

SCHEDA TECNICA IMMOBILE

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome	Nome	Qualifica
---------	------	-----------

1. ANAGRAFE IMMOBILE

Comune	Napoli	Regione	Campania	Codice B.U.	090P25000T02		
Quartiere	PONTICELLI			Municipalità	6		
Indirizzo	Via Luigi Crisconio					Civico	14
Anno di costruzione	Scala	-	Piano	Terra	Interno		
Destinazione d'uso <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>				Commerciale			
Accessibilità		Direttamente dal vano che prospetta su via Crisconio					
Presenza barriere architettoniche		No					
Stato Occupazionale		Si rileva la presenza limitata di suppellettili e arredi					

2. SUPERFICIE [mq]

Sup. principale	68,00	Sup. accessoria	0,00	Sup. scoperta	0,00
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	68,00	Valore	0,00	Valore	0,00
Totale superficie commerciale [mq]		68,00			

3. DATI CATASTALI

Immobile accatastato	Si	X	No	Accatastamento da variare					
Variazione catastale suggerita									
Catasto di	Napoli		Terreni			Fabbricati	X	Sezione	PON
Foglio	13	Particella	748	Sub	3	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			X	
Idrico	X			X	
Riscaldamento					
Condizionamento					
Telefonico					
TV					
Ascensore					

STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO

Scadente		Mediocre		Normale	X	Ottimo	
----------	--	----------	--	---------	----------	--------	--

5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il cespite in oggetto, con accesso dal vano al piano terra che prospetta su via Crisconio, si compone del solo piano terra costituito da due vani comunicanti con annesso servizio igienico. La superficie commerciale risulta, complessivamente, pari a circa mq 68,00 (valutata così come indicato dal documento "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI"). Il locale commerciale in oggetto viene stimato, così come rilevato nel verbale di riacquisizione allegato alla Nota PG/2025/1084813 del 25/11/2025, in normali condizioni manutentive sia edili che impiantistiche. La valutazione del canone viene effettuata ad oggi, considerando lo stato conservativo complessivo attuale (quindi normale), confrontando i valori dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento (E47) con destinazione d'uso "negozi".

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	2025	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	5,00	Max	10,20	Saggio su max [%]		5,97	
Stima in condizioni normali [€/mq]		1.700,00		Stima allo stato attuale [€/mq]			1.700,00	
Più probabile valore di mercato [€]		115.600,00		Canone di locazione [€/mese]			576,59	

MODULARIO
F. rig. rend. 487



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

MOD. **DN** (CEU)

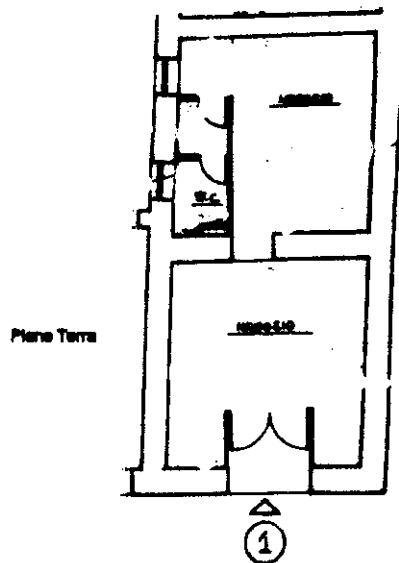
LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di Napoli via LUIGI CRISCONIO civ. SNC

0909250aaT02

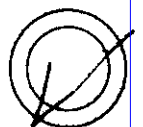
PIANTA PIANO TERRA

H: 3.00



Piano Terra

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: **200**

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

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

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
F. PON/13
n. 748 sub. 5

Iscritto all'albo de INGEGNERI
ROMA
dalla provincia di ROMA n. 130297
data 13/03/00 Firma [Signature]

