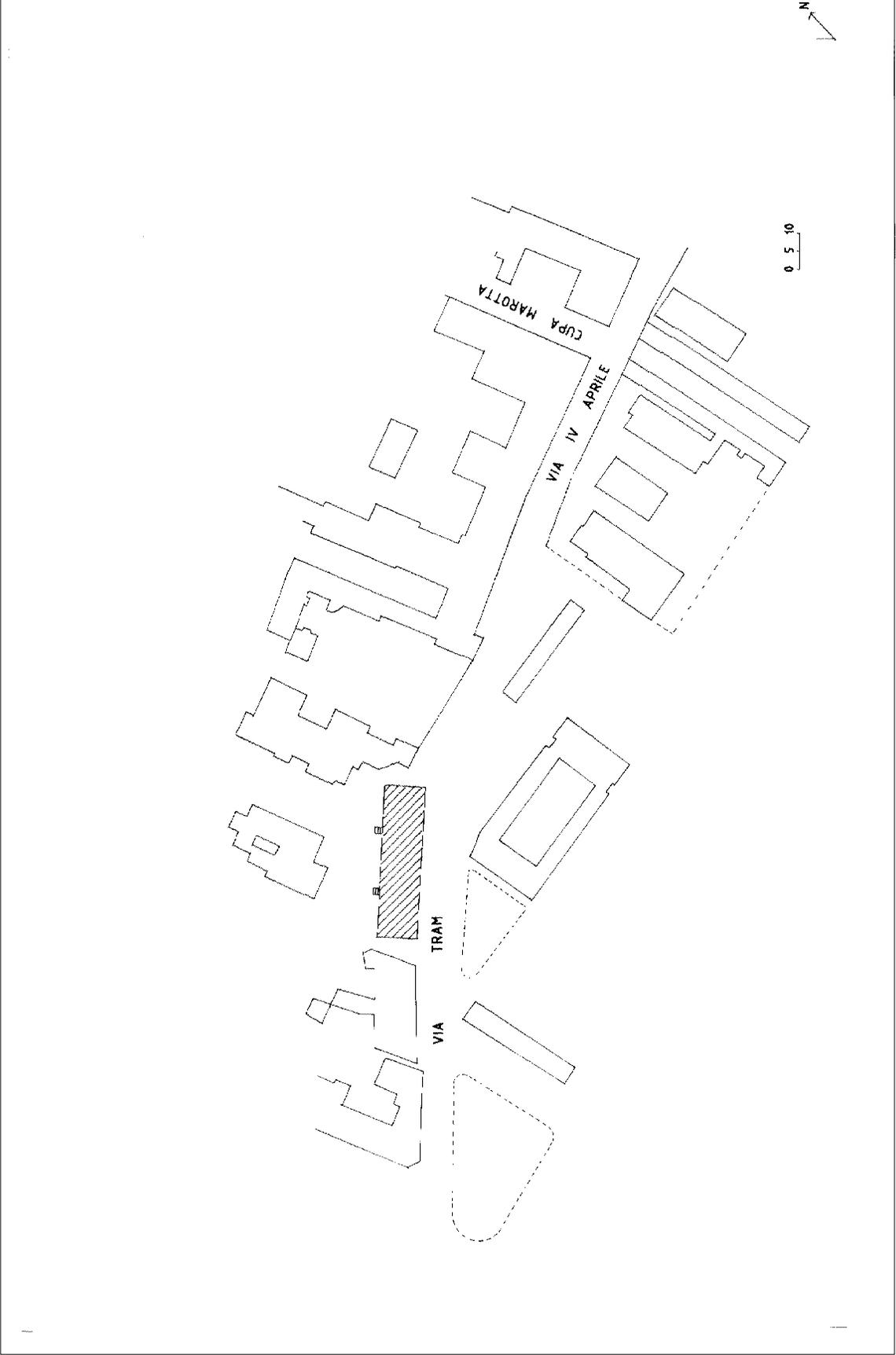
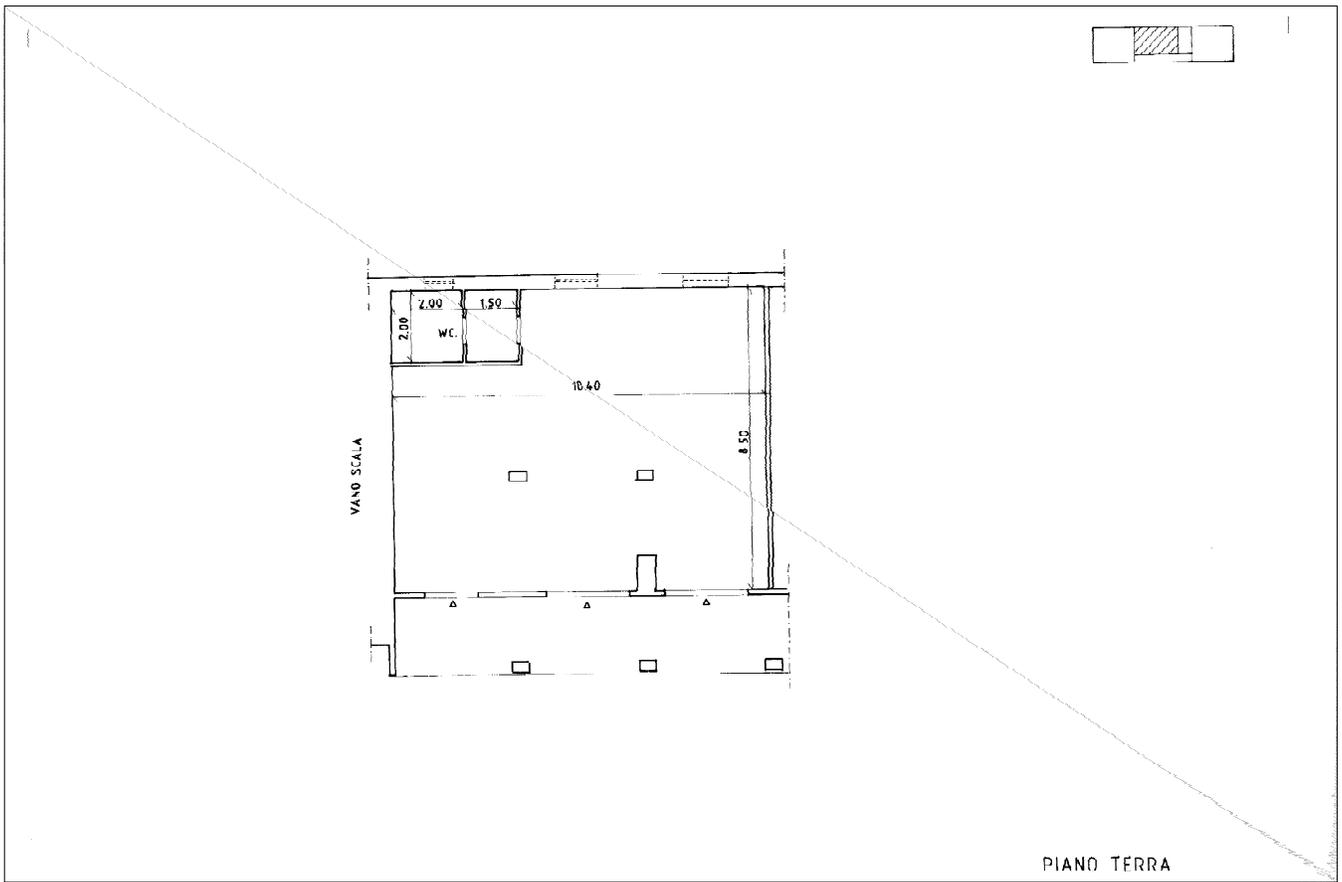
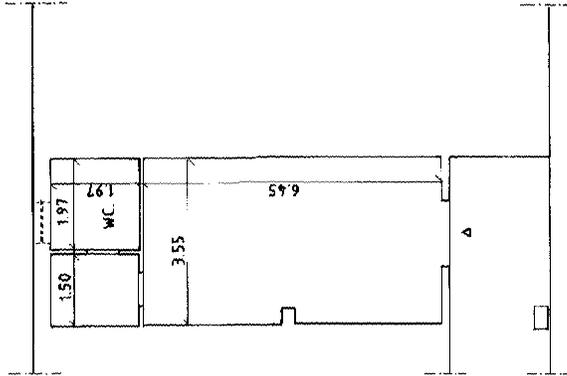
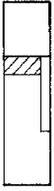


SCHEDE TECNICHE IMMOBILIARE										
Tecnici incaricati del sopralluogo										
Cognome			Nome				Qualifica			
1. ANAGRAFE IMMOBILE										
Comune	Napoli		Regione	Campania		Codice I.B.U.	07032400LC01			
Quartiere	SAN PIETRO A PATIERNO					Municipalità	7			
Indirizzo	Viale Quattro Aprile								Civico	69-71-73
Anno di costruzione	Scala	-	Piano	Terra	Interno	-				
Destinazione d'uso Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...					Negozio					
Accessibilità					Da Viale Quattro Aprile					
Presenza barriere architettoniche										
Stato Occupazionale										
2. SUPERFICIE NETTA [mq]										
Interna principale	88,40		Pertinenze esclusive accessorie	7,00		Sup. scoperta ad uso esclusivo				
Coefficiente [%]	100		Coefficiente [%]	50		Coefficiente [%]		10		
Valore	88,40		Valore	3,50		Valore		0,00		
<b>Totale superficie commerciale [mq]</b>			<b>91,90</b>							
3. DATI CATASTALI										
Immobile accatastato	Si	X	No	Accatastamento da variare						
Variazione catastale suggerita										
Catasto di	Napoli		Terreni	Fabbricati		X		Sezione	SPI	
Foglio	8	Particella	429	Sub	8	Categoria	C/1	Consist.	85 MQ	
								Rendita	€ 860,42	
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										
<p>Il cespite in oggetto è sito in Viale Quattro Aprile n.69-71-73, con destinazione d'uso commerciale. L'immobile, che possiede tre accessi consecutivi su Viale Quattro Aprile, è costituito da un unico vano principale e dai servizi, collocati al piano terra.</p> <p>La superficie utile risulta complessivamente pari a circa mq 92,00 (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").</p> <p>Il cespite è valutato in normali condizioni manutentive sia edili che impiantistiche.</p> <p>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 (E3) con destinazione d'uso "Negozio".</p>										
6. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE - con valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)										
Zona OMI	E3	Denominazione	Suburbana/S. PIETRO A PATIERNO			Anno	2023	Semestre	1	
Tipologia	Negozio		Stato	Normale		Superficie [L/N]		L		
Valori di mercato [€/mq]	Min	880,00		Max	1.800,00		Saggio su min [%]		6,00	
Valori locazione [€/mqxmese]	Min	4,4		Max	9,0		Saggio su max [%]		6,00	
Stima in condizioni normali [€/mq]			1.140,00		Stima allo stato attuale [€/mq]			1.140,00		
<b>Più probabile valore di mercato [€]</b>			<b>104.766,00</b>		<b>Canone di locazione [€/mese]</b>			<b>523,83</b>		

SCHEDE TECNICHE IMMOBILIARE											
Tecnici incaricati del sopralluogo											
Cognome			Nome				Qualifica				
1. ANAGRAFE IMMOBILE											
Comune	Napoli		Regione	Campania		Codice I.B.U.	07032400LC02				
Quartiere	SAN PIETRO A PATIERNO					Municipalità	7				
Indirizzo	Viale Quattro Aprile								Civico	75	
Anno di costruzione		Scala	-	Piano	Terra	Interno	-				
Destinazione d'uso Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...						Negozio					
Accessibilità			Da Viale Quattro Aprile								
Presenza barriere architettoniche											
Stato Occupazionale											
2. SUPERFICIE NETTA [mq]											
Interna principale	30,70		Pertinenze esclusive accessorie	7,00		Sup. scoperta ad uso esclusivo					
Coefficiente [%]	100		Coefficiente [%]	50		Coefficiente [%]	10				
Valore	30,70		Valore	3,50		Valore	0,00				
<b>Totale superficie commerciale [mq]</b>			<b>34,20</b>								
3. DATI CATASTALI											
Immobile accatastato	Si	X	No	Accatastamento da variare							
Variazione catastale suggerita											
Catasto di	Napoli		Terreni			Fabbricati	X		Sezione	SPI	
Foglio	8	Particella	429	Sub	9	Categoria	C/1	Consist.	27 MQ	Rendita	€ 273,31
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											
<p>Il cespite in oggetto è sito in Viale Quattro Aprile n.75, con destinazione d'uso commerciale. L'immobile, con accesso su Viale Quattro Aprile, è costituito da un vano principale e dai servizi, collocati al piano terra.</p> <p>La superficie utile risulta complessivamente pari a circa mq 34,00 (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").</p> <p>Il cespite è valutato in normali condizioni manutentive sia edili che impiantistiche.</p> <p>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 (E3) con destinazione d'uso "Negozio".</p>											
6. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE - con valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)											
Zona OMI	E3	Denominazione	Suburbana/S. PIETRO A PATIERNO			Anno	2023	Semestre	1		
Tipologia	Negozio		Stato	Normale		Superficie [L/N]		L			
Valori di mercato [€/mq]	Min	880,00		Max	1.800,00		Saggio su min [%]		6,00		
Valori locazione [€/mqx mese]	Min	4,4		Max	9,0		Saggio su max [%]		6,00		
Stima in condizioni normali [€/mq]			1.140,00		Stima allo stato attuale [€/mq]			1.140,00			
<b>Più probabile valore di mercato [€]</b>			<b>38.988,00</b>		<b>Canone di locazione [€/mese]</b>			<b>194,94</b>			







PIANO TERRA

