

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	Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito... 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
Totale 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	Sezione	BAR
Foglio	13	Particella	95	Sub	3	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	Normale	X	Ottimo
----------	----------	---------	---	--------

5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il cespite 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 [€/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]		1.490,00			
Più probabile valore di mercato [€]	64.740,50		Canone di locazione [€/mese]		323,70			

MODULARIO
F. rog. vend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

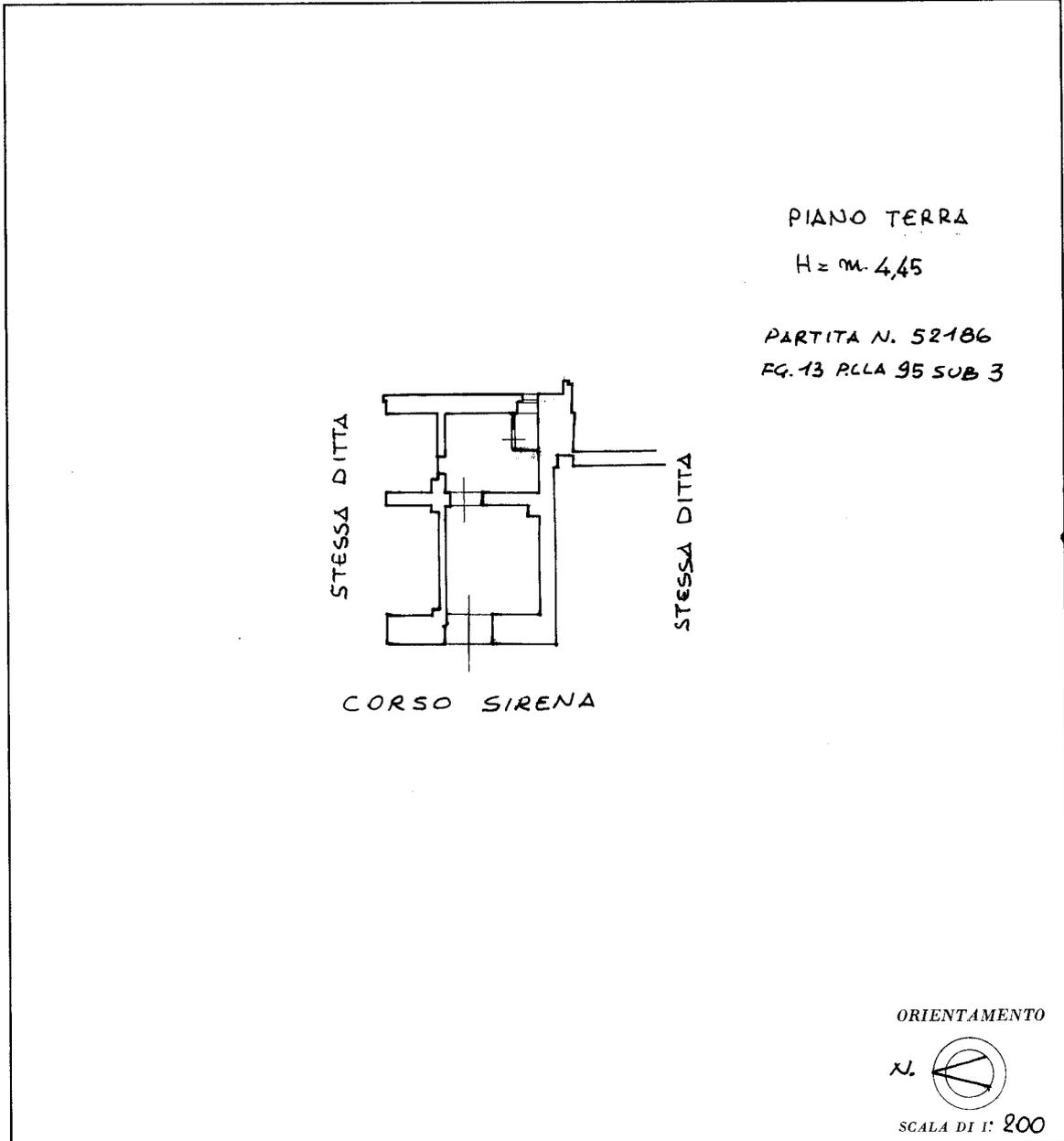
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(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 Ing. Giuseppe De Rosa
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri al n. 9688
della Provincia di Napoli

Data 19/11/1985

Firma Giuseppe De Rosa



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/01/2024 - Comune di NAPOLI(F839) - < Sez. urbana BAR - Foglio 13 - Particella 95 - Subalterno 3 >
inquadro 01
CORSO SIRENA n. 63 Piano T

Ultima planimetria in atti

SCHEDE 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											
Anno di costruzione		Scala	-	Piano		Terra	Interno		-			
Destinazione d'uso Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...						Negozio						
Accessibilità						Da Corso Sirena						
Presenza barriere architettoniche						Libero						
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			
Foglio	13	Particella	95	Sub	4	Categoria	C/1	Consist.	26 MQ		Sezione Rendita	BAR € 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 mediocre), 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	Mediocrel(-200€/MQ)			Superficie [L/N]		L			
Valori di mercato [€/mq]	Min		980,00		Max		2.000,00		Saggio su min [%]		6,00	
Valori locazione [€/mqx mese]	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			

MODULARIO
F. reg. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

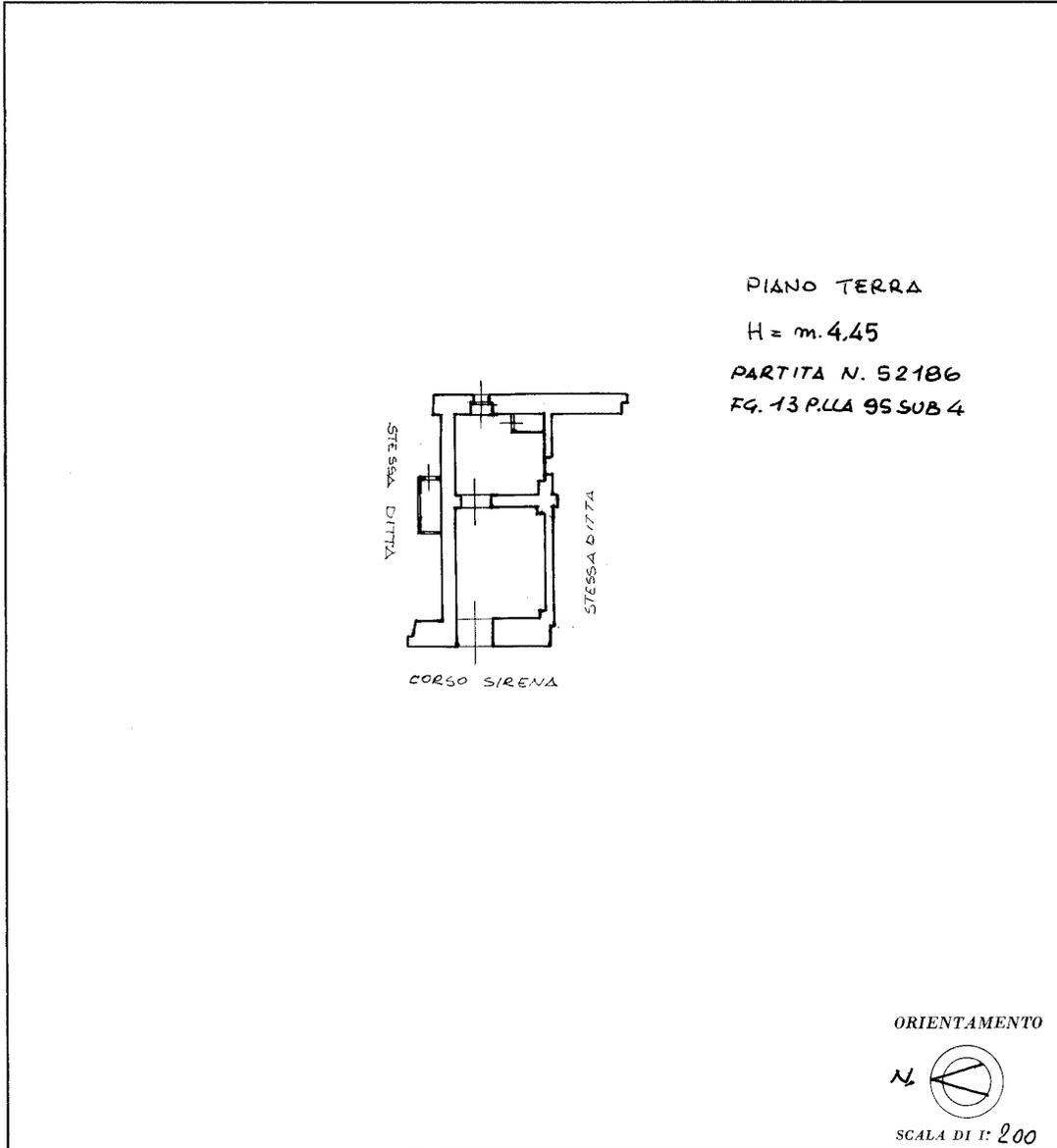
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di NAPOLI Via CORSO SIRENA, 65
Ditta RODINÒ 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 dall' Sup. Giuseppe De Rosa
(Tipo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Periti e Geometri al n. 2688
della Provincia di Napoli

DATA 19/01/1985

Firma: Giuseppe De Rosa

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/01/2024 - Comune di NAPOLI(F839) - < Sez. urbana BAR - Foglio 13 - Particella 95 - Subalterno 4 >
CORSO SIRENA n. 65 Piano T

Ultima planimetria in atti