

SCHEDA TECNICA IMMOBILE

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome	Nome	Qualifica
Toscano	Giovanni	Funzionario Ingegnere

1. ANAGRAFE IMMOBILE

Comune	Napoli	Regione	Campania	Codice B.U.	090H1000T01	
Quartiere	Ponticelli			Municipalità	6	
Indirizzo	Via Napoli a Ponticelli				Civico	26A
Anno di costruzione	Scala	Piano	Terra	Interno		
Destinazione d'uso	Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito... Negozio					
Accessibilità	Direttamente da Via Napoli a Ponticelli					
Presenza barriere architettoniche	Si					
Stato Occupazionale	Libero					

2. SUPERFICIE NETTA [mq]

Interna principale	35,00	Sup. accessoria	0,00	Sup. scoperta	0,00
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	35,00	Valore	0,00	Valore	0,00
Totale superficie commerciale [mq]	35,00				

3. DATI CATASTALI

Immobile accatastato	Si	X	No	Accatastamento da variare	No				
Variazione catastale suggerita									
Catasto di	Napoli		Terreni	Fabbricati	Sezione	PN			
Foglio	13	Particella	402	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			X	
Rivestimenti			X	
Infissi interni			X	
Infissi esterni			X	

STATO DI CONSERVAZIONE IMPIANTI

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

STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO

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

5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il cespite in oggetto è ubicato in via Napoli a Ponticelli 26 e l'accesso è costituito da un ingresso direttamente dalla strada prima richiamata. E' costituito da un unico livello a piano terra, di superficie utile totale pari a 35mq, suddivisi in due locali, un rispostiglio e un W.C. Lo stato di conservazione risulta normale sia per le componenti edili che per quelle impiantistiche. La valutazione del canone viene effettuata assumendo lo stato conservativo attuale (quindi normale), 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.

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

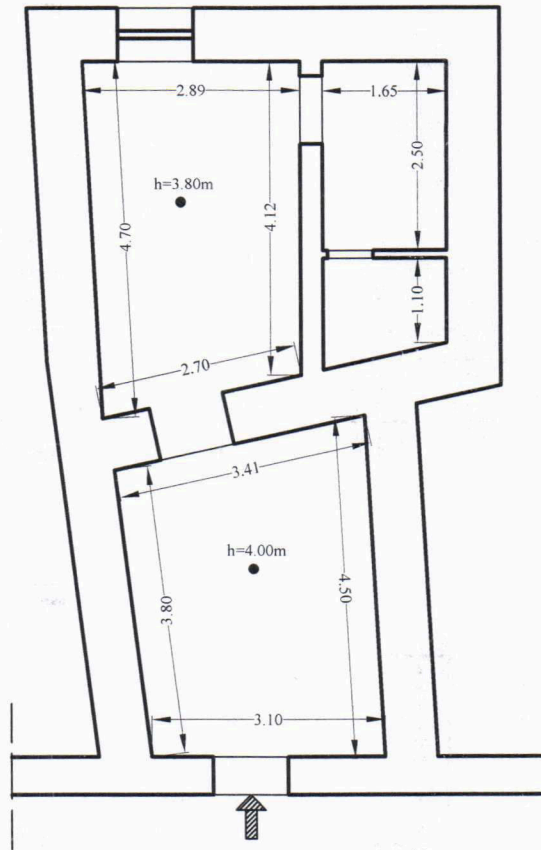
Zona OMI	E47	Denominazione	Suburbana/Ponticelli centro storico		Anno	2020	Semestre	1
Tipologia	Negozio		Stato	Normale	Superficie [L/N]		N	
Valori di mercato [€/mq]	Min	1.150,00	Max	2.250,00	Saggio su min [%]		5,53	
Valori locazione [€/mqx mese]	Min	5,30	Max	10,30	Saggio su max [%]		5,49	
Stima in condizioni normali [€/mq]	1.600,00		Stima allo stato attuale [€/mq]	1.600,00				
Più probabile valore di mercato [€]	56.000,00		Canone di locazione [€/mese]	257,22				



VIA NAPOLI A PONTICELLI N.26A

Piano Terra

rapporto 1:100





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.	090G05000T02	
Quartiere	Ponticelli			Municipalità	6	
Indirizzo	Via Napoli a Ponticelli				Civico	62
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	X	No	Accatastamento da variare	No
Variazione catastale suggerita					
Catasto di	Napoli	Terreni		Fabbricati	
Foglio	13	Particella	732	Sub	3
				Categoria	C1
				Consist.	
				Sezione	PN
				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 62, 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 "Negozzi", 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)

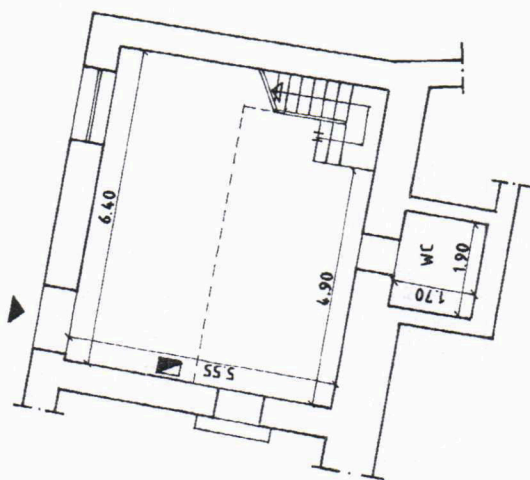
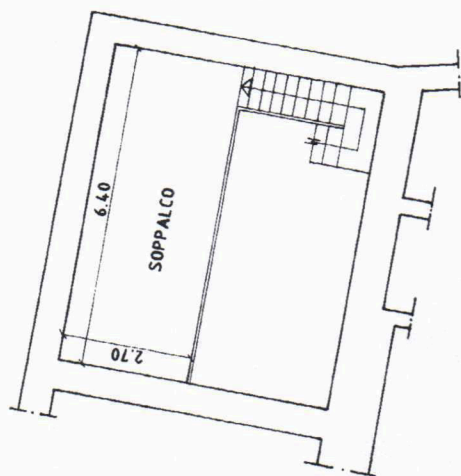
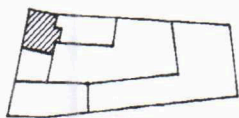
Zona OMI	E47	Denominazione	Suburbana/Ponticelli		Anno	2020	Semestre	1
Tipologia	Negozzi		Stato	Mediocre (400€/mq per condizioni normali)	Superficie [L/N]			
Valori di mercato [€/mq]	Min	1.550,00	Max	2.250,00	Saggio su min [%]		4,10	
Valori locazione [€/mqxmese]	Min	5,30	Max	10,30	Saggio su max [%]		5,49	
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, 07/12/2020

Il Tecnico

Ing. Giovanni Toscano

PIANO TERRA



SCHEDA TECNICA IMMOBILE

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome	Nome	Qualifica
Toscano	Giovanni	Funzionario Ingegnere

1. ANAGRAFE IMMOBILE

Comune	Napoli	Regione	Campania	Codice B.U.	090G02000T03	
Quartiere	Ponticelli			Municipalità	6	
Indirizzo	Via Napoli a Ponticelli				Civico	94
Anno di costruzione	Scala	Piano	Terra	Interno		
Destinazione d'uso <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>	Negozio					
Accessibilità	Direttamente da via Via Napoli a Ponticelli					
Presenza barriere architettoniche	No					
Stato Occupazionale	Libero					

2. SUPERFICIE NETTA [mq]

Interna principale	80,00	Sup. accessoria	0,00	Sup. scoperta	0,00
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	80,00	Valore	0,00	Valore	0,00
Totale superficie commerciale [mq]	80,00				

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	729	Sub	27	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 94, piano terra e l'accesso è garantito un vano direttamente dalla strada prima richiamata. E' costituito da due locali e un vano W.C. al piano terra, e un locale al piano superiore accessibile con una scala in acciaio interna con superficie utile totale di 80 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 [%]		
Valori locazione [€/mqxmese]	Min	5,30	Max	10,30		Saggio su max [%]		
Stima in condizioni normali [€/mq]	1.800,00		Stima allo stato attuale [€/mq]			1.400,00		
Più probabile valore di mercato [€]	112.000,00		Canone di locazione [€/mese]			447,84		



COMUNE DI NAPOLI

codice

090G02000Tb3

comune

NAPOLI

indirizzo

Via Napoli a Ponticelli 94

isolato comparto stralcio edificio

09 0G 02

data

14/11/2011

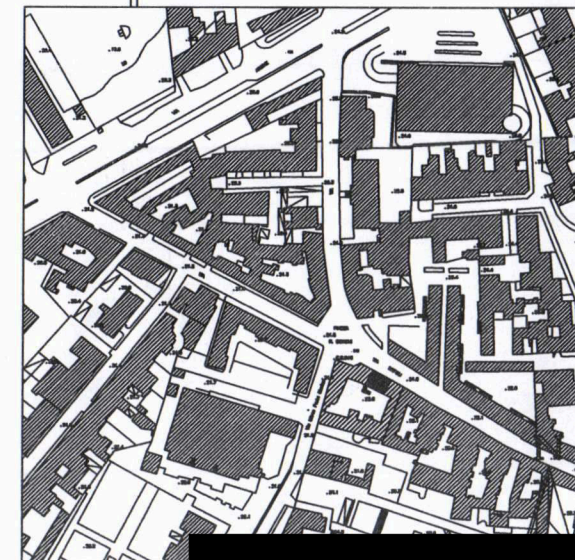
Scala 1 : 1 00

Studio _____

Squadra _____

Timbro _____

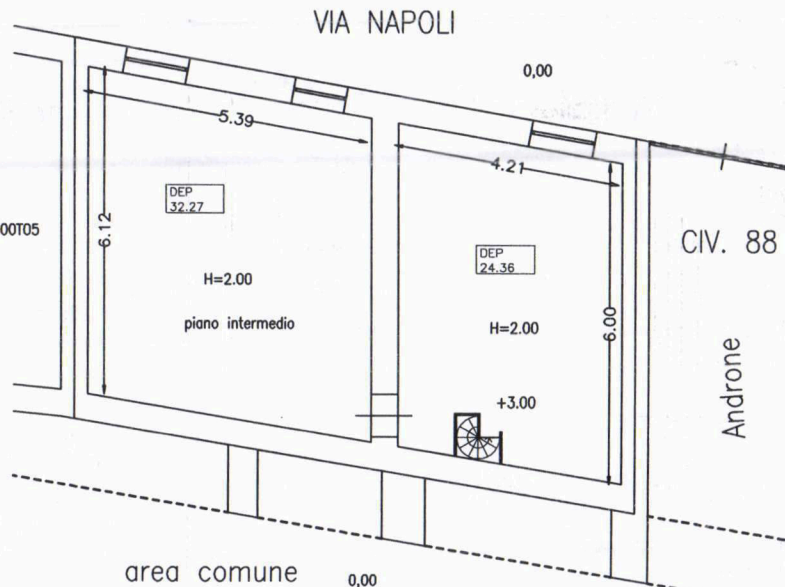
Firma _____



ABUSO

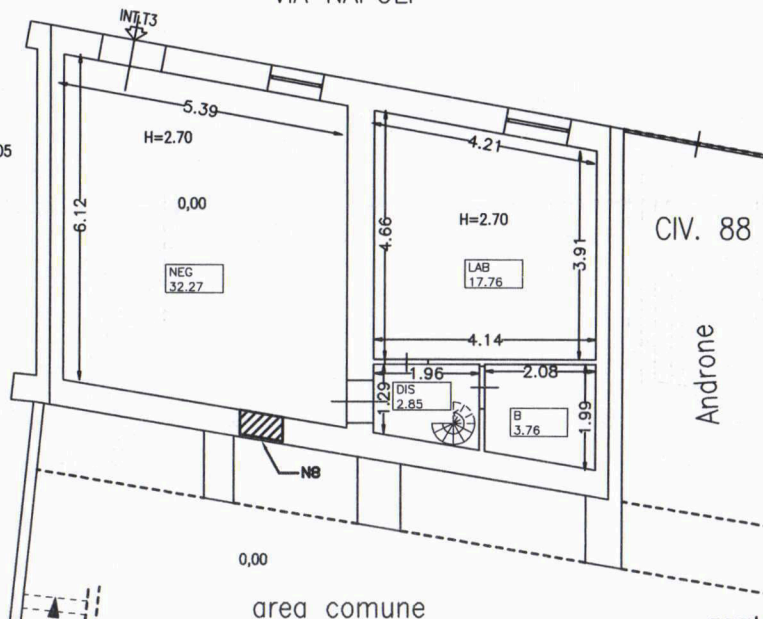
N8: MODIFICHE APERTURE ESTERNE

BU 090G02000T05
INT.T5
SUB 4



VIA NAPOLI

BU 090G02000T05
INT.T5
SUB 4



scala piano Interno
OT 03

SCHEMA TECNICA IMMOBILE

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome	Nome	Qualifica
Toscano	Giovanni	Funzionario Ingegnere

1. ANAGRAFE IMMOBILE

Comune	Napoli	Regione	Campania	Codice B.U.	70120T001	
Quartiere	Barra			Municipalità	6	
Indirizzo	Via Forzati ex plesso scolastico Sannicandro				Civico	29
Anno di costruzione	Scala	Piano	Terra	Interno		
Destinazione d'uso Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...	Scuola					
Accessibilità	Direttamente da Via Forzati					
Presenza barriere architettoniche	Si					
Stato Occupazionale	Libero					

2. SUPERFICIE NETTA [mq]

Interna principale	420,00	Sup. accessoria	0,00	Sup. scoperta	350,00
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	420,00	Valore	0,00	Valore	35,00
Totale superficie commerciale [mq]	455,00				

3. DATI CATASTALI

Immobile accatastato	Si	No	Accatastamento da variare	
Variatione 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	X	Mediocre	Normale	Ottimo
Presenza Rifiuti	Si			
Presenza amianto e/o altri rifiuti pericolosi	No			

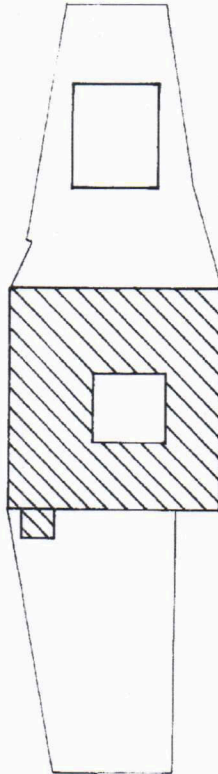
5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il cespite in oggetto è ubicato in via E. Forzati n.29, piano terra e l'accesso è garantito da un ingresso direttamente dalla strada prima richiamata. E' l'ex plesso scolastico "Sannicandro" ed è costituito da diversi locali e un vani W.C., con superficie utile interna totale di 420 mq. E' di pertinenza del cespite in oggetto anche lo spazio esterno scoperto di circa 350 mq. Lo stato di conservazione risulta scadente sia per le componenti edili che per quelle impiantistiche e si riscontra l'assenza degli infissi interni ed esterni. La valutazione del canone viene effettuata assumendo lo stato conservativo attuale (scadente), utilizzando i valori dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento, con destinazione d'uso "Capannoni Tipici", in coerenza con la tipologia del bene in parola.

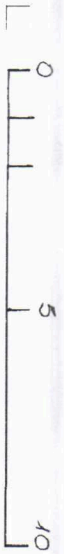
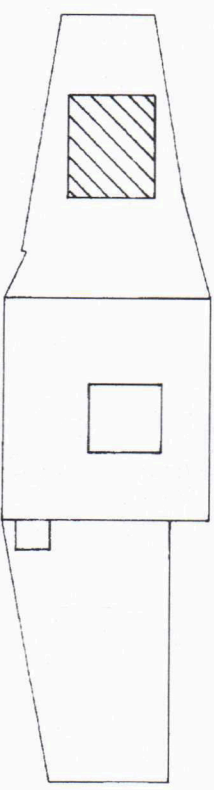
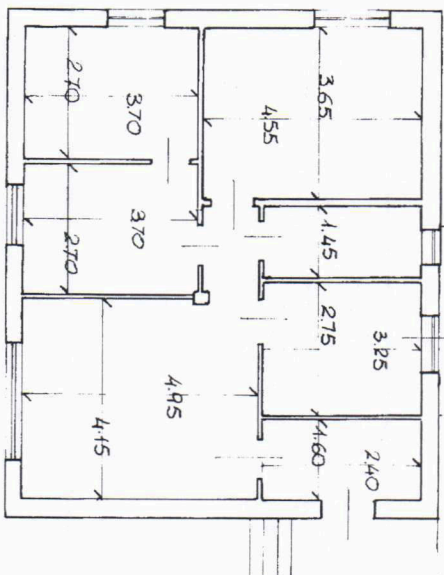
6. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE - con valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

Zona OMI	E38	Denominazione	Suburbana/BARRA		Anno	2020	Semestre	1
Tipologia	Capannoni Tipici		Stato	Scadente (600€/mq per condizioni normali)	Superficie [L/N]			
Valori di mercato [€/mq]	Min	425,00	Max	840,00	Saggio su min [%]		6,21	
Valori locazione [€/mqxmese]	Min	2,20	Max	4,20	Saggio su max [%]		6,00	
Stima in condizioni normali [€/mq]	800,00		Stima allo stato attuale [€/mq]		200,00			
Più probabile valore di mercato [€]	91.000,00		Canone di locazione [€/mese]		463,03			

0
5
10



VIA E. FORBATI



casa custode piano terra