

### 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 <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>	"Negozio"				
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
<b>Totale superficie commerciale [mq]</b>	<b>60,00</b>				

#### 3. DATI CATASTALI

Immobile accatastato	Si	No	Accatastamento da variare	
Variazione catastale suggerita				
Catasto di	Napoli	Terreni	Fabbricati	X
Foglio	9	Particella	1316	Sezione PON

#### 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 cespote 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 "Negozio".

#### 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	Negozi	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			

648084

16/11/2002

MOD. BN (CEU)

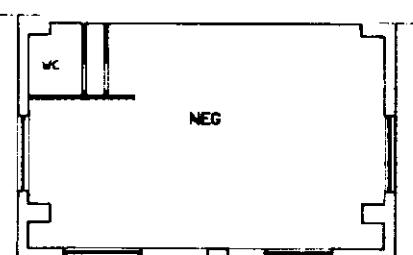
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

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

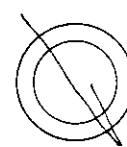
## PIANTA PIANO TERRA

111100000001

H=2.70 ml



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione Compilata da: INC. 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 1/1 Formato di emissione: A4(210x297) Formato stampa richiesto: A4(210x297)Iscritto all'albo de: INGEGNERI  
della provincia di ROMA  
data: 09/12/99 Firma: SCIFONI MARCELLO