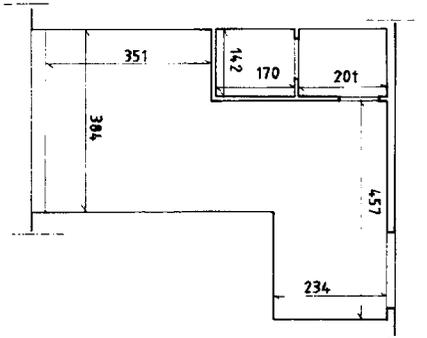
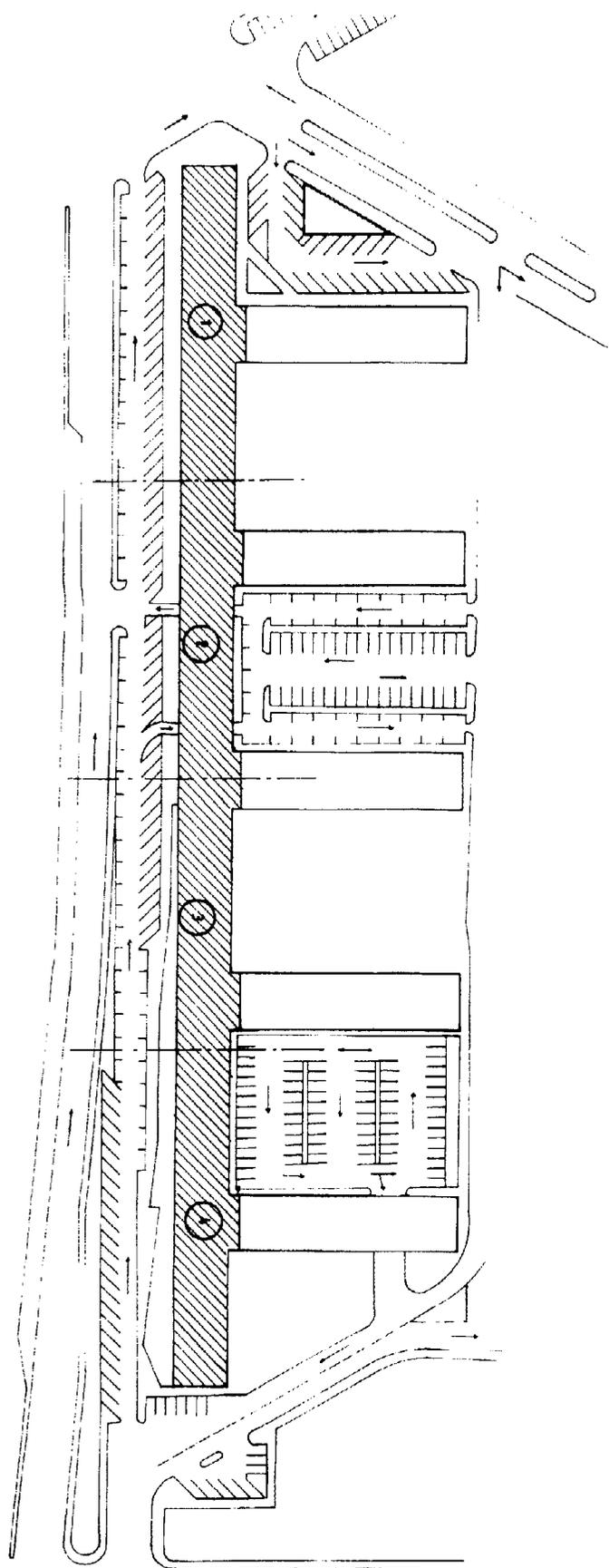


SCHEDA TECNICA IMMOBILE										
Cognome					Nome			Qualifica		
Toscano					Giovanni			Funzionario Ingegnere		
1. ANAGRAFE IMMOBILE										
Comune	Napoli			Regione	Campania		Codice B.U.	11P201000T07		
Quartiere	Ponticelli					Municipalità	6			
Indirizzo	Viale delle Metamorfosi							Civico	186	
Anno di costruzione	Scala			Piano	Terra		Interno			
Destinazione d'uso Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...	Negozio									
Accessibilità	Direttamente da viale della Metamorfosi									
Presenza barriere architettoniche	No									
Stato Occupazionale	Libero									
2. SUPERFICIE NETTA [mq]										
Interna principale	33,00		Sup. accessoria	0,00		Sup. scoperta	0,00			
Coefficiente [%]	100		Coefficiente [%]	50		Coefficiente [%]	10			
Valore	33,00		Valore	0,00		Valore	0,00			
Totale superficie commerciale [mq]	33,00									
3. DATI CATASTALI										
Immobile accatastato	Si	X		No	Accatastamento da variare					
Variazione catastale suggerita										
Catasto di	Napoli			Terreni			Fabbricati	X		
Foglio	16	Particella	539	Sub	24	Categoria	C/1	Consist.		
								Rendita		
									Sezione PON	
4. STATO DELL'IMMOBILE										
<i>STATO DI CONSERVAZIONE FINITURE</i>										
	Scadente		Mediocre		Normale		Ottimo			
Pavimenti			X							
Intonaci/Pitturazioni			X							
Bagno			X							
Bagno di servizio										
Rivestimenti			X							
Infissi interni			X							
Infissi esterni			X							
<i>STATO DI CONSERVAZIONE IMPIANTI</i>										
	Presente	Scadente		Mediocre		Normale		Ottimo		
Elettrico				X						
Idrico				X						
Riscaldamento										
Condizionamento										
Telefonico										
TV										
Ascensore										
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 viale delle Metamorfosi con ingresso al civico 186, con destinazione negozio. E' costituito da n.1 locale al piano terra prospiciente sulla strada principale e un locale adibito a W.C. La superficie totale utile risulta pari a mq 33. Si presenta in mediocri condizioni manutentive sia edili che impiantistiche. Si segnala che nel corso del sopralluogo si è riscontrata la presenza di un volume edilizio di pertinenza dell'immobile in oggetto posto al lato opposto al viale delle Metamorfosi non identificato nelle planimetrie agli atti dello Scrivente Servizio. Pertanto lo stesso non è stato inserito nella presente valutazione. La valutazione del canone viene effettuata assumendo lo stato conservativo attuale (quindi mediocre), confrontando i valori della zona omogenea di riferimento con quella di "negozi" in coerenza con la tipologia di utilizzo del bene in argomento.</p>										
6. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE - con valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)										
Zona OMI	E44	Denominazione			Suburbana/Ponticelli		Anno	2019	Semestre	2
Tipologia	Negozii			Stato	Mediocre (200€/mq per condizioni normali)		Superficie [L/N]		N	
Valori di mercato [€/mq]	Min		1.000,00		Max		2.000,00		Saggio su min [%]	
Valori locazione [€/mqxmese]	Min		4,20		Max		8,30		Saggio su max [%]	
Stima in condizioni normali [€/mq]	1.400,00			Stima allo stato attuale [€/mq]			1.200,00			
Più probabile valore di mercato [€]	39.600,00			Canone di locazione [€/mese]			165,33			



PIANO TERRA



02.5.96

N