

## REPORT IMMOBILIARE

ATP 947

STRUTTURA RICETTIVA  
Via Spagnuolo  
Frattaminone (NA)

€ 422.420,00

## ■ Descrizione dell'immobile

### DESCRIZIONE

Frattaminore: Ampia unità ricettiva/direzionale 'condominio Elettra'

Ampia struttura a destinazione speciale categoria D/2, ideale per attività ricettive, direzionali, sanitarie o professionali.

L'immobile è situato al secondo piano di un fabbricato degli anni 2000, servito da ascensore e sviluppa una superficie commerciale di circa 488 mq. Gli spazi interni si presentano ampi, luminosi e versatili, con una distribuzione funzionale che rende la proprietà particolarmente adatta a diversi progetti di valorizzazione immobiliare. L'ingresso introduce in un'area organizzata attraverso corridoi e disimpegni che collegano armoniosamente i vari ambienti. La struttura è attualmente composta da un ufficio, un locale mensa, 12 camere e 8 servizi igienici, offrendo una configurazione ideale per attività ricettive, residence, coworking, uffici direzionali, poliambulatori, centri medici o studi professionali associati.

La proprietà è dotata di impianto di riscaldamento con termosifoni alimentati da caldaie a gas e presenta finiture interne caratterizzate da pavimentazione in gres porcellanato e infissi in legno. La generosa metratura e la conformazione degli ambienti consentono inoltre una facile redistribuzione degli spazi interni, permettendo di adattare l'immobile alle più diverse esigenze progettuali e funzionali.

Situato in una posizione strategica nel comune di Frattaminore, nell'area nord di Napoli, l'immobile gode della vicinanza ai principali servizi e di comodi collegamenti con i maggiori assi viari, elemento che ne aumenta ulteriormente il potenziale sia dal punto di vista operativo che commerciale.

### MAPPA



## Identificazione dell'immobile

### DESTINAZIONE

Commerciale

### TIPOLOGIA

Alberghi e pensioni

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

TIPO CATASTO	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	RENDITA CAT.
F		1	1199	92	5080,00

### UBICAZIONE

REGIONE	COMUNE	PROVINCIA	INDIRIZZO
Campania	Frattaminore	NA	Via Spagnuolo

## Dati tecnici

### CATEGORIA CATASTALE

D/2

### SUPERFICIE CATASTALE

393 mq

### SUPERFICIE COMMERCIALE

423,20

### NUMERO VANI

### BAGNI

8

### BALCONI

62,10 mq

### TERRAZZI

lastrico 592,40

### LOGGE

### LIVELLO DI PIANO

2-3

### STATO MANUTENZIONE

mediocre

### STATO LOCATIVO

locato

### CLASSE ENERGETICA

C

### ID

-

### SCADENZA

-

### NOTE

Gli immobili sono stati edificati in virtù della Concessione Edilizia n. 74/99 rilasciata dal Comune di Frattaminore quale variante delle Concessioni nn. 6/99, 55/99 e 73/99 e delle successive D.I.A. n. 96/2005 prot. 14897 del 03/11/2005, D.I.A. 40/2009 prot. 11160 del 25/05/2009, S.C.I.A. prot. 19305 del 30/11/2016 ed integrazione S.C.I.A. 1200 del 01/2017. Lo stato dei luoghi risulta conforme a quanto indicato nella planimetria allegata all'ultimo titolo abilitativo valido.

Certificato di agibilità relativo ai subalterni originari nn. 6, 7 e 14, il cui accorpamento ha dato origine al subalterno n. 92, rilasciato in data 15/01/2010 a seguito della domanda presentata in data 11/01/2010 e protocollata al n. 287. L'immobile è dotato di impianto idrico ed impianto elettrico, ma non è allacciato alla rete del gas cittadino, non presente nel Comune di Frattaminore; l'alimentazione risulta attualmente affidata ad un serbatoio condominiale ubicato nel cortile esterno, che viene periodicamente rifornito; sono, inoltre, presenti due caldaie a gas.

Ipoteche e pignoramenti gravanti l'immobile saranno cancellati con un ordine reso dal giudice ma con spese a carico dell'acquirente.

Il perfezionamento dell'atto di trasferimento potrebbe richiedere tempi più lunghi rispetto a quelli ordinari.

## Impianti dell'immobile

 RISCALDAMENTO AUT.

SI  NO

 CONDIZIONATORE

SI  NO

 ALLARME

SI  NO

 DOMOTICA

SI  NO

ALTRO

## Pertinenze

 GARAGE

SI  NO

SUPERFICIE

 POSTO AUTO

SI  NO

SUPERFICIE

 CANTINA

SI  NO

SUPERFICIE

 SOFFITTA

SI  NO

SUPERFICIE

 AREA ESTERNA

SI  NO

SUPERFICIE

ALTRA

## Dotazioni condominiali

 ASCENSORE

SI  NO

 GIARDINO/AREA ESTERNA

SI  NO

 TERRAZZA/LASTRICO SOLARE

SI  NO

ALTRO

## Fattori posizione

VIABILITÀ ACCESSO

SI  NO

DOTAZIONE PARK

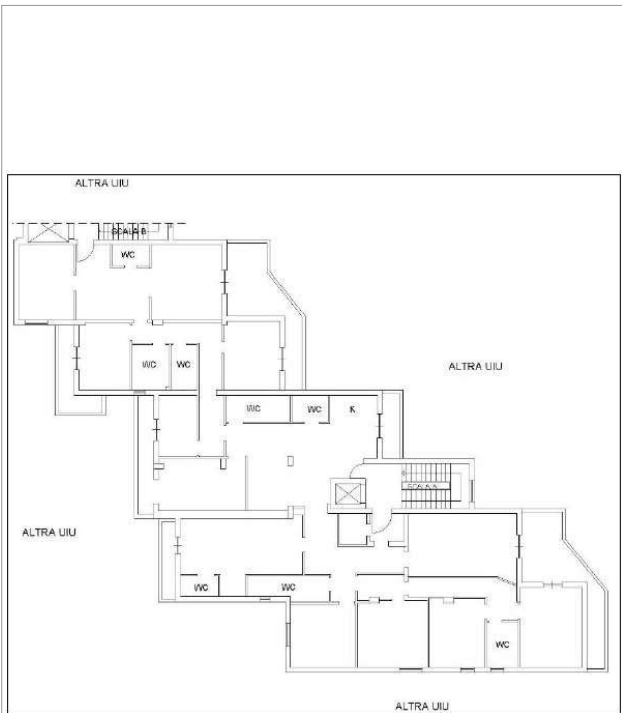
SI  NO

TRASPORTI PUBBLICI

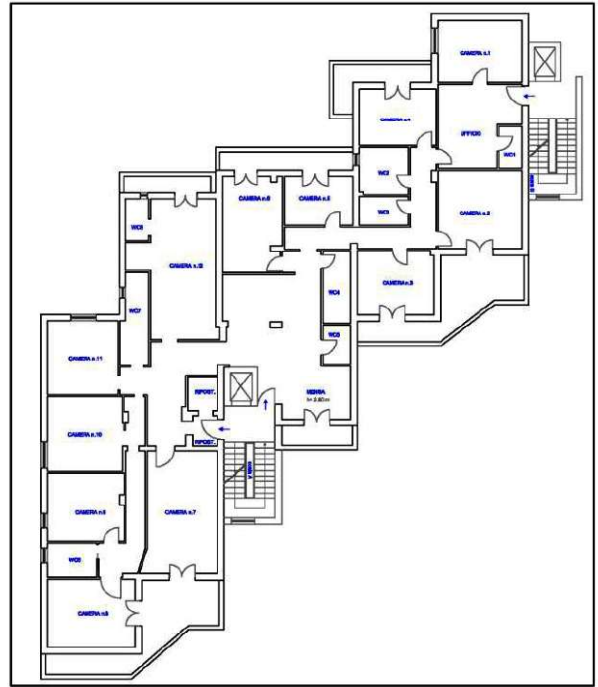
SI  NO

ALTRO

 PLANIMETRIE

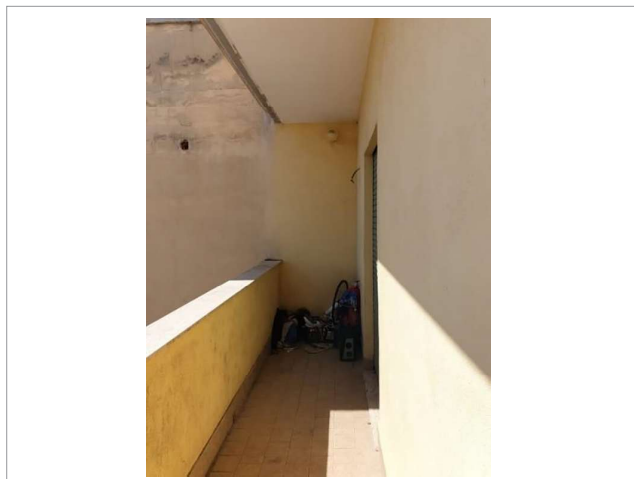
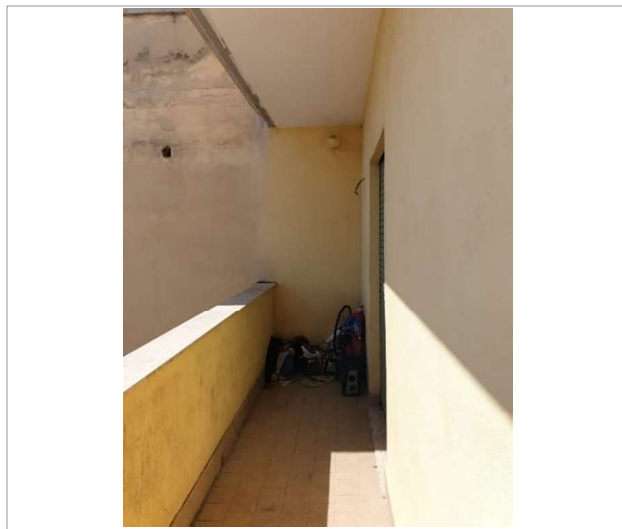
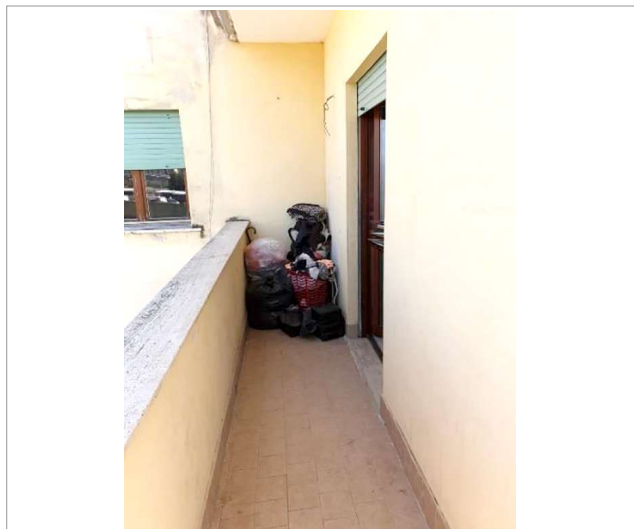


*Planimetria catastale presentata in data 19/01/2017 – Sub. 92*



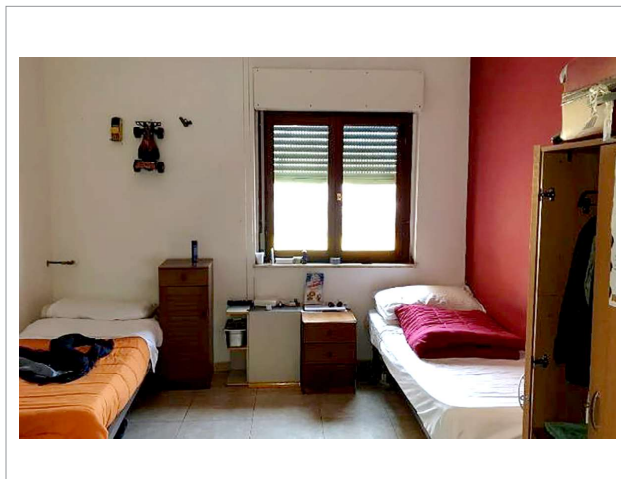
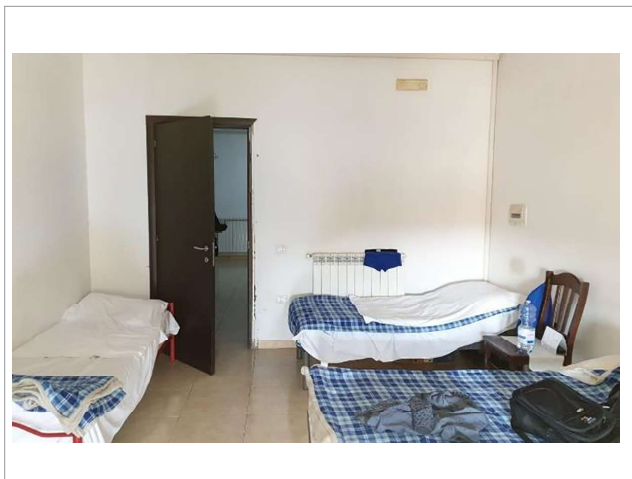
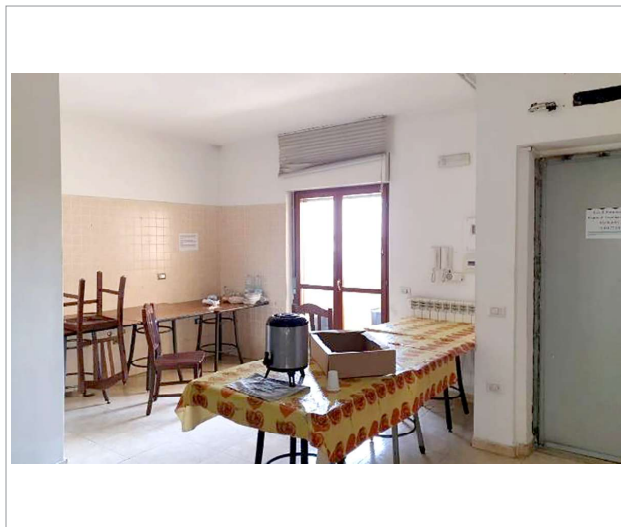
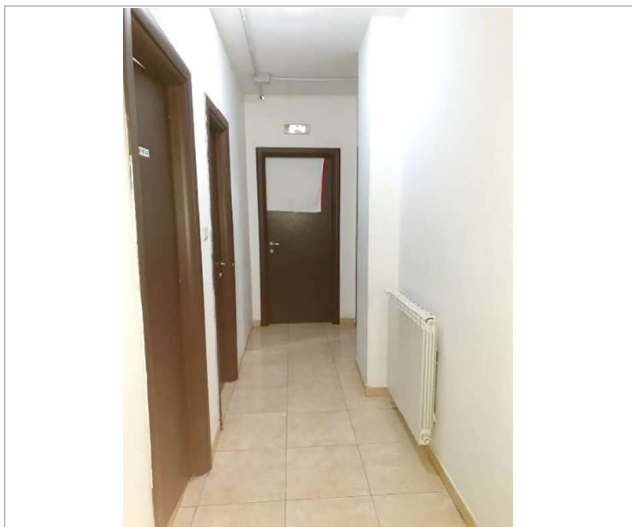
## ■ Galleria fotografica

 FOTO ESTERNI



## ■ Galleria fotografica

 FOTO INTERNI



## ■ Dati informativi



RESPONSABILE VENDITE

Astetraprivati.it

staffvendite@astetraprivati.it

0586 201402



*Per ulteriori informazioni e contenuti multimediali*

**SCAN  
ME**

## GLOSSARIO DEI DATI TECNICI

### Identificazione dell'immobile

**DESTINAZIONE:** indica la destinazione del bene (residenziale, direzionale, commerciale, produttiva, turistica, attività sportiva, agricola, ecc.); se il report riguarda immobili formati da più unità immobiliari tra loro funzionali e quindi considerati come unica entità viene indicata la destinazione principale.

**TIPOLOGIA:** indica il modo di classificare gli immobili in base alle loro caratteristiche edilizie-architettoniche, funzionali, dimensionali, ecc. (appartamento, garage, villa, villetta a schiera, capannone, albergo, ecc.)

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** fornisce i dati di censimento catastale del bene (il principale nel caso di più unità immobiliari) con individuazione del tipo di catasto (Terreni o Fabbricati) dove risulta intestato.

**UBICAZIONE:** individua (insieme alla mappa) l'indirizzo del bene.

### Dati tecnici

La prima parte fornisce una serie di ulteriori elementi utili ad individuare le caratteristiche dell'immobile per la sua collocazione nel segmento di mercato di appartenenza.

**CATEGORIA CATASTALE:** individua la categoria di classamento del bene principale.

**SUPERFICIE CATASTALE:** indica la superficie catastale totale (compreso quindi le aree esterne e presenti) che è riportata nella visura catastale; per immobili speciali e particolari appartenenti alle categorie D e E il dato non è disponibile: Tale situazione può avverarsi anche per le altre categorie in condizioni particolari quali, ad esempio, la mancanza della planimetria catastale nell'archivio dell'A.d.E.

**N. VANI:** indica il numero di vani dell'unità immobiliare principale (camere, sala, soggiorno, studio, cucina-tinello, cucina quando posta in un singolo vano apposito superiore ai 4 mq.)

**BAGNI:** fornisce il numero di servizi igienici presenti nel bene, compreso quelli non dotati di tutti gli accessori.

**LIVELLO DI PIANO:** è la collocazione dell'unità immobiliare principale rispetto ai piani che compongono il fabbricato di cui fa parte, tra il piano primo e l'ultimo piano viene indicato il piano intermedio (la precisazione del piano effettivo è comunque indicata nella descrizione dell'immobile).

**STATO DI MANUTENZIONE:** il dato fornisce l'indicazione dello stato generale di manutenzione con riferimento all'unità principale, con esclusione delle parti comuni in caso di condominio e parti esterne (eventualmente individuabili dalla documentazione fotografica)

**STATO OCCUPATIVO:** informa sulla presenza o meno di contratti di locazione o comodato o altri atti equipollenti per l'occupazione del bene principale da parte di terzi; se l'occupante è lo stesso proprietario l'immobile viene indicato libero.

**CLASSE ENERGETICA:** è il riferimento alle caratteristiche costruttive e alle dotazioni dell'unità immobiliare rispetto alla loro capacità di contenimento energetico, espresso in lettere latine: la classe A (e le sottoclassi con i segni +) individuano immobili con migliori caratteristiche di contenimento energetico, che peggiorano man mano che si prosegue con le lettere dell'alfabeto; la classe G è quella peggiore. Ad una maggiore efficienza energetica corrisponde un risparmio monetario nei consumi degli impianti primari.

**IMPIANTI DELL'IMMOBILE:** segnala la presenza o meno dei principali impianti che possono essere presenti nell'unità immobiliare e apprezzati dal mercato immobiliare

**PERTINENZE:** se presenti sono indicate le principali pertinenze o accessori indiretti (non collegati direttamente all'unità immobiliare) con la loro superficie.

**DOTAZIONI CONDOMINIALI:** se presente un condominio segnala la presenza o meno dei principali impianti o dotazioni condominiali che possono essere apprezzate dal mercato immobiliare.



**Rete Aste S.r.l.**  
Scali d'Azeglio, 2/6 | 57123 Livorno (LI)  
Tel. 0586 201402 | [staffvendite@astetrprivati.it](mailto:staffvendite@astetrprivati.it)  
[www.reteaste.it](http://www.reteaste.it)

*Seguici su*

