



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 <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>					Negozi	
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
<b>Totale superficie commerciale [mq]</b>	<b>44,94</b>				

#### 3. DATI CATASTALI

Immobile accatastato	Si	X	No	Accatastamento da variare	
Variazione catastale suggerita					
Catasto di	Napoli		Terreni	Fabbricati	X
Foglio	6	Particella	204	Sub	3/4
				Categoria	C/1
				Consist.	
					Rendita

#### 4. STATO DELL'IMMOBILE

##### STATO DI CONSERVAZIONE FINTURE

	Scadente	Mediocro	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	Mediocro	Normale	Ottimo
Elettrico			X		
Idrico			X		
Riscaldamento					
Condizionamento					
Telefonico					
TV					
Ascensore					

##### STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO

Scadente	Mediocro	X	Normale	Ottimo
Presenza Rifiuti			Sì	
Presenza amianto e/o altri rifiuti pericolosi			No	

#### 5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il cespote 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.

Si presenta in mediocri condizioni manutentive sia edili che impiantistiche, desunte mediante sopralluogo espletato presso il cespote 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 "Negozi".

#### 6. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE - con valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

Zona OMI	C26	Denominazione	Semicentrale/SANITA` - OSS. ASTRONOMICO - STELLA - MIRACOLI- NOCELLE		Anno	2023	Semestre	1
Tipologia	Negozi		Stato	Mediocro (-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 [€/mqxmese]	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

Scala 1:100

STEFCCA DITTA

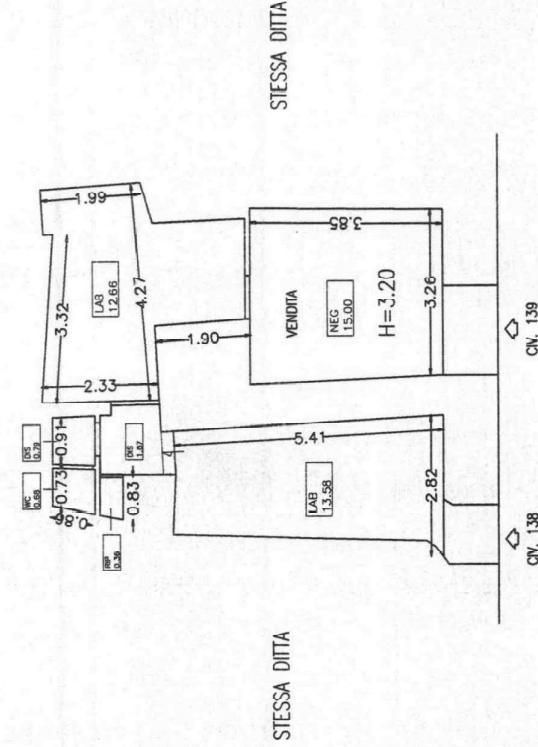
200

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

An architectural site plan of the Palazzo Vecchio and its surroundings in Florence. The plan shows the complex, irregular shapes of the Palazzo Vecchio's roofline and the surrounding urban fabric. Key features labeled include 'PIAZZA DI SAN GIOVANNI' at the top, 'PIAZZA DI SAN LORENZO' to the right, and 'PIAZZA DI SAN GIOVANNI' at the bottom. A north arrow is located in the top right corner. The plan uses hatching and cross-hatching to represent different materials and structures within the buildings.

Interno   
piano  TE  
scala

SAHTA STELLA



2



COMUNE DI NAPOLI

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.	70119F00TE06					
Quartiere	Stella			Municipalità	3					
Indirizzo	Via Stella			Civico	144 e 145					
Anno di costruzione	Scala	Piano	Terra	Interno						
Destinazione d'uso <i>Ese. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>			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
<b>Totale superficie commerciale [mq]</b>	<b>64,40</b>				

**3. DATI CATASTALI**

Immobile accatastato	Si	X	No	Accatastamento da variare	
Variazione catastale suggerita					
Catasto di	Napoli	Terreni		Fabbricati	X
Foglio	6	Particella	204	Sub	8
				Categoria	C/1
				Consist.	45 MQ
				Rendita	€ 490,38

**4. STATO DELL'IMMOBILE**

*STATO DI CONSERVAZIONE FINITURE*

	Scadente	Mediocro	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	Mediocro	Normale	Ottimo
Elettrico			X		
Idrico			X		
Riscaldamento					
Condizionamento					
Telefonico					
TV					
Ascensore					

*STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO*

Scadente	Mediocro	X	Normale	Ottimo
Presenza Rifiuti			Si	
Presenza amianto e/o altri rifiuti pericolosi			No	

**5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il cespote in oggetto è ubicato in Via Stella con ingresso al civico 144 con vetrina al civico n.145, con destinazione d'uso commerciale. È 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 cespote 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. ASTRONOMICO - STELLA - MIRACOLI- NOCELLE		Anno	2023	Semestre	1
Tipologia	Negozzi		Stato	Mediocro (-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 [€/mqxmese]	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 [€]	161.000,00		Canone di locazione [€/mese]		807,60			

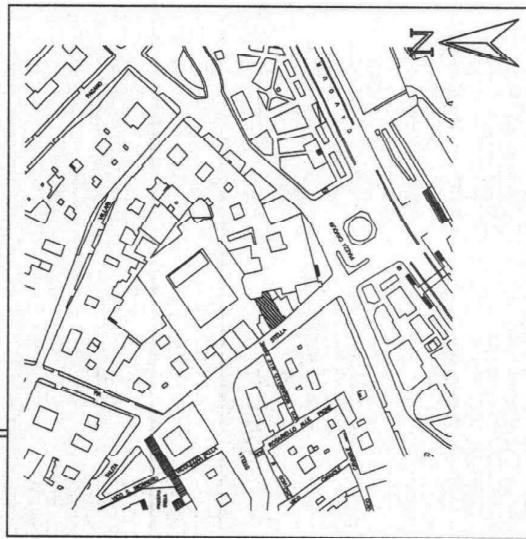


COMUNE DI NAPOLI

codice	
70119FOPIPE06	
In dirizzo	
SALITA STELLA	144/115
Indirizzo	
Indirizzo comparto stradico	
edificio	
compiuto da	
GEOM. P. DEFILIPPO	
data	
03/09/2001	

Scala 1:100

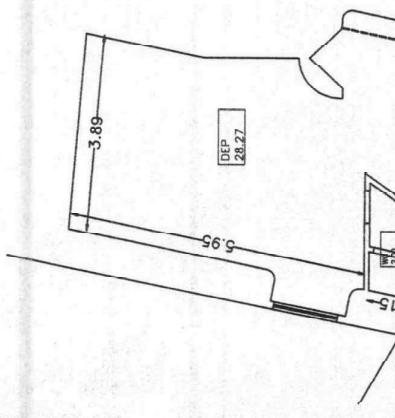
Studio	
Squadra	
Timbro	
Firma	



scala piano interno

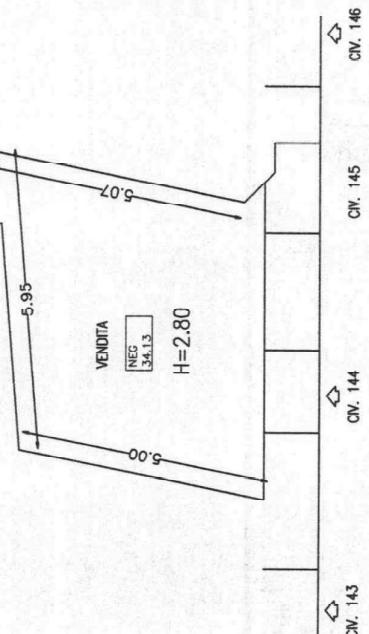
scala
TE
interno

STESSA DITTA

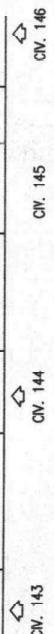


STESSA DITTA

STESSA DITTA



SALITA STELLA



**ROMEO**