



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*

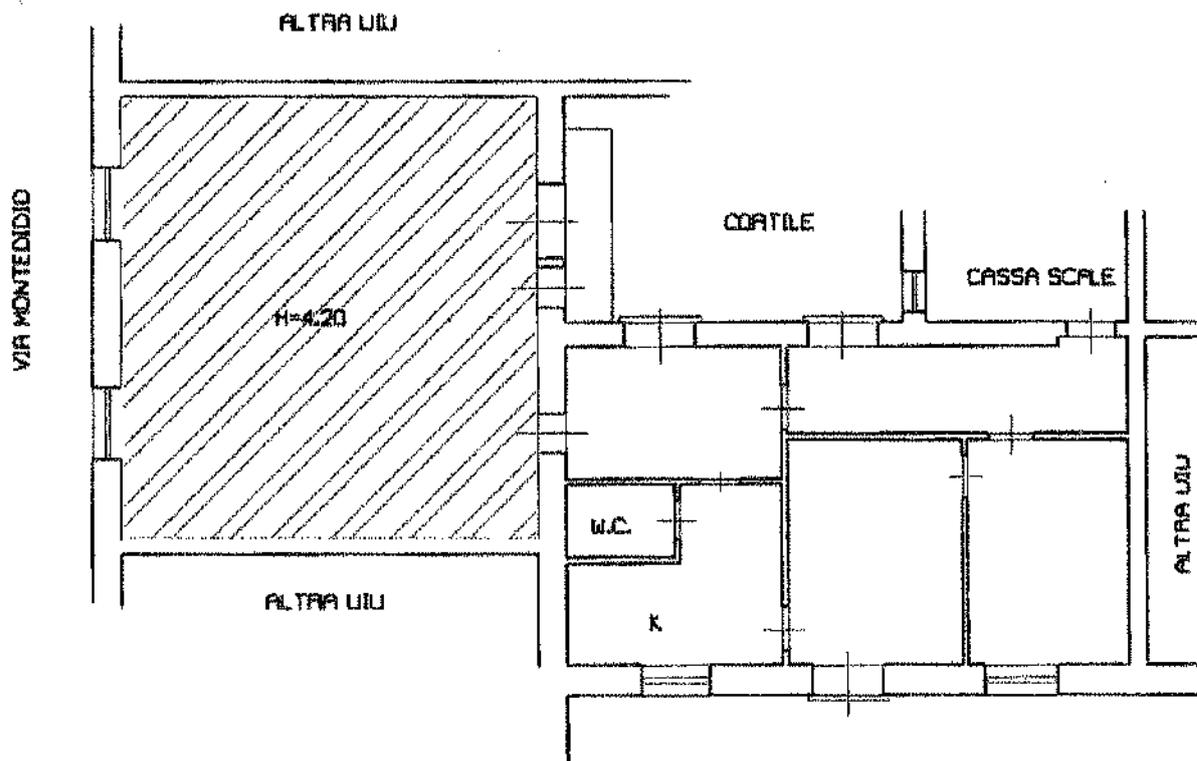
Oggetto: Stima valore di vendita dell'immobile di proprietà comunale sito in Napoli alla Piazza Santa Maria Degli Angeli a Pizzofalcone civ.1.

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 allegate, 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. 7/3/2005, 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.

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	Sub	40	Consist.	
Particella	50	Categoria		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

Il cespite in oggetto è ubicato in Piazza Santa Maria Degli Angeli civ.1, con destinazione residenziale. La vendita riguarda i due vani attualmente aggirati erroneamente al sub. 40, avente una superficie pari a circa 93 mq commerciali. E' stato fatto presente che l'attuale stato del luogo 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".

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 [€/mqxmese]	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	

