

SCHEDA TECNICA IMMOBILE

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome	Nome	Qualifica

1. ANAGRAFE IMMOBILE

Comune	Napoli	Regione	Campania	Codice I.B.U.		
Quartiere	Soccavo			Municipalità	10	
Indirizzo	Polifunzionale di Soccavo in via Adriano - Polisportiva 2				Civico	40
Anno di costruzione	2000	Scala		Piano	2	
Destinazione d'uso <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>				Uffici		
Accessibilità		Direttamente da via Adriano				
Presenza barriere architettoniche		No				
Stato Occupazionale		Libero				

2. SUPERFICIE NETTA [mq]

Interna principale	1.122,82	Sup. accessoria		Sup. scoperta	
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	1.122,82	Valore	0,00	Valore	0,00
Totale superficie commerciale [mq]	1.122,82				

3. DATI CATASTALI

Immobile accatastato	Si	No	Accatastamento da variare	
Variazione catastale suggerita				
Catasto di	Napoli	Terreni	Fabbricati	X
Foglio	4	Particella	1035	Sub
				5
				Categoria
				Consist.
				Rendita
				SOC

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

5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

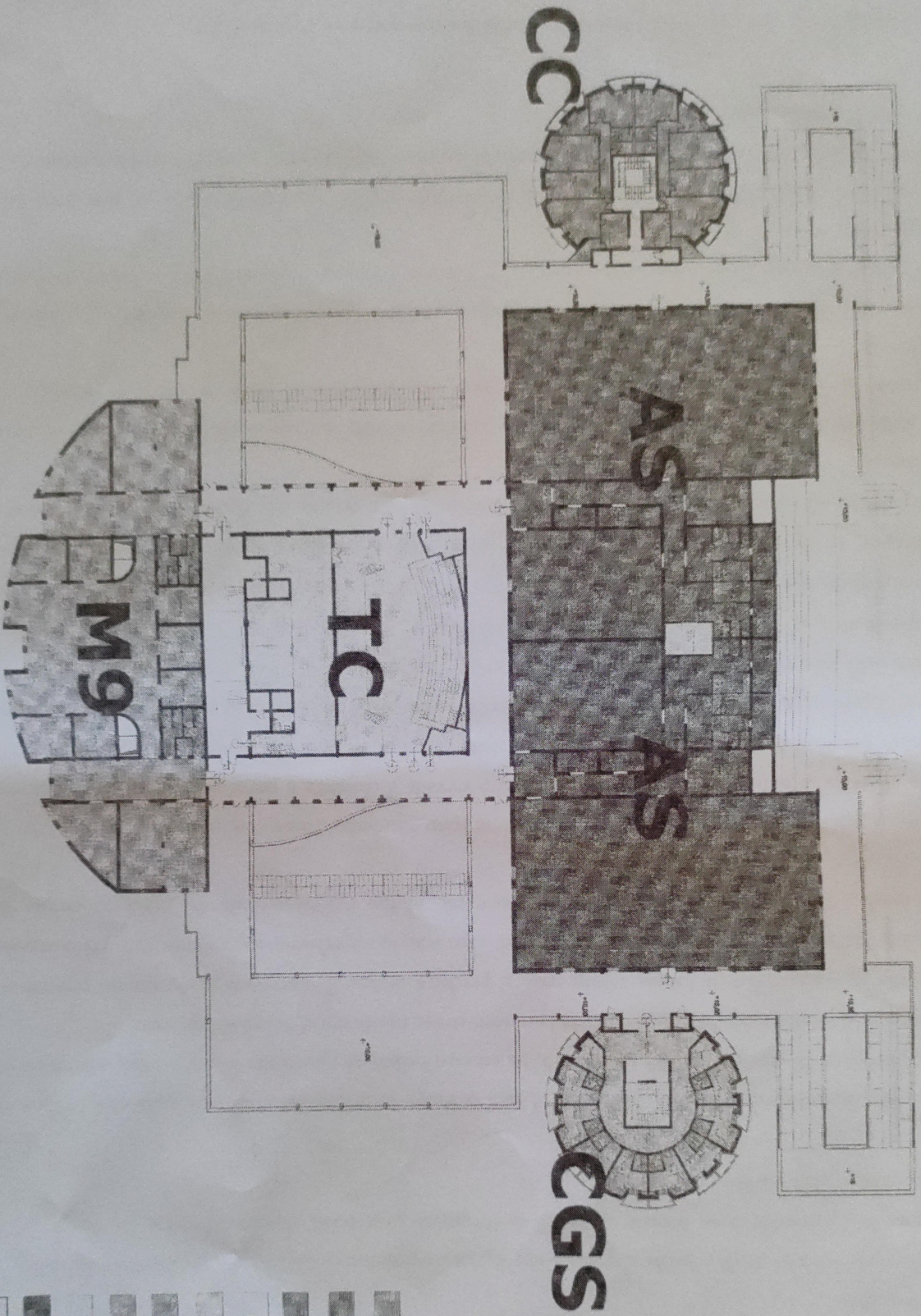
Il cespite in oggetto è sito in Via Adriano civ.40, all'interno del Polifunzionale di Soccavo, con destinazione d'uso Palestra. L'immobile è ubicato al piano secondo, ed è costituito da un ambiente principale con annessi ambienti accessori. La superficie totale utile risulta pari a circa 1122,82 (valutata così come indicato dal documento "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI"). Si ipotizza in mediocri condizioni manutentive sia edili che impiantistiche. La valutazione del canone viene effettuata ad oggi, assumendo lo stato conservativo attuale (quindi mediocre), confrontando i valori dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento (D23) con destinazione d'uso "uffici", per la zona di riferimento tra la stessa e la zona ad essa attigua (E40) con destinazione d'uso "Abitazioni Civili".

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











Zona OMI	D23	Denominazione	Periferica / La Loggetta Traiano		Anno	2022	Semestre	2
Tipologia	Uffici		Stato	Mediocre (-400€/mq per condizioni normali)	Superficie [L/N]		L	
Valori di mercato [€/mq]	Min	1.300,00	Max	2.100,00	Saggio su min [%]		3,69	
Valori locazione [€/mqxmese]	Min	4,00	Max	6,50	Saggio su max [%]		3,71	
Stima in condizioni normali [€/mq]	1.700,00		Stima allo stato attuale [€/mq]		1.300,00			
Più probabile valore di mercato [€]	1.459.666,00		Canone di locazione [€/mese]		4.504,65			

COMPLESSO POLIFUNZIONALE DI SOCCAVO

PIANO SECONDO (+10,00 m)



Legenda

-  A - Archivi Uffici Comunali
-  AS - Attività Sportive
-  TC - Terziario e Commerciale
-  US - Uffici e Sedi di Società Partecipate
-  CGS - Centro Giovanile "Soccavo"
-  CC - Arma dei Carabinieri
-  M9 - Uffici IX Municipalità
-  CTC - Cinema/Teatro e Cultura
-  BR - Bar e Ristorazione
-  Disimpegno - Spazi Comuni - Ecc.

COMPLESSO POLIFUNZIONALE DI SOCCAVALLO

PIANO SECONDO (+10,00 m)

+10,00 **Polisportiva 2** +10,00

+10,00 **Polisportiva 3** +10,00

