

SCHEDA TECNICA IMMOBILE												
Tecnici incaricati del sopralluogo												
Cognome				Nome				Qualifica				
1. ANAGRAFE IMMOBILE												
Comune	Napoli			Regione	Campania			Codice I.B.U.	111102000T09			
Quartiere	PONTICELLI							Municipalità	6			
Indirizzo	Via Masseria Molisso								Civico			
Anno di costruzione		Scala		-	Piano		Interno		-			
Destinazione d'uso Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...						"Negozzi"						
Accessibilità												
Presenza barriere architettoniche												
Stato Occupazionale												
2. SUPERFICIE NETTA [mq]												
Interna principale	60,00			Pertinenze esclusive accessorie	0,00			Sup. scoperta ad uso esclusivo				
Coefficiente [%]	100			Coefficiente [%]	50			Coefficiente [%]	10			
Valore	60,00			Valore	0,00			Valore	0,00			
Totale superficie commerciale [mq]				60,00								
3. DATI CATASTALI												
Immobile accatastato	Si				No			Accatastamento da variare				
Variazione catastale suggerita												
Catasto di	Napoli			Terreni				Fabbricati	X			
Foglio	9	Particella	1316	Sub	57	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		
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 via Masseria Molisso, l'immobile è costituito da un ambiente principale ed annessi servizi, tutti distribuiti al piano terra. La superficie utile risulta pari a circa mq 60,00, (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"). Esso viene valutato ipotizzando le 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 (E44) con destinazione d'uso "Negozzi"												
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	2024	Semestre	2		
Tipologia	Negozzi			Stato	Normale			Superficie [L/N]		L		
Valori di mercato [€/mq]	Min	820,00			Max	1.650,00			Saggio su min [%]		5,56	
Valori locazione [€/mqxmese]	Min	3,8			Max	7,5			Saggio su max [%]		5,45	
Stima in condizioni normali [€/mq]				1.235,00				Stima allo stato attuale [€/mq]				1.300,00
Più probabile valore di mercato [€]				78.000,00				Canone di locazione [€/mese]				358,00

MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

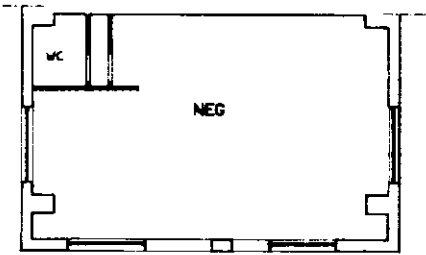
MOD. **BN** (CEU)

LIRE
200

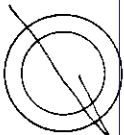
Planimetria di u.i.u. in Comune di Napoli via Cupa Molisso civ. SNC

PIANTA PIANO TERRA
H=2.70 ml

1111000001



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:

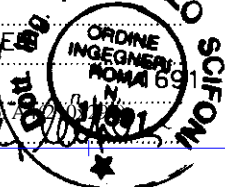
Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

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

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti
Identificativi catastali
Data: 21/05/2025 - n. T285583 - Richiedente: BLSSVT76H14F839M
Totale sheet: 16 Formato di acquisizione: A4 (210x297)

Iscritto all'albo de INGEGNERI
ROMA
data 09/12/99 Firma SCIFONI MARCELLO



Catasto dei fabbricati - Situazione al 21/05/2025 - Comune di NAPOLI(F839) - < Sez. urbana PON - Foglio 9 - Particella 1316 - Subalterno 57 >
CUPA MOLISSO n. SNC Edificio B Piano T