



Area Amministrativa Patrimonio

Servizio Valorizzazione del Patrimonio

SCHEDA TECNICA IMMOBILE

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome	Nome	Qualifica

1. ANAGRAFE IMMOBILE

Comune	Napoli	Regione	Campania	Codice B.U.	13420200LC02	
Quartiere	S. Carlo All'arenella			Municipalità	3	
Indirizzo	Via Santi Giovanni e Paolo				Civico	nn. 46 -47
Anno di costruzione	Scala	-	Piano	Terra	Interno	2
Destinazione d'uso <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>				Commerciale		
Accessibilità		Direttamente dai civici nn. 46 e 47 di via Santi Giovanni e Paolo				
Presenza barriere architettoniche		No				
Stato Occupazionale		Libero				

2. SUPERFICIE [mq]

Sup. principale	64,00	Sup. accessoria	0,00	Sup. scoperta	0,00
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	64,00	Valore	0,00	Valore	0,00
Totale superficie commerciale [mq]		64,00			

3. DATI CATASTALI

Immobile accatastato	Si	X	No	Accatastamento da variare							
Variazione catastale suggerita											
Catasto di	Napoli		Terreni	Fabbricati	X	Sezione	SCA				
Foglio	22	Particella	280	Sub	102	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		X		
Idrico	X		X		
Riscaldamento					
Condizionamento					
Telefonico					
TV					
Ascensore					

STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO

Scadente	Mediocre	X	Normale	Ottimo
----------	----------	----------	---------	--------

5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il locale in oggetto è ubicato alla via Santi Giovanni e Paolo ai civici nn. 46 e 47 ed è a destinazione Commerciale. La superficie totale, valutata così come indicato dal documento "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati – Quotazione Omi", è pari a **64,00 mq**. Si presume in mediocri condizioni manutentive sia edili che impiantistiche. La valutazione del canone viene effettuata assumendo lo stato conservativo attuale mediocre (così come riportato nella nota PG/2024/254637 del 28/03/2024) e considerando i valori della zona omogenea di riferimento relativi, in coerenza con la tipologia di utilizzo del bene in argomento, alla tipologia "Negozii".

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

Zona OMI	C25	Denominazione	Semicentrale/San Giovanniello-Orto Botanico		Anno	2025	Semestre	1
Tipologia	Negozi	Stato	Mediocre (-€400,00)		Superficie [L/N]	L		
Valori di mercato [€/mq]	Min	1.200,00	Max	2.450,00	Saggio su min [%]	6,00		
Valori locazione [€/mqxmese]	Min	6,00	Max	12,20	Saggio su max [%]	5,98		
Stima in condizioni normali [€/mq]	2.000,00		Stima allo stato attuale [€/mq]		1.600,00			
Più probabile valore di mercato [€]	102.400,00		Canone di locazione [€/mese]		510,96			

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

Dichiarazione protocollo n. NA0532358 del 10/10/2012

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

Via Santi Giovanni E Paolo

civ. 46-47

Identificativi Catastali:

Sezione: SCA
Foglio: 22
Particella: 280
Subalterno: 102

Compilata da:
Norelli Luigi

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Napoli

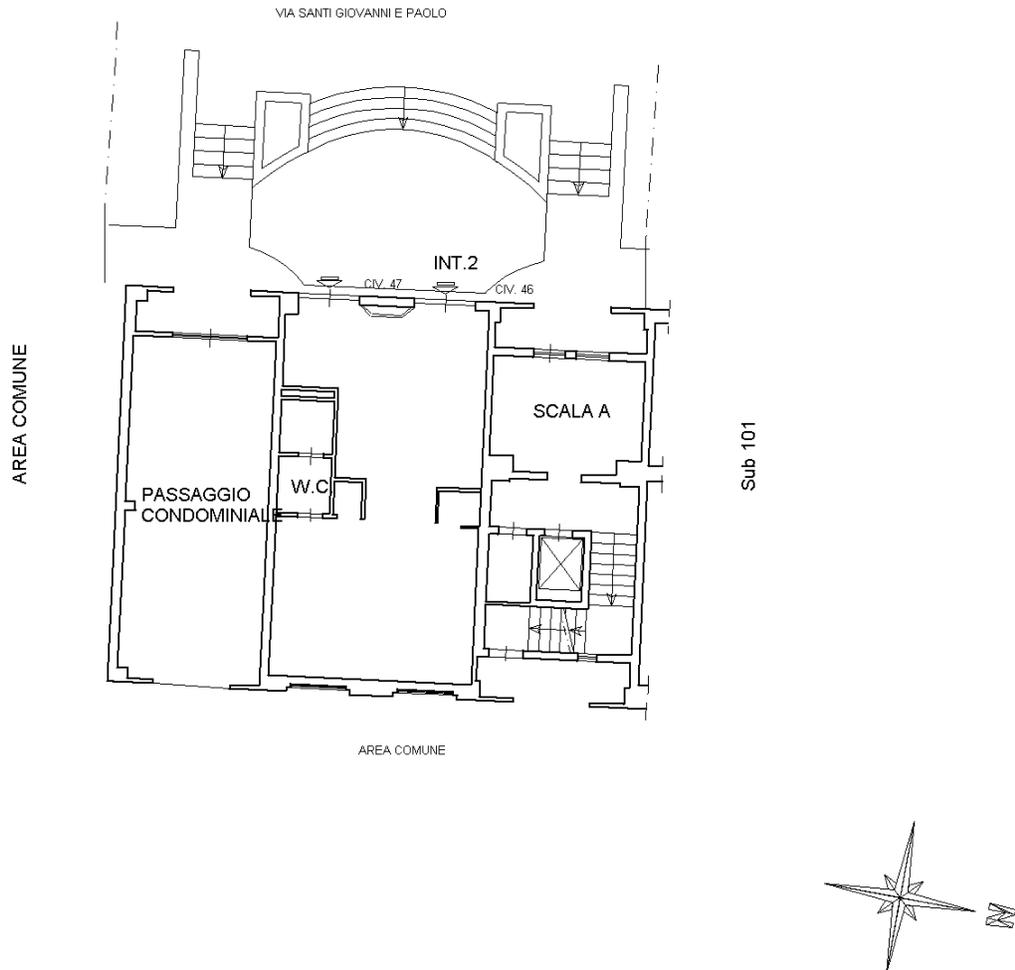
N. 08913

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

H = 2,80



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/04/2024 - Comune di NAPOLI(F839) - < Sez. urbana SCA - Foglio 22 - Particella 280 - Subalterno 102 >
VIA SANTI GIOVANNI E PAOLO n. 46-47 Edificio 2 Interno 2 Piano T