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.		**70539I001**	
Quartiere	**San Lorenzo**			Municipalità		**4**	
Indirizzo	**Piazza Principe Umberto I**					Civico	**s.n.c.**
Anno di costruzione		Scala	-	Piano		Interno	
Destinazione d'uso *Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...*	**Esercizio Commerciale**						
Accessibilità	**Chiosco n.9 Ubicato in Piazza Principe Umberto I**						
Presenza barriere architettoniche	**No**						
Stato Occupazionale	**Libero**						

2. SUPERFICIE [mq]

Sup. principale	11,00	Sup. accessoria	0,00	Sup. scoperta	0,00
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	11,00	Valore	0,00	Valore	0,00
Totale superficie commerciale incrementata del 50% [mq]	**16,50**				

3. DATI CATASTALI

Immobile accatastato		Si	**X**	No		Accatastamento da variare					
Variazione catastale suggerita											
Catasto di	**Napoli**			Terreni			Fabbricati	**X**		Sezione	**VIC**
Foglio	**14**	Particella	**546**	Sub	**1**	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**			**X**	
Idrico	**X**			**X**	
Riscaldamento					
Condizionamento					
Telefonico					
TV					
Ascensore					

STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO

Scadente		Mediocre		Normale	**X**	Ottimo	

5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La presente scheda riguarda il chiosco indicato nell'inventario comunale con il codice C.U.I. 70539I001 (ivi denominato come METRO LINEA 1 - CHIOSCO N.9) ubicato in Piazza Principe Umberto I. Il cespite in questione, costituito del solo piano terra, si compone di un ambiente principale, avente tra accessi dalla pubblica piazza, e di un locale wc interno. Ciò detto, la stima del canone di locazione dei beni in oggetto, viene condotta:
- attraverso il procedimento di stima "sintetico", in considerazione delle caratteristiche del bene in questione e del relativo mercato immobiliare di riferimento;
- considerando uno stato manutentivo attuale normale;
- sulla base della documentazione in atti dello scrivente servizio;
- utilizzando per la zona di riferimento, la C23 e con la destinazione d'uso "Negozi" i valori presenti nella banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate riferiti al primo semestre del 2026 (ultimo dato disponibile);
- determinando la Superficie Commerciale del bene attraverso i coefficienti di ragguaglio riportati nel D.P.R. 138/1998 in coerenza con la tipologia d'uso del bene in parola opportunamente incrementata, considerata la posizione particolarmente favorevole al commercio, del 50%.

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

Zona OMI	**C23**	Denominazione	**Semicentrale/Corso Garibaldi – Vasto – Stazione**			Anno	**2026**	Semestre	**1**
Tipologia	**Negozi**		Stato	**Normale**			Superficie [L/N]		**L**
Valori di mercato [€/mq]		Min	1.300,00	Max	2.650,00		**Saggio su min [%]**		**6,55**
Valori locazione [€/mqxmese]		Min	7,10	Max	14,30		**Saggio su max [%]**		**6,48**
Stima in condizioni attuali [€/mq]			2.500,00	Stima allo stato attuale [€/mq]			2.500,00		
Più probabile valore di mercato [€]			41.250,00	**Canone di locazione [€/mese]**			**223,94**		

Data: 23/10/2026 - n. T193262 - Richiedente: [redacted]

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Napoli

Dichiarazione protocollo n. NA0030407 del 21/01/2025

Comune di Napoli

Piazza Principe Umberto civ. SNC

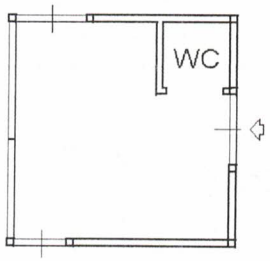
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: VIC	Di Tommaso Giorgio
Foglio: 14	Iscritto all'albo: Ingegneri
Particella: 546	
Subalterno: 1	Prov. Napoli N. B670

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:100

Piano Terra

H = 3.00 ml

Piazza Principe Umberto



Piazza Principe Umberto

Piazza Principe Umberto



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/10/2026 - Comune di NAPOLI(F839) - < Sez. urbana VIC - Foglio 14 - Particella 546 - Subalterno 1 >
UNITÀ 01

Ultima planimetria in atti

Data: 23/10/2026 - n. T193262 - Richiedente: [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)