



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.	9129007006				
Quartiere	Arenella					Municipalità	5				
Indirizzo	Via Enrico Caruso						Civico	13/14			
Anno di costruzione		Scala		Piano	T		Interno	6			
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	44,00		Sup. accessoria			Sup. scoperta					
Coefficiente [%]	100		Coefficiente [%]	50		Coefficiente [%]	10				
Valore	44,00		Valore	0,00		Valore	0,00				
Totale superficie commerciale [mq]	44,00										
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	13	Categoria	C/1	Consist. [mq]	40	Rendita	€ 1.720,83
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.13/14, Interno 6, piano terra, con destinazione d'uso commerciale. L'immobile è costituito da un ambiente principale che tramite scala conduce ad un soppalco con annessi servizi; nella presente valutazione non verrà presa in considerazione la superficie relativa a tale soppalco. La superficie totale utile risulta pari a circa mq 44,00 (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"). 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 "Negozzi".											
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	2023	Semestre	1		
Tipologia	Negozzi		Stato	Scadente(-800€/mq)			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		Max	20,5		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 [€]	99.000,00		Canone di locazione [€/mese]			495,00					

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

Dichiarazione protocollo n. NA0498083 del 20/09/2012

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

Via Enrico Caruso

civ. 13/14

Identificativi Catastali:

Sezione: AVV

Foglio: 5

Particella: 1087

Subalterno: 13

Compilata da:

Sorrentino Fabiana

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Napoli

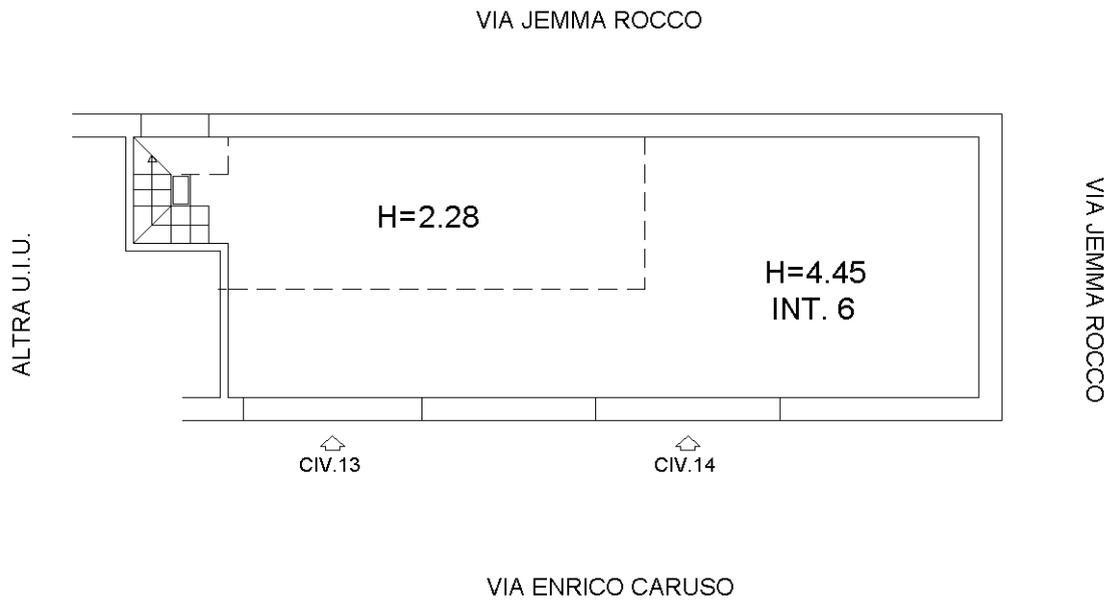
N. 7095

Scheda n. 1

Scala 1:100

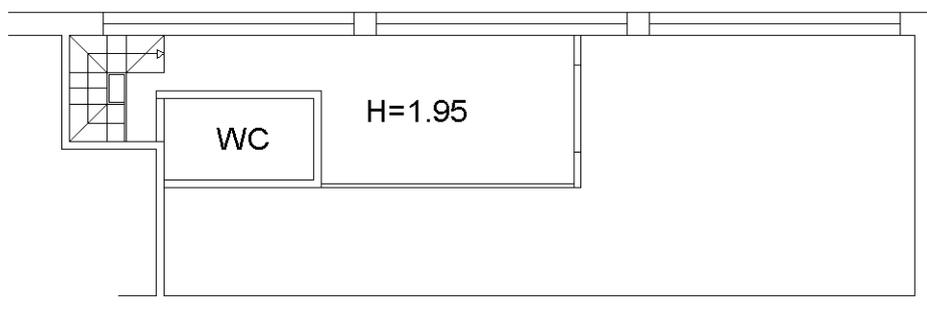
PIANO TERRA

Int. 6



SOPPALCO

Int. 6



Ultima planimetria in atti

