



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>			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
Foglio	6	Particella	204	Sub	3/4
				Categoria	C/1
				Consist.	Rendita

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			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 "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	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

codice	70119FBOTTE02
indirizzo	SANTA STELLA 138/139
isolato	<input type="checkbox"/>
comparto	<input type="checkbox"/>
stralcio	<input type="checkbox"/>
edificio	<input type="checkbox"/>
compiuto da	
GEOM. P. DEFILIPPO	
data	03/09/2001

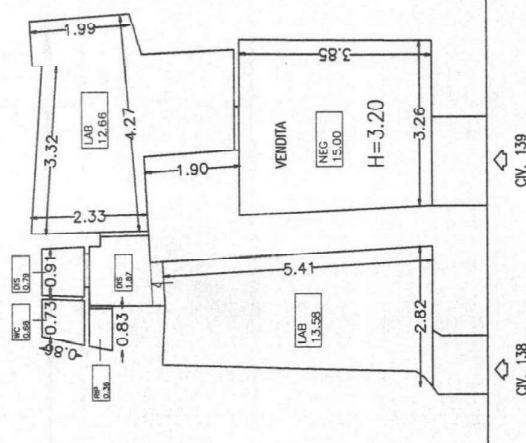
Scala 1:100

STESSA DITTA

Squadra _____
Timbro _____
Firma _____

interno
piano TE
scala

SALITA STELLA



ROMEO



SCHEDA TECNICA IMMOBILE

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome DE ROSA	Nome GIOVANNI	Qualifica ISTR. DIR. TECNICO				
GAGLIARDI	FRANCESCO	ISTR. TECNICO				
1. ANAGRAFE IMMOBILE						
Comune Napoli	Regione Campania	Codice B.U. 70119F00TE04				
Quartiere Stella	Municipalità 3					
Indirizzo Via Stella	Civico 141					
Anno di costruzione	Scala	Piano	Terra	Interno		
Destinazione d'uso <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>			Negozio			
Accessibilità	Direttamente da Via Stella					
Presenza barriere architettoniche	No					
Stato Occupazionale	Libero					
2. SUPERFICIE NETTA [mq]						
Interna principale	34,08	Sup. accessoria	0,00	Sup. scoperta	0,00	
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10	
Valore	34,08	Valore	0,00	Valore	0,00	
Totale superficie commerciale [mq]	34,08					
3. DATI CATASTALI						
Immobile accatastato	Si	X	No	Accatastamento da variare		
Variazione catastale suggerita						
Catastro di Napoli	Terreni		Fabbricati	X	Sezione	STE
Foglio 6	204	Sub	6	Categoria C/1	Consist. 28 MQ	Rendita € 415,02
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		
5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE						
Il cespote in oggetto è ubicato in Via Stella n.141, con destinazione d'uso commerciale. È costituito da n.1 ambiente al piano terra prospiciente sulla strada principale, n.1 ambiente retrostante e bagno. La superficie totale utile risulta pari a circa 34,00 mq, così come risulta da planimetria agli atti dello Scrivente Servizio.						
Verrà valutato in mediocri condizioni manutentive sia edili che impiantistiche, essendo stato impossibile accedere al cespote durante il sopralluogo.						
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 ASTRONOMICO - STELLA - MIRACOLI- NOCELLE	Semicentrale/SANITA` - OSS.		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 [€/mqxmesse]	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 [€]	85.200,00		Canone di locazione [€/mese]	427,37		



COMUNE DI NAPOLI

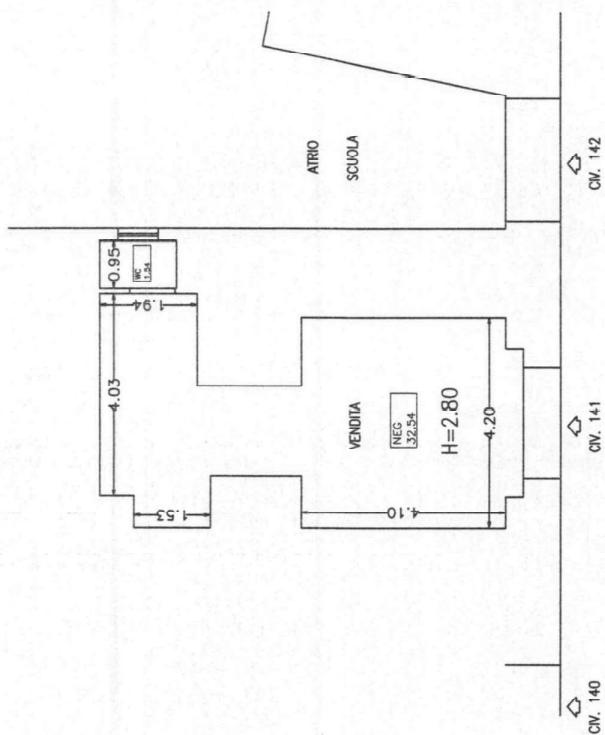
codice	701191F001E04		
Indirizzo	141		
SALITA STELLA	141		
isolato	comparto	stralcio	edificio
compilato da			
GEOM. P. DEFILIPPO			
data			
03/09/2001			

Scala 1:100

Studio _____
Squadra _____
Timbro _____
Firma _____



scalo piano interno



SALITA STELLA



ROMEO



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.	70119F00TE05	
Quartiere			Stella	Municipalità	3	
Indirizzo	Via Stella			Civico	143	
Anno di costruzione	Scala		Piano	Terra	Interno	
Destinazione d'uso <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>			Negozio			
Accessibilità	Direttamente da Via Stella					
Presenza barriere architettoniche	No					
Stato Occupazionale	Libero					

2. SUPERFICIE NETTA [mq]

Interna principale	19,02	Sup. accessoria	0,00	Sup. scoperta	0,00
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	19,02	Valore	0,00	Valore	0,00
Totale superficie commerciale [mq]	19,02				

3. DATI CATASTALI

Immobile accatastato	Si	X	No	Accatastamento da variare		
Variazione catastale suggerita						
Catasto di	Napoli	Terreni		Fabbricati	X	Sezione
Foglio	6	Particella	294	Sub	7	Categoria
				C/1	Consist.	16 MQ
					Rendita	€ 321,44

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			Sì	
Presenza amianto e/o altri rifiuti pericolosi			No	

5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il cespote in oggetto è ubicato alla Via Stella n.143, con destinazione d'uso commerciale. E' costituito da n. 1 ambiente al piano terra prospiciente sulla strada principale, con retrostanti vani accessori. La superficie totale utile risulta pari a circa 19,00 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	Mediocre (-200€/mq)		Superficie [L/N]	L	
Valori di mercato [€/mq]	Min		1.550,00	Max		Saggio su min [%]	6,04	
Valori locazione [€/mqxmese]	Min		7,8	Max		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 [€]	47.550,00		Canone di locazione [€/mese]		238,52			



COMUNE DI NAPOLI

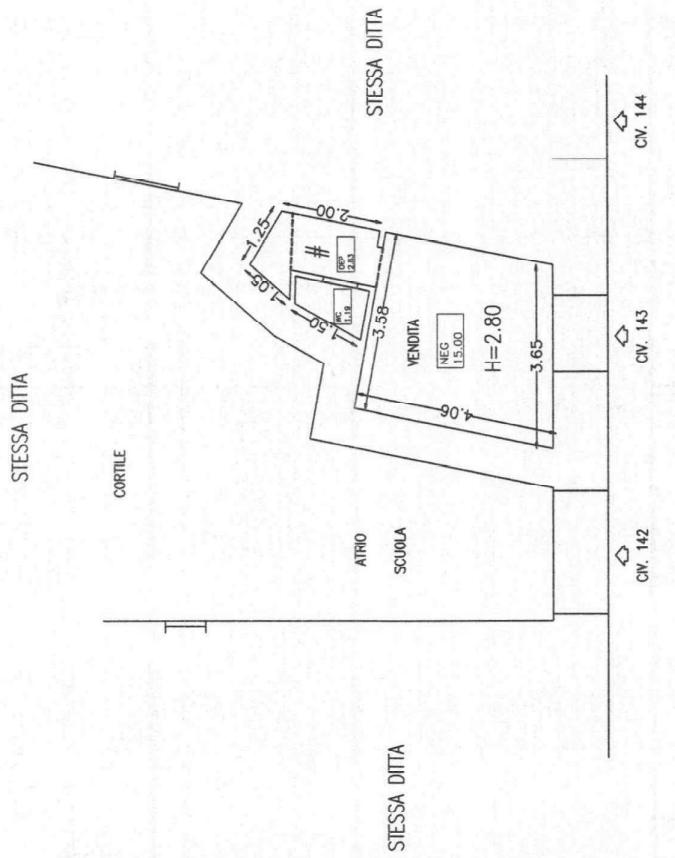
codice	70119Fb0TEΦ5			
Indirizzo	SALITA STELLA 143			
isolato	comparto	stralcio	edificio	
compiuto da				
GEOM. P. DEFILIPPO				
data				
03/09/2001				

Scala 1 : 100

Studio _____
Squadra _____
Timbro _____
Firma _____



Interno
Piano TE
scala



SALITA STELLA





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
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 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	Negozí		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			

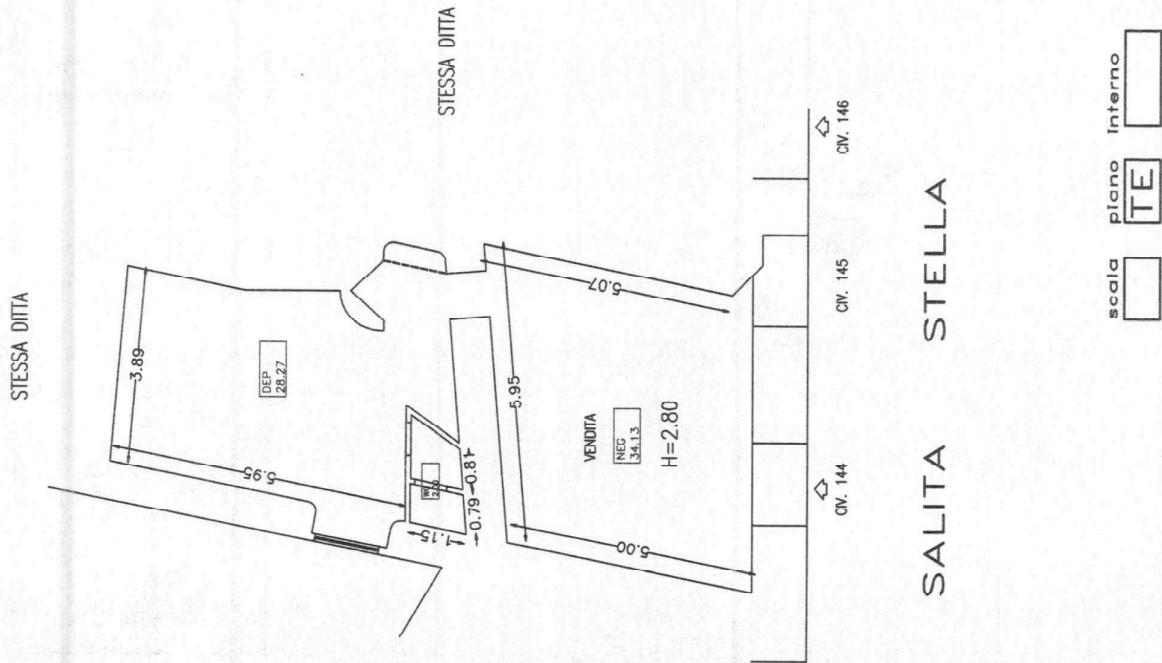


COMUNE DI NAPOLI

codice	
70119FOPITE06	
Indirizzo	
SALITA STELLA	144/115
Indotto	comparto stradale
edificio	
compiuto da	
GEOM. P. DEFILIPPO	
data	
03/09/2001	

Scala 1:100

Studio _____
Squadra _____
Timbro _____
Firma _____



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 I.B.U.	70119F00TE08	
Quartiere	STELLA			Municipalita	3	
Indirizzo	Via Stella			Civico	147	
Anno di costruzione	Scala	-	Piano	Terra	Interno	-
Destinazione d'uso <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>					Negozi	
Accessibilità					Da Via Stella	
Presenza barriere architettoniche					Occupato	
Stato Occupazionale						
2. SUPERFICIE NETTA [mq]						
Interna principale	26,40	Pertinenze esclusive accessorie	11,60	Sup. scoperta ad uso esclusivo		
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10	
Valore	26,40	Valore	5,80	Valore	0,00	
Totale superficie commerciale [mq]	32,20					

3. DATI CATASTALI

Immobile accatastato	Si	X	No	Accatastamento da variare			
Variazione catastale suggerita							
Catastro di	Napoli	Terreni		Fabbricati	X	Sezione	STE
Foglio	6	Particella	204	Sub	10	Categoria	C/1
					Consist.	23 MQ	Rendita
							€ 340,91

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 cespote in oggetto è situato alla Via Stella n.147, con destinazione d'uso negozio. L'immobile, che affaccia direttamente su Via Stella, è costituito da n.1 vano principale comunicante con una cella frigorifera e con un disimpegno; quest'ultimo porta ad una seconda cella ed ai servizi.
La superficie utile risulta complessivamente pari a circa mq 32,00 (valutata così come indicato dal documento "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI").
Il bene risulta in normali condizioni manutentive sia edili che impiantistiche.
La valutazione del canone viene effettuata ad oggi, considerando lo stato conservativo attuale (quindi normale), utilizzando 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	Negozi		Stato	Normale		Superficie [L/N]			
Valori di mercato [€/mq]	Min		1.550,00	Max	3.100,00	Saggio su min [%]			
Valori locazione [€/mq/mese]	Min		7,8	Max	15,5	Saggio su max [%]			
Stima in condizioni normali [€/mq]	2.700,00			Stima allo stato attuale [€/mq]			2.700,00		
più probabile valore di mercato [€]	86.940,00			Canone di locazione [€/mese]			436,10		



COMUNE DI NAPOLI

codice

70119FOOTEOF8

Indirizzo

SALITA STELLA 147

isolato comparto stralcio edificio

GEOM. P. DEFILIPPO

data
03/09/2001

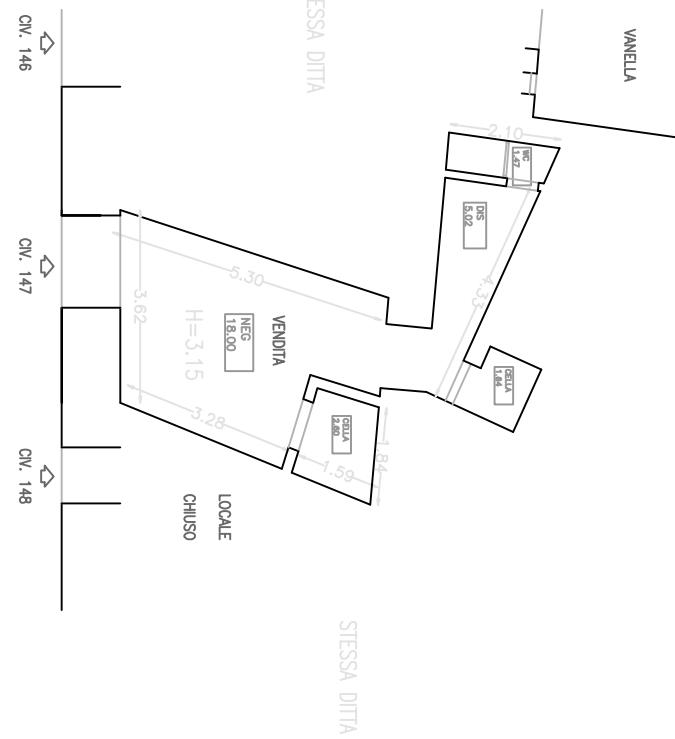
Scala 1 : 100

Studio

Squadra

Timbro

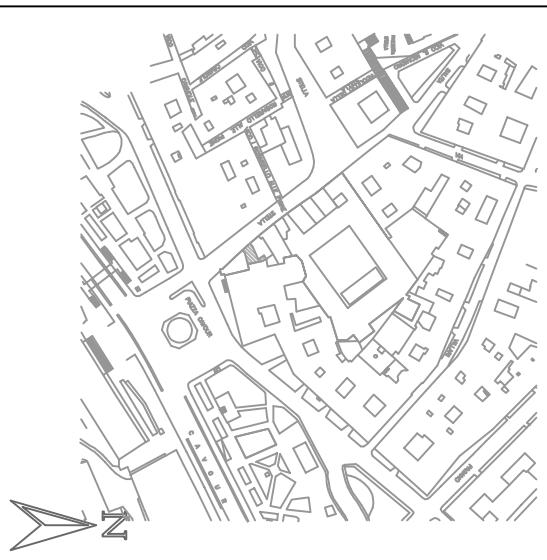
Firma



SALITA STELLA



scala piano interno
TE



ROMEO