

SCHEMA TECNICA IMMOBILE

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome	Nome	Qualifica

1. ANAGRAFE IMMOBILE

Comune	Napoli		Regione	Campania		Codice B.U.	12LRT300LC03	
Quartiere	Scampia					Municipalità		8
Indirizzo	Via Bakù						Civico	27
Anno di costruzione		Scala		Piano	Terra	Interno	IS.T3 – Interno 3	
Destinazione d'uso <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>				Commerciale				
Accessibilità			Ingresso direttamente dalla pubblica via Bakù					
Presenza barriere architettoniche			No					
Stato Occupazionale			Libero					

2. SUPERFICIE NETTA [mq]

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

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	776	Sub	64	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		Normale	X	Ottimo	
Presenza Rifiuti				No			

5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità in oggetto fa parte del più ampio compendio immobiliare denominato "IS.T03", sito in via Bakù, nell'ambito della Municipalità 8 del Comune di Napoli. Nello specifico, il locale è ubicato al piano terra e presenta una superficie commerciale di circa 50 mq, determinata in conformità alle linee guida del "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI". La stima del canone è stata effettuata applicando i valori della banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento E42, relativi al secondo semestre del 2025 (ultimo dato disponibile) e specifici per la tipologia "Negozi". Ai fini della presente valutazione, il cespite è stimato in stato conservativo "normale", in linea con le risultanze del verbale di sopralluogo dell'11/03/2026 (allegato alla nota prot. PG/2026/320200 del 13/03/2026). Nel medesimo verbale si segnalano, tuttavia, alcune variazioni dei vani di accesso al locale rispetto alla planimetria inventariale.

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

Zona OMI	E42	Denominazione	SUBURBANA/ Scampia, Don Guanella, Monte Rosa, Rione San Gaetano				Anno	2025	Semestre	2
Tipologia	Commerciale		Stato	Normale				Superficie [L/N]		L
Valori di mercato [€/mq]		Min	760,00		Max	1.550,00		Saggio su min [%]		5,53
Valori locazione [€/mqxmese]		Min	3,50		Max	7,10		Saggio su max [%]		5,50
Stima in condizioni normali [€/mq]			1.100,00			Stima allo stato attuale [€/mq]			1.100,00	
Più probabile valore di mercato [€]			55.000,00			Canone di locazione [€/mese]			252,61	

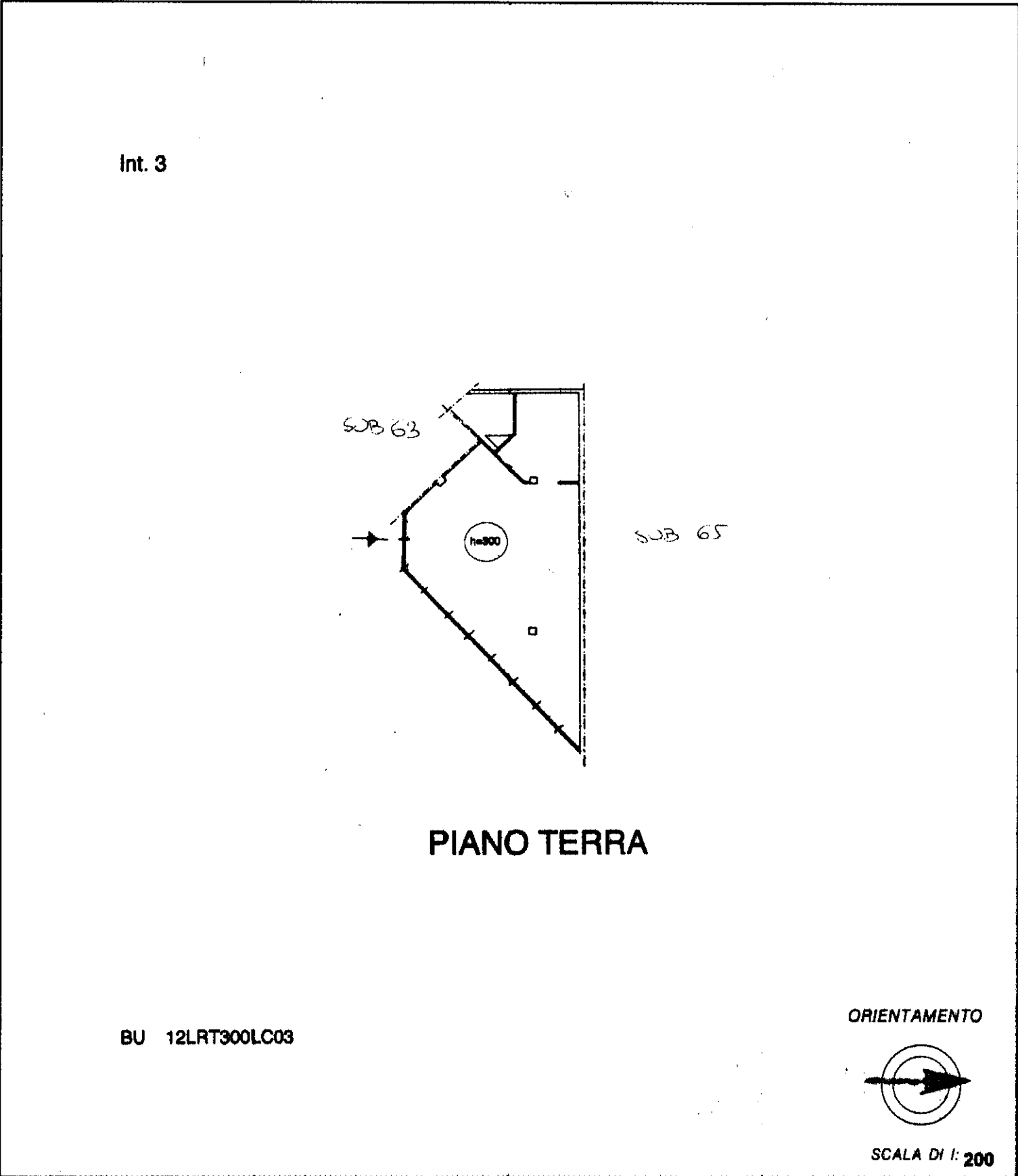
MODULARIO
F. rig. rend. 487

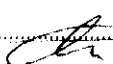


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)
Planimetria di u.i.u. in Comune di **NAPOLI** via **GHISLERI** **ARCANGELO** civ. **T3**

64782815/11/2002MOD. **BN** (CEU)

LIRE
200



Dichiarazione di N.C. ☒ Denuncia di variazione ☐	Compilata dal GEOMETRA (Titolo, cognome e nome) ARTIAGO ANIELLO Iscritto all'albo dei GEOMETRI della provincia di NAPOLI n. 4770 data 15/11/2002 Firma 	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali F. SCA2 n. 776 sub. 64		