

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 <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>				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	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	C/1	Consist.
					Rendita

4. STATO DELL'IMMOBILE

STATO DI CONSERVAZIONE FINITURE

	Scadente	Mediocro	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	Mediocro	Normale	Ottimo
Elettrico			X		
Idrico			X		
Riscaldamento					
Condizionamento					
Telefonico					
TV					
Ascensore					

STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO

Scadente	Mediocro	X	Normale	Ottimo
----------	----------	---	---------	--------

5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il cespito 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").

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.

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	Negozi	Stato	Mediocro	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			



Dimensions and labels in the layout diagram:

- Vertical dimensions (left side): 1.05, 3.50, 1.153, 3.43, 3.50.
- Horizontal dimensions (top and bottom): 7.64, 6.04, 2.35, 1.77, 1.00, 1.80, 2.45, 1.77, 1.00, 2.35, 2.20, 1.13, 1.13, 1.42, 1.27.
- Component labels (in green boxes): NEG 92.50, DIS 1.77, DIS 1.77, Anti-NEG 5.17, WIC 1.61, DSP 6.63, WIC 1.42.
- Text: $H=3.90$ is located in the center of the diagram.

Scala 1 : 100

The diagram shows a 100mm wide track with a 9.5 DEP slot. The slot is 9.5mm wide and 5mm high, centered in a 10mm wide opening. The top of the slot is 5mm above the bottom of the opening. The slot is labeled '9.5 DEP'.

70085000001 codice

The diagram illustrates a structural system, likely a shear wall, composed of several parallel vertical elements. A central vertical column is highlighted with a green hatched pattern. Labels are positioned around the structure, including 'PARCO' at the top left, 'PUBBLICO' on the left side, 'VIALE DELLA' on the right side, 'RESISTENZA' at the bottom right, and 'S' at the bottom left. A pink arrow points towards the bottom left corner of the diagram.

Studio _____
Squadra _____
Timbro _____
Firma _____

06/03/2002 data

06/03/2002 data

compiuto da
GEOM. P. DE FILIPPO

VALE DELLA RESISTENZA SNC

NAPOLI – SCAMPIA

7008500001 codice

COMUNE DI NAPOLI