

PG/2025/898617

Napoli, 07/10/2025

Al Servizio Tutela e Regularizzazione del Patrimonio
e p.c. All'Assessorato al Bilancio con Delega al Patrimonio
e p.c. All'Area Amministrativa Patrimonio

Oggetto: Stima Canone di locazione per immobile di proprietà comunale sito in Napoli alla Via Ferdinando Galiani 30/A, BU 832260005

Con riferimento alla nota pervenuta con PG/2025/873037 del 30/09/2025 con la quale il Servizio Tutela e Regularizzazione del Patrimonio chiede di fornire il calcolo della stima del canone di locazione dell'unità immobiliare in oggetto, considerando che la manutenzione ordinaria e straordinaria sarà a carico del locatario, si allegano alla presente:

- scheda tecnica di valutazione del più probabile valore di mercato e del canone di locazione;
- scheda OMI;
- planimetria catastale.

La presente viene condotta attraverso il procedimento di stima "sintetico", in considerazione delle caratteristiche del bene in argomento e del relativo mercato immobiliare di riferimento.

Nello specifico, la valutazione richiesta è stata effettuata utilizzando i valori presenti nella banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento, la **B21** e con destinazione d'uso "**Negozi**".

Il cespite viene valutato ad oggi, considerando lo stato manutentivo attuale, in considerazione delle caratteristiche edili ed impiantistiche, **normale**.

Per quanto espresso, e con riferimento alla scheda tecnica allegata, il più probabile valore del canone di locazione all'attualità dell'immobile in questione, risulta pari in cifra tonda a 700,00 €/mese, considerando le utenze escluse.

Atteso che dalla Vs. richiesta il canone in argomento debba essere valutato considerando la manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del locatario, lo stesso può essere determinato applicando un coefficiente riduttivo pari al 20% e pertanto:

Canone di locazione pieno	Canone di locazione con manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del locatario (-20% del canone pieno)
700,00 €/mese	560,00 €/mese

Inoltre, con la presente si precisa che l'immobile in questione nella Vs nota risulta identificato con i seguenti dati catastali:

- NCEU del Comune di Napoli - Sez CHI, foglio 19, part. 370, Sub 3, categoria C/1, mentre, nell'inventario, è identificato con i seguenti riferimenti:
- NCEU del Comune di Napoli - Sez CHI, foglio 19, **part. 137**, categoria C/1,

Si porgono distinti saluti.

Allegati:

- ALL. 1 – Scheda tecnica;
- ALL. 2 – Scheda Omi;
- ALL. 3 – Planimetria catastale;

- ALL.4 – nota PG/2025/873037 del 30/09/2025.

Il Dirigente
ing. Giovanni Toscano ()*

(*) La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 07/03/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 22 del D. Lgs. 82/2005. Ai sensi dell'art. 23 del d. lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii, si attesta che la presente copia su supporto analogico è conforme, in tutte le sue componenti, al documento informatico originale da cui è stato tratto.