COMUNE DI NAPOLI

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.		**832900008**	
Quartiere	**Soccavo**					Municipalità		**9**	
Indirizzo	**Via dell'Epomeo**							Civico	**479**
Anno di costruzione		Scala		**-**	Piano	**Terra**	Interno		
Destinazione d'uso *Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito…*					**Magazzino - locale deposito**				
Accessibilità					**Direttamente dal civico n. 479 di via dell'Epomeo**				
Presenza barriere architettoniche					**No**				
Stato Occupazionale					**Libero**				

2. SUPERFICIE [mq]

Sup. principale	20,00	Sup. accessoria	0,00	Sup. scoperta	0,00
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	20,00	Valore	0,00	Valore	0,00
Totale superficie commerciale [mq]		**20,00**			

3. DATI CATASTALI

Immobile accatastato			Si	**X**	No		Accatastamento da variare				
Variazione catastale suggerita											
Catasto di	**Napoli**			Terreni			Fabbricati	**X**		Sezione	**SOC**
Foglio	**4**	Particella	**399**	Sub	**66**	Categoria	**C/2**	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	

5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il locale in oggetto è ubicato in via dell'Epomeo, civico n. 479, ed è destinazione deposito. **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 20,00 mq.** Si presenta in mediocri condizioni manutentive sia edili che impiantistiche, desunte dalla documentazione allegata alla nota con PG/2026/986883 del 21/09/2026. L**a valutazione del canone viene effettuata assumendo lo stato conservativo attuale normale e considerando i valori della zona omogenea di riferimento relativi,** in coerenza con la tipologia di utilizzo del bene in argomento, **alla tipologia "Magazzini".**

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

Zona OMI	**D33**	Denominazione	**Periferica/Via Epomeo**			Anno	**2025**	Semestre	**2**
Tipologia	**Magazzini**		Stato	**Normale**			Superficie [L/N]		**L**
Valori di mercato [€/mq]		Min	470,00		Max	950,00	**Saggio su min [%]**		**5,11**
Valori locazione [€/mqxmese]		Min	2,00		Max	3,90	**Saggio su max [%]**		**4,93**
Stima in condizioni normali [€/mq]			950,00		Stima allo stato attuale [€/mq]			950,00	
Più probabile valore di mercato [€]			19.000,00		**Canone di locazione [€/mese]**			**79,43**	

Napoli, 04/11/2026

Il Tecnico

COMUNE DI NAPOLI

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.		**832900009**		
Quartiere	**Soccavo**					Municipalità	**9**		
Indirizzo	**Via dell'Epomeo**						Civico	**479**	
Anno di costruzione		Scala	-	Piano	**Terra**	Interno			
Destinazione d'uso *Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito…*				**Magazzino - locale deposito**					
Accessibilità			**Direttamente dal civico n. 479 di via dell'Epomeo**						
Presenza barriere architettoniche			**No**						
Stato Occupazionale			**Libero**						

2. SUPERFICIE [mq]

Sup. principale	21,00	Sup. accessoria	0,00	Sup. scoperta	0,00
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	21,00	Valore	0,00	Valore	0,00
Totale superficie commerciale [mq]		**21,00**			

3. DATI CATASTALI

Immobile accatastato			Si	**X**	No		Accatastamento da variare				
Variazione catastale suggerita											
Catasto di	**Napoli**			Terreni			Fabbricati	**X**		Sezione	**SOC**
Foglio	**4**	Particella	**399**	Sub	**65**	Categoria	**C/2**	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	

5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

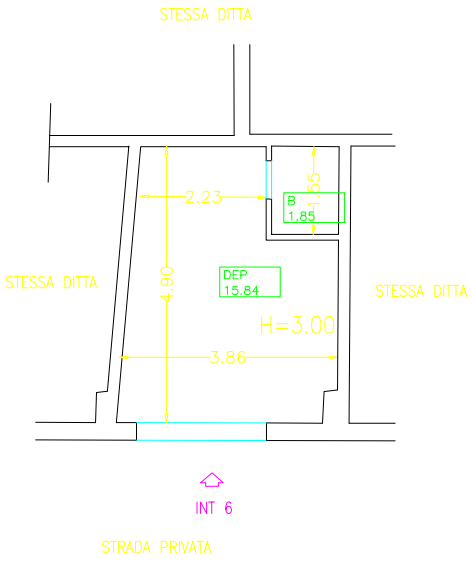
Il locale in oggetto è ubicato in via dell'Epomeo, civico n. 479, ed è destinazione deposito. **La superficie totale,** valutata così come indicato dal documento "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati – Quotazione Omi", **è pari a 20,00 mq.** Si presenta in mediocri condizioni manutentive sia edili che impiantistiche, desunte dalla documentazione allegata alla nota con PG/2026/986883 del 21/09/2026. L**a valutazione del canone viene effettuata assumendo lo stato conservativo attuale normale e considerando i valori della zona omogenea di riferimento relativi,** in coerenza con la tipologia di utilizzo del bene in argomento, **alla tipologia "Magazzini".**

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

Zona OMI	**D33**	Denominazione	**Periferica/Via Epomeo**			Anno	**2025**	Semestre	**2**
Tipologia	**Magazzini**		Stato	**Normale**			Superficie [L/N]		**L**
Valori di mercato [€/mq]		Min	470,00		Max	950,00	**Saggio su min [%]**		**5,11**
Valori locazione [€/mqxmese]		Min	2,00		Max	3,90	**Saggio su max [%]**		**4,93**
Stima in condizioni normali [€/mq]			950,00		Stima allo stato attuale [€/mq]			950,00	
Più probabile valore di mercato [€]			19.950,00		**Canone di locazione [€/mese]**			**83,40**	

Napoli, 22/09/2026

Il Tecnico



COMUNE DI NAPOLI

codice: 83290000 8

comune: NAPOLI

indirizzo: Via Epomeo 465

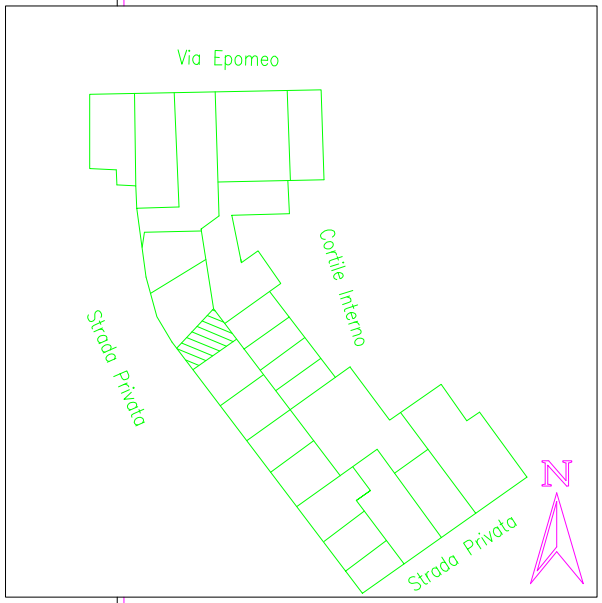
isolato | comparto | stralcio | edificio

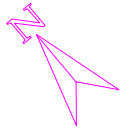
compilato da: ING. FABIANA CUOMO

data: 21/06/2004

Scala 1:100

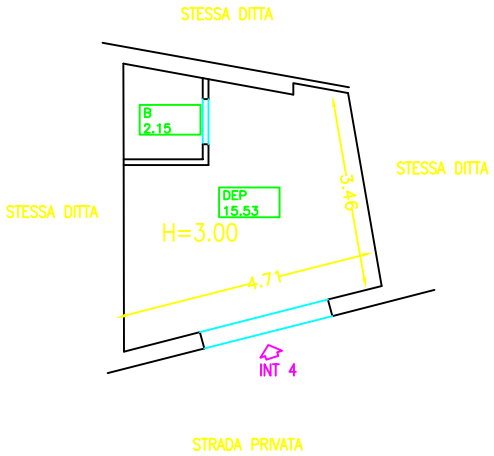
Studio	Studio Politecnico Italiano srl
Squadra	SPI-SQ 05
Timbro Firma	Ing.Francesco Fabbrocino





scala	piano	interno
	TE	6

ROMEO Gestioni



COMUNE DI NAPOLI

codice
8329000009

comune
NAPOLI

indirizzo
Via Epomeo 465

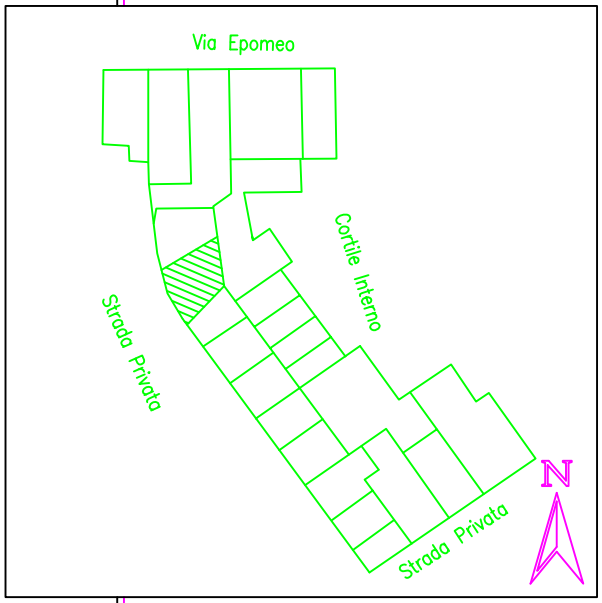
isolato	comparto	stralcio	edificio

compilato da
ING. FABIANA CUOMO

data
21/06/2004

Scala 1:100

Studio	Studio Politecnico Italiano srl
Squadra	SPI-SQ 05
Timbro Firma	Ing.Francesco Fabbrocino





scala	piano	interno
	TE	4

ROMEO Gestioni