



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 I.B.U.	9129007002
Quartiere	Arenella			Municipalità	5
Indirizzo	Via Enrico Caruso			Civico	8-9
Anno di costruzione	Scala	-	Piano	T	Interno
Destinazione d'uso Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...					Commerciale
Accessibilità					
Presenza barriere architettoniche					
Stato Occupazionale					

2. SUPERFICIE NETTA [mq]

Interna principale	28,00	Pertinenze esclusive accessorie	0,00	Sup. scoperta ad uso esclusivo	0,00
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	28,00	Valore	0,00	Valore	0,00
Totale superficie commerciale [mq]	28,00				

3. DATI CATASTALI

Immobile accatastato	Si	No	Accatastamento da variare	
Variazione catastale suggerita				
Catasto di	Napoli	Terreni	Fabbricati	X
Foglio	5	Particella	1087	Sub
			9	Categoria
			C/1	Consist.
				Sezione
				AVV
				Rendita

4. STATO DELL'IMMOBILE

STATO DI CONSERVAZIONE FINITURE

	Scadente	Mediocre	Normale	Ottimo
Pavimenti			X	
Intonaci/Pitturazioni			X	
Bagno			X	
Bagno di servizio			X	
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
----------	----------	---------	---	--------

5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il cespite in oggetto è sito alla via Via Enrico Caruso civv. 8-9, con destinazione d'uso negozio. L'immobile è costituito da n.1 vano e da annessi servizi, tutti distribuiti al piano terra.

La superficie utile risulta complessivamente pari a circa mq 28,00 (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").

Si ipotizzano complessivamente in normali condizioni manutentive sia edili che impiantistiche.

La valutazione del canone viene effettuata ad oggi, assumendo la posizione strategica del cespite e ipotizzando lo stato conservativo attuale (quindi normale), confrontando i valori dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento (C29) con destinazione d'uso "Negozio".

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

Zona OMI	C29	Denominazione	Semientrale/VOMERO ALTO, VIA CASTELLINO, VIA FONTANA, VIA CAVALLINO, VIA GIGANTE, VIA SAN DOMENICO	Anno	2025	Semestre	2
Tipologia	Negozi	Stato	Normale	Superficie [L/N]	L		
Valori di mercato [€/mq]	Min	2.050,00	Max	4.200,00	Saggio su min [%]	6,03	
Valori locazione [€/mqx mese]	Min	10,3	Max	21,0	Saggio su max [%]	6,00	
Stima in condizioni normali [€/mq]		3.125,00	Stima allo stato attuale [€/mq]		3.125,00		
Più probabile valore di mercato [€]		87.500,00	Canone di locazione [€/mese]		438,57		

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Dichiarazione protocollo n. NA0498080 del 20/09/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Napoli

Via Enrico Caruso

civ. 8/9

Identificativi Catastali:

Sezione: AVV

Foglio: 5

Particella: 1087

Subalterno: 9

Compilata da:

Sorrentino Fabiana

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Napoli

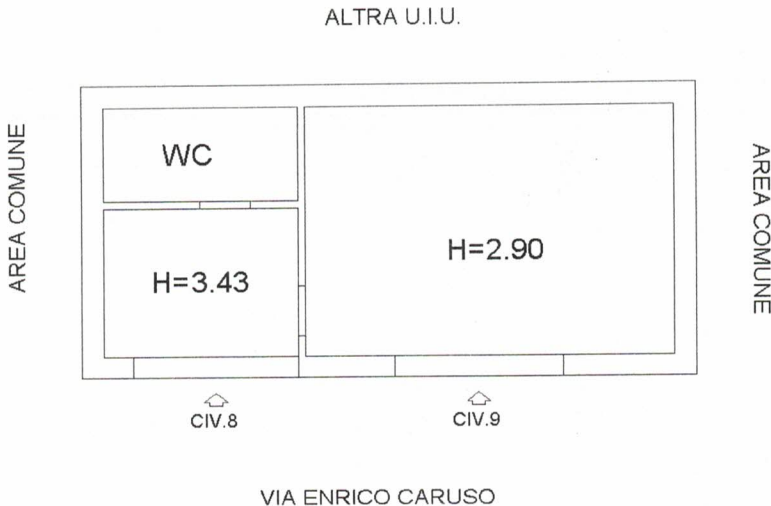
N. 7095

Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO TERRA

Int. 2



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/02/2025 - Comune di NAPOLI (F839) - < Sez. urbana AVV - Foglio 5 - Particella 1087 - Subalterno 9 >
VIA ENRICO CARUSO n. 8/9 Interno 2 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 17/02/2025 - n. T39903 - Richiedente: [redacted]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)