

Servizio Coordinamenti e Gestione Tecnica del
 Patrimonio

SCHEDA TECNICA IMMOBILE

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome	Nome	Qualifica

1. ANAGRAFE IMMOBILE

Comune	Napoli	Regione	Campania	Codice I.B.U.	12091500LC02	
Quartiere	SCAMPIA			Municipalità	8	
Indirizzo	Via Verbano				Civico	71
Anno di costruzione	Scala	-	Piano	Terra	Interno	-
Destinazione d'uso <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>	Negozio					
Accessibilità	Diretta da Via Verbano					
Presenza barriere architettoniche						
Stato Occupazionale						

2. SUPERFICIE NETTA [mq]

Interna principale	95,50	Pertinenze esclusive accessorie	0,00	Sup. scoperta ad uso esclusivo	
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	95,50	Valore	0,00	Valore	0,00
Totale superficie commerciale [mq]	95,50				

3. DATI CATASTALI

Immobile accatastato	Si	X	No	Accatastamento da variare	
Variazione catastale suggerita					
Catasto di	Napoli	Terreni		Fabbricati	X
Foglio	2	Particella	923	Sub	129
				Categoria	C/1
				Consist.	
				Rendita	

4. STATO DELL'IMMOBILE
STATO DI CONSERVAZIONE FINTURE

	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	X	Ottimo
----------	----------	---------	---	--------

5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il cespito in oggetto è ubicato in via Verbano civ.71, con destinazione commerciale. L'immobile è costituito da un ambiente con due accessi su via Verbano e un locale W.C. La superficie utile risulta complessivamente pari a circa mq 95,50 (valutata così come indicato dal documento "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI"). Risulta complessivamente in normali condizioni manutentive sia edili che impiantistiche.

La valutazione del canone viene effettuata ad oggi, ipotizzando lo stato conservativo attuale (quindi normale), utilizzando i valori dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento (E42) con destinazione d'uso "Negozio".

6. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE - con valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

Zona OMI	E42	Denominazione	Suburbana/SCAMPIA, DON GUANELLA, VIA MONTE ROSA	Anno	2024	Semestre	1
Tipologia	Negozi	Stato	Normale	Superficie [L/N]			L
Valori di mercato [€/mq]	Min	760,00	Max 1.550,00	Saggio su min [%]			5,53
Valori locazione [€/mqxmese]	Min	3,5	Max 7,1	Saggio su max [%]			5,50
Stima in condizioni normali [€/mq]	1.155,00	Stima allo stato attuale [€/mq]		1.200,00			
Più probabile valore di mercato [€]	114.600,00	Canone di locazione [€/mese]		526,35			

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli**

Scheda n. 1 Scala 1:100

Dichiarazione protocollo n. NA0801390 del 23/10/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Napoli

Via Antonio Labriola

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: SCA

Foglio: 2

Particella: 923

Subalterno: 129

Compilata da:

Sarno Carlo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Napoli

N. 5513

NEGOZIO
PIANO TERRA
120915000LC02

traversa di via A. Labriola

