



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.	12091700LC07	
Quartiere	Scampia			Municipalità	8	
Indirizzo	Via Verbano				Civico	5
Anno di costruzione	Scala	Piano	Terra	Interno		
Destinazione d'uso <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>	Esercizio commerciale					
Accessibilità	Direttamente da Via Verbano					
Presenza barriere architettoniche	No					
Stato Occupazionale	Libero					

**2. SUPERFICIE NETTA [mq]**

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

**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	85
				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 5, con destinazione commerciale. E' costituito da un ambiente con due accessi su via Verbano e un locale W.C. La superficie totale utile risulta pari a circa 50,50 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	Negozii		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 [€/mqx mese]	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			
<b>Più probabile valore di mercato [€]</b>	<b>60.600,00</b>		<b>Canone di locazione [€/mese]</b>		<b>331,79</b>			

Napoli, 20/05/2021

Il Tecnico

Ing. Giovanni Toscano



COMUNE DI NAPOLI

codice

12091700LCP07

comune

COMUNE

Indirizzo

VIAVERBANO

Isolato comparto stralcio edificio

5

compilato da

data

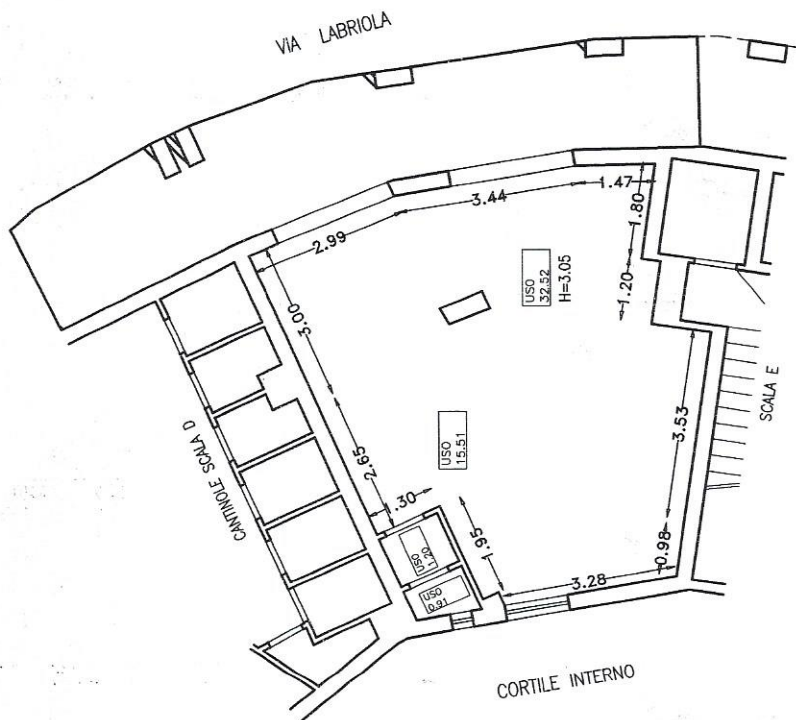
Scala 1 : 100

Studio

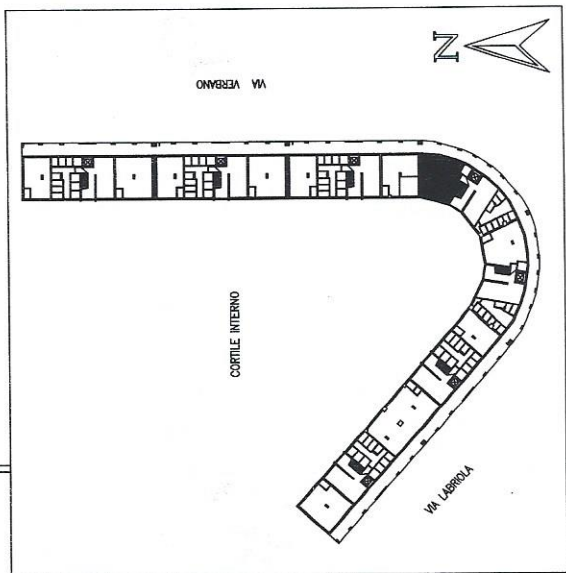
Squadra

Timbro

Firma



scala  piano  interno





Area Manutenzione  
Servizio Tecnico Patrimonio

SCHEDE TECNICA IMMOBILE									
Tecnici incaricati del sopralluogo									
Cognome			Nome				Qualifica		
Toscano			Giovanni				Funzionario Ingegnere		
1. ANAGRAFE IMMOBILE									
Comune	Napoli		Regione	Campania		Codice B.U.	12091700LC01		
Quartiere	Scampia				Municipalità	8			
Indirizzo	Via Verbano						Civico	31	
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		Sezione	SCA
Foglio	2	Particella	892	Sub	79	Categoria	C/1	Consist.	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 31, 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	Negozzi		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  
**12091700LCO1**

comune  
 \_\_\_\_\_

indirizzo  
 \_\_\_\_\_

VERBANO  
 \_\_\_\_\_

Isolato comparto stralzo edificio  
 \_\_\_\_\_

compilato da  
 \_\_\_\_\_

data  
 \_\_\_\_\_

Scala 1:100

Studio \_\_\_\_\_

Squadra \_\_\_\_\_

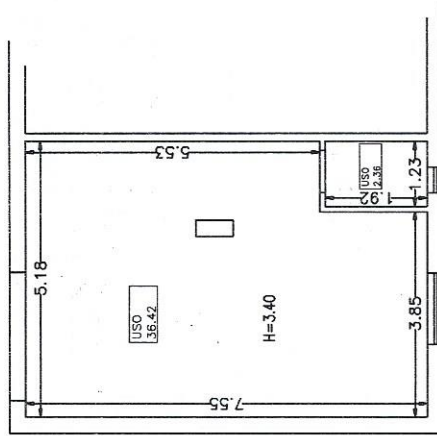
Timbro \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

VIA VERBANO



PORTICATO



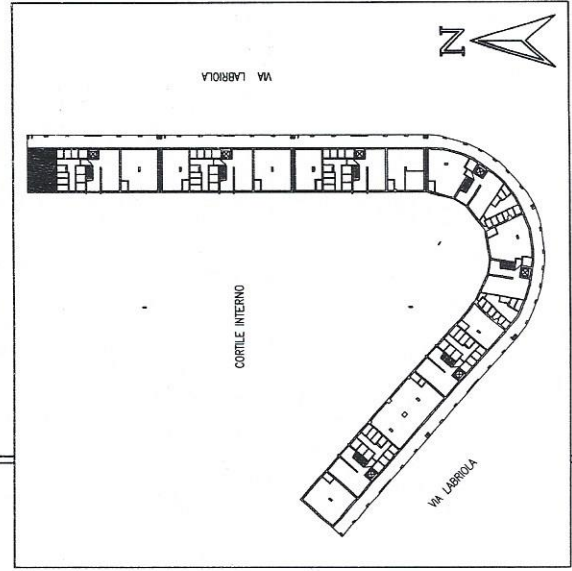
CORTILE INTERNO



scala

piano

interno



VIA LIBRERIA

CORTILE INTERNO

VIA VERBANO





Area Manutenzione  
Servizio Tecnico Patrimonio

SCHEMA TECNICO IMMOBILE										
Tecnici incaricati del sopralluogo										
Cognome			Nome				Qualifica			
Toscano			Giovanni				Funzionario Ingegnere			
<b>1. ANAGRAFE IMMOBILE</b>										
Comune	Napoli		Regione	Campania		Codice B.U.	12091500LC05			
Quartiere	Scampia				Municipalità	8				
Indirizzo	Via Verbano						Civico	59		
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					
<b>2. SUPERFICIE NETTA [mq]</b>										
Interna principale	38,00	Sup. accessoria	0,00		Sup. scoperta	0,00				
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50		Coefficiente [%]	10				
Valore	38,00	Valore	0,00		Valore	0,00				
<b>Totale superficie commerciale [mq]</b>		<b>38,00</b>								
<b>3. DATI CATASTALI</b>										
Immobile accatastato	Si	X	No	Accatastamento da variare						
Variazione catastale suggerita										
Catasto di	Napoli		Terreni			Fabbricati	X		Sezione	SCA
Foglio	2	Particella	923	Sub	132	Categoria	C/1	Consist.	Rendita	
<b>4. STATO DELL'IMMOBILE</b>										
<b>STATO DI CONSERVAZIONE FINITURE</b>										
	Scadente	Mediocre	Normale	Ottimo						
Pavimenti		X								
Intonaci/Pitturazioni		X								
Bagno		X								
Bagno di servizio										
Rivestimenti		X								
Infissi interni		X								
Infissi esterni		X								
<b>STATO DI CONSERVAZIONE IMPIANTI</b>										
	Presente	Scadente	Mediocre	Normale	Ottimo					
Elettrico			X							
Idrico			X							
Riscaldamento										
Condizionamento										
Telefonico										
TV										
Ascensore										
<b>STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO</b>										
Scadente	Mediocre	X	Normale	Ottimo						
Presenza Rifiuti					No					
Presenza amianto e/o altri rifiuti pericolosi					No					
<b>5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</b>										
Il cespite in oggetto è ubicato in Via Verbano al civico 59, 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 38,00 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.										
<b>6. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE - con valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)</b>										
Zona OMI	E42	Denominazione	Suburbana/Scampia, Don guaneila			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		
<b>Più probabile valore di mercato [€]</b>			<b>45.600,00</b>			<b>Canone di locazione [€/mese]</b>		<b>249,67</b>		

Napoli, 20/05/2021

Il Tecnico  
Ing. Giovanni Toscano



COMUNE DI NAPOLI

codice **12091500LC05**

comune **NAPOLI - SCAMPIA**

Indirizzo **VIA LABRIOLA**

isolato comparto stralcio edificio **ED.15**

**12** **09** **15**

compilato da **ROMEO GESTIONI S.P.A.**

data **15/09/2011**

Scala 1 : 1 0 0

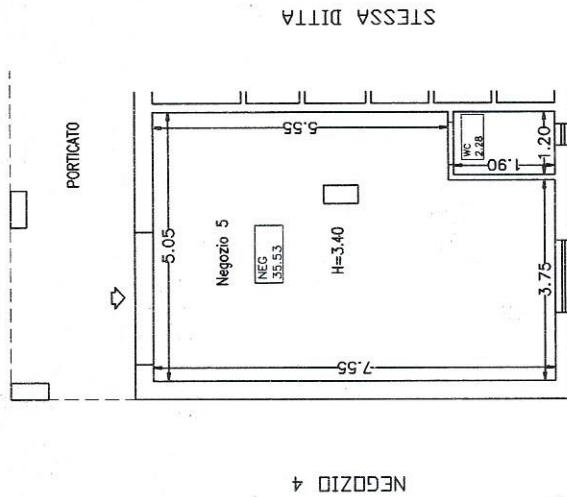
Studio \_\_\_\_\_

Squadra \_\_\_\_\_

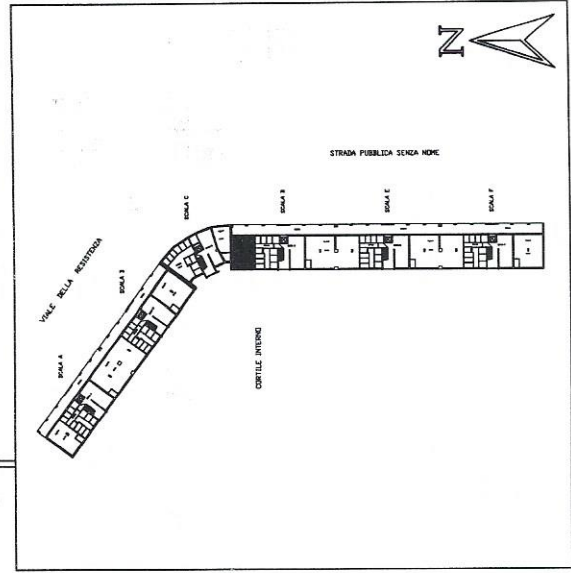
Timbro \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

STRADA PUBBLICA SENZA NOME  
(traversa via Labriola.)



CORTILE CONDOMINIALE



scala

piano **TE**

Interno **05**





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.	12091500LC02			
Quartiere	Scampia				Municipalità	8				
Indirizzo	Via Verbano						Civico	71		
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	95,50	Sup. accessoria	0,00		Sup. scoperta	0,00				
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50		Coefficiente [%]	10				
Valore	95,50	Valore	0,00		Valore	0,00				
Totale superficie commerciale [mq]		95,50								
3. DATI CATASTALI										
Immobile accatastato	Si	X	No	Accatastamento da variare						
Variazione catastale suggerita										
Catasto di	Napoli		Terreni			Fabbricati	X		Sezione	SCA
Foglio	2	Particella	923	Sub	129	Categoria	C/1	Consist.	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 71, con destinazione commerciale. E' costituito da un ambiente con due accessi su via Verbano e un locale W.C. La superficie totale utile risulta pari a circa 95,50 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 (in stato di cantiere - 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 [€]			114.600,00			Canone di locazione [€/mese]		627,45		

Napoli, 20/05/2021

Il Tecnico  
Ing. Giovanni Toscano



COMUNE DI NAPOLI

codice **12091500LC02**

comune **NAPOLI - SCAMPIA**

Indirizzo **MA LABRIOLA** ED.15

isolato comparto stralcio edificio **12 09 15**

compilato da **GEOM. CARLO SARNO**

data **27/09/2007**

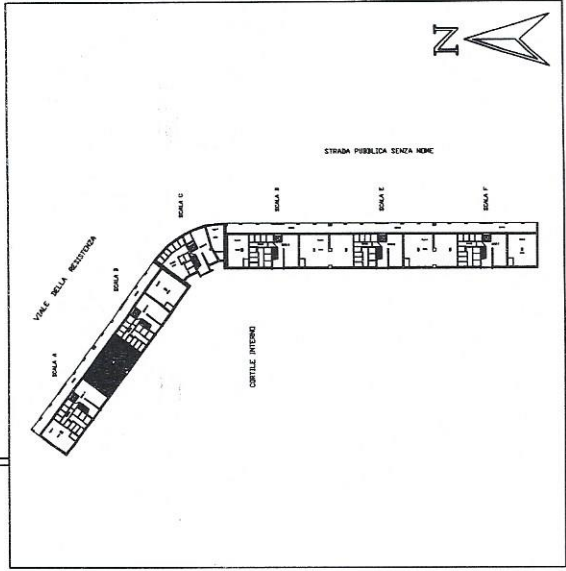
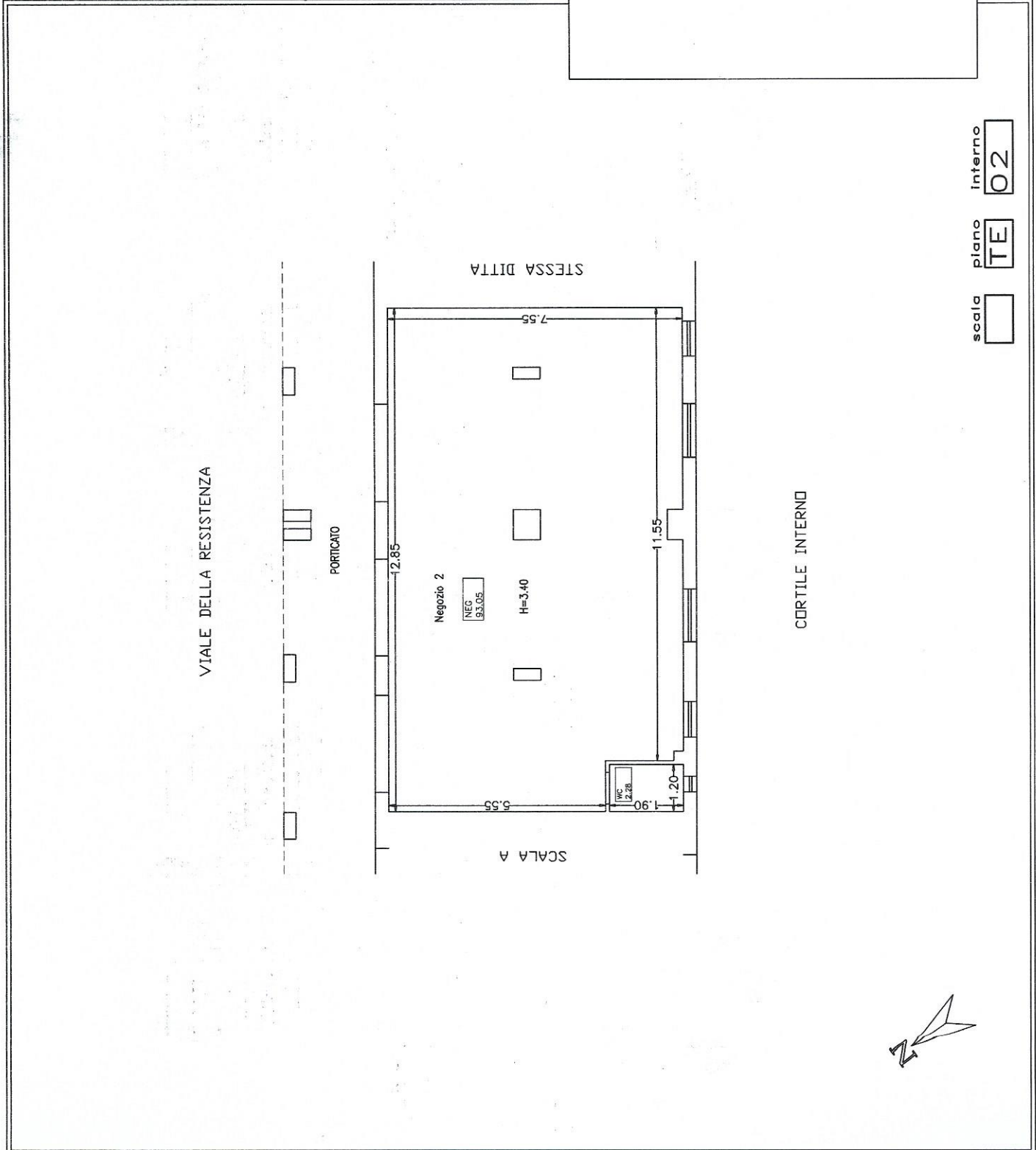
Scala 1:100

Studio **GEOM. CARLO SARNO**

Squadra \_\_\_\_\_

Timbro \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_



scala

piano **TE**

interno **02**







Area Manutenzione

Servizio Tecnico Patrimonio

**SCHEMA TECNICA IMMOBILE**

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome <b>Toscano</b>	Nome <b>Giovanni</b>	Qualifica <b>Funzionario Ingegnere</b>
---------------------------	-------------------------	---

**1. ANAGRAFE IMMOBILE**

Comune	<b>Napoli</b>	Regione	<b>Campania</b>	Codice B.U.	<b>7008SC000001</b>	
Quartiere	<b>Scampia</b>			Municipalità	<b>8</b>	
Indirizzo	<b>Viale della Resistenza</b>				Civico	<b>142</b>
Anno di costruzione	Scala	Piano	<b>Terra e primo</b>	Interno		
Destinazione d'uso <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>	<b>Esercizio commerciale</b>					
Accessibilità	<b>Direttamente da Viale della Resistenza</b>					
Presenza barriere architettoniche	<b>Si (scale di accesso al terrazzo al primo piano)</b>					
Stato Occupazionale	<b>Libero</b>					

**2. SUPERFICIE NETTA [mq]**

Interna principale	92,50	Sup. accessoria	0,00	Sup. scoperta	150,00
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	92,50	Valore	0,00	Valore	15,00
<b>Totale superficie commerciale [mq]</b>	<b>107,50</b>				

**3. DATI CATASTALI**

Immobile accatastato	Si	No	X	Accatastamento da variare	
Variazione catastale suggerita					
Catasto di	Terreni	Fabbricati	Sezione		
Foglio	Particella	Sub	Categoria	C/1	Consist.
					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	<b>No</b>			
Presenza amianto e/o altri rifiuti pericolosi	<b>No</b>			

**5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il cespite in oggetto è ubicato in Viale della Resistenza al civico 142, in adiacenza al Parco di Scampia, con destinazione commerciale. È costituito da un piano terra avente una superficie utile pari a circa 92,50 mq e da un terrazzo di pertinenza esclusiva scoperto al piano primo accessibile da due scale esterne avente una superficie utile pari a circa 150 mq. La superficie totale utile risulta pari a circa 107,50 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. La valutazione del canone viene effettuata assumendo lo stato conservativo attuale (quindi mediocre), confrontando i valori della zona omogenea di riferimento con quella di "negozi" in coerenza con la tipologia di utilizzo del bene in argomento.

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

Zona OMI	<b>E42</b>	Denominazione	<b>Suburbana/Scampia, Don guanella</b>		Anno	<b>2020</b>	Semestre	<b>2</b>
Tipologia	<b>Negozi</b>		Stato	Mediocre (200€/mq per condizioni normali)		Superficie [L/N]	<b>L</b>	
Valori di mercato [€/mq]	Min	780,00	Max	1.600,00		Saggio su min [%]	<b>6,62</b>	
Valori locazione [€/mqxmese]	Min	4,30	Max	8,70		Saggio su max [%]	<b>6,53</b>	
Stima in condizioni normali [€/mq]	1.300,00		Stima allo stato attuale [€/mq]			1.100,00		
<b>Più probabile valore di mercato [€]</b>	<b>118.250,00</b>		<b>Canone di locazione [€/mese]</b>			<b>647,44</b>		

Napoli, 20/05/2021

Il Tecnico

Ing. Giovanni Toscano