

SCHEMA TECNICA IMMOBILE

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome	Nome	Qualifica

1. ANAGRAFE IMMOBILE

Comune	Napoli	Regione	Campania	Codice B.U.		
Quartiere	SAN LORENZO			Municipalità	4	
Indirizzo	Piazza Principe Umberto Chiosco n.9				Civico	
Anno di costruzione		Scala		Piano	Terra Interno	
Destinazione d'uso <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>	Box ad uso commerciale					
Accessibilità						
Presenza barriere architettoniche	No					
Stato Occupazionale						

2. SUPERFICIE NETTA [mq]

Interna principale	18,00	Sup. accessoria	0,00	Sup. scoperta	0,00
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	18,00	Valore	0,00	Valore	0,00
Totale superficie commerciale [mq]	18,00				

3. DATI CATASTALI

Immobile accatastato	Si	No	X	Accatastamento da variare	
Variazione catastale suggerita					
Catasto di		Terreni		Fabbricati	
Foglio		Particella		Sub	
				Categoria	
				Consist.	
					Sezione
					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		Ottimo	X
Presenza Rifiuti						No	
Presenza amianto e/o altri rifiuti pericolosi						No	

5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il cespiti in oggetto è ubicato attualmente in Piazza Principe Umberto, con destinazione commerciale. Sono costituiti da un unico ambiente adibito a locale commerciale e da annesso servizio. La superficie totale risulta pari a circa 11 mq, che considerata la posizione particolarmente favorevole al commercio viene aumentata del 50% (rif. Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate) e pertanto assunta pari a 16,50. Sono da considerare in buone condizioni manutentive sia edili che impiantistiche. La valutazione del canone viene effettuata assumendo lo stato conservativo attuale (quindi ottimo), confrontando i valori della zona omogenea di riferimento con quella di "negozi" in coerenza con la tipologia di utilizzo del bene in argomento.

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

Zona OMI	C23	Denominazione	Semicentrale		Anno	2023	Semestre	2
Tipologia	Negozi		Stato	ottimo		Superficie [L/N]		L
Valori di mercato [€/mq]	Min	2.500,00	Max	5.100,00	Saggio su min [%]		6,53	
Valori locazione [€/mqx mese]	Min	13,60	Max	27,60	Saggio su max [%]		6,49	
Stima in condizioni normali [€/mq]	3.800,00		Stima allo stato attuale [€/mq]			4.700,00		
Più probabile valore di mercato [€]	84.600,00		Canone di locazione [€/mese]			459,03		

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Dichiarazione protocollo n. NA0030407 del 21/01/2025

Comune di Napoli

Piazza Principe Umberto

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: VIC

Foglio: 14

Particella: 546

Subalterno: 1

Compilata da:

Di Tommaso Giorgio

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Napoli

N. B670

Planimetria

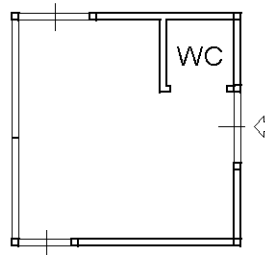
Scheda n. 1

Scala 1:100

Piano Terra

H = 3.00 ml

Piazza Principe Umberto



Piazza Principe Umberto

Piazza Principe Umberto



Ultima planimetria in atti