



COMUNE DI NAPOLI

Direzione Generale
Direzione Operativa

COMUNE DI NAPOLI
16PE4t. 2020. 0074766 27/01/2020
a M. D. Direttore Operativo Area Amministrat
Dest.: NAPOLI SERVIZI
Fascicolo : 2020.002.010.1



Alla Napoli Servizi spa
dott. S. Palma
dott. C. Turiello
geom D. Gagliardi
affarigeneralinapoliservizi@legalmail.it

Al Servizio Tecnico Patrimonio
40.1.0.0.0

al Servizio Demanio e Patrimonio
6.15.0.0.0

e p.c.

all'Assessore ai Giovani e al Patrimonio
66.0.0.0.0

al Direttore Generale
2.0.0.0.0

al Responsabile dell'Area Patrimonio
6.0.0.0.0

Oggetto: *Dismissione locali posti al piano terra del complesso immobiliare sito in via Labriola angolo via Gobetti.*

Facendo seguito alle note PG 14656 del 08/01/2020 e PG 42635 del 16/01/2020, tenuto conto delle criticità rappresentate dalla Società in relazione alla determinazione del valore di vendita dei locali commerciali ubicati al piano terra del complesso immobiliare ubicato ad angolo tra via Gobetti e via Labriola e che ad oggi la stima non è pervenuta, si trasmette in allegato la valutazione degli immobili in questione elaborata con criteri e parametri condivisi con il Servizio tecnico patrimonio.

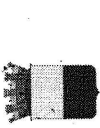
Sulla scorta di detto documento, si convocano quanti in indirizzo presso la scrivente direzione, per il giorno 30 gennaio p.v. alle ore 11.00 ; in tale sede i tecnici della Napoli Servizi spa potranno sottoporre al tavolo eventuali proposte di modifica della stima trasmessa, che saranno applicate previa valutazione favorevole del Servizio tecnico patrimonio.

Resta inteso che, nel caso la Società abbia completato e formalizzato la stima degli immobili in esame può, durante l'incontro, in alternativa a quanto sopra indicato, consegnare il lavoro svolto al Servizio demanio e patrimonio.

In ogni caso, dal verbale della riunione dovrà rilevarsi la soluzione adottata affinché si possa procedere celermente con le successive fasi previste per la vendita dei locali in parola.

Si segnala infine che nel documento allegato, di seguito alla stima, è riportato il calcolo della quota del 25% e gli immobili da destinare a fini sociali, individuati secondo le indicazioni del Servizio demanio e patrimonio rese con nota PG 432906 del 16/05/2019 e al quale si rimette la decisione finale sul punto.

il Direttore
M. Aprea



Stima del valore delle unità immobiliari site al piano terra del complesso immobiliare di via Labriola angolo via Gobetti e indicazione dei locali da destinare a fini sociali

Parametri di base e criteri di stima

Le superfici di riferimento utilizzate nella stima sono pari alla consistenza catastale rilevata dalle visure delle unità immobiliari.

Le unità immobiliari oggetto di stima, legittimamente realizzate nell'ambito degli interventi di edificazione degli alloggi sostitutivi delle vele di Scampia, sono allo stato grezzo mentre sono presenti gli infissi esterni e le serrande di apertura e chiusura. Il costo medio da sostenere per le opere di completamento dei locali è stato quantificato in € 350,00 al mq.

Gli immobili in esame, si trovano in una zona urbanizzata posta nelle immediate vicinanze delle c.d. "Vele di Scampia". L'area è ben collegata con il resto della Città anche con mezzi pubblici (la stazione della metropolitana si raggiunge in circa 5 minuti a piedi). I cespiti sono ubicati al piano terra di un complesso immobiliare di edilizia residenziale pubblica di recente costruzione, realizzato con struttura portante in cemento armato. I locali in esame prospettano su via Labriola, fatta eccezione di due locali che hanno ingresso da via Gobetti.

La stima è stata eseguita sulla base dei valori indicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che per la zona di riferimento indica, per immobili in uno stato di conservazione normale, un valore al mq minimo di € 870 e massimo di € 1.750. Tenuto conto dello stato attuale, dell'ubicazione e delle caratteristiche dei cespiti oggetto di stima, il valore al mq è stato determinato in € 1.050,00 (al netto dei costi da sostenere per il loro completamento).

I criteri e i parametri utilizzati nella presente stima sono stati condivisi con il Servizio tecnico patrimonio.

Alla presente stima sono allegati le planimetrie e le visure catastali di tutte le unità immobiliari in esame e i valori dell'Osservatorio per la zona di riferimento.

Le unità immobiliari evidenziate rappresentano la quota del 25% indicata al punto "immobili da destinare a fini sociali".

Stima del valore totale dei negozi

PR	unità	indirizzo	civico	pia	int	sez	fog lito	parti cella	sub	Cat. Cat.	classe	consistenza mq	rendita catastale	zona omi	Valore Min al mq	Valore Max al mq	Valore applicato al mq	Stima costo lavori per ultimazione negozi al mq	Stima valore di vendita negozi nello stato attuale al mq	Stima valore dei negozi allo stato attuale
78	12V5180A0 TN1	via Labriola Antonio	ED. 18	Terra	N1	SCA	2	889	30	C/1	3	70	€ 1.525,61	E42	€ 870,00	€ 1.750,00	€ 1.400,00	€ 350,00	€ 1.050,00	€ 73.500,00
79	12V5180A0 TN2	via Labriola Antonio	ED. 18	Terra	N2	SCA	2	889	29	C/1	3	63	€ 1.373,05	E42	€ 870,00	€ 1.750,00	€ 1.400,00	€ 350,00	€ 1.050,00	€ 66.150,00
80	12V5180C0 TN3	via Labriola Antonio	ED. 18	Terra	N3	SCA	2	889	12	C/1	4	34	€ 741,01	E42	€ 870,00	€ 1.750,00	€ 1.400,00	€ 350,00	€ 1.050,00	€ 35.700,00
81	12V5180C0 TN4	via Labriola Antonio	ED. 18	Terra	N4	SCA	2	889	11	C/1	4	28	€ 610,25	E42	€ 870,00	€ 1.750,00	€ 1.400,00	€ 350,00	€ 1.050,00	€ 29.400,00

Dismissioni - stime

82	12V5180C0 TN5	via Labriola Antonio	ED. 18	Terra	N5	SCA	2	889	10	C/1	3	76	€ 1.656,38	E42	€ 870,00	€ 1.750,00	€ 1.400,00	€ 350,00	€ 1.050,00	€ 79.800,00
83	12V5190A0 TN6	via Labriola Antonio	ED. 19	Terra	N6	SCA	2	889	67	C/1	2	155	€ 3.378,14	E42	€ 870,00	€ 1.750,00	€ 1.400,00	€ 350,00	€ 1.050,00	€ 162.750,00
84	12V5190B0 TN5	via Labriola Antonio	ED. 19	Terra	N5	SCA	2	889	68	C/1	2	132	€ 2.876,87	E42	€ 870,00	€ 1.750,00	€ 1.400,00	€ 350,00	€ 1.050,00	€ 138.600,00
85	12V5190C0 TN4	via Labriola Antonio	ED. 19	Terra	N4	SCA	2	889	69	C/1	2	145	€ 3.160,20	E42	€ 870,00	€ 1.750,00	€ 1.400,00	€ 350,00	€ 1.050,00	€ 152.250,00
86	12V5190D0 TN3	via Labriola Antonio	ED. 19	Terra	N3	SCA	2	889	70	C/1	2	116	€ 2.528,16	E42	€ 870,00	€ 1.750,00	€ 1.400,00	€ 350,00	€ 1.050,00	€ 121.800,00
87	12V5190E0 TN1	via Gobetti Pietro	ED. 19	Terra	N1	SCA	2	889	72	C/1	2	76	€ 1.656,38	E42	€ 870,00	€ 1.750,00	€ 1.400,00	€ 350,00	€ 1.050,00	€ 79.800,00
88	12V5190E0 TN2	via Gobetti Pietro	ED. 19	Terra	N2	SCA	2	889	71	C/1	2	38	€ 828,19	E42	€ 870,00	€ 1.750,00	€ 1.400,00	€ 350,00	€ 1.050,00	€ 39.900,00
												totale superfici mq	933						valore totale immobili	€ 979.650,00

Immobili da destinare a fini sociali

Con nota PG 432906 del 16 maggio 2019, il Servizio demanio e patrimonio ha indicato che una quota degli immobili, pari al 25% del totale, è da destinare a fini sociali mentre possono essere messi subito in dismissione tutti gli altri.

Di seguito è riportato il calcolo della quota del 25% che è pari a mq 233,25 se rapportata alle superfici e € 244.912,50 se rapportata al valore. Le unità immobiliari che sommate sono da ritenersi pari alla percentuale ricercata (24,97 %) sono quelle sopra evidenziate e contraddistinte dai progressivi 79, 84 e 88.

calcolo quota superficie (25% di mq 933)	233,25	mq
somma consistenza locali da destinarsi a fini sociali (mq 63 + mq 132 + mq 38)	233,00	mq
calcolo quota valore (25% di € 979.650,00)	244.912,50	€
somma valore immobili da destinarsi a fini sociali (progressivi 79,84 e 88)	244.650,00	€

valore immobili destinati a fini sociali
€ 244.650,00
valore immobili da dismettere
€ 735.000,00

Napoli 23 gennaio 2020

Il Tecnico
geom. Vincenzo Borriello

