

648090 16/11/2002

MODULARIO  
F. rig. rend. 487MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

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

NAPOLI

Bartolo Longo

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

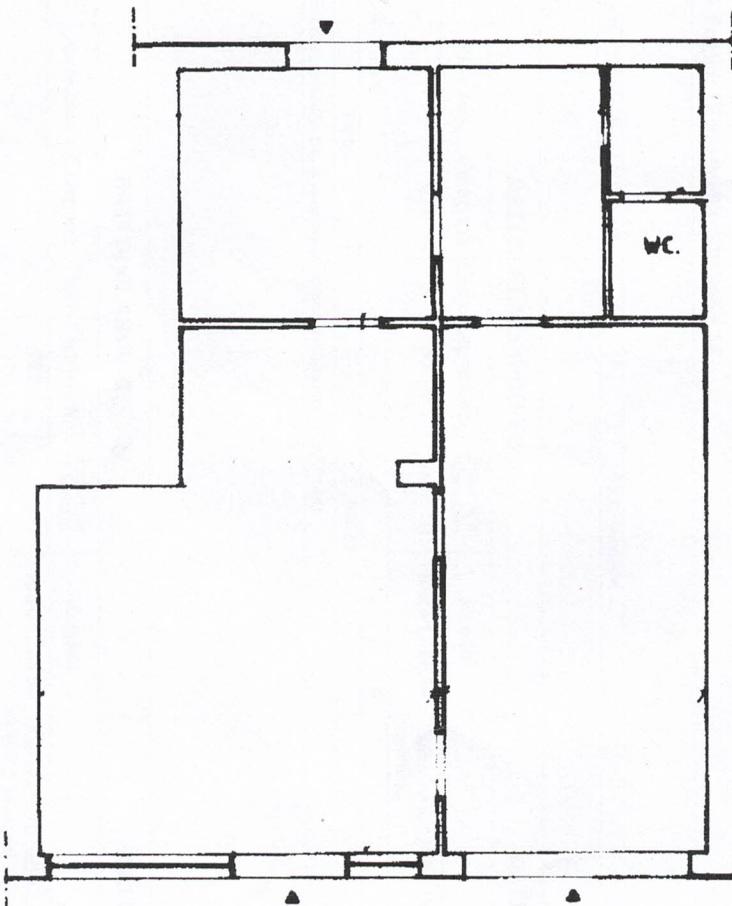
MOD. BN (CEU)

LIRE  
200

11p101000T07

Scala  
Piano 1  
Int. N° 7

H=2.75



ORIENTAMENTO



SCALA DI I: 100

Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione 

Ultima planimetria in atti

Data: 20/09/2024 - Richiedente: DBNTZN76M53F839C

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4010x24 - Formato stampa richiesto: A4010x24

n. 529 sub. 24

Compilata da: Ing. SCIOPONE  
Marcello

ORDINE INGEGNERI ROMA

della provincia di Roma

data ..... Firma .....

RISERVATO ALL'UFFICIO

### SCHEDA TECNICA IMMOBILE

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome	Nome	Qualifica

#### 1. ANAGRAFE IMMOBILE

Comune	Napoli	Regione	Campania	Codice I.B.U.	11P101000T07	
Quartiere	BARRA/PONTICELLI			Municipalità	6	
Indirizzo	Viale delle Metamorfosi				Civico	120-126
Anno di costruzione	Scala	-	Piano	Terra	Interno	-
Destinazione d'uso <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>						"Commerciale"
Accessibilità						
Presenza barriere architettoniche						
Stato Occupazionale						

#### 2. SUPERFICIE NETTA [mq]

Interna principale	111,00	Pertinenze esclusive accessorie	0,00	Sup. scoperta ad uso esclusivo	0,00
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	111,00	Valore	0,00	Valore	0,00
<b>Totale superficie commerciale [mq]</b>	<b>111,00</b>				

#### 3. DATI CATASTALI

Immobile accatastato	Si	X	No	Accatastamento da variare	
Variazione catastale suggerita					
Catasto di	Napoli		Terreni	Fabbricati	X
Foglio	16	Particella	529	Sub	24
				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 cespote in oggetto è sito al viale delle Metamorfosi civ.120-126, L'immobile si sviluppa al piano terra ed è costituito n.4 vani e da annessi servizi.  
 La superficie utile risulta pari a circa mq 111,00, 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 viene valutato in normali condizioni manutentive sia edili che impiantistiche.  
 La valutazione del canone viene effettuata ad oggi, applicando lo stato conservativo attuale (quindi normale), utilizzando i valori dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento (E44) con tipologia "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	1
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]		1.235,00			
Più probabile valore di mercato [€]	137.085,00	Canone di locazione [€/mese]		629,19			