

SCHEDA TECNICA IMMOBILE

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome	Nome	Qualifica

1. ANAGRAFE IMMOBILE

Comune	Napoli	Regione	Campania	Codice B.U.	930040002	
Quartiere	SAN LORENZO			Municipalità	4	
Indirizzo	Via Santa Maria Di Costantinopoli				Civico	n. 123
Anno di costruzione	Scala	-	Piano	Terra	Interno	
Destinazione d'uso <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>	Commerciale					
Accessibilità	Dal civico n.123 di via Santa Maria Di Costantinopoli					
Presenza barriere architettoniche	No					
Stato Occupazionale	Libero					

2. SUPERFICIE [mq]

Sup. principale	64,00	Sup. accessoria	0,00	Sup. scoperta	0,00
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	64,00	Valore	0,00	Valore	0,00
Totale superficie commerciale [mq]	64,00				

3. DATI CATASTALI

Immobile accatastato	Si	X	No	Accatastamento da variare					
Variazione catastale suggerita									
Catasto di	Napoli		Terreni	Fabbricati	X	Sezione	SLO		
Foglio	1	Particella	106	Sub	2	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

L'immobile in questione, identificato nell'inventario comunale con il codice B.U. 930040002, è accessibile dal civico 123 di via Santa Maria Costantinopoli. Si compone di tre ambienti comunicanti, ai quali si accede dal locale negozio con accesso da Via Santa Maria Di Costantinopoli, e annesso servizio igienico e si caratterizza per una superficie, 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", pari a circa mq. 64, 00 (così come ricostruito dalle planimetrie inventariali e catastale). L'immobile viene valutato considerando le attuali condizioni manutentive sia edili che impiantistiche. La valutazione del canone viene effettuata ad oggi, considerando lo stato conservativo attuale, normale (considerando quanto riportato nel Verbale di Sopralluogo del 06/11/2025 allegata alla Nota con PG/2025/1033684 dell'11/11/2025), utilizzando i valori dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento (B9) con destinazione d'uso "Negozio".

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

Zona OMI	B9	Denominazione	Umberto - Via De Pretis - Piazza del Gesù - Via Costantinopoli		Anno	2025	Semestre	2
Tipologia	Locali commerciali		Stato	Normale	Superficie [L/N]		L	
Valori di mercato [€/mq]	Min	1.750,00	Max	3.500,00	Saggio su min [%]		6,51	
Valori locazione [€/mqxmese]	Min	9,50	Max	18,90	Saggio su max [%]		6,48	
Stima in condizioni normali [€/mq]	2.400,00		Stima allo stato attuale [€/mq]		2.400,00			
Più probabile valore di mercato [€]	153.600,00		Canone di locazione [€/mese]		831,63			

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

Dichiarazione protocollo n. NA0191805 del 28/03/2012

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

Via Santa Maria Di Costantinopoli Alle Mosche

civ. 123

Identificativi Catastali:

Sezione: SLO

Foglio: 1

Particella: 106

Subalterno: 2

Compilata da:

Sarno Carlo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Napoli

N. 5513

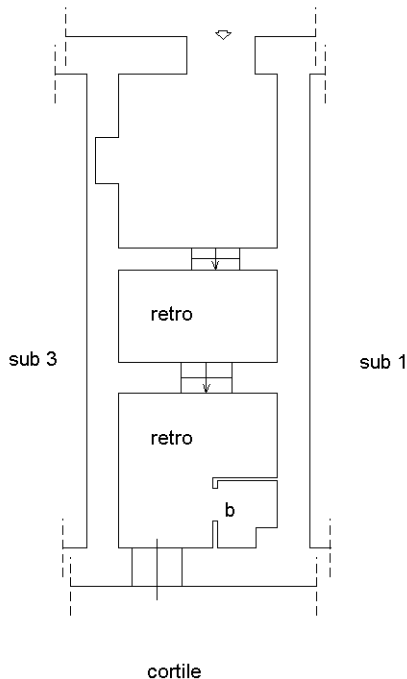
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

H=5.30

Via S.M.di Costantinopoli



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/11/2025 - Comune di NAPOLI(F839) - < Sez. urbana SLO - Foglio 1 - Particella 106 - Subalterno 2 >
VIA SANTA MARIA DI COSTANTINOPOLI ALLE MOSCHE n. 123 Piano T

Ultima planimetria in atti