

SCHEDA TECNICA IMMOBILE										
Tecnici incaricati del sopralluogo										
Cognome			Nome				Qualifica			
1. ANAGRAFE IMMOBILE										
Comune	Napoli		Regione	Campania		Codice I.B.U.	7008SC000001			
Quartiere	SCAMPIA					Municipalità	8			
Indirizzo	Viale della Resistenza						Civico	142		
Anno di costruzione		Scala	-	Piano	T-1	Interno	-			
Destinazione d'uso Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...					Commerciale					
Accessibilità										
Presenza barriere architettoniche										
Stato Occupazionale										
2. SUPERFICIE NETTA [mq]										
Interna principale	92,50		Pertinenze esclusive accessorie	0,00		Sup. scoperta ad uso esclusivo	150,00			
Coefficiente [%]	100		Coefficiente [%]	50		Coefficiente [%]	10			
Valore	92,50		Valore	0,00		Valore	15,00			
Totale superficie commerciale [mq]			107,50							
3. DATI CATASTALI										
Immobile accatastato	Si		No	X	Accatastamento da variare					
Variazione catastale suggerita										
Catasto di			Terreni			Fabbricati			Sezione	
Foglio		Particella	Sub		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		X		Normale		Ottimo	
5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE										
<p>Il cespite in oggetto è sito al Viale Della Resistenza civ.142, in adiacenza al Parco di Scampia, con destinazione commerciale, l'immobile è costituito da un piano terra avente una superficie pari a circa 92,50 mq e da un terrazzo di pertinenza esclusiva scoperto al primo piano accessibile da due scale sterne avente una superficie pari a circa 150 mq, la superficie totale risulta pari a circa 107,50 mq (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").</p> <p>Si presenta in mediocri condizioni manutentive sia edili che impiantistiche, la valutazione del canone viene effettuata ad oggi, valutando lo stato conservativo attuale (quindi mediocre), utilizzando i valori dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento (E42) con destinazione d'uso "Negozio" in coerenza con la tipologia d'uso del bene in parola.</p>										
6. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE - con valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)										
Zona OMI	E42	Denominazione	Suburbana/SCAMPIA, DON GUANELLA,			Anno	2024	Semestre	2	
Tipologia	Negozio		Stato	Mediocre		Superficie [L/N]			L	
Valori di mercato [€/mq]	Min	760,00		Max	1.550,00		Saggio su min [%]		5,53	
Valori locazione [€/mqxmese]	Min	3,5		Max	7,1		Saggio su max [%]		5,50	
Stima in condizioni normali [€/mq]			1.155,00		Stima allo stato attuale [€/mq]			1.000,00		
Più probabile valore di mercato [€]			107.500,00		Canone di locazione [€/mese]			493,74		



7	0	8	5	C	0	0	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

NAPOLI – SCAMPILA

VIALE DELLA RESISTENZA	SNC
------------------------	-----

--	--	--	--

GEOM. P. DE FILIPPO

06/03/2002

Firma

1001

十

01

