

SCHEDA TECNICA IMMOBILE

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome	Nome	Qualifica
De Rosa	Giovanni	Istr. Dir. Tecnico

1. ANAGRAFE IMMOBILE

Comune	Napoli	Regione	Campania	Codice I.B.U.	70300T056	
Quartiere	BARRA			Municipalità	6	
Indirizzo	Corso Sirena			Civico	63	
Anno di costruzione	Scala	-	Piano	Terra	Interno	-
Destinazione d'uso <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>	Negozio					
Accessibilità	Da Corso Sirena					
Presenza barriere architettoniche						
Stato Occupazionale	Libero					

2. SUPERFICIE NETTA [mq]

Interna principale	42,65	Pertinenze esclusive accessorie	1,60	Sup. scoperta ad uso esclusivo	
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	42,65	Valore	0,80	Valore	0,00
Total superficie commerciale [mq]	43,45				

3. DATI CATASTALI

Immobile accatastato	Si	X	No	Accatastamento da variare				
Variazione catastale suggerita								
Catasto di	Napoli		Terreni	Fabbricati	X			
Foglio	13	Particella	95	Sub	3 C/1 Consist.	26 MQ	Rendita	€ 527,72

4. STATO DELL'IMMOBILE

STATO DI CONSERVAZIONE FINITURE					
	Scadente	Mediocro	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	Mediocro	Normale	Ottimo
Elettrico				X	
Idrico				X	
Riscaldamento					
Condizionamento					
Telefonico					
TV					
Ascensore					

STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO

Scadente	Mediocro	Normale	X	Ottimo
----------	----------	---------	---	--------

5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il cespote in oggetto è sito al Corso Sirena n.63, con destinazione d'uso negozio. L'immobile, che affaccia direttamente su Corso Sirena, è costituito da n.2 vani e dai servizi, tutti distribuiti al piano terra. Si evidenzia la presenza di un controsoffitto ad uso ripostiglio in corrispondenza di parte del vano retrostante e dei servizi.

La superficie utile risulta complessivamente pari a circa mq 44,00 (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").

Risulta complessivamente in normali condizioni manutentive sia edili che impiantistiche.

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 (E45) con destinazione d'uso "Negozio".

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

Zona OMI	E45	Denominazione	Suburbana/BARRA (Centro Storico)		Anno	2023	Semestre	1
Tipologia	Negozio		Stato	Normale	Superficie [L/N]		L	
Valori di mercato [€/mq]	Min	980,00	Max	2.000,00	Saggio su min [%]		6,00	
Valori locazione [€/mqxmesa]	Min	4,9	Max	10,0	Saggio su max [%]		6,00	
Stima in condizioni normali [€/mq]	1.490,00		Stima allo stato attuale [€/mq]		1.490,00			
Più probabile valore di mercato [€]	64.740,50		Canone di locazione [€/mese]		323,70			

MODULARIO
F. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

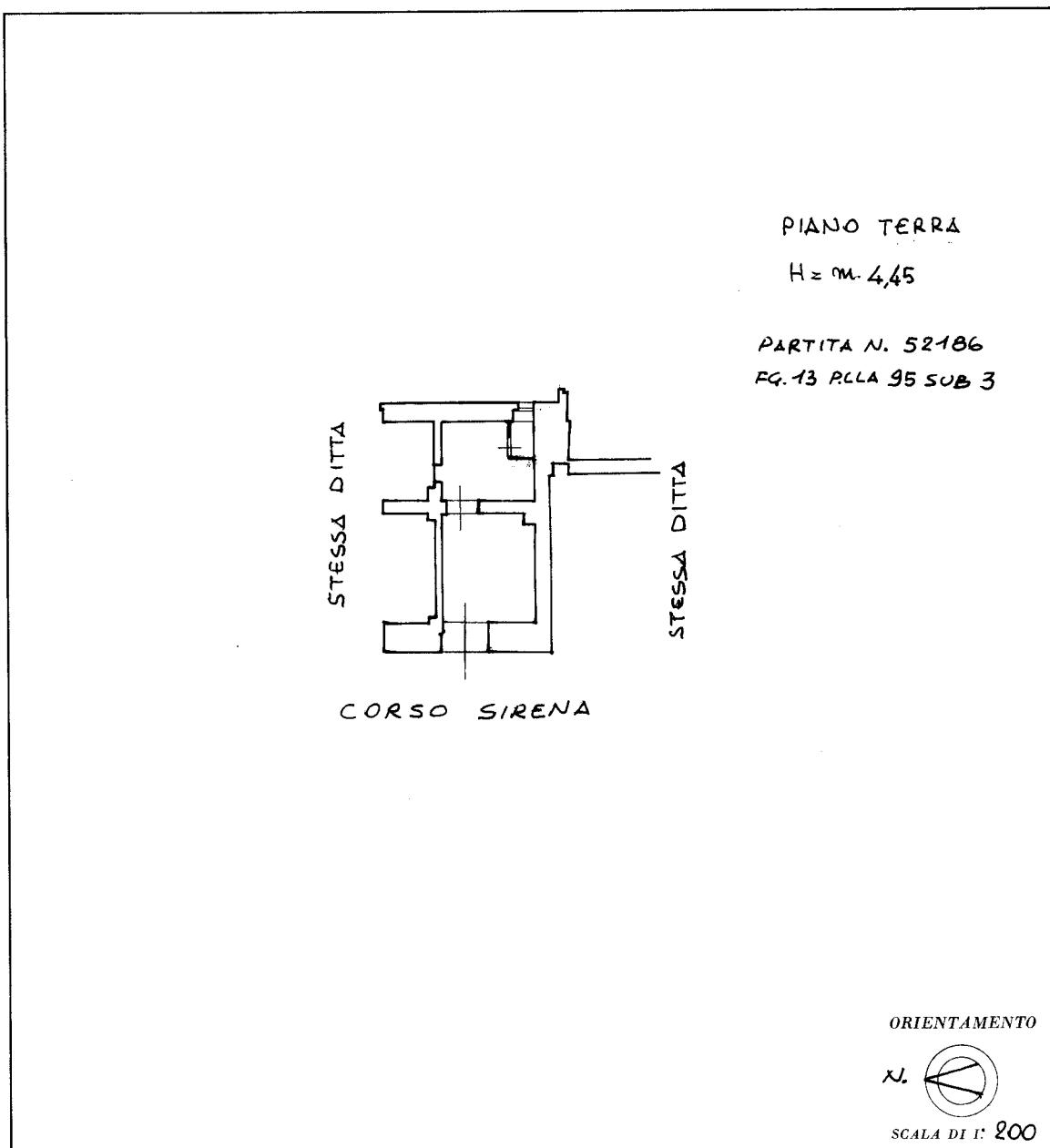
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
100

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

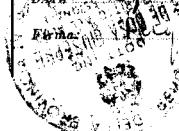
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di NAPOLI
Via CORSO SIRENA, 63
Ditta RODINO MARCELLO, FABRIZIA, ROBERTO, PAOLO, ELISA, COLLETTA DONATO E ALTRI
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	

Compilata dal Teg. Giuseppe De Rosa
(Teg. nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri al n. 9689
della Provincia di Napoli
10/11/1985



SCHEDA TECNICA IMMOBILE

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome	Nome	Qualifica
DE ROSA	GIOVANNI	ISTR. DIR. TECNICO

1. ANAGRAFE IMMOBILE

Comune	Napoli	Regione	Campania	Codice I.B.U.	70300T010					
Quartiere	BARRA		Municipalità		6					
Indirizzo	Corso Sirena				Civico	65				
Anno di costruzione	Scala	-	Piano	Terra	Interno	-				
Destinazione d'uso <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>			Negozio							
Accessibilità	Da Corso Sirena									
Presenza barriere architettoniche										
Stato Occupazionale	Libero									

2. SUPERFICIE NETTA [mq]

Interna principale	40,20	Pertinenze esclusive accessorie	1,10	Sup. scoperta ad uso esclusivo	
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	40,20	Valore	0,55	Valore	0,00
Totale superficie commerciale [mq]	40,75				

3. DATI CATASTALI

Immobile accatastato	Si	X	No	Accatastamento da variare			
Variazione catastale suggerita							
Catasto di	Napoli		Terreni	Fabbricati	X	Sezione	BAR
Foglio	13	Particella	95	Sub	4	Categoria	C/1
					Consist.	26 MQ	Rendita
							€ 527,72

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	X	Normale	Ottimo
----------	----------	---	---------	--------

5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il cespite in oggetto è sito al Corso Sirena n.65, con destinazione d'uso commerciale. L'immobile, prospiciente il Corso Sirena, è costituito da n.2 vani e dai servizi, tutti distribuiti al piano terra. Si evidenzia la presenza di un vano inaccessibile, non valutato nella presente stima, come evidente dalla planimetria catastale allegata. La superficie utile risulta pari a circa mq 41,00 (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"). Essendo stato impossibile accedere al cespite, esso verrà valutato in mediocri condizioni manutentive sia edili che impiantistiche. La valutazione del canone viene effettuata ad oggi, considerando lo stato conservativo attuale (quindi mediocro), utilizzando i valori dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento (E45) con destinazione d'uso "Negozi".

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

Zona OMI	E45	Denominazione	Suburbana/BARRA (Centro Storico)		Anno	2023	Semestre	1
Tipologia	Negozi		Stato	Mediocro(-200€/MQ)		Superficie [L/N]	L	
Valori di mercato [€/mq]	Min 980,00		Max 2.000,00	Saggio su min [%]		6,00		
Valori locazione [€/mqxmese]	Min 4,9		Max 10,0	Saggio su max [%]		6,00		
Stima in condizioni normali [€/mq]	1.490,00		Stima allo stato attuale [€/mq]	1.290,00				
Più probabile valore di mercato [€]	52.890,00		Canone di locazione [€/mese]	264,45				

