



Area Amministrativa Patrimonio

Servizio Valorizzazione del Patrimonio

SCHEMA TECNICO IMMOBILE

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome	Nome	Qualifica

1. ANAGRAFE IMMOBILE

Comune	Napoli	Regione	Campania	Codice B.U.	832260005
Quartiere	Chiaia	Municipalità	1		
Indirizzo	Via Federico Galiani	Civico	30/A		
Anno di costruzione		Scala		Piano	Terra
Destinazione d'uso	Negozi				
Accessibilità	Direttamente dalla via F. Galiani				
Presenza barriere architettoniche	No				
Stato Occupazionale	Libero				

2. SUPERFICIE NETTA [mq]

Interna principale	35,00	Sup. accessoria	0,00	Sup. scoperta	0,00
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	35,00	Valore	0,00	Valore	0,00
Totale superficie commerciale [mq]	35,00				

3. DATI CATASTALI

Immobile accatastato	Si	X	No	Accatastamento da variare	
Variante catastale suggerita					
Catasto di	Napoli	Terreni		Fabbricati	X
Foglio	19	Particella	370	Sub	3
				Categoria	C/1
				Consist.	
				Rendita	

4. STATO DELL'IMMOBILE**STATO DI CONSERVAZIONE FINITURE**

	Scadente	Mediocre	Normale	Ottimo
Pavimenti			X	
Intonaci/Pitture			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	
Presenza Rifiuti					No		
Presenza amianto e/o altri rifiuti pericolosi					No		

5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il cespite in oggetto è ubicato in via Federico Galiani civ.30/A, con destinazione commerciale. L'immobile è costituito da un ambiente, con accesso diretto da via Galiani, e da un locale W.C. e ripostiglio. La superficie utile risulta complessivamente pari a circa mq 35,00 (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 (B21) con destinazione d'uso "Negozi".

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

Zona OMI	B21	Denominazione	CENTRALE: Chiaia Antica			Anno	2024	Semestre	2
Tipologia	Negozi		Stato	Normale			Superficie [L/N]		L
Valori di mercato [€/mq]		Min	2.600,00		Max	5.300,00		Saggio su min [%]	6,00
Valori locazione [€/mqxmese]		Min	13,00		Max	26,50		Saggio su max [%]	6,00
Stima in condizioni normali [€/mq]			4.000,00		Stima allo stato attuale [€/mq]			4.000,00	
Più probabile valore di mercato [€]			140.000,00		Canone di locazione [€/mese]			700,00	