



Area Manutenzione

Servizio Tecnico Patrimonio

| SCHEDA TECNICA IMMOBILE  |            |               |   |                           |                                 |                    |                  |          |         |     |
|--|------------|---------------|---|---------------------------|---------------------------------|--------------------|------------------|----------|---------|-----|
| Tecnici incaricati del sopralluogo   |            |               |   |                           |                                 |                    |                  |          |         |     |
| Cognome  |            |               | Nome  |                           |                                 | Qualifica          |                  |          |         |     |
| DE ROSA  |            |               | GIOVANNI  |                           |                                 | ISTR. DIR. TECNICO |                  |          |         |     |
| GAGLIARDI  |            |               | FRANCESCO   |                           |                                 | ISTR. TECNICO      |                  |          |         |     |
| 1. ANAGRAFE IMMOBILE   |            |               |   |                           |                                 |                    |                  |          |         |     |
| Comune   | Napoli     |               | Regione   | Campania                  |                                 | Codice B.U.        | 70119F00TE02     |          |         |     |
| Quartiere  | Stella     |               |   |                           | Municipalità                    | 3                  |                  |          |         |     |
| Indirizzo  | Via Stella |               |   |                           |                                 | Civico             | 138 e 139        |          |         |     |
| Anno di costruzione  |            | Scala         |   | Piano                     | Terra                           | Interno            |                  |          |         |     |
| Destinazione d'uso Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...  |            |               |   |                           | Negozio                         |                    |                  |          |         |     |
| Accessibilità  |            |               |   |                           | Direttamente da Via Stella      |                    |                  |          |         |     |
| Presenza barriere architettoniche  |            |               |   |                           | No                              |                    |                  |          |         |     |
| Stato Occupazionale  |            |               |   |                           | Libero                          |                    |                  |          |         |     |
| 2. SUPERFICIE NETTA [mq]   |            |               |   |                           |                                 |                    |                  |          |         |     |
| Interna principale   | 44,94      |               | Sup. accessoria   | 0,00                      |                                 | Sup. scoperta      | 0,00             |          |         |     |
| Coefficiente [%]   | 100        |               | Coefficiente [%]  | 50                        |                                 | Coefficiente [%]   | 10               |          |         |     |
| Valore   | 44,94      |               | Valore  | 0,00                      |                                 | Valore             | 0,00             |          |         |     |
| Totale superficie commerciale [mq]   |            | 44,94         |   |                           |                                 |                    |                  |          |         |     |
| 3. DATI CATASTALI  |            |               |   |                           |                                 |                    |                  |          |         |     |
| Immobile accatastato   | Si         | X             | No  | Accatastamento da variare |                                 |                    |                  |          |         |     |
| Variazione catastale suggerita   |            |               |   |                           |                                 |                    |                  |          |         |     |
| Catasto di   | Napoli     |               | Terreni   |                           |                                 | Fabbricati         | X                |          | Sezione | STE |
| Foglio   | 6          | Particella    | 204   | Sub                       | 3/4                             | Categoria          | C/1              | Consist. | 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      | X   |                           | Normale                         |                    | Ottimo           |          |         |     |
| Presenza Rifiuti   |            |               |   |                           | Si                              |                    |                  |          |         |     |
| Presenza amianto e/o altri rifiuti pericolosi  |            |               |   |                           | No                              |                    |                  |          |         |     |
| 5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE   |            |               |   |                           |                                 |                    |                  |          |         |     |
| Il cespite in oggetto è ubicato alla Via Stella con ingresso ai civici 138 e 139, con destinazione d'uso commerciale. E' costituito da n.2 ambienti al piano terra prospicienti la strada principale, n.1 ambiente retrostante e vani accessori. La superficie totale utile risulta pari a circa 45,00 mq, così come risulta da planimetria agli atti dello Scrivente Servizio.<br>Si presenta in mediocri condizioni manutentive sia edili che impiantistiche, desunte mediante sopralluogo espletato presso il cespite in argomento.<br>La valutazione del canone viene effettuata ad oggi, assumendo lo stato conservativo attuale (quindi mediocre), confrontando i valori dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento (C26) con destinazione d'uso "Negozio". |            |               |   |                           |                                 |                    |                  |          |         |     |
| 6. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE - con valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)   |            |               |   |                           |                                 |                    |                  |          |         |     |
| Zona OMI   | C26        | Denominazione | Semicentrale/SANITA` - OSS. ASTRONOMIC - STELLA - MIRACOLI- NOCELLE |                           |                                 | Anno               | 2023             | Semestre | 1       |     |
| Tipologia  | Negozio    |               | Stato   | Mediocre (-200€/mq)       |                                 |                    | Superficie [L/N] |          | L       |     |
| Valori di mercato [€/mq]   |            | Min           | 1.550,00  | Max                       | 3.100,00                        | Saggio su min [%]  |                  | 6,04     |         |     |
| Valori locazione [€/mqx mese]  |            | Min           | 7,8   | Max                       | 15,5                            | Saggio su max [%]  |                  | 6,00     |         |     |
| Stima in condizioni normali [€/mq]   |            |               | 2.700,00  |                           | Stima allo stato attuale [€/mq] |                    | 2.500,00         |          |         |     |
| Più probabile valore di mercato [€]  |            |               | 112.350,00  |                           | Canone di locazione [€/mese]    |                    | 563,56           |          |         |     |

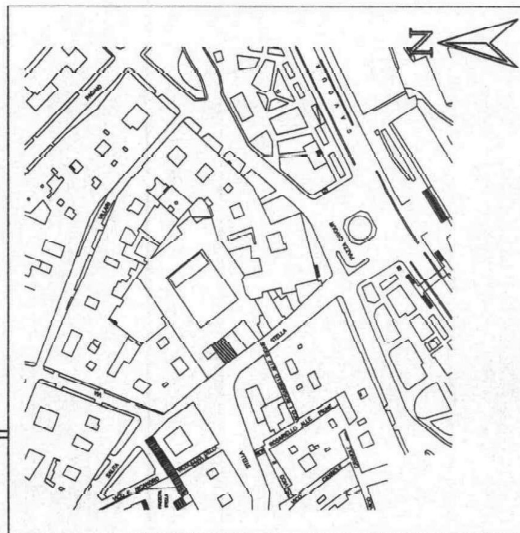


COMUNE DI NAPOLI

|                                    |         |
|------------------------------------|---------|
| codice                             |         |
| 70119                              | F00TE02 |
| Indirizzo                          |         |
| SALTA STELLA                       | 138/189 |
| Isolato comparto striscia edificio |         |
| completato da                      |         |
| GEOM. P. DEFILIPPO                 |         |
| data                               |         |
| 03/09/2001                         |         |

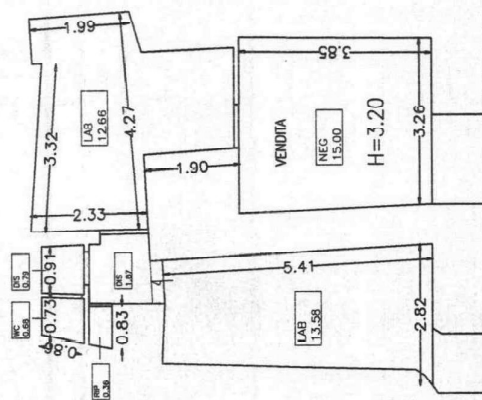
Scala 1:100

Studio \_\_\_\_\_  
Squadra \_\_\_\_\_  
Timbro \_\_\_\_\_  
Firma \_\_\_\_\_



**ROMEO**

STESSA DITTA



STESSA DITTA

STESSA DITTA

SALITA STELLA

scala piano interno



| SCHEDA TECNICA IMMOBILE  |            |               |   |           |                           |                                 |              |                    |           |                   |          |
|--|------------|---------------|---|-----------|---------------------------|---------------------------------|--------------|--------------------|-----------|-------------------|----------|
| Tecnici incaricati del sopralluogo   |            |               |   |           |                           |                                 |              |                    |           |                   |          |
| Cognome  |            |               |   | Nome      |                           |                                 |              | Qualifica          |           |                   |          |
| DE ROSA  |            |               |   | GIOVANNI  |                           |                                 |              | ISTR. DIR. TECNICO |           |                   |          |
| GAGLIARDI  |            |               |   | FRANCESCO |                           |                                 |              | ISTR. TECNICO      |           |                   |          |
| 1. ANAGRAFE IMMOBILE   |            |               |   |           |                           |                                 |              |                    |           |                   |          |
| Comune   | Napoli     |               |   | Regione   | Campania                  |                                 | Codice B.U.  | 70119F00TE06       |           |                   |          |
| Quartiere  | Stella     |               |   |           |                           |                                 | Municipalità | 3                  |           |                   |          |
| Indirizzo  | Via Stella |               |   |           |                           |                                 |              | Civico             | 144 e 145 |                   |          |
| Anno di costruzione  |            |               | Scala   |           |                           | Piano                           | Terra        |                    | Interno   |                   |          |
| Destinazione d'uso Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...  |            |               |   |           |                           | Negozio                         |              |                    |           |                   |          |
| Accessibilità  |            |               |   |           |                           | Direttamente da Via Stella      |              |                    |           |                   |          |
| Presenza barriere architettoniche  |            |               |   |           |                           | No                              |              |                    |           |                   |          |
| Stato Occupazionale  |            |               |   |           |                           | Libero                          |              |                    |           |                   |          |
| 2. SUPERFICIE NETTA [mq]   |            |               |   |           |                           |                                 |              |                    |           |                   |          |
| Interna principale   | 64,40      |               | Sup. accessoria   | 0,00      |                           | Sup. scoperta                   | 0,00         |                    |           |                   |          |
| Coefficiente [%]   | 100        |               | Coefficiente [%]  | 50        |                           | Coefficiente [%]                | 10           |                    |           |                   |          |
| Valore   | 64,40      |               | Valore  | 0,00      |                           | Valore                          | 0,00         |                    |           |                   |          |
| Totale superficie commerciale [mq]   |            |               | 64,40   |           |                           |                                 |              |                    |           |                   |          |
| 3. DATI CATASTALI  |            |               |   |           |                           |                                 |              |                    |           |                   |          |
| Immobile accatastato   | Si         |               | X   | No        | Accatastamento da variare |                                 |              |                    |           |                   |          |
| Variazione catastale suggerita   |            |               |   |           |                           |                                 |              |                    |           |                   |          |
| Catasto di   | Napoli     |               |   | Terreni   | Fabbricati                |                                 |              | X                  |           | Sezione           | STE      |
| Foglio   | 6          | Particella    | 204   | Sub       | 8                         | Categoria                       | C/1          | Consist.           | 45 MQ     | Rendita           | € 490,38 |
| 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  |           | X                         |                                 | Normale      |                    | Ottimo    |                   |          |
| Presenza Rifiuti   |            |               |   |           |                           | Si                              |              |                    |           |                   |          |
| Presenza amianto e/o altri rifiuti pericolosi  |            |               |   |           |                           | No                              |              |                    |           |                   |          |
| 5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE   |            |               |   |           |                           |                                 |              |                    |           |                   |          |
| Il cespite in oggetto è ubicato in Via Stella con ingresso al civico 144 con vetrina al civico n.145, con destinazione d'uso commerciale. E' costituito da n.1 ambiente al piano terra prospiciente la strada principale, n.1 ambiente retrostante comunicante con bagno ed antibagno. |            |               |   |           |                           |                                 |              |                    |           |                   |          |
| La superficie totale utile risulta pari a circa 64,00 mq, così come risulta da planimetria agli atti dello Scrivente Servizio.   |            |               |   |           |                           |                                 |              |                    |           |                   |          |
| Si presenta in mediocri condizioni manutentive sia edili che impiantistiche, desunte mediante sopralluogo espletato presso il cespite in argomento.  |            |               |   |           |                           |                                 |              |                    |           |                   |          |
| La valutazione del canone viene effettuata ad oggi, assumendo lo stato conservativo attuale (quindi mediocre), confrontando i valori dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento (C26) con destinazione d'uso "Negozio".   |            |               |   |           |                           |                                 |              |                    |           |                   |          |
| 6. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE - con valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)   |            |               |   |           |                           |                                 |              |                    |           |                   |          |
| Zona OMI   | C26        | Denominazione | Semicentrale/SANITA' - OSS. ASTRONOMIC - STELLA - MIRACOLI- NOCELLE |           |                           |                                 | Anno         | 2023               | Semestre  | 1                 |          |
| Tipologia  | Negozio    |               |   | Stato     | Mediocre (-200€/mq)       |                                 |              | Superficie [L/N]   |           | L                 |          |
| Valori di mercato [€/mq]   |            | Min           | 1.550,00  |           |                           | Max                             | 3.100,00     |                    |           | Saggio su min [%] |          |
| Valori locazione [€/mqxmese]   |            | Min           | 7,8   |           |                           | Max                             | 15,5         |                    |           | Saggio su max [%] |          |
| Stima in condizioni normali [€/mq]   |            |               | 2.700,00  |           |                           | Stima allo stato attuale [€/mq] |              |                    | 2.500,00  |                   |          |
| Più probabile valore di mercato [€]  |            |               | 161.000,00  |           |                           | Canone di locazione [€/mese]    |              |                    | 807,60    |                   |          |



COMUNE DI NAPOLI

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| codice             |                   |
| 70119              | F00TE06           |
| indirizzo          |                   |
| SALITA STELLA      | 144/145           |
| isolato            | comparto          |
|                    | stralcio edificio |
| compilato da       |                   |
| GEOM. P. DEFILIPPO |                   |
| data               |                   |
| 03/09/2001         |                   |

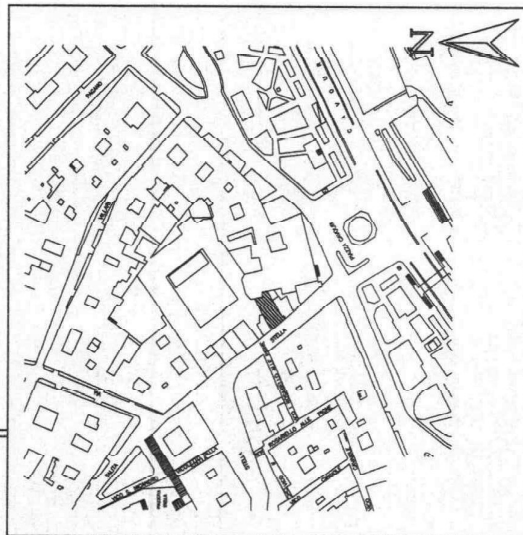
Scala 1:100

Studio

Squadra

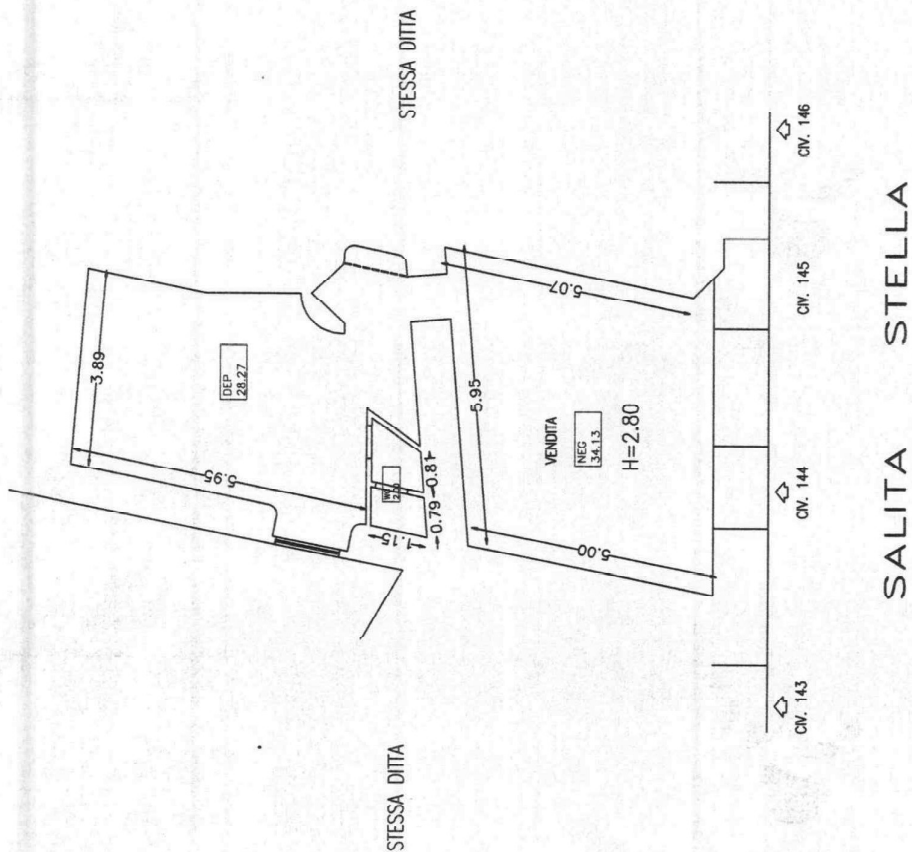
Timbro

Firma



**ROMEO**

STESSA DITTA



scala piano Interno

|  |    |  |
|--|----|--|
|  | TE |  |
|--|----|--|