

Servizio Coordinamenti e Gestione Tecnica del
 Patrimonio

SCHEDA TECNICA IMMOBILE

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome	Nome		Qualifica				
1. ANAGRAFE IMMOBILE							
Comune	Napoli	Regione	Campania	Codice I.B.U.	07032400LC01		
Quartiere	SAN PIETRO A PATIERNO			Municipalità	7		
Indirizzo	Viale Quattro Aprile				Civico 69-71-73		
Anno di costruzione	Scala	-	Piano	Terra	Interno		
Destinazione d'uso Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...					Negozio		
Accessibilità	Da Viale Quattro Aprile						
Presenza barriere architettoniche							
Stato Occupazionale							
2. SUPERFICIE NETTA [mq]							
Interna principale	88,40	Pertinenze esclusive accessorie	7,00	Sup. scoperta ad uso esclusivo			
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10		
Valore	88,40	Valore	3,50	Valore	0,00		
Totale superficie commerciale [mq]	91,90						
3. DATI CATASTALI							
Immobile accatastato	Si	X	No	Accatastamento da variare			
Variazione catastale suggerita							
Catasto di	Napoli		Terreni	Fabbricati	X		
Foglio	8	Particella	429	Sub	85 MQ		
				Categoria	Sezione		
				C/1	SPI		
				Consist.	Rendita		
					€ 860,42		
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	Normale	X	Ottimo			
5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE							
Il cespote in oggetto è sito in Viale Quattro Aprile n.69-71-73, con destinazione d'uso commerciale. L'immobile, che possiede tre accessi consecutivi su Viale Quattro Aprile, è costituito da un unico vano principale e dai servizi, collocati al piano terra. La superficie utile risulta complessivamente pari a circa mq 92,00 (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"). Il cespote è 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 (E3) con destinazione d'uso "Negozio".							
6. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE - con valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)							
Zona OMI	E3	Denominazione	Suburbana/S. PIETRO A PATIERNO	Anno	2023	Semestre	1
Tipologia	Negozi		Stato	Normale	Superficie [L/N]	L	
Valori di mercato [€/mq]	Min	880,00	Max	1.800,00	Saggio su min [%]	6,00	
Valori locazione [€/mqxmesse]	Min	4,4	Max	9,0	Saggio su max [%]	6,00	
Stima in condizioni normali [€/mq]	1.140,00		Stima allo stato attuale [€/mq]		1.140,00		
Più probabile valore di mercato [€]	104.766,00		Canone di locazione [€/mese]		523,83		

SCHEDA TECNICA IMMOBILE

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome	Nome	Qualifica

1. ANAGRAFE IMMOBILE

Comune	Napoli	Regione	Campania	Codice I.B.U.	07032400LC02	
Quartiere	SAN PIETRO A PATIERNO			Municipalità	7	
Indirizzo	Viale Quattro Aprile			Civico	75	
Anno di costruzione	Scala	-	Piano	Terra	Interno	-
Destinazione d'uso Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...					Negozio	
Accessibilità	Da Viale Quattro Aprile					
Presenza barriere architettoniche						
Stato Occupazionale						

2. SUPERFICIE NETTA [mq]

Interna principale	30,70	Pertinenze esclusive accessorie	7,00	Sup. scoperta ad uso esclusivo	
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	30,70	Valore	3,50	Valore	0,00
Totale superficie commerciale [mq]	34,20				

3. DATI CATASTALI

Immobile accatastato	Si	X	No	Accatastamento da variare	
Variazione catastale suggerita					
Catasto di	Napoli		Terreni	Fabbricati	X
Foglio	8	Particella	429	Sub	9
				Categoria	C/1
				Consist.	27 MQ
				Rendita	€ 273,31

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	Normale	X	Ottimo
----------	----------	---------	---	--------

5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il cespote in oggetto è sito in Viale Quattro Aprile n.75, con destinazione d'uso commerciale. L'immobile, con accesso su Viale Quattro Aprile, è costituito da un vano principale e dai servizi, collocati al piano terra.

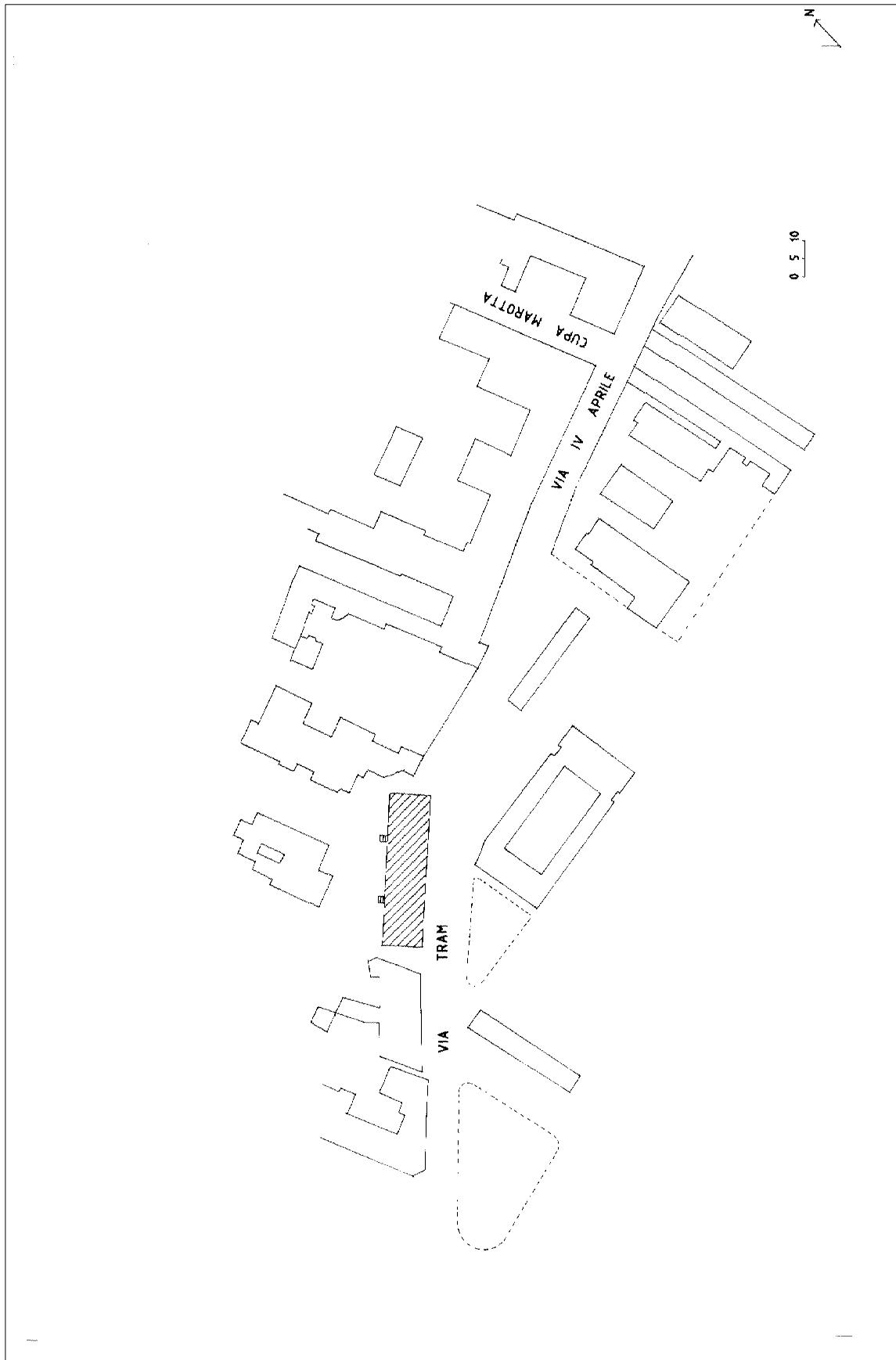
La superficie utile risulta complessivamente pari a circa mq 34,00 (valutata così come indicato dal documento "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI").

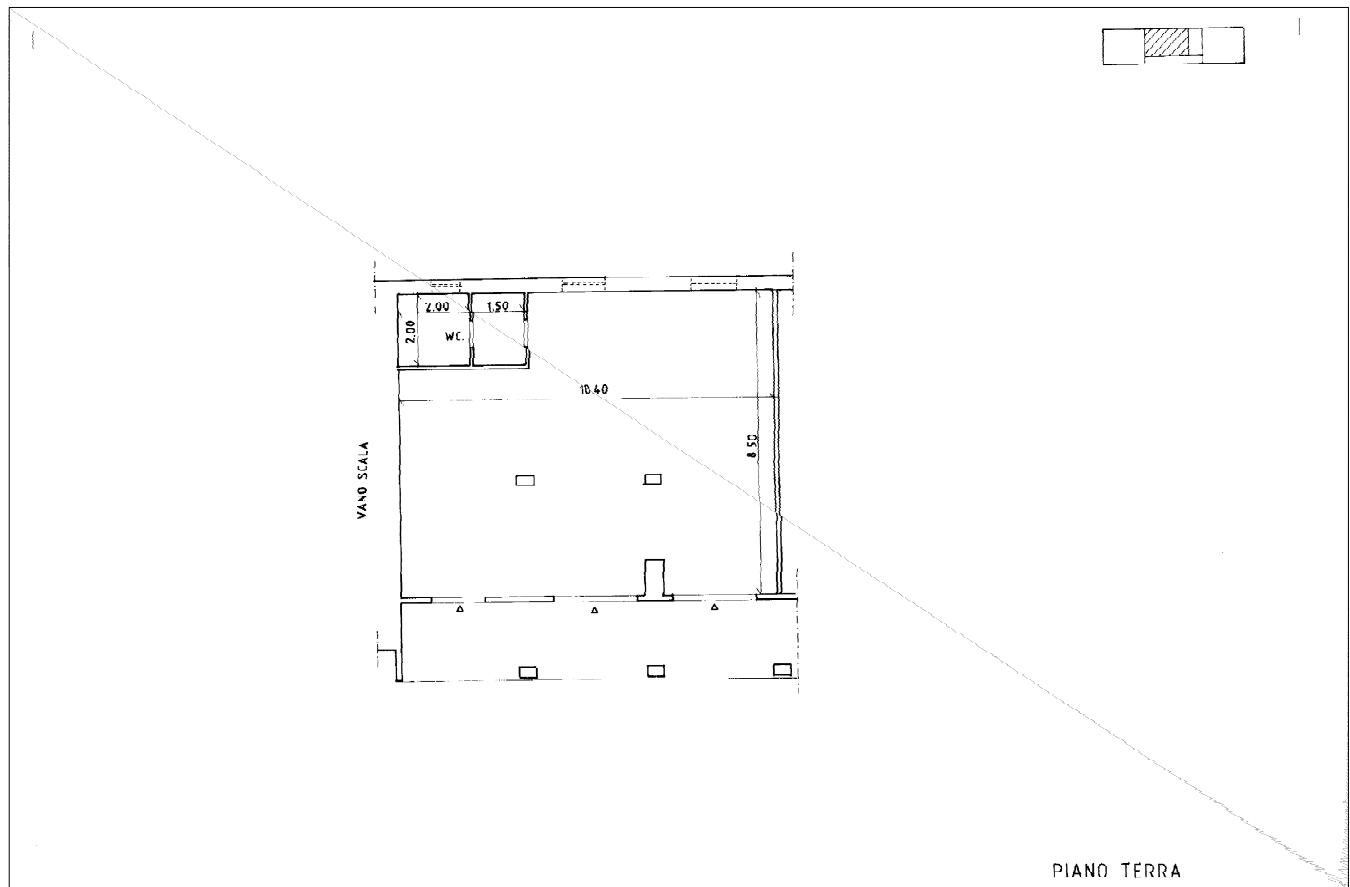
Il cespote è valutato in normali condizioni manutentive sia edili che impiantistiche.

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 (E3) con destinazione d'uso "Negozio".

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

Zona OMI	E3	Denominazione	Suburbana/S. PIETRO A PATIERNO		Anno	2023	Semestre	1
Tipologia	Negozzi		Stato	Normale		Superficie [L/N]		L
Valori di mercato [€/mq]	Min		880,00	Max	1.800,00	Saggio su min [%]		6,00
Valori locazione [€/mqxmese]	Min		4,4	Max	9,0	Saggio su max [%]		6,00
Stima in condizioni normali [€/mq]	1.140,00		Stima allo stato attuale [€/mq]			1.140,00		
Più probabile valore di mercato [€]	38.988,00		Canone di locazione [€/mese]			194,94		







PIANO TERRA

