

## RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

Stima cod. 700201



**Committente: Napoli Servizi S.p.A.**

**Ubicazione del bene: via Nicola Galdo n.21, 80139, Napoli**

**Valutatore: Arch. Marco Ruggiero**

TITOLO DI PROPRIETA'



# GIUNTA REGIONALE DELLA CAMPANIA

IL PRESIDENTE

N. 12203

Premesso che, con atto n. 3362 del 12.5.81, la Giunta Regionale, in attuazione della L.R. 11.11.1980 n. 65, deliberava il trasferimento al Comune di Napoli delle funzioni, dei beni e del personale dell'Ente Istituti di Istruzione e Assistenza Femminili con sede in Napoli;

Visto il parere favorevole espresso sulla succitata deliberazione n. 3362 dalla VI Commissione Consiliare nella seduta del 24.6.81;

Vista, altresì, la deliberazione n. 5703 del 30.6.81, con la quale sono stati forniti i chiarimenti richiesti dalla C.C.A.R.C., munita del visto con provvedimento n. 11349 del 14.7.81;

Ritenuto di doversi fissare al 30.7.81 la data di cui avrà effetto l'estinzione dell'Ente ed entro la quale dovranno avvenire le consegne amministrative al Comune di Napoli;

Visti gli artt. 4 e segg. della L.R. n. 65/80;

Su conforme proposta dell'Assessore ai Servizi Sociali;

## DECRETA

L'Ente Istituti di Istruzione e Assistenza Femminili con sede in Napoli è estinto a decorrere dal 30.7.81;

Entro tale data, l'organo di liquidazione effettuerà le consegne amministrative al Comune di Napoli, destinatario delle funzioni dei beni e del personale dell'Ente Istituti di Istruzione e Assistenza Femminili;

Il Comune di Napoli subentra all'Ente soppresso in tutti i rapporti giuridico-patrimoniali, con l'osservanza delle modalità, dei limiti e delle condizioni di cui agli artt. 4, 5, 6, 7 e 8 della Legge Regionale 11 novembre 1980 n. 65.

L'Assessore ai Servizi Sociali è incaricato della esecuzione del presente decreto che non viene inviato alla C.C.A.R.C. in quanto atto meramente esecutivo.

24 LUG. 1981



de Feo

PER COPIE CONFORMI ALL'ORIGINALE



Giunta Regionale della Campania  
Per esec. conforme  
P. IL SERVIZIO STAMPERIA DELLA GIUNTA  
(Allo stampatore)

# INQUADRAMENTO URBANISTICO

# Variante al piano regolatore generale

centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale

approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania  
n. 323 dell'11 giugno 2004

## Norme d'attuazione

testo coordinato

### Parte I

#### Disciplina generale



Indice  
Parte I - Disciplina generale

Art.1	Finalità
Art.2	Attuazione del piano
Art.3	Elaborati costitutivi
Art.4	Efficacia e validità
Art.5	Trasparenza e partecipazione
Art.6	Commissione urbanistica
Art.7	Parametri quantitativi
Art.8	Categorie d'intervento
Art.9	Manutenzione ordinaria
Art.10	Manutenzione straordinaria
Art.11	Restauro e risanamento conservativo
Art.12	Ristrutturazione edilizia
Art.13	Ristrutturazione urbanistica
Art.14	Reti di sottoservizi e impianti tecnici
Art.15	Parcheggi
Art.16	Parcheggi a raso
Art.17	Parcheggi interrati
Art.18	Parcheggi in cavità
Art.19	Parcheggi cosiddetti autosilos
Art.20	Parcheggi esistenti
Art.21	Destinazione d'uso
Art.22	Frazionamento
Art.23	Vetrine commerciali
Art.24	Norme sismiche e di difesa del suolo
Art.25	Classificazione delle zone di Prg
Art.26	Zona A – Insediamenti di interesse storico
Art.27	Sottozona Aa – strutture e manufatti isolati
Art.28	Sottozona Ab – siti archeologici
Art.29	Sottozona Ac – porto storico
Art.30	Sottozona Ad – agricolo in centro storico
Art.31	Zona B – agglomerati urbani di recente formazione
Art.32	Sottozona Ba – edilizia d'impianto
Art.33	Sottozona Bb – espansione recente
Art.34	Sottozona Bc – porto di recente formazione
Art.35	Zona D – insediamenti per la produzione di beni e servizi
Art.36	Sottozona Da – insediamenti per la produzione di beni e servizi-riqualificazione
Art.37	Sottozona Db – nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi
Art.38	Sottozona Dc – area produttiva florovivaistica
Art.39	Zona E – componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio
Art.40	Sottozona Ea – aree agricole
Art.41	Sottozona Eb – aree incolte
Art.42	Sottozona Ec – aree boscate
Art.43	Sottozona Ed – aree a verde ornamentale
Art.44	Sottozona Ee – rupi, costoni, cave, spiagge e scogliere
Art.45	Zona F – parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale
Art.46	Sottozona Fa – componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio destinato a parco

5. Nei termini previsti dal PAI, gli atti attuativi ed esecutivi del Prg, da sottoporre all'acquisizione del parere di competenza dell'autorità di Bacino, devono essere puntualmente corredati da studio e documentazione di dettaglio afferente alle verifiche della compatibilità idraulica e geologica.

#### Art. 24 bis

(Barriere architettoniche e sensoriali)

1. La realizzazione delle opere avviene nel rispetto della normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche e sensoriali, per il pieno inserimento nel contesto sociale e produttivo delle persone con disabilità motoria o sensoriale.

#### Art. 25

(Classificazione delle zone di Prg)

1. Le nuove zone e sottozone nelle quali è ripartito il territorio interessato dalla variante, con riferimento alla classificazione prevista all'articolo 2 del Dm 2 aprile 1968 n.1444, sono le seguenti:

zona A - Insediamenti di interesse storico

sottozona Aa - Strutture e manufatti isolati

sottozona Ab - Siti archeologici

sottozona Ac - Porto storico

sottozona Ad - Agricolo in centro storico

zona B - Agglomerati urbani di recente formazione

sottozona Ba - Edilizia d'impianto

sottozona Bb - Espansione recente

sottozona Bc - Porto di recente formazione

zona D - Insediamenti per la produzione di beni e servizi

sottozona Da - Insediamenti per la produzione di beni e servizi d'interesse tipologico-testimoniale

sottozona Db - Nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi

sottozona Dc - Area attrezzata florovivaistica

zona E - Componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio

sottozona Ea - Aree agricole

sottozona Eb - Aree incolte

sottozona Ec - Aree boscate

sottozona Ed - Aree a verde ornamentale

sottozona Ee - Rupi, costoni, cave, spiagge e scogliere

zona F - Parchi territoriali, altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale

sottozona Fa - Componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio, destinate a parco



territoriale

sottozona Fa1 - Aree agricole

sottozona Fa2 - Aree incolte

sottozona Fa3 - Aree boscate

sottozona Fa4 - Aree a verde ornamentale

sottozona Fa5 - Sito reale di Capodimonte

sottozona Fa6 - Rupi e costoni

sottozona Fb - Abitati nel parco

sottozona Fc - Parchi di nuovo impianto

sottozona Fd - Parco cimiteriale di Poggioreale

sottozona Fe - Strutture pubbliche o di uso pubblico e collettivo

sottozona Ff - Linee ferroviarie e nodi d'interscambio

sottozona Fg - Aeroporto esistente

sottozona Fh - Impianti tecnologici

zona G - Insediamenti urbani integrati.

2. Gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, di cui agli articoli 3 e 5 del Dm 2 aprile 1968 n.1444 e al titolo II punto 1.4 della Lr 20 marzo 1982 n.14, rientrano nei perimetri delle zone di cui sono a servizio e sono individuati nella tavola n.8 delle specificazioni, e disciplinati nel successivo articolo 56.

#### Art. 26

(Zona A - Insediamenti di interesse storico)

1. La zona A identifica le parti della città edificate prima del secondo dopoguerra.

2. Gli interventi previsti nella zona A - centro storico sono regolati dalla normativa tipologica, riportata nella parte II delle presenti norme di attuazione. Le parti di territorio non assoggettate alla suddetta normativa sono articolate nelle seguenti sottozone:

sottozona Aa - Strutture e manufatti isolati

sottozona Ab - Siti archeologici

sottozona Ac - Porto storico

sottozona Ad - Agricolo in centro storico

#### Art. 27

(Sottozona Aa - strutture e manufatti isolati)

1. La sottozona Aa identifica gli organismi architettonici di interesse storico, sia pre-ottocenteschi che otto-novecenteschi, corrispondenti alle fabbriche e alle strutture murarie di particolare interesse sparse nella campagna napoletana.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili devono essere limitate agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

3. Le utilizzazioni compatibili, oltre quelle di cui alla lettera a) dell'articolo 21, sono le seguenti:
- attività ricettive;
  - attrezzature di interesse comune.
4. E' consentita la realizzazione di parcheggi secondo le tipologie e le modalità esecutive definite agli articoli 16, 17, 18.

#### Art. 28

##### (Sottozona Ab - Siti archeologici)

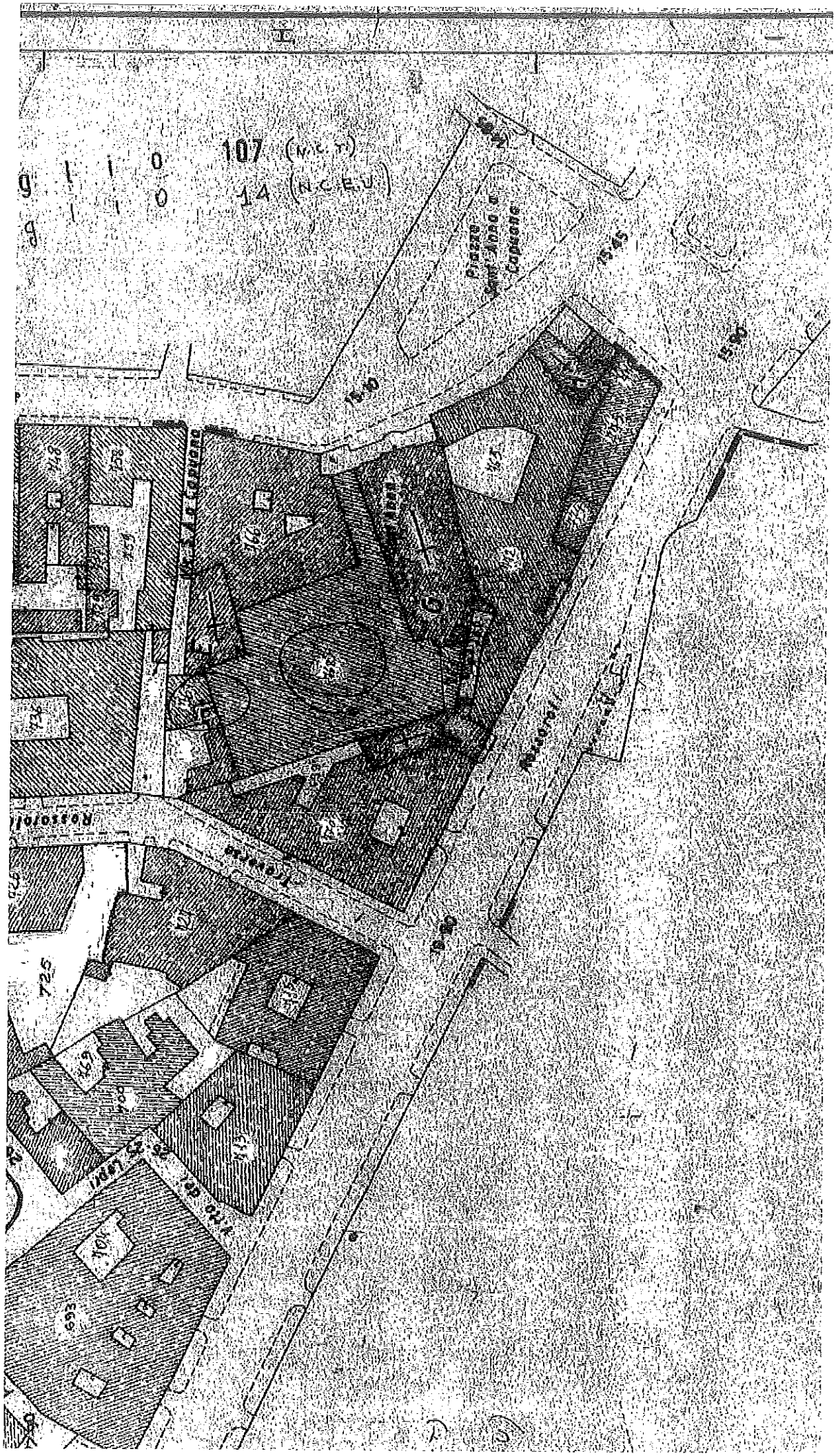
1. La sottozona Ab identifica le parti del territorio per le quali, in rapporto all'accertata e rilevante importanza archeologica e in rapporto alla permanenza di suoli non edificati, è prevista la prevalente destinazione a parco archeologico.
2. Le trasformazioni fisiche ammissibili, nel rispetto delle componenti strutturanti la conformazione naturale dei luoghi, sono le seguenti:
  - le operazioni di scavo e restauro inerenti i beni archeologici nonché le trasformazioni connesse a tali attività, a opera dei soggetti autorizzati o delegati;
  - il mantenimento dei manufatti edilizi esistenti, compatibilmente con le finalità di rinvenimento archeologico, attraverso interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo;
  - la realizzazione di recinzioni, impianti tecnologici e di sicurezza, manufatti di servizio per custodia e accoglienza visitatori, nei limiti di 50 mq di superficie utile.
3. Le utilizzazioni compatibili sono le seguenti:
  - parchi archeologici,
  - attrezzature, anche ricettive, nei manufatti esistenti, in particolare attività museali e ad esse connesse.
4. E' consentita la realizzazione di parcheggi secondo le tipologie e le modalità esecutive definite all'articolo 16.
5. L'esecuzione degli interventi previsti al presente articolo è subordinata al parere preventivo della competente soprintendenza.

#### Art. 29

##### (Sottozona Ac - Porto storico)

1. La sottozona Ac identifica il territorio portuale formato in epoca storica.
2. Le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili sono determinate dal piano regolatore portuale ai sensi della legge n.84 del 28 gennaio 1994.
3. Nelle more dell'approvazione del piano di cui al precedente comma 2, sono consentiti gli interventi conformi al vigente piano regolatore portuale e successive varianti.
4. Il piano regolatore portuale riguarda un ambito che include il territorio di cui alla presente sottozona e il territorio di cui alla sottozona Bc di cui al successivo articolo 34.

# DATI CATASTALI





Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 11/05/2017 - Ora: 16.07.15 Fine  
Visura n.: T261827 Pag: 1

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/05/2017

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI ( Codice: F839)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI
Unità immobiliare	Sez. Urb.: VIC Foglio: 11 Particella: 768

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	VIC	11	768		8		C/3	1	985 m <sup>2</sup>		Euro 6.104,52 L. 11.820.000	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo VIA CESARE ROSAROLL n. 21 piano: 1.												

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI NAPOLI con sede in NAPOLI		80014860938*		(1) Proprietà per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA						
VOLTURA D'UFFICIO del 24/07/1981 protocollo n. NA0191967 Voltura in atti dal 02/03/2009 Repertorio n.: 12203 Rogante: REGIONE CAMPANIA Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 7756.1/2009)						

Mappali Terreni Correlati  
Sezione - Foglio 79 - Particella 367

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/05/2017

Data: 11/05/2017 - Ora: 15.47.41 Fine  
Visura n.: T250380 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI ( Codice: F839)	
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI	
Unità immobiliare	Sez. Urb.: VIC Foglio: II Particella: 767 Sub.: 1	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	VIC	II	767	1	8		C/3	6	55 m <sup>2</sup>		Euro 732,85	Variazione del 13/12/2005 protocollo n. NA0789739 in atti dal 13/12/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 114091.1/2005)
Indirizzo	VIA CESARE ROSAROLL n. 21 piano: T.											

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI NAPOLI con sede in NAPOLI		80014860938*		(1) Proprietà per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 24/07/1981 protocollo n. NA0191967 Voltura in atti dal 02/03/2009 Repertorio n.: 12203 Rogante: REGIONE CAMPANIA Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 7756.1/2009)					

Mappali Terreni Correlati  
Sezione - Foglio 79 - Particella 364

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 11/05/2017 - Ora: 15.48.07 Fine  
Visura n.: T250831 Pag: 1

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/05/2017

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI ( Codice: F839)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI
Unità immobiliare	Sez. Urb.: VIC Foglio: 11 Particella: 767 Sub.: 2

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	VIC	11	767	2	8		C/3	7	38 m <sup>2</sup>		Euro 588,76 L. 1.140.000	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo VIA CESARE ROSAROLL n.21 piano: T.

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI NAPOLI con sede in NAPOLI		80014860938*		(1) Proprieta' per 1000/1000	

DATI DERIVANTI DA  
VOLTURA D'UFFICIO del 24/07/1981 protocollo n. NAO191967 Voltura in atti dai 02/03/2009 Repertorio n.: 12203 Rogante: REGIONE CAMPANIA Sede: NAPOLI Registrazione:  
Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 7756.1/2009)

Mappali Terreni Correlati  
Sezione - Foglio 79 - Particella 364

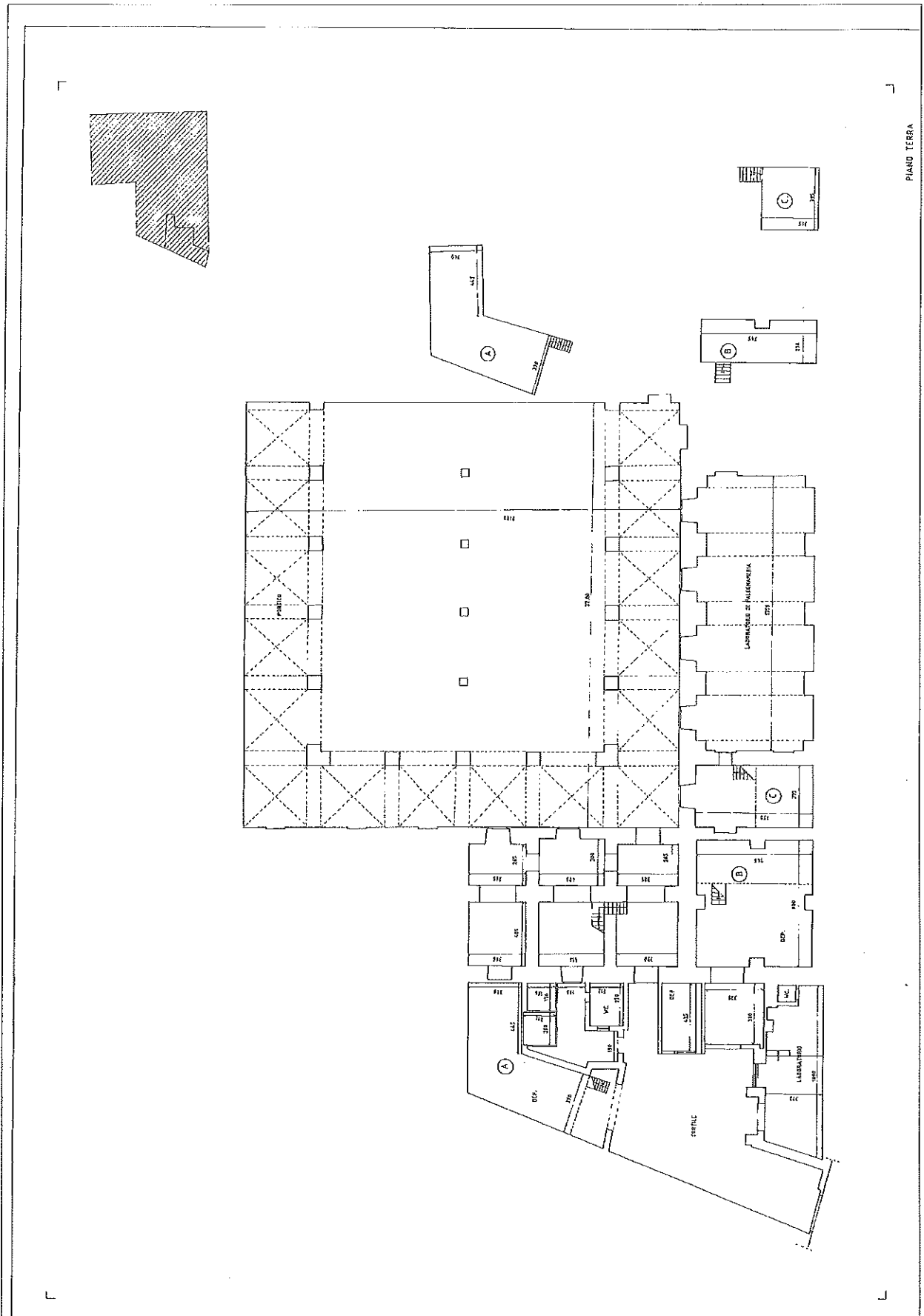
Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

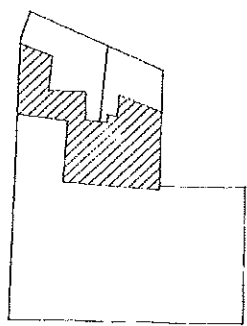
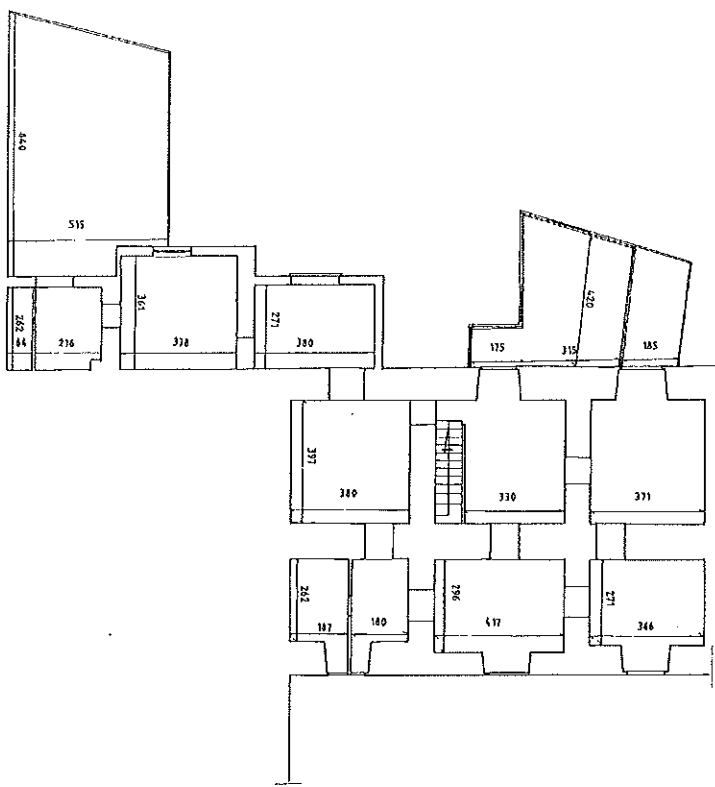
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

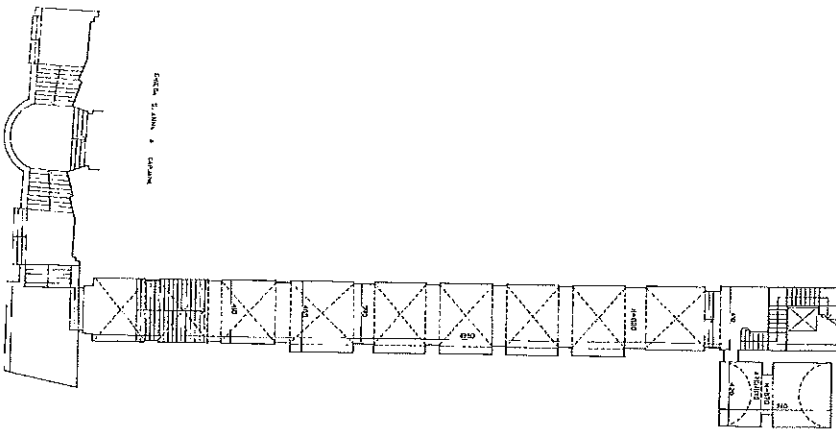
# PLANIMETRIE





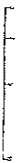
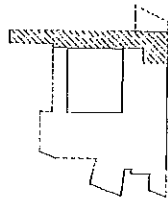
PIANO PRIMO

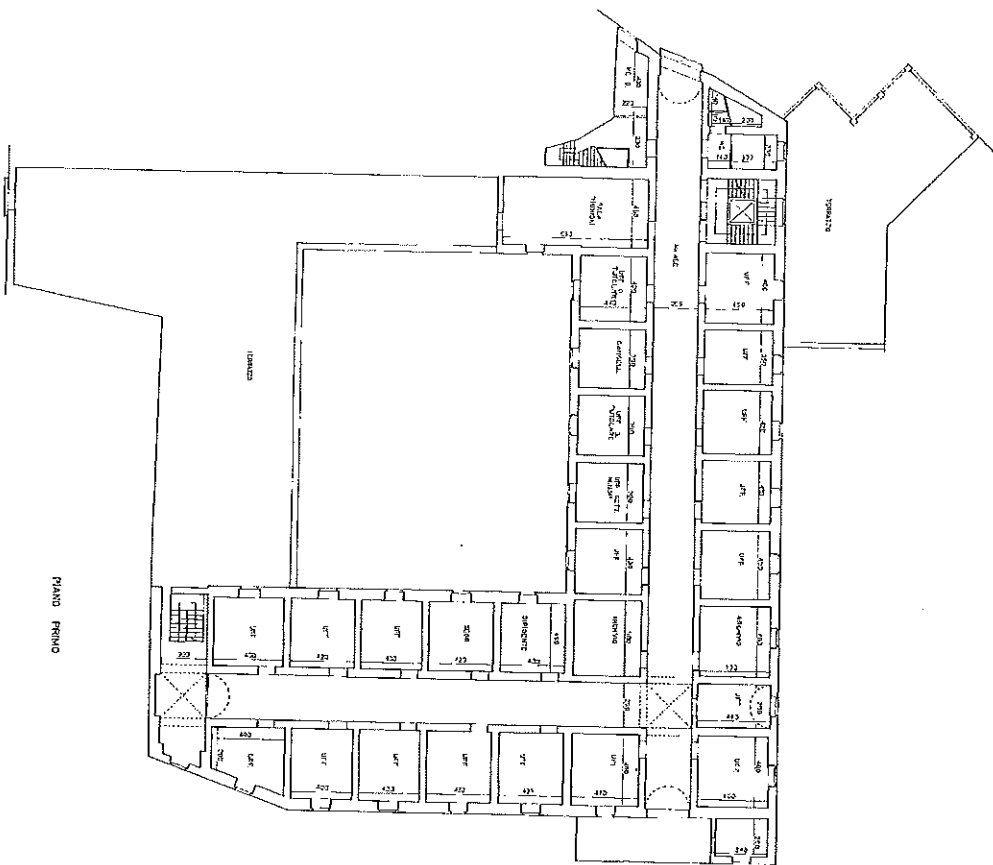




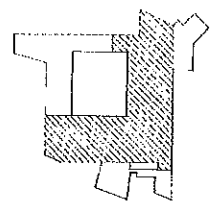
DETTA SLAVIA, J. SERRA

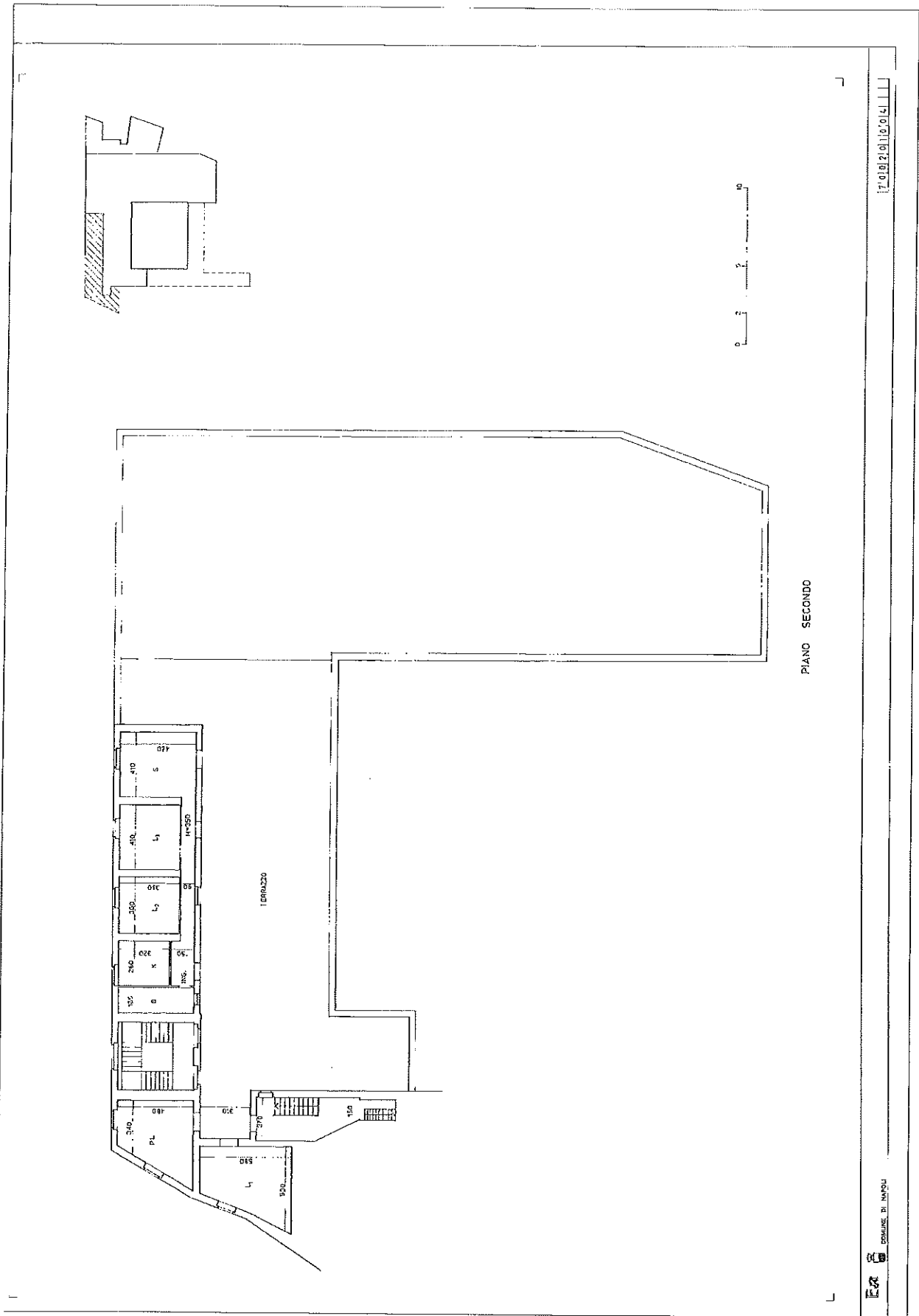
PIANO TERRA





MAHO PRIMO





PIANO SECONDO

Relazione di Stima Analitica redatta in triplice originale per il Committente, la Borsa Immobiliare di Napoli e il Valutatore.

**Data:** 29.09.2017

**Valutatore:** Arch. Marco Ruggiero - Ordine degli Architetti P.P.C. di Napoli e Provincia, n°9805

**Data del sopralluogo:** 21.09.2017

**Committente:** Napoli Servizi S.p.A.

**Sede Legale e Direzione:** via G. Porzio, Centro Direzionale is. C1, 80143, Napoli

**Proprietà:** Comune di Napoli C.F. 80014860938

**Ubicazione immobile:** via Nicola Galdo n.21, 80139, Napoli

### Conferimento di incarico

Con lettera di incarico professionale del 14.09.2017, prot. n° 102/2017, la Borsa Immobiliare di Napoli, nella persona del legale rappresentante Giovanni Adelfi Amm.re Unico, affidava al sottoscritto Arch. Marco Ruggiero, con studio in Napoli alla via E. Suarez n.21, incarico di redigere perizia di stima analitica relativa alla consistenza immobiliare sita in Napoli alla via Nicola Galdo n.21, in virtù della Convenzione con Napoli Servizi S.p.A. sottoscritta in data 08.08.2017.

La suddetta lettera, contenente oggetto e condizioni dell'incarico, veniva trasmessa al Professionista in data 14.09.2017 e sottoscritta dallo stesso, per accettazione, il 15.09.2017.

### Quesito

Oggetto dell'incarico era la redazione, previo sopralluogo, di perizia di stima analitica contenente:

- analisi della provenienza;
- descrizione sommaria dell'immobile;
- vetustà e stato di manutenzione;
- descrizione catastale;
- definizione della consistenza e della superficie commerciale;
- analisi del mercato e modalità di definizione del valore;
- analisi dei particolari costruttivi;
- citazione degli interventi manutentivi o da fare;
- rappresentazione fotografica;
- analisi della situazione urbanistica e della regolarità dell'immobile.

Per l'immobile oggetto di perizia venivano fornite planimetrie, titolo di proprietà, inquadramento urbanistico, visure catastali.

In relazione all'incarico affidato il sottoscritto tecnico valutatore, regolarmente iscritto all'Albo dell'Ordine Professionale di appartenenza al num. 9805 e debitamente autorizzato all'esercizio della Professione, premesso che lo stesso non ha alcun interesse, attuale o futuro, sulla proprietà che gli è stata sottoposta, procede alla formulazione della presente stima.

Ai fini della redazione della stessa il sottoscritto terrà conto delle indicazioni e della documentazione fornite dal Committente, salvo diversa esplicita indicazione, nonché degli accertamenti svolti in occasione del sopralluogo eseguito in prima persona sui luoghi oggetto di valutazione.



## Sopralluogo

L'accesso sui luoghi oggetto di stima è stato effettuato in data 21.09.2017 con inizio alle ore 10:30; interveniva in loco il funzionario tecnico incaricato di Napoli Servizi S.p.A. che affiancava il sottoscritto per tutta la durata delle operazioni.

Nel corso del sopralluogo si è proceduto ad un'ispezione visiva finalizzata a prendere cognizione dei luoghi, verificandone le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo stato di conservazione e quant'altro necessario ai fini della valutazione.

Parallelamente si provvedeva ad eseguire rilievo fotografico dei luoghi e i necessari riscontri metrici, confrontando lo *status quo* con quanto rappresentato nelle planimetrie fornite dalla Committenza. A proposito di queste ultime, da riscontri in loco è emerso che possono ritenersi in generale attendibili e sufficientemente complete: le lievissime differenze, in positivo o in negativo, rilevate in alcuni casi, possono considerarsi trascurabili rientrando ampiamente nella tolleranza ammissibile per le misurazioni, in quanto talmente contenute da non influire, se non in maniera infinitesimale, nel calcolo della consistenza complessiva.

Si precisa che in fase di sopralluogo si riscontrava l'impossibilità ad accedere ad alcune porzioni del fabbricato a causa della mancanza delle chiavi necessarie.

In particolare, risultavano inaccessibili:

- I. la quasi totalità dei locali a piano terra adiacenti il porticato (ala di seguito indicata come *corpo A*) ad esclusione dell'ala avente accesso da piazza S. Anna a Capuana (di seguito denominata *galleria*);
- II. i volumi al piano terra prospicienti l'ingresso principale (di seguito indicati come *corpo B* e *corpo C*);
- III. tutti i soppalchi relativi ai suddetti locali, rappresentati in numero di tre nelle planimetrie fornite ed ivi debitamente quotati;
- IV. l'intero piano ammezzato sovrastante il *corpo B* e parte dei *corpi A* e *C*;
- V. gli spazi esterni del primo piano ed il vano di accesso alla scala che da esso conduce al piano superiore;
- VI. l'intero secondo ed ultimo piano ed il relativo terrazzo a livello costituente la copertura del primo piano.

L'indicazione delle aree inaccessibili appena descritte è meglio rappresentata nella planimetria che si allega alla presente relazione di stima.

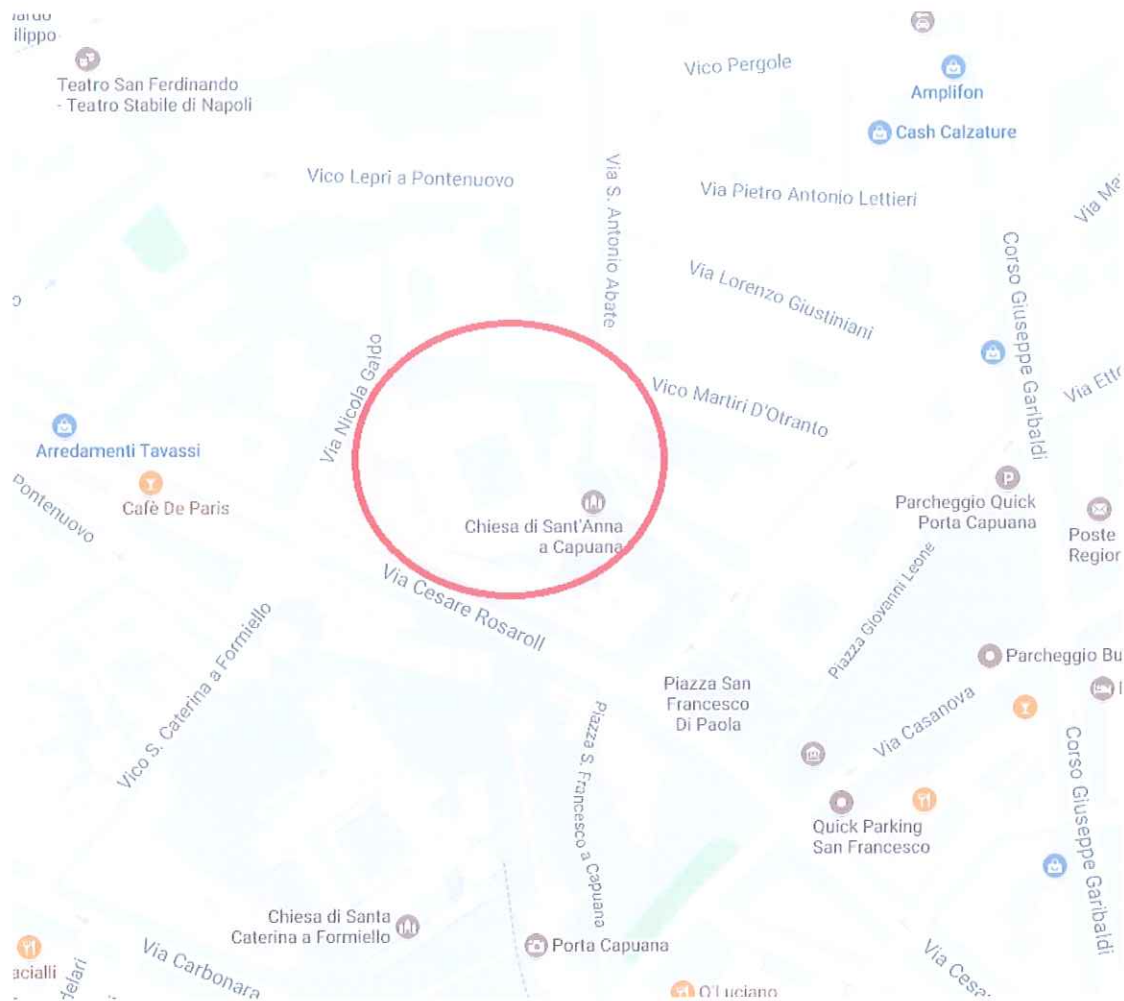
Per i suddetti ambienti non è possibile fornire documentazione fotografica degli interni né riscontri circa la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le relative planimetrie: ne consegue che, ai fini dell'analisi, si considereranno da un punto di vista qualitativo le condizioni medie riscontrate nelle aree risultate accessibili, mentre ai fini dell'analisi quantitativa si ricorrerà alle planimetrie fornite previa verifica della scala di rappresentazione, essendo ininfluenti ai fini dell'analisi complessiva eventuali difformità all'interno dei singoli ambienti.

## Individuazione del bene

### Ubicazione e proprietà

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è sita in Napoli alla via Nicola Galdo n°21 (già via Cesare Rosaroll n°21), quartiere S. Lorenzo, Municipalità IV.

Il complesso risulta intestato al Comune di Napoli con sede in Napoli, C.F. 80014860938, a questi pervenuto in data 30.07.1981 per delibera della Giunta Regionale della Campania - atto n°3362 del 12.05.1981 - e successivo decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n°12263 del 24.07.1981.



Localizzazione dell'area oggetto di analisi (Fonte: Google Maps 2017)

### Confini

Il complesso immobiliare in esame confina all'estremo Nord-Ovest con via N. Galdo; a Sud-Ovest e a Nord con fabbricati per abitazioni aventi accesso dalla medesima via, in aderenza il primo, su distacco il secondo; a Nord-Est con vico S. Anna a Capuana ed, in aderenza, con fabbricato per abitazioni con accesso da via S. Antonio Abate; a Sud-Est, in aderenza, con la Chiesa di S. Anna a Capuana con accesso dalla omonima piazza; a Sud con fabbricati ad un solo livello prospicienti via Cesare Rosaroll.

### Estremi Catastali

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, sezione VIC, foglio 11, alle seguenti particelle:

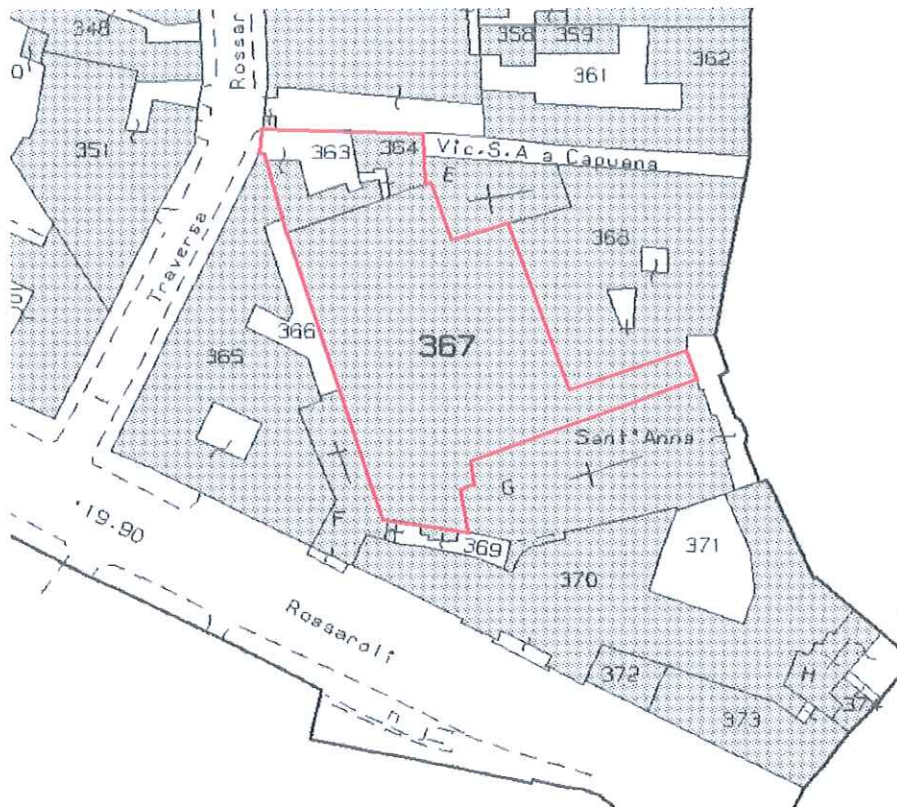
- n. 768, indirizzo: via Cesare Rosaroll 21, piano T, zona censuaria 8, categoria C/3 classe 1, consistenza 985 mq, rendita euro 6.104,52, graffata alla particella n. 769, partita n. 96328;
- n. 767, sub 1, indirizzo: via Cesare Rosaroll 21, piano T, zona censuaria 8, categoria C/3 classe 6, consistenza 55 mq, rendita euro 732,85, partita n. 96328;
- n. 767, sub 2, indirizzo: via Cesare Rosaroll 21, piano T, zona censuaria 8, categoria C/3 classe 7, consistenza 38 mq, rendita euro 588,76, partita n. 96328;



Mappali Terreni correlati: Foglio 79, P.IIa n. 364: *Ente urbano e promiscuo*.

Inoltre rientra "fisicamente" nella consistenza oggetto di studio l'area corrispondente alla particella n. 363 del medesimo foglio 79, censita come *Fabbricato promiscuo*, are 01 centiare 80, di cui si allega visura.

Per tutte le suindicate consistenze di cui al Catasto Fabbricati risulta la piena proprietà intestata al Comune di Napoli, C.F. 80014860938, derivante da voltura d'ufficio del 24/07/1981 prot. n. NA0191967, in atti dal 02/03/2009, Rep. n. 12203, rogante: Regione Campania.



Estratto di Mappa Catastale, particolare del foglio n°79 con delimitazione del lotto

### Esame della documentazione catastale

La documentazione catastale inerente il complesso appare ad un primo esame incompleta sotto molteplici aspetti.

Innanzitutto appare necessario un aggiornamento del toponimo da via C. Rosaroll n.21 a via N. Galdo n.21. In secondo luogo, per le particelle esaminate non compare alcun riferimento alle consistenze esistenti a livelli diversi dal piano terra, l'unico dichiarato e presente agli atti.

Tale carenza nella documentazione catastale implica l'impossibilità di verificare la coerenza tra le volumetrie effettivamente esistenti (piano terra, piano ammezzato, piano primo, piano secondo) e quelle censite (nelle visure appaiono unicamente le consistenze del piano terra). In particolare, non è risultato possibile verificare l'esatta ubicazione e morfologia delle consistenze censite rispetto alle particelle di riferimento, atteso che non risulta agli atti alcuna planimetria né elaborato planimetrico associato alle consistenze in oggetto. Pertanto si renderà necessario ai fini della futura alienazione del bene provvedere preventivamente all'inserimento degli elaborati mancanti; contestualmente all'aggiornamento planimetrico sarà altresì indispensabile verificare ed eventualmente rettificare i dati suindicati, mediante costituzione di nuovi subalterni relativi alle porzioni dell'immobile eventualmente non censite.

## Vincoli

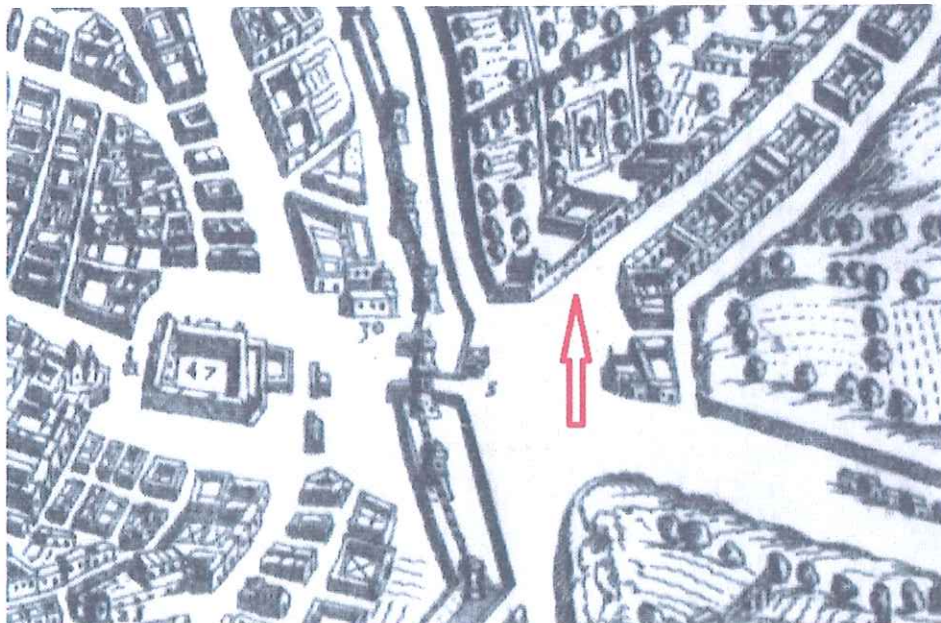
Dalla documentazione esaminata non si è riscontrata la presenza di vincoli locativi e/o diritti di servitù attive o passive. Coincidenti le risultanze del sopralluogo. In proposito si specifica che la documentazione e le informazioni in merito sono state fornite dal Committente, per cui il sottoscritto Valutatore si ritiene esonerato da qualsiasi responsabilità per omissioni ed inesattezze al riguardo non avendo svolto in prima persona specifiche indagini presso i competenti Pubblici Uffici.

## Cenni storici

Il manufatto oggetto di indagine mostra chiarissimi tratti propri dell'edilizia preottocentesca. Nacque come struttura religiosa in un'area all'epoca non ancora inglobata nella cinta muraria della città aragonese, lungo la direttrice del borgo S. Antonio Abate che si andava sviluppando poco più a Nord. Nel 1513 fu edificata, a poca distanza dalle mura aragonesi e da Porta Capuana, una cappella di modeste dimensioni affidata ai frati di S. Francesco di Paola: Successivamente, intorno al 1563, nell'area attualmente occupata dal manufatto in esame, venne costruito il convento annesso alla cappella, a pianta quadrata con corte e colonnato centrale, una conformazione quindi compatibile con l'odierno fabbricato. Verso la metà del 1700 la cappella fu ampliata secondo il progetto dell'architetto Giuseppe Astarita: nacque così la odierna chiesa di S. Anna a Capuana, attigua al complesso oggetto di perizia, al lato della cui pregevole scalinata esterna vi è l'accesso che conduce ai piani superiori dell'edificio *de quo*.

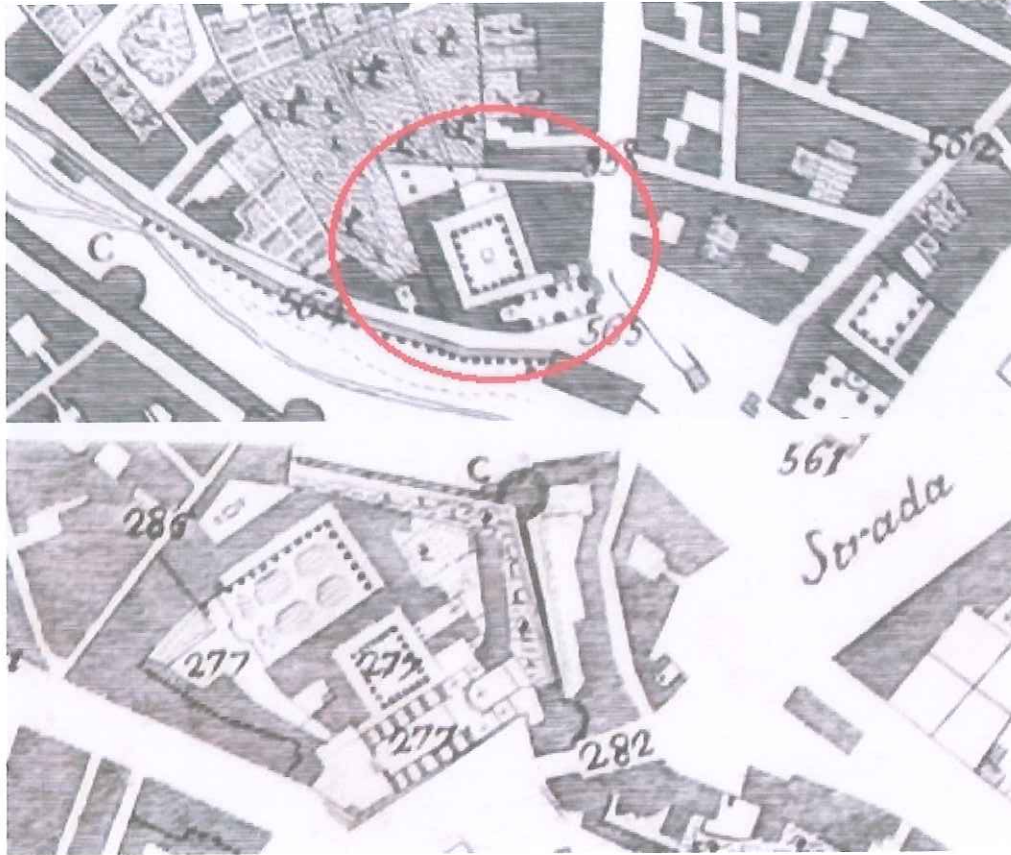
Nella veduta del Lafrery (1566), nonostante una rappresentazione prospettica non del tutto realistica, si notano con chiarezza le mura della città antica con il varco di Porta Capuana, e poco distante quello che probabilmente corrisponde al convento allora appena edificato.

Analizzando la pianta del Duca di Noja (1775) appare invece perfettamente visibile l'intero complesso, e riconoscibili i confini e gli elementi principali, da allora essenzialmente invariati. Nella legenda allegata alla tavola si legge: "la Chiesa di S. Anna fu ceduta a frati minori conventuali che vi eressero il convento attorno agli anni 1563: di questo convento fu priore perpetuo Fra' Crispo" il quale, si narra, salvò dalla povertà un giovane frate che in seguito sarebbe divenuto Papa Sisto V (1585-90).



Antony Lafrery, Napoli (1566) - Particolare

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, cursive letters.



Pianta del Duca di Noja (1775) - Particolare

## Inquadramento urbanistico

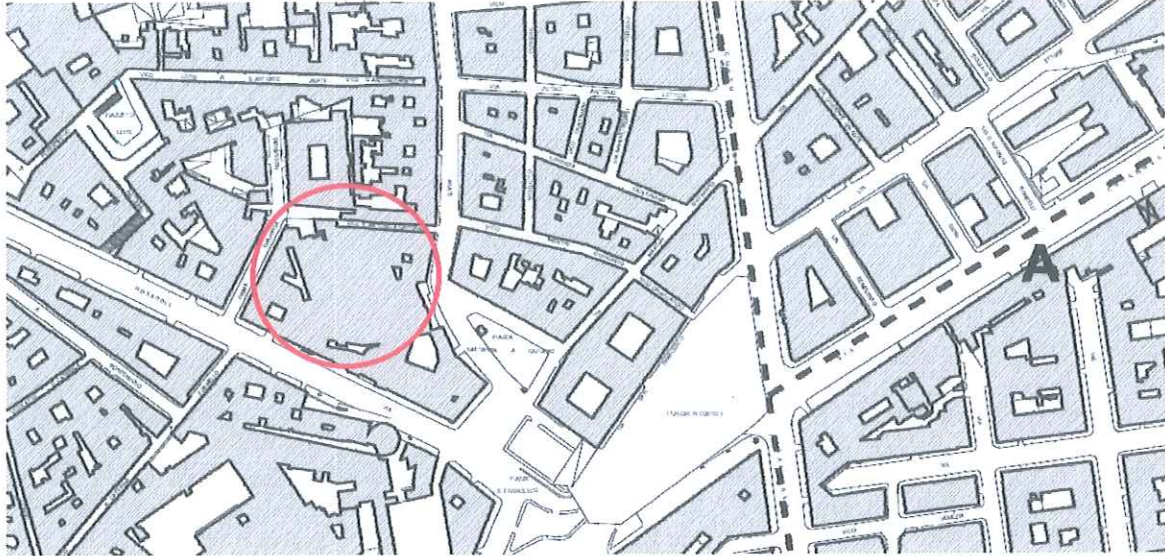
### Regolarità urbanistica

L'immobile può considerarsi composto da più parti distinte. Come esposto al paragrafo precedente, il corpo principale risale con ogni probabilità alla fine del XVI Secolo e mostra un impianto nel complesso tuttora coerente con i caratteri originari. Elementi certamente successivi sono la tompagnatura delle arcate sul perimetro Sud del porticato, in numero di quattro, la tompagnatura di alcune aperture a piano terra, ed il colonnato in mattoni pieni con il relativo cordolo in calcestruzzo armato realizzato al centro del cortile principale, a sostegno di una copertura dello stesso, apposta in epoca relativamente recente ed oggi non più esistente. Di tali opere non si conosce la data di realizzazione.

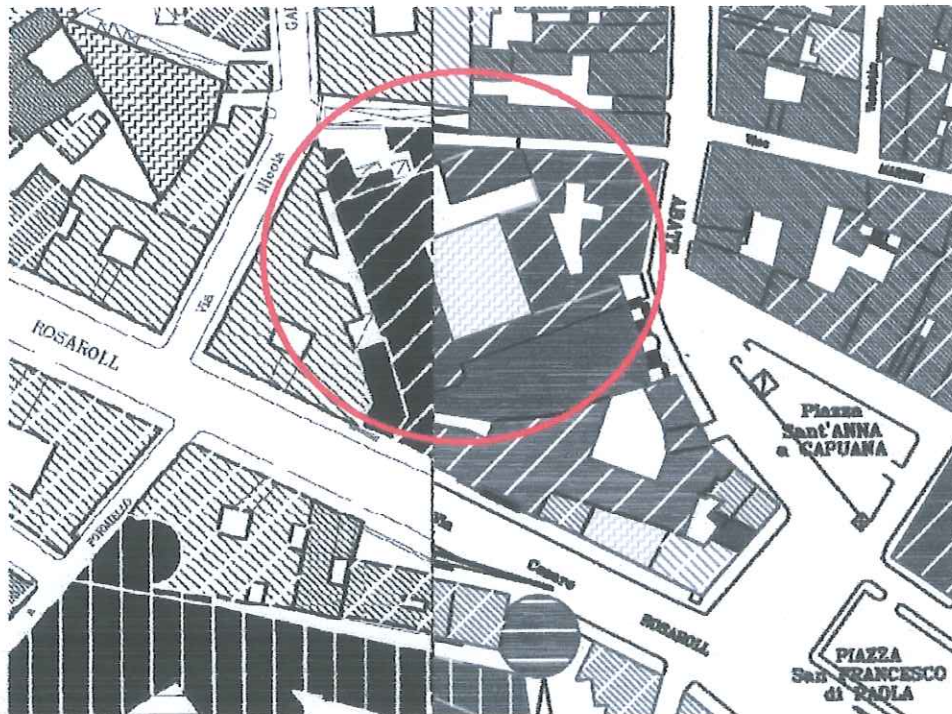
I corpi di fabbrica in seguito edificati nell'area più a Nord del lotto, di modesta estensione rispetto al corpo principale, sebbene non appartenenti all'impianto originario appaiono decisamente risalenti. Non vi sono tuttavia elementi per verificare la preesistenza dei citati manufatti al 1967, ed a maggior ragione al 1935, data in cui divenne obbligatorio, nella città di Napoli, l'obbligo di richiedere licenza edilizia per le nuove costruzioni (Regolamento Edilizio del Comune di Napoli del 1935): a tal fine occorrerebbe l'analisi delle cartografie e delle foto aeree storiche. Analoghe considerazioni valgono per il volume in pietra di tufo riscontrato all'interno del perimetro del porticato, lato Nord-Ovest, delle dimensioni approssimative di metri 4,00 x 4,00 x 3,00 (LxPxH).



Fatto salvo quanto innanzi esposto, con riferimento alle aree cui è stato possibile accedere in fase di sopralluogo, non si sono riscontrati ulteriori manufatti realizzati successivamente al 01.09.1967.

**Inquadramento urbanistico-normativo**



Variante al Piano Regolatore Generale, Tavola 6, estratto da fogli 14 e 15



-  UNITA' EDILIZIE SPECIALI PREOTTOCENTESCHE  
o strutture modulari
-  ALTRE UNITA' DI SPAZIO  
unita' edilizie di recente formazione

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

Variante al Piano Regolatore Generale, Tavola 7, estratto da fogli 14 I e 15 IV

L'immobile oggetto di intervento ricade in zona A ("insediamenti di interesse storico") del P.R.G. vigente (Tavola 6, fogli 14-15) ed appare classificato come "Unità Edilizia Speciale Preottocentesca a struttura modulare" ad eccezione della parte corrispondente alla corte centrale, classificata come "Unità Edilizia di recente formazione" in quanto in epoca relativamente recente la corte stessa era stata dotata di una copertura per tutta la sua estensione, poi crollata in seguito all'incendio che colpì il fabbricato nel febbraio del 1988. Della citata copertura, o più precisamente di parte delle strutture di sostegno, restano tracce ben individuabili, come evidenziato nella allegata documentazione fotografica. Pertanto si può legittimamente considerare superata la classificazione di "recente formazione" attribuita allo spazio centrale.

Con riferimento al regime vincolistico, l'immobile non risulta compreso nell'elenco degli immobili sottoposti a vincolo ex D. Lgs. n°42/2004, parte II, né nelle aree assoggettate a vincolo paesaggistico (Tavola 13) o geomorfologico (Tav.12), mentre il suolo risulta inserito nelle aree di interesse archeologico (Tav.14).

Ai sensi delle vigenti norme, la disciplina specifica per gli immobili riconducibili alla predetta tipologia edilizia è dettata nelle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. (artt. 102, 103), alle quali integralmente si rimanda per i necessari approfondimenti. In particolare:

- a. Le trasformazioni ammissibili comprendono "il restauro e la valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici caratterizzanti presenti, nonché il ripristino degli elementi alterati" fino al "ripristino o la ricostruzione filologica di parti demolite o crollate", e ancora "il consolidamento (...omissis...), la eliminazione delle superfetazioni (...omissis...), l'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza" (art. 102 N.T.A., commi 4,5,6,7); è inoltre consentito l'inserimento di ulteriori collegamenti verticali e l'inserimento di soppalchi nei vani accessori (art. 103 N.T.A., comma 4 lett. b, c). Tutti gli interventi ammissibili sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.
- b. Le utilizzazioni compatibili con la predetta tipologia edilizia, elencate al comma 6 dell'art. 103, sono individuate in attrezzature a carattere culturale, amministrativo, direzionale, religioso, ospedaliero, artigianale, espositivo, scolastico, ricettivo "purché l'intera unità edilizia, eventualmente escluso il piano terra, sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente".

## Contesto di zona

L'area in cui insiste il manufatto oggetto di studio è posta nella parte centro-orientale del quartiere S. Lorenzo, quartiere di 1,42 kmq con densità pari a 34.700 abitanti per kmq (dati B.I.N. 2016) facente parte della Quarta Municipalità, a ragione ritenuto il cuore della città antica in quanto comprende, tra l'altro, il decumano maggiore (via dei Tribunali), l'antica Agorà, il Duomo ed alcune delle chiese e palazzi più rappresentativi della città storica.

Confina a Nord con i quartieri Stella e San Carlo all'Arena, ad Est con il quartiere Vicaria, a Sud con i quartieri Pendino e San Giuseppe, ad Ovest col quartiere Avvocata.

Il complesso si trova in una posizione privilegiata da un punto di vista logistico in quanto vicinissima alla stazione ferroviaria e a monumenti di pregio come Porta Capuana e l'omonimo Castello, un tempo limite della città antica. A pochi passi vi sono importanti ampi spazi aperti e la zona è servita da primarie direttrici di traffico, la più prossima è via Cesare Rosaroll, lungo la quale è ancora visibile parte della cinta muraria di epoca angioino-aragonese, ma sono da menzionare anche le vicine via Carbonara, via Casanova, Corso Garibaldi, nonché piazze come P. S. Francesco di Paola, P. S. Anna a Capuana, sede del mercato rionale, P. Enrico de Nicola e P. Garibaldi.

La zona è ben servita da mezzi pubblici (autobus, filobus, tram), da due linee della metropolitana poco distanti, e soprattutto dalla stazione ferroviaria di Napoli Centrale; attraverso la vicina Piazza Carlo III non è inoltre disagiata raggiungere l'aeroporto di Capodichino.





Mappa del quartiere S. Lorenzo con indicazione dell'area oggetto di analisi

Nel complesso risulta adeguato il numero di servizi, per numero e ubicazione, mentre per quanto riguarda le possibilità di parcheggio la zona risulta decisamente ben dotata rispetto alla maggior parte delle aree limitrofe o comunque a ridosso delle z.t.l. del cento antico, data la vicinanza ai garage sotterranei.

Il contesto abitativo è quello tipico di moltissime zone del centro storico di Napoli, realtà in bilico tra quartiere popolare e luogo in via di riqualificazione, pur concentrando e custodendo gli elementi più tipici della tradizione napoletana che ne fanno meta turistica in ogni periodo dell'anno.

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, con un altissimo numero di immobili condotti in locazione; numerosi sono gli uffici pubblici e privati, i laboratori artigiani e gli esercizi commerciali, con una presenza importante e in costante aumento di immobili destinati alla ricettività.

In generale il mercato immobiliare di zona risulta abbastanza vivo, innanzitutto a causa della recente esplosione del turismo (incentivato tra l'altro dall'apertura di diverse nuove tratte aeree da e per Napoli) che sta determinando una sempre maggiore caccia agli investimenti, complici anche le erogazioni di mutui a tassi sostenibili e gli incentivi sulle locazioni.

Gli acquisti per investimento, come in tutto il centro storico e non solo, sono in primis finalizzati ad uso turistico-ricettivo, come testimonia l'apertura di numerosissimi affittacamere, case-vacanza e *bed and breakfast*, ma anche per rispondere alla crescente richiesta di abitazioni da parte di nuclei familiari e studenti universitari, dati che si sono tradotti in un incoraggiante aumento del numero di transazioni (+17%, fonte F.I.M.A.A.) nel primo semestre del 2017, seppur a fronte, in alcuni casi, di un lieve calo dei prezzi unitari di vendita e di locazione.

## Descrizione immobile

Il fabbricato oggetto di perizia è sito nel cuore del centro storico di Napoli, appena fuori il perimetro delle mura della città antica e a pochi metri dalle maggiori direttrici di traffico della zona.

Circa la descrizione del contesto, dei confini e dei servizi presenti in zona si rimanda a quanto relazionato nei paragrafi precedenti.

L'accesso principale avviene dal civico n°21 di via Nicola Galdo, come indicato nella documentazione esaminata; vi è un secondo accesso da piazza S. Anna a Capuana attraverso un piccolo spazio esterno annesso alla omonima chiesa (in aderenza alla quale si sviluppa il complesso), riportato nelle planimetrie fornite ma di cui non vi è traccia nel titolo di proprietà e nella documentazione catastale.

La proprietà si sviluppa su vari livelli ed insiste su un'area di sedime di circa 1.900 mq.

Ai fini della descrizione si può considerare composta da due parti principali: la prima, costituente l'impianto originario adiacente la chiesa di S. Anna a Capuana, si sviluppa "a U" attorno ad un'ampia corte centrale di circa 27 m per lato comprendente un porticato perimetrale (di cui il quarto lato si presenta attualmente tompagnato, come si dirà meglio in seguito) ed è articolata su due livelli in elevazione, oltre piano terra ed ammezzato; in questa sede verrà anche distinta come *corpo A*. La seconda parte comprende i manufatti qui indicati come *corpo B* e *corpo C*: occupa la parte più a Nord del lotto, ed appare composta da una serie di volumi, su uno o due livelli, di epoca successiva e prospicienti un secondo spazio aperto, di forma irregolare, dal quale avviene l'accesso principale al complesso.

Non vi sono livelli interrati o seminterrati.

Si procederà adesso ad una descrizione più dettagliata.

Da via N. Galdo ci si immette, tramite un varco dotato di cancello, al cortile di forma irregolare da cui si accede direttamente ai locali costituenti i *corpi B* e *C* (inaccessibili all'atto del sopralluogo).

Proseguendo si attraversa un percorso coperto attraverso il *corpo A*, ove si scorgono i primi gradini di una scala protetta da porta in ferro, allo stato invalicabile, che stando alle planimetrie conduce ai locali del piano ammezzato del *corpo A*, lato Nord.

Si giunge quindi al porticato che corre lungo i lati Nord-Ovest, Nord-Est, Sud-Ovest attorno al cortile principale. Su di esso si affacciano i locali del piano terra, anch'essi attualmente inaccessibili. Il quarto fronte, a Sud-Est, presenta le quattro arcate del portico tompagnate in corrispondenza di ciascun intercolumnio in modo da separarne la corrispondente porzione dagli altri tre lati. Per effetto di tale chiusura, probabilmente disposta quando si decise di utilizzare i locali del primo piano come uffici, si è formata un'ala del complesso fisicamente indipendente, con unico accesso da piazza S. Anna a Capuana, che a piano terra si compone di un lungo "corridoio" compreso tra la corte innanzi descritta e la chiesa di S. Anna a Capuana, che per praticità verrà di seguito indicato come *galleria*.

L'accesso dalla citata piazza avviene attraverso una cancellata che immette in un primo spazio aperto (in comune con la adiacente chiesa, dal quale ci si immette tramite un secondo cancello in un secondo spazio aperto, recintato ed apparentemente ad uso esclusivo; da qui, attraverso un elegante portale

monumentale, si entra nell'edificio percorrendo una larga scalinata che conduce alla *galleria* appena descritta, al termine della quale vi sono le scale e l'ascensore che conducono ai piani superiori.

Salendo si giunge al primo piano del *corpo A*. Esso appare edificato solo per due lati, i restanti due sono aperti e costituiscono la copertura del sottostante porticato. Gli ambienti interni si compongono di una serie di vani di dimensioni simili che si susseguono lungo l'ampio corridoio centrale; i servizi igienici si trovano concentrati all'estremo Sud, in prossimità della scala di accesso e dell'ascensore. Accanto ad essi è ubicata una ulteriore porta in ferro, risultata anch'essa invalicabile, che stando alle planimetrie fornite apre su una piccola scala che conduce ai locali del secondo ed ultimo piano dell'edificio. Questi ultimi risultano di dimensioni limitate, essendo la maggior parte della copertura ineditata, come si può desumere dalle stesse planimetrie e dalle foto aeree.

### **Caratteri tipologici e finiture**

Nelle pagine precedenti si è accennato alle carenti condizioni generali di conservazione in cui versa il complesso; sul punto si relazionerà più dettagliatamente nel paragrafo successivo.

L'analisi delle finiture pertanto non può che essere riferita ai caratteri originari, o quantomeno "ante abbandono". Ciò riporta alla necessità di considerare l'insieme come formato da due distinte parti.

Ad un primo esame i manufatti del *corpo B* e del *corpo C* appaiono privi di pregio sotto tutti i punti di vista; al contrario, le parti corrispondenti all'impianto originario, nonostante le scarsissime condizioni di manutenzione si presentano architettonicamente di notevole fattura, dotate di elementi e finiture di pregio, pur senza particolari eccessi.

La prova è non solo nei dettagli ma anche e soprattutto nell'impianto stesso, con l'elegante portico arricchito da arcate, paraste e volte a crociera a contornare l'ampia corte centrale.

Altri elementi di grande effetto sono il portale di ingresso da piazza S. Anna a Capuana, le volte di diversa tipologia a copertura degli ambienti del piano nobile, e tutta una serie di decorazioni oggi deteriorate ed appena percepibili ma di sicuro effetto se oggetto di un sapiente recupero.

In sintesi, nel complesso l'immobile presenta caratteristiche tali da poter essere considerato un'ottima base per un restauro conservativo atto a valorizzarne e ripristinarne i valori originari.

### **Stato di conservazione**

In generale il complesso appare in stato di evidente e prolungato abbandono.

Esternamente si presenta in cattive condizioni generali, la pavimentazione appare eterogenea e disconnessa, gli intonaci distaccati e in gran parte mancanti, i serramenti e gli infissi malconci e di vecchia fattura. Indubbiamente da rifare le impermeabilizzazioni di tutti i terrazzi e delle coperture.

Negli spazi aperti a piano terra si è riscontrata la presenza di autovetture in parcheggio e materiali di varia natura in giacenza; risulta ovunque evidente lo stato di degrado.

Inoltre, nel febbraio 1988 si è sviluppato un incendio di importanti dimensioni che ha interessato gran parte del complesso, causando tra l'altro il cedimento ed il crollo della copertura del cortile principale e danni estesi anche ai locali del primo piano, le cui tracce sono tuttora visibili attraverso i pannelli mancanti della controsoffittatura. Quanto alla citata copertura, trattavasi di una aggiunta relativamente recente, sorretta da una fila di pilastri in mattoni pieni sormontati da un cordolo in calcestruzzo armato a congiungere i due lati opposti del cortile, e da supporti in ferro lungo le arcate perimetrali: tali strutture risultano tuttora presenti in loco, mentre non si è riscontrata alcuna traccia dei resti della copertura crollata.

Per quanto riguarda le condizioni interne, premesso che tutto il fabbricato risulta inutilizzato da diversi anni, l'intero primo piano appare nel complesso in cattive condizioni, sebbene sommariamente risistemato in tempi abbastanza recenti onde consentirne l'utilizzo come uffici (attivi fino alla fine del 2011); in merito agli impianti si relazionerà in seguito. Non è possibile esprimere valutazioni in merito agli altri ambienti interni in quanto, come detto, inaccessibili all'atto del sopralluogo.





Da un punto di vista statico, gli elementi raccolti appaiono insufficienti per formulare un giudizio, tuttavia ad un primo impatto non si sono rilevate evidenti problematiche, nonostante il prolungato abbandono, mentre sono visibili in più punti precedenti interventi di consolidamento strutturale (catene).

Nel complesso l'intero edificio appare bisognoso di uno sgombero e di estesi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre alla auspicabile rimozione delle superfetazioni ed a quanto necessario in funzione di un eventuale diverso utilizzo.

### **Barriere architettoniche**

Dall'ingresso principale risulta agevole accedere al portico e quindi alla corte centrale, anche per persone dalla ridotta o impedita capacità motoria; al contrario, la presenza di scalinate ne limita l'accessibilità dall'ingresso di piazza S. Anna a Capuana. Essendo il grande spazio aperto il fulcro dell'edificio, da lì è possibile accedere senza particolari impedimenti a tutti gli ambienti principali: anche ai locali ubicati al piano nobile, data la presenza di un ascensore, previo ripristino dell'originario collegamento diretto con la corte centrale ottenibile con la rimozione delle compagnature realizzate in corrispondenza delle arcate del colonnato e di alcuni varchi di accesso a locali del piano terra.

Con riferimento agli spazi accessibili all'atto del sopralluogo, si è inoltre riscontrato che tutti i percorsi e gli accessi ai singoli ambienti risultano adeguatamente dimensionati ai fini dell'accessibilità da parte di fruitori con problemi di deambulazione.

Risultano invece inaccessibili, poiché non serviti da ascensore, i locali dell'ammezzato e del secondo piano.

### **Impianti tecnologici**

Ai fini della valutazione sulla conformità delle dotazioni impiantistiche non è stata fornita alcuna documentazione. Da un esame sommario si riscontra la presenza delle dotazioni impiantistiche di base in tutti i locali del primo piano, ex uffici comunali; appare inoltre presente l'allaccio alle fognature sia dell'edificio che del cortile principale.

In relazione alle condizioni generali della struttura, ed al lungo periodo di inutilizzo, si assume necessario il refacimento integrale degli impianti elettrici, idrico-sanitari, antincendio, di riscaldamento, di climatizzazione, ed altri eventualmente necessari ai fini degli specifici utilizzi.

Si rileva infine che l'immobile non risulta dotato dell'attestato di prestazione energetica (APE).

Quanto fin qui esposto è altresì riscontrabile nella documentazione fotografica e nelle planimetrie del complesso, che si riportano in allegato a formare parte integrante della presente relazione.

## **Destinazione d'uso**

### **Destinazione d'uso attuale**

Per tutte le unità censite la destinazione d'uso riportata nella documentazione catastale riconduce alla categoria C/3, "laboratori per arti e mestieri". Va in proposito ribadito che tale documentazione si riferisce, con ogni probabilità, unicamente ai volumi posti al piano terra. Coerentemente con tale destinazione d'uso, parte dei locali in questione risulta essere stata un tempo adibita a falegnameria (ala Sud-Ovest del *corpo A*). Con riferimento al piano soprastante, l'ultimo utilizzo è stato di uffici pubblici.

Delle altre porzioni del complesso non si conosce l'effettivo utilizzo.

### **Destinazione d'uso auspicabile**

Conformemente a quanto prescritto dalla specifica normativa d'ambito, si ritiene che l'utilizzo maggiormente auspicabile possa essere quello ricettivo (albergo) per l'intero complesso, o in alternativa



direzionale (uffici) sia al piano terra che ai piani superiori, o ancora adibito ad aule e/o laboratori scolastici o universitari.

Ciò in relazione alla zona in cui è ubicato l'immobile, alle caratteristiche morfologiche e tipologiche dello stesso, nonché alle attuali esigenze del mercato.

Si precisa in proposito che le considerazioni appena riportate hanno carattere puramente indicativo e non costituiscono in alcun modo attestazione di fattibilità tecnico-urbanistica, ai fini della quale occorrono specifiche indagini ed accertamenti.

## Determinazione della superficie commerciale

Ai fini della determinazione della superficie commerciale, si specifica che le misurazioni sono state eseguite sulle planimetrie fornite dal Committente, previo accertamento della scala di appartenenza tramite misurazioni dirette in loco con ausilio di apparecchiature tradizionali ed elettroniche (misuratore laser).

Si rileva che negli ambienti risultati inaccessibili all'atto del sopralluogo (corpi di fabbrica accessori al piano terra, piano ammezzato, secondo piano, come individuati nel grafico allegato), non è stato possibile verificare strumentalmente le dimensioni dei singoli ambienti né confrontare lo stato dei luoghi con quello rappresentato, tuttavia il dimensionamento degli stessi ambienti è stato possibile sulla base delle planimetrie fornite, uniformandone la scala di rappresentazione a quella delle planimetrie degli ambienti soggetti a verifica diretta (piano terra, primo piano) tramite sovrapposizione con programma cad vettoriale.

### Criteri per il computo delle superfici commerciali

Per il calcolo delle superfici interne ed esterne si è fatto riferimento alle norme UNI e al Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli, ed. II Semestre 2016.

Sono stati quindi applicati i criteri di ponderazione prescritti per ciascun elemento costituente il complesso, applicati secondo i valori di seguito riportati e ordinati nella successiva tabella:

- per gli ambienti interni in cui la superficie lorda eccede il valore limite prescritto (110% delle superfici interne) è stata considerata la s.n.p. incrementata del 10%;
- per i soppalchi dei locali posti al piano terra è stato attribuito un coefficiente correttivo pari al 75% della effettiva estensione, in quanto privi di affacci;
- gli spazi esterni sono stati computati nella misura del 25% per balconi e terrazzi scoperti, 35% per il porticato, 60% per la veranda del piano ammezzato, 15% per il cortile di ingresso da via Galdo.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI					
	SUPERFICIE PAVIMENTATA NETTA <sup>1</sup>	SUPERFICIE PAVIMENTATA LORDA <sup>2</sup>	SUPERFICIE MASSIMA COMPUTABILE <sup>3</sup>	ALIQUOTA DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq
<b>PIANO TERRA</b>					
CORPO A	318,29	438,59	350,12	100%	350,12
CORPO B	52,94	76,34	58,23	100%	58,23
CORPO C	80,55	104,34	88,60	100%	88,60
PORTICATO	337,52	-	337,52	35%	118,13
CORTE CENTRALE	402,60	-	402,60	25%	100,65



CORTILE INGRESSO	107,61	-	107,61	15%	16,14
GALLERIA	246,35	316,72	270,98	100%	270,98
PERTINENZA ESTERNA (INGRESSO CHIESA)	33,57	-	33,57	25%	8,39
SOPPALCHI	76,93	-	76,93	75%	57,70
<b>AMMEZZATO</b>					
CORPO A	89,68	139,64	98,65	100%	98,65
CORPO B	32,94	48,27	36,23	100%	36,23
VERANDA	17,36	-	17,36	60%	10,42
TERRAZZI	45,23	-	45,23	25%	11,31
<b>PRIMO PIANO</b>					
INTERNI	864,69	1103,42	951,16	100%	951,16
TERRAZZI	560,36	-	560,36	25%	140,09
<b>SECONDO PIANO</b>					
INTERNI	144,63	192,99	159,09	100%	159,09
TERRAZZO	852,36	-	213,09	25%	213,09

<sup>1</sup> somma delle superfici calpestabili comprensive delle pareti divisorie interne non portanti

<sup>2</sup> comprensiva delle pareti portanti interne e perimetrali

<sup>3</sup> max 10% in eccedenza rispetto alla S.P.N.

Sono stati inoltre applicati dei *coefficienti di piano* al fine di ponderare i valori delle superfici rilevate per le singole porzioni del complesso in funzione delle specifiche caratteristiche.

Per gli ambienti interni, i coefficienti correttivi sono riportati nella seguente tabella:

TABELLA COEFFICIENTI DI PIANO				
	SUPERFICIE COMMERCIALE EFFETTIVA	SERVITO DA ASCENSORE	COEFFICIENTE DI PIANO	SUPERFICIE COMMERCIALE PONDERATA
PIANO TERRA	767,93	-	0,90	691,14
SOPPALCHI PIANO TERRA	57,70	NO	0,90	51,93
PIANO AMMEZZATO	145,30	NO	0,92	133,68
PIANO PRIMO	951,16	SI	1,05	998,72
PIANO SECONDO	159,09	FINO AL PRIMO PIANO	0,95	151,14



Sommando le superfici ponderate di ciascun ambiente si ottiene la superficie commerciale ponderata complessiva degli ambienti interni, che risulta pari a mq 2.026,61.

Per quanto concerne le pertinenze esterne, già computate percentualmente come prescritto dalle citate norme, si è attribuito un coefficiente correttivo uniforme pari a 1,00 atteso che ciascuna pertinenza è ubicata a livello della porzione di immobile cui è direttamente asservita.

La superficie commerciale complessiva delle aree esterne è pertanto pari a mq 607,80, valore ammissibile ai fini dei calcoli successivi in quanto risulta non eccedente il 30% delle superfici interne.

**La superficie commerciale totale** da considerare ai fini del calcolo del valore di mercato del manufatto, data dalla somma delle superfici commerciali ponderate interne ed esterne, è dunque pari a

$$S_{\text{comm}} = 2.026,61 + 607,80 = \mathbf{2.634,41 \text{ mq}}$$

## Metodo di valutazione

Fondamento di ogni valutazione economica è la considerazione che alla base di ogni procedimento di stima vi è la realtà di mercato.

Nella definizione dell'*International Valuation Standards Committee* (IVSC), "il **valore di mercato** corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato".

Ai fini della valutazione si opererà confrontando i risultati ottenuti attraverso due diverse metodologie di stima, quella *diretta* e quella *indiretta*.

Il primo metodo, basato sulla *valutazione comparativa*, consiste essenzialmente nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale), e nel valutare successivamente il bene da stimare sulla base di quello che presenta con esso maggiori analogie.

Per quanto riguarda il metodo indiretto, o del *reddito capitalizzato*, esso ha carattere economico-finanziario, e permette di determinare il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito che esso è in grado di generare (canoni annui) e del saggio di rendimento richiesto dagli investitori.

In considerazione delle condizioni in cui versa l'edificio ormai da alcuni anni, nonché della necessità di potenziare ed adeguare alle normative attualmente vigenti e ad una eventuale diversa funzione gli impianti di cui l'immobile dovrà essere dotato, al fine di pervenire al giusto prezzo di mercato attraverso i metodi applicati di seguito, si dovrà operare in due distinte fasi.

Si calcolerà dapprima, in base ai parametri di mercato, il probabile valore unitario di un ipotetico immobile "medio" in ordinario stato di manutenzione, moltiplicando successivamente tale valore di un'aliquota ottenuta dall'applicazione di una serie di coefficienti correttivi, indicatori delle reali condizioni e qualità del fabbricato.

### Coefficienti correttivi

L'immobile oggetto di stima, per tipologia edilizia, per dimensioni, per le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e non ultimo per lo stato di conservazione, tende a discostarsi dalla maggior parte dei beni presenti sul mercato assumendo caratteri di indiscutibile singolarità.

Tale circostanza deve necessariamente essere considerata all'atto del confronto con altri immobili presenti sul mercato, allo stesso tempo incide significativamente sulla valutazione del bene stesso rispetto alle quotazioni ufficiali medie.



Ciò rende indispensabile la definizione e applicazione di una serie di "valori correttivi", altrimenti noti nella disciplina estimativa come *coefficienti di differenziazione*, ossia dei moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato in funzione delle peculiarità del bene oggetto di stima, allineando il valore unitario iniziale a quello effettivamente attribuibile al caso in esame. Tali coefficienti vanno calibrati con grande attenzione, considerando che le quotazioni medie sono formulate tenendo già conto delle caratteristiche estrinseche del contesto di appartenenza e della destinazione d'uso, specifica o assimilabile, dell'immobile.

## Valutazione comparativa

In relazione al quesito posto dal Committente e alla tipologia immobiliare di cui si tratta, il sottoscritto perverrà, adottando il metodo della valutazione comparativa, ad attribuire all'immobile il più probabile valore di mercato sulla base delle quotazioni dei valori correnti pubblicati sul Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli, opportunamente mediati con i valori immobiliari forniti da altre principali fonti del settore, nonché dell'esperienza acquisita nel corso dell'attività professionale.

### Analisi delle quotazioni immobiliari

Nella lettura dei listini immobiliari, in mancanza di un riferimento diretto alla destinazione d'uso attuale dell'immobile (C/3, *laboratori per arti e mestieri*), si analizzeranno le quotazioni riferite alle destinazioni d'uso prevalenti nella zona, ossia quella residenziale (abitazioni e studi privati) e direzionale (uffici), anche nell'ottica di una auspicabile variazione di destinazione d'uso dell'immobile in oggetto.

#### 1. Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli, ed. II Semestre 2016

M4 • SAN LORENZO		Superficie (in kmq) 1,42 • densità abitanti (per kmq) 34700							
Tipologie		ABITAZIONI		BOX		NEGOZI		CAPANNONI	
Area COLORE	Microzone BIN	V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.
	P.zza Garibaldi	3100	9,00	n. d.	n. d.	7000	35,00	n. d.	n. d.
		2700	8,50	3600	9,00	4700	26,00	n. d.	n. d.
	Via Pessina - P.zza Bellini Costantinopoli - Via Broggia	3400	9,00	4300	10,00	5300	25,00	n. d.	n. d.
	Via Duomo	2900	8,50	3600	9,00	4500	25,00	n. d.	n. d.
		2300	7,00	2700	9,00	2300	10,00	n. d.	n. d.
	C.so Garibaldi - C.so Novara - Via Arenaccia	2700	8,00	2700	9,00	6000	33,00	n. d.	n. d.
	Via Foria	2400	7,00	2700	9,00	3000	15,00	n. d.	n. d.
		1700	6,50	2700	10,00	1600	9,00	n. d.	n. d.
		1200	5,00	n. d.	n. d.	1200	5,50	n. d.	n. d.

LISTINO UFFICIALE Valori del Mercato Immobiliare della città e provincia di Napoli - 2° 2016 vedi pag. 51

Con riferimento alla zona territoriale in esame, si fornisce un valore pari a 2.300,00 €/mq per la vendita, e pari a 7,00 €/mq mensili per la locazione, riferito alle tipologie *abitazioni* e *negozi*.

Considerando le particolari caratteristiche del manufatto in relazione ad un ipotetico utilizzo direzionale, si ritiene congruo ridurre del 15% l'aliquota di riferimento per la vendita, cosicché:

$$V_1 = 2.300,00 - 15\% = 1.955,00 \text{ €/mq}$$



## 2. Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate



### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

#### Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Semicentrale/VIA CIRILLO - VIA ROSAROLL - BORGO SANT'ANTONIO - MA  
DDALENA

Codice zona: C22

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	1300	2600	L	3,3	6,5	N

I valori indicati per la zona in esame, tipologia *uffici* in normale stato di conservazione, oscillano tra 1.300,00 e 2.600,00 €/mq per la vendita, e tra 3,3 e 6,5 €/mq mensili per la locazione (prezzi aggiornati al II Semestre 2016). Utilizzando la media aritmetica ai fini del calcolo, consideriamo valori pari rispettivamente ad € 1.950,00 ed € 4,9. Pertanto risulterà:

$$V_2 = 1.950,00 \text{ €/mq}$$

## 3. Borsino Immobiliare

UFFICI		
2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)
1.526 €/mq	1.918 €/mq	2.309 €/mq

UFFICI STRUTTURATI		
2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)
1.608 €/mq	2.021 €/mq	2.433 €/mq



Dalla tabella estrapolata dalla pagina web del borsino immobiliare ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)) risulta che la media dei valori unitari di acquisto per un ufficio nella zona in esame, considerando una fascia media in termini di finiture e ubicazione, è pari a:

$$V_3 = (1.918,00 + 2.021,00) : 2 = 1.969,50$$

Riassumendo, da un raffronto tra le indicazioni fornite dai listini immobiliari citati, emerge che i valori medi sono minimamente divergenti tra loro: tale circostanza è un rassicurante indice di attendibilità. E' dunque possibile estrapolare un valore medio di riferimento:

$$V_{list} = (V_1 + V_2 + V_3) : 3 = (1.955,00 + 1.950,00 + 1.969,50) : 3 = 1.958,17 \text{ €/mq}$$

Il valore ottenuto appare congruente con la realtà di mercato attuale, riferita ad una tipologia media in normali condizioni di utilizzo. Alla luce delle particolari caratteristiche dell'immobile stimando, in termini di dimensioni, tipologia e destinazione d'uso, il reperimento di prezzi noti e recenti non è certamente agevole, per cui i dati utili per la comparazione sono stati desunti da offerte di vendita e/o di locazione, riferite ad immobili dalle caratteristiche generali assimilabili a quello in oggetto.

Al fine di "adattare" il valore medio considerato alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima, si è scelto di adottare due coefficienti correttivi, la cui risultante fornirà il coefficiente correttivo finale "C<sub>f</sub>" da applicare al calcolo del valore unitario del bene:

$$C_1 \times C_2 = C_f$$

"C<sub>1</sub>" è il coefficiente risultante dalla media dei fattori di apprezzamento e di deprezzamento riferiti alle specifiche caratteristiche dell'immobile rispetto alla media dei manufatti esistenti nella microzona di appartenenza, come riportato nella seguente tabella:

CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELL'IMMOBILE*	COEFFICIENTE CORRETTIVO APPLICATO
LOCALIZZAZIONE	0,85
ACCESSIBILITA'	0,75
CONTESTO DI ZONA	0,70
INTERESSE STORICO – ARTISTICO	1,20
QUALITA' ARCHITETTONICA	1,20
DESTINAZIONI D'USO POSSIBILI IN ALTERNATIVA A QUELLA ATTUALE	1,25
ORIENTAMENTO PREVALENTE	0,96
COEFFICIENTI DI ESPOSIZIONE	0,90
SOLEGGIAMENTO	1,00
PANORAMICITA'	0,70
IMPIANTI E SERVIZI	0,80
SUPERFICIE COMMERCIALE	0,75
POSSIBILITA' DI PARCHEGGIO	1,05
PRESENZA DI PERTINENZE ESTERNE	1,20
ZONA SERVITA DA MEZZI PUBBLICI	1,10
VICINANZA ALLE ATTREZZATURE	0,95
<b>COEFFICIENTE CORRETTIVO APPLICATO TOTALE</b>	<b>0,96</b>

\*rispetto agli standard di zona

Il coefficiente " $C_2$ " rappresenta invece lo stato manutentivo generale. Per il manufatto in questione si assume un coefficiente pari a 0,60 corrispondente ad una ristrutturazione integrale secondo i principi e le finalità prescritti dalla specifica normativa d'ambito. In altre parole, è il fattore corrispondente ai costi, sinteticamente determinati, necessari per riportare l'edificio dallo stato attuale ad uno stato di manutenzione normale e per adeguarlo alle normative vigenti, atteso che nel caso specifico non risultava possibile operare una quantificazione analitica degli interventi necessari a tale scopo.

Si è altresì proceduto ad una verifica di congruità del coefficiente suindicato attraverso la stima sintetica dei costi complessivi da sostenere per passare da una condizione di manutenzione scadente ad una ottimale. La verifica si è eseguita mediante l'analisi dei costi per una ristrutturazione integrale, prendendo in considerazione il costo di costruzione unitario desunto dal prezzario DEI (prezzi tipologie edilizie, tipografia del Genio Civile) per la tipologia in esame, incrementato del 40% per tener conto dei costi indiretti, e considerandone una quota percentuale - rilevata dalla medesima fonte - corrispondente all'incidenza sul costo totale relativa alle parti e finiture comunemente oggetto di rifacimento in un fabbricato assimilabile a quello in esame.

Mettendo in relazione in coefficienti  $C_1$  e  $C_2$  innanzi menzionati, si può pervenire al coefficiente correttivo finale da applicare al calcolo del valore unitario del bene:

$$C_f = C_1 \times C_2 = 0,96 \times 0,60 = \mathbf{0,576}$$

Il valore unitario di stima è dato dalla seguente formula:

$$V_{list} \times C_f = V_{unit}$$

Dove:

$V_{list}$  = valore medio rilevato dai listini

$C_f$  = coefficiente correttivo applicato

$V_{unit}$  = valore unitario di stima

Pertanto il valore unitario di stima risulta pari a:

$$V_{unit} = 1.958,17 \times 0,576 = \mathbf{1.127,91 \text{ €/mq}}$$

Il valore/mq così ottenuto moltiplicato per la superficie commerciale ponderata produrrà il valore dell'unità immobiliare, ossia il più probabile valore di mercato della stessa al momento della stima:

$$Vm_1 = V_{unit} \times S_{comm} = 1.127,91 \times 2.634,41 = \mathbf{2.971.377,40 \text{ €}}$$

Il dato cui si è pervenuti trova ulteriore riscontro nelle indagini effettuate dal sottoscritto presso note agenzie immobiliari operanti in zona, e inoltre nell'analisi comparativa sintetica di manufatti dalle caratteristiche assimilabili a quello in esame attualmente sul mercato. Considerata la tipologia poco diffusa si è reso necessario estendere il raggio di osservazione ad altre zone omogenee per valore e agli immobili oggetto di compravendita in epoca recente. Ne è emerso che alla data odierna, con le attuali condizioni di mercato, il prezzo medio per un manufatto assimilabile per tipologia, caratteristiche e dimensioni a quello in esame, oscilla tra 1.000,00 e 1.350,00 €/mq se da ristrutturare, tra 1.500,00 e 2.200,00 €/mq se in buone o ottime condizioni di manutenzione, con incrementi significativi (picchi anche del 200%) in presenza di elementi di particolare pregio architettonico o interesse storico-artistico. Sulla scorta di tali dati si può affermare che la stima innanzi effettuata possa considerarsi realistica.





## Valutazione a reddito capitalizzato (reddito simulato)

In relazione al quesito posto dal Committente e alla tipologia immobiliare di cui si tratta, il sottoscritto perverrà, adottando il metodo della valutazione a reddito capitalizzato, ad attribuire all'immobile il più probabile valore locativo unitario di mercato sulla base delle quotazioni dei valori correnti pubblicati sul Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli, opportunamente mediate con i valori immobiliari forniti da altre principali fonti del settore, nonché dell'esperienza acquisita nel corso dell'attività professionale.

Ricordando le tabelle innanzi analizzate, relative ai listini della Borsa Immobiliare di Napoli e della Agenzia delle Entrate, fermo restando quanto rilevato a proposito dell'analisi delle quotazioni immobiliari, risulta che:

1. secondo il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli, il valore mensile medio di locazione nella zona in esame è di 7,00 €/mq, riferito alle *abitazioni*;
2. la tabella della banca dati dell'Agenzia delle Entrate comprende il valore unitario di locazione tra 3,3 e 6,5 €/mq mensili, la cui media aritmetica fornisce un indice di 4,9 €/mq mensili, riferito ad *uffici*;
3. da indagini effettuate presso operatori immobiliari della zona, è emerso che il prezzo medio di locazione per la specifica tipologia in esame, se adibita ad *uffici* ed in efficienti condizioni di utilizzo, si attesta in 9,00 €/mq circa.

Mediando tali dati si può definire un valore locativo medio per l'area in cui sorge l'edificio in esame:

$$Vloc_{med} = (Vloc_1 + Vloc_2 + Vloc_3) : 3 = (7,00 + 4,90 + 9,00) : 3 = \mathbf{6,97 \text{ €/mq}}$$

Moltiplicando il valore ottenuto per il coefficiente correttivo applicato si perviene al valore locativo unitario dell'edificio oggetto di studio:

$$Vloc_{unit} = Vloc_{med} \times C_f = 6,97 \times 0,576 = \mathbf{4,01 \text{ €/mq}}$$

Il valore locativo per mq/mese così ottenuto, moltiplicato per la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima, produrrà il canone mensile dell'immobile, dal quale è immediato risalire al canone annuo:

$$4,01 \times 2.634,41 = 10.563,98 \text{ € mensili, corrispondenti a } 126.767,81 \text{ € annui}$$

Ai fini del calcolo del valore a reddito capitalizzato ( $Vrc$ ) è necessario applicare un tasso di capitalizzazione coerente con la attuale situazione di mercato. Il calcolo finale si attua mediante la seguente formula:

$$C_A \times 100 : T_C = Vrc$$

In cui:

$C_A$  è il canone annuo;

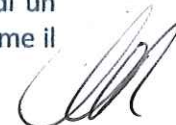
$T_C$  è il tasso di capitalizzazione;

$Vrc$  è il valore a reddito capitalizzato.

Per i casi assimilabili a quello in esame la condizione attuale del mercato suggerisce l'applicazione di un tasso di capitalizzazione mediamente compreso tra il 4% e il 5%. Ai fini della presente stima se ne assume il valore medio, pari al 4,5%. Pertanto risulta:

$$Vrc = 126.767,81 \times 100 : 4,5 = \mathbf{2.817.062,40 \text{ €}}$$

che rappresenta anche il valore  $Vm_2$ , ossia il probabile valore di mercato del bene oggetto di stima secondo la metodologia di valutazione a reddito capitalizzato.



## Calcolo

La vicinanza in termini di cifre ottenuti con le diverse procedure di stima adottate conferma la attendibilità dei risultati, essendo i valori divergenti del 5% circa.

Al fine di ridurre ed armonizzare la leggera fluttuazione dei valori rilevati (valutazione comparativa e valutazione a reddito capitalizzato) verrà utilizzata la tecnica del valore mediato; tale applicazione, basata sulla media aritmetica dei rispettivi valori, produrrà il più probabile valore corrente di mercato.

$$Vm = (Vm_1 + Vm_2) : 2 = (2.971.377,40 + 2.817.062,40) : 2 = \mathbf{2.894.219,90 \text{ €}}$$

Sulla base dei calcoli effettuati e dei relativi riscontri e verifiche, si può pertanto affermare che per il bene oggetto di valutazione, alla data della stima, il più probabile valore corrente di mercato risulta pari ad € 2.894.219,90 (diconsi euro duemilioniottocentonovantaquattromiladuecentodiciannove e centesimi novanta).

## Conclusioni

Attraverso la media aritmetica dei valori desunti con i metodi della valutazione comparativa e della valutazione a reddito capitalizzato si è arrivati a definire il più probabile valore corrente di mercato per il bene oggetto di stima, individuato in € **2.894.219,90**, che alla luce di quanto analizzato ed esposto si ritiene essere equo, congruo ed in linea con i correnti valori di mercato.

Il valore dell'immobile indicato potrà essere suscettibile di variazioni in più o in meno in relazione al periodo che intercorre tra la presente valutazione e la commercializzazione del bene stesso, per effetto di modificazione dell'andamento delle quotazioni del mercato immobiliare ovvero per il mutare di leggi o normative che regolano i vincoli locativi, o per eventuali normative fiscali o finanziarie che modifichino l'attuale regime.

Il sottoscritto nel consegnare la presente relazione di stima, correttamente redatta secondo i criteri più appropriati di valutazione, ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e contestualmente dichiara la completa disponibilità ad effettuare ogni ulteriore supplemento di perizia in ordine a specifici quesiti eventualmente posti dal Committente.

Napoli, 29 settembre 2017

Il Valutatore

**Arch. Marco Ruggiero**



Allegati:

- "A" - Documentazione fotografica
- "B" - Planimetrie
- "C" - Indicazione grafica delle aree inaccessibili
- "D" - Titolo di proprietà
- "E" - Documentazione catastale

**Pubblicazioni d'ausilio**

1. **Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli**, con particolare attenzione alle Indicazioni e avvertenze pubblicate per una corretta applicazione delle quotazioni.
2. **Codice delle Valutazioni Immobiliari** pubblicato da TECNOBORSA (prima edizione luglio 2000)
3. **Manuale dei coefficienti di differenziazione**, F.Paglia, P.Carvelli, EPC Editore
4. Pubblicazioni periodiche **Borsa Immobiliare**, supplemento di Millevani.it
5. **Prezzi Tipologie Edilizie**, ed. DEI, Tipografia del Genio Civile, ed. 2914



## BORSA IMMOBILIARE DI NAPOLI

---

[www.binapoli.it](http://www.binapoli.it)

## RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

Stima cod. 700201

# ALLEGATI



**Committente: Napoli Servizi S.p.A.**

**Ubicazione del bene: via Nicola Galdo n.21, 80139, Napoli**

**Valutatore: Arch. Marco Ruggiero**

## **ALLEGATO "A" - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**





Foto n°3 - Vista dal cortile di ingresso



Foto n°4 - Particolare del *corpo B*



Foto n°1 - Vista aerea del complesso (fonte: Google Maps 2017)



Foto n°2 - L'ingresso principale da via Nicola Galdo

A handwritten signature in black ink, located in the lower right corner of the page. The signature is stylized and appears to be the initials of the author or reviewer.



Foto n°5 - Il passetto di collegamento tra i due cortili



Foto n°6 - Il portico principale, particolare delle volte a crociera

*Handwritten signature*





Foto n°7 - Il cortile principale. Sullo sfondo si notano tracce delle quattro arcate tompagnate



Foto n°8 - Vista del *corpo A* dal cortile principale

*Handwritten signature*



Foto n°9 - Particolare dei locali al piano terra del *corpo A*



Foto n°10 - Vista del *corpo A* dal cortile principale. Sulle arcate le strutture di ancoraggio della copertura del cortile oggi non più esistente

A handwritten signature or set of initials in black ink, located on the right side of the page.



Foto n°11 - Il cortile principale dal piano nobile. In primo piano il colonnato e il cordolo sovrastante realizzati per sostenere la copertura del cortile oggi non più esistente



Foto n°12 - Particolare del colonnato



Foto n°13 - Vista del porticato, angolo Nord-Est



Foto n°14 - Vista del porticato e del manufatto in tufo all'interno del suo perimetro

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops.



Foto n°15 - Vista dei piani superiori del *corpo A* da via Cesare Rosaroll



Foto n°16 - La facciata della chiesa di S. Anna a Capuana e, accanto, la facciata e l'ingresso all'immobile da piazza S. Anna a Capuana



Foto n°17 - Particolare della decorazione della facciata



Foto n°18 - Vista dell'ingresso

A handwritten signature or mark in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.



Foto n°19 - La scalinata che conduce alla *galleria*



Foto n°20 - Vista della *galleria*

*CLM*



Foto n°21 - Le scale che conducono ai piani superiori



Foto n°22 - Il pianerottolo di smonto del primo piano e l'ascensore





Foto n°23 - Le luci del vano scala sul terrazzo del secondo piano



Foto n°24 - Particolare del corridoio del primo piano con affaccio su via Cesare Rosaroll



Foto n°25 - La porta della scala che conduce al secondo piano



Foto n°26 - il corridoio Sud-Ovest

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.



Foto n°27 - il soffitto a volta di uno dei vani del primo piano



Foto n°28 - Particolare di un infisso del primo piano



Foto n°29 - La controsoffittatura del corridoio e la soprastante volta a botte con ancora visibili i danni dell'incendio del 1988



Foto n°30 - il quadro di comando elettrico generale del primo piano



Foto n°31 - Il corridoio Nord-Ovest

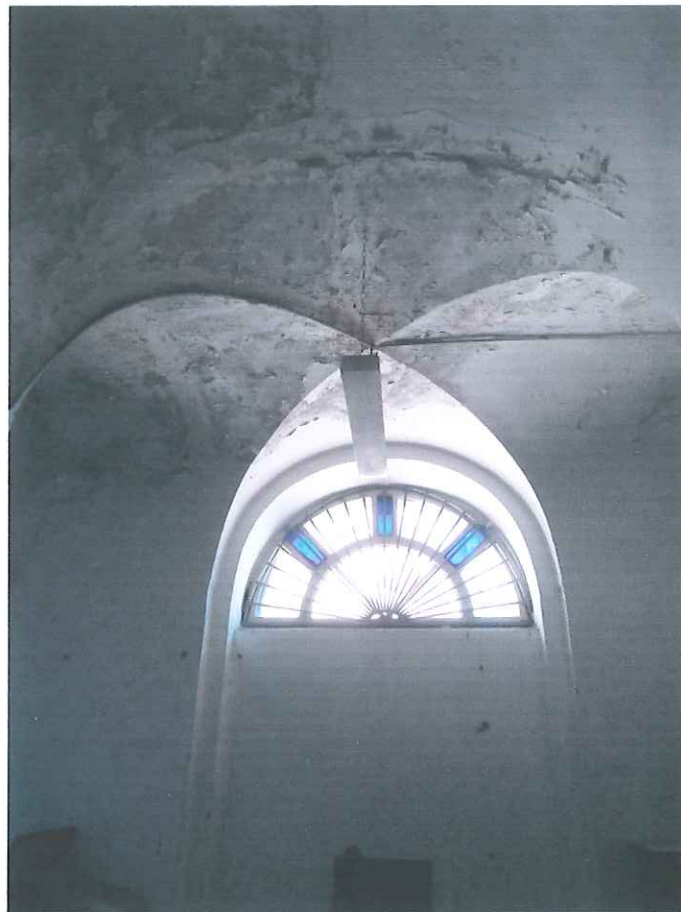
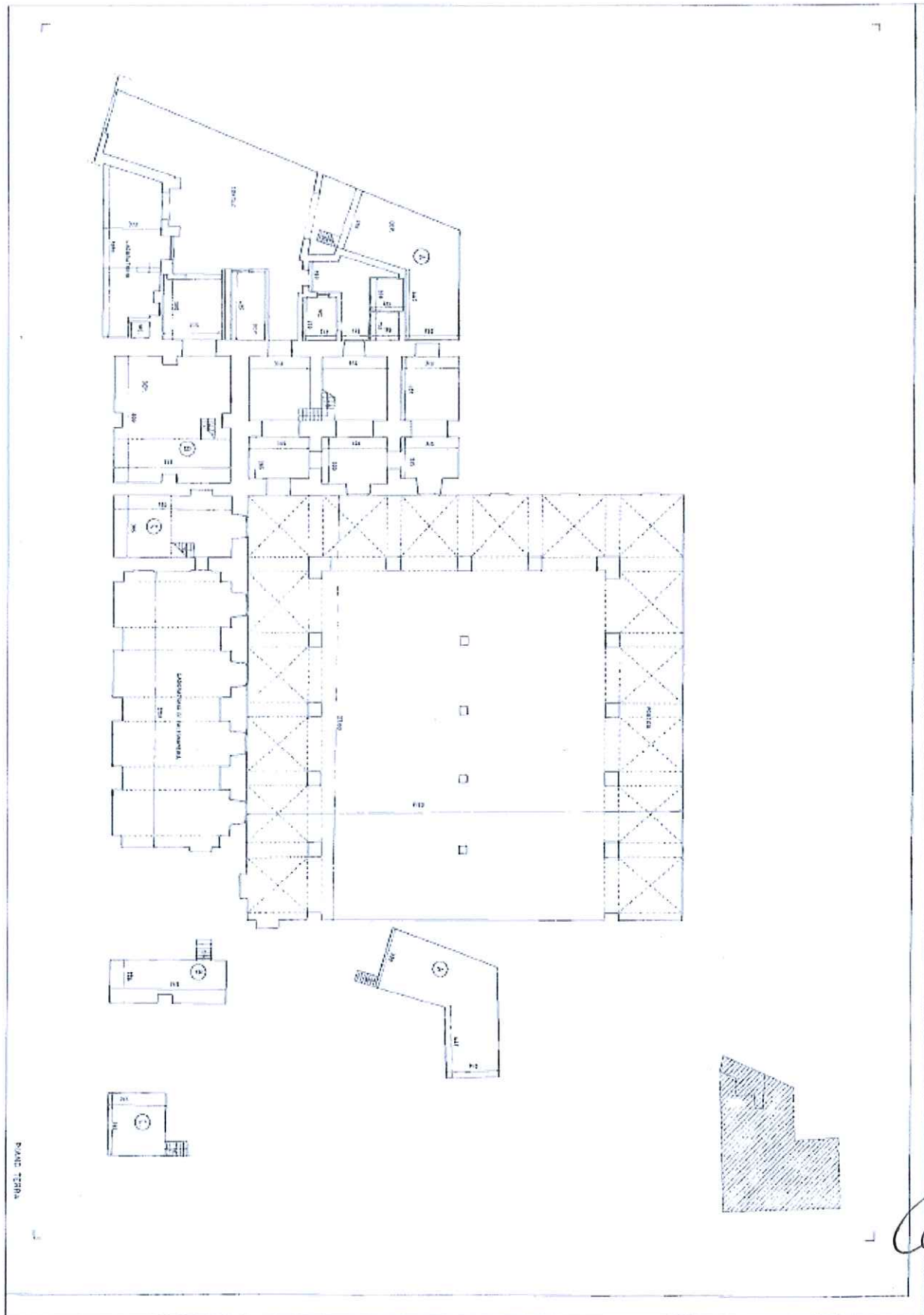


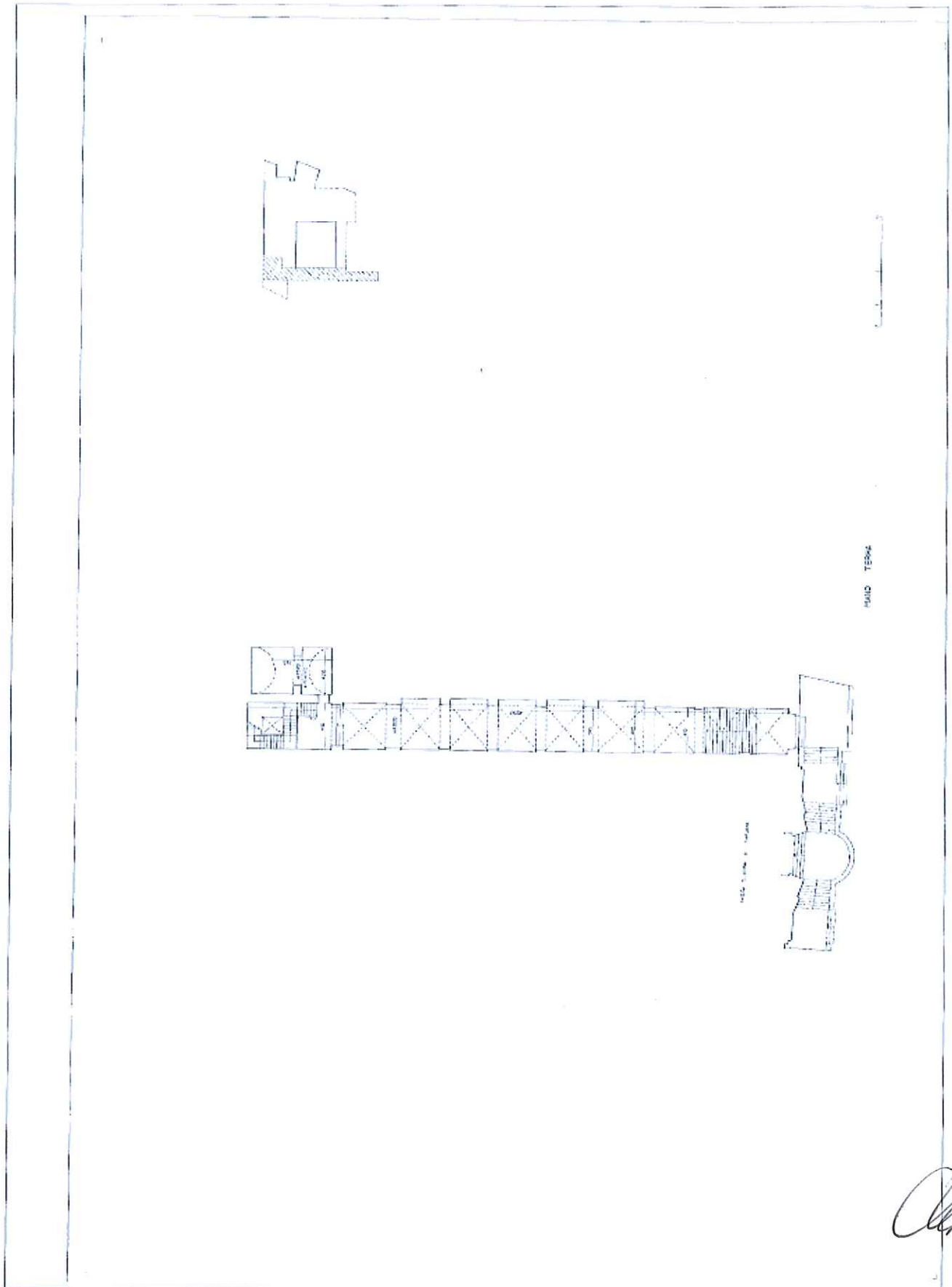
Foto n°32 - Particolare del corridoio Nord-Ovest

## ALLEGATO "B" - PLANIMETRIE



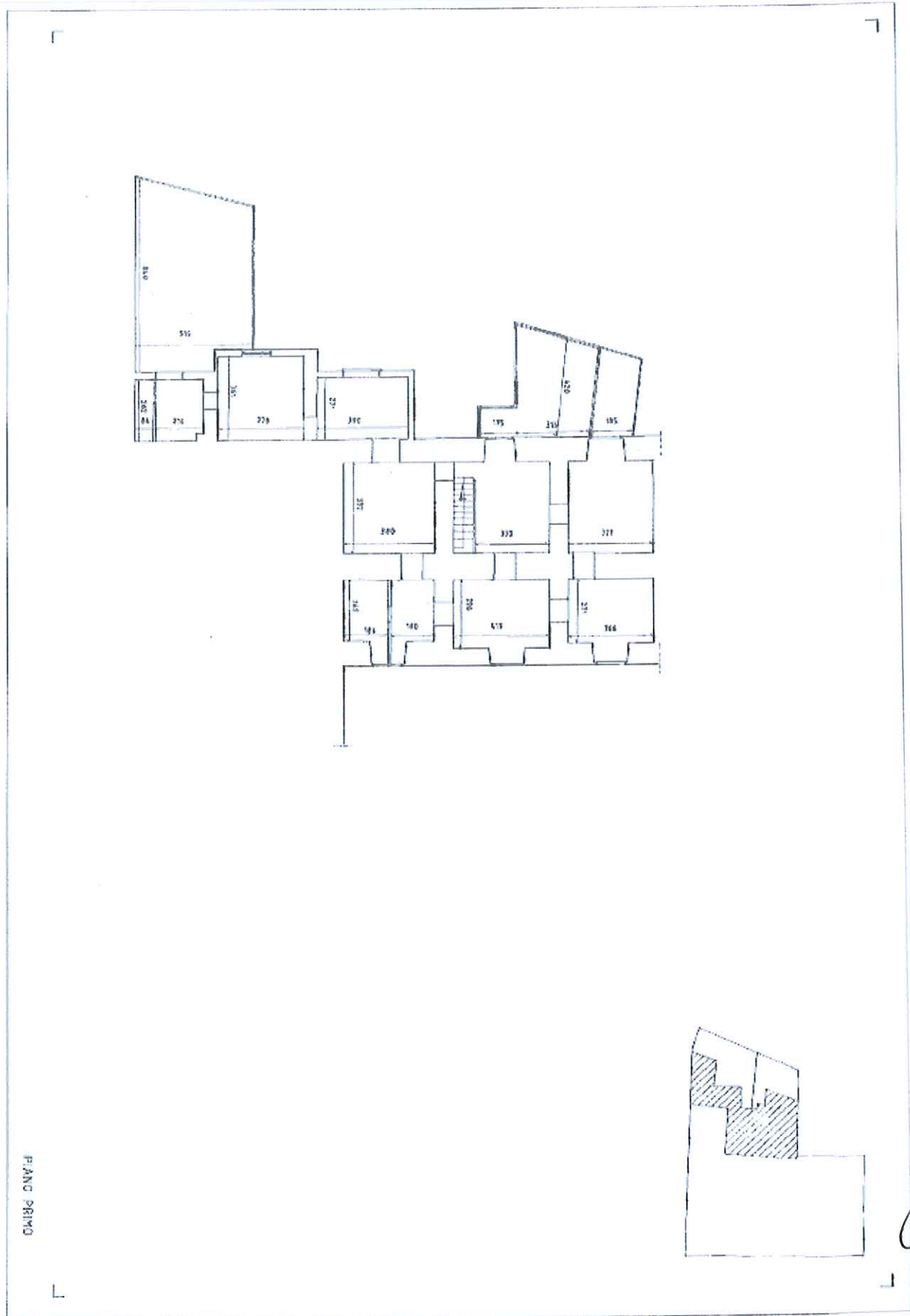


PIANO TERRA - Corpi A, B, C, soppalchi piano terra

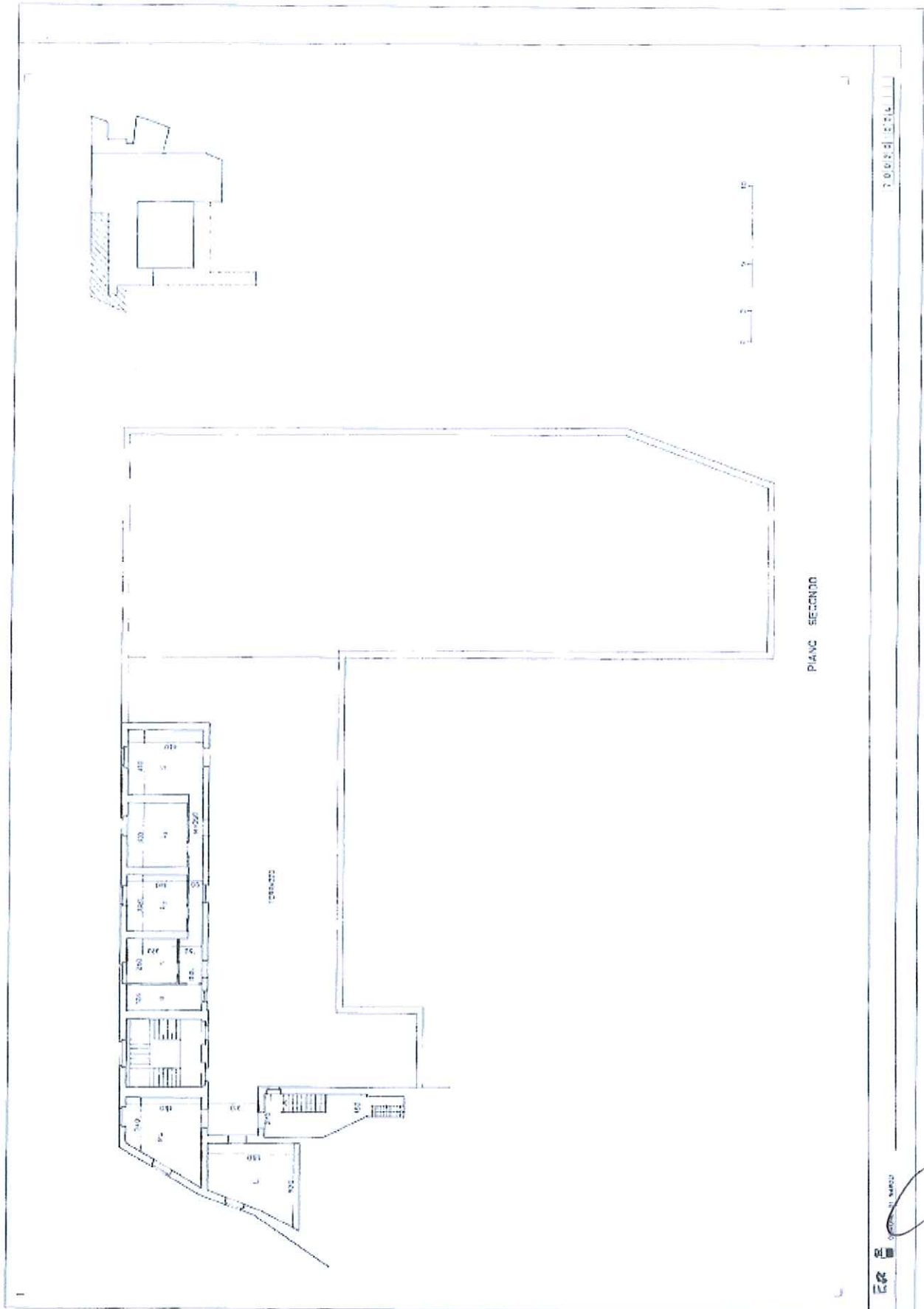


PIANO TERRA - Galleria





PIANO AMMEZZATO - Corpi A, B, C

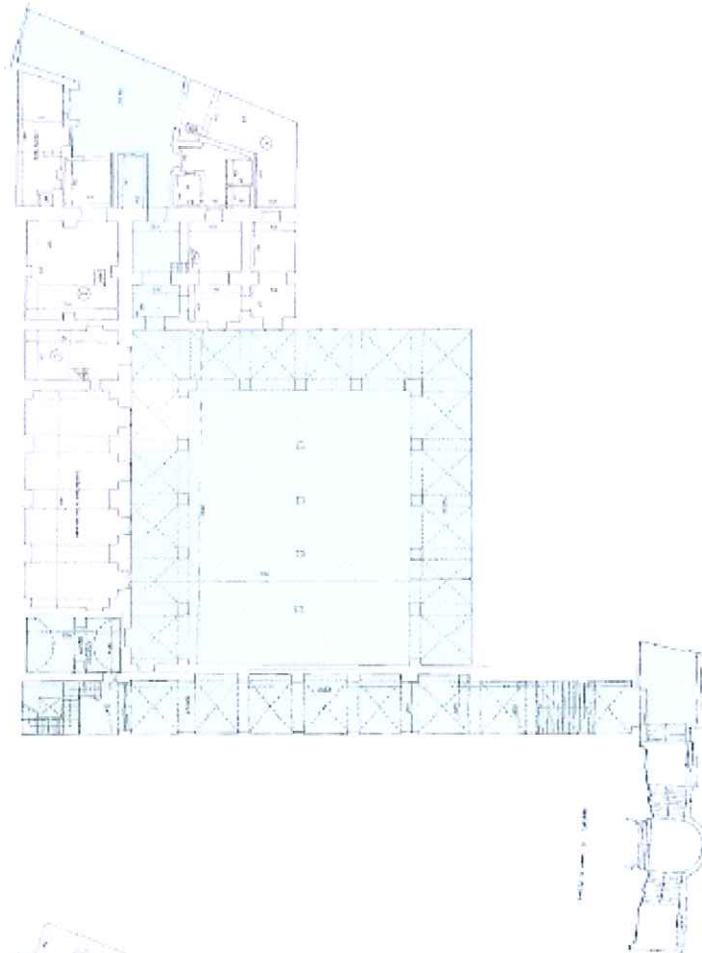


PIANO SECONDO

## **ALLEGATO "C" - INDICAZIONE DELLE AREE ACCESSIBILI**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'C.M.' or similar initials, located in the bottom right corner of the page.

PIANO TERRA



SOPPALCHI



PIANO AMMEZZATO

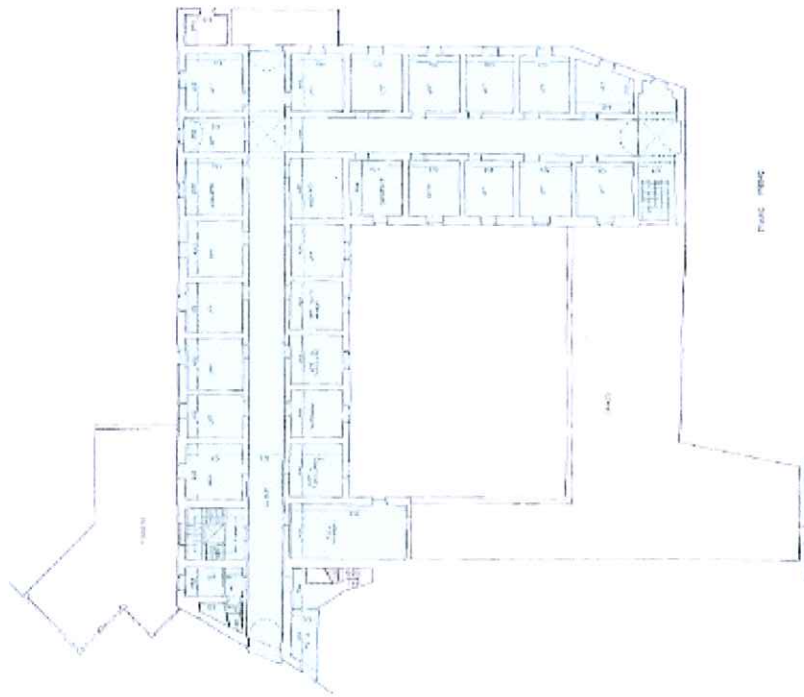


Aree accessibili

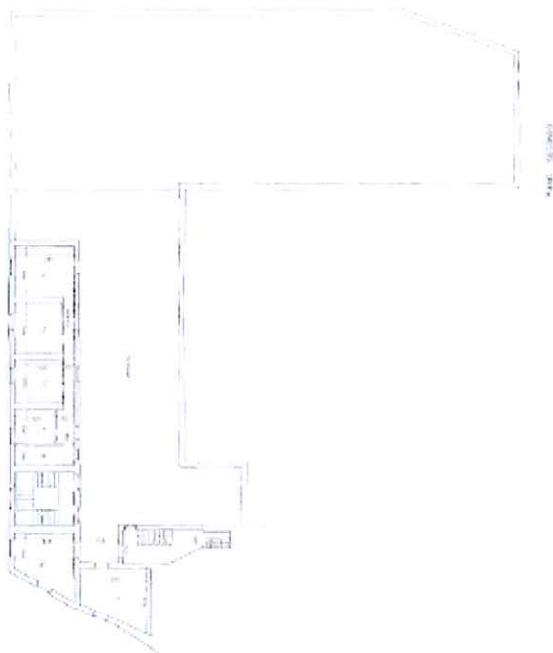


Aree inaccessibili

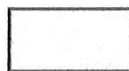
PRIMO PIANO



SECONDO PIANO



**Aree accessibili**



**Aree inaccessibili**

**ALLEGATO "D" - TITOLO DI PROPRIETA'**





**GIUNTA REGIONALE DELLA CAMPANIA**

IL PRESIDENTE

N. **12263**

Premesso che, con atto n. 3362 del 12.5.81, la Giunta Regionale, in attuazione della L.R. 11.11.1980 n. 65, deliberava il trasferimento al Comune di Napoli delle funzioni, dei beni e del personale dell'Ente Istituti di Istruzione e Assistenza Femminili con sede in Napoli;

Visto il parere favorevole espresso sulla succitata deliberazione n. 3362 della VI Commissione Consiliare nella seduta del 29.6.81;

Vista, altresì, la deliberazione n. 5703 del 30.6.81, con la quale sono stati forniti i chiarimenti richiesti dalla C.C.A.R.C., munito del visto con provvedimento n. 11349 del 14.7.81;

Ritenuto di doversi fissare al 30.7.81 la data di cui avrà effetto l'estinzione dell'Ente ed entro la quale dovranno avvenire le consegne amministrative al Comune di Napoli;

Visti gli artt. 4 e segg. della L.R. n. 65/80;

Su conforme proposta dell'Assessore ai Servizi Sociali;

**D E C R E T A**

L'Ente Istituti di Istruzione e Assistenza Femminili con sede in Napoli è estinto a decorrere dal 30.7.81;

Entro tale data, l'organo di liquidazione effettuerà le consegne amministrative al Comune di Napoli, destinatario delle funzioni

dei beni e del personale dell'Ente Istituti di Istruzione e Assistenza Femminili; subentra all'Ente soppresso in tutti i rapporti giuridico-patrimoniali, con l'osservanza delle modalità, dei limiti e delle condizioni di cui agli artt. 4, 5, 6, 7 e 8 della Legge Regionale 11 novembre 1980 n. 65.

L'Assessore ai Servizi Sociali è incaricato della esecuzione del presente decreto che non viene inviato alla C.C.A.R.C. in quanto atto meramente esecutivo.

24 LUG. 1981



de Fco

ASSESSORE AI SERVIZI SOCIALI  
ALEX. REGINELLI

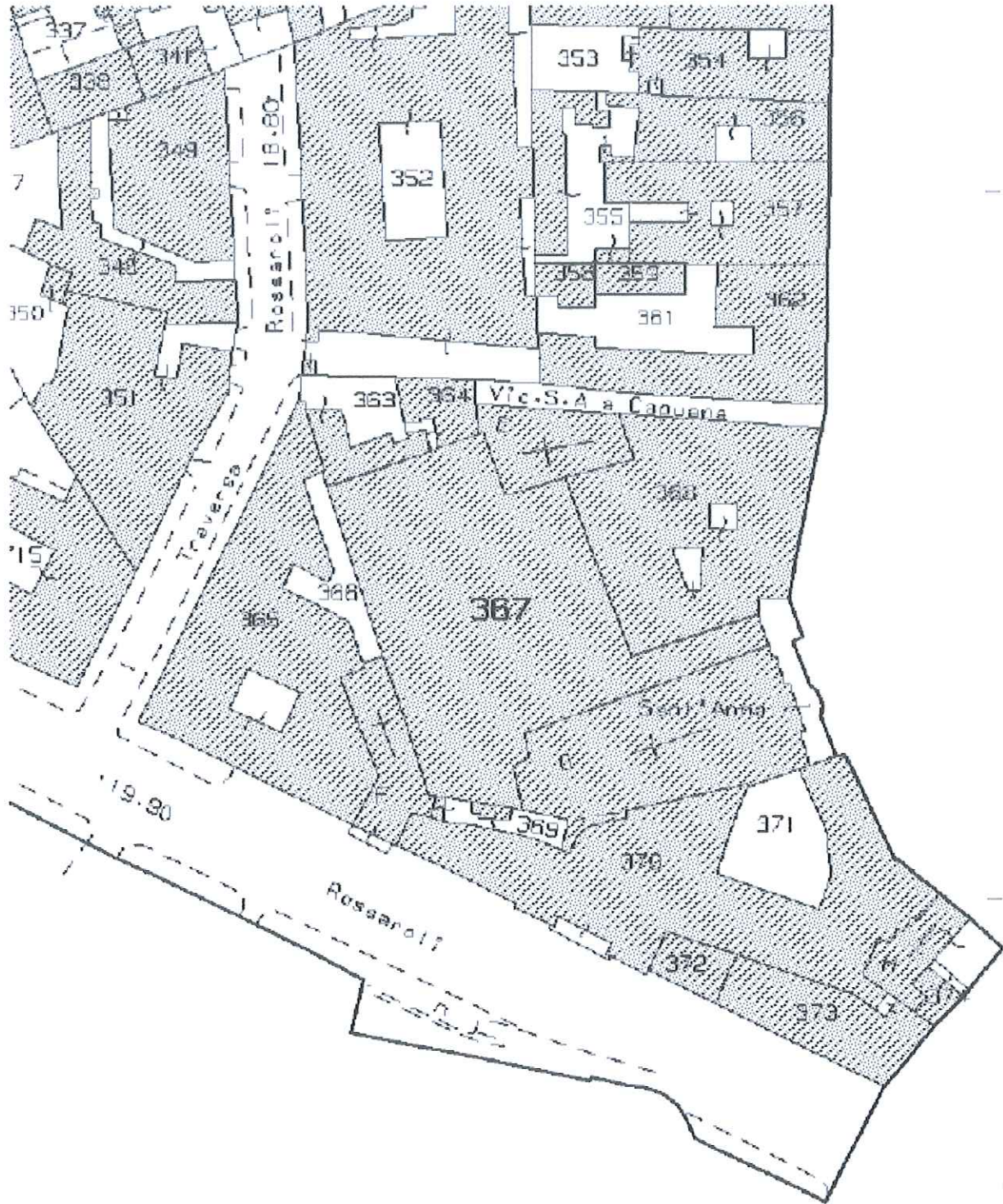


Giunta Regionale della Campania  
Per la consegna  
al SERVIZIO REGIONALE DELLA GIURIA  
(di cui è Fisco)

## **ALLEGATO "E" - DOCUMENTAZIONE CATASTALE**







Estratto di Mappa Catastale, particolare del foglio n°79

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/09/2017

Data: 27/09/2017 - Ora: 15.00.19 Segue

Visura n.: T235665 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI ( Codice: F839)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI Sez. Urb.: VIC Foglio: 11 Particella: 768

**INTESTATO**

1	COMUNE DI NAPOLI con sede in NAPOLI	80014860938*	(1) Proprietà per 1000 1000
---	-------------------------------------	--------------	-----------------------------

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	VTC	11	768		8		C/3	1	985 m <sup>2</sup>		Euro 6.104,52 L. 11.810.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		VIA CESARE ROSAROLL n. 21 piano: T										
Notifica				Partita		96328		Mod.58				

Mappali Terreni Correlati  
Sezione - Foglio 79 - Particella 367

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	VTC	11	768		8		C/3	1	985 m <sup>2</sup>		L. 8.569	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA CESARE ROSAROLL n. 21 piano: T										
Notifica				Partita		96328		Mod.58				

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/09/2017

Data: 27/09/2017 - Ora: 15.00.20 Fine

Visura n.: T235665 Pag: 2

Situazione degli intestati relativa ad atto del 24/07/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI NAPOLI con sede in NAPOLI	80014860938	(1) Proprietà per 1000 1000
DATI DERIVANTI DA			
VOLTURA D'UFFICIO del 24/07/1981 protocollo n. NA0191967 Voltura in atti dal 02/03/2009 Repertorio n.: 12203 Rogante: REGIONE CAMPANIA Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTENUTA STORICA (n. 7756.1/2009)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTI DI ISTRUZIONE ED ASSISTENZA FEMMINILE PIAZZA S ELIGIO 7 NAPOLI		(1) Proprietà per 1000 1000 fino al 24/07/1981
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/09/2017

Data: 27/09/2017 - Ora: 15.11.21 Segue

Visura n.: T240623 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI ( Codice: F839) Provincia di NAPOLI
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: VTC Foglio: 11 Particella: 767 Sub.: 1

**INTESTATO**

1	COMUNE DI NAPOLI con sede in NAPOLI	80014860938*	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	-------------------------------------	--------------	------------------------------

**Unità immobiliare dal 13/12/2005**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1	VTC	11	767	1	8		C/3	6	55 m <sup>2</sup>		Euro 732,85	Variazione del 13/12/2005 protocollo n. NA0789739 in atti dal 13/12/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 114091.1/2005)
Indirizzo: VIA CESARE ROSAROLL n. 21 piano: T.												

Mappali Terreni Correlati  
Sezione - Foglio 79 - Particella 364

**Situazione degli intestati dal 13/12/2005**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTI DI ISTRUZIONE ED ASSISTENZA FEMMINILE PIAZZA S. ELIGIO 7 NAPOLI		(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 24/07/1981
DATI DERIVANTI DA: del 13/12/2005 protocollo n. NA0789739 in atti dal 13/12/2005 Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 114091.1/2005)			

**Situazione degli intestati relativa ad atto del 24/07/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI NAPOLI con sede in NAPOLI	80014860938	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA: VOLTURA D'UFFICIO del 24/07/1981 protocollo n. NA0191967 Voltura in atti dal 02/09/2009 Repertorio n.: 12203 Rogante: REGIONE CAMPANIA Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 7756.1/2009)			

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/09/2017

Data: 27/09/2017 - Ora: 15.11.22 Fine

Visura n.: T240623 Pag: 2

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1	VTC	11	767	1	8		C/3	6	55 m <sup>2</sup>		Euro 732,85 L. 1.419.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo: VIA ROSSAROLL CESARE n. 21 piano: T.												
Notifica: - Partita: 96328 Mod.58 -												

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1	VTC	11	767	1	8		C/3	6	55 m <sup>2</sup>		L. 1.166	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: VIA ROSSAROLL CESARE n. 21 piano: T.												
Notifica: - Partita: 96328 Mod.58 -												

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTI DI ISTRUZIONE ED ASSISTENZA FEMMINILE PIAZZA S. ELIGIO 7 NAPOLI		(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 13/12/2005
DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/09/2017

Data: 27/09/2017 - Ora: 15.02.54 Segue

Visura n.: T236801 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI ( Codice: F839)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI Sez. Urb.: VIC Foglio: 11 Particella: 767 Sub.: 2

**INTESTATO**

1	COMUNE DI NAPOLI con sede in NAPOLI	80014860938*	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	-------------------------------------	--------------	------------------------------

**Unità immobiliare dal 01/01/1992**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	VIC	11	767	2	8		C/3	7	38 m²		Euro 588,76 L. 1.140.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		VIA CESARE ROSAROLL n. 21 piano: T.										
Notifica		-		Partita		96328		Mod.58		-		

Mappoli Terreci Correlati  
Sezione - Foglio 79 - Particella 364

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	VIC	11	767	2	8		C/3	7	38 m²		L. 965	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA CESARE ROSAROLL n. 21 piano: T.										
Notifica		-		Partita		96328		Mod.58		-		

**Situazione degli intestati relativa ad atto del 24/07/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI NAPOLI con sede in NAPOLI	80014860938	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA DUFFICIO del 24/07/1981 protocollo n. NA0191967 Valuta in atti dal 02/03/2009 Repertorio n.: 12203 Rogare: REGIONE CAMPANIA Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 7756.1/2009)	

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/09/2017

Data: 27/09/2017 - Ora: 15.02.54 Fine

Visura n.: T236801 Pag: 2

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTI DI ISTRUZIONE ED ASSISTENZA FEMMINILE PIAZZA S. ELIGIO 7 NAPOLI		(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 24/07/1981
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/09/2017

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI ( Codice: F839)
Catasto Terreni	Provincia di NAPOLI Foglio: 79 Particella: 363

### Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito			
										Dominicale	Agrario
1	79	363		-	FABB PROMIS	01 80					Impianto meccanografico del 30/04/1962
Notifica							Partita	1			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0.90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



