

SCHEDE TECNICHE IMMOBILIARE										
Tecnici incaricati del sopralluogo										
Cognome			Nome				Qualifica			
1. ANAGRAFE IMMOBILE										
Comune	Napoli		Regione	Campania		Codice I.B.U.	13420200LC02			
Quartiere	S. CARLO ALL'ARENA					Municipalità	3			
Indirizzo	Via Santi Giovanni e Paolo						Civico	46-47		
Anno di costruzione		Scala	-	Piano	Terra	Interno	-			
Destinazione d'uso Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...							Negozio			
Accessibilità	Via Santi Giovanni e Paolo									
Presenza barriere architettoniche										
Stato Occupazionale										
2. SUPERFICIE NETTA [mq]										
Interna principale	64,00		Pertinenze esclusive accessorie	0,00		Sup. scoperta ad uso esclusivo				
Coefficiente [%]	100		Coefficiente [%]	50		Coefficiente [%]	10			
Valore	64,00		Valore	0,00		Valore	0,00			
<b>Totale superficie commerciale [mq]</b>	<b>64,00</b>									
3. DATI CATASTALI										
Immobile accatastato	Si	X		No	Accatastamento da variare					
Variazione catastale suggerita										
Catasto di	Napoli		Terreni			Fabbricati	X		Sezione	SCA
Foglio	22	Particella	280	Sub	102	Categoria	C/1	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										
Condizionamento										
Telefonico										
TV										
Ascensore										
STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO										
Scadente			Mediocre		Normale		X		Ottimo	
5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE										
Il cespite in oggetto è sito alla Via Santi Giovanni e Paolo n. 46 e 47, con destinazione d'uso negozio, l'immobile è costituito da n.2 vani e dai servizi, tutti distribuiti al piano terra. La superficie utile risulta complessivamente pari a circa mq 64,00 (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"). Risulta complessivamente 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 (C25 con destinazione d'uso "Negozii").										
6. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE - con valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)										
Zona OMI	C25	Denominazione	Semicentrale/SAN GIOVANNIELLO - ORTO BOTANICO			Anno	2023	Semestre	2	
Tipologia	Negozii		Stato	Normale		Superficie [L/N]		L		
Valori di mercato [€/mq]	Min	1.150,00		Max	2.350,00		Saggio su min [%]		6,05	
Valori locazione [€/mqxmese]	Min	5,8		Max	11,7		Saggio su max [%]		5,97	
Stima in condizioni normali [€/mq]			1.750,00		Stima allo stato attuale [€/mq]				1.800,00	
<b>Più probabile valore di mercato [€]</b>			<b>115.200,00</b>		<b>Canone di locazione [€/mese]</b>				<b>577,28</b>	

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Napoli**

Dichiarazione protocollo n. NA0532358 del 10/10/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Napoli

Via Santi Giovanni E Paolo

civ. 46-47

Identificativi Catastali:

Sezione: SCA

Foglio: 22

Particella: 280

Subalterno: 102

Compilata da:  
Norelli Luigi

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Napoli

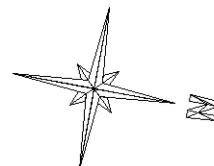
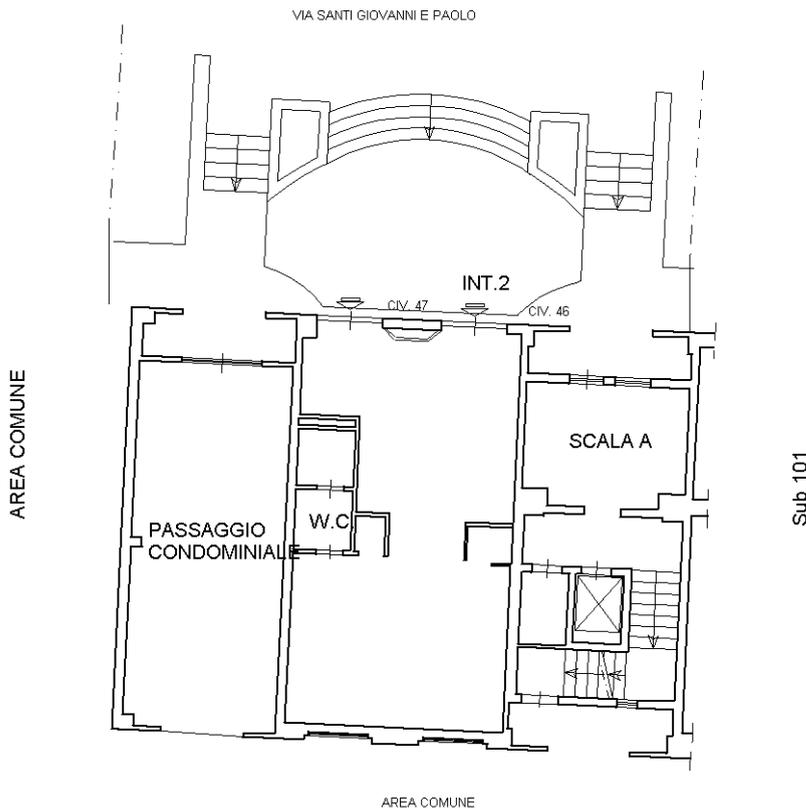
N. 08913

Scheda n. 1

Scala 1:200

### PIANTA PIANO TERRA

H = 2,80



Ultima planimetria in atti