

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 Gino Alfani				Civico
Anno di costruzione		Scala		Piano	Terra e interrato Interno
Destinazione d'uso Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...	Parcheggio coperto				
Accessibilità	Direttamente da via Gino Alfani				
Presenza barriere architettoniche	No				
Stato Occupazionale	Libero				

2. SUPERFICIE NETTA [mq]

Interna principale	1.100,00	Sup. accessoria	0,00	Sup. scoperta	200,00
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	1.100,00	Valore	0,00	Valore	20,00
Totale superficie commerciale [mq]	1.120,00				

3. DATI CATASTALI

Immobile accatastato	Si	No	Accatastamento da variare		
Variazione catastale suggerita					
Catasto di		Terreni		Fabbricati	
Foglio		Sub		Consist.	
					Sezione Rendita

4. STATO DELL'IMMOBILE

STATO DI CONSERVAZIONE FINITURE

	Scadente	Mediocre	Normale	Ottimo
Pavimenti				
Intonaci/Pitturazioni	X	X		
Bagno	X	X		
Bagno di servizio				
Rivestimenti				
Infissi interni				
Infissi esterni				

STATO DI CONSERVAZIONE IMPIANTI

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

STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO

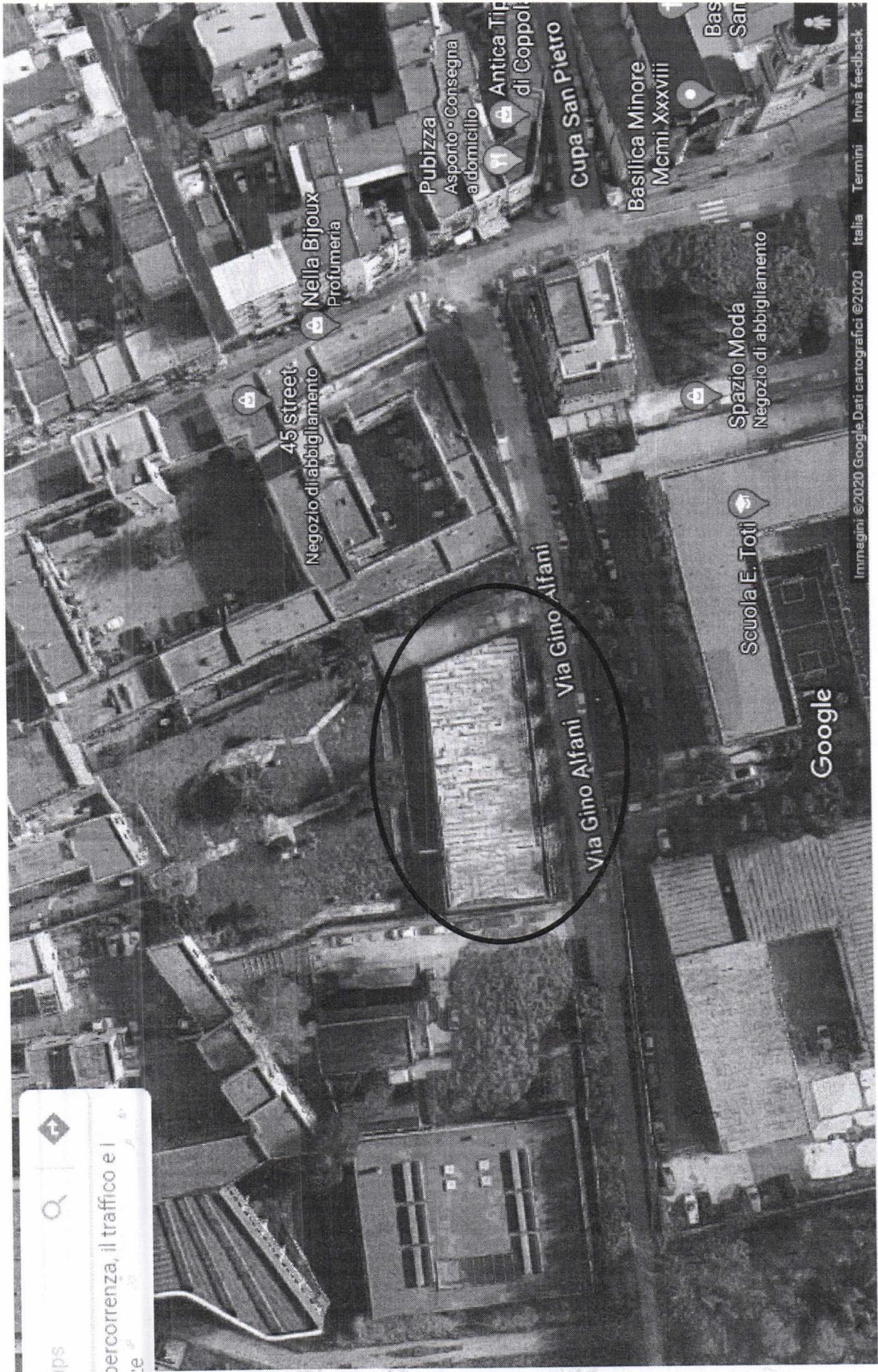
Scadente	Mediocre	X	Normale	Ottimo
Presenza Rifiuti	No			
Presenza amianto e/o altri rifiuti pericolosi	No			

5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il cespite in oggetto è ubicato in via Gino Alfani e l'accesso è costituito da un ingresso carrabile direttamente dalla strada prima richiamata. E' costituito da n.2 livelli, terra e interrato, di superficie utile totale pari a 1.110mq e da un'area esterna scoperta di superficie pari a 200mq. E' adibito a parcheggio auto coperto. 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 (quindi mediocre), confrontando i valori dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento con quella attigua (D27 Zona industriale ovest) per la destinazione d'uso "autorimesse", 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	E31	Denominazione	Suburbana/PONTICELLI		Anno	2020	Semestre	1
Tipologia	Autorimesse zona (D27)		Stato	Mediocre (200€/mq per condizioni normali)		Superficie [L/N]	N	
Valori di mercato [€/mq]	Min	570,00	Max	860,00	Saggio su min [%]	4,21		
Valori locazione [€/mqxmese]	Min	2,00	Max	3,00	Saggio su max [%]	4,19		
Stima in condizioni normali [€/mq]	600,00		Stima allo stato attuale [€/mq]		400,00			
Più probabile valore di mercato [€]	448.000,00		Canone di locazione [€/mese]		1.567,36			



ips

percorrenza, il traffico e i

Google

Immagini ©2020 Google, Dati cartografici ©2020 Italia Termini Invia feedback