

SCHEDA TECNICA IMMOBILE											
Tecnici incaricati del sopralluogo											
Cognome			Nome				Qualifica				
1. ANAGRAFE IMMOBILE											
Comune	Napoli		Regione	Campania		Codice B.U.	11IA10000T05				
Quartiere	Ponticelli					Municipalità	6				
Indirizzo	Via Al Chiaro di Luna (ex Via Il flauto Magico N.220)						Civico	35			
Anno di costruzione		Scala		Piano		T	Lotto	13			
Destinazione d'uso <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>						Commerciale					
Accessibilità											
Presenza barriere architettoniche											
Stato Occupazionale											
2. SUPERFICIE NETTA [mq]											
Interna principale	63.00		Sup. accessoria				Sup. scoperta				
Coefficiente [%]	100		Coefficiente [%]		50		Coefficiente [%]		10		
Valore	63.00		Valore		0.00		Valore		0.00		
Totale superficie commerciale [mq]			63.00								
3. DATI CATASTALI											
Immobile accatastato	Si	X		No	Accatastamento da variare						
Variazione catastale suggerita											
Catasto di	Napoli		Terreni			Fabbricati	N.C.E.U.		Sezione	PON	
Foglio	7	Particella	445	Sub	5	Categoria	C/1	Consist.	52 MQ	Rendita	€ 491.46
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 Via Al Chiaro di Luna civ.35, ex Via Il Flauto Magico civ.220, Lotto 13, Edificio 10, piano terra, con destinazione d'uso commerciale. L'immobile è costituito da un ambiente principale ed un disimpegno che conduce ai servizi. La superficie totale utile risulta pari a 63 mq (valutata così come indicato dal documento "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI"). Si ipotizza in normali condizioni manutentive sia edili che impiantistiche. La valutazione del canone viene effettuata ad oggi, assumendo lo stato conservativo attuale (quindi normale), confrontando i valori dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento (E44) con destinazione d'uso "Negozzi".</p>											
6. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE - con valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)											
Zona OMI	E44	Denominazione		Suburbana/PONTICELLI ESPANSIONE RECENTE		Anno	2022	Semestre	2		
Tipologia	Negozzi		Stato	Normale			Superficie [L/N]		L		
Valori di mercato [€/mq]	Min	840.00		Max	1,700.00		Saggio su min [%]		5.57		
Valori locazione [€/mqx mese]	Min	3.90		Max	7.70		Saggio su max [%]		5.44		
Stima in condizioni normali [€/mq]	1,270.00			Stima allo stato attuale [€/mq]			1,270.00				
Più probabile valore di mercato [€]	80,010.00			Canone di locazione [€/mese]			366.94				

MODULARIO
F. rig. rend. 407



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

MOD. BN (CEU)

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

LIRE
200

NAPOLI

NUOVO PIANO REGOLATORE Ed.

Planimetria di u.i.u. in Comune di via civ.....

MIA 10000T 13

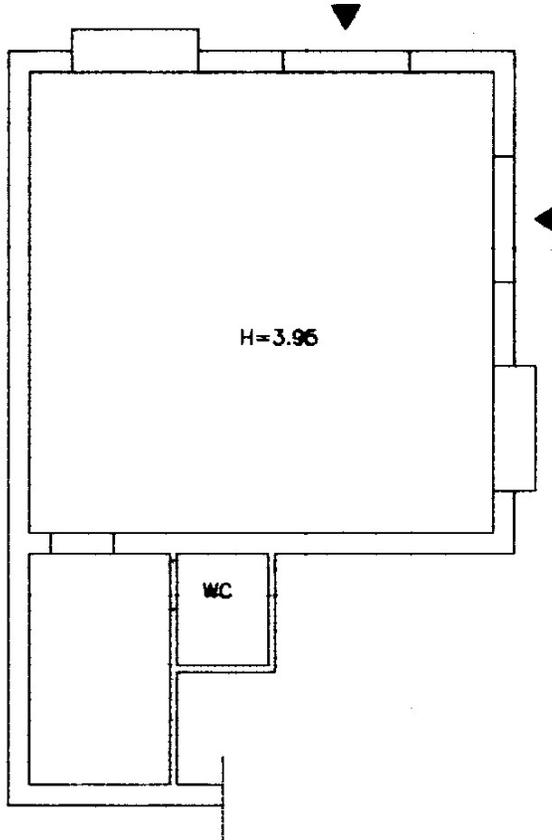
Scala
Piano T
Int. H° 13

NEGOZIO N° 13

Int.

H=3.95

Int.



ORIENTAMENTO



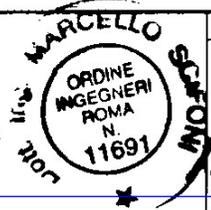
SCALA DI 1: 100

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Catasto Edilizio Urbanistico - Situazione al 02/01/2023 - Comune di NAPOLI (E839) - <= Sez. urbana PON - Foglio 7 - Particella 445 - Subalerno 5 >
Linea 01
VIA DA DENOMINARE - Lotto 13 Edificio 10 Piano T

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **Ing. SCIFONI**
Marcello (Titolo, cognome e nome)



RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
Data produzione: 16/11/2001 - Data: 02/01/2023 - n. T187361 - Richiedente: MLNCHR94E55A399S
Totale sheet 15 - Formato di acquisizione: delle provincie di Roma (E10X297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Iscritto all'albo de **Ingegneri**
della provincia di **Roma** **11691**
data Firma *Marcello Scifoni*