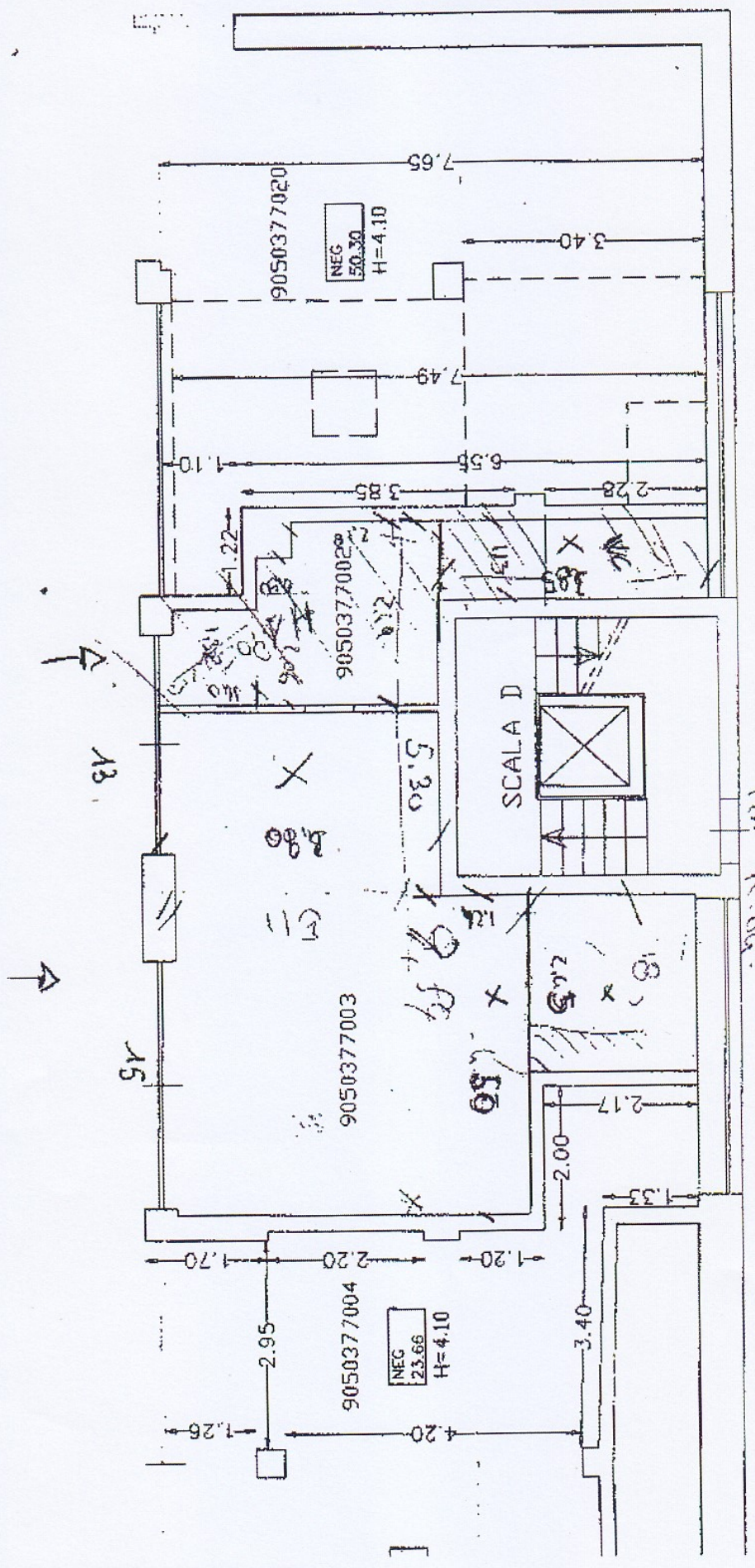


SCHEDA TECNICA IMMOBILE											
Tecnici incaricati del sopralluogo											
Cognome				Nome				Qualifica			
1. ANAGRAFE IMMOBILE											
Comune	Napoli			Regione	Campania			Codice I.B.U.	9050377002		
Quartiere	POGGIOREALE							Municipalità	4		
Indirizzo	Via Giuseppe Buonocore							Civico	13 IS. 37		
Anno di costruzione		Scala	-	Piano		Terra		Interno	-		
Destinazione d'uso Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...				Negozio							
Accessibilità				Via Giuseppe Buonocore							
Presenza barriere architettoniche											
Stato Occupazionale				Libero							
2. SUPERFICIE NETTA [mq]											
Interna principale	19,00		Pertinenze esclusive accessorie		0,00		Sup. scoperta ad uso esclusivo				
Coefficiente [%]	100		Coefficiente [%]		50		Coefficiente [%]		10		
Valore	19,00		Valore		0,00		Valore		0,00		
Totale superficie commerciale [mq]			19,00								
3. DATI CATASTALI											
Immobile accatastato	Si		X	No		Accatastamento da variare					
Variazione catastale suggerita											
Catasto di	Napoli			Terreni		Fabbricati	X			Sezione	VIC
Foglio	8	Particella	238	Sub	2	Categoria	C/1	Consist.	48	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 cespite in oggetto è sito alla Via Giuseppe Buonocore, 13, IS. 37, con destinazione d'uso negozio. L'immobile, che affaccia direttamente su Via Giuseppe Buonocore, è costituito da n.1 vani e dai servizi, tutti distribuiti al piano terra. La superficie utile risulta complessivamente pari a circa mq 19,00 (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 (D27) con destinazione d'uso "Negozio".											
6. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE - con valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)											
Zona OMI	D27	Denominazione		Periferia/ZONA INDUSTRIALE OVEST (via Ferraris, via Gianturco, Ponte della Maddalena)			Anno	2023	Semestre	1	
Tipologia	Negozio			Stato	Normale			Superficie [L/N]		L	
Valori di mercato [€/mq]		Min	1.150,00		Max	2.300,00		Saggio su min [%]		6,05	
Valori locazione [€/mqxmese]		Min	5,8		Max	11,5		Saggio su max [%]		6,00	
Stima in condizioni normali [€/mq]		1.725,00			Stima allo stato attuale [€/mq]			1.725,00			
Più probabile valore di mercato [€]			32.775,00			Canone di locazione [€/mese]			164,59		

SCHEDA TECNICA IMMOBILE											
Tecnici incaricati del sopralluogo											
Cognome				Nome				Qualifica			
1. ANAGRAFE IMMOBILE											
Comune	Napoli			Regione	Campania			Codice I.B.U.	9050377003		
Quartiere	POGGIOREALE							Municipalità	4		
Indirizzo	Via Giuseppe Buonocore,							Civico	13, IS. 37		
Anno di costruzione		Scala	-	Piano		Terra		Interno	-		
Destinazione d'uso Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...				Negozio							
Accessibilità				Via Giuseppe Buonocore							
Presenza barriere architettoniche											
Stato Occupazionale				Libero							
2. SUPERFICIE NETTA [mq]											
Interna principale	35,00		Pertinenze esclusive accessorie		0,00		Sup. scoperta ad uso esclusivo				
Coefficiente [%]	100		Coefficiente [%]		50		Coefficiente [%]		10		
Valore	35,00		Valore		0,00		Valore		0,00		
Totale superficie commerciale [mq]			35,00								
3. DATI CATASTALI											
Immobile accatastato		Si	X	No	Accatastamento da variare						
Variazione catastale suggerita											
Catasto di	Napoli			Terreni				Fabbricati	X		
Foglio	8	Particella	238	Sub	3	Categoria	C/1	Consist.	48	Sezione	VIC
										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 cespite in oggetto è sito alla Via Giuseppe Buonocore, 13, IS. 37, con destinazione d'uso negozio. L'immobile, che affaccia direttamente su Via Giuseppe Buonocore, è costituito da n.1 vani e dai servizi, tutti distribuiti al piano terra. La superficie utile risulta complessivamente pari a circa mq 35,00 (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 (D27) con destinazione d'uso "Negozio".											
6. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE - con valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)											
Zona OMI	D27	Denominazione		Periferica/ZONA INDUSTRIALE OVEST (via Ferraris, via Gianturco, Ponte della Maddalena)			Anno	2023	Semestre	1	
Tipologia	Negozio			Stato	Normale			Superficie [L/N]		L	
Valori di mercato [€/mq]		Min	1.150,00		Max	2.300,00		Saggio su min [%]		6,05	
Valori locazione [€/mqxmese]		Min	5,8		Max	11,5		Saggio su max [%]		6,00	
Stima in condizioni normali [€/mq]		1.725,00			Stima allo stato attuale [€/mq]			1.725,00			
Più probabile valore di mercato [€]		60.375,00			Canone di locazione [€/mese]			303,19			

VIA BUONOCORE CIV 13 e 15
~~0110-110~~



26.3 x 7.65 = 200
 6.60 x 1.24 = 8.18
 9.89 x 3.10 = 30.66
 3.85 x 1.10 = 4.24
 Tot 100.58

12.60
 1.13 x 3.80 = 4.30
 2.40 x 2.18 = 5.23
 1.06 x 6.50 = 6.89
 4.40 x 1.32 = 5.81
 Tot 12.60

26.3 x 0.18