

SCHEDA TECNICA IMMOBILE

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome	Nome	Qualifica

1. ANAGRAFE IMMOBILE

Comune	Napoli	Regione	Campania	Codice I.B.U.	9131207027
Quartiere		Soccavo		Municipalità	9
Indirizzo		Viale Traiano		Civico	229E ls.54
Anno di costruzione	Scala	-	Piano	Terra	Interno
Destinazione d'uso <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>					"Commerciale"
Accessibilità				Viale Traiano	
Presenza barriere architettoniche					
Stato Occupazionale					

2. SUPERFICIE NETTA [mq]

Interna principale	22,00	Pertinenze esclusive accessorie	0,00	Sup. scoperta ad uso esclusivo	
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	22,00	Valore	0,00	Valore	0,00
Totale superficie commerciale [mq]	22,00				

3. DATI CATASTALI

Immobile accatastato	Si	X	No	Accatastamento da variare	
Variazione catastale suggerita					
Catasto di	Napoli	Terreni		Fabbricati	X
Foglio	4	Particella	1008	Sub	23
				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				
Infissi esterni			X	

STATO DI CONSERVAZIONE IMPIANTI

	Presente	Scadente	Mediocre		Ottimo
Elettrico				X	
Idrico				X	
Riscaldamento					
Condizionamento					
Telefonico					
TV					
Ascensore					

STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO

Scadente	Mediocre	Normale	X	Ottimo
----------	----------	---------	---	--------

5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il cespito in oggetto è sito alla viale Traiano civ. 229E ls.54, l'immobile è costituito da un ambiente principale e annessi servizi tutti distribuiti al piano terra. La superficie utile risulta pari a circa mq 22,00 (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").

La valutazione del canone viene effettuata ad oggi, assumendo lo stato conservativo attuale (quindi normale, utilizzando i valori dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento (D23) con destinazione d'uso "negozi".

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

Zona OMI	D23	Denominazione	Periferica / LA LOGGETTA – RIONE TRAIANO	Anno	2024	Semestre	1
Tipologia	Negozi	Stato	Normale	Superficie [L/N]			L
Valori di mercato [€/mq]	Min	1.100,00	Max	2.200,00	Saggio su min [%]		6,00
Valori locazione [€/mqxmese]	Min	5,5	Max	11,0	Saggio su max [%]		6,00
Stima in condizioni normali [€/mq]	1.650,00	Stima allo stato attuale [€/mq]			1.650,00		
Più probabile valore di mercato [€]	36.300,00	Canone di locazione [€/mese]			181,50		

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli**

Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. NA0129253 del 06/03/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Napoli

Viale Traiano

civ. 229E

Identificativi Catastali:

Sezione: SOC

Foglio: 4

Particella: 1008

Subalterno: 23

Compilata da:

Artiaco Aniello

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Napoli

N. 4770

PIANTA PIANO TERRA

ISOLATO 54

INT. 27

H=MT. 3.40

