

SCHEDA TECNICA IMMOBILE

Tecnici incaricati del sopralluogo

| Cognome | Nome | Qualifica |
|---------|------|-----------|
| | | |
| | | |
| | | |

1. ANAGRAFE IMMOBILE

| | | | | | | |
|--|----------------------------|---------|----------|---------------|----------------------------|-------|
| Comune | Napoli | Regione | Campania | Codice I.B.U. | 13420200LC02 | |
| Quartiere | S. CARLO ALL'ARENA | | | Municipalità | 3 | |
| Indirizzo | Via Santi Giovanni e Paolo | | | | Civico | 46-47 |
| Anno di costruzione | Scala | - | Piano | Terra | Interno | - |
| Destinazione d'uso <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i> | | | | | Negozio | |
| Accessibilità | | | | | Via Santi Giovanni e Paolo | |
| Presenza barriere architettoniche | | | | | | |
| Stato Occupazionale | | | | | | |

2. SUPERFICIE NETTA [mq]

| | | | | | |
|---|--------------|------------------------------------|------|--------------------------------|------|
| Interna principale | 64,00 | Pertinenze esclusive accessorie | 0,00 | Sup. scoperta ad uso esclusivo | |
| Coefficiente [%] | 100 | Coefficiente [%] | 50 | Coefficiente [%] | 10 |
| Valore | 64,00 | Valore | 0,00 | Valore | 0,00 |
| Totale superficie commerciale [mq] | 64,00 | | | | |

3. DATI CATASTALI

| | | | | | |
|--------------------------------|--------|------------|-----|---------------------------|---------|
| Immobile accatastato | Si | X | No | Accatastamento da variare | |
| Variazione catastale suggerita | | | | | |
| Catasto di | Napoli | Terreni | | Fabbricati | X |
| Foglio | 22 | Particella | 280 | Sub | 102 |
| | | | | Categoria | C/1 |
| | | | | 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 | |
| Idrico | | | | X | |
| Riscaldamento | | | | | |
| Condizionamento | | | | | |
| Telefonico | | | | | |
| TV | | | | | |
| Ascensore | | | | | |

STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO

| | | | | | |
|----------|----------|---------|---|--------|--|
| Scadente | Mediocre | Normale | X | Ottimo | |
|----------|----------|---------|---|--------|--|

5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il cespote in oggetto è sito alla Via Santi Giovanni e Paolo n. 46 e 47, con destinazione d'uso negozio, l'immobile è costituito da n.2 vani e dai servizi, tutti distribuiti al piano terra.

La superficie utile risulta complessivamente pari a circa mq 64,00 (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").

Risulta complessivamente in normali condizioni manutentive sia edili che impiantistiche.

La valutazione del canone viene effettuata ad oggi, considerando lo stato conservativo attuale (quindi normale), utilizzando i valori dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento (C25 con destinazione d'uso "Negozio").

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

| Zona OMI | C25 | Denominazione | Semicentrale/SAN GIOVANNIELLO - ORTO BOTANICO | Anno | 2023 | Semestre | 2 |
|-------------------------------------|------------|---------------------------------|---|-------------------|------|----------|------|
| Tipologia | Negozi | Stato | Normale | Superficie [L/N] | | | L |
| Valori di mercato [€/mq] | Min | 1.150,00 | Max 2.350,00 | Saggio su min [%] | | | 6,05 |
| Valori locazione [€/mqxmese] | Min | 5,8 | Max 11,7 | Saggio su max [%] | | | 5,97 |
| Stima in condizioni normali [€/mq] | 1.750,00 | Stima allo stato attuale [€/mq] | | 1.800,00 | | | |
| Più probabile valore di mercato [€] | 115.200,00 | Canone di locazione [€/mese] | | 577,28 | | | |

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli**

Dichiarazione protocollo n. NA0532358 del 10/10/2012

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

Via Santi Giovanni E Paolo

civ. 46-47

Identificativi Catastali:

Sezione: SCA

Foglio: 22

Particella: 280

Subalterno: 102

Compilata da:
Norelli LuigiIscritto all'albo:
Ingegneri

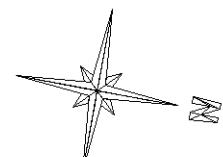
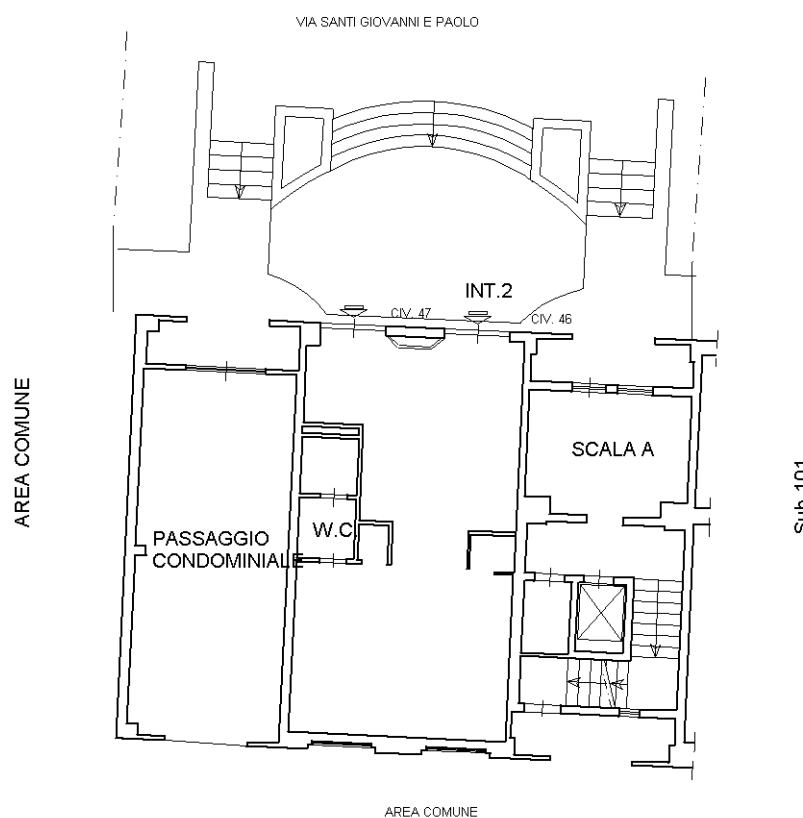
Prov. Napoli

N. 08913

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

H = 2,80



Ultima planimetria in atti