

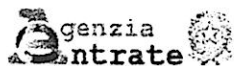


COMUNE DI NAPOLI

Area Patrimonio

Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del
Patrimonio

SCHEDA TECNICA IMMOBILE											
Tecnici incaricati del sopralluogo											
Cognome			Nome				Qualifica				
1. ANAGRAFE IMMOBILE											
Comune	Napoli		Regione	Campania		Codice I.B.U.	990034003				
Quartiere	Chiaia				Municipalità	1					
Indirizzo	Via Riviera di Chiaia						Civico	66/A			
Anno di costruzione	Scala	Piano		T	Interno						
Destinazione d'uso Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...					Negozio						
Accessibilità					Da Via Riviera di Chiaia						
Presenza barriere architettoniche											
Stato Occupazionale											
2. SUPERFICIE NETTA [mq]											
Interna principale	30,00	Sup. accessoria	30,00	Sup. scoperta							
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10						
Valore	30,00	Valore	15,00	Valore	0,00						
Totale superficie commerciale [mq]		45,00									
3. DATI CATASTALI											
Immobile accatastato	Si	X	No	Accatastamento da variare							
Variazione catastale suggerita											
Catasto di	Napoli		Terreni			Fabbricati	X		Sezione	CHI	
Foglio	13	Particella	132	Sub	11	Categoria	C/1	Consist.	53 MQ	Rendita	€ 4.489,04
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	X		Normale		Ottimo				
5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE											
Il cespite in oggetto è sito in Via Riviera di Chiaia 66/A, con destinazione d'uso commerciale. L'immobile è ubicato al piano terra, ed è costituito da un ambiente principale con annessi servizi, dal quale, tramite scala, si accede ad un piano soppalcato. La superficie totale risulta pari a 45,00 mq (valutata così come indicato dal documento "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI"). Risulta in mediocri condizioni manutentive sia edili che impiantistiche. La valutazione del più probabile valore di mercato viene effettuata allo stato conservativo attuale (quindi mediocre), confrontando i valori dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento (B14) con destinazione d'uso "Negozii".											
6. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE - con valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)											
Zona OMI	B14	Denominazione	Centrale/P.ZZA AMEDEO, VIA PARTENOPE, MERGELLINA, PIAZZA DEI MARTIRI, VIA CARACCIOLLO, VIA CRISPI			Anno	2022	Semestre	2		
Tipologia	Uffici		Stato	Mediocre(-400€/mq)		Superficie [L/N]		L			
Valori di mercato [€/mq]	Min	2.650,00	Max	5.400,00	Saggio su min [%]		6,02				
Valori locazione [€/mqxmese]	Min	13,30	Max	27,00	Saggio su max [%]		6,00				
Stima in condizioni normali [€/mq]	4.025,00		Stima allo stato attuale [€/mq]		3.625,00						
Più probabile valore di mercato [€]	163.125,00		Canone di locazione [€/mese]		817,16						



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Centrale/P.ZZA AMEDEO, VIA PARTENOPE, MERGELLINA, PIAZZA DEI
IRI, VIA CARACCIOLO, VIA CRISPI

Codice zona: B14

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

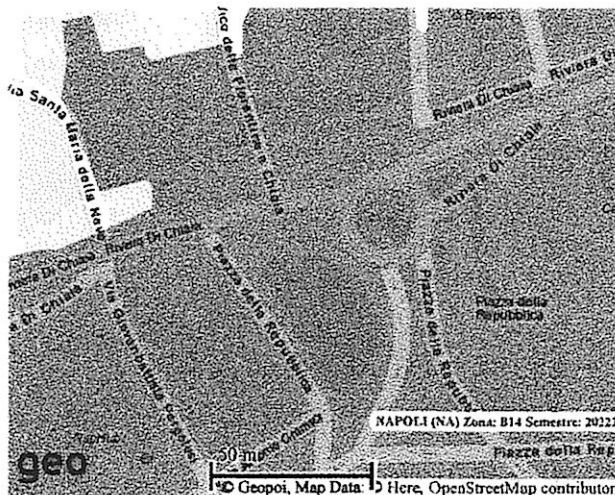
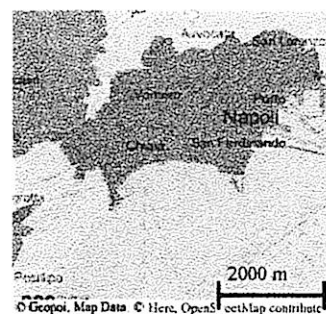
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	870	1750	L	3,5	6,8	L
Negozi	Normale	2650	5400	L	13,3	27	L
Negozi	Ottimo	5300	10800	L	28,8	58,5	L

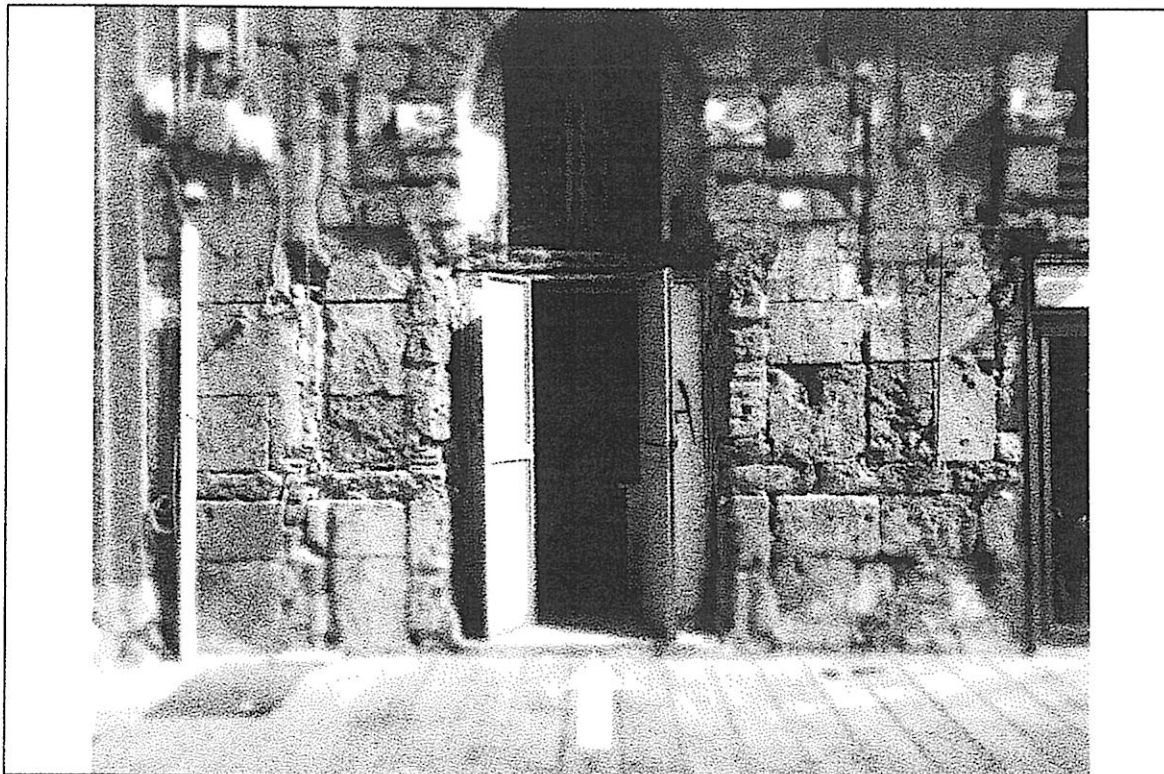
[Stampa](#)

[Legenda](#)

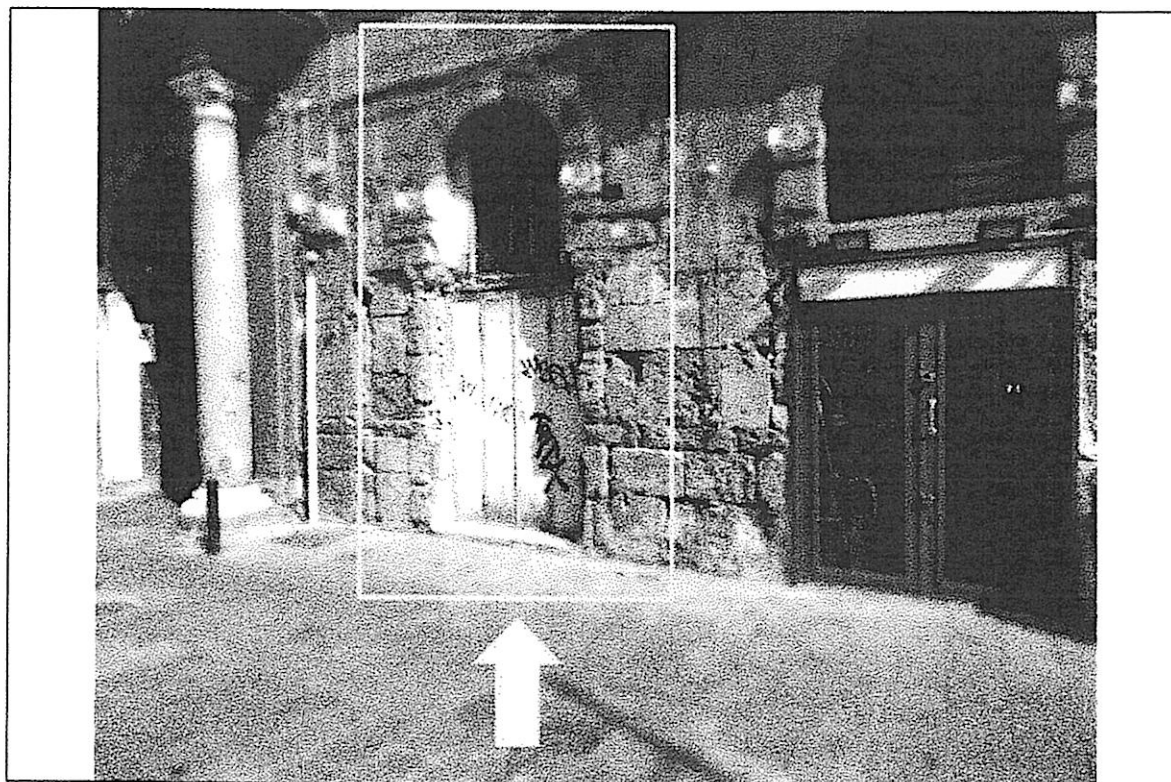
Spazio disponibile per annotazioni



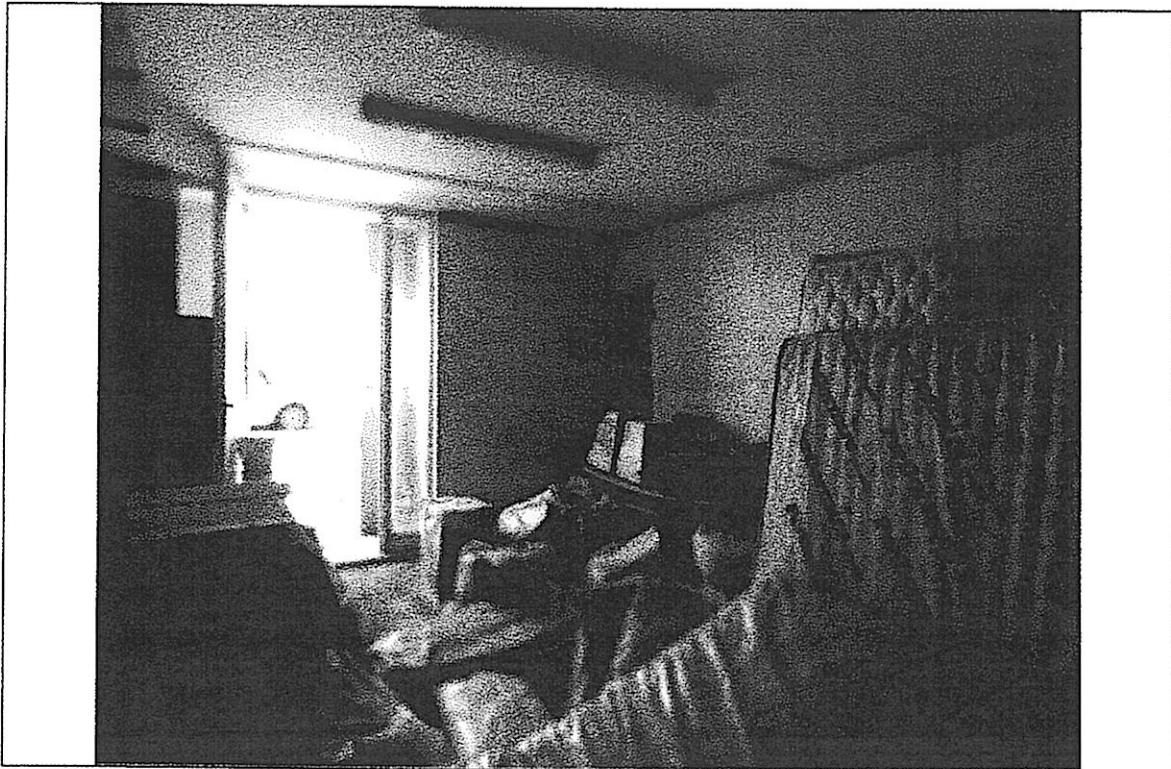
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



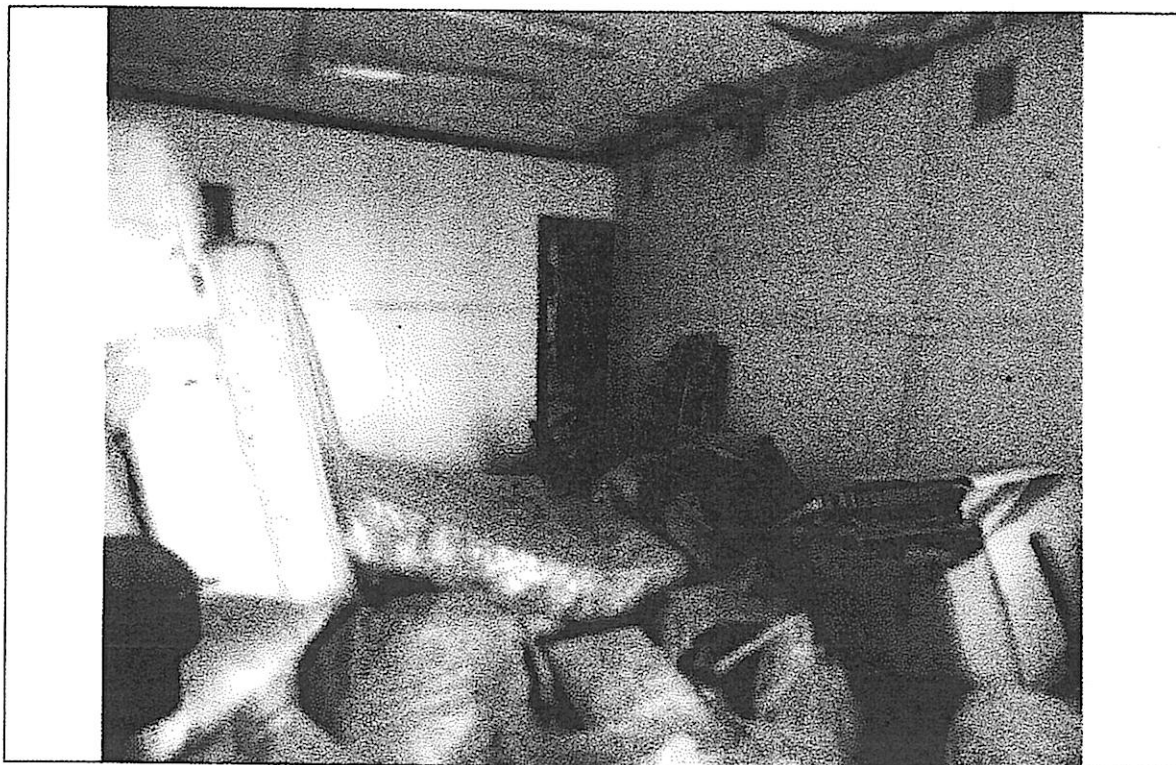
Ingresso Riviera di Chiaia civ. 66/a



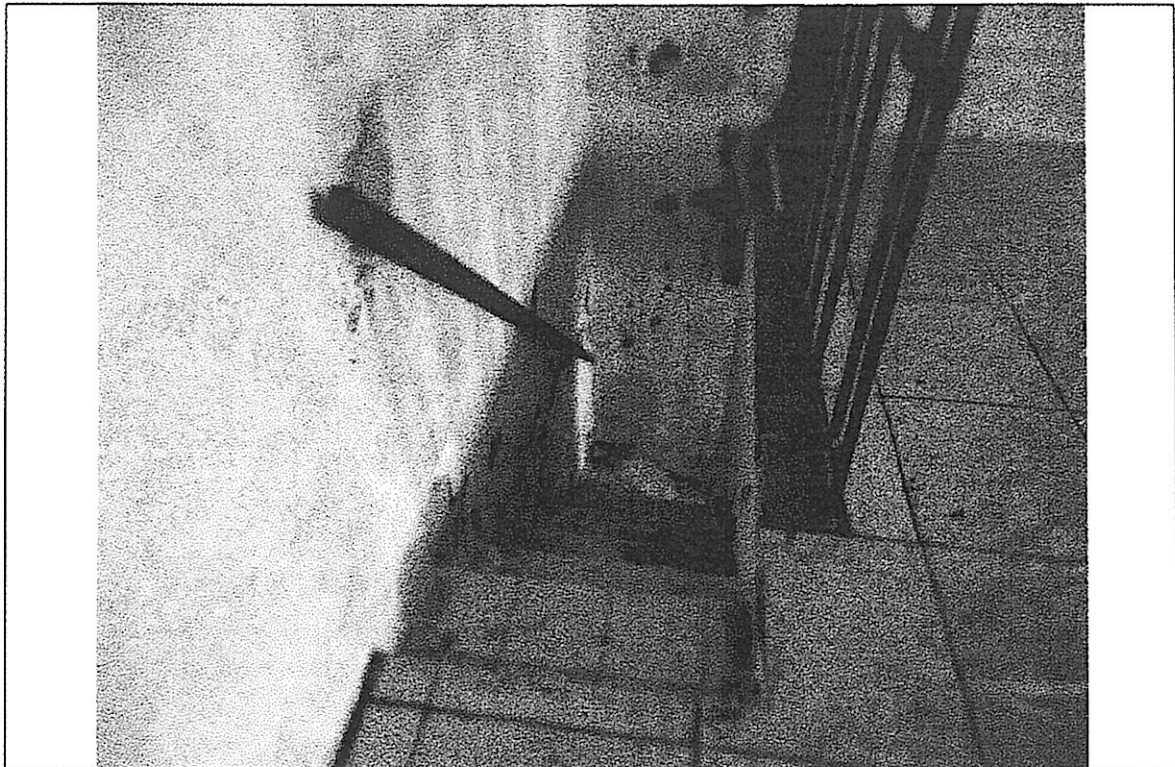
Vista prospettica



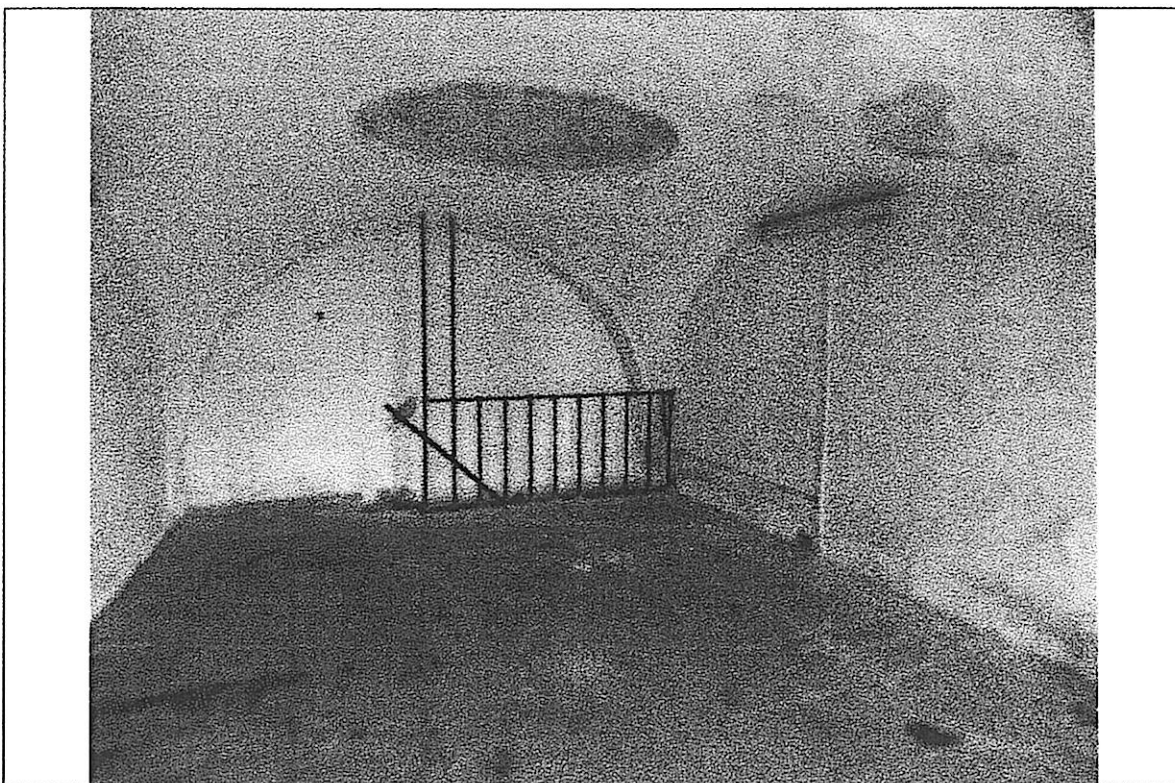
Interno locale piano terra vista porta ingresso



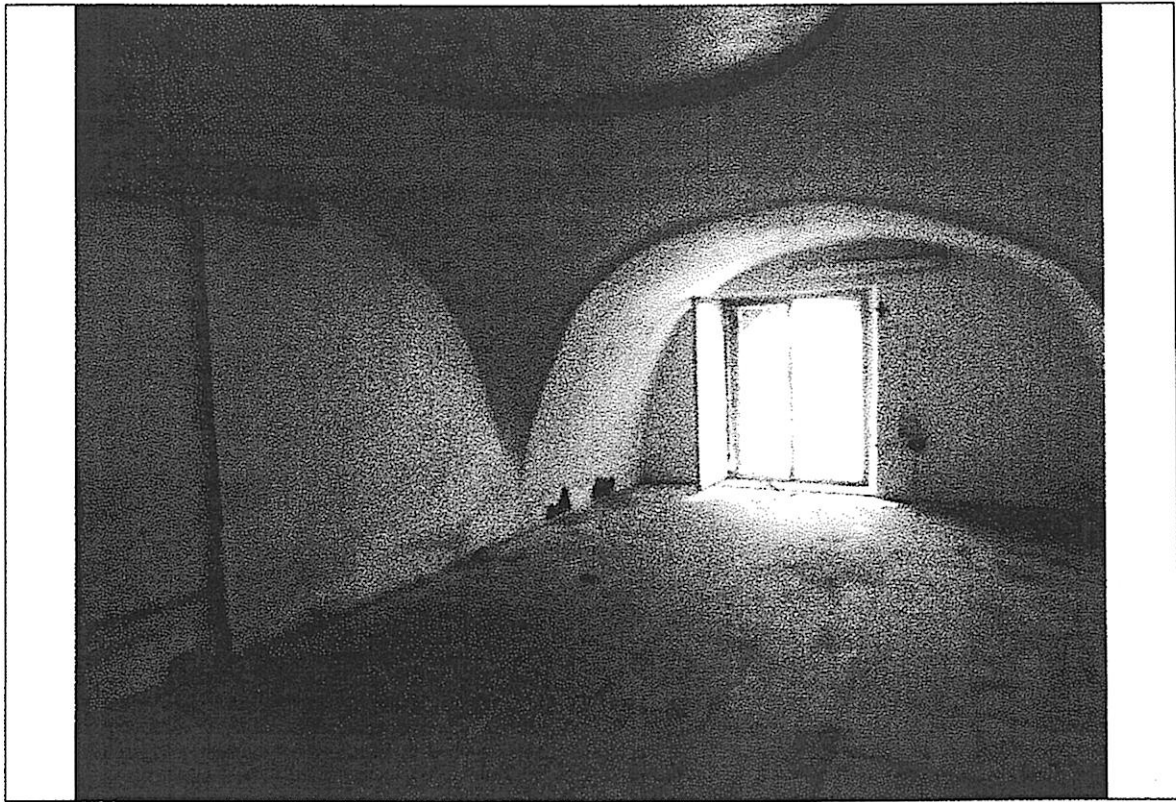
Vista interno locale dalla porta di ingresso



Scala di accesso al soppako



Soppako con vista scala di accesso



Soppalco con vista sulla finestra