

Servizio Tecnico Patrimonio

			Service Control		EDA TECNI nici incaricati			<u> </u>	<u> </u>			
	Coco	ome	<del>  </del>	160	Nor		Ī	·	Qua	lifica		
	Cogn				Giova				Funzionari	o Ingegnere		
	Toso	ano			0.04							
		<del></del>			1. ANAGRAF							
Comune		Napoli		Regione	Camp	pania	Codice B.U.		090H10000T01			
Quartiere				Ponticelli				Municipalit	à	6		
Indirizzo	·· ·			Via 1	Napoli a Pon	ticelli				Civico	26A	
Anno di cos	truzione	9	Scala			Piano	Te		Interno	<u> </u>		
		esidenza, negozio	o, autorimessa,	, deposito					ozio			
Accessibilit						Direttan	nente da Vi	a Napoli a F	onticelli			
Presenza ba		itettoniche						Si				
Stato Occup							Lib	ero				
State Good					2. SUPERFICI	E NETTA [m	q]					
Interna prir	ncinale	35,	00	Sup. acces	ssoria	0,	00	Sup. scope	rta	0,0		
Coefficiente		10		Coefficien	te [%]	5	50	Coefficient	e [%]	10		
Valore	c [/0]	35,	00	Valore 0,00 Valore						0,0	00	
	erficie com	merciale [mo		35,00								
				<u> </u>	3. DATI C	ATASTALI						
Immobile a	ccatastato		Si	Х	No		Accatastan	nento da va	riare	N	0	
	catastale s	uggerita							. <del> </del>	<del></del>	:	
Catasto di		Napoli		Terreni			Fabbricati		.,	Sezione	PON	
Foglio	13	Particella	402	Sub	2	Categoria	C1	Consist.		Rendita		
		<u> </u>			4. STATO DE	LL'IMMOBI	LE					
				STAT	O DI CONSER						<del></del>	
				Sca	adente	Med	diocre		rmale	Ott	imo	
Pavimenti									Х	<u> </u>		
Intonaci/Pi	itturazioni								X			
Bagno									Х			
Bagno di se	ervizio											
Rivestimer									X		*****	
Infissi inte									X			
Infissi este									X			
				STAT	O DI CONSER	RVAZIONE IN	<u> APIANTI</u>					
			Presente	Sc	adente	Me	diocre	No	rmale	Ott	imo	
Elettrico									X			
Idrico					<u></u>			ļ	X			
Riscaldam	ento							ļ	X			
Condizion	amento								X			
Telefonico	)					<u> </u>						
TV									Х			
Ascensore	!					<u> </u>						
				STAT	O MANUTEN		PLESSIVO		-1	<del></del>		
Scadente			Mediocre			Normale		X	Ottimo			
Presenza l	Rifiuti							No				
Presenza a	amianto e/	o altri rifiuti p	pericolosi					No		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		
				5. BRI	EVE DESCRIZI	ONE DELL'I	MWORITE				. 🖭	
Il cespite ir	n oggetto è ι	ıbicato in via N	Napoli a Pon	ticelli 26 e	l'accesso è cos	stituito da un	ingresso dire	ettamente da	alia strada p	rima richiamat	.a. t :	
costituito d	da un unico l	ivello a piano	terra, di sup	erficie utile	totale pari a	35mq, suddiv	visi in due loc	cali, un rispos	stiglio e un v	W.C. Lo stato d	 	
conservazi	one risulta r	ormale sia pe	r le compon	enti edili ch	ne per quelle in	mpiantistiche	e. La valutazio	one del cano	ne viene effi	ettuata assum	endo io stat	
conservati	vo attuale (d	luindi normale	e), utilizzand	lo i valori de	ell'Agenzia del	le Entrate pe	r Ia zona di r	iterimento, c	on destinazi	ione d'uso "Ne	gozi , in	
coerenza c	on la tipolog	gia di utilizzo d	lel bene in p	arola.								
6. DE	TERMINAZI	ONE PIU' PRO	BABILE VAL	ORE IMMO	BILE E CANON	NE DI LOCAZI	ONE - con va	olori OMI (O:	sservatorio	Mercato Immo	obiliare)	
Zona OM		Denomina		Sub	ourbana/Pon	ticelli centr	o storico	Anno	2020	Semestre	1	
Tipologia		Negozi		Stato	Normale				Superfic		N N	
	mercato [€/	mq]	Min	1.150,00	)	Max	2.250,00			u min [%]	5,5	
Valori loc	azione [€/n	nqxmese]	Min	5,30		Max	10,30		Saggio s	u max [%]	5,4	
Stima in c	ondizioni n	ormali [€/mo		1.600,00			stato attu			1.600,00		
		di mercato		56.000.0	00	Canone c	li locazione	[€/mese]		257,22		

Il Tecnico

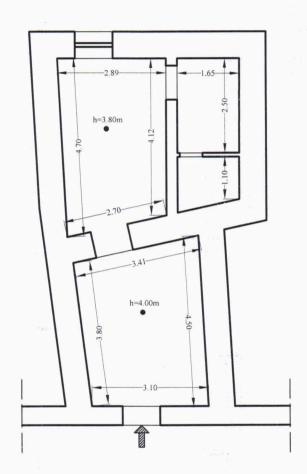
Ing. Giovanni Toscano

Napoli, 16/11/2020



# VIA NAPOLI A PONTICELLI N.26A Piano Terra

rapporto 1:100





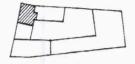
Servizio Tecnico Patrimonio

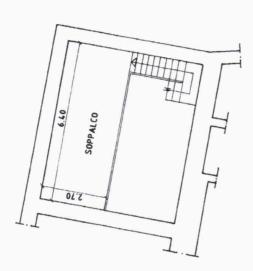
			A Militaria, E		EDA TECNI					ileration (191	Secretifi
				Tecn	ici incaricati		logo I		Our	alifica	
		nome			No					io Ingegnere	
	Tos	cano		· · - · · - · · - · · · · · · · ·	Giov	anni			runzionari	o mgegnere	
				1	L. ANAGRAF	E IMMOBIL	Ē				
omune		Napoli		Regione		pania	Codice B.U.		C	90G05000T0	2
Quartiere		Itapon		Ponticelli				Municipalit	à	6	
ndirizzo		<del></del>		Via N	lapoli a Pon	ticelli				Civico	62
Anno di cos	truzione		Scala			Piano	Te	rra	Interno		
		residenza, negoz		, deposito					ozio		
Accessibilit		residenza, negoz	,			Direttame	nte da via '	Via Napoli a	Ponticelli		
resenza ha	arriere arch	itettoniche						Si			
stato Occur							Lib	ero			
tato occup		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		2	. SUPERFICI	E NETTA [m	q]				
nterna prir	ncipale	65	5,00	Sup. acces			00	Sup. scoperta			00
Coefficient			00	Coefficiente [%]		9	50		e [%]	10	
Valore	C [70]		5,00	Valore		0,	00	Valore		0,0	00
	erficie com	merciale [m		65,00							
					3. DATI (	CATASTALI					
Immobile a	ccatastato		Si	Х	No		Accatastar	nento da va	riare	N.	lo
Variazione			<u> </u>								···
Catasto di		Napoli	<u> </u>	Terreni			Fabbricati			Sezione	PON
Foglio	13	Particella	732	Sub	3	Categoria	C1	Consist.		Rendita	ļ <u></u>
Ogno	<del> </del>		<u> </u>								
		I			4. STATO DI						
				STATO	DI CONSER	RVAZIONE FI	NITURE			- 1	
				Sca	dente	Med	liocre	Nor	male	Ott	imo
Pavimenti							X		_,		
Intonaci/P	itturazioni	-10					X			<u> </u>	
Bagno							X				
Bagno di s	ervizio										
Rivestimer							Х				
Infissi inte							X				
Infissi este							Χ	<u> </u>			
				STAT	O DI CONSEI	RVAZIONE II	ΛΡΙΑΝΤΙ		<del></del>		
			Presente	Sca	dente	Me	diocre	No	rmale	Ot	timo
Elettrico							Х	<u> </u>			
Idrico						<u> </u>	X			<u> </u>	
Riscaldam	ento						No			_	
Condizion	amento						No	<u> </u>			
Telefonico							No				
TV							No				
Ascensore	9						No	1			
				STAT	O MANUTEN		PLESSIVO		Tou:		
Scadente			Mediocre	<u> </u>	X	Normale			Ottimo		
Presenza	Rifiuti							Si			
Presenza	amianto e/	o altri rifiuti	pericolosi		VE DESCE	HONE BELL	NANAODII C	No			
					VE DESCRIZ						riobios:
II cespite ir	n oggetto è	ubicato in via	Napoli a Poi	nticelli 62, pi	iano terra e l'	accesso è ga	rantito da du	e vani dirett	amente dall	la strada prima	a richiama
E' costituit	o da due lo	ali e un vano	W.C., al piar	no terra e ur	i vano soppal	Icato con sup	erficie utile i	nterna totale	e di compre	so il soppalco	pari a 65 r
in otato di	conservazio	one risulta me	ediocre sia p	er le compoi	nenti edili che	e per quelle i	mpiantistich	e. La valutazi	one del can	ione viene effe	ettuata
assumend	o lo stato co	nservativo a	ttuale (medio	ocre), utilizza	ando i valori o	dell'Agenzia (	delle Entrate	per la zona d	li riferiment	to, con destina	izione d'u
"Negozi", i	in coerenza	con la tipolog	gia di utilizzo	del bene in	parola.						

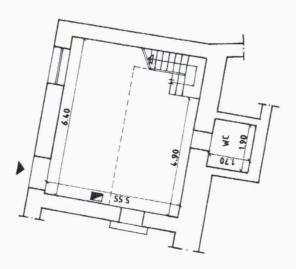
Zona OMI	E47	Denomin			BILE E CANONE DI LOCAZIONE - con valori OMI (Os Suburbana/Ponticelli Anno			2020	Semestre	1	
Tipologia		Negozi		Stato	Mediocre	Mediocre (400€/mq per condizioni normali)			Superficie [L/N]		
	ri di mercato [€/mq] Min			1.550,00		Max	ax 2.250,00		Saggio su min [%]		4,10
			Min	5,30		Max	10,30		Saggio su max [%]		5,49
	Stima in condizioni normali [€/mq]			1.800,00	_ <del></del>		Stima allo stato attuale [€/mq]			1.400,00	
Più probabile valore di mercato [€]			91.000.00	91.000,00		Canone di locazione [€/mese]			363,87		

Il Tecnico

Ing. Giovanni Toscano









Servizio Tecnico Patrimonio

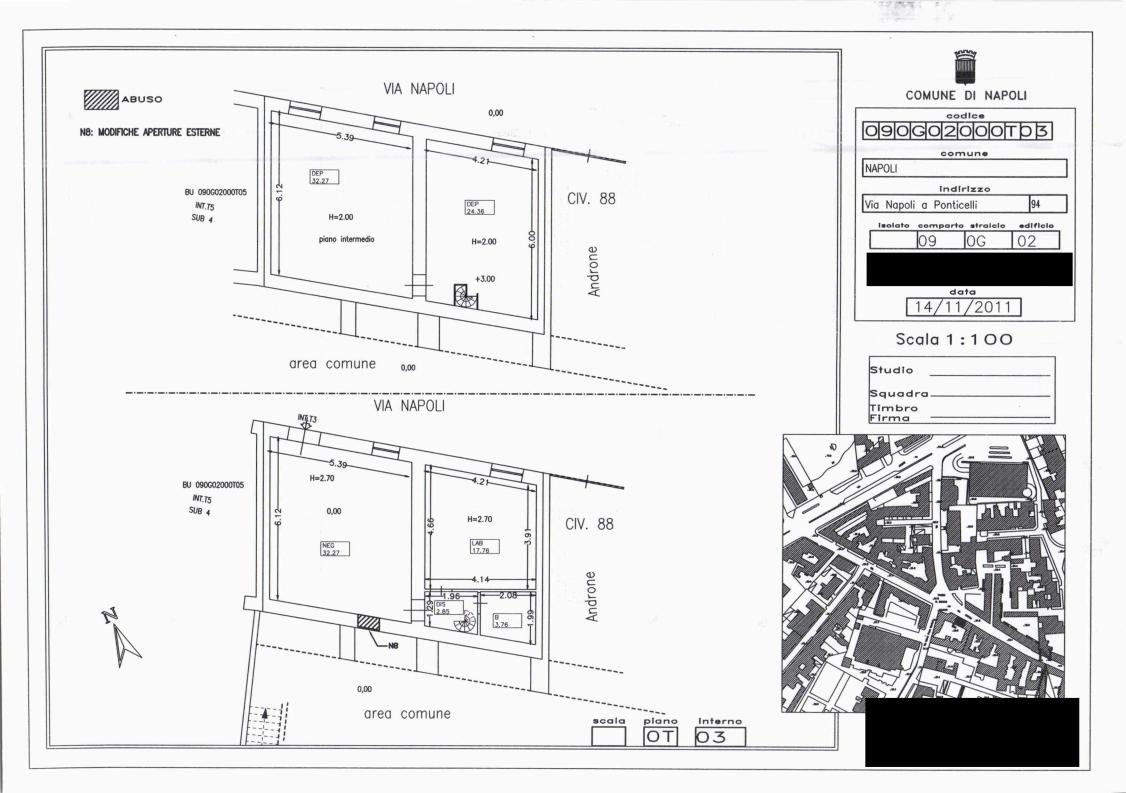
	<u> </u>			Tecni		del soprallu						
	Cogn	ome			Nor					lifica		
	Toso				Giov	anni			Funzionari	o Ingegnere		
				1	ANAGRAF	E IMMOBILE						
		Nanali		Regione	Camp	Codice B.U.		C	90G02000T0	3		
omune		Napoli		Ponticelli	Carry			Municipalit	à	6		
uartiere					apoli a Pon	ticelli				Civico	94	
dirizzo			Scala	VIG IV	apon a r on	Piano	Te	rra	Interno			
nno di cos	truzione			d-masita.		1.4.1.0		Neg	ozio			
		esidenza, negozi	o, autorimessa	. аероѕно		Direttame	nte da via	Via Napoli a				
ccessibilità	arriere arch	itattanicha						lo				
		itettoniche		Libero								
tato Occup	Dazionale		··-	2.	SUPERFICE	E NETTA [mo	1]		·			
nterna prin	ncinale	80	00	Sup. accessoria			0,00 Sup. scop		rta	0,0	00	
Coefficiente			00	Coefficiente [%]		50		Coefficiente [%]		10		
/alore	e [/0]		,00	Valore		0,00		Valore		0,00		
otale sune	erficie com	merciale [m		80,00								
otaic supe	erricie com			<u></u>	3. DATI C	ATASTALI						
mmohile a	nmobile accatastato Si				No		Accatastar	nento da va	riare	N	lo	
	catastale si	ıggerita		1							···	
atasto di		Napoli	L	Terreni			Fabbricati			Sezione	PON	
oglio	13	Particella	729	Sub	27	Categoria	C1	Consist.	<u> </u>	Rendita	ļ	
05.10												
			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			LL'IMMOBIL						
				STATO	DI CONSER	VAZIONE FIN		<del></del>				
	.,			Sca	dente		iocre	Noi	male	Ott	imo	
Pavimenti							Χ					
Intonaci/Pi	itturazioni						X					
Bagno							х	<u> </u>				
Bagno di se	ervizio											
Rivestimer				1		1 '				i		
MACACHILLE	rni						Χ	<del> </del>				
							X					
Infissi intei							X X					
Infissi inter Infissi este						RVAZIONE IM	X X 1PIANTI	No	rmale		timo	
Infissi inter			Presente		O DI CONSER dente	RVAZIONE IM	X X IPIANTI liocre	No	rmale	Ot	timo	
Infissi inter Infissi este Elettrico			Presente			RVAZIONE IM	X X 1PIANTI Iiocre X	No	rmale	Ot	timo	
Infissi inter Infissi este Elettrico Idrico	erni		Presente			RVAZIONE IM Med	X X IPIANTI Iliocre X X	No	rmale	Ot	timo	
Infissi inter Infissi este Elettrico Idrico Riscaldam	ento		Presente			RVAZIONE IM Med	X X MPIANTI diocre X X	No	rmale	Ot	timo	
Infissi inter Infissi este Elettrico Idrico Riscaldam Condiziona	ento amento		Presente			RVAZIONE IM Med	X X MPIANTI Jiocre X X X No	No	rmale	Ot	timo	
Infissi inter Infissi este Elettrico Idrico Riscaldam Condiziona Telefonico	ento amento		Presente			RVAZIONE IM Med	X X MPIANTI diocre X X No	No	rmale	Ot	timo	
Infissi inter Infissi este Elettrico Idrico Riscaldam Condiziona Telefonico	ento amento		Presente			RVAZIONE IM Med	X X MPIANTI diocre X X No No	No	rmale	Ot	timo	
Infissi inter Infissi este Elettrico Idrico Riscaldam	ento amento		Presente	Sca	dente	RVAZIONE IM Med	X X MPIANTI diocre X X No No No	No	rmale	Ot	timo	
Infissi inter Infissi este  Elettrico Idrico Riscaldam Condiziona Telefonico TV Ascensore	ento amento			Sca	dente	RVAZIONE IM Med	X X MPIANTI diocre X X No No No	No	rmale	Ot	timo	
Infissi inter Infissi este Infissi este Elettrico Idrico Riscaldam Condizion Telefonico TV Ascensore Scadente	ento amento		Presente	Sca	dente	RVAZIONE IM Med	X X MPIANTI diocre X X No No No	No		Ot	timo	
Elettrico Idrico Riscaldam Condiziona Telefonico TV Ascensore Scadente Presenza I	ento amento o	o altri rifiuti	Mediocre	Sca	dente	RVAZIONE IM Med	X X MPIANTI diocre X X No No No			Ot	timo	

costituito da due locali e un vano W.C. al piano terra, e un locale al piano superiore accessibile con una scala in acciaio interna con superficie utile totale di 80 mq. Lo stato di conservazione risulta mediocre sia per le componenti edili che per quelle impiantistiche. La valutazione del canone viene effettuata assumendo lo stato conservativo attuale (mediocre), utilizzando i valori dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento, con destinazione d'uso "Negozi", in coerenza con la tipologia di utilizzo del bene in parola.

6. DETE	RMINAZIO	ONE PIU' PRO	DBABILE VA	LORE IMMOB	LE E CANON	E DI LOCA	ZIONE - con val	ori OMI (O	sservatorio M	ercato Immob	iliare)
Zona OMI	E47	Denomin			Suburbana/Ponticelli				2020	Semestre	11
Tipologia		Negozi		Stato	Mediocre	(400€/mg per condizioni normali)			Superficie [L/N]		4,10
	/alori di mercato [€/mq] Min		1.550.00		Max	2.250,00	2.250,00		Saggio su min [%]		
			Min	5.30		Max	10,30		Saggio su max [%]		5,49
	/alori locazione [€/mqxmese]   Min itima in condizioni normali [€/mq]			1.800.00	1.800.00		Stima allo stato attuale [€/mq]		1.400,00		
Più probabi	Più probabile valore di mercato [€ ]				112.000.00		Canone di locazione [€/mese]		447,84		

II Tecnico

Ing. Giovanni Toscano





Servizio Tecnico Patrimonio

			<del></del>	recii		i del soprallu	1060	T	0	alifica	
	Cogno	ome				me		ļ			
	Tosc	ano			Giov	vanni		<del> </del>	Funzionar	io Ingegnere	
				1		FE IMMOBIL				701207001	
omune		Napoli		Regione	Cam	pania	Codice B.U		<u> </u>	70120T001 6	
uartiere				Barra				Municipalit	a	<del></del>	
dirizzo			Via Fo	orzati ex pl	esso scolas	tico Sannica				Civico	29
nno di cos	truzione		Scala			Piano	T	erra	Interno		
		sidenza, negozi	o, autorimessa,	deposito					ıola		
cessibilit						Dia	ettament	e da Via Forz	ati	<del> </del>	
	arriere archi	tettoniche						Si			
ato Occup							Li	bero			
				2	. SUPERFIC	IE NETTA [m	<b>q</b> ]				
terna prir	ncipale	420	00,00	Sup. acces	soria	0,	0,00		Sup. scoperta		0,00
oefficiente		10	00	Coefficient	te [%]	5	50		Coefficiente [%]		10
alore	0 [70]	420	),00	Valore		0,	00	Valore		35	5,00
	erficie comr			455,00							
otale oup					3. DATI	CATASTALI					
nmohile a	ccatastato		Si		No		Accatasta	mento da va	riare		
	catastale su	ggerita									
atasto di	Catastare se	860110		Terreni	T	-	Fabbricat	i		Sezione	
oglio	<del> </del>	Particella		Sub	<b>T</b>	Categoria		Consist.		Rendita	1
ogno	<del> </del>	rarciccia			<del>                                     </del>						<u> </u>
	<del></del>			1	4. STATO D	<b>ELL'IMMOBI</b>	LE				
				STATO	DI CONSE	RVAZIONE FI	NITURE				
					dente		liocre	No	rmale	Ot	timo
avimenti					X						
	itturazioni			<b>-</b>	X	+					
	Itturazioni			X				-			
Bagno di c	omizio.			<del> </del>		<del>- </del>					
Bagno di s					X	<del>                                     </del>					
Rivestimer nfissi inte					<u>x</u>						
				<del> </del>	X						
nfissi este	21111			STATO		RVAZIONE IN	<b>APIANTI</b>				
			Presente		dente		Mediocre		rmale	O <sub>1</sub>	ttimo
Flattuina			1 Teachie		X	<del></del>					
Elettrico Idrico			<del> </del>		X						
			<del> </del>		No	<del></del>					
Riscaldam			<del> </del>		No						
Condizion			+		No						
Telefonico	<u> </u>			+	No						
TV			<del></del>	-	No						
Ascensore	<del></del>		┸	STATO		NTIVO COMI	PLESSIVO			<u> </u>	
· d	1	Х	Mediocre	1	<i></i>	Normale			Ottimo		
Scadente	Difiniti		Iviediocic					Si			
Presenza	amianto e/o	altri rifiuti	pericolosi					No			
rieseliza	armanto e/C	, ascirinati	P C . 100103.	5. BRF	VE DESCRI	ZIONE DELL'I	MMOBILE				
				0	- Passage	so è garantito	da un ingre	sco direttame	nto dalla st	rada prima ric	hiamata
Il eocrito :	n oggotto è u	hicato in via	F Forzatin 2	y piano iei	ra e i access	o e garantito	ua un migre	530 un ettaine	ince dana se	add prima	

quelle impiantistiche e si riscontra l'assenza degli infissi interni ed esterni. La valutazione del canone viene effettuata assumendo lo stato conservativo attuale (scadente), utilizzando i valori dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento, con destinazione d'uso "Capannoni Tipici", in coerenza con la tipologia del bene in parola.

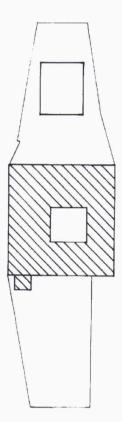
Zona OMI	E38	Denomina		ALORE IMMOBIL	Suburbana			Anno	2020	Semestre	1
Tipologia		apannoni T		Stato	Scadente (60	00€/mq per condizioni normali)			Superficie [L/N]		
	lori di mercato [€/mq] Min		425,00	1	Max	840,00		Saggio su min [%]		6,21	
			Min	2.20		Max	4,20		Saggio su max [%]		6,00
	Stima in condizioni normali [€/mq]  Più probabile valore di mercato [€]			800.00	- 5	stima all	o stato attual	e [€/mq]	200,00 <b>463,03</b>		
Diù probabi				91.000,00	- 10	Canone	di locazione [	€/mese]			

Il Tecnico

Ing. Giovanni Toscano

Napoli, 07/12/2020

[ 50



VIA E. PORBATI

