

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 <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>				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 cespote 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	Periferica/ZONA INDUSTRIALE OVEST (via Ferraris, via Gianturco, Ponte della Maddalena)	Anno	2023	Semestre	1
Tipologia	Negozi		Stato	Normale	Superficie [L/N]		
Valori di mercato [€/mq]	Min	1.150,00	Max	2.300,00	Saggio su min [%]		
Valori locazione [€/mqxmese]	Min	5,8	Max	11,5	Saggio su max [%]		
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	POGGIOREAL			Municipalità	4
Indirizzo	Via Giuseppe Buonocore,			Civico	13, IS. 37
Anno di costruzione	Scala	-	Piano	Terra	Interno
Destinazione d'uso <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>				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
Foglio	8	Particella	238	Sub
			3	Categoria
				C/1
				Consist.
				48
				Rendita
				VIC

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 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	Negozi	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
~~all'altro~~

