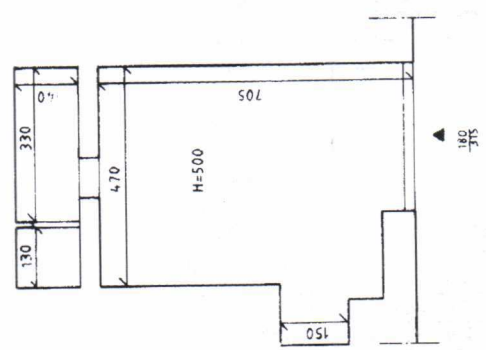
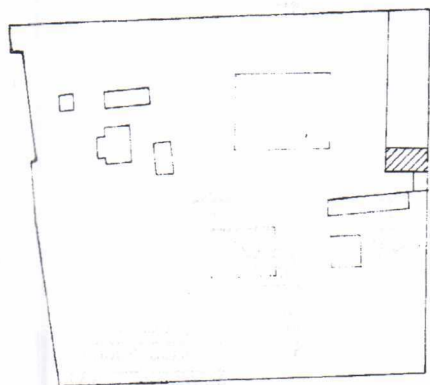


SCHEDA TECNICA IMMOBILE										
Tecnici incaricati del sopralluogo										
Cognome			Nome				Qualifica			
1. ANAGRAFE IMMOBILE										
Comune	Napoli		Regione	Campania		Codice B.U.	990160015			
Quartiere	Mercato				Municipalità	2				
Indirizzo	Via Ludovico Bianchini						Civico	5		
Anno di costruzione	Scala		Piano	Terra		Interno				
Destinazione d'uso <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>					Negozio					
Accessibilità					Direttamente da Via Ludovico Bianchini					
Presenza barriere architettoniche					No					
Stato Occupazionale					Libero					
2. SUPERFICIE NETTA [mq]										
Interna principale	41,00	Sup. accessoria	0,00		Sup. scoperta	0,00				
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50		Coefficiente [%]	10				
Valore	41,00	Valore	0,00		Valore	0,00				
Totale superficie commerciale [mq]		41,00								
3. DATI CATASTALI										
Immobile accatastato	Si	X	No	Accatastamento da variare						
Variazione catastale suggerita										
Catasto di	Napoli		Terreni			Fabbricati	X		Sezione	MER
Foglio	7	Particella	613	Sub	1	Categoria	C/1	Consist.	Rendita	
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	X	Mediocre			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 via Ludovico Bianchini con ingresso al civico 5, con destinazione commerciale. E' costituito da n.1 locale al piano terra prospiciente sulla strada principale. La superficie totale utile risulta pari a mq 41, così come risulta da planimetria agli atti dello Scrivente Servizio allegata alla presente scheda. Si presenta in scadenti condizioni manutentive sia edili che impiantistiche, desunte mediante sopralluogo espletato presso il cespite in argomento. La valutazione del canone viene effettuata assumendo lo stato conservativo attuale (quindi scadente), confrontando i valori della zona omogenea di riferimento con quella di "negozi" in coerenza con la categoria catastale del bene in argomento.</p>										
6. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE - con valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)										
Zona OMI	B8	Denominazione	Centrale/Parte est centro antico			Anno	2020	Semestre	1	
Tipologia	Negozio		Stato	Scadente (400€/mq per condizioni normali)		Superficie [L/N]		L		
Valori di mercato [€/mq]	Min	1.700,00		Max	3.400,00		Saggio su min [%]		5,51	
Valori locazione [€/mqx mese]	Min	7,80		Max	15,50		Saggio su max [%]		5,47	
Stima in condizioni normali [€/mq]		2.550,00		Stima allo stato attuale [€/mq]			2.150,00			
Più probabile valore di mercato [€]		88.150,00		Canone di locazione [€/mese]			403,16			

PIANO TERRA



SCHEDA TECNICA IMMOBILE

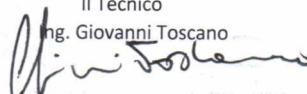
Tecnici incaricati del sopralluogo

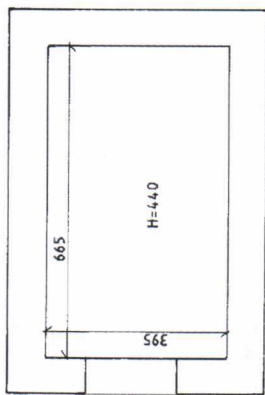
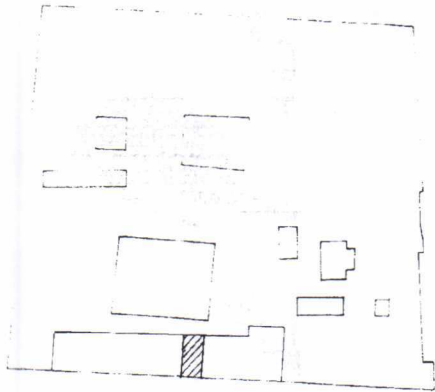
Cognome	Nome		Qualifica						
1. ANAGRAFE IMMOBILE									
Comune	Napoli		Regione	Campania		Codice B.U.	940086014		
Quartiere	Mercato				Municipalità	2			
Indirizzo	Via Duca di San Donato					Civico	55		
Anno di costruzione	Scala	Piano	Terra	Interno					
Destinazione d'uso <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>	Negozio								
Accessibilità	Direttamente da Via Duca di San Donato								
Presenza barriere architettoniche	No								
Stato Occupazionale	Libero								
2. SUPERFICIE NETTA [mq]									
Interna principale	26,00	Sup. accessoria	0,00	Sup. scoperta	0,00				
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10				
Valore	26,00	Valore	0,00	Valore	0,00				
Totale superficie commerciale [mq]	26,00								
3. DATI CATASTALI									
Immobile accatastato	Si	X	No	Accatastamento da variare					
Variazione catastale suggerita									
Catasto di	Napoli		Terreni	Fabbricati		X		Sezione	MER
Foglio	7	Particella	612	Sub	3	Categoria	C/1	Consist.	Rendita
4. STATO DELL'IMMOBILE									
<i>STATO DI CONSERVAZIONE FINITURE</i>									
		Scadente	Mediocre	Normale	Ottimo				
Pavimenti		X							
Intonaci/Pitturazioni		X							
Bagno									
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									
<i>STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO</i>									
Scadente	X	Mediocre		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 via Duca di San Donato con ingresso al civico 55, con destinazione commerciale. E' costituito da n.1 locale al piano terra prospiciente sulla strada principale. La superficie totale utile risulta pari a mq 26, così come risulta da planimetria agli atti dello Scrivente Servizio allegata alla presente scheda. Si presenta in scadenti condizioni manutentive sia edili che impiantistiche, desunte mediante sopralluogo espletato presso il cespite in argomento. La valutazione del canone viene effettuata assumendo lo stato conservativo attuale (quindi scadente), confrontando i valori della zona omogenea di riferimento con quella di "negozi" in coerenza con la categoria catastale del bene in argomento.</p>									
6. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE - con valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)									
Zona OMI	B8	Denominazione	Centrale/Parte est centro antico		Anno	2020	Semestre	1	
Tipologia	Negozio		Stato	Scadente (400€/mq per condizioni normali)	Superficie [L/N]	L			
Valori di mercato [€/mq]	Min	1.700,00	Max	3.400,00	Saggio su min [%]	5,51			
Valori locazione [€/mqxmese]	Min	7,80	Max	15,50	Saggio su max [%]	5,47			
Stima in condizioni normali [€/mq]	2.550,00		Stima allo stato attuale [€/mq]		2.150,00				
Più probabile valore di mercato [€]	55.900,00		Canone di locazione [€/mese]		255,66				

Napoli, 27/10/2020

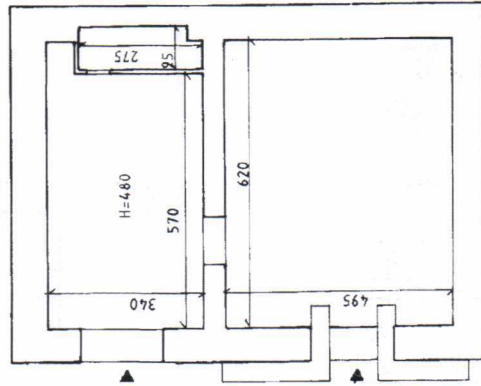
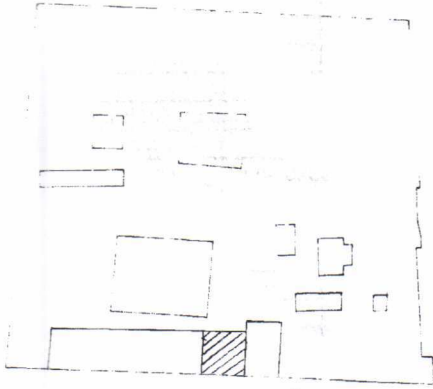
Il Tecnico

Ing. Giovanni Toscano





SCHEDE TECNICA IMMOBILE											
Tecnici incaricati del sopralluogo											
Cognome			Nome				Qualifica				
1. ANAGRAFE IMMOBILE											
Comune	Napoli		Regione	Campania		Codice B.U.	940086003				
Quartiere	Mercato					Municipalità	2				
Indirizzo	Via Duca di San Donato						Civico	57-59			
Anno di costruzione		Scala		Piano		Terra	Interno				
Destinazione d'uso Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...						Negozio					
Accessibilità	Direttamente da Via Duca di San Donato										
Presenza barriere architettoniche	No										
Stato Occupazionale	Libero										
2. SUPERFICIE NETTA [mq]											
Interna principale	55,00		Sup. accessoria	0,00		Sup. scoperta	0,00				
Coefficiente [%]	100		Coefficiente [%]	50		Coefficiente [%]	10				
Valore	55,00		Valore	0,00		Valore	0,00				
Totale superficie commerciale [mq]	55,00										
3. DATI CATASTALI											
Immobile accatastato	Si		X	No		Accatastamento da variare					
Variazione catastale suggerita											
Catasto di	Napoli		Terreni			Fabbricati	X		Sezione	MER	
Foglio	7	Particella	612	Sub	4	Categoria	C/1	Consist.		Rendita	
4. STATO DELL'IMMOBILE											
STATO DI CONSERVAZIONE FINITURE											
		Scadente		Mediocre		Normale		356 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	X	Mediocre		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 via Duca di San Donato con doppio ingresso ai civici 57 e 59, con destinazione commerciale. E' costituito da n.2 locali al piano terra prospicienti sulla strada principale, di cui il primo con ingresso al civico 57 ha una superficie utile di mq 32, mentre il secondo con ingresso al civico 59 ha una superficie utile di mq 23. La superficie totale utile risulta pari a mq 55, così come risulta da planimetria agli atti dello Scrivente Servizio allegata alla presente scheda. Si presenta in scadenti condizioni manutentive sia edili che impiantistiche, desunte mediante sopralluogo espletato presso il cespite in argomento. La valutazione del canone viene effettuata assumendo lo stato conservativo attuale (quindi scadente), confrontando i valori della zona omogenea di riferimento con quella di "negozi" in coerenza con la categoria catastale del bene in argomento.</p>											
6. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE - con valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)											
Zona OMI	B8	Denominazione	Centrale/Parte est centro antico			Anno	2020	Semestre	1		
Tipologia	Negozio		Stato	Scadente (400€/mq per condizioni normali)		Superficie [L/N]		L			
Valori di mercato [€/mq]	Min	1.700,00	Max	3.400,00		Saggio su min [%]		5,51			
Valori locazione [€/mqxmese]	Min	7,80	Max	15,50		Saggio su max [%]		5,47			
Stima in condizioni normali [€/mq]	2.550,00			Stima allo stato attuale [€/mq]			2.150,00				
Più probabile valore di mercato [€]	118.250,00			Canone di locazione [€/mese]			540,82				



PIANO TERRA



Area Manutenzione
Servizio Tecnico Patrimonio

SCHEDA TECNICA IMMOBILE

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome Toscano	Nome Giovanni	Qualifica Funzionario Ingegnere
---------------------------	-------------------------	---

1. ANAGRAFE IMMOBILE

Comune	Napoli	Regione	Campania	Codice B.U.	70010Z000T03	
Quartiere	Soccavo			Municipalità	9	
Indirizzo	Via Adriano				Civico	82-84
Anno di costruzione	Scala	Piano	Terra	Interno		
Destinazione d'uso <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>	Negozi					
Accessibilità	Direttamente da via Adriano					
Presenza barriere architettoniche	No					
Stato Occupazionale	Libero					

2. SUPERFICIE NETTA [mq]

Interna principale	85,00	Sup. accessoria	0,00	Sup. scoperta	0,00
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	85,00	Valore	0,00	Valore	0,00
Totale superficie commerciale [mq]	85,00				

3. DATI CATASTALI

Immobile accatastato	Si	X	No	Accatastamento da variare	No		
Variazione catastale suggerita							
Catasto di	Napoli		Terreni	Fabbricati	Sezione	SOC	
Foglio	5	Particella	Sub	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			No		
Condizionamento			No		
Telefonico			No		
TV			No		
Ascensore			No		

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 Adriano 82-84, piano terra e l'accesso è garantito da due vani direttamente dalla strada prima richiamata. E' costituito da tre locali e due vani W.C., con superficie utile interna di 85 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	D23	Denominazione	Periferica/Rione Traiano		Anno	2020	Semestre	1
Tipologia	Negozi		Stato	Mediocre (200€/mq per condizioni normali)	Superficie [L/N]			
Valori di mercato [€/mq]	Min	1.150,00	Max	2.250,00	Saggio su min [%]	5,53		
Valori locazione [€/mqxmese]	Min	5,30	Max	10,30	Saggio su max [%]	5,49		
Stima in condizioni normali [€/mq]	1.700,00		Stima allo stato attuale [€/mq]		1.500,00			
Più probabile valore di mercato [€]	127.500,00		Canone di locazione [€/mese]		585,64			

Napoli, 26/11/2020

Il Tecnico

Ing. Giovanni Toscano



COMUNE DI NAPOLI

codice

70010Z000T03

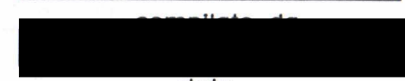
comune

NAPOLI - SOCCAVO

indirizzo

VIA ADRIANO 82-84

isolato comparto stralcio edificio



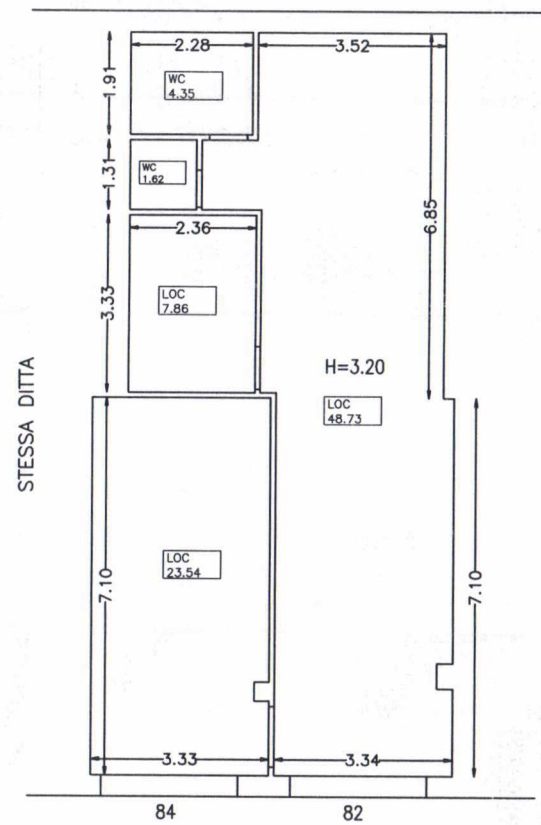
data

05/10/2006

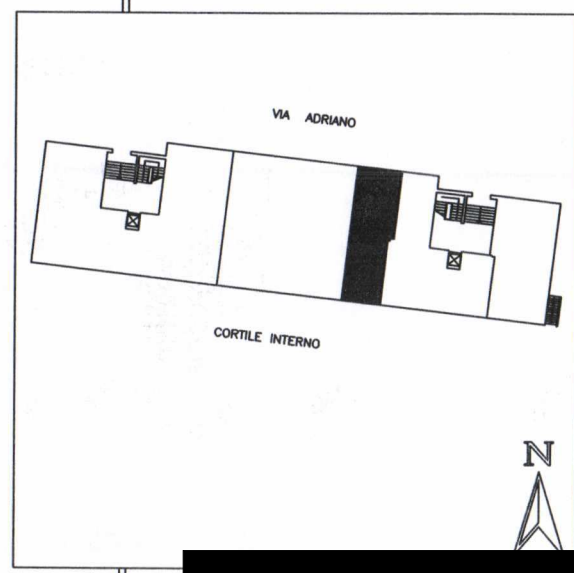
Scala 1 : 100

Studio _____
Squadra _____
Timbro _____
Firma _____

CORTILE INTERNO



VIA ADRIANO



scala [] piano TE interno 03

