

| LOCAZIONE AD USO ABITATIVO -ELENCO IMMOBILI DA ASSEGNARE | | | | | | | | |
|--|---------------------------|--|---|-------------------------------------|---|---|--------------------------|--------------------|
| N. | COMUNE | REFERIMENTO IMMOBILE | A) = Canone totale mensile base di gara * | B) Stima oneri manut. straordinaria | C) = Canone mensile al netto degli oneri di manutenzione per 48 mesi (B/48) | C) Canone mensile al netto degli oneri di manutenzione per 96 mesi=(B)/96 | Canone per primi 48 mesi | Canone per 96 mesi |
| Lotto 1 | NAPOLI | Alloggio di Corso Vittorio Emanuele | 550 € | 10.000 € | 208 € | | 342 € | |
| Lotto 2 | NAPOLI | Casello Piave presso stazione Piave | 300 € | 2.200 € | 46 € | | 254 € | |
| Lotto 3 | NAPOLI | Ufficio al primo piano della stazione di Piave | 600 € | 0 € | | | | 600 € |
| Lotto 4 | VICO EQUENSE | Alloggio in Vico Equense | 550 € | 5.000 € | 104 € | | 446 € | |
| Lotto 5 | SOMMA VESUVIANA | Alloggio di Rione Trieste | 240 € | 4.200 € | 88 € | | 153 € | |
| Lotto 6 | CASORIA | Alloggio di Volla | 470 € | 28.000 € | | 292 € | | 178 € |
| Lotto 7 | CICCIANO | Alloggio di Cicciano | 240 € | 15.000 € | | 156 € | | 84 € |
| Lotto 8 | POLLENA TROCCHIA | Alloggio di Guindazzi | 400 € | 30.000 € | | 313 € | | 88 € |
| Lotto 9 | OTTAVIANO | Alloggio di Ottaviano | 510 € | 37.000 € | | 385 € | | 125 € |
| Lotto 10 | SAN GIUSEPPE VESUVIANO | Alloggio di Casilli | 180 € | 4.500 € | 94 € | | 86 € | |
| Lotto 11 | TERZIGNO | Alloggio di Terzigno | 360 € | 25.000 € | | 260 € | | 100 € |
| Lotto 12 | POMIGLIANO D'ARCO | Alloggio Parco Piemonte 1. - piano terra | 270 € | 0 € | | | | 270 € |
| Lotto 13 | POMIGLIANO D'ARCO | Alloggio Parco Piemonte 2. - primo piano | 230 € | 0 € | | | | 230 € |
| Lotto 14 | SANTA MARIA A VICO | Alloggio Santa Maria a Vico | 250 € | 10.000 € | 208 € | | 42 € | |
| Lotto 15 | SAN MARTINO VALLE CAUDINA | Casa cantoniera n. 24 San Martino V.C. | 250 € | 10.000 € | 208 € | | 42 € | |
| Lotto 16 | SAN FELICE A CANCELLO | Alloggio San Felice a Canello | 310 € | 18.500 € | | 193 € | | 117 € |
| Lotto 17 | DRAGONI | Alloggio Dragoni | 230 € | 14.500 € | | 151 € | | 79 € |
| Lotto 18 | SANT'ANGELO IN FORMIS | (ex fermata) San Iorio con pertinenza al piano ter | 530 € | 40.000 € | | 417 € | | 113 € |

* Canone stimato da UO Patrimonio dalla UO Patrimonio sulla scorta delle quotazioni ufficiali sia dell'Agenzia delle Entrate che delle Borse Immobiliari, riviste in funzione dei vantaggi derivanti dal beneficio economico, dall'utilità e dalla custodia del bene.

Nota (1) = la quota di ammortamento si riferisce ad un importo di lavori stimato senza IVA.

ALLEGATO n. 1

Elenco immobili ad uso abitativo

Linee Flegree:

1. **Alloggio** sito al primo piano della **stazione di Corso Vittorio Emanuele**, nel Comune di **Napoli**, afferente la ferrovia Cumana, di circa **55 mq interni utili**. L'alloggio è situato in una zona centrale, è in discrete condizioni e viene consegnato nello stato di fatto e di diritto, avendo l'accesso anche attraverso un cancello di stazione, che viene chiuso dopo il termine del servizio della stessa, per evitare l'accesso alla banchina ferroviaria da parte di estranei. Necessita di lavori a carico del conduttore consistenti in: i) adeguamento dell'impianto elettrico a norma e relativa certificazione dello stesso, ii) sostituzione dei sanitari (WC e bidet) nel bagno, oltre radicale pulizia e sistemazione dello stesso, iii) registrazione degli infissi esterni in legno, con eventuale manutenzione straordinaria degli stessi, iv) registrazione delle porte interne e di quella d'ingresso, v) tinteggiatura interna, vi) pulizia e sanificazione finale. Importo stimato in **€ 10.000** oltre IVA. L'immobile è accatastato con categoria A3. Base d'asta euro **550,00** mensili, rivalutabile secondo indice Istat, con contratto di locazione 4+4.
2. **Alloggio** sito al primo piano della casa Cantoniera "**Piave**", nel Comune di **Napoli**, afferente la ferrovia Circumflegrea in ambito stazione di Piave, di circa **65 mq**. L'immobile si presenta in buone condizioni ma necessita comunque di lavori a carico del conduttore consistenti in: a) frutti e placchette per l'impianto elettrico, con verifica ed adeguamento a norma con relativa e certificazione dello stesso; b) registrazione e sistemazione degli infissi esterni; c) pulizia alloggio. Importo lavori stimato in euro **2.200** oltre IVA. L'immobile è accatastato con categoria A3. Base d'asta euro **330,00** mensili, rivalutabile secondo indice Istat, con contratto di locazione 4+4;
3. **Immobile** sito in Napoli, al primo piano della **stazione di Piave** della ferrovia Circumflegrea, accatastato con categoria catastale **A10**, di circa **138 mq**, costituito da 3 vani e 2 bagni, oltre **pertinenza esterna** scoperta di circa **180 mq** da utilizzare per la sosta dei veicoli afferenti l'attività, con servitù di accesso a locali tecnici EAV al piano terra attraverso l'area di pertinenza esterna. Base di gara euro **600,00** mensili;

Linee Vesuviane:

4. **Alloggio** sito al piano terra di un fabbricato sito nel Comune di Vico Equense (NA) al Corso S. Giovanni Nicotera n. 65, posto di fronte la **stazione di Vico Equense** delle Linee Vesuviane, Tratta Napoli – Sorrento, di superficie utile di circa **94 mq**, oltre terrazzini esterni (patio e corte) di circa **20 mq** e annesso giardino esclusivo di **800 mq**, identificati al Catasto Fabbricati al foglio 7, p.la 818 e sub 2, e ulteriori **550 mq** di area a verde disponibile, identificati al Catasto Terreni al foglio 7 e q.p. p.la 113, da condividere eventualmente con l'altro conduttore, se quest'ultimo lo richieda. L'alloggio è in normali condizioni ma necessita di alcuni lavori di manutenzione straordinaria posti a carico del conduttore, consistenti in: adeguamento a norma dell'impianto elettrico con relativa certificazione, sostituzione del sanitario WC del bagno, tinteggiatura delle superfici interne dell'alloggio e taglio



- erba del giardino, per una spesa stimata di euro **5.000,00** oltre IVA. L'immobile è accatastato con categoria A2. Base d'asta **euro 550,00 mensili**, rivalutabile secondo indice Istat, con contratto di locazione 4+4;
5. **Alloggio** sito al primo piano della stazione di **Rione Trieste**, nel Comune di Somma Vesuviana (NA), afferente le Linee Vesuviane, Tratta Napoli – Poggiomarino – Sarno, di superficie utile di circa **70 mq**, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 14, p.lla 302 sub 2. L'alloggio è in normali condizioni ma necessita di alcuni lavori di manutenzione straordinaria posti a carico del conduttore, consistenti in: adeguamento a norma dell'impianto elettrico con relativa certificazione, manutenzione rubinetterie del bagno, rasatura e tinteggiatura delle superfici interne dell'alloggio, previo rifacimento dell'intonaco ove necessario, per una spesa stimata di **€ 4.200,00** oltre IVA. Base d'asta **euro 240,00** mensili, rivalutabile secondo indice Istat, con contratto di locazione 4+4;
 6. **Alloggio** sito presso la stazione di **Volla**, nel Comune di Casoria (NA), afferente la ferrovia Circumvesuviana, Tratta Napoli – Nola - Baiano, di circa **114 mq interni** utili, oltre terrazzo scoperto di mq **36** circa utili. L'alloggio necessita di lavori di manutenzione straordinaria posti a carico del conduttore, consistenti in: adeguamento dell'impianto elettrico, sostituzione dei sanitari del bagno e della cucina, compreso rivestimenti, registrazioni infissi esterni, sostituzione infissi interni, rasatura e tinteggiatura delle superfici interne, previo rifacimento dell'intonaco ove necessario, per una **spesa** stimata di **€ 28.000,00** oltre IVA. L'immobile è da accatastare a carico di questa società. Base d'asta **euro 470,00** mensili, rivalutabile secondo indice Istat, con contratto di locazione 4+4;
 7. **Alloggio** sito nella stazione di **Cicciano**, nel Comune di Cicciano (NA), afferente la ferrovia Circumvesuviana, Tratta Napoli – Nola - Baiano, di circa **70 mq** interni netti. L'alloggio necessita di lavori di manutenzione straordinaria posti a carico del conduttore, consistenti in: adeguamento dell'impianto elettrico, sostituzione dei sanitari del bagno e della cucina, compreso pavimenti e rivestimenti, registrazioni infissi esterni, sostituzione infissi interni, rasatura e tinteggiatura delle superfici interne, previo rifacimento dell'intonaco ove necessario, per una **spesa** stimata di **€ 15.000,00** oltre IVA. L'immobile è da accatastare a carico di questa società. Base d'asta **euro 240,00** mensili, rivalutabile secondo indice Istat, con contratto di locazione 4+4;
 8. **Alloggio** sito presso la stazione di **Guindazzi**, nel Comune di **Pollena Trocchia (NA)**, afferente la ferrovia Circumvesuviana, Tratta Napoli – Poggiomarino - Sarno, di circa **75 mq interni utili**, oltre area esterna di **10 mq** circa. L'alloggio necessita di importanti lavori di manutenzione straordinaria posti a carico del conduttore, consistenti in: rifacimento totale dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico - sanitario, rifacimento del bagno e della cucina, compreso rivestimenti e pavimenti, sostituzione infissi esterni e interni (porte), rifacimento e/o consolidamento del balcone, rasatura e tinteggiatura delle superfici interne, previo rifacimento dell'intonaco ove necessario, compreso la pratica amministrativa dei lavori, a firma di un tecnico abilitato, comprendente l'agibilità dell'alloggio, per una spesa stimata di **€ 30.000,00** oltre IVA. L'immobile è accatastato con categoria A3. Base d'asta **euro 400,000** mensili, rivalutabile secondo indice Istat, con contratto di locazione 4+4;
 9. **Alloggio** sito presso la stazione di **Ottaviano**, nel Comune di Ottaviano (NA), afferente la ferrovia Circumvesuviana, Tratta Napoli – Nola - Baiano, di circa **80 mq** interni utili, oltre terrazzo di **36 mq** circa. L'alloggio necessita di importanti lavori di manutenzione straordinaria posti a carico del



conduttore, verifica statica soffitto alloggio ed eventuale risanamento o rinforzo statico, rifacimento totale dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico - sanitario, rifacimento del bagno e della cucina, compreso i rivestimenti e i pavimenti, sostituzione infissi esterni e interni (porte), rasatura e tinteggiatura delle superfici interne, previo rifacimento dell'intonaco ove necessario, compreso costi pratica amministrativa a firma di un tecnico abilitato, per una **spesa stimata di € 37.000,00** oltre IVA. L'immobile è accatastato con categoria A2; Base d'asta **euro 510,00** mensili, rivalutabile secondo indice Istat, con contratto di locazione 4+4;

10. **Alloggio** sito nella stazione di **Casilli**, nel Comune **San Giuseppe Vesuviano (NA)**, afferente la ferrovia Circumvesuviana, Tratta Napoli - Poggioreale - Sarno, di circa **58 mq**, oltre terrazzino di **16 mq**. Necessita di lavori a carico del conduttore: i) adeguamento dell'impianto elettrico a norma, ii) sostituzione dei sanitari (WC e bidet) nel bagno, oltre radicale pulizia e sistemazione dello stesso; iii) tinteggiatura interna, iv) pulizia e sanificazione finale. Importo lavori stimato in **€ 4.500** oltre IVA. L'immobile è da accatastare a carico di questa società. Base d'asta euro **180,00** mensili, rivalutabile secondo indice Istat, con contratto di locazione 4+4;
11. **Alloggio** sito presso la **stazione di Terzigno**, di circa **95 mq** utili interni, oltre terrazzino scoperto di circa **26 mq**, con interventi di manutenzione straordinaria a carico del conduttore, consistenti in: rifacimento vano bagno (verifica tubazioni carico scarico, sostituzione sanitari e riparazione rivestimenti e pavimenti), rifacimento vano **cucina** (verifica tubazioni carico / scarico, riparazione rivestimenti e pavimenti), sostituzione tapparelle, rifacimento impianto elettrico a norma, verifica / sostituzione porta d'ingresso, tinteggiatura pareti e soffitto alloggio, previa riparazione intonaco ove necessario, il tutto compreso gli oneri di trasporto e smaltimento dei materiali di risulta a discarica autorizzata. Importo stimato in **€ 25.000** oltre IVA. L'immobile è accatastato. Base d'asta euro **360,00** mensili, rivalutabile secondo indice Istat, con contratto di locazione 4+4;
12. **Immobile** (ex alloggio) sito in Pomigliano d'Arco, nella stazione di **Parco Piemonte**, nel Comune di Pomigliano d'Arco (NA), afferente Le Linee Vesuviane, Tratta Napoli - Nola-Baiano, e più esattamente posto al piano terra di un casello limitrofo il Fabbricato Viaggiatori, con accesso dalla via Principe Piemonte 167/b. La superficie utile interna è pari a circa **78 mq** ed è dotato di una **pertinenza esclusiva**, are esterna in parte pavimentata, pari a circa **217 mq**. L'immobile si presenta in buone condizioni ed è da accatastare a carico di questa società. Base d'asta euro **270,00** mensili ;
13. **Immobile** (ex alloggio) sito in Pomigliano d'Arco, nella stazione di **Parco Piemonte**, nel Comune di Pomigliano d'Arco (NA), afferente Le Linee Vesuviane, Tratta Napoli - Nola-Baiano, e più esattamente posto al primo terra di un casello limitrofo il Fabbricato Viaggiatori, con accesso dalla via Principe Piemonte 167/b. La superficie utile interna è pari a circa **73 mq** ed è dotato di balconi esterni per circa 13 mq. L'immobile si presenta in buone condizioni ed è da accatastare a carico di questa società. Base d'asta euro **230,00** mensili;

Linee Suburbane:

14. **Alloggio** sito nella stazione di **Santa Maria a Vico**, nel Comune di Santa Maria a Vico (CE), afferente la ferrovia MCNE, Tratta Napoli – Cancello – Benevento, di circa **100 mq**. L'alloggio necessita di piccoli



lavori di manutenzione straordinaria posti a carico del conduttore, consistenti in: adeguamento impianto elettrico, registrazione e/o sostituzione infissi, rifacimento integrale di bagno e cucina, rasatura e tinteggiatura di tutte le superfici interne, previo rifacimento dell'intonaco interno ove necessario, per una **spesa di € 10.000**, oltre IVA. L'immobile è accatastato. Base d'asta **euro 250,00** mensili, rivalutabile secondo indice Istat, con contratto di locazione 4+4;

15. **Casa Cantoniera n. 24** sita nel Comune di **San Martino di Valle Caudina (AV)**, afferente la **ferrovia Benevento - Cancello**, Tratta Napoli – Cancello – Benevento, di circa **120 mq**, con una pertinenza esterna scoperta di circa 100 mq. L'alloggio necessita di lavori di manutenzione straordinaria posti a carico del conduttore, consistenti in: adeguamento dell'impianto elettrico a norma e relativa certificazione, registrazione e/o sostituzione degli infissi esterni e porte interne, rasatura e tinteggiatura di tutte le superfici interne, previo rifacimento dell'intonaco ove necessario, per una spesa stimata di **€ 10.000**, oltre IVA. L'immobile è accatastato. Base d'asta **euro 250,00** mensili, rivalutabile secondo indice Istat, con contratto di locazione 4+4;
16. **Alloggio di San Felice a Cancello** – presso la stazione omonima afferente la **ferrovia Benevento Cancello**. L'alloggio necessita di importanti lavori di manutenzione straordinaria consistenti in: spicconatura e rifacimento totale dell'intonaco interno, demolizione sanitari del bagno e della cucina, rifacimento dei rivestimenti e dei pavimenti (bagno e cucina), dell'impianto idrico ad incasso, dell'impianto di adduzione e scarico, fornitura e posa in opera dei sanitari, sostituzione delle vecchie tapparelle in PVC, sostituzione di tutti i vetri delle finestre, nuovo impianto elettrico ad incasso a norma, TV, citofono, telefono (compreso assistenza muraria), opere da pittore (stuccatura, rasatura, fissante e due mani di pittura opaca chiara) per tutte le superfici interne, verniciatura delle porte interne e degli infissi esterni in ferro, il tutto compreso gli oneri di trasporto e smaltimento dei materiali di risulta a discarica autorizzata. Importo stimato **€ 18.500** oltre IVA. L'immobile è da accatastare a carico di EAV. Base d'asta euro **310,00** mensili, rivalutabile secondo indice Istat, con contratto di locazione 4+4;
17. **Alloggio di Dragoni** – sito nel medesimo Comune e stazione della **ferrovia Napoli – Piedimonte Matese**. L'alloggio necessita di importanti lavori di manutenzione straordinaria consistenti in : demolizioni del pavimento e del rivestimento dell'intero alloggio, compreso massetto; demolizione sanitari wc e tubature idriche, rimozione parati e raschiatura di tutte le pareti (incluso ingresso e relativa rampa scale), tinteggiatura con idropittura lavabile delle pareti e dei soffitti (compreso stuccatura e mano di fissativo); riparazione e tinteggiatura dei serramenti esterni in alluminio, sostituzione delle porte interne, rifacimento ex novo bagno (nuovo massetto con rete elettrosaldata, previa predisposizione delle tracce per le tubazioni di carico e scarico), nuovi pavimenti e rivestimenti (2 ml di altezza), nuovi igienico-sanitari, analogamente rifacimento ex novo della cucina, nuovo impianto elettrico a norma ad incasso, compreso tracce e nuovo quadro modulare (300mm x 300mm x 90mm), il tutto compreso gli oneri di trasporto e smaltimento dei materiali di risulta a discarica autorizzata. Importo stimato **€ 14.500** oltre IVA. L'immobile è accatasto. Base d'asta euro **230,00** mensili, rivalutabile secondo indice Istat, con contratto di locazione 4+4;
18. **Alloggio di S. Iorio**, sito nel Comune di **Sant'Angelo in Formis**, ex fermata **ferrovia Napoli – Piedimonte Matese**. L'alloggio necessita di importanti lavori di manutenzione straordinaria: spicconatura totale delle vecchie pitture e degli intonaci esterni del fabbricato e di tutti gli ambienti



interni, incluso i soffitti, con la messa a nudo della muratura sottostante. Demolizione pavimentazione del solo piano terra; rifacimento del manto di copertura, scossalina lungo il perimetro dei solai di copertura (compreso chiodatura e saldatura), grondaia lungo il perimetro del solaio con 4 tubi a vertici come discendenti pluviali (compreso tutti gli oneri per la realizzazione), rifacimento intonaci interni ed esterni, tinteggiatura con idonee pitture interne ed esterne, compreso i soffitti, demolizione dei pavimenti (compreso massetto) dei due bagni posti a piano terra, nuovo massetto armato di 3 cm minimo di spessore nei due bagni, nuove piastrelle in gres porcellanato di prima scelta e rivestimenti (altezza minimo 2 ml), sostituzione serramenti esterni in alluminio a norma, sostituzione porte interne e del portoncino d'ingresso blindato del primo piano e degli ingressi al piano terra, nuovo impianto elettrico a norma ad incasso con quadro modulare (300mm x 300mm x 90mm), rifacimento integrale dei due bagni al piano terra, compreso massetto tubazioni idriche, pavimenti rivestimenti (2ml altezza) e sanitari; pulizia del piazzale con irroramento con diserbante e sfalcatura dell'intero piazzale per un superficie **di 1.170 mq**, con installazione recinzione metallica di protezione dalla banchina ferroviaria come da planimetria per la messa a gara. Importo stimato **€ 40.000** oltre IVA. L'immobile è da perfezionare al catasto a carico di EAV. Base d'asta euro **530,00** mensili, rivalutabile secondo indice Istat, con contratto di locazione 4+4.

