita per gli undici immobili di cui sopra, così determinabile, risulta essere pari ad €/mq 1.050,00. Tale valore, così ipotizzato, moltiplicato per la consistenza catastale degli undici immobili (ossia la superficie commerciale delle unità immobiliari, determinata ai sensi dell'all.to C al D.P.R. 138/98) determina il prezzo di vendita.

La Napoli Servizi S.p.A., che ha effettuato le verifiche puntuali su suddetti undici immobili, conferma il loro stato al grezzo e che risultano conformi alle planimetrie agli atti del Catasto. Sulla scorta di ciò, concordando con la suddetta proposta di valutazione del prezzo ipotizzata dalla D.O.A. in accordo con il Servizio Tecnico Patrimonio, ha già predisposto gli undici fascicoli di vendita con fotografie, visure catastali, planimetrie catastali e certificazioni catastali L. 122/10 e si è prontamente attivata per ottenere le Attestazioni di Prestazione Energetica (APE). La stessa provvederà, appena il Servizio Demanio e Patrimonio si sarà espresso in merito ai locali da destinare a fini sociali, alla messa all'asta delle restanti unità immobiliari al prezzo stimato, in questa sede condiviso, limitatamente agli undici locali citati.

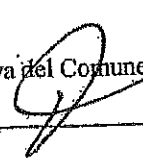
I convenuti, concordano che la Napoli Servizi S.p.A., procederà, gradualmente e sulla base degli accertamenti che sono già stati ultimati e su quelli già avviati e in corso di avvio, alla definizione della due diligence per i restanti locali commerciali ubicati in fabbricati realizzati nell'ambito del programma di sostituzione delle Vele di Scampia, applicando, all'atto del computo del valore di vendita, i criteri sopra condivisi, tenendo conto dello stato e dell'ubicazione dei locali da stimare.

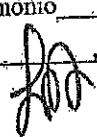
Al riguardo, sarà condivisa una nuova scheda di accertamento, elaborata sulla scorta di quella precedentemente in uso.

Del che è verbale.

L.C.S.

Per la Direzione Operativa Amministrativa del Comune di Napoli 

Per il Servizio Tecnico Patrimonio 

Per la Napoli Servizi S.p.A. 

visto il Direttore operativo 

