



COMUNE DI NAPOLI

Area Patrimonio

Servizio Tecnico Del Patrimonio

PG/2023/ 601033 del 20/07/2023

Al Servizio Regolarità amministrativa, contratti
e concessioni

e p.c. Al Servizio Difesa Giuridica Civile
c.a. Avv. D'Alterio

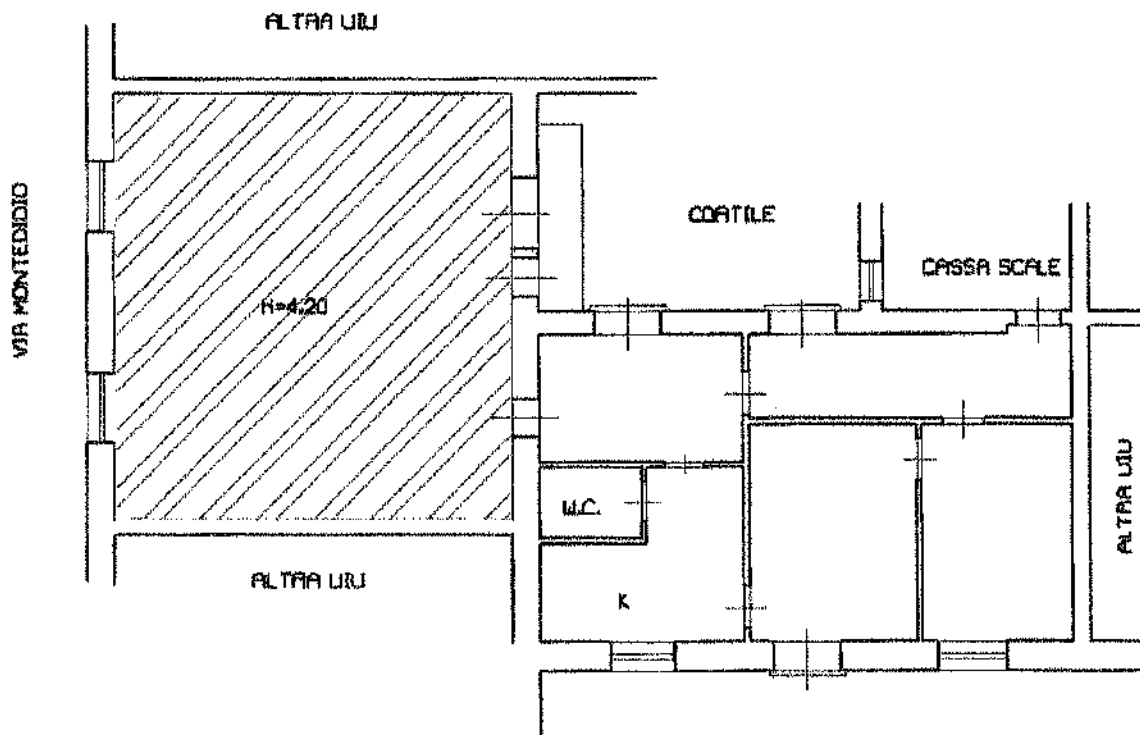
Oggetto: Stima valore di vendita dell'immobile di proprietà comunale sito in Napoli alla Piazza Santa Maria Degli Angeli a Pizzofalcone civ.1.

Con riferimento alla richiesta pervenuta con nota PG/2023/393322 del 10/05/2023, relativa all'oggetto, a seguito di una approfondita istruttoria della stima dell'immobile in oggetto alla stessa allegata, lo Scrivente Servizio ha ritenuto necessario procedere alla valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in argomento in autonomia. Pertanto si allegano alla presente le schede tecniche di valutazione del più probabile valore di mercato, con relativa scheda OMI in uno alle visure ed alle planimetrie catastali, del seguente immobile di proprietà comunale:

- immobile ubicato in Piazza Santa Maria Degli Angeli a Pizzofalcone civ.1, piano quinto, riportato al NCEU del Comune di Napoli alla Sez. SFE, foglio 3, p.lla 50, sub. 40 cat. A/4;

Si riporta nel seguito l'indicazione planimetrica dell'immobile in oggetto.

PIANO QUINTO



La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in argomento è stata effettuata utilizzando i valori dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento, con destinazione d'uso "Residenziale" in coerenza con le caratteristiche intrinseche e la tipologia di utilizzo dei beni in parola.

Come si evince dalle schede tecniche allegate, la valutazione del canone viene effettuata assumendo lo stato conservativo attuale (normale).

Si rappresenta che i locali costituenti l'immobile oggetto della presente stima, come anche comunicato con Vs. nota PG/2023/102856 del 06/02/2023, sono attualmente interclusi e l'unico accesso è rappresentato da una veranda lignea allo stato non in condizioni di sicurezza.

La stima del più probabile valore di mercato di vendita in cifra tonda richiedibile per l'immobile in oggetto, riferito all'attualità, può essere assunto pari a € 176.500,00.

Sottoscritta digitalmente da
Il Dirigente del Servizio Tecnico Del Patrimonio
Ing. Vincenzo Brandi

La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 73/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). La presente disposizione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art.22 del D.Lgs. 82/2005.



COMUNE DI NAPOLI

Area Patrimonio

Servizio Tecnico Patrimonio

SCHEDA TECNICA IMMOBILE									
Tecnici incaricati del sopralluogo									
Cognome			Nome				Qualifica		
1. ANAGRAFE IMMOBILE									
Comune	Napoli		Regione	Campania		Codice I.B.U.			
Quartiere	San Ferdinando				Municipalità		1		
Indirizzo	Piazza Santa Maria Degli Angeli						Civico	1	
Anno di costruzione	Scala		Piano		Quinto	Interno			
Destinazione d'uso Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...					Residenziale				
Accessibilità			Piazza Santa Maria Degli Angeli						
Presenza barriere architettoniche									
Stato Occupazionale									
2. SUPERFICIE NETTA [mq]									
Interna principale	92,90		Sup. accessoria			Sup. scoperta			
Coefficiente [%]	100		Coefficiente [%]	50		Coefficiente [%]	10		
Valore	92,90		Valore	0,00		Valore	0,00		
Totale superficie commerciale [mq]			92,90						
3. DATI CATASTALI									
Immobile accatastato	Si		No		Accatastamento da variare				
Variazione catastale suggerita									
Catasto di	Napoli		Terreni			Fabbricati			
Foglio	3	Particella	50	Sub	40	Categoria	Consist.	Sezione	SFE
							Rendita		
4. STATO DELL'IMMOBILE									
STATO DI CONSERVAZIONE FINITURE									
	Scadente		Mediocre		Normale		Ottimo		
Pavimenti					X				
Intonaci/Pitturazioni					X				
Bagno					X				
Bagno di servizio									
Rivestimenti					X				
Infissi interni					X				
Infissi esterni					X				
STATO DI CONSERVAZIONE IMPIANTI									
	Presente		Scadente		Mediocre		Normale		Ottimo
Elettrico							X		
Idrico							X		
Riscaldamento									
Condizionamento									
Telefonico									
TV									
Ascensore									
STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO									
Scadente			Mediocre		Normale		X		Ottimo
5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE									
<p>Il cespite in oggetto è ubicato in Piazza Santa Maria Degli Angeli cv.1, con destinazione residenziale. La vendita riguarda i due vani attualmente aggraffati erroneamente al sub. 40, avente una superficie pari a circa 93 mq commerciali. È stato fatto presente che l'attuale stato dei luoghi presenta l'accesso intercluso e quindi allo stato attuale l'immobile non presenta un accesso diretto. Visto il breve lasso di tempo concesso, non è stato possibile effettuare un sopralluogo, pertanto si ipotizzano normali le condizioni manutentive sia edili che impiantistiche. La valutazione dei parametri di vendita viene effettuata assumendo lo stato conservativo attuale ipotizzato (quindi normale), confrontando i valori della zona omogenea di riferimento relativi alla destinazione "Residenziale".</p>									
6. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE - con valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)									
Zona OMI	B18	Denominazione		Centrale/MONTE DI DIO		Anno	2022	Semestre	2
Tipologia	Abitazioni civili di tipo economico		Stato	Normale		Superficie [L/N]		L	
Valori di mercato [€/mq]	Min	1.500,00		Max	2.300,00		Saggio su min [%]	3,20	
Valori locazione [€/mqx mese]	Min	4,00		Max	6,10		Saggio su max [%]	3,18	
Stima in condizioni normali [€/mq]			1.900,00		Stima allo stato attuale [€/mq]		1.900,00		
Più probabile valore di mercato [€]			176.510,00		Canone di locazione [€/mese]		469,41		

Agenda del Territorio
Ufficio Provinciale di
CATASTO FABBRICATI
Napoli

Sheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. NA0650632del 22/07/2008

Planimetria di u.d.v. in Comune di Napoli

Via Santa Maria Degli Angeli Alle Croci.

div. 1

Identificativa Catastale:
Completata da:
Gorloe Emanuela

Sezione: SFE

Foglio: 3

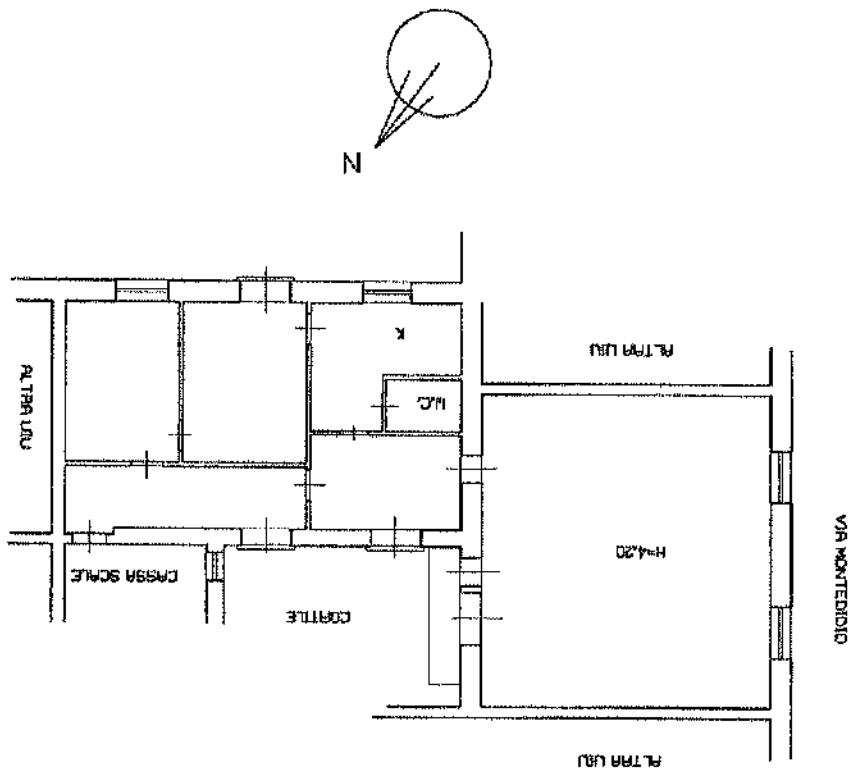
Particella: 50

Subalterno: 40

Prov. Napoli

N. 5499

PIND QUINTO

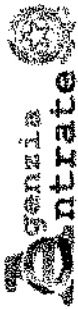


Ultime planimetria in atti

Data: 14/11/2023 - n. T130420 - Richiedente: GOLDNOC72C20F839V

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/11/2023 - Comune di NAPOLI (839) - < Sez. urbana SFE - Foglio 3 - Particella 50 - Subalterno 40 >
VIA SANTA MARIA DEGLI ANGELI ALLE CROCI n. 1 Interno 29 Piano 5



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/08/2024

Data: 08/08/2024 Ora: 9.05.57

Visura n.: F33993

Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice:F839)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI Sez. Urb.: SFE Foglio: 3 Particella: 50 Sub.: 40

INTESTATI

1	BOSSO DE CARDONA Barbara nata a NAPOLI (NA) il 12/03/1982	BSSBRR2M52F839P*
2	TARTAGLIA Rossaria nata a NAPOLI (NA) il 27/07/1948	TRTRS48L67F839B*
3	TARTAGLIA Rosaria nata a NAPOLI (NA) il 27/07/1948	TRTRS48L67F839B*

(2) Nuda proprietà 1/2

(8) Usufrutto 1/2

(1) Proprietà 1/2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

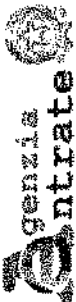
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1	SFE	3	50	40	12		A/4	4	6,5 vani	Totale: 171 m ² Totale: escluse aree scoperte: 171 m ²	Euro 469,98	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA SANTA MARIA DEGLI ANGELI ALLE CROCI n. 1 Interno 29 Piano 5										
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. NA0447147 del 19/05/2009										
Annotazioni		di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 70/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F839 - Foglio 199 - Particella 25
Codice Comune F839 - Foglio 199 - Particella 33

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/03/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1	SFE	3	50	40	12		A/4	4	6,5 vani		Euro 469,98	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/03/2009 Pratica n. NA0206330 in atti dal 05/03/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14060.1/2009)



Genzia
Antrate
Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastrali

Data: 08/08/2024 Ora: 9.05.57
Visura n.: T33993 Pag: 2

Segue

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/08/2024

Indirizzo	VIA SANTA MARIA DEGLI ANGELI ALLE CROCI n. 1 Interno 29 Piano 5		
Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. NA0447147 del 18/05/2009	Partita	Mod.58
Annotazioni	di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F839 - Foglio 199 - Particella 25
Codice Comune F839 - Foglio 199 - Particella 33

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/07/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastrale
1	SFE	3	50	40	12		A/4	4	5,5 vani		Euro 397,67
Indirizzo: VIA SANTA MARIA DEGLI ANGELI ALLE CROCI n. 1 Interno 29 Piano 5 Notifica: Partita Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) Mod.58											

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 22/07/2008 Pratica n. NA0650632 in atti del 22/07/2008
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (a. 47896.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastrale
1	SFE	3	50	40	12		A/4	4	4,5 vani		L. 630.000
Indirizzo: VIA SANTA MARIA DEGLI ANGELI ALLE CROCI n. 1 Piano 5 Notifica: Partita Annotazioni: Mod.58											

VARIAZIONE del 01/01/1992 Verlezioni del quadro tariffario



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/08/2024

Data: 08/08/2024 Ora: 9.05.57

Visura n.: T33993

Pag: 3

Segue

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA					
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1	SFE	3	50	40	12		A/4	4	4,5 vani		Euro 1,11 L. 2.142	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo VIA SANTA MARIA DEGLI ANGELI ALLE CROCI n. 1 Piano 5												
Notifica												
Mod.58												

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

Situazione degli intestati dal 23/09/2015

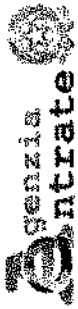
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BOSSO DE CARDONA Barbara nata a NAPOLI (NA) il 12/08/1982	BSSBPR82M52F839P*	(2) Nuda proprietà 1/2
2	TARTAGLIA Rosaria nata a NAPOLI (NA) il 27/07/1948	TRTRS48L67F839B*	(8) Usufrutto 1/2
3	TARTAGLIA Rosaria nata a NAPOLI (NA) il 27/07/1948	TRTRS48L67F839B*	(1) Proprietà 1/2
DATI DERIVANTI DA FESTAMENTO OLOGRAFO del 23/09/2015 Pubblico ufficiale PUCA GIUSTI MARIANNA (NA) Repertorio n. 4383 - LU Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 5990 n. 409 registrato in data 16/02/2016 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 7532/2016 - Pratica n. NA0679343 in atti dal 22/02/2016			

Situazione degli intestati dal 07/10/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BOSSO Giuseppe nato a NAPOLI (NA) il 27/02/1948	BSSGPP48B27F839I*	(1) Proprietà 500/1000 fino al 23/09/2015
2	TARTAGLIA Rosaria nata a NAPOLI (NA) il 27/07/1948	TRTRS48L67F839B*	(1) Proprietà 500/1000 fino al 23/09/2015
DATI DERIVANTI DA RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 07/10/1992 - CONSOLIDAZIONE DI CELLA DE CARDONA Voltura n. 50757.1/2008 - Pratica n. NA0618292 in atti dal 10/07/2008			

Situazione degli intestati dal 23/01/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BOSSO Giuseppe nato a NAPOLI (NA) il 27/02/1948	BSSGPP48B27F839I*	(2) Nuda proprietà 500/1000 fino al 07/10/1992
2	DE CARDONA Clelia nata a NAPOLI (NA) il 15/08/1911	DCRCLL11M55F839P*	(8) Usufrutto 1000/1000 fino al 07/10/1992
3	TARTAGLIA Rosaria nata a NAPOLI (NA) il 27/07/1948	TRTRS48L67F839B*	(2) Nuda proprietà 500/1000 fino al 07/10/1992
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 23/01/1992 Pubblico ufficiale NOT C. TRINCHELLO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 100476 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 4291 registrato in data 30/01/1992 - COSTITUZIONE DI RENDITA VITALIZIA Voltura n. 50293.1/2008 - Pratica n. NA0614225 in atti dal 09/07/2008			



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/08/2024 Ora: 9.05.57 Fine

Visura n.: T33993 Pag: 4

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 08/08/2024

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DECARDENA CLELIA DI GIUGLIELMO Impianto meccanografico del 30/06/1987		(1) Proprietà 1000/1000 Fino al 23/01/1992

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e arce scoperte pertinenziali e accessori, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).