

SCHEDA TECNICA IMMOBILE

Tecnici incaricati del sopralluogo

Foglio incaricati del sopralluogo		
Cognome	Nome	Qualifica

1. ANAGRAFE IMMOBILE

Comune	Napoli	Regione	Campania	Codice B.U.	13210100LC01		
Quartiere	San Pietro a Patierno				Municipalità	7	
Indirizzo	Via Nuovo Tempio					Civico	27
Anno di costruzione		Scala		Piano	Terra	Interno	
Destinazione d'uso <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>				Negozio			
Accessibilità		Direttamente dal civico n.27 di via Nuovo Tempio					
Presenza barriere architettoniche		No					
Stato Occupazionale		Libero					

2. SUPERFICIE NETTA [mq]

Interna principale	68,00	Sup. accessoria	0,00	Sup. scoperta	0,00
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	68,00	Valore	0,00	Valore	0,00
Totale superficie commerciale [mq]		68,00			

3. DATI CATASTALI

[illegible]

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

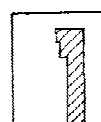
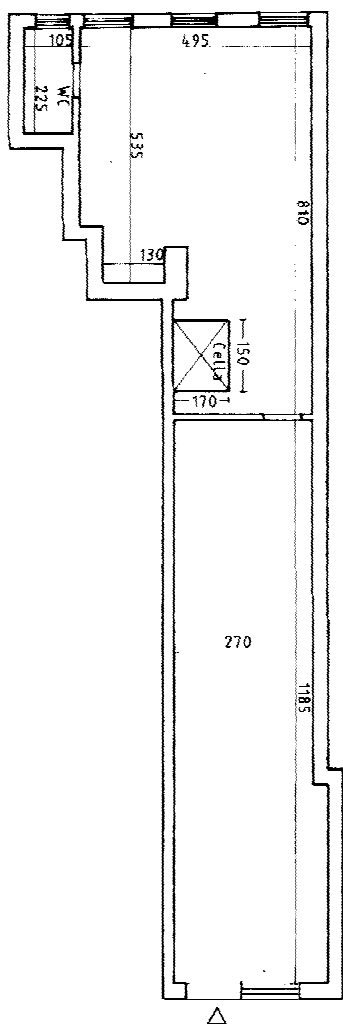
Scadente		Mediocre		Normale	X	Ottimo	
Presenza Rifiuti				No			

5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

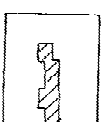
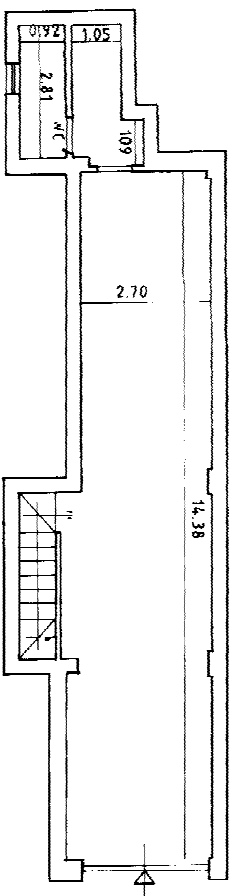
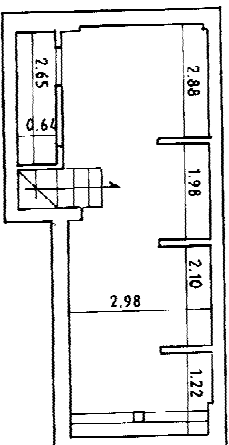
Il cespite in oggetto, come si evince dalla documentazione agli atti, si sviluppa su un unico piano terra ed è composto da due vani. Il primo ha accesso diretto dal civico 27 di Via Nuovo Tempio; il secondo, collegato al primo tramite un'apertura interna, prospetta sul cortile retrostante e ospita un locale igienico. L'immobile, adibito ad attività commerciale, presenta una superficie commerciale di 68,00 mq, calcolata secondo le istruzioni del "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". In base al verbale di sopralluogo del 04/08/2026 (allegato alla nota PG/2026/845885 del 06/08/2026), il bene risulta complessivamente in normali condizioni manutentive, sia edili che impiantistiche. La valutazione del canone viene effettuata ad oggi, in considerazione delle attuali condizioni conservative di livello normale e applicando i valori dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento (E3) con destinazione d'uso "Negozio".

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

Zona OMI	E3	Denominazione	Suburbana/S. Pietro a Patierno			Anno	2025	Semestre	2
Tipologia	Negozio		Stato	Normale			Superficie [L/N]		L
Valori di mercato [€/mq]		Min	880,00		Max	1.800,00		Saggio su min [%]	6,00
Valori locazione [€/mqx mese]		Min	4,40		Max	9,00		Saggio su max [%]	6,00
Stima in condizioni normali [€/mq]			1.600,00			Stima allo stato attuale [€/mq]			1.600,00
Più probabile valore di mercato [€]			108.800,00			Canone di locazione [€/mese]			544,00



PIANO TERRA



PIANO TERRA