

SCHEDA TECNICA IMMOBILE

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome	Nome	Qualifica

1. ANAGRAFE IMMOBILE

Comune	Napoli	Regione	Campania	Codice B.U.	9131259250
Quartiere	Soccavo			Municipalità	9
Indirizzo	Via Marco Aurelio				Civico 36-40 IS. 59
Anno di costruzione	Scala	Piano	Terra	Interno	
Destinazione d'uso <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>			Commerciale		
Accessibilità			Ingresso da via Marco Aurelio		
Presenza barriere architettoniche			No		
Stato Occupazionale			Libero		

2. SUPERFICIE NETTA [mq]

Interna principale	145,00	Sup. accessoria	18,00	Sup. scoperta	0,00
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	145,00	Valore	9,00	Valore	0,00
Totale superficie commerciale [mq]		154,00			

3. DATI CATASTALI

Immobile accatastato	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No		Accatastamento da variare				
Variazione catastale suggerita									
Catasto di	Napoli		Terreni		Fabbricati	<input checked="" type="checkbox"/>	Sezione	SOC	
Foglio	4	Particella	1020	Sub	27	Categoria	C/1	Consist.	Rendita

4. STATO DELL'IMMOBILE

STATO DI CONSERVAZIONE FINITURE

	Scadente	Mediocre	Normale	Ottimo
Pavimenti			<input checked="" type="checkbox"/>	
Intonaci/Pitturazioni			<input checked="" type="checkbox"/>	
Bagno			<input checked="" type="checkbox"/>	
Bagno di servizio				
Rivestimenti			<input checked="" type="checkbox"/>	
Infissi interni			<input checked="" type="checkbox"/>	
Infissi esterni			<input checked="" type="checkbox"/>	

STATO DI CONSERVAZIONE IMPIANTI

	Presente	Scadente	Mediocre	Normale	Ottimo
Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	
Idrico	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	
Riscaldamento					
Condizionamento					
Telefonico					
TV					
Ascensore					

STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO

Scadente		Mediocre		Normale	<input checked="" type="checkbox"/>	Ottimo	
Presenza Rifiuti				Presenza di masserizie da smaltire			

5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità in questione è posta al piano terra di un edificio ubicato all'angolo di via Marco Aurelio e via Lattanzio. Detta unità si caratterizza per una superficie commerciale di circa 154 mq. (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"). Precisamente il locale in questione si compone di più ambienti e più servizi igienici. A detti ambienti vi si accede mediante la distributiva interna presente e caratterizzata dai due locali di ingresso con accesso da via Marco Aurelio. La valutazione del canone viene effettuata utilizzando per la zona di riferimento, la D23, i valori presenti nella banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate riferiti al primo semestre del 2025 (ultimo dato disponibile) e riferiti alla tipologia "Negozii". Lo stesso ai fini della presente valutazione viene considerato in condizioni di manutenzione normale (così come desunto dal verbale di riacquisizione allegato alla nota PG/2025/1126550 del 04/12/2025).

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

Zona OMI	D23	Denominazione	PERIFERICA/ La loggetta - Rione Traiano		Anno	2025	Semestre	1
Tipologia	Commerciale		Stato	Normale		Superficie [L/N]	L	
Valori di mercato [€/mq]	Min	1.100,00		Max	2.200,00		Saggio su min [%]	6,00
Valori locazione [€/mqxmese]	Min	5,50		Max	11,00		Saggio su max [%]	6,00
Stima in condizioni normali [€/mq]	2.200,00			Stima allo stato attuale [€/mq]			2.200,00	
Più probabile valore di mercato [€]		338.800,00		Canone di locazione [€/mese]		1.694,00		

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli**

Dichiarazione protocollo n. NA0254599 del 27/04/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Napoli

Via Marco Aurelio

civ. 38

Identificativi Catastali:

Sezione: SOC

Foglio: 4

Particella: 1020

Subalterno: 27

Compilata da:
Artiaco Aniello

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Napoli

N. 04770

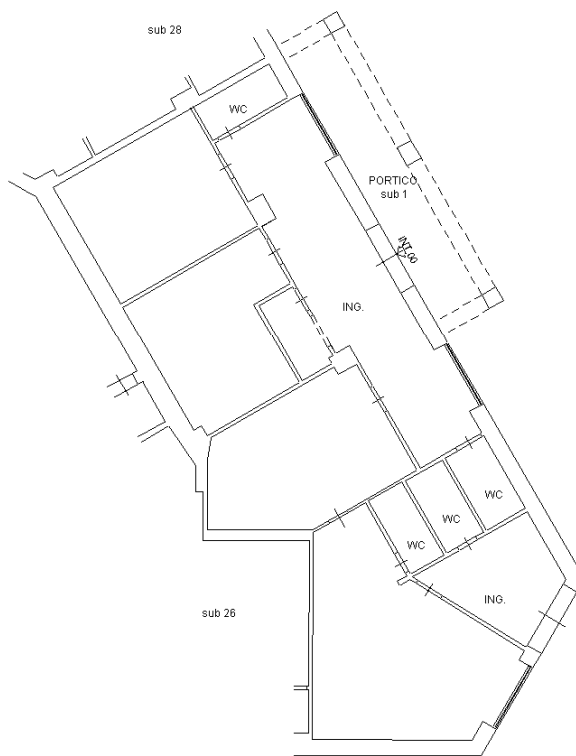
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

ISOLATO 25

H=MT. 3.55



Trav. Via Marco Aurelio



Ultima planimetria in atti