



COMUNE DI NAPOLI

Area Patrimonio

Servizio Tecnico Patrimonio

PG/2023/ 249228

del 22/03/2023

All'UOA Ufficio PNRR e Politiche di Coesione

e p.c. Al Capo di Gabinetto

e p.c Al Servizio Demanio e Patrimonio

e p.c. Al Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi di
Proprietà Comunale

e p.c. All'Area Patrimonio

Oggetto: Piazza Garibaldi box ad uso commerciale – stima canone di locazione

Con riferimento alla vostra richiesta pervenuta con Prot. N. 221134 del 14/03/2023, si allegano alla presente la scheda tecnica di valutazione del canone di locazione, con relativa scheda OMI e planimetrie dei box ad uso commerciale agli atti dello Scrivente Servizio siti in Napoli in Piazza Garibaldi, di cui alla richiamata nota.

La stima del canone di locazione è stata effettuata 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.

La superficie totale lorda risulta pari a 9,92 mq, che considerata la posizione particolarmente favorevole al commercio viene aumentata del 50% e pertanto assunta pari a 14,88 mq.

Come si evince dalla scheda tecnica allegata, la valutazione del canone viene effettuata assumendo lo stato conservativo attuale (ottimo).

L'importo in cifra tonda del canone di locazione mensile richiedibile per gli immobili in oggetto è pari a **400€/mese** specificando che tali importi sono da considerarsi escluso le utenze.

Il Funzionario P.O.

Valutazioni, stime ed Efficiamento energetico

Ing. Giovanni Toscano

Sottoscritta digitalmente da

Il Dirigente del Servizio Tecnico 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										
Cognome			Nome				Qualifica			
1. ANAGRAFE IMMOBILE										
Comune	Napoli		Regione	Campania		Codice B.U.				
Quartiere	Vasto				Municipalità		4			
Indirizzo	Piazza Garibaldi						Civico			
Anno di costruzione		Scala		Piano		Terra	Interno			
Destinazione d'uso <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>				Box ad uso commerciale						
Accessibilità			Direttamente da Piazza Garibaldi							
Presenza barriere architettoniche			No							
Stato Occupazionale			Libero							
2. SUPERFICIE NETTA [mq]										
Interna principale	9,92		Sup. accessoria	0,00		Sup. scoperta	0,00			
Coefficiente [%]	100		Coefficiente [%]	50		Coefficiente [%]	10			
Valore	9,92		Valore	0,00		Valore	0,00			
Totale superficie commerciale [mq]			14,88							
3. DATI CATASTALI										
Immobile accatastato	Si		No	X		Accatastamento da variare				
Variazione catastale suggerita										
Catasto di			Terreni			Fabbricati			Sezione	
Foglio		Particella	Sub	5		Categoria		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		Normale		Ottimo		X		
Presenza Rifiuti			No							
Presenza amianto e/o altri rifiuti pericolosi			No							
5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE										
<p>Il cespiti in oggetto (n.8 di egual consistenza a pianta quadrata) sono ubicati in Piazza Garibaldi, Metropolitana di Napoli - Linea 1 tratta Dante/Garibaldi/CDN - Stazione Garibaldi, posti alla quota superficiale della piazza, con destinazione commerciale ("box"). Sono costituiti da un unico ambiente adibito a box commerciale con un locale w.c. di servizio. La superficie totale lorda risulta pari a mq 9,92, che considerata la posizione particolarmente favorevole al commercio viene aumentata del 50% (rif.Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)) e pertanto assunta pari a 14,88. Sono da considerare in ottime condizioni manutentive sia edili che impiantistiche. La valutazione del canone viene effettuata assumendo lo stato conservativo attuale (quindi ottimo), confrontando i valori della zona omogenea di riferimento con quella di "negozi" in coerenza con la tipologia di utilizzo del bene in argomento.</p>										
6. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE - con valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)										
Zona OMI	C23		Denominazione		Semicentrale / CORSO GARIBALDI		Anno	2022	Semestre	2
Tipologia	Negozi		Stato	ottimo		Superficie [L/N]		L		
Valori di mercato [€/mq]		Min	2.650,00		Max	5.400,00		Saggio su min [%]		6,52
Valori locazione [€/mqxmese]		Min	14,40		Max	29,20		Saggio su max [%]		6,49
Stima in condizioni normali [€/mq]			5.000,00		Stima allo stato attuale [€/mq]			5.000,00		
Più probabile valore di mercato [€]			74.400,00		Canone di locazione [€/mese]			403,30		



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Semicentrale/CORSO GARIBALDI - VASTO - STAZIONE

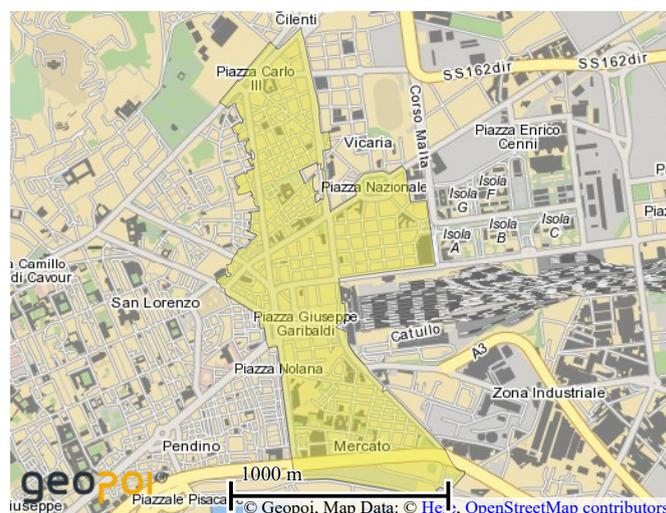
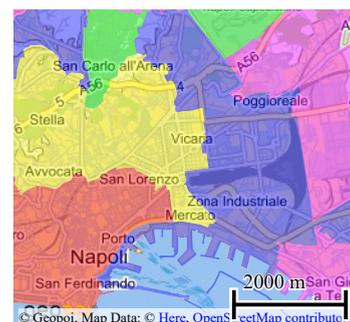
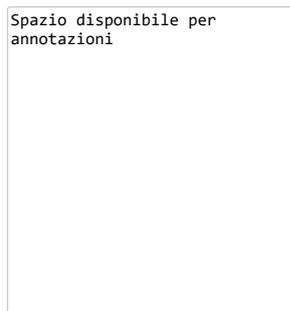
Codice zona: C23

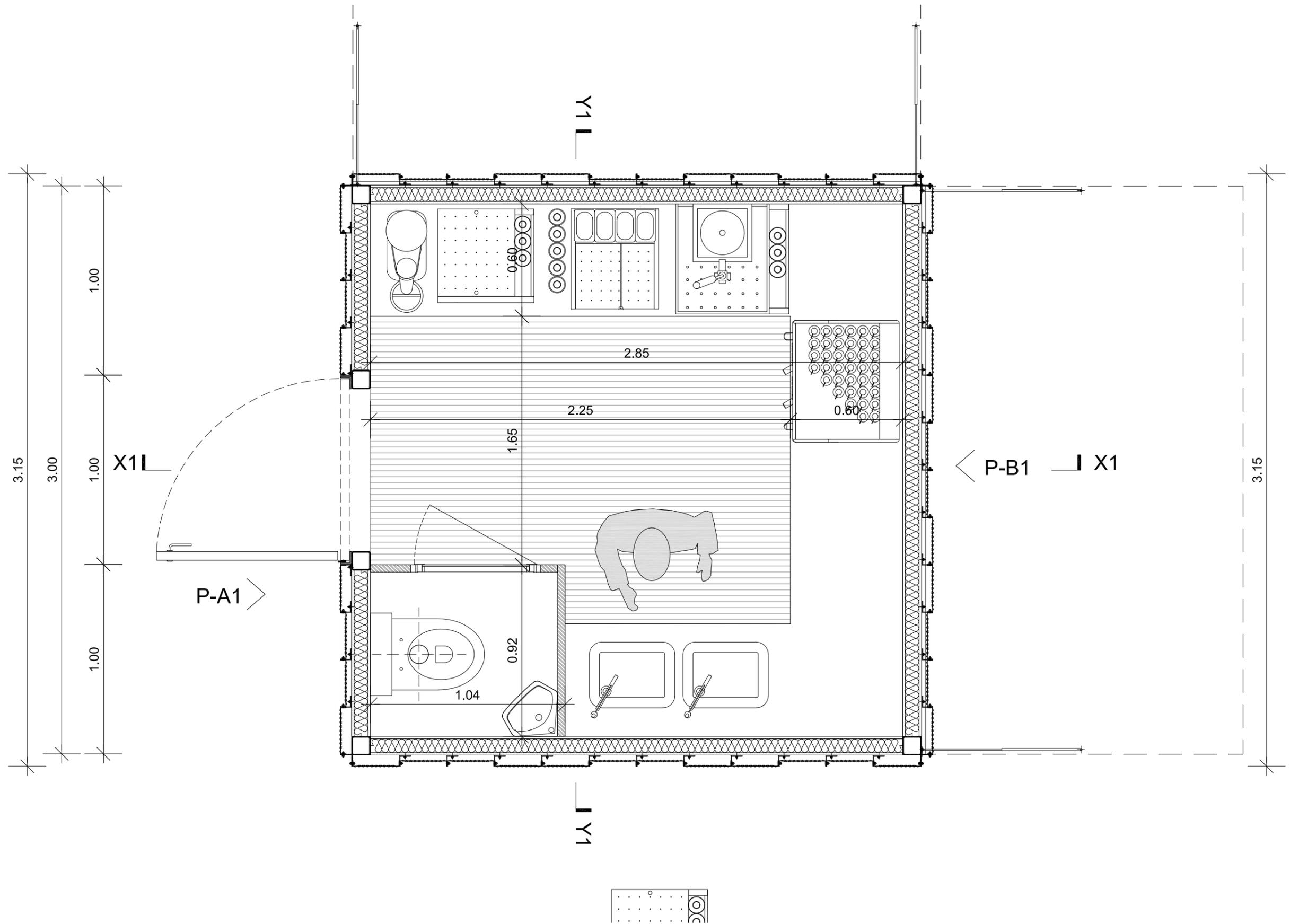
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	445	900	L	1,8	3,5	L
Negozi	Normale	1400	2800	L	7	14	L
Negozi	Ottimo	2650	5400	L	14,4	29,2	L

[Stampa](#)[Legenda](#)



Cliente
 Metropolitana di Napoli
 Concessionaria per la progettazione e la costruzione della metropolitana

Architetto - Progettazione e supervisione esecutivo
 DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTE LIBERALE

Progettazione Esecutiva e Direzione Lavori
 Napoli Metro Engineering

STAZIONE GARIBALDI

B	A	R	C	E	S	Q	-	-	-	01	-	-	-	-	-	A	3
M.O	EMETTEUR	MISSION	ZONE	NIVEAU	REP	TYPE	NUMERO PLAN	REV	FORMAT								

Comune di Napoli, Linea 1 della Metropolitana, Tratto Dante-Garibaldi-C.d.N.

PROGETTO ESECUTIVO
 Area nord - Sistemazioni esterne

CHIOSCO BAR - TIPO 1 - PIANTA

ECHELLE : 1/20

DATE : 6.02.2019

