



Area Manutenzione

Servizio Tecnico Patrimonio

SCHEDA TECNICA IMMOBILE

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome	Nome	Qualifica
Toscano	Giovanni	Funzionario Ingegnere

1. ANAGRAFE IMMOBILE

Comune	Napoli	Regione	Campania	Codice B.U.	12091700LC05	
Quartiere	Scampia			Municipalità	8	
Indirizzo	Via Verbano				Civico	5
Anno di costruzione	Scala	Piano	Terra	Interno		
Destinazione d'uso Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...	Esercizio commerciale					
Accessibilità	Direttamente da Via Verbano					
Presenza barriere architettoniche	No					
Stato Occupazionale	Libero					

2. SUPERFICIE NETTA [mq]

Interna principale	39,00	Sup. accessoria	0,00	Sup. scoperta	0,00
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	39,00	Valore	0,00	Valore	0,00
Totale superficie commerciale [mq]	39,00				

3. DATI CATASTALI

Immobile accatastato	Si	X	No	Accatastamento da variare	
Variazione catastale suggerita					
Catasto di	Napoli	Terreni		Fabbricati	X
Foglio	2	Particella	892	Sub	83
				Categoria	C/1
				Consist.	
				Sezione	SCA
				Rendita	

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	Mediocre	X	Normale	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 Verbano al civico 15, con destinazione commerciale. E' costituito da un ambiente con un accesso su via Verbano e un locale W.C. La superficie totale utile risulta pari a circa 39,00 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 presenta in mediocri condizioni manutentive sia edili che impiantistiche, desunte mediante sopralluogo espletato presso il cespite in argomento, durante il quale si è constatata la conformità della distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria agli atti. La valutazione del canone viene effettuata assumendo lo stato conservativo attuale (mediocre), confrontando i valori della zona omogenea di riferimento con quella di "negozi" in coerenza con la categoria catastale del bene in argomento.

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

Zona OMI	E42	Denominazione	Suburbana/Scampia, Don guanella		Anno	2020	Semestre	2
Tipologia	Negozi		Stato	Mediocre (200€/mq per condizioni normali)	Superficie [L/N]	L		
Valori di mercato [€/mq]	Min	780,00	Max	1.600,00	Saggio su min [%]	6,62		
Valori locazione [€/mqxmese]	Min	4,30	Max	8,70	Saggio su max [%]	6,53		
Stima in condizioni normali [€/mq]	1.400,00		Stima allo stato attuale [€/mq]		1.200,00			
Più probabile valore di mercato [€]	46.800,00		Canone di locazione [€/mese]		256,24			

Napoli, 20/05/2021

Il Tecnico
Ing. Giovanni Toscano



COMUNE DI NAPOLI

codice

12091700LC05

comune

NAPOLI - SCAMPIA

indirizzo

VIA LABRIOLA

ED.17

isolato comparto stralzo edificio

12 09 17

compilato da

GEOM. CARLO SARNO

data

20/04/2007

Scala 1 : 1 0 0

Studio GEOM. CARLO SARNO

Squadra

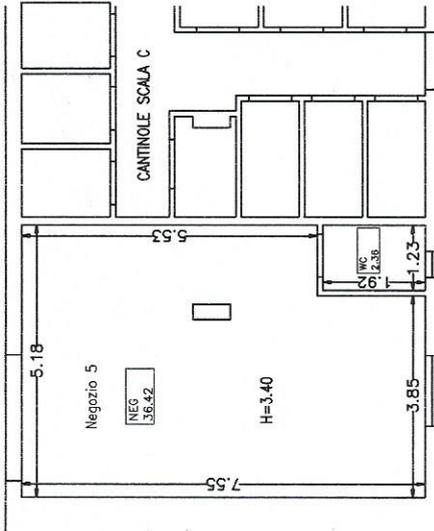
Timbro

Firma

VIA LABRIOLA

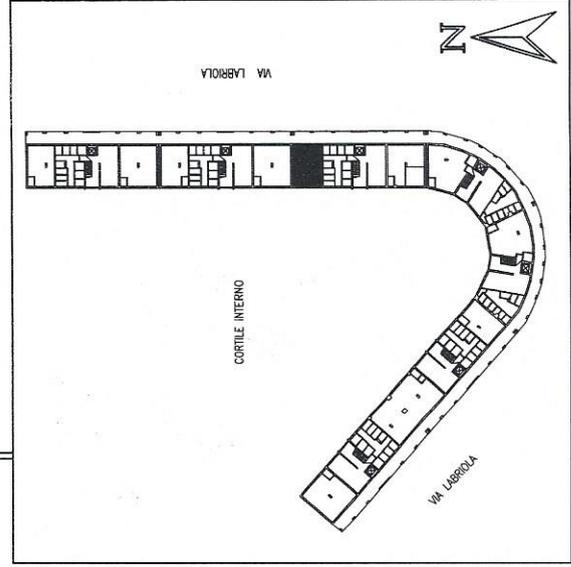
PORTICATO

STESSA DITTA



STESSA DITTA

CORTILE INTERNO



scala interno

piano TE 05

