



COMUNE DI NAPOLI

Area Patrimonio

Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del
Patrimonio

SCHEDA TECNICA IMMOBILE											
Tecnici incaricati del sopralluogo											
Cognome			Nome				Qualifica				
1. ANAGRAFE IMMOBILE											
Comune	Napoli		Regione	Campania		Codice B.U.	9129007003				
Quartiere	Arenella					Municipalità	5				
Indirizzo	Via Enrico Caruso										
						Civico	10				
Anno di costruzione		Scala		Piano		T	Interno	3			
Destinazione d'uso <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>					Commerciale						
Accessibilità					Da via Enrico Caruso						
Presenza barriere architettoniche											
Stato Occupazionale											
2. SUPERFICIE NETTA [mq]											
Interna principale		Sup. accessoria		Sup. scoperta							
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10						
Valore	0.00	Valore	0.00	Valore	0.00						
Totale superficie commerciale [mq]		0.00									
3. DATI CATASTALI											
Immobile accatastato	Si	X	No	Accatastamento da variare							
Variazione catastale suggerita											
Catasto di	Napoli		Terreni		Fabbricati	N.C.E.U.		Sezione	AVV		
Foglio	5	Particella	1087	Sub	10	Categoria	C/1	Consist. [mq]	18	Rendita	€ 774.38
4. STATO DELL'IMMOBILE											
STATO DI CONSERVAZIONE FINITURE											
		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	x	Mediocre	Normale	Ottimo							
5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE											
Il cespite in oggetto è sito in Via Enrico Caruso civ.10, Interno 3, piano terra, con destinazione d'uso commerciale. L'immobile risulta avere una consistenza catastale di 18 mq, così come si evince dalla visura catastale. Si ipotizza in scadenti condizioni manutentive sia edili che impiantistiche. La valutazione del canone viene effettuata ad oggi, assumendo lo stato conservativo attuale (quindi scadente), confrontando i valori dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento (C29) con destinazione d'uso "Negozii".											
6. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE - con valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)											
Zona OMI	C29	Denominazione	Semicentrale/VOMERO ALTO, VIA CASTELLINO, PARCO OMODEO, VIA FONTANA, VIA CAVALLINO, VIA GIGANTE VIA SAN DOMENICO			Anno	2022	Semestre	2		
Tipologia	Negozii		Stato	Normale			Superficie [L/N]	L			
Valori di mercato [€/mq]	Min	2,000.00	Max	4,100.00			Saggio su min [%]	6.00			
Valori locazione [€/mqxmese]	Min	10.00	Max	20.50			Saggio su max [%]	6.00			
Stima in condizioni normali [€/mq]	3,050.00		Stima allo stato attuale [€/mq]				2,250.00				
Più probabile valore di mercato [€]	40,500.00		Canone di locazione [€/mese]				202.50				

SCHEDA TECNICA IMMOBILE											
Tecnici incaricati del sopralluogo											
Cognome			Nome				Qualifica				
1. ANAGRAFE IMMOBILE											
Comune	Napoli		Regione	Campania		Codice B.U.	9129007004				
Quartiere	Arenella					Municipalità	5				
Indirizzo	Via Enrico Caruso						Civico	11			
Anno di costruzione	Scala		Piano	T		Interno	4				
Destinazione d'uso Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...						Commerciale					
Accessibilità			Da via Enrico Caruso								
Presenza barriere architettoniche											
Stato Occupazionale											
2. SUPERFICIE NETTA [mq]											
Interna principale	21.00		Sup. accessoria			Sup. scoperta					
Coefficiente [%]	100		Coefficiente [%]	50		Coefficiente [%]	10				
Valore	21.00		Valore	0.00		Valore	0.00				
Totale superficie commerciale [mq]			21.00								
3. DATI CATASTALI											
Immobile accatastato	Si	X		No	Accatastamento da variare						
Variazione catastale suggerita											
Catasto di	Napoli		Terreni			Fabbricati	N.C.E.U.		Sezione	AVV	
Foglio	5	Particella	1087	Sub	11	Categoria	C/1	Consist. [mq]	18	Rendita	€ 774.38
4. STATO DELL'IMMOBILE											
STATO DI CONSERVAZIONE FINITURE											
	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	x		Mediocre		Normale			Ottimo			
5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE											
Il cespite in oggetto è sito in Via Enrico Caruso civ.11, Interno 4, piano terra, con destinazione d'uso commerciale. L'immobile è costituito da un ambiente principale con annessi servizi. La superficie totale utile risulta pari a 21 mq (valutata così come indicato dal documento "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI"). Si ipotizza in scadenti condizioni manutentive sia edili che impiantistiche. La valutazione del canone viene effettuata ad oggi, assumendo lo stato conservativo attuale (quindi scadente), confrontando i valori dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento (C29) con destinazione d'uso "Negozio".											
6. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE - con valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)											
Zona OMI	C29	Denominazione	Semicentrale/VOMERO ALTO, VIA CASTELLINO, PARCO OMODEO, VIA FONTANA, VIA CAVALLINO, VIA GIGANTE VIA SAN DOMENICO			Anno	2022	Semestre	2		
Tipologia	Negozio		Stato	Normale			Superficie [L/N]		L		
Valori di mercato [€/mq]	Min	2,000.00		Max	4,100.00		Saggio su min [%]		6.00		
Valori locazione [€/mqxmese]	Min	10.00		Max	20.50		Saggio su max [%]		6.00		
Stima in condizioni normali [€/mq]			3,050.00		Stima allo stato attuale [€/mq]			2,250.00			
Più probabile valore di mercato [€]			47,250.00		Canone di locazione [€/mese]			236.25			

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

Dichiarazione protocollo n. NA0498082 del 20/09/2012

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

Via Enrico Caruso

civ. 11

Identificativi Catastali:

Sezione: AVV

Foglio: 5

Particella: 1087

Subalterno: 11

Compilata da:

Sorrentino Fabiana

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Napoli

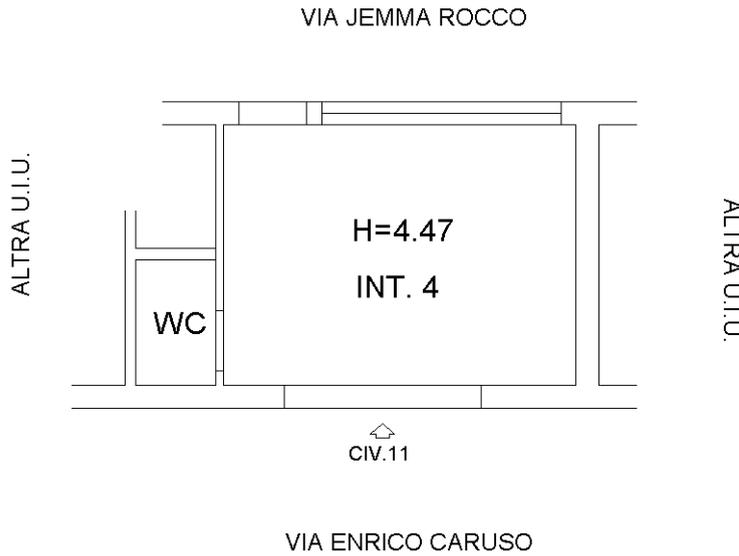
N. 7095

Scheda n. 1

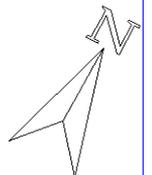
Scala 1:100

PIANO TERRA

Int. 4



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/05/2023 - Comune di NAPOLI(F839) - < Sez. urbana AVV - Foglio 5 - Particella 1087 - Subalterno 11 >
VIA ENRICO CARUSO n. 11 Interno 4 Piano T



Ultima planimetria in atti

SCHEDA TECNICA IMMOBILE											
Tecnici incaricati del sopralluogo											
Cognome			Nome				Qualifica				
1. ANAGRAFE IMMOBILE											
Comune	Napoli		Regione	Campania		Codice B.U.	9129007005				
Quartiere	Arenella					Municipalità	5				
Indirizzo	Via Enrico Caruso					Civico	10				
Anno di costruzione		Scala		Piano		T	Interno	5			
Destinazione d'uso <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>						Commerciale					
Accessibilità						Da via Enrico Caruso					
Presenza barriere architettoniche											
Stato Occupazionale											
2. SUPERFICIE NETTA [mq]											
Interna principale		Sup. accessoria		Sup. scoperta							
Coefficiente [%]	100		Coefficiente [%]	50		Coefficiente [%]	10				
Valore	0.00		Valore	0.00		Valore	0.00				
Totale superficie commerciale [mq]			0.00								
3. DATI CATASTALI											
Immobile accatastato	Si	X	No	Accatastamento da variare							
Variazione catastale suggerita											
Catasto di	Napoli		Terreni		Fabbricati	N.C.E.U.		Sezione	AVV		
Foglio	5	Particella	1087	Sub	12	Categoria	C/1	Consist. [mq]	16	Rendita	€ 688.33
4. STATO DELL'IMMOBILE											
<i>STATO DI CONSERVAZIONE FINITURE</i>											
		Scadente		Mediocre		Normale		Ottimo			
Pavimenti		x									
Intonaci/Pitturazioni		x									
Bagno		x									
Bagno di servizio											
Rivestimenti		x									
Infissi interni		x									
Infissi esterni		x									
<i>STATO DI CONSERVAZIONE IMPIANTI</i>											
	Presente	Scadente		Mediocre		Normale		Ottimo			
Elettrico		x									
Idrico		x									
Riscaldamento											
Condizionamento											
Telefonico											
TV											
Ascensore											
<i>STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO</i>											
Scadente	x	Mediocre		Normale		Ottimo					
5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE											
Il cespite in oggetto è sito in Via Enrico Caruso civ.12, Interno 5, piano terra, con destinazione d'uso commerciale. L'immobile risulta avere una consistenza catastale di 16 mq, così come si evince dalla visura catastale.											
Si ipotizza in scadenti condizioni manutentive sia edili che impiantistiche. La valutazione del canone viene effettuata ad oggi, assumendo lo stato conservativo attuale (quindi scadente), confrontando i valori dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento (C29) con destinazione d'uso "Negozii".											
6. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE - con valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)											
Zona OMI	C29	Denominazione	Semicentrale/VOMERO ALTO, VIA CASTELLINO, PARCO OMODEO, VIA FONTANA, VIA CAVALLINO, VIA GIGANTE VIA SAN DOMENICO			Anno	2022	Semestre	2		
Tipologia	Negozi		Stato	Normale			Superficie [L/N]	L			
Valori di mercato [€/mq]	Min	2,000.00		Max	4,100.00		Saggio su min [%]	6.00			
Valori locazione [€/mqx mese]	Min	10.00		Max	20.50		Saggio su max [%]	6.00			
Stima in condizioni normali [€/mq]	3,050.00			Stima allo stato attuale [€/mq]	2,250.00						
Più probabile valore di mercato [€]	36,000.00			Canone di locazione [€/mese]	180.00						