

**SCHEDA TECNICA IMMOBILE**

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome	Nome	Qualifica

**1. ANAGRAFE IMMOBILE**

Comune	<b>Napoli</b>	Regione	<b>Campania</b>	Codice I.B.U.			
Quartiere	<b>CHIAIANO</b>			Municipalità	<b>8</b>		
Indirizzo	<b>Area camper - Parco Urbano dei Camaldoli</b>				Civico		
Anno di costruzione		Scala	-	Piano	<b>T</b>	Interno	-
Destinazione d'uso <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>	<b>Area Camper con annessi servizi</b>						
Accessibilità	<b>Via Comunale Guantai ad Orsolone</b>						
Presenza barriere architettoniche							
Stato Occupazionale	<b>Libero</b>						

**2. SUPERFICIE NETTA [mq]**

Interna principale	133,00	Pertinenze esclusive accessorie	0,00	Sup. scoperta ad uso esclusivo	4.962,00
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	133,00	Valore	0,00	Valore	496,20
<b>Totale superficie commerciale [mq]</b>	<b>629,20</b>				

**3. DATI CATASTALI**

Immobile accatastato	Si	No		Accatastamento da variare				
Variazione catastale suggerita								
Catasto di	<b>Napoli</b>		Terreni	Fabbricati	<b>X</b>	Sezione	<b>CHA</b>	
Foglio	<b>11</b>	Particella	<b>537</b>	Sub	<b>1</b>	Categoria		
						Consist.		
							Rendita	

**4. STATO DELL'IMMOBILE**

**STATO DI CONSERVAZIONE FINITURE**

	Scadente	Mediocre	Normale	Ottimo
Pavimenti			<b>X</b>	
Intonaci/Pitturazioni			<b>X</b>	
Bagno			<b>X</b>	
Bagno di servizio				
Rivestimenti			<b>X</b>	
Infissi interni			<b>X</b>	
Infissi esterni			<b>X</b>	

**STATO DI CONSERVAZIONE IMPIANTI**

	Presente	Scadente	Mediocre	Normale	Ottimo
Elettrico				<b>X</b>	
Idrico				<b>X</b>	
Riscaldamento					
Condizionamento					
Telefonico					
TV					
Ascensore					

**STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO**

Scadente		Mediocre		Normale	<b>X</b>	Ottimo	
----------	--	----------	--	---------	----------	--------	--

**5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'area in oggetto è sito alla via comunale Guantai ad Orsolone al interno del Parco Urbano dei Camaldoli, si sviluppa su un unico livello e presenta n.36 stalli adibiti alla sosta dei camper, con annesso cespite destinato ai servizi igienici e agli uffici ed il tutto si presenta in un buono stato manutentivo.  
La superficie utile risulta complessivamente pari a circa mq 629,20mq (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").  
La valutazione del canone viene effettuata ad oggi, assumendo lo stato conservativo attuale (quindi Normale), confrontando i valori dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento (D36) con destinazione d'uso "Abitazioni di tipo economico".

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

Zona OMI	<b>D36</b>	Denominazione	<b>Periferica/Camaldoli, via Guantai ad Orsolone, Camaldolilli</b>		Anno	<b>2023</b>	Semestre	<b>2</b>
Tipologia	<b>Residenziale</b>		Stato	<b>Normale</b>		Superficie [L/N]	<b>L</b>	
Valori di mercato [€/mq]	Min	1.200,00	Max	1.850,00	Saggio su min [%]	<b>3,80</b>		
Valori locazione [€/mqx mese]	Min	3,8	Max	5,8	Saggio su max [%]	<b>3,76</b>		
Stima in condizioni normali [€/mq]	1.525,00		Stima allo stato attuale [€/mq]		1.250,00			
<b>Più probabile valore di mercato [€]</b>	<b>786.500,00</b>		<b>Canone di locazione [€/mese]</b>		<b>2.478,18</b>			

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Napoli

Dichiarazione protocollo n. NA0094552 del 16/03/2024  
Comune di Napoli  
Via Comunale Guantai Ad Orsolone  
civ. 121

Identificativi Catastali:  
Sezione: CHA  
Foglio: 11  
Particella: 537  
Subalterno: 1

Compilata da:  
De Simone Mario  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Napoli  
N. 5006

Planimetria  
Scala 1: 500

Ultima planimetria in atti

VIA COMUNALE GUANTAI AD ORSOLONE

CIV. 121

PIANO TERRA

