

SCHEMA TECNICA IMMOBILE

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome	Nome	Qualifica

1. ANAGRAFE IMMOBILE

Comune	Napoli		Regione	Campania		Codice B.U.	10L204000T02	
Quartiere	San Giovanni a Teduccio					Municipalità		6
Indirizzo	Via Comunale Ottaviano						Civico	27
Anno di costruzione		Scala		Piano	Terra	Interno	2	
Destinazione d'uso Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...				Locale Commerciale				
Accessibilità			Direttamente da Via Comunale Ottaviano					
Presenza barriere architettoniche			No					
Stato Occupazionale			Libero					

2. SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]

Interna principale	36,20	Sup. accessoria	12,20	Sup. scoperta	0,00
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	36,20	Valore	6,10	Valore	0,00
Totale superficie commerciale [mq]		42,30			

3. DATI CATASTALI

Immobile accatastato		Si	X	No	Accatastamento da variare						
Variazione catastale suggerita											
Catasto di	Napoli			Terreni			Fabbricati	X		Sezione	SGO
Foglio	2	Particella	399	Sub	7	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		Normale	X	Ottimo	
Presenza Rifiuti	No						

5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il cespite in oggetto è identificato con il numero di interno 2 dell'edificio 4 ubicato in via Comunale Ottaviano. E' posto al piano terra e presenta un unico accesso, il numero 37 di via Comunale Ottaviano. Si compone di un unico grande ambiente con annesso antibagno e bagno. A tal fine si precisa che il verbale di sopralluogo del 18/11/2025, allegato alla nota PG/2025/1162170 del 15/12/2025, rileva, in prossimità del bagno, una pannellatura in alluminio che definisce una partizione interna non presente sulla planimetria inventariale. La superficie commerciale risulta pari a circa mq 42,00 (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"). Esso viene valutato in normali condizioni manutentive sia edili che impiantistiche. La valutazione del canone viene effettuata ad oggi, valutando lo stato conservativo attuale (quindi normale), utilizzando i valori dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento (E43) con tipologia "Negozzi".

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

Zona OMI	E43	Denominazione	Suburbana/San Giovanni a Teduccio			Anno	2025	Semestre	1
Tipologia	Negozi		Stato	Normale			Superficie [L/N]		L
Valori di mercato [€/mq]		Min	980,00		Max	2.000,00		Saggio su min [%]	6,00
Valori locazione [€/mqxmese]		Min	4,90		Max	10,00		Saggio su max [%]	6,00
Stima in condizioni normali [€/mq]			1.200,00			Stima allo stato attuale [€/mq]			1.200,00
Più probabile valore di mercato [€]			50.760,00			Canone di locazione [€/mese]			253,80

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

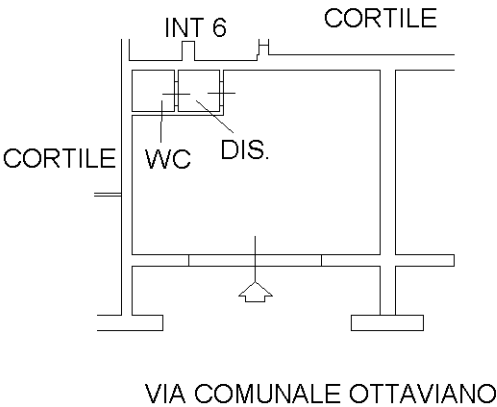
Dichiarazione protocollo n. NA0437423del 01/08/2012	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Napoli	
Via Comunale Ottaviano	civ. 37
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: SGO	Artiaco Aniello
Foglio: 2	Iscritto all'albo:
Particella: 399	Geometri
Subalterno: 7	Prov. Napoli
	N. 4770

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

INT. 2

H=MT. 3.60



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/12/2025 - Comune di NAPOLI(F839) - < Sez. urbana SGO - Foglio 2 - Particella 399 - Subalterno 7 >
VIA COMUNALE OTTAVIANO n. 37 Interno 2 Piano T

Ultima planimetria in atti