

SCHEMA TECNICA IMMOBILE

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome	Nome	Qualifica

1. ANAGRAFE IMMOBILE

Comune	Napoli	Regione	Campania	Codice B.U.	10L102000T03
Quartiere	San Giovanni a Teduccio			Municipalità	6
Indirizzo	Via Comunale Ottaviano				Civico 71
Anno di costruzione	Scala	Piano	Terra	Interno	3
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	53,00	Sup. accessoria	0,00	Sup. scoperta	0,00
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	53,00	Valore	0,00	Valore	0,00
Totale superficie commerciale [mq]	53,00				

3. DATI CATASTALI

Immobile accatastato	Si	X	No	Accatastamento da variare	
Variazione catastale suggerita					
Catasto di	Napoli	Terreni		Fabbricati	X
Foglio	2	Particella	408	Sub	4
				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 3 dell'edificio ubicato in via Comunale Ottaviano. E' posto al piano terra e presenta un unico accesso, il numero 71 di via Comunale Ottaviano. Si compone di un unico grande ambiente con annesso antibagno e bagno. Al riguardo, si evidenzia che il verbale di sopralluogo del 17/04/2026, trasmesso con nota PG/2026/467364 del 21/04/2026, descrive nel dettaglio le seguenti difformità planimetriche, riscontrando la presenza di due piccoli servizi igienici in luogo dell'antibagno e del singolo WC previsti dalla planimetria inventariale. La superficie commerciale risulta pari a circa mq 53,00 (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 "Negozio".

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	2
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 [€]			63.600,00		Canone di locazione [€/mese]			318,00	

MODULARIO
F. rig. rend. 407



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

647893

15/11/2002

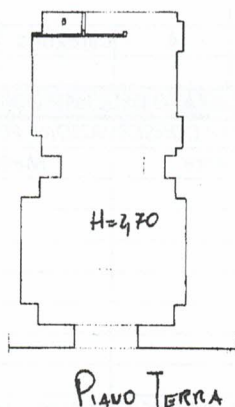
MOD. BN (CEU)

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **Napoli** via **Comunale Ottaviano** CIV.....

Cod. IBU 10L102_000T03



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal **Arch. Trionfante Ernesto**
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
F. **SGO 2**
n. **408** sub. **4**

Iscritto all'albo de **gli Architetti**
della provincia di **Napoli** n. **2006**
data **15/11/2002** Firma **[Signature]**

inatti (1)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/09/2016 - Comune di NAPOLI (F839) - Sez. urbana SGO - Foglio 2 - Particella 408 - Subalterno 4 -
VIA COMUNALE OTTAVIANO Interno 3 Piano T