

SCHEDA TECNICA IMMOBILE

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome	Nome	Qualifica

1. ANAGRAFE IMMOBILE

Comune	Napoli	Regione	Campania	Codice I.B.U.	0607020GLC19				
Quartiere	SECONDIGLIANO			Municipalità	7				
Indirizzo	Viale Gerusalemme Liberata				Civico	89			
Anno di costruzione	Scala	-	Piano	Terra	Interno	-			
Destinazione d'uso <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>				Laboratorio					
Accessibilità	Diretta Viale Gerusalemme Liberata								
Presenza barriere architettoniche									
Stato Occupazionale									
2. SUPERFICIE NETTA [mq]									
Interna principale	55,00	Pertinenze esclusive accessorie	2,60	Sup. scoperta ad uso esclusivo					
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10				
Valore	55,00	Valore	1,30	Valore	0,00				
Totale superficie commerciale [mq]	56,30								

3. DATI CATASTALI

Immobile accatastato	Si	X	No	Accatastamento da variare			
Variazione catastale suggerita							
Catasto di	Napoli		Terreni	Fabbricati	X	Sezione	SEC
Foglio	3	Particella	814	Sub	37	Categoria	C/3
						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 cespote in oggetto è sito al Viale Gerusalemme Liberata n.89, con destinazione d'uso laboratorio. L'immobile, prospiciente la strada, è costituito da un ambiente principale e dai servizi, tutti collocati al piano terra.
La superficie utile risulta pari a circa mq 56,00, come si può evincere dalla planimetria catastale allegata (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").
Esso verrà valutato in mediocri condizioni manutentive sia edili che impiantistiche.
La valutazione del canone viene effettuata ad oggi, considerando lo stato conservativo attuale (quindi mediocre), utilizzando i valori dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento (E48) con destinazione d'uso "Laboratori"

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

Zona OMI	E48	Denominazione	Suburbana/SECONDIGLIANO (PERIFERIA)	Anno	2023	Semestre	2
Tipologia	Laboratori	Stato	Mediocro (-200€)	Superficie [L/N]			L
Valori di mercato [€/mq]	Min	430,00	Max 860,00	Saggio su min [%]			5,02
Valori locazione [€/mqxmese]	Min	1,8	Max 3,5	Saggio su max [%]			4,88
Stima in condizioni normali [€/mq]	800,00	Stima allo stato attuale [€/mq]		600,00			
Più probabile valore di mercato [€]	33.780,00	Canone di locazione [€/mese]		139,44			

MODULARIO
F. rig. rend. 400

MINISTERO DELLE FINANZE

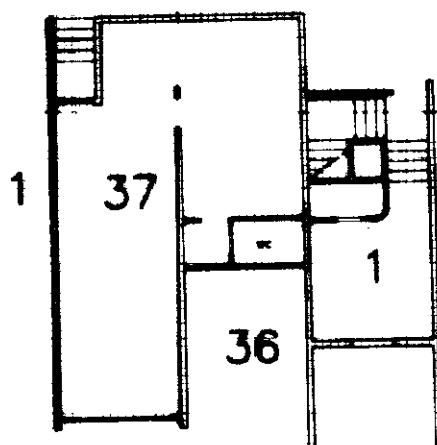
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)LIRE
200Pianimetria di u.i.u. in Comune di **NAPOLI** via **CASSANO** 18, **Cinque** civ.

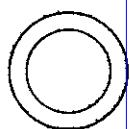
06070206LC19

PIANO TERRA

H = 2,70 m.

Piano - Istruttivo Pubblicato a 2 ecce dello Stato P.V.
Istruttivo Pubblicato - Situazione al 24/04/2024 - Comune di NAPOLI(F839) - < Sez. urbana SEC - Foglio 3 - Particella 814 - Subaltimo 37 >
Catasto Istruttivo Pubblicato - Situazione al 24/04/2024 - Comune di NAPOLI(F839) - < Sez. urbana SEC - Foglio 3 - Particella 814 - Subaltimo 37 >
VIA DE CASSANO Piano T**ORIENTAMENTO**

06070206LC19

**SCALA DI 1:**

707145

30 OTT. 2001

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione Compilato da **CASSANO**
(Foto, Cognome e Nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima pianimetria in atti

Identificativi catastali

Data: 25/07/2001 - n. T292249 - Richiedente: MLNCHR94E55A399S

Totale scaduta: 31 - Formato di elaborazione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Iscritto all'elenco di **NUOVO**
della provincia di **NAPOLI**data **25/07/2001** Firma

SCHEDA TECNICA IMMOBILE

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome	Nome	Qualifica

1. ANAGRAFE IMMOBILE

Comune	Napoli	Regione	Campania	Codice I.B.U.	0607020GLA18	
Quartiere	SECONDIGLIANO			Municipalità	7	
Indirizzo	Viale Gerusalemme Liberata				Civico	97
Anno di costruzione	Scala	-	Piano	Terra	Interno	-
Destinazione d'uso <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>	Commerciale/artigianale					
Accessibilità	Diretta Viale Gerusalemme Liberata					
Presenza barriere architettoniche						
Stato Occupazionale						
2. SUPERFICIE NETTA [mq]						
Interna principale	56,00	Pertinenze esclusive accessorie	0,00	Sup. scoperta ad uso esclusivo		
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10	
Valore	56,00	Valore	0,00	Valore	0,00	
Totale superficie commerciale [mq]	56,00					

3. DATI CATASTALI

Immobile accatastato	Si	X	No	Accatastamento da variare			
Variazione catastale suggerita							
Catasto di	Napoli		Terreni	Fabbricati	X	Sezione	SEC
Foglio	3	Particella	814	Sub	34	Categoria	Consist.

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 al Viale Gerusalemme Liberata n.97, L'immobile prospiciente la strada, è costituito da 2 ambienti principali e dai servizi, tutti collocati al piano terra.

La superficie utile risulta pari a circa mq 56,00, come si può evincere dalla planimetria catastale allegata (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").

Esso verrà valutato 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 (E48) con destinazione d'uso "Negozzi"

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

Zona OMI	E48	Denominazione	Suburbana/SECONDIGLIANO (PERIFERIA)	Anno	2023	Semestre	2
Tipologia	Negozi	Stato	Normale	Superficie [L/N]			L
Valori di mercato [€/mq]	Min	820,00	Max 1.650,00	Saggio su min [%]			5,56
Valori locazione [€/mqxmese]	Min	3,8	Max 7,5	Saggio su max [%]			5,45
Stima in condizioni normali [€/mq]	1.235,00	Stima allo stato attuale [€/mq]		1.235,00			
Più probabile valore di mercato [€]	69.160,00	Canone di locazione [€/mese]		317,43			

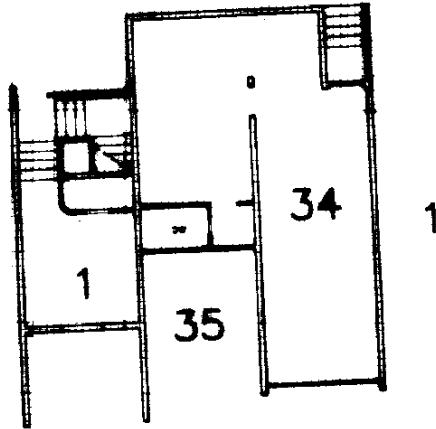
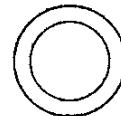
MODULARIO
F. rig. rend. **407**

MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)LIRE
200Planimetria di u.i.u. in Comune di **NAPOLI**..... via **CARRANO** **15. Gennaro**.....

civ.....

*06070206LA18***PIANO TERRA****H = 2,70 m.***06070206LA18***ORIENTAMENTO****SCALA DI 1:**

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione

Compilata da **Carlo Susto**
(Nome, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Uma planimetria in atti

Identificativi catastali

Data: 06/02/2024 - n. T302569 - Richiedente: MLNCHR94E55A399S

Totale scambi: **34** - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

data

Firma

707145**30 OTT. 2001**