



Area Tecnica Patrimonio

Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica
Patrimonio

SCHEDA TECNICA IMMOBILE

Tecnici incaricati del sopralluogo

| Cognome | Nome | Qualifica |
|---------|------|-----------|
| | | |
| | | |
| | | |

1. ANAGRAFE IMMOBILE

| | | | | | |
|---|-------------------------|--------------|----------|---------------|--------------|
| Comune | Napoli | Regione | Campania | Codice I.B.U. | 090M23000T05 |
| Quartiere | Ponticelli | Municipalità | 6 | | |
| Indirizzo | Piazza Michele De Iorio | Civico | 9 | | |
| Anno di costruzione | Scala | - | Piano | Terra | Interno |
| Destinazione d'uso Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito... | | | | | Commerciale |
| Accessibilità | | | | | |
| Presenza barriere architettoniche | | | | | |
| Stato Occupazionale | | | | | |

2. SUPERFICIE NETTA [mq]

| | | | | | |
|------------------------------------|-------|---------------------------------|------|--------------------------------|------|
| Interna principale | 58,00 | Pertinenze esclusive accessorie | 0,00 | Sup. scoperta ad uso esclusivo | |
| Coefficiente [%] | 100 | Coefficiente [%] | 50 | Coefficiente [%] | 10 |
| Valore | 58,00 | Valore | 0,00 | Valore | 0,00 |
| Totale superficie commerciale [mq] | 58,00 | | | | |

3. DATI CATASTALI

| | | | | |
|--------------------------------|--------|------------|---------------------------|-----------|
| Immobile accatastato | Si | No | Accatastamento da variare | |
| Variazione catastale suggerita | | | | |
| Catasto di | Napoli | Terreni | Fabbricati | X |
| Foglio | 13 | Particella | 744 | Sub |
| | | | 6 | Categoria |
| | | | C/1 | Consist. |
| | | | | Rendita |
| | | | | |

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

Il cespite in oggetto è sito alla Piazza Michele De Iorio civ.9. L'immobile è costituito da 2 ambienti principali e da annessi servizi, tutti collocati al piano terra. La superficie utile risulta pari a circa mq 58,00, come si può evincere dalla planimetria catastale (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"). Esso verrà valutato ipotizzando normali condizioni manutentive sia edili che impiantistiche. La valutazione del canone viene effettuata ad oggi, ipotizzando lo stato conservativo attuale (quindi normale), utilizzando i valori dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento (E47) con destinazione d'uso "Negozio"

6. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE - con valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

| | | | | | | | |
|-------------------------------------|--------|---------------|---------------------------------------|------------------|-------------------|----------|------|
| Zona OMI | E47 | Denominazione | Suburbana/PONTICELLI (CENTRO STORICO) | Anno | 2024 | Semestre | 1 |
| Tipologia | Negozi | Stato | Normale | Superficie [L/N] | | | L |
| Valori di mercato [€/mq] | Min | 1.000,00 | Max | 2.050,00 | Saggio su min [%] | | 6,00 |
| Valori locazione [€/mqx mese] | Min | 5,0 | Max | 10,2 | Saggio su max [%] | | 5,97 |
| Stima in condizioni normali [€/mq] | | 1.525,00 | Stima allo stato attuale [€/mq] | | 1.525,00 | | |
| Più probabile valore di mercato [€] | | 88.450,00 | Canone di locazione [€/mese] | | 441,17 | | |

MODULARIO
F. rig. rend. **4007**

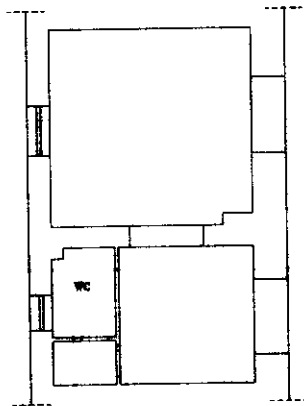


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di Napoli via NAPOLI A PONTICELLI civ. 9

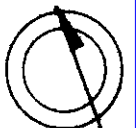


PIANTA PIANO TERRA

int. 5 H = 3.00 ml.

090M23000T05

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal **ING. SCIFONI MARCELLO**
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Data: 25/02/2025 Richiedente: BLSSVT76H14F839M
Totale scheda n. 744 sub. 6
n. 744 sub. 6
data 17.03.00 Firma ING. SCIFONI MARCELLO
Ingegnere ING. SCIFONI MARCELLO
ORDINE INGEGNERI ROMA 158
della provincia di ROMA
Firmato stamp. 158
n. 158 sub. 158