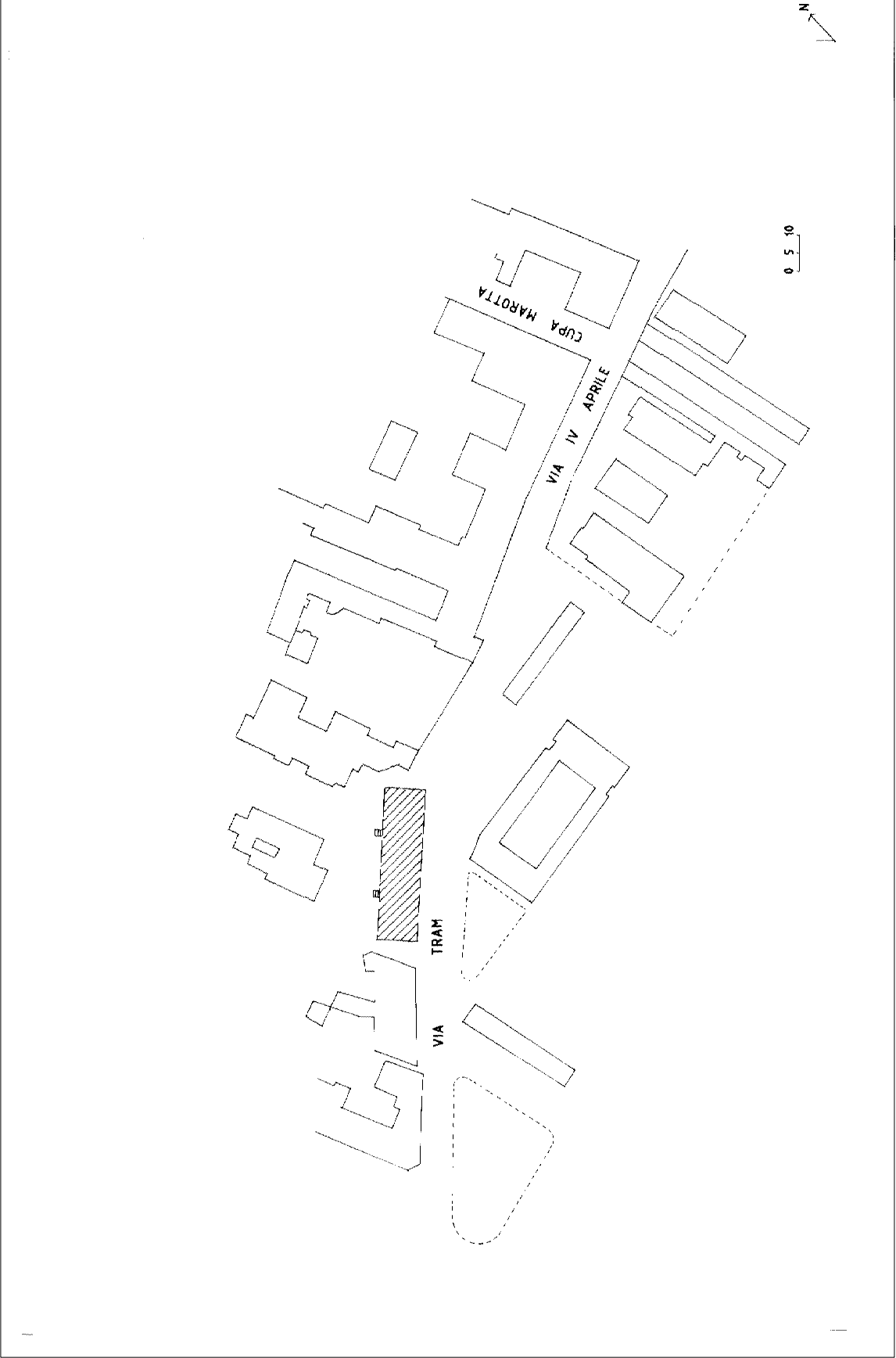
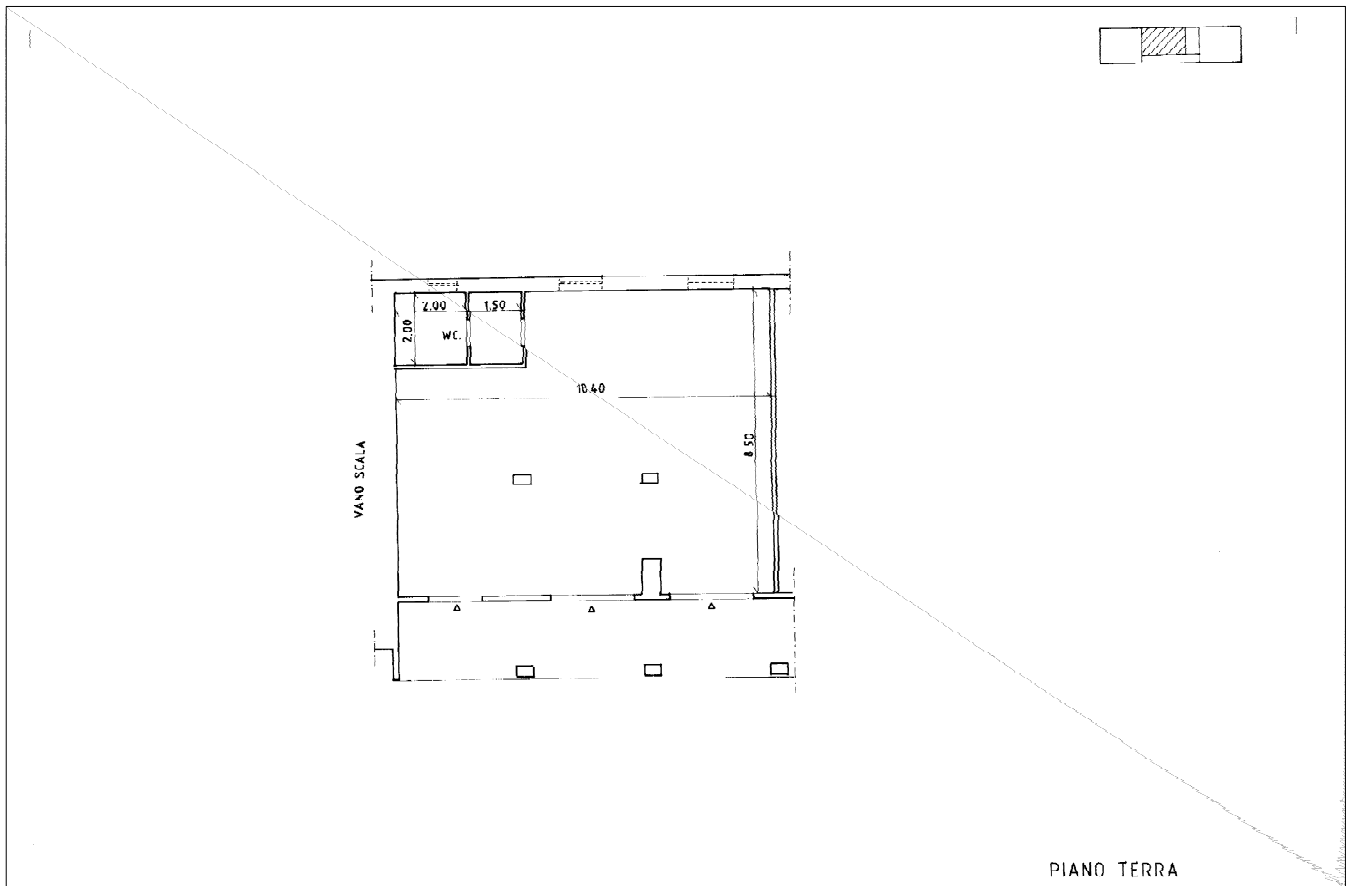
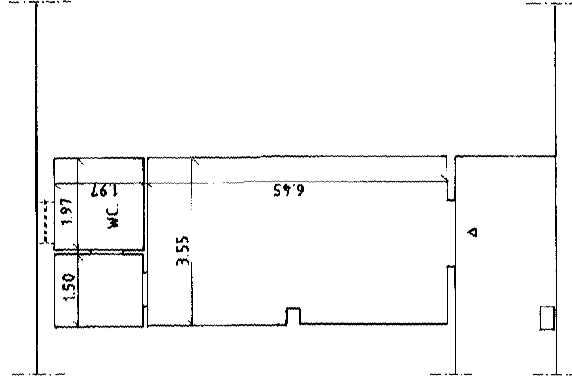


| SCHEDA TECNICA IMMOBILE | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------|---------------|---------------------------------|---------------------------------|----------|--------------------------------|-------------------|----------|---------|---------|----------|
| Tecnici incaricati del sopralluogo | | | | | | | | | | | |
| 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 | | Sezione | SPI | |
| Foglio | 8 | Particella | 429 | Sub | 8 | Categoria | C/1 | Consist. | 85 MQ | Rendita | € 860,42 |
| 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 | | | | | | | | | | | |
| <p>Il cespite 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.</p> <p>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").</p> <p>Il cespite è valutato in normali condizioni manutentive sia edili che impiantistiche.</p> <p>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".</p> | | | | | | | | | | | |
| 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 | Negozio | | Stato | Normale | | | Superficie [L/N] | | L | | |
| Valori di mercato [€/mq] | Min | 880,00 | Max | 1.800,00 | | | Saggio su min [%] | | 6,00 | | |
| Valori locazione [€/mqx mese] | 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 | | Sezione | SPI | |
| Foglio | 8 | Particella | 429 | Sub | 9 | Categoria | C/1 | Consist. | 27 MQ | Rendita | € 273,31 |
| 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 | | | | | | | | | | | |
| <p>Il cespite 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.</p> <p>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").</p> <p>Il cespite è valutato in normali condizioni manutentive sia edili che impiantistiche.</p> <p>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".</p> | | | | | | | | | | | |
| 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 | Negozio | | Stato | Normale | | | Superficie [L/N] | | L | | |
| Valori di mercato [€/mq] | Min | 880,00 | Max | 1.800,00 | | | Saggio su min [%] | | 6,00 | | |
| Valori locazione [€/mqx mese] | 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

