

COMUNE DI NAPOLI

Area Amministrativa Patrimonio

Servizio Valorizzazione del Patrimonio

PG/2025/ 844091 del 22/09/2025

Al Servizio Gestione Immobili Destinati a Finalità Sociali

e p.c. All'Assessorato al Bilancio con Delega al Patrimonio

All'Area Amministrativa Patrimonio

Oggetto: Stima del valore d'uso attuale dell'immobile sito in Napoli, al Corso San Giovanni a Teduccio n. 376-378, "ex Supercinema", identificato nell'inventario immobiliare del Comune di Napoli - B.U. 930019001.

Con riferimento alla nota pervenuta con PG/2025/747102 del 28/08/2025 e alla relativa planimetria allegata, si inviano con la presente la scheda tecnica di valutazione del più probabile valore di mercato e del canone di locazione e scheda OMI dell'immobile sito in Napoli al Corso San Giovanni a Teduccio n. 376-378, ex Supercinema - B.U. 930019001.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DEL CANONE DI LOCAZIONE

La presente viene condotta attraverso il procedimento di stima "sintetico", in considerazione delle caratteristiche del bene in argomento e del relativo mercato immobiliare di riferimento.

La valutazione richiesta viene effettuata utilizzando i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento (E43), con destinazione d'uso "Uffici", per assimilazione con la destinazione d'uso del bene in argomento; il cespite viene valutato ad oggi, considerando lo stato manutentivo attuale.

Per quanto espresso, e con riferimento alla scheda tecnica allegata, il più probabile valore del canone di locazione all'attualità dell'immobile in questione, risulta pari in cifra tonda ad **€/mese 4.480,85**, considerando le utenze escluse.

Atteso che dalla Vs. richiesta il canone in argomento debba essere valutato considerando la manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del conduttore, lo stesso può essere determinato applicando un coefficiente riduttivo pari al 25% e pertanto:

IMMOBILE	VALORE DEL PIU' PROBABILE DEL CANONE DI LOCAZIONE [€/MESE]	VALORE DEL PIU' PROBABILE DEL CANONE DI LOCAZIONE – MANUTENZIONE A CARICO DEL LOCATARIO [€/MESE]
Corso S. Giovanni a Teduccio n. 376-378, ex "Supercinema" B.U. 930019001	4.480,85	3.360,00

Si porgono distinti saluti.

Allegati:

- ALL. 1 – SCHEDA_TECNICA;
- ALL. 2 – SCHEDA_OMI;

Il Dirigente

ing. Giovanni Toscano ()*

(*) La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 07/03/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 22 del D. Lgs. 82/2005. Ai sensi dell'art. 23 del d. lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii, si attesta che la presente copia su supporto analogico è conforme, in tutte le sue componenti, al documento informatico originale da cui è stato tratto.