



Area Manutenzione
Servizio Tecnico Patrimonio

SCHEDA TECNICA IMMOBILE

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome	Nome	Qualifica
Toscano	Giovanni	Funzionario Ingegnere

1. ANAGRAFE IMMOBILE

Comune	Napoli	Regione	Campania	Codice B.U.	090H06000T01	
Quartiere	Ponticelli			Municipalità	6	
Indirizzo	Via Napoli a Ponticelli				Civico	56-56A
Anno di costruzione	Scala	Piano	Terra	Interno		
Destinazione d'uso	Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito... Negozio					
Accessibilità	Direttamente da via Via Napoli a Ponticelli					
Presenza barriere architettoniche	No					
Stato Occupazionale	Libero					

2. SUPERFICIE NETTA [mq]

Interna principale	30,00	Sup. accessoria	0,00	Sup. scoperta	0,00
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	30,00	Valore	0,00	Valore	0,00
Totale superficie commerciale [mq]	30,00				

3. DATI CATASTALI

Immobile accatastato	Si	X	No	Accatastamento da variare	No				
Variazione catastale suggerita									
Catasto di	Napoli		Terreni	Fabbricati	Sezione	PON			
Foglio	13	Particella	394	Sub	2	Categoria	C1	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		X		
Infissi esterni		X		

STATO DI CONSERVAZIONE IMPIANTI

	Presente	Scadente	Mediocre	Normale	Ottimo
Elettrico			X		
Idrico			X		
Riscaldamento			No		
Condizionamento			No		
Telefonico			No		
TV			No		
Ascensore			No		

STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO

Scadente	Mediocre	X	Normale	Ottimo
Presenza Rifiuti	Si			
Presenza amianto e/o altri rifiuti pericolosi	No			

5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il cespite in oggetto è ubicato in via Napoli a Ponticelli 56-56A, piano terra e l'accesso è garantito da due vani direttamente dalla strada prima richiamata. E' costituito da un locale e due vani W.C., con superficie utile interna totale di 30 mq. Lo stato di conservazione risulta mediocre sia per le componenti edili che per quelle impiantistiche. La valutazione del canone viene effettuata assumendo lo stato conservativo attuale (mediocre), utilizzando i valori dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento, con destinazione d'uso "Negozii", in coerenza con la tipologia di utilizzo del bene in parola.

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

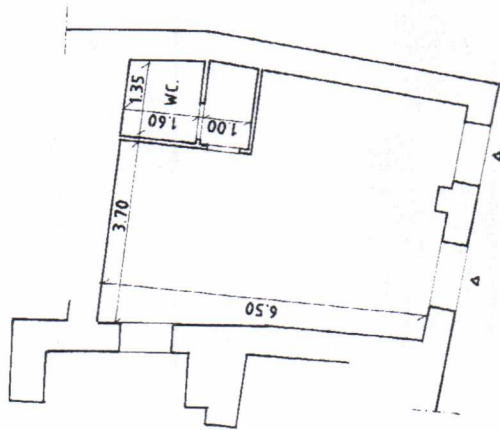
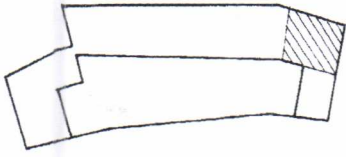
Zona OMI	E47	Denominazione	Suburbana/Ponticelli		Anno	2020	Semestre	1
Tipologia	Negozii		Stato	Mediocre (400€/mq per condizioni normali)	Superficie [L/N]			
Valori di mercato [€/mq]	Min	1.550,00	Max	2.250,00	Saggio su min [%]	4,10		
Valori locazione [€/mqx/mese]	Min	5,30	Max	10,30	Saggio su max [%]	5,49		
Stima in condizioni normali [€/mq]	1.800,00		Stima allo stato attuale [€/mq]		1.400,00			
Più probabile valore di mercato [€]	42.000,00		Canone di locazione [€/mese]		167,94			

Napoli, 23/04/2021

Il Tecnico

Ing. Giovanni Toscano

PIANO TERRA





COMUNE DI NAPOLI

Area Manutenzione

Servizio Tecnico Patrimonio

SCHEDA TECNICA IMMOBILE							
Tecnici incaricati del sopralluogo							
Cognome		Nome			Qualifica		
Toscano		Giovanni			Funzionario Ingegnere		
1. ANAGRAFE IMMOBILE							
Comune	Napoli		Regione	Campania		Codice B.U.	
Quartiere	Ponticelli			Municipalità		6	
Indirizzo	Via Napoli a Ponticelli					Civico	58-60
Anno di costruzione	Scala	Piano	Terra	Interno			
Destinazione d'uso Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...				Negozio			
Accessibilità				Direttamente da via Via Napoli a Ponticelli			
Presenza barriere architettoniche				Si			
Stato Occupazionale				Libero			
2. SUPERFICIE NETTA [mq]							
Interna principale	65,00	Sup. accessoria	0,00	Sup. scoperta	0,00		
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10		
Valore	65,00	Valore	0,00	Valore	0,00		
Totale superficie commerciale [mq]		65,00					
3. DATI CATASTALI							
Immobile accatastato	Si	No	x	Accatastamento da variare			
Variazione catastale suggerita							
Catasto di	Terreni		Fabbricati		Sezione		
Foglio	Particella	Sub	Categoria	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		X					
Infissi esterni		X					
STATO DI CONSERVAZIONE IMPIANTI							
	Presente	Scadente	Mediocre	Normale	Ottimo		
Elettrico			X				
Idrico			X				
Riscaldamento			No				
Condizionamento			No				
Telefonico			No				
TV			No				
Ascensore			No				
STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO							
Scadente	Mediocre	X	Normale	Ottimo			
Presenza Rifiuti				Si			
Presenza amianto e/o altri rifiuti pericolosi				No			
5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE							
<p>Il cespite in oggetto è ubicato in via Napoli a Ponticelli 58-60, piano terra e l'accesso è garantito da due vani direttamente dalla strada prima richiamata. E' costituito da due locali e un vano W.C., al piano terra e un vano soppalcato con superficie utile interna totale di compreso il soppalco pari a 65 mq. Lo stato di conservazione risulta mediocre sia per le componenti edili che per quelle impiantistiche. La valutazione del canone viene effettuata assumendo lo stato conservativo attuale (mediocre), utilizzando i valori dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento, con destinazione d'uso "Negozio", in coerenza con la tipologia di utilizzo del bene in parola.</p>							
6. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE - con valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)							
Zona OMI	E47	Denominazione	Suburbana/Ponticelli		Anno	2020	Semestre 1
Tipologia	Negozio		Stato	Mediocre (400€/mq per condizioni normali)	Superficie [L/N]		
Valori di mercato [€/mq]	Min	1.550,00	Max	2.250,00	Saggio su min [%]	4,10	
Valori locazione [€/mqxmese]	Min	5,30	Max	10,30	Saggio su max [%]	5,49	
Stima in condizioni normali [€/mq]	1.800,00		Stima allo stato attuale [€/mq]		1.400,00		
Più probabile valore di mercato [€]		91.000,00		Canone di locazione [€/mese]		363,87	

Napoli, 23/04/2021

Il Tecnico

Ing. Giovanni Toscano

PIANO TERRA

