



Area Amministrativa Patrimonio
Servizio Valorizzazione del Patrimonio

SCHEDA TECNICA IMMOBILE

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome

Nome

Qualifica

1. ANAGRAFE IMMOBILE

Comune	Napoli	Regione	Campania	Codice B.U.	090M23000T01
Quartiere	PONTICELLI	Municipalità	6		
Indirizzo	Via Napoli a Ponticelli	Civico	9		
Anno di costruzione	Scala	-	Piano	Terra	Interno
Destinazione d'uso	Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...	Commerciale			
Accessibilità	Direttamente dal civico n. 9 di via Napoli a Ponticelli				
Presenza barriere architettoniche	-				
Stato Occupazionale	-				

2. SUPERFICIE [mq]

Sup. principale	86,00	Sup. accessoria	0,00	Sup. scoperta	0,00
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	86,00	Valore	0,00	Valore	0,00
Totale superficie commerciale [mq]	86,00				

3. DATI CATASTALI

Immobile accatastato	Si	X	No	Accatastamento da variare	
Variazione catastale suggerita					
Catasto di	Napoli	Terreni		Fabbricati	X
Foglio	13	Particella	744	Sub	2
				Categoria	C/1
				Consist.	
				Sezione	PON
				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 principale dal civico n. 9 di via Napoli a Ponticelli, si sviluppa al piano terra ed è costituito da tre vani comunicanti, con annessi servizi. La superficie utile risulta complessivamente pari a mq 86,00 (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 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	2
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 [€/mqx mese]	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 [€]		146.200,00	Canone di locazione [€/mese]		729,22		

SCHEDA TECNICA IMMOBILE

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome	Nome	Qualifica

1. ANAGRAFE IMMOBILE

Comune	Napoli	Regione	Campania	Codice B.U.	090G02000T05
Quartiere	PONTICELLI	Municipalità	6	Civico	96
Indirizzo	Via Napoli a Ponticelli				
Anno di costruzione	Scala	-	Piano	Terra	Interno
Destinazione d'uso Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...					Commerciale
Accessibilità	Direttamente dal civico n. 96 di via Napoli a Ponticelli				
Presenza barriere architettoniche	-				
Stato Occupazionale	-				

2. SUPERFICIE [mq]

Sup. principale	47,00	Sup. accessoria	15,00	Sup. scoperta	0,00
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	47,00	Valore	7,50	Valore	0,00
Totale superficie commerciale [mq]	54,50				

3. DATI CATASTALI

Immobile accatastato	Si	X	No	Accatastamento da variare	
Variazione catastale suggerita					
Catasto di	Napoli	Terreni		Fabbricati	X
Foglio	13	Particella	729	Sub	4
				Categoria	C/1
				Consist.	
				Sezione	PON
				Rendita	

4. STATO DELL'IMMOBILE

STATO DI CONSERVAZIONE FINITURE

	Scadente	Mediocre	Normale	Ottimo
Pavimenti			X	
Intonaci/Pitturazioni			X	
Bagno			X	
Bagno di servizio			X	
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 civico n. 96 di via Napoli a Ponticelli, si sviluppa al piano terra ed è costituito da due vani comunicanti, con annessi servizi, e, per una piccola parte sovrastante il vano con accesso dal civico n.96, da un soppalco. La superficie utile risulta complessivamente pari a mq 54,50 (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 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".

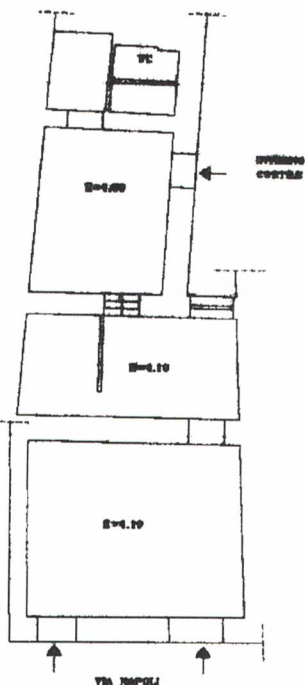
6. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE - con valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

Zona OMI	E47	Denominazione	Suburbana/ Ponticelli (Centro Storico)	Anno	2025	Semestre	2
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 [€]		92.650,00	Canone di locazione [€/mese]		462,12		

MODULARIO
F. rig. rend. 999

MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)LIRE
200Planimetria di u.i.u. in Comune di Napoli via NAPOLI A PONTICELLI civ. 9

PIANTA PIANO TERRA

INT 1 H_m 4.05 ml.

090M23000T01

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐Compilata dal ING. SCIFONI MARCELLO
(Titolo, cognome e nome)scritto all'atto di INGEGNER MARCELLO SCIFONI
ROMAdata 17.03.00 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data: 25/09/2025 - n. T151258 - Richiedente: MLNCHIR94E53A599S
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 - n. 744 sub. 4