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.		**70290B001**		
Quartiere	**Chiaia**				Municipalità		**1**		
Indirizzo	**Viale Anton Dohrn**						Civico	**snc**	
Anno di costruzione		Scala	-	Piano	**Terra**	Interno			
Destinazione d'uso *Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito…*				**Commerciale**					
Accessibilità			**Direttamente dal Viale Anton Dohrn**						
Presenza barriere architettoniche			**No**						
Stato Occupazionale			-						

2. SUPERFICIE [mq]

Sup. principale	35,00	Sup. accessoria	50,00	Sup. scoperta	0,00
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	35,00	Valore	25,00	Valore	0,00
Totale superficie commerciale [mq]		**60,00**			

3. DATI CATASTALI

Immobile accatastato			Si	**X**	No		Accatastamento da variare			*** Si veda descrizione**	
Variazione catastale suggerita											
Catasto di	**Napoli**			Terreni			Fabbricati	**X**		Sezione	**CHI**
Foglio	**14**	Particella	**548**	Sub		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				**X**	
Condizionamento					
Telefonico					
TV					
Ascensore					

STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO

Scadente		Mediocre		Normale	**X**	Ottimo	

5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il cespite in oggetto, dotato di un doppio accesso — uno su viale A. Dohrn e l'altro direttamente dall'interno della Villa Comunale —, si sviluppa su due livelli (piano terra e primo piano).Il piano terra è composto da un ambiente principale adibito a locale vendita e da due vani accessori: un deposito (collegato internamente al locale vendita ma dotato anche di un'uscita indipendente) e un locale servizi. Entrambi i vani accessori dispongono di un proprio accesso dall'esterno. Il primo piano, che occupa solo parzialmente la proiezione del piano terra, ospita invece n. 4 locali deposito con un'altezza interna di 2,50 metri. La superficie commerciale complessiva è pari a 60,00 mq, calcolata in conformità alle linee guida del documento "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI".L'immobile viene stimato nello stato manutentivo attuale, riscontrato come normale sia per le componenti edili sia per quelle impiantistiche. Di conseguenza, la valutazione del canone di locazione viene effettuata ad oggi applicando lo stato conservativo "normale" e prendendo come riferimento le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate per la zona OMI B19 (destinazione d'uso "Negozi").A tal proposito, si evidenzia una discordanza documentale: dalla visura catastale dell'immobile emergono dati difformi rispetto a quanto riportato nell'inventario comunale. Nello specifico, la visura indica come ubicazione "Strada comunale Nuova villa" (a fronte dell'indicazione dell'inventario che riporta A. Dohrn) e censisce l'unità in categoria C/2 (deposito/magazzino), mentre l'inventario del Comune la riporta in categoria C/1 (negozi e botteghe).

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

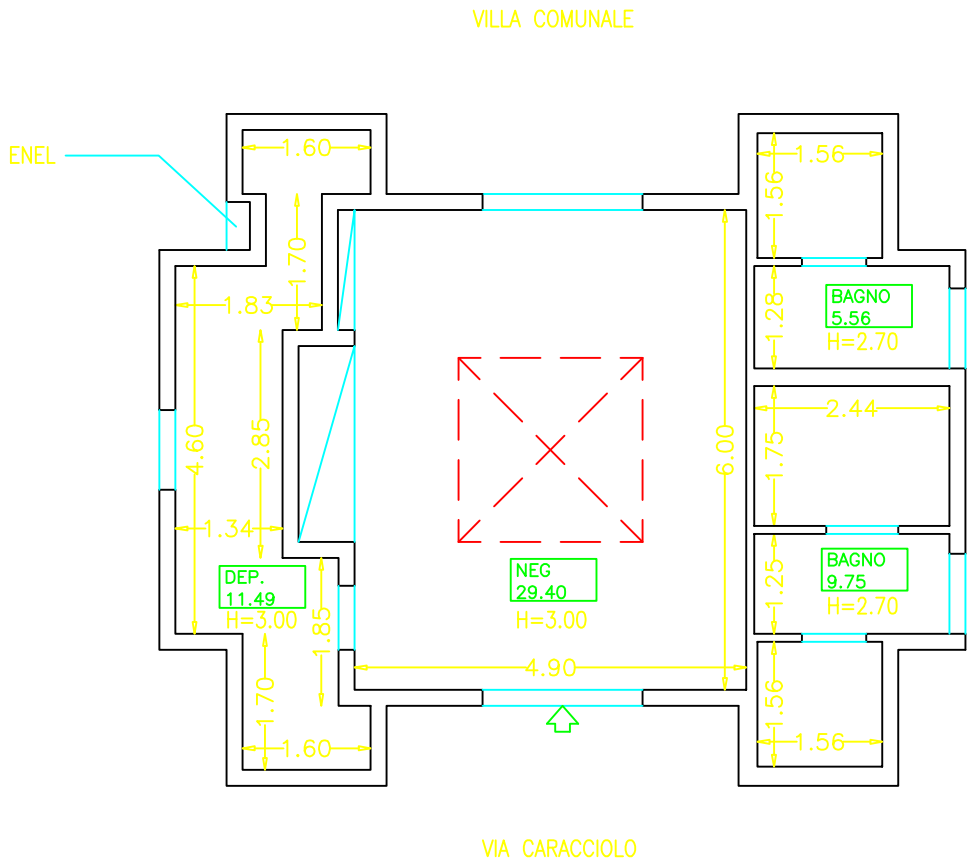
Zona OMI	**B19**	Denominazione	**Centrale/Fascia costiera di pregio**			Anno	**2025**	Semestre	**2**
Tipologia	**Negozi**		Stato	**Normale**			Superficie [L/N]		**L**
Valori di mercato [€/mq]		Min	2.600,00		Max	5.300,00	**Saggio su min [%]**		**6,51**
Valori locazione [€/mqxmese]		Min	14,10		Max	28,70	**Saggio su max [%]**		**6,50**
Stima in condizioni normali [€/mq]			5.000,00		Stima allo stato attuale [€/mq]			5.000,00	
Più probabile valore di mercato [€]			300.000,00		**Canone di locazione [€/mese]**			**1.625,73**	

Napoli, 18/09/2026

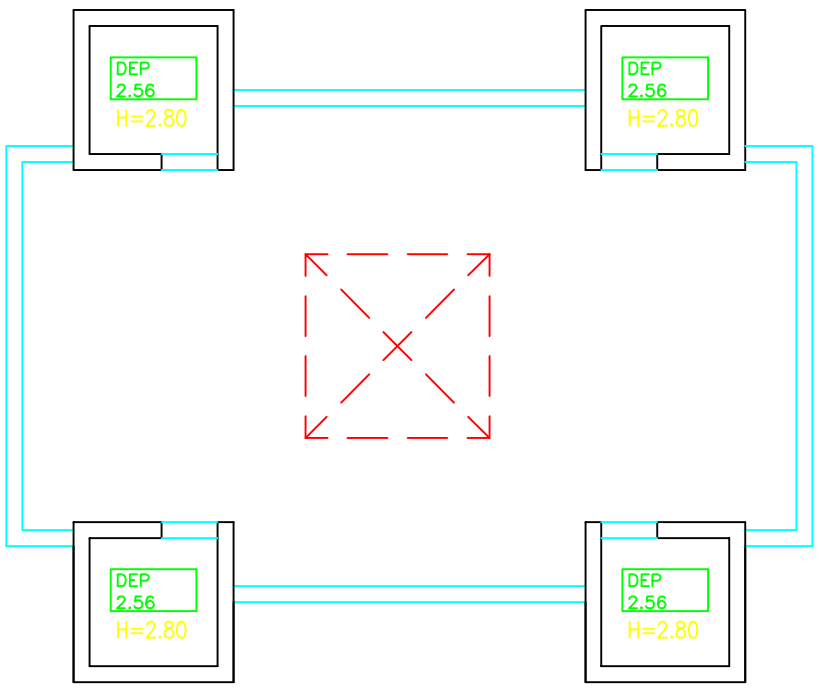
Il Tecnico

CHALET ROSSO

PIANO TERRA



PIANO COPERTURA



N

COMUNE DI NAPOLI

codice
7 0 2 9 0 B 0 0 1

comune
NAPOLI

indirizzo
VIA FRANCESCO CARACCIOLO SNC

isolato	comparto	stralcio	edificio

compilato da
ROMEO GESTIONI SPA

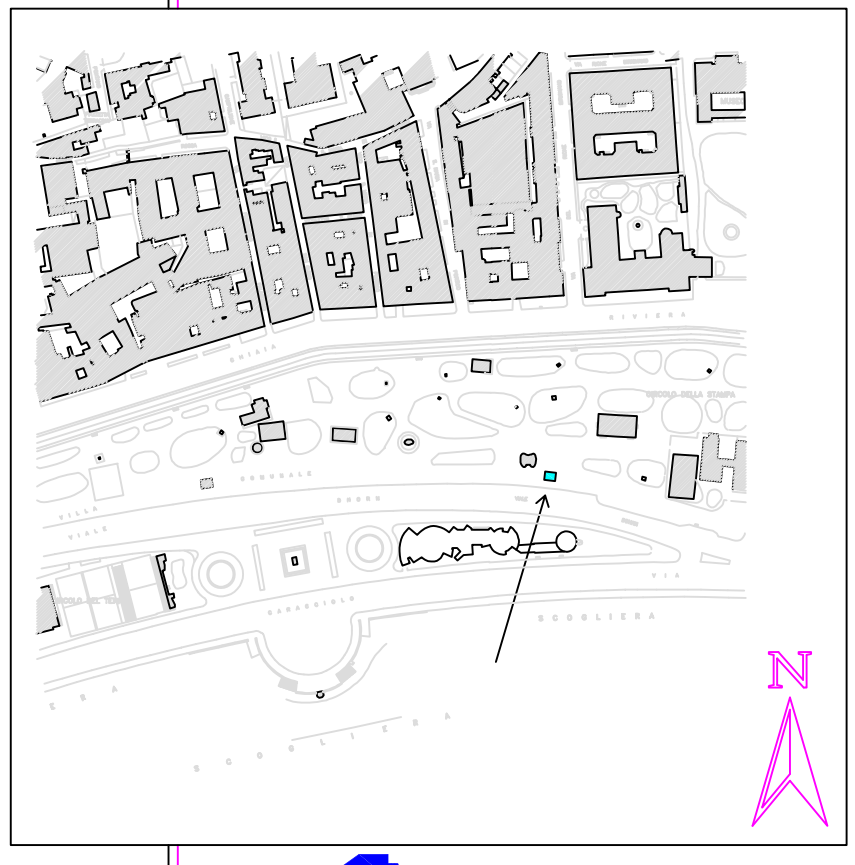
data
16/11/2011

Scala 1/100

Studio

Squadra

Timbro
Firma



N

scala	piano	interno
	TE	

ROMEO Gestioni