COMUNE DI NAPOLI

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.		**042M01000T03**	
Quartiere	**Piscinola – Marianella**				Municipalità	**8**	
Indirizzo	**Via Ruggiero Moscati (già Vico 2° risorgimento Is. 01)**					Civico	**3**
Anno di costruzione		Scala		Piano	**Terra**	Interno	
Destinazione d'uso *Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...*	**Locale Commerciale**						
Accessibilità	**Direttamente da Via Ruggiero Moscati**						
Presenza barriere architettoniche	**No**						
Stato Occupazionale	**Libero**						

2. SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]

Interna principale	51,00	Sup. accessoria	21,00	Sup. scoperta	0,00
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	51,00	Valore	10,50	Valore	0,00
Totale superficie commerciale [mq]		**61,50**			

3. DATI CATASTALI

Immobile accatastato		Si	**X**	No		Accatastamento da variare					
Variazione catastale suggerita											
Catasto di	**Napoli**			Terreni			Fabbricati	**X**		Sezione	**SCA**
Foglio	**3**	Particella	**1008**	Sub	**20**	Categoria	**C/1**	Consist.		Rendita	

4. STATO DELL'IMMOBILE

STATO DI CONSERVAZIONE FINITURE

	Scadente	Mediocre	Normale	Ottimo
Pavimenti			X	
Intonaci/Pitturazioni			X	
Bagno				
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	
Presenza Rifiuti	**No**						

5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il cespite in oggetto, avente accesso dal civico 3, è posto al piano terra dell'edificio ubicato in via Ruggiero Moscati. Si compone di un ambiente principale, con accesso diretto dalla pubblica via, e due ambienti retrostanti collegati al principale tramite vani interni. La superficie commerciale risulta pari a 61,50 mq (valutata secondo le disposizioni del "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI"). L'immobile viene stimato considerando condizioni manutentive normali, sia edili che impiantistiche. La valutazione del canone viene effettuata allo stato attuale, applicando le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relative alla zona di riferimento (E33) per la destinazione "Negozi". Al riguardo, si evidenzia che sia nella documentazione catastale presente in atti, sia nell'inventario comunale, il bene in questione risulta ancora identificato con il vecchio indirizzo, ovvero "Vico 2° Risorgimento a Piscinola, Is. 01".

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

Zona OMI	**E33**	Denominazione	**Suburbana/Marianella – Piscinola**			Anno	**2026**	Semestre	**1**
Tipologia	**Negozi**		Stato	**Normale**			Superficie [L/N]		**L**
Valori di mercato [€/mq]		Min	1.100,00	Max	2.250,00		**Saggio su min [%]**		**6,00**
Valori locazione [€/mqxmese]		Min	5,50	Max	11,20		**Saggio su max [%]**		**5,97**
Stima in condizioni normali [€/mq]			1.650,00	Stima allo stato attuale [€/mq]			1.650,00		
Più probabile valore di mercato [€]			101.475,00	**Canone di locazione [€/mese]**			**506,25**		

Napoli, 03/11/2026

Il Tecnico

Data: 27/10/2026 - n. T198731 - Richiedente: [redacted]

647890 15/11/2002

MODULARIO
F. rig. rend. 488

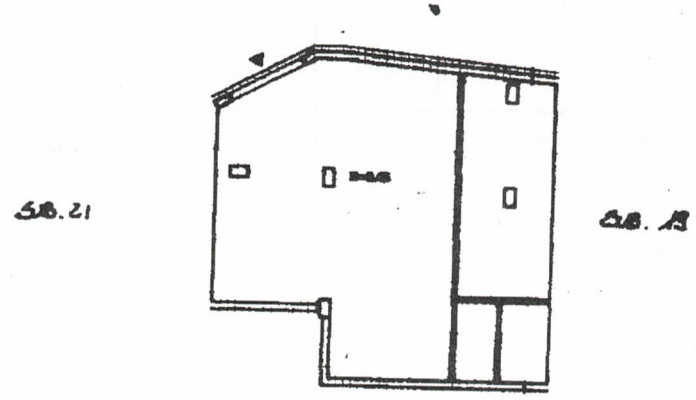
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di NAPOLI Vico II° Rio. a Pisciniello civ.

INT. 3





PIANO TERRA

B.U.042M01000F03

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/10/2026 - Comune di NAPOLI(F839) - < Sez. urbana SCA - Foglio 3 - Particella 1008 - Subalterno 20 >
VICO II RIO A PISCINOLA n. IS/1 Interno 2 Piano T
10 metri

ORIENTAM

SCALA 1

Ultima planimetria in atti

Data: 27/10/2026 - n. T198731 - Richiedente: BLSSVI76H14F839M

Totale schede: - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Dichiarazione di N.C. ☒ Denuncia di variazione ☐	Compilata dal GEOMETRA (Titolo, cognome e nome) ARTIACO ANIELLO	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali: F. SCA3 n. 1008 sub. 20	Iscritto all'albo de i GEOMETRI della provincia di NAPOLI n. 4770	

ORDINE DEI GEOMETRI della PROVINCIA di Nnapoli GEOM. ARTIACO ANIELLO