



Area Tecnica Patrimonio

Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica
Patrimonio

SCHEDA TECNICA IMMOBILE

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome	Nome	Qualifica

1. ANAGRAFE IMMOBILE

Comune	Napoli	Regione	Campania	Codice I.B.U.	090M23000T05	
Quartiere	Ponticelli			Municipalità	6	
Indirizzo	Piazza Michele De Iorio				Civico	9
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	58,00	Pertinenze esclusive accessorie	0,00	Sup. scoperta ad uso esclusivo	
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	58,00	Valore	0,00	Valore	0,00
Totale superficie commerciale [mq]		58,00			

3. DATI CATASTALI

Immobile accatastato	Si	No	Accatastamento da variare								
Variazione catastale suggerita											
Catasto di	Napoli		Terreni	Fabbricati	X	Sezione	PON				
Foglio	13	Particella	744	Sub	6	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 cespite in oggetto è sito alla Piazza Michele De Iorio civ.9, L'immobile è costituito da 2 ambienti principali e da annessi servizi, tutti collocati al piano terra. La superficie utile risulta pari a circa mq 58,00, 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 verrà valutato ipotizzando 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 (E47) con destinazione d'uso "Negozii"

6. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE - con valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

Zona OMI	E47	Denominazione	Suburbana/PONTICELLI (CENTRO STORICO)		Anno	2024	Semestre	1
Tipologia	Negozi		Stato	Normale		Superficie [L/N]		L
Valori di mercato [€/mq]	Min	1.000,00	Max	2.050,00	Saggio su min [%]		6,00	
Valori locazione [€/mqxmese]	Min	5,0	Max	10,2	Saggio su max [%]		5,97	
Stima in condizioni normali [€/mq]		1.525,00	Stima allo stato attuale [€/mq]		1.525,00			
Più probabile valore di mercato [€]		88.450,00		Canone di locazione [€/mese]		441,17		

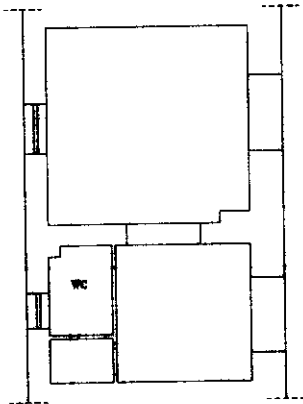
MODULARIO
F. rig. rend. **487**



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

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di Napoli via NAPOLI A PONTICELLI civ. 9



PIANTA PIANO TERRA
int. 5 H = 3.00 ml.

090M23000T05

ORIENTAMENTO



SCALA DI I: 200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

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

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti
Data: 25/02/2025
Totale scheda: 7.44 sub. 6

Ingegnere **MARCELLO SCIFONI**
ORDINE INGEGNERI ROMA 158
della provincia di **ROMA**
data **17.03.00** Firma **SCIFONI**

mem 01
Catasto di Fabbicati - Situazione al 25/02/2025 - Comune di NAPOLI(F839) - < Sez. urbana PON - Foglio 13 - Particella 744 - Subalterno 6 >
VIA NAPOLI n. 9 - Istituto 5 - Piano 1