

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
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. La 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 [€/mqx mese]	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		

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 <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>				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. La 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	



COMUNE DI NAPOLI

codice

832900008

comune

NAPOLI

indirizzo

Via Epomeo

465

isolato comparto stralcio edificio

compilato da

ING. FABIANA CUOMO

data

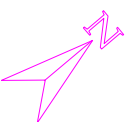
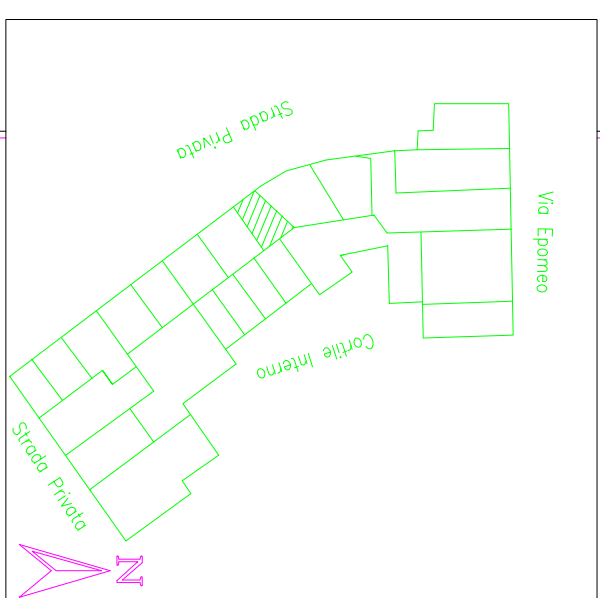
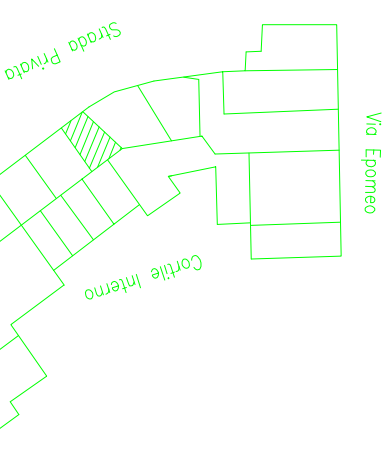
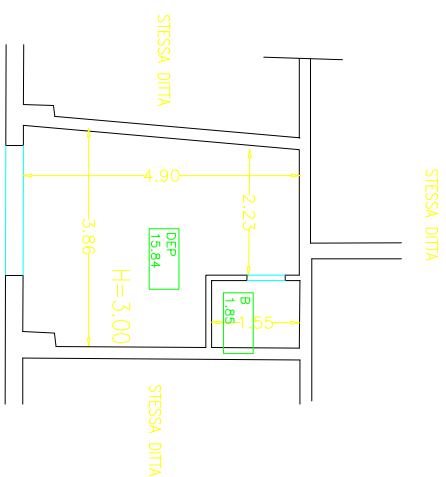
21/06/2004

Scala 1 : 1 00

Studio Studio Politecnico Italiano srl

Squadra SPL-SQ 05

Timbro Ing.Francesco Fabbrocino
Firma



scala

piano

interno





COMUNE DI NAPOLI

codice
832900009

comune

NAPOLI

indirizzo

Via Epomeo 465

isolato comparto stivale edificio

completato da

ING. FABIANA CUOMO

data

21/06/2004

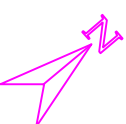
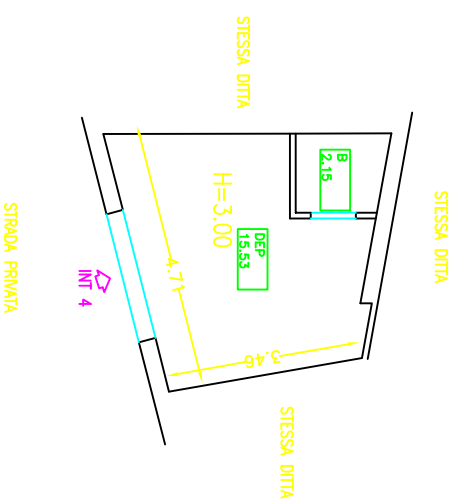
Scala 1 : 1 00

Studio Studio Politecnico Italiano srl

Squadra SPL-SQ 05

Timbro Ing.Francesco Fabbriccino

Firma



Via Epomeo

Cortile Interno

Strada Privata

Strada Privata



scala piano interno
TE 4

