

RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

Stima cod. UBI 700402-700405



Committente: NAPOLI SERVIZI S.p.A.

Ubicazione dei beni: Via Raimondo Anecchino, 123 Loc. Arco Felice - 80078 Pozzuoli (NA) Ex Convitto Femminile San Paolo

Valutatore: Agostino Passaro

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

Data 04/10/2017

Agente Immobiliare: Agostino Passaro, Iscritto al Ruolo Agenti Immobiliari al n° 1801, al Ruolo Periti ed Esperti al n° 3083 e REA n° NA730365 presso la C.C.I.A.A. di Napoli

Data del sopralluogo 22/09/2017

Committente: Napoli Servizi S.p.A.

Indirizzo: Centro Direzionale, Via G. Porzio, 1, 80143 Napoli NA

Proprietà: Comune di Napoli

Ubicazione immobili: Via Raimondo Anecchino, 123 Loc. Arco Felice - 80078 Pozzuoli (NA) Ex Convitto Femminile San Paolo

Conferimento di incarico

In data 13/09/2017 la Borsa Immobiliare di Napoli mediante invio di lettera di incarico professionale con protocollo n° 83/2017 incaricava l'Agente Immobiliare Agostino Passaro come sopra generalizzato per espletare l'incarico per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto;

Quesito

La presente perizia ha quale finalità quella di determinare il più probabile valore di mercato di immobili ubicati in Pozzuoli (NA) Via Raimondo Anecchino, 123 – Ex Convitto Femminile S.Paolo (IBU 700402-700405), ai fini di una possibile alienazione.

Per assegnare agli immobili il prezzo base nella procedura di vendita, si deve stabilire il relativo valore congruo, da attribuire attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato.

In questa ottica sono stati effettuati i necessari sopralluoghi, le opportune ricerche di mercato ed acquisito tutti i possibili elementi tecnici ed economici, indispensabili per una completa indagine estimale.

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

In relazione all'incarico affidato il sottoscritto Agente Immobiliare, debitamente autorizzato alla consulenza tecnica immobiliare dalla legge professionale 39/1989, procede alla redazione della presente stima.

Ai fini della presente relazione il sottoscritto terrà conto delle indicazioni fornite dal Committente, nonché degli accertamenti svolti in occasione del sopralluogo avvenuto e delle indagini svolte.

Proprietà

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione risultano, come da copia della determina dirigenziale n° 7 del 31/01/2013 fornita dal committente, di proprietà del Comune di Napoli, a questi pervenute per Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n°7287 del 10/04/1981 con il quale, in attuazione della L.R. 11.11.1980 n.5 veniva decretata l'estinzione dell'Ente "Collegi Riuniti di Napoli" e trasferimento al Comune di Napoli delle funzioni, dei beni e del personale dell'Ente suddetto.

Tra i beni pervenuti, risultano gli immobili siti in Pozzuoli (NA) Via Raimondo Anecchino, 123 – Ex Convitto Femminile S.Paolo (IBU 700402-700405).

Confini

Le unità immobiliari confinano in senso antiorario, con Area Prysmian (Ex Pirelli) a Nord Est, con sede binari e sovrastrutture ferroviarie della Ferrovia Cumana (E.A.V. S.R.L.) a Nord, con aree identificate Catastalmente al F 79 Particelle 150,148 e 361 a Ovest e con area demaniale (arenile) a Sud.

Estremi Catastali

Le unità immobiliari risultano così censite:

- 1) al Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli, **foglio 79 part.n.151 sub.1**, indirizzo Via Raimondo Annecchino,123, piano T-1-2, categ.B/1 classe 3, consistenza mc.31933, rendita € 41.229,97, Il Committente dichiara che l'unità immobiliare è stata oggetto di denuncia di Variazione del 24/01/2013 n. 5712.1/2013 per presentazione planimetria mancante.
- 2) al Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli, **foglio 79, part.n.151, ente urbano** superficie mq. ha1 are19 ca28; Il Committente dichiara che l'unità immobiliare è stata oggetto di denuncia di Variazione del 16/01/2013 n. 20454.1/2013 per fusione e soppressione delle particelle 155 e 154.
- 3) al Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli, **foglio 79, part.n.152, ente urbano** superficie mq. ca80; Il Committente dichiara che l'unità immobiliare è stata oggetto di denuncia di Variazione del 01/01/1999 n. 74.1/1999 per riordino fondiario.
- 4) al Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli, **foglio 79, part.n.153, ente urbano** superficie mq. ca29 Il Committente dichiara che l'unità immobiliare è stata oggetto di denuncia di Variazione del 01/01/1999 n. 74.1/1999 per riordino fondiario.
- 5) al Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli, **foglio 79, part.n.156, incolt ster** superficie mq. are29 ca50 Il Committente dichiara che l'unità immobiliare non è stata oggetto di denuncia di Variazione;

Vincoli

Gli immobili e l'intera area oggetto della presente stima, risultano sottoposti a vincoli Storico ed Architettonico come risulta da Ispezione Ipotecaria fornita dal committente, da cui si evince che con nota di trascrizione del 21/03/2013 r.g.n.12464 r.p.n. 9185, la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Campania, *"autorizza l'alienazione dei beni in oggetto, al fine di assicurare la conservazione, l'integrità e il ripristino delle originarie caratteristiche architettoniche"*, nonché, *"per effetto dell'alienazione, non dovrà essere menomato il pubblico godimento del bene culturale, onde consentire la visione e la percezione dei valori storico artistici ad esso espressi"*; Ispezione Ipotecaria che si allega alla presente.

Il Committente dichiara l'esistenza di un diritto di passaggio per convenzione tra la Ferrovia Cumana (E.A.V. S.R.L.), la Prysmian (Ex Pirelli) e la Proprietà dei Beni Stimati per l'attraversamento del passaggio a livello ed il tratto di strada interno al passaggio stesso, che consente l'accesso alle unità immobiliari oggetto della presente Relazione di Stima.

Regolarità urbanistica

In merito alla Regolarità Urbanistica, come da Relazione Storico-artistica allegata alla nota n. 020672 del 03.08.2011 della "Sovrintendenza per i Beni Architettonici per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico Artistico ed Etnoantropologico di Napoli e Provincia", fornita dal committente, che si allega alla presente Relazione di stima, si evince che: *il complesso immobiliare "Ex Convitto San Paolo" ubicato nell'area compresa tra lo Stabilimento Prysmian (Ex Pirelli), la Ferrovia Cumana (E.A.V. S.R.L.) e la linea di costa, sia stato realizzato nei primi anni del 1900 e nel 1925 sia giunto alla consistenza attuale, destinata a Colonia Marina, tale complesso venne dichiarato Inagibile in seguito agli eventi sismici degli anni '80 ed il successivo Bradisismo. Interventi di risanamento statico consistenti nel consolidare i solai con inserimento di travi in ferro in sostituzione delle travi in legno, e iniezioni di cemento per le mura portanti, sono evidenti dall'esterno del fabbricato principale, tali opere sono state effettuate dal Provveditorato alle Opere Pubbliche di Napoli nei primi anni del 1990, attualmente l'intero complesso è in disuso. Al sopralluogo, non è stato possibile valutare l'entità e lo stato degli interventi, né il reale stato del fabbricato, né l'esistenza di opere realizzate in difformità del vincolo su descritto, in quanto gli accessi all'interno dello stesso sono preclusi per motivi di sicurezza da tompagnature poste in essere a tale scopo; gli interventi effettuati sembrano tali da non modificare la consistenza e l'aspetto originariamente rappresentato.*

Dal sopralluogo, nello stato di fatto degli immobili da stimare, si evince che sia la planimetria catastale che l'estratto di mappa forniti dal committente, riportano tutte le unità e le consistenze esistenti compreso l'unità immobiliare censita al Foglio 79 Particella 153, la quale viene indicata sui grafici ma di essa non vi è

alcuna traccia fisica sul posto, nel mentre non viene indicata l'esistenza e l'ubicazione di un sottopassaggio che da libero accesso pedonale all'area in oggetto direttamente dalla strada mediante un manufatto sporgente dal muro di cinta confinante con la ferrovia all'interno del sito per circa 5 o 6 metri, in parte seminterrato, inoltre si riscontra l'esistenza di un livello interrato posto sotto il manufatto riportato al Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli, al foglio 79, part.n.152, della stessa consistenza del piano fuori terra, pertanto si evidenziano difformità;

Per quanto concerne la destinazione d'uso degli immobili in oggetto, da stralcio del Piano Regolatore Generale del Comune di Pozzuoli (NA) fornito dal committente e che si allega alla presente, le unità:

- Catasto Fabbricati, foglio79 part.n.151 sub.1;
- Catasto Terreni, foglio 79, part.n.151;
- Catasto Terreni, foglio 79, part.n.152;
- Catasto Terreni, foglio 79, part.n.153;

rientrano nella Zona "H" che prevede: Attrezzature e impianti per la convegnistica, la ricerca, la formazione e la cultura con annessa ricettività; musei; istruzione superiore; per la specifica degli interventi ammessi si rinvia al CapoVII° Complessi Polifunzionali e Istruzioni allegati alla presente Relazione di Stima;

-L'unità riportata al Catasto Terreni, foglio 79, part.n.156 rientra nella Zona "L" Fascia litoranea ineditata; Sub zona "L1" costa sabbiosa balneabile, nello specifico, per gli arenili di profondità tra 15 e 50 ml. sono ammessi 4 bagnanti/ml., sono previsti interventi di realizzazione di cabine e spogliatoi su presentazione di progetto alle autorità Comunale e Marittima, mediante l'uso di sistemi smontabili di materiali compatibili, di colore e caratteristiche consoni alla tutela paesistica ambientale.

Contesto di zona

Le unità immobiliari oggetto della presente stima, sono ubicate nel Comune di Pozzuoli, Località Arco Felice, Via Raimondo Anecchino, 123, zona residenziale a forte densità abitativa, nelle vicinanze sono presenti varie attività commerciali, attività sportive e tempo libero, scuole primarie e secondarie, banche e servizi primari, la zona risulta ben servita dagli autobus e dalla ferrovia cumana con la fermata di Arco Felice; La località ubicata all'interno dei campi flegrei, risulta essere meta di turisti, potendo offrire siti di interesse storico/archeologico in particolare di epoca Romana oltre a spiagge e strutture termali e ricettive. Considerando il momento storico del mercato immobiliare e le modalità di accesso al credito, l'area in cui è ubicato l'immobile è comunque tra le zone oggetto di sensibile domanda di appartamenti in vendita.

Descrizione immobile

Gli immobili sono ubicati in Provincia di Napoli, nel Comune di Pozzuoli, loc. Arco Felice, alla Via Raimondo Anecchino,123, poste tra la Strada Principale e la spiaggia, nelle immediate vicinanze del quale è posta la Stazione della Ferrovia Cumana di Arco Felice oltre una fermata delle principali linee di trasporto pubblico urbano, che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città di Pozzuoli o della Città di Napoli. La viabilità risente del traffico cittadino in particolare nelle ore di punta, per la vicinanza di scuole pubbliche, la zona è dotata di alcune aree di parcheggio pubbliche.

Le unità immobiliari in oggetto, poste tra la strada e la spiaggia, godono di una posizione privilegiata con vista sul golfo di Pozzuoli, formata da vari corpi di fabbrica posti su un suolo che presenta una forma a triangolo scaleno con il vertice tronco, sul quale è posto l'accesso che da sulla strada in comune con lo Stabilimento Prysmian (Ex Pirelli) da cui attraversando un passaggio a livello a ridosso della Stazione della Cumana di Arco Felice ci si immette su Via R. Anecchino;

L'area presenta varie quote, dal cancello, percorrendo il lato nord-est del fabbricato principale, il suolo è prevalentemente un terreno in parte adibito ad orto e non vi è più traccia della flora mediterranea spontanea preesistente in loco, tale suolo declina leggermente sino alla piazzola fronte mare, per raggiungere il lato nord-ovest del fabbricato, la quota del suolo si abbassa di circa 1 metro con la presenza

di gradini e balaustre in pietra lungo il bordo superiore, nell'area in parte alberata si nota la presenza di tronchi fuori terra residuo del taglio di alberi e palme, per il resto la zona è in parte cementata ed in parte pavimentata con cubetti di porfido, il fondo risulta sconnesso, rovinato e mancante in molti punti della pavimentazione, le stesse balaustre si presentano in alcuni tratti rotte, lesionate o mancanti, sul lato nord dell'area, dal muro di cinta confinante con la ferrovia, vi è un sottopassaggio pedonale in cemento armato di circa 2,50m di larghezza per 2m di altezza, che si dilunga verso sud per circa 5 o 6 metri all'interno dell'area, da tale passaggio è possibile accedere liberamente alla proprietà direttamente dalla strada, si nota nell'area antistante il fabbricato principale, l'esistenza di un palco realizzato con assi di legno e tubi metallici, a ridosso di un manufatto a forma di arco in mattoni rossi;

L'Accesso originario si presenta con quattro colonne a base quadra, disposte a due per lato distanti circa 3 metri sorreggenti un cancello in ferro battuto a due ante (una per lato) il tutto in stato di abbandono e completamente inutilizzabile come parte dell'originaria recinzione ancora esistente, dall'esterno del cancello, vi è lungo il muro a sinistra del primo un secondo accesso, con cancello in ferro di fattura moderna è transitabile;

Entrando nell'area, alla destra dell'ingresso è posto un manufatto di forma cubica con tetto piano, interamente in pietra di tufo, composto da unico ambiente con vano porta e vani finestre, privo di infissi, pavimentazione e di impianti, ed in totale stato di abbandono, mancante in grossa parte degli intonaci e finiture originarie ed in molti punti vi sono le pietre di tufo a vista sia all'interno che all'esterno;

Di fronte all'ingresso è posto l'edificio principale, di forma quadrata con corte rettangolare all'interno, disponendosi planimetricamente in senso nord-ovest sud-est, costruito in più fasi, si completa con un appendice di forma rettangolare allungata che si diparte dallo spigolo posto ad est del corpo principale, il tutto composto da due piani fuori terra ad eccezione di una porzione dell'angolo sud verso ovest, che presenta tre livelli sfalzati rispetto ai due livelli principali, l'intero fabbricato si sviluppa secondo la tipologia edilizia costruttiva caratteristica dell'epoca con struttura portante in muratura, con solai di piano in struttura portante originariamente lignea sostituita da travi in ferro nell'intervento di consolidamento su riportato, il tetto si presenta in piano con parapetti, non è stato possibile accedere all'interno in quanto gli accessi sono tompagnati dato lo stato fatiscente e di abbandono del fabbricato, le facciate esterne sono in gran parte prive di intonaci o rifiniture, con le mura in pietra di tufo esposte agli agenti atmosferici ed hai vandali, le facciate di sud-est e sud-ovest al piano terra sono ricoperte di disegni cosiddetti murali con vernici a spruzzo colorate, completamente assenti infissi o porte, il committente dichiara che non vi sono impianti di alcun genere installati e lo stabile è libero da persone ho cose; tale edificio pur avendo gli accessi preclusi da tompagnature, si notano delle aperture di fortuna in alcuni punti e presenza di oggetti e indumenti che evidenziano una possibile presenza all'interno di persone che vi dimorano abitualmente, certa la presenza in uno dei locali al piano terra dell'appendice del corpo di fabbrica posto a sud, di deposito di materiali vari estranei al complesso;

Alla sinistra dell'ingresso a ridosso del muro di cinta confinante con lo Stabilimento Prysmian, vi è un manufatto con tetto piano, posto al piano terra composto da tre ambienti e relativa pertinenza, oltre un locale interrato il cui accesso posto nell'angolo sud-ovest del manufatto, risulta murato, lungo la parete ovest dello stesso è ubicato un locale deposito pertinenziale alle cui spalle vi è una botola metallica chiusa da un lucchetto che da accesso al locale interrato, il tutto realizzato in muratura di tufo, esternamente presenta come per gli altri manufatti, le mura di pietra in gran parte prive di intonaci ed esposte, il committente dichiara che non vi sono impianti di alcun genere installati e lo stabile è libero da persone ho cose, benché lo stato dell'immobile sia fatiscente e dovrebbe essere privo di servizi quali acqua ed elettricità al sopralluogo risulta occupato da una non meglio specificata associazione culturale, che utilizza il manufatto come deposito di materiale affine all'attività della stessa, svolta regolarmente sia negli ambienti interni al manufatto che negli spazzi esterni antistanti; non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile ne al piano interrato per la presenza di cancelli con catene e lucchetto posti agli ingressi, le finestre prive di infissi interni sono precluse da sbarre di ferro.

Alle spalle del sopra descritto manufatto, a circa 10 metri in aderenza al muro sul confine con lo Stabilimento Prysmian, dai documenti catastali forniti dal committente (Planimetria, Mappa e Visura Catastale), viene riportata l'esistenza di un ulteriore manufatto di cui non vi è traccia sul posto.

All'estremità sud dell'area vi è il fronte mare, che confina con la spiaggia, risultante in parte una colmata di cemento e per la maggiore consistenza in terreno incolto e arenile, posta lungo tutto il confine sud tra la proprietà e alla spiaggia demaniale, sul confine tra queste è posta una casamatta in cemento, che risulta essere foce di un condotto interrato che dovrebbe attraversare l'area nel tratto a nord-est del fabbricato principale, per il deflusso di acque di provenienza non specificabile, direttamente sulla spiaggia per poi riversarsi in mare.

Conservazione

Lo stato di conservazione delle unità immobiliari appare fatiscente, sia per quanto riguarda la sua complessità che nelle singole parti, necessita di interventi di recupero totale delle facciate esterne con rifacimento degli intonaci e degli elementi decorativi che lo caratterizzavano, si presume lo stesso per gli spazi interni e per i tetti.

PROFILO TECNICO

Impianti tecnologici e finiture

Il committente dichiara che gli edifici non sono dotati di alcun tipo di impianto: elettrico, idraulico, fecali per i bagni, telefoni o televisioni;

Il committente dichiara che le unità immobiliari non sono dotate di alcuna finitura;

Il committente dichiara che le unità immobiliari non sono dotate dell'Attestato di prestazione energetica (APE)

Determinazione della superficie commerciale

Per la determinazione delle superfici commerciali, vista l'impossibilità di accedere all'interno dei fabbricati come sopra motivato, si procede alla misurazione su planimetria catastale fornita dal committente in formato elettronico (PDF), adeguando tali grafici alle misure perimetrali rilevate sul posto mediante misuratore laser, al fine di ottenere l'esatta consistenza dei beni.

Criteri per il computo delle superfici commerciali **(norme Uni e Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli)**

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), vengono considerate:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini, ecc.;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte viene effettuato con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne non portanti;
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari, la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà comunque eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte si utilizzano i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazzi scoperti;
- b) 35% dei balconi e terrazzi coperti (per coperto si intende chiuso su 3lati);
- c) 35% dei patii e porticati;
- d) 60% delle verande;
- e) 15% dei giardini di appartamento;
- f) 10% dei giardini di ville e villini;
- g) 10% delle cantine e soffitte non abitabili;
- h) dal 25 al 50% delle cantine e soffitte abitabili, non collegate/collegate all'unità principale.

Le quote percentuali indicate possono variare a giudizio dell'agente in rapporto al particolare stato e ubicazione dell'immobile, ai valori tra superfici interne ed esterne e fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che ne caratterizzano il particolare livello di qualità ambientale, I vani scala, gli spazi comuni e le pertinenze in genere, rappresentano accessori delle unità principali e con queste hanno un rapporto di complementarietà commisurabile quindi all'utilità che agli stessi forniscono.

Tabella riepilogo superfici

Descrizione unità	Superficie rilevata Mq	Coefficient e applicato	Superficie parametrata Totale Mq
part. 151 sub 1 Superficie calpestabile interna e tramezzature interne al Fabbricato per Piano	Piano T. 1.587,00 Piano 1. 1.854,00 Piano 2. 98,00	100	3.539,00
part. 151 sub 1 Superficie muratura perimetrale e mura maestre interne al Fabbricato per Piano	Piano T. 654,00 (> 10%) 10%= 158,70 Piano 1. 387,00(> 10%) 10%= 185,40 Piano 2. 49,00 (> 10%) 10%= 9,80	100	353,90
part.151 sub 1 Superficie calpestabile interna alla pertinenza del Fabbricato	24,00	50	12,00
part. 151 sub 1 Superficie muratura perimetrale della pertinenza del Fabbricato	17,78 (> 10%) 10%=2,40	50	1,20
part. 151 sub 1 Corte Interna Esclusiva al Fabbricato	456,00	10	45,60
part. 152 Superficie calpestabile interna e tramezzature interne del Manufatto Piano T pertinenziale alla part. 151	Piano T. 58,00	50	29,00
part. 152 Superficie muratura perimetrale e mura maestre interne Piano T pertinenziale alla part. 151	Piano T. 17,60 (> 10%) 10%= 5,80	50	2,90
Superficie del deposito pertinenza del Manufatto part. 152	6,00	50	3,00
Suolo Catasto terreni Part. 151 pertinenza della Pert. 151 Sub 1 Catasto Fabbricati	10.000,00	10	1000,00
Suolo Catasto terreni Part. 153 pertinenza della Pert. 151 Sub 1 Catasto Fabbricati	29,00	10	2,90
Suolo Catasto terreni Part. 156 pertinenza della Pert. 151 Sub 1 Catasto Fabbricati	2.900,00	10	290,00

Totale superficie commerciale

mq. 5.279,50

Metodo di valutazione

Per la stima dei beni in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare e della peculiarità del bene da stimare, vista l'impossibilità di accertare lo stato interno dei singoli manufatti e dello stato dei lavori come su specificati, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento; In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e la conoscenza dei luoghi.

L'elaborazione della stima ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili nella fattispecie, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile, e il più vicino possibile al valore congruo cioè al più probabile valore di mercato.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale dell'unità citata, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta. Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato" da determinarsi alla data attuale; Per le caratteristiche dei beni da alienare, il metodo di stima scelto per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello della "stima sintetico-comparativa", che determina il valore mediante comparazione dei beni oggetto di stima con transazioni recentemente avvenute relative a beni analoghi e prendendo come riferimento i dati indicati dalla stampa specializzata.

Pertanto si ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa, effettuando indagini circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenendo conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche e dell'interesse per immobili del genere, assumendo informazioni presso l'Agenzia del Territorio e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari) e tenendo in considerazione il particolare momento del mercato immobiliare.

Valutazione sintetico-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, dell' OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, di immobili simili per consistenza e destinazione d'uso posti in vendita su siti web specializzati, nonché dell'esperienza acquisita nel corso dell'attività professionale di Agente Immobiliare; Rilevato lo stato di conservazione dell'immobile in oggetto, è plausibile applicare agli immobili una riduzione del valore di mercato con apposito coefficiente di vetustà. Si ritiene che il coefficiente di vetustà più appropriato, per questo specifico caso, sia pari al 75% del valore a nuovo del bene.

Il valore/mq così ottenuto per la superficie commerciale produrrà il valore dell'unità immobiliare.

Calcolo :

(valore rilevato di immobili in normale stato di conservazione) € **1.685,00** x **75,00%** (coefficiente decrementativo di vetustà) = € **445,00** Valore unitario di stima

(valore unitario di stima) € **445,00** x **5.279,50** (superficie commerciale) = € **2.224.103,00** valore delle unità immobiliari

Conclusioni

Considerando la posizione privilegiata tra l'aerea urbana e la linea di costa, il panorama del golfo di Pozzuoli, le destinazioni urbanistiche previste dal P.R.G. e la natura dei Vincoli posti sugli immobili oggetto della presente stima, per il recupero funzionale, architettonico e paesaggistico del complesso, vista la necessità di salvaguardare l'impianto originario, inteso nel senso della conservazione di tutti gli edifici, che presentano ancor oggi uno stato manutentivo per quanto fatiscente comunque recuperabile con opportune opere di restauro;

La destinazione d'uso che è stata individuata come la più idonea per tutto il complesso è quella di una struttura turistica ricettivo/alberghiera per convegni e meetings, con ampi spazi a verde di pertinenza che possono essere utilizzati per gran parte dell'anno per ricevimenti e meetings, la possibilità di realizzare parcheggi interrati, data la modularità dell'impianto, spazi flessibili per l'accoglienza ma anche per il ristoro ed il relax, tutte queste sono caratteristiche che consentono di trasformare, senza assolutamente stravolgerli, i volumi esistenti in un complesso turistico alberghiero con una forte vocazione per eventi e manifestazioni di vario tipo, destinando le aree fronte mare ad attività turistico marittime, non solo risponde a pieno alla vocazione paesistico ambientale del luogo ma trova nella tipologia architettonica degli edifici un valido punto di partenza che consente alla nuova destinazione d'uso di insediarsi negli edifici stessi senza stravolgerne in alcun modo l'impianto e l'architettura preesistente. Infatti le altezze presenti, il sistema dei percorsi distributivi orizzontali e verticali, in sintesi le geometrie esistenti oggi, sono perfettamente compatibili con la organizzazione di una struttura alberghiera di alto livello, e quindi dotata di una serie di attrezzature e servizi che consentano anche una pluralità di utilizzi, valorizzando e restituendo la possibilità al pubblico di godere del bene storico e culturale; La destinazione d'uso individuata risulterebbe anche la più appetibile sul mercato, suscitando il sicuro interesse di numerosi investitori privati del settore, difficilmente riscontrabile destinando i beni ad altro uso.

In considerazione di quanto sin qui esposto, In relazione alla peculiarità delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e lo stato manutentivo riconoscibili agli immobili e alle aree in esame, e tenuto conto altresì, consta tanto il sia dell'appetibilità che della potenzialità attribuibili allo stesso;

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 dell'uso che si vorrà destinare ai beni, 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.

Il Valutatore



Allegati:

- Estratto di mappa terreni, planimetria e visure catastali
- Ispezione ipotecaria
- Relazioni storico artistiche
- Estratto dal P.R.G. con destinazione d'uso e ambiti
- Estratto del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli
- Scheda OMI valori di zona
- Estratto da pagina web di annunci immobiliari

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**

Foto 1 – Ingresso area



Foto 2 – Manufatto adiacente all'ingresso



Foto 3 – vista lato nord-est fabbricato principale



Foto 4 – vista lato nord-ovest fabbricato principale



Foto 5 – vista lato sud-ovet fabbricato principale



Foto 6 – vista lato sud-est fabbricato principale



Foto 7 – area lato sud tra la proprietà e la spiaggia demaniale e la casamatta delle acque reflue



Foto 8 – area lato sud tra la proprietà e la spiaggia demaniale



Foto 9 – Manufatto posto alla sinistra dell'ingresso



Foto 10 – Manufatto alla sinistra dell'ingresso (lato posteriore con scala accesso locale interrato)



Foto 11 – sottopassaggio pedonale



Foto – 12 panorama dalla proprietà





Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2013

Data: 24/01/2013 - Ora: 15.32.11

Segue

Visura n.: T209662 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di POZZUOLI (Codice: G964)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI Foglio: 79 Particella: 151 Sub.: 1

INTESTATO

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

Unità immobiliare dal 24/01/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	79	151	1			B/1	3	31933 m ²	Euro 41.229,97	Variazione del 24/01/2013 n. 5712.1/2013 in atti dal 24/01/2013 (protocollo n. NA0032662) VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANGCANTE

Indirizzo: VIA RAIMONDO ANNECCHINO n. 123 piano: T-1-2;

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/01/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	79	151	1			B/1	3	31933 m ²	Euro 41.229,97	Variazione del 24/01/2013 n. 5711.1/2013 in atti dal 24/01/2013 (protocollo n. NA0032663) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO

Indirizzo: VIA RAIMONDO ANNECCHINO n. 123 piano: T-1-2;

Situazione degli intestati dal 24/01/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	COMUNE DI NAPOLI con sede in NAPOLI del 24/01/2013 n. 5711.1/2013 in atti dal 24/01/2013 (protocollo n. NA0032663) Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO	80014860938	(1) Proprietà per 1000/1000



* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2013

Data: 24/01/2013 - Ora: 15.32.12

Segne

Visura n.: T209662 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 13/02/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		79	139				B/1	3	31933 m ²	Euro 41.229,97	Variazione del 13/02/2009 n. 9390.1/2009 in atti dal 13/02/2009 (protocollo n. NA0137953) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE	
Indirizzo Annotazioni												
VIA MILISCOLA n. 51 n. 53 n. 55 piano: T-1-2; errato impianto meccanografico della partita 1112 riferiti agli identificativi rettificati d'ufficio a seguito unificazione mappa del 28/02/1984 istanza 1083863/08												

Situazione degli intestati dal 13/02/2009

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	COMUNE DI NAPOLI con sede in NAPOLI	DATA		
1	COMUNE DI NAPOLI con sede in NAPOLI	del 13/02/2009 n. 9390.1/2009 in atti dal 13/02/2009 (protocollo n. NA0137953) Registrazione: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE	80014860938	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 24/01/2013
DATI DERIVANTI DA				
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992				

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente 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	Rendita		
1		49	44				B/1	3	31933 m ²	Euro 41.229,97 L. 79.832.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo Notifica												
VIA MILISCOLA n. 51 n. 53 n. 55 piano: T-1-2;												
Partita 1112 Mod.58												



Agenzia del Territorio
CONIATO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Napoli

Dichiarazione protocollo n. NA0032662 del 24/01/2013
79 - Particella 151 - Subalterno: 1 >
Pianimetria di v.l.v. in Comune di Pozzuoli
Via Raimondo Anneschino

c.v. 123

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 79
Particella: 151
Subalterno: 1

Compilata da:
Arturo Aiello
Esatto all'atto:
Geometri
Prov. Napoli

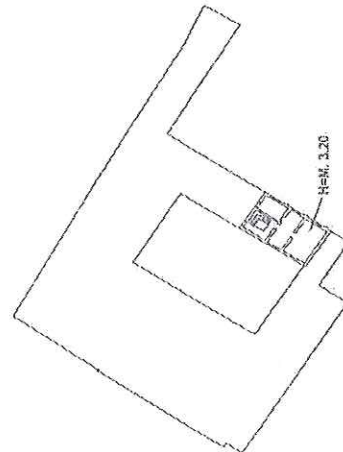
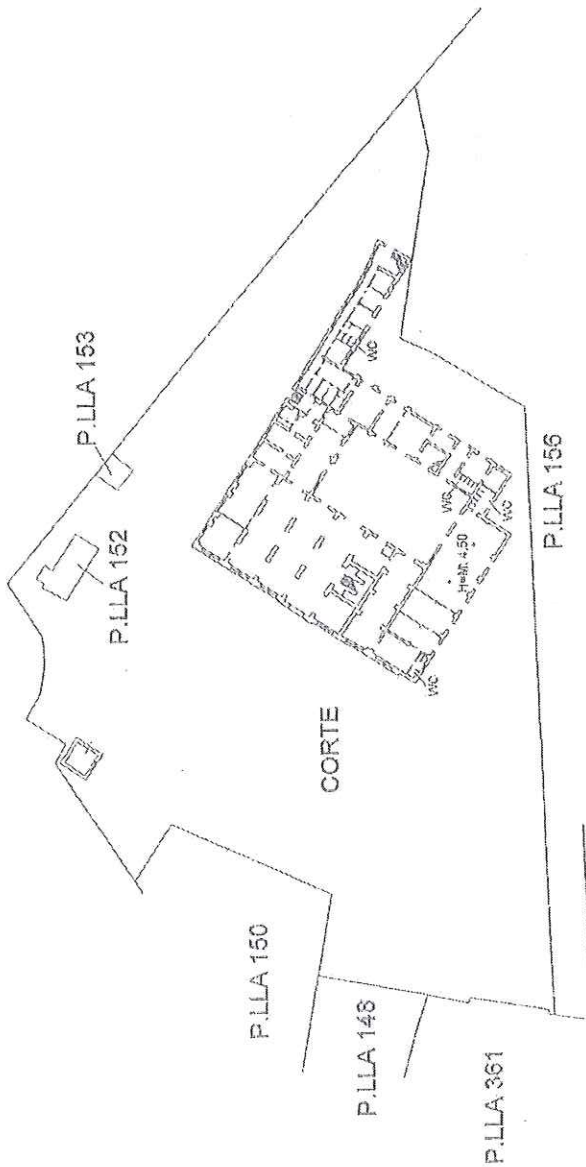
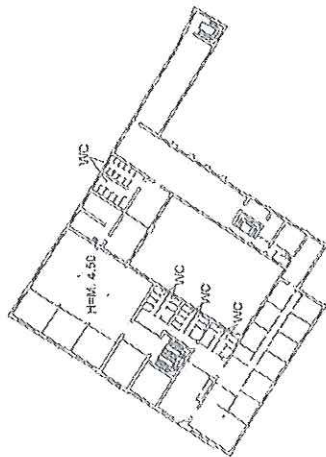
X.4770

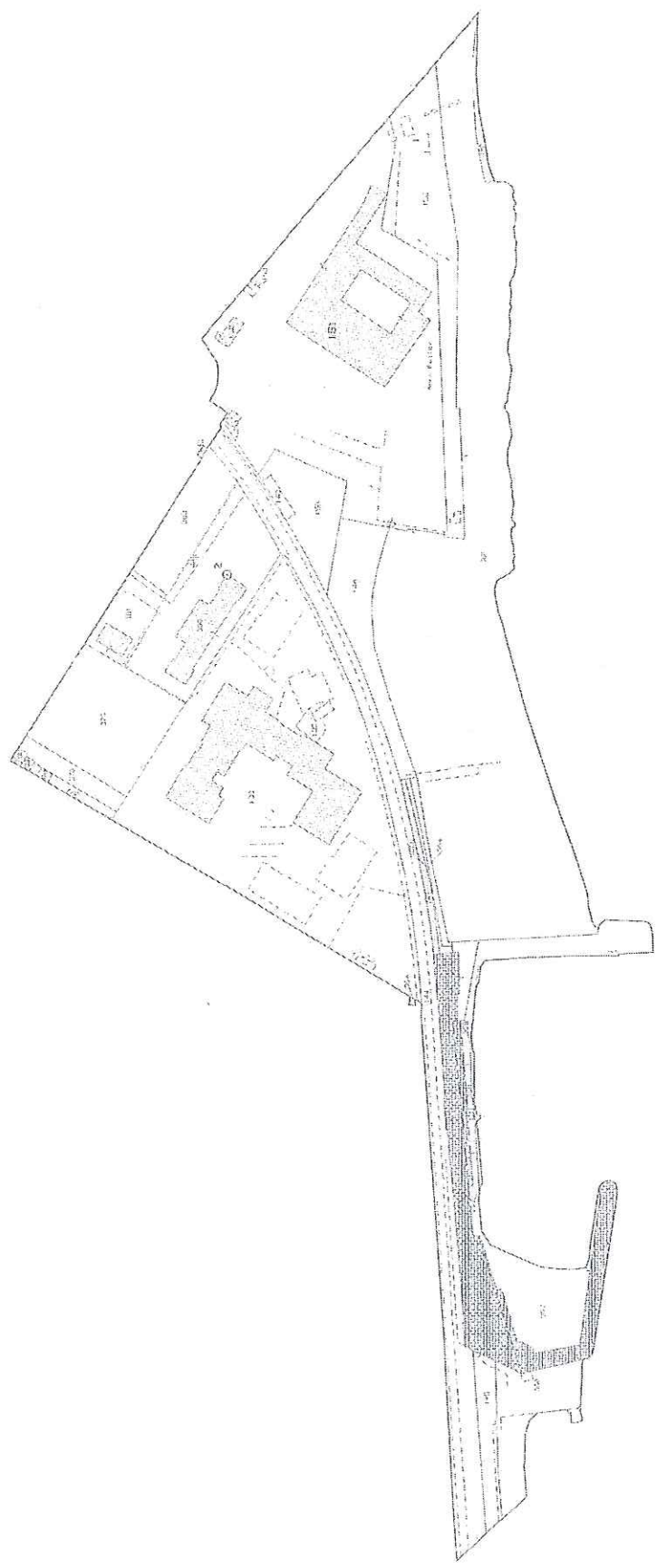
Scala 1:500

PIANTA PIANO PRIMO

PIANTA PIANO TERRA

PIANTA PIANO SECONDO





151 - TAMSU



Data: 08/05/2017 - Ora: 11.33.24 Segue

Visura n.: T113870 Pag: 1

Visura storica per immobile

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/05/2017

Dati della richiesta	Comune di POZZUOLI (Codice: G964)	
Catasto Terreni	Provincia di NAPOLI	
	Foglio: 79 Particella: 151	

Area di enti urbani e promiscui dal 16/01/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	79	151		-	ENTE URBANO	1 19 28			Tipo mappale del 16/01/2013 protocollo n. NA0020454 in atti dal 16/01/2013 presentato il 16/01/2013 (n. 20454.1/2013)
Notifica di immobile: comprende il fg. 79 n. 155.154 Annotazioni Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 79 particella 155 - foglio 79 particella 154									

Area di enti urbani e promiscui dal 12/05/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	79	151		-	ENTE URBANO	03 11			RIORDINO FONDARIO del 01/01/1999 protocollo n. 456040 in atti del 12/05/2003 (n. 74.1/1999)
Notifica di immobile: comprende il fg. 79 n. 155.154 Annotazioni Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 79 particella 155 - foglio 79 particella 154									



Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 79 particella 155 - foglio 79 particella 138 - foglio 79 particella 139 - foglio 79 particella 140 - foglio 79 particella 141 - foglio 79 particella 142 - foglio 79 particella 146 - foglio 79 particella 147 - foglio 79 particella 148 - foglio 79 particella 149 - foglio 79 particella 152 - foglio 79 particella 153 - foglio 79 particella 154 - foglio 79 particella 155 - foglio 79 particella 88 - foglio 79 particella 89 - foglio 79 particella 90



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/05/2017

Data: 08/05/2017 - Ora: 11.33.24

Fine

Visura n.: T113870 Pag: 2

Area di enti urbani e promiscui dal 06/05/1974

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	79	151			ENTE URBANO	03 08			VERIFICA STRAORDINARIA del 06/05/1974 in atti dal 15/06/1974 (n. 39474)
Notificati									
Partita									

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 79 particella 149 - foglio 79 particella 154

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	79	151			ENTE URBANO	03 60			Impianto meccanografico del 02/01/1972
Notificati									
Partita									

Unità immobiliari n. 1

Misura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/05/2017 - Ora: 11.30.43

Fine

Visura storica per immobile

Visura n.: T111893 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/05/2017

Dati della richiesta	Comune di POZZUOLI (Codice: G964)	
Catasto Terreni	Provincia di NAPOLI	
	Foglio: 79 Particella: 152	

Area di enti urbani e promiscui dal 12/05/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI		Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito	Dati Derivanti da
	Foglio	Particella			Superficie(m²)	Deduz		
1	79	152	-	ENTE URBANO	ha are ca	00 80		RIORDINO FONDARIO del 01/01/1999 protocollo n. 436040 in atti dal 12/05/2003 (n. 74.1/1999)
Notifica		Partita		I				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 79 particella 155 - foglio 79 particella 138 - foglio 79 particella 139 - foglio 79 particella 140 - foglio 79 particella 141 - foglio 79 particella 142 - foglio 79 particella 146 - foglio 79 particella 147 - foglio 79 particella 149 - foglio 79 particella 151 - foglio 79 particella 153 - foglio 79 particella 154 - foglio 79 particella 155 - foglio 79 particella 88 - foglio 79 particella 89 - foglio 79 particella 90

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI		Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito	Dati Derivanti da
	Foglio	Particella			Superficie(m²)	Deduz		
1	79	152	-	ENTE URBANO	ha are ca	00 84		Impianto meccanografico del 02/01/1972
Notifica		Partita		I				

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 08/05/2017 - Ora: 11.31.17

Fine

Visura n.: T112315 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meceanografico al 08/05/2017

Dati della richiesta	Comune di POZZUOLI (Codice: G964)
Catasto Terreni	Provincia di NAPOLI Foglio: 79 Particella: 153

Area di enti urbani e promiscui dal 12/05/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz		Reddito	Dominicale	Agrario	
1	79	153	-	-	ENTE URBANO	00 29						RIORDINO FONDARIO del 01/01/1999 protocollo n. 436040 in atti dal 12/05/2003 (n. 74.1/1999)
Notifica											1	

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 79 particella 135 - foglio 79 particella 138 - foglio 79 particella 139 - foglio 79 particella 140 - foglio 79 particella 141 - foglio 79 particella 142 - foglio 79 particella 146 - foglio 79 particella 147 - foglio 79 particella 149 - foglio 79 particella 151 - foglio 79 particella 152 - foglio 79 particella 154 - foglio 79 particella 155 - foglio 79 particella 88 - foglio 79 particella 89 - foglio 79 particella 90

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meceanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz		Reddito	Dominicale	Agrario	
1	79	153	-	-	ENTE URBANO	00 28						Impianto meceanografico del 02/01/1972
Notifica											1	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 08/05/2017 - Ora: 11:29:58

Fine

Visura n.: T111361 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meceanografico al 08/05/2017

Dati della richiesta	Comune di POZZUOLI (Codice: G964)
Catasto Terreni	Provincia di NAPOLI Foglio: 79 Particella: 156

INTESTATO

1	ASILO VITTORIO EMANUELE TERZO PER ORFANI E FANCIULLI ABBANDONATI	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	--	------------------------------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meceanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz		Reddito
1	79	156	-	-	INCOLT STER	ha are ca 29 50			Dominicale Agrario
Notifica				Partita	2838			Impianto meceanografico del 02/01/1972	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meceanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ASILO VITTORIO EMANUELE TERZO PER ORFANI E FANCIULLI ABBANDONATI Impianto meceanografico del 02/01/1972		(1) Proprieta' per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ispezione telematica esente per fini istituzionali

Motivazione Altri fini istituzionali

n. T 117155 del 08/05/2017

Inizio ispezione 08/05/2017 11:37:54

Richiedente DCISVT

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 12464

Registro particolare n. 9185

Presentazione n. 80 del 21/03/2013

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO
Data 20/02/2013 Numero di repertorio 6543
Pubblico ufficiale DIR. REG. BB.CC.PAES. DELLA CAMPANIA Codice fiscale 94220470630
Sede NAPOLI (NA)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO
Descrizione 400 AUTORIZZAZIONE AD ALIENARE
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente SOPRINTENDENZA B.A.P.S.A.E. DI
NAPOLI E PROVINCIA
Indirizzo PIAZZA PLEBISCITO 1 - NAPOLI

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G964 - POZZUOLI (NA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 79
Natura B1 - COLLEGI, OSPIZI,
CONVENTI, CASERME

Particella 151 Subalterno 1
Consistenza -

Ispezione telematica esente per fini istituzionali

Motivazione Altri fini istituzionali

n. T 117155 del 08/05/2017

Inizio ispezione 08/05/2017 11:37:54

Richiedente DCISVT

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 12464

Registro particolare n. 9185

Presentazione n. 80 del 21/03/2013

ESPRESSAMENTE CITATE NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA.





MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI
*Soprintendenza per i Beni Architettonici
 e per il Paesaggio
 e per il Patrimonio Storico, Artistico
 ed Etnoantropologico
 di Napoli e Provincia*



ALLEGATO ALLA NOTA
 007245 09.03.07
 SOPRINTENDENZA B.A.P. - P.S.A.O.
 DI NAPOLI E PROVINCIA

POZZUOLI (NA). Unità immobiliare sita alla via Raimondo Anneschino, 123
 (Locale di servizio dell'ex Convitto San Paolo)

Relazione storico-artistica

L'edificio in oggetto è sito nel Comune di Pozzuoli, in prossimità dello stabilimento Pirelli e della Stazione di Arco Felice della Ferrovia Cumana. Nato come elemento di servizio per la manutenzione del contiguo ex Convitto San Paolo e dei suoi spazi esterni, è stato sin dall'inizio concepito come semplice deposito posto lungo la recinzione metallica che divide i giardini del complesso dalla via Raimondo Anneschino su cui è posizionato il suo accesso.

Dall'analisi della cartografia storica della zona, dei materiali strutturali e di finitura impiegati e dei caratteri architettonici l'edificio, come il vicino Convitto, è ascrivibile al tardo Ottocento, quando l'intera area viene interessata dalla realizzazione di edifici di pubblica utilità. L'impaginato di facciata e il ricorso a stili classici come le bugne angolari e di contorno alle aperture sono infatti ascrivibili al lessico architettonico di tale periodo, nel quale, segnatamente per tipologie civili ad uso pubblico, si faceva ampio ricorso a elementi di un classicismo di ispirazione neo-rinascimentale. Ad un solo livello fuori terra, l'immobile si presenta come un semplice cubo-parallelepipedo coperto da un tetto. Presenta aperture a trabeazione rettilinea disposte una per lato, recentemente tamponate con muratura di tufo per impedire l'accesso. Le strutture portanti verticali sono in muratura di tufo giallo napoletano; la struttura orizzontale, costituita dal solato piano di copertura, è in putrelle e tavelloni. L'edificio, anche a causa della permanenza fino ad epoca recente della sua destinazione d'uso originaria, non ha subito significative trasformazioni dall'epoca della sua costruzione.

FONTI CARTOGRAFICHE

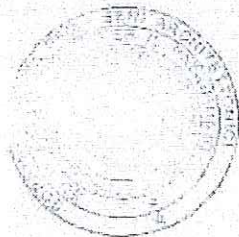
Topografia dell'agro napoletano con le sue allianze di Giovanni Antonio Rizzi Zamoni, Stamperia Reale, Napoli 1793

FONTI BIBLIOGRAFICHE

- De Iorio, Guida di Pozzuoli e contorni, Napoli 1822
- L. Palatino, Storia di Pozzuoli e contorni, Napoli 1826
- L. de Fraja Frangipane, Sulla denominazione delle vie nell'abitato di Pozzuoli, Napoli 1900
- R. Anneschino, Storia di Pozzuoli e della zona Flegrea, tied. Pozzuoli 1960
- R. Pane, Virgilio e i Campi Flegrei, Napoli 1981
- L. Pesciotti - P. Milano, I campi flegrei. Luoghi, formazioni e trasformazione della città, Napoli 1987
- Mauro, Saggi storici sui Campi Flegrei, Napoli 2003
- M. D'Antonio, Campi Flegrei. Guida alla scoperta delle terre di fuoco, Napoli 2003
- S. Di Liello, Il paesaggio del Campi Flegrei. Realtà e metafora, Electa Napoli 2005

Il Relatore
 (arch. Cosimo Tari)

Tari



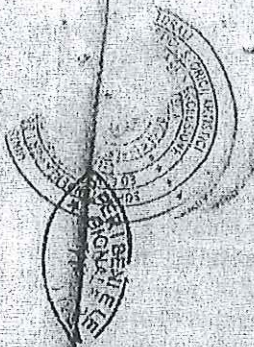
Visto
 Il Soprintendente
 (arch. Enrico Guglielmo)

Guglielmo



VISTO

[Signature]



Ministero per i Beni e le Attività Culturali
 Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per Napoli e Provincia*

ALLEGATO ALLA NOTA
 020672 03.08.11
 SOPRINTENDENZA B.A.P. P.S.A.D.
 DI NAPOLI E PROVINCIA

Pozzuoli (Na) – Ex Convitto San Paolo – Via Anecchino 123

Relazione storico-artistica

Il complesso immobiliare "ex Convitto San Paolo" è ubicato in prossimità dello stabilimento Prysman (ex Pirelli), in un'area compresa tra la stazione della Ferrovia Cumana di Arco Felice e la linea di costa, in posizione baricentrica nel golfo di Pozzuoli. La consultazione delle fonti bibliografiche, iconografiche e cartografiche consente di escludere la presenza di preesistenze edilizie anteriori al 1900 sul sito in esame. Infatti fino al 1907, epoca di elaborazione della *Carte des monuments antiques et des ruines de Pouzzoles*, redatta dal Dubois, il sito non era interessato da alcuna edificazione. Solo successivamente, nella carta del 1910 relativa alla formulazione del *Piano regolatore e di ampliamento di Pozzuoli*, si individuano le prime tracce di edificazione nelle aree prossime ai cantieri Armstrong.

Durante il primo conflitto mondiale veniva istituito il "Comitato per i figli dei richiamati orfani di madre" con sede a Napoli, trasformato dopo il conflitto in "Asilo permanente". Nel 1925 l'amministrazione dell'Ente fondò in Arco Felice una colonia marina, dando origine al complesso immobiliare in esame, passato in seguito all'Ente Collegi Riuniti "Principe di Napoli". Allo scioglimento di quest'ultimo, nel 1981 i beni e le funzioni furono trasferiti al Comune di Napoli e, dopo gli eventi sismici del 1980 ed il successivo bradisismo, l'istituto venne dichiarato inagibile. Parziali interventi di risanamento statico sono stati effettuati dal Provveditorato alle Opere Pubbliche di Napoli nei primi anni '90 del secolo scorso ed attualmente l'intero complesso è in disuso.

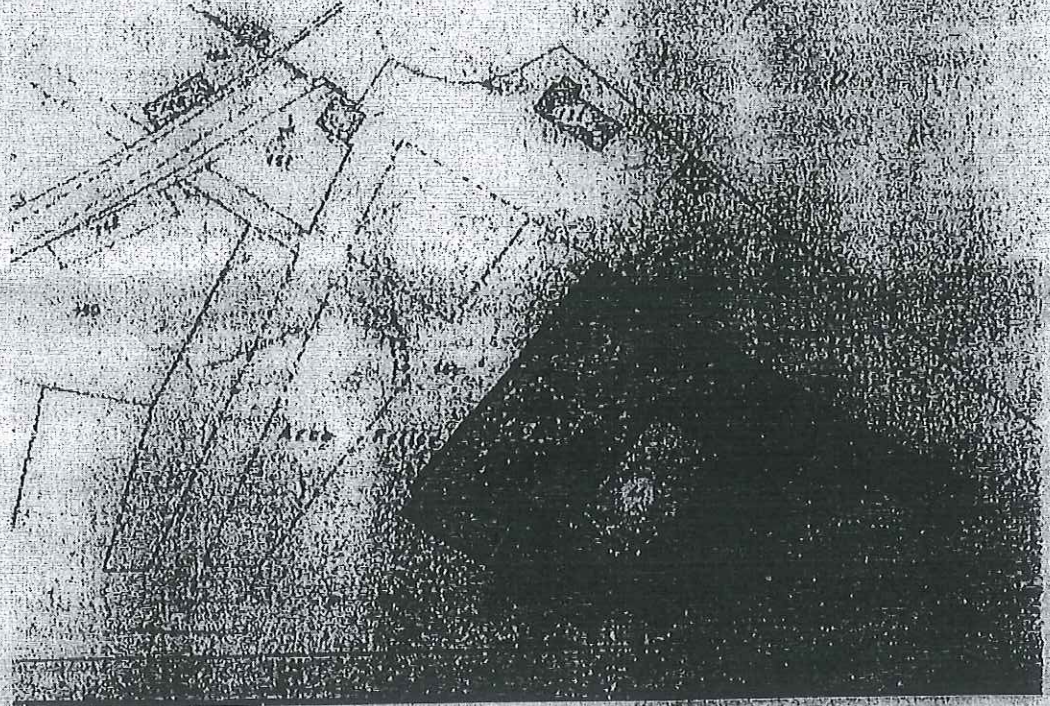
L'edificio si compone prevalentemente di due piani fuori terra e presenta una forma pressoché quadrata con corte rettangolare, disponendosi planimetricamente in senso nord-ovest sud-est. L'impianto definitivo, risultato di più fasi costruttive, si completa con un'appendice dalla pianta rettangolare allungata che si diparte dallo spigolo disposto ad est del corpo di fabbrica principale.

Nel complesso, l'immobile presenta i caratteri tipici dell'edilizia pubblica di quel periodo destinata a funzioni educative che, secondo i canoni del tardo eclettismo, rivisita per tale tipologia gli stili del classicismo neo-rinascimentale. L'edificio presenta uno schema compositivo rigidamente simmetrico in tutte le facciate, dove si nota l'uso di elementi decorativi di derivazione classica, chiaramente leggibili nonostante alcune manomissioni ed un generale stato di degrado.

Il fronte nord-occidentale, dove è ubicato l'ingresso principale sottolineato da un portale con arco a tutto sesto in pietra modanata, presenta in asse allo stesso una trifora ed a coronamento della facciata un timpano triangolare sottolineato da cornici in stucco secondo un motivo ricorrente nel repertorio ornamentale del periodo. Le aperture delle facciate del corpo principale si caratterizzano per la particolare disposizione a bifora sottolineata da cornici con capo-chiave in stucco sommontate da un'unica cimasa. Il primo livello presenta un bugnato a filari orizzontali interrotto nei cantonali. I fronti dei corpi aggiunti sono anch'essi caratterizzati da una impostazione classicheggiante, sebbene di disegno più semplice, presentando bucaure quadrangolari al piano terra e ad arco ribassato al primo piano.

Le strutture portanti verticali sono in muratura di tufo giallo napoletano, le strutture orizzontali originarie, in putrelle di ferro e spaccatele di tufo, sono state in parte sostituite durante i ricordati interventi del Provveditorato.

* con esclusione della città di Napoli per la competenza in materia di beni storici, artistici ed etnoantropologici



Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Soprintendenza per i Beni Architettonici
Paesaggistici, Storici, Artistici ed
Etnoantropologico per Napoli e Provincia

ALLEGATO ALLA NOTA
020672 03.08.11
SOPRINTENDENZA BAP - PSAD
DI NAPOLI E PROVINCIA

Pozzuoli (NA) – Ex Convitto San Paolo – Via Anecchino, n. 123
Foglio 79, part. 44.

Visto: **IL SOPRINTENDENTE**
(arch. Stefano Gizzi)



VISTO: **IL DIRETTORE REGIONALE**
Gregorio ANGELINI



COMUNE DI POZZUOLI (NA)



PIANO REGOLATORE GENERALE

LEGGI 17.8.1942 N. 1150 E 6.8.67 N. 765, D.M. 2.4.1968 N. 1441
LEGGE REGIONE CAMPANIA 20.3.1982 N.14

CON LE MODIFICHE E INTEGRAZIONI DI CUI ALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO PROVINCIALE N.48 DEL 26.6.2001
E AL DECRETO DI APPROVAZIONE DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI NAPOLI N.69 DEL 23.1.2002

ELABORATO

P4.045.00

NORME DI ATTUAZIONE

PROGETTISTI:

PROF. ARCH. LORETO COLOMBO
DOTT. ARCH. ELIO GARGIULO

CONSULENZA GIURIDICA:

AVV. VALERIO BARONE

DATA

GENNAIO 2003



lavanderie e stiratorie, necessari per la funzionalità dei complessi.

E' obbligatoria la sistemazione a verde delle pertinenze esterne, nonchè la realizzazione di parcheggi, in superficie per le scuole e anche a quota interrata; in misura non inferiore al 30% della superficie lorda complessiva di solaio dei fabbricati, per le altre destinazioni;

per gli altri usi previsti: ristrutturazione edilizia senza aumento della superficie utile.

Per il palazzo, la torre e il passaggio Toledo: restauro e risanamento conservativo.

Usi previsti: destinazioni a funzioni culturali.

Strumento esecutivo: P.E.C. ovvero P.P.E.

Art. 54 - Zona I. Istituzioni religiose, sociali e assistenziali.

La zona I comprende gli edifici e le relative aree di pertinenza del Villaggio del Fanciullo, della Cittadella Apostolica, delle Suore della Carità e di San Gennaro.

I complessi sono destinati alle attività ricettive connesse alle finalità istituzionali, assistenziali, dell'istruzione e formazione e ai servizi connessi nonchè alle attività di cui all'art. 5, 1 comma, lett. b) delle N.T.A..

E' consentito l'intervento diretto, per singole unità immobiliari, per le opere di cui al precedente art. 2, 3° comma, punti 1, 2, 3 e 4.

E' fatto obbligo di sistemazione a verde delle aree di pertinenza e di realizzazione di parcheggi nella misura minima del 20% della superficie lorda complessiva di solaio dei fabbricati.

Strumento esecutivo: I.D.

A1 - Flegreo

A1 • POZZUOLI

Superficie (in kmq) 43,21 • densità abitanti (per kmq) 1058

Tipologie	ABITAZIONI		BOX		NEGOZI		CAPANNONI	
	V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.
Zone								
CENTRO	2900	8,50	3300	7,00	4600	12,00	n.d.	n.d.
Centrale di pregio - Litoranea	3100	8,50	3300	7,00	4600	12,00	n.d.	n.d.
SEMICENTRO	1500	5,50	1000	4,50	2400	8,50	700	5,50
Zona Industriale - Via Campana	1500	5,50	1000	4,50	2400	8,50	700	5,50
Arco Felice	2800	8,00	2000	6,00	3400	9,50	700	5,50
Lago d'Averno - Monte Nuovo	2700	6,00	2000	6,00	2700	6,00	700	5,50
Monte Russo - Totano	1800	5,00	2000	5,50	2400	6,00	600	5,00
Lucrino	2500	7,00	2300	6,00	2800	7,00	600	5,00
Pozzuoli alta - Variante Solfatara - Olivetti	2700	8,00	2200	6,00	2900	8,00	1000	6,00
Via Campana - P.co De Luca	1900	6,00	2000	5,00	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
San Martino L'Abazia	2800	6,50	2000	5,00	n.d.	n.d.	1000	6,00
Accademia Aeronautica	2900	8,00	2200	6,00	3100	7,00	n.d.	n.d.
Monterusciello	1600	5,00	2000	3,00	2400	6,00	600	5,00
PERIFERIA	1800	4,50	1600	4,50	1800	6,00	900	6,00
Acropoli di Cuma - Lidi di Licola	1800	4,50	1600	4,50	1800	6,00	900	6,00
Arco Felice Vecchio - Cuma - La Schiana	1700	4,50	1900	4,50	1900	6,00	900	6,00
Carney Park - Campiglione	1800	5,50	1900	4,50	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Licola Borgo	1000	4,50	1000	3,00	1300	4,50	n.d.	n.d.
Montagna Spaccata	1400	5,50	1200	3,00	1800	6,00	800	5,00
P.co Cuma - P.co Azzurro	2800	8,50	2300	5,50	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Solfatara - Pisciarelli	1700	5,50	2300	4,50	1800	8,00	900	6,00
Licola Mare	900	3,00	900	3,00	1000	4,50	n.d.	n.d.

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

A1 •

Tipologie

Zone

CENTRO P.zza G. Via Min. Via Luc.

SEMICENTRO Via Riss. Via Aug.

Loc. Co. Viale C.

Via Mil. Via Dra.

Torre Co. Via Bell.

PERIFERIA St. del c. Via Stuf.

LISTINO UFFICIALE Valori del

A1 •

Tipologie

Zone

CENTRO C.so Ga. Via Pan.

SEMICENTRO Via Pan. Via Mar.

Via Filia. Via Torr.

PERIFERIA St. Prov. St. Prov.

St. Prov. Loc. Torr.

LISTINO UFFICIALE Valori del

AVVERTE

Le quotaz purament una valuta essere con I valori ri singolo ca alla qualita Pertanto, il ricorso a del settore

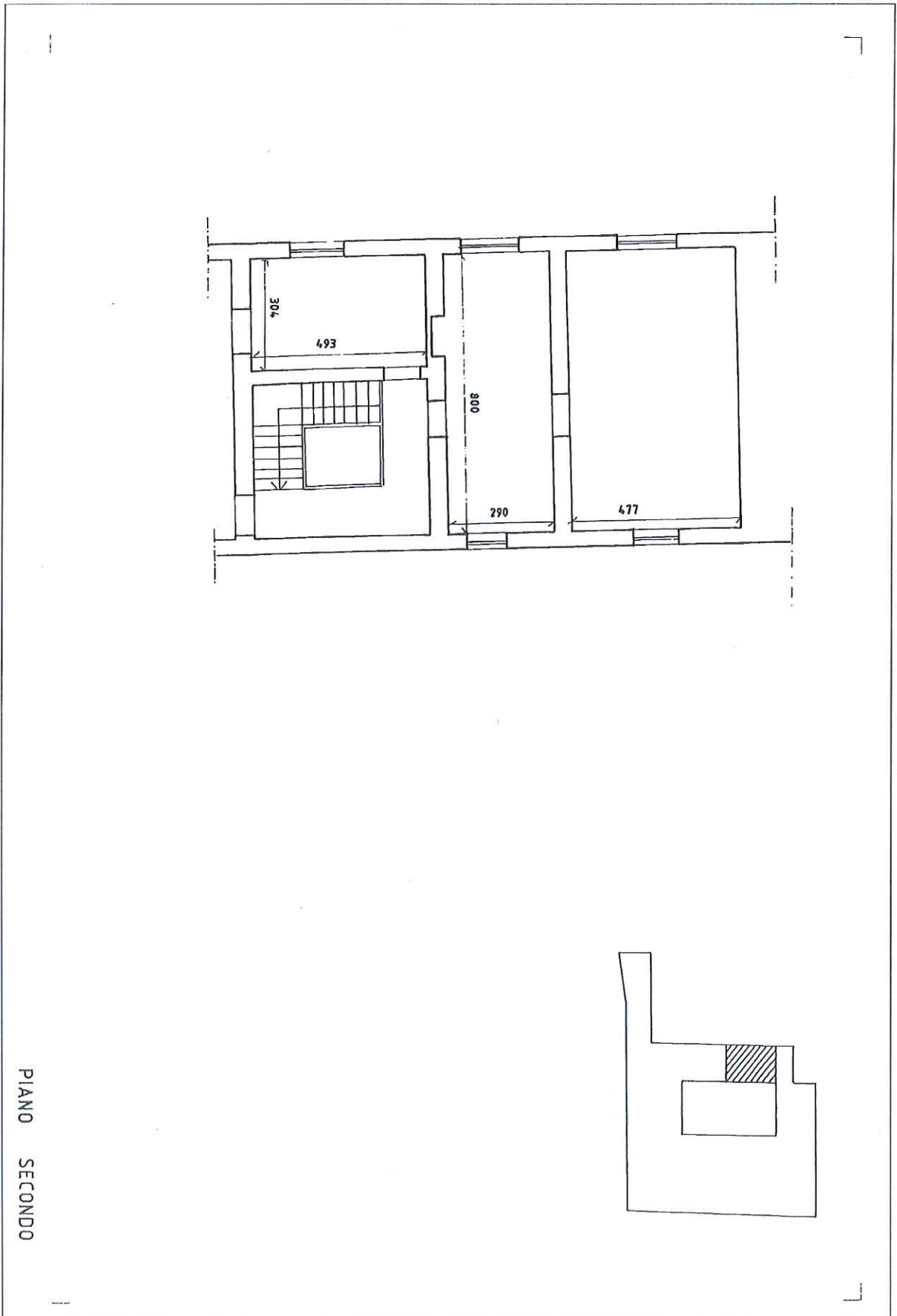


PLANIMETRIE

SITO 4

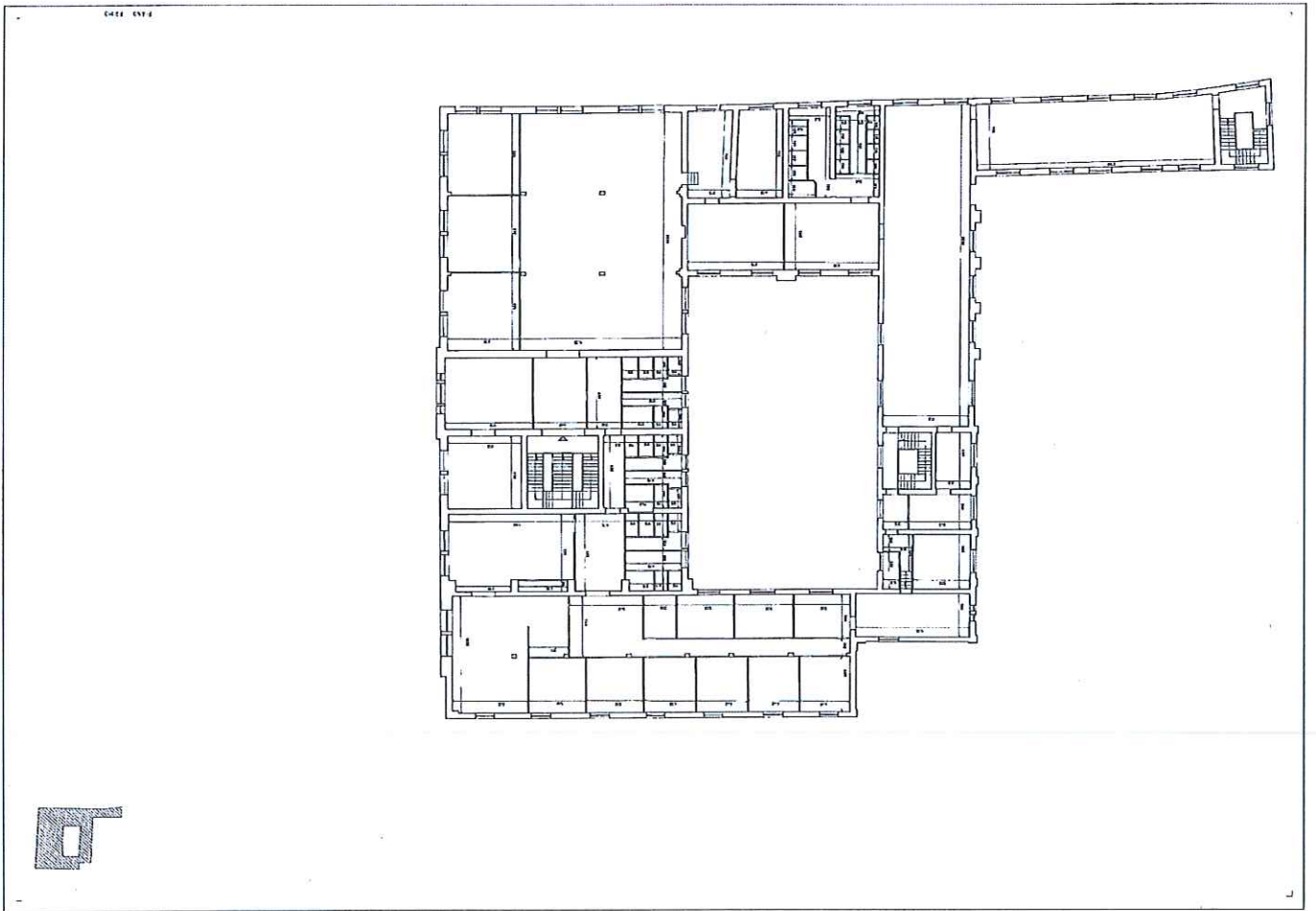
1

700402001

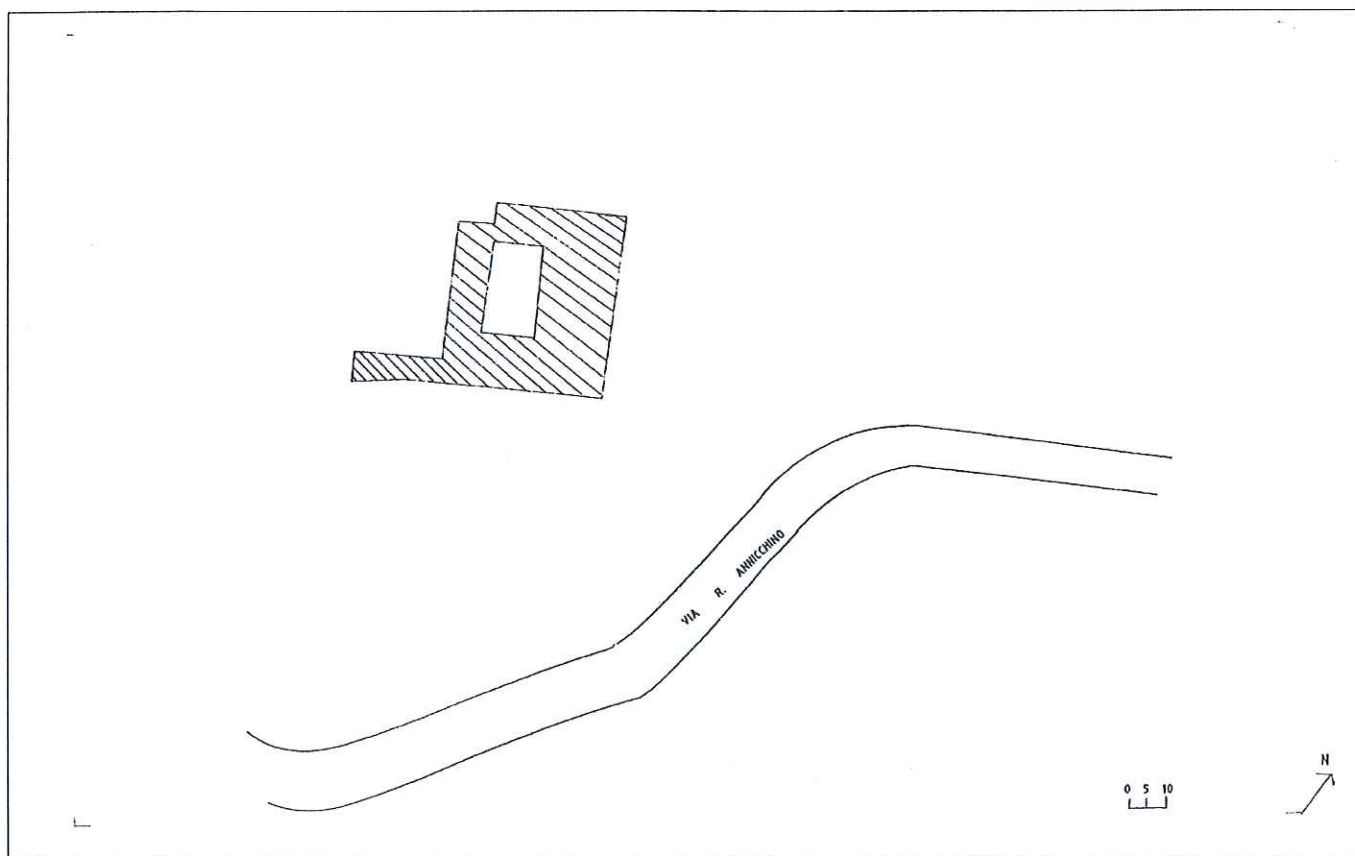


PIANO SECONDO

700402001

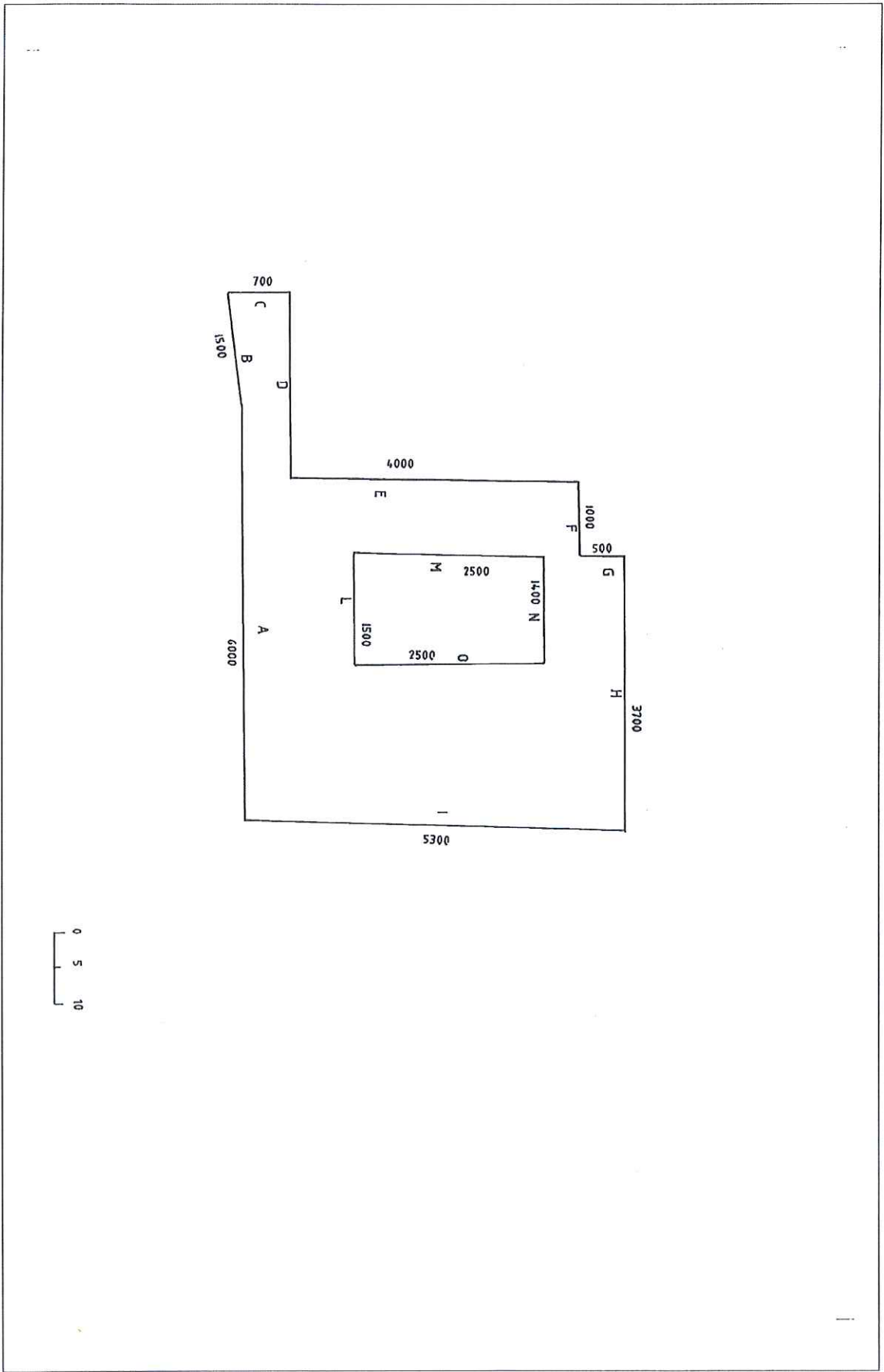


I00402001



SITO 1

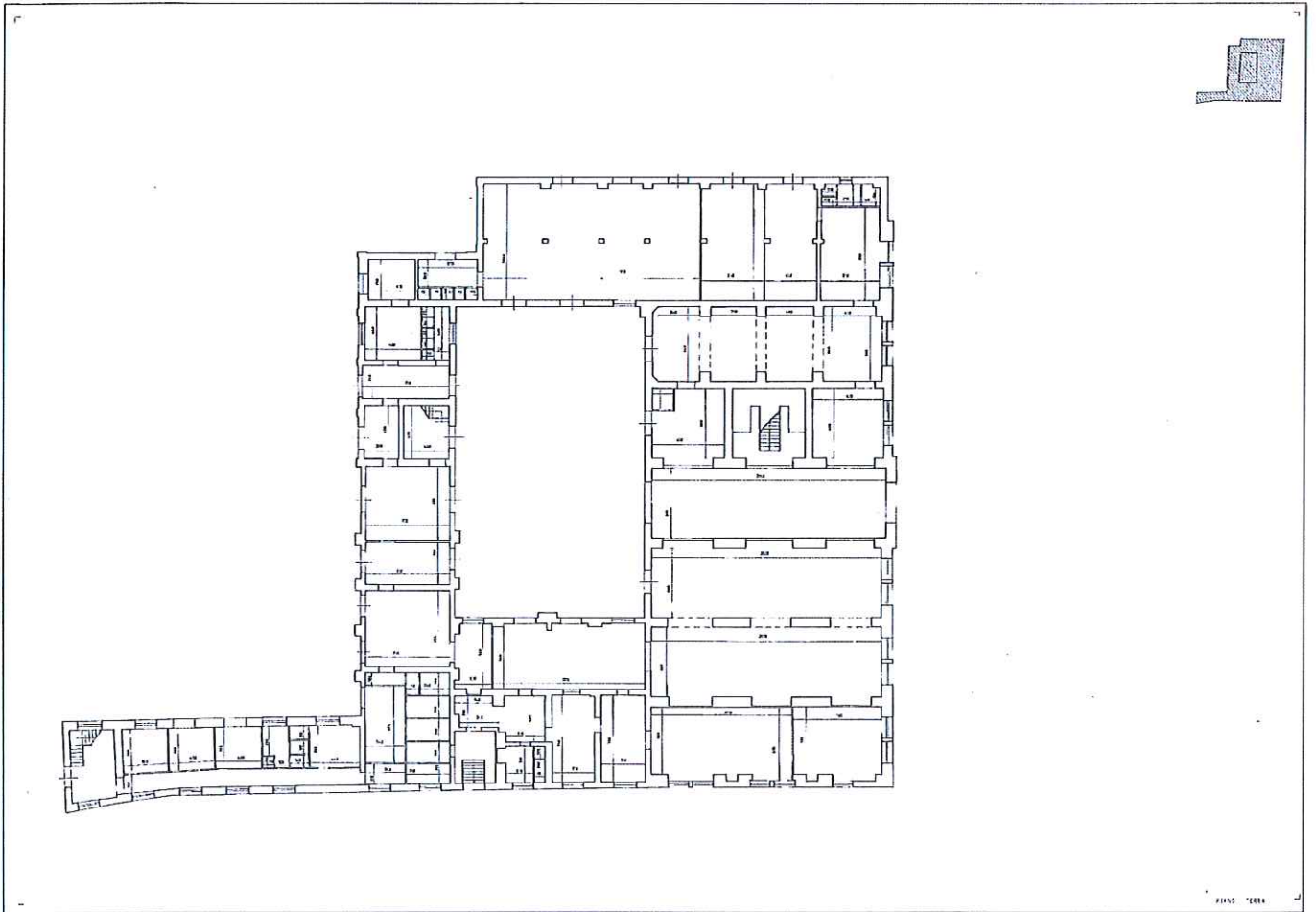
100402001



SITO 1

5

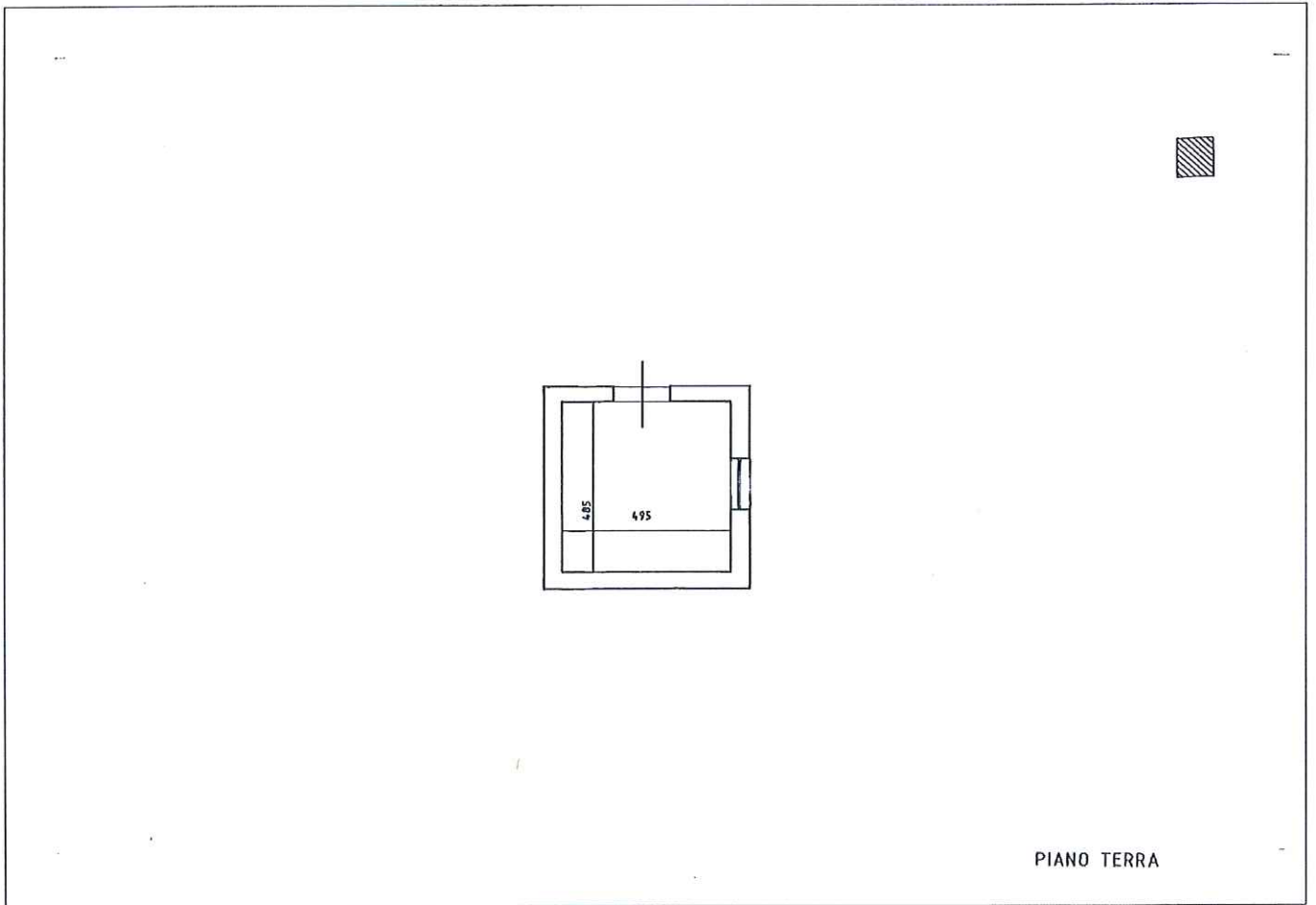
700402001

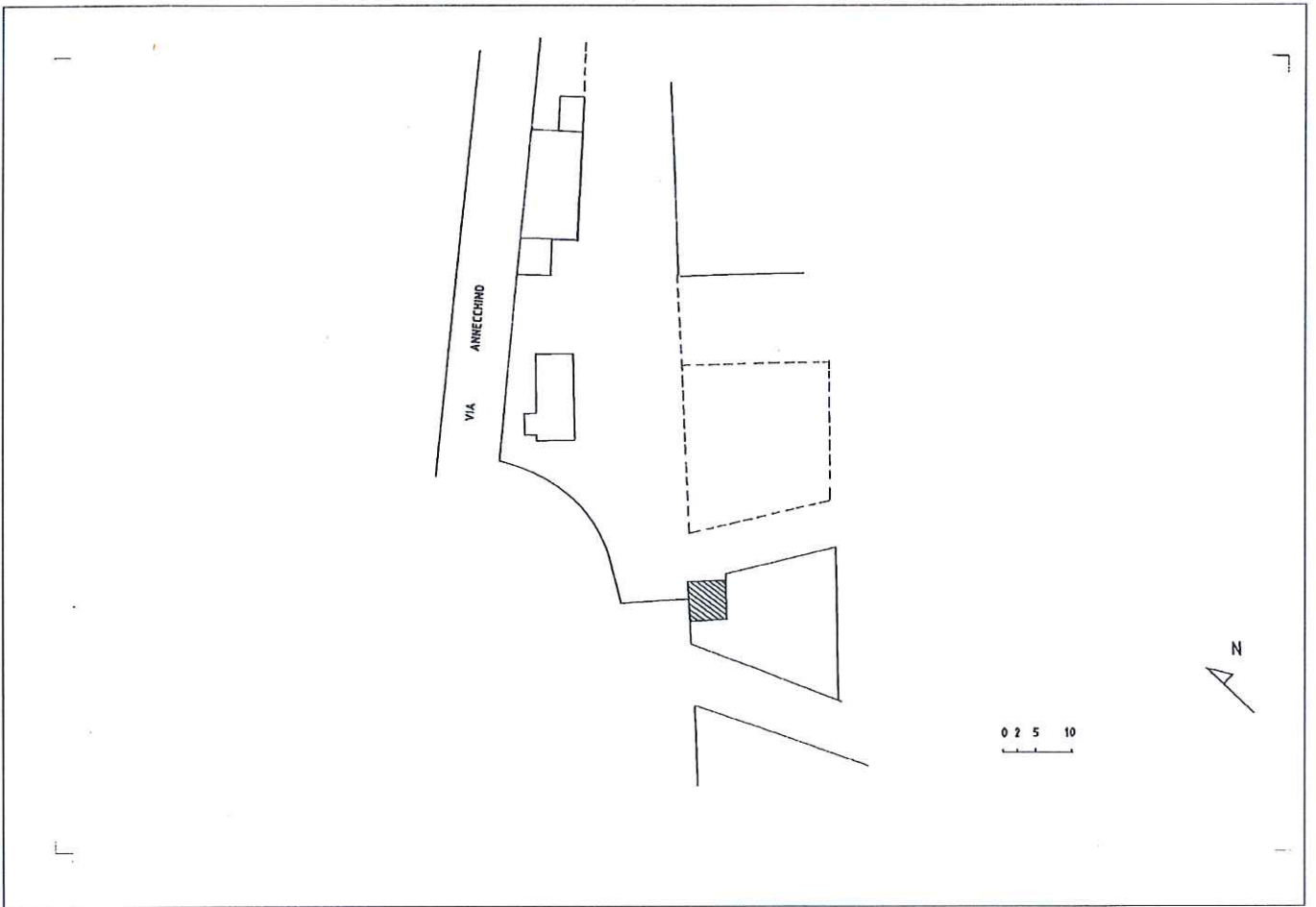


SITO 1

1

BU 700405 001

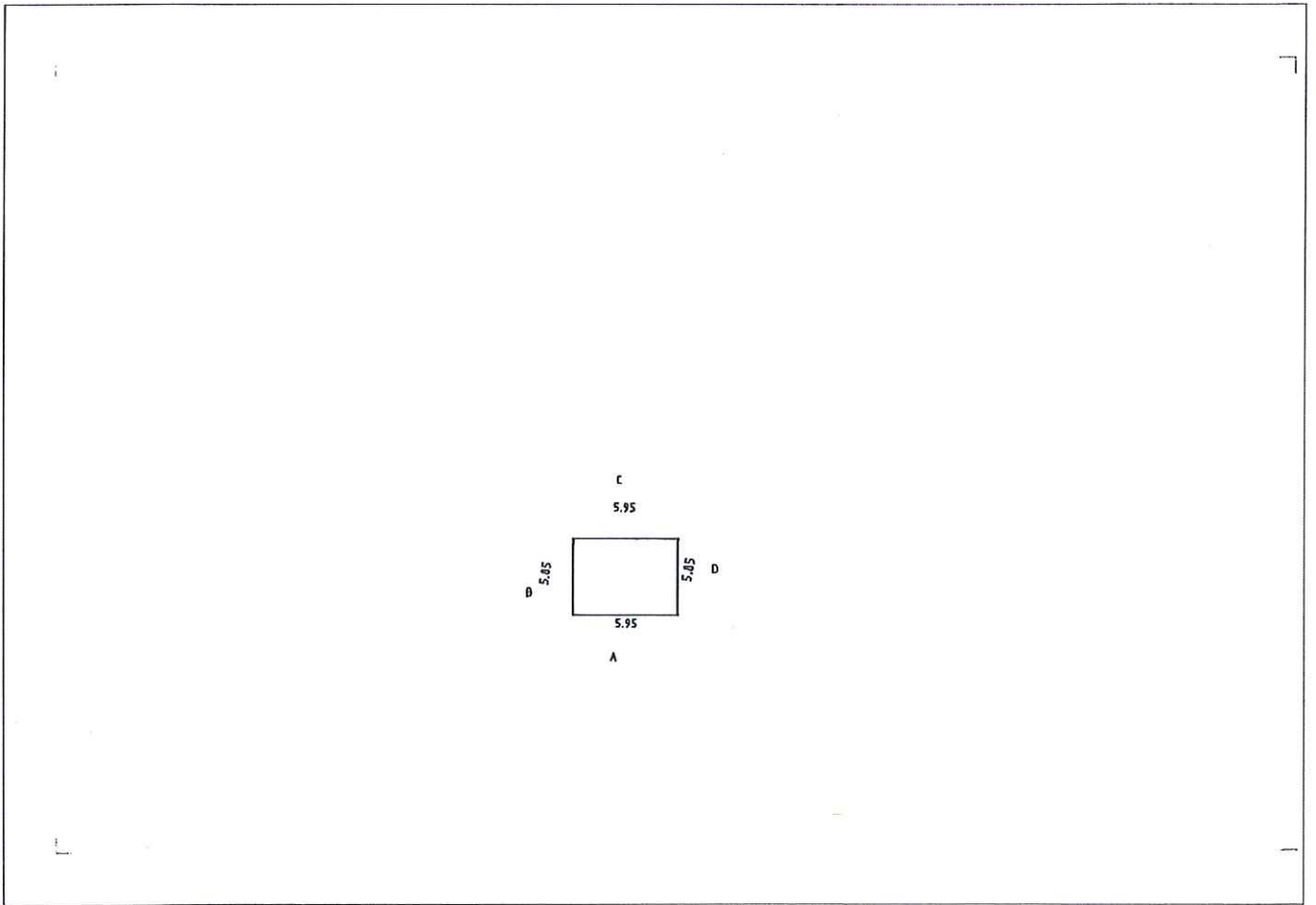




SITO 1

3

F00405001



VISURE CATASTALI



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2013

Data: 24/01/2013 - Ora: 15.32.11

Visura n.: T209662 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Comune di POZZUOLI (Codice: G964)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI Foglio: 79 Particella: 151 Sub.: 1

INTESTATO

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

Unità immobiliare dal 24/01/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		79	151	1			B/1	3	31933 m ²	Euro 41.229,97	Variazione del 24/01/2013 n. 5712 .1/2013 in atti dal 24/01/2013 (protocollo n. NA0032662) VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE
Indirizzo VIA RAIMONDO ANNECCHINO n. 123 piano: T-1-2;											

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/01/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		79	151	1			B/1	3	31933 m ²	Euro 41.229,97	Variazione del 24/01/2013 n. 5711 .1/2013 in atti dal 24/01/2013 (protocollo n. NA0032663) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO
Indirizzo VIA RAIMONDO ANNECCHINO n. 123 piano: T-1-2;											

Situazione degli intestati dal 24/01/2013

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 del 24/01/2013 n. 5711.1/2013 in atti dal 24/01/2013 (protocollo n. NA0032663) Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO			



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2013

Data: 24/01/2013 - Ora: 15.32.12

Segue

Visura n.: T209662 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 13/02/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		79	139				B/1	3	31933 m ²	Euro 41.229,97	Variazione del 13/02/2009 n. 9390.1/2009 in atti dal 13/02/2009 (protocollo n. NA0137953) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE	
Indirizzo VIA MILISCOLA n. 51 n. 53 n. 55 piano: T-1-2;												
Annotazioni errato impianto meccanografico della partita 1112 riferiti agli identificativi rettificati d'ufficio a seguito unificazione mappa del 28/02/1984 istanza 1083863/08												

Situazione degli intestati dal 13/02/2009

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	COMUNE DI NAPOLI con sede in NAPOLI	del 13/02/2009 n. 9390.1/2009 in atti dal 13/02/2009 (protocollo n. NA0137953) Registrazione: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE		
1	COMUNE DI NAPOLI con sede in NAPOLI	del 13/02/2009 n. 9390.1/2009 in atti dal 13/02/2009 (protocollo n. NA0137953) Registrazione: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE	80014860938	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 24/01/2013

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente 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	Rendita		
1		49	44				B/1	3	31933 m ²	Euro 41.229,97 L. 79.832.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo VIA MILISCOLA n. 51 n. 53 n. 55 piano: T-1-2;												
Notifica - - - - - Partita 1112 Mod.58 -												

Agenzia del Territorio

CANTIERO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Napoli

Scala 1: 500

Dichiarazione protocollo n. NA0032662 del 24/01/2013

79 - Particella 151 - Subalterno, 1 >
Fiancatura di v.l.v. in Comune di Pozzuoli
Via Raimondo Anneccchino

civ. 123

Identificativi Catastrali:

Sezione:
Foglio: 79
Particella: 151
Subalterno: 1

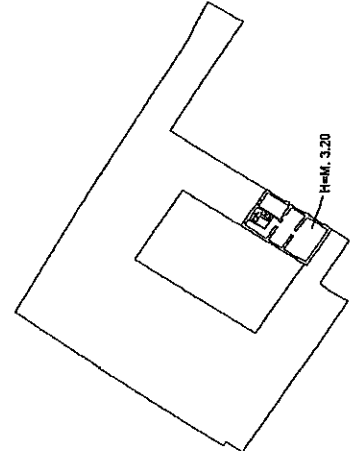
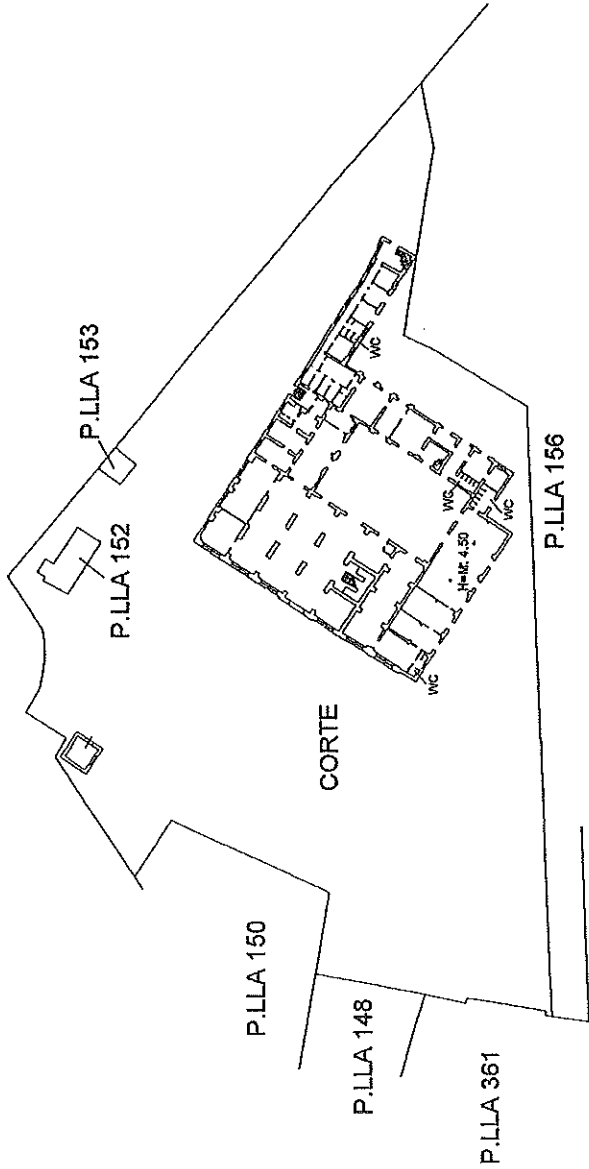
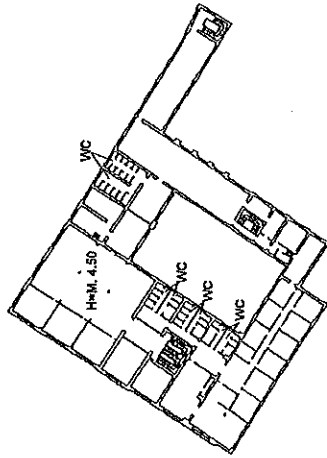
Compilata da:

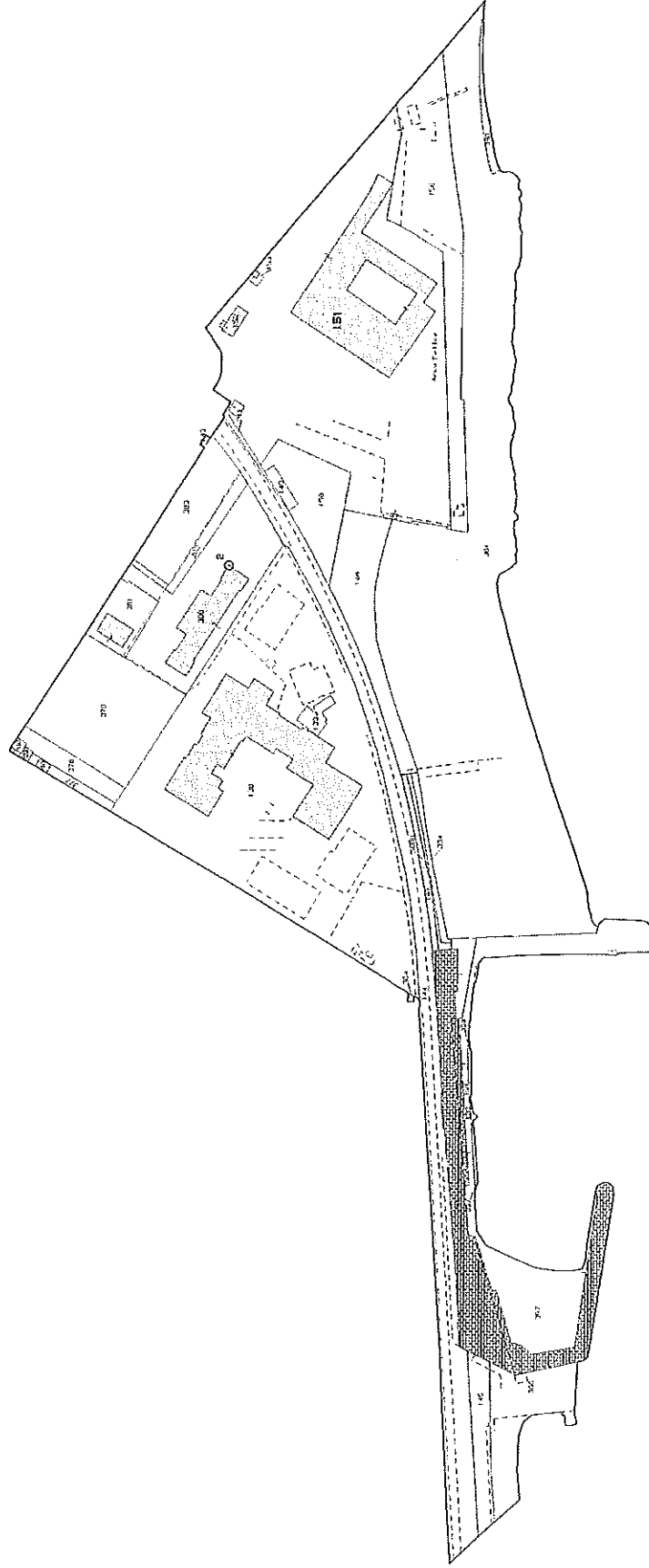
Artiaco Aniello
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Napoli
N. 4770

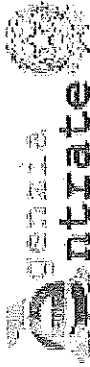
PIANTA PIANO PRIMO

PIANTA PIANO TERRA

PIANTA PIANO SECONDO







Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/05/2017 - Ora: 11.33.24

Segue

Visura storica per immobile

Visura n.: T113870 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/05/2017

Dati della richiesta	Comune di POZZUOLI (Codice: G964)	
Catasto Terreni	Provincia di NAPOLI Foglio: 79 Particella: 151	

Area di enti urbani e promiscui dal 16/01/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha arc ca	Deduz		Reddito
1	79	151	-	-	ENTE URBANO	1 19 28		Agrario Dominicale	Tipo mappate del 16/01/2013 protocollo n. NA0020454 in atti dal 16/01/2013 presentato il 16/01/2013 (n. 20454.1/2013)
Notifica				Partita		I			
Annotazioni		di immobile: comprende il fg. 79 n. 155.154							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 79 particella 155 - foglio 79 particella 154

Area di enti urbani e promiscui dal 12/05/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha arc ca	Deduz		Reddito
1	79	151	-	-	ENTE URBANO	03 11		Agrario Dominicale	RIORDINO FONDARIO del 01/01/1999 protocollo n. 436040 in atti dal 12/05/2003 (n. 74.1/1999)
Notifica				Partita		I			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 79 particella 135 - foglio 79 particella 138 - foglio 79 particella 139 - foglio 79 particella 140 - foglio 79 particella 141 - foglio 79 particella 142 - foglio 79 particella 146 - foglio 79 particella 147 - foglio 79 particella 149 - foglio 79 particella 152 - foglio 79 particella 153 - foglio 79 particella 154 - foglio 79 particella 155 - foglio 79 particella 88 - foglio 79 particella 89 - foglio 79 particella 90



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 08/05/2017 - Ora: 11.33.24

Fine

Visura n.: T113870 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/05/2017

Area di enti urbani e promiscui dal 06/05/1974

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	79	151	-	-	ENTE URBANO	03 08		Dominicale Agrario	VERIFICA STRAORDINARIA del 06/05/1974 in atti dal 15/06/1974 (n. 39474)
Notifica									

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 79 particella 149 - foglio 79 particella 154

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 ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	79	151	-	-	ENTE URBANO	03 60		Dominicale Agrario	Impianto meccanografico del 02/01/1972
Notifica									

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/05/2017 - Ora: 11.30.43

Fine

Visura storica per immobile

Visura n.: T111893 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/05/2017

Dati della richiesta	Comune di POZZUOLI (Codice: G964)
Catasto Terreni	Provincia di NAPOLI Foglio: 79 Particella: 152

Area di enti urbani e promiscui dal 12/05/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	79	152	-	-	ENTE URBANO	00 80		Dominicale Agrario	RIORDINO FONDARIO del 01/01/1999 protocollo n. 436040 in atti dal 12/05/2003 (n. 74.1/1999)
Notifica Partita I									

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 79 particella 135 - foglio 79 particella 138 - foglio 79 particella 139 - foglio 79 particella 140 - foglio 79 particella 141 - foglio 79 particella 142 - foglio 79 particella 146 - foglio 79 particella 147 - foglio 79 particella 149 - foglio 79 particella 151 - foglio 79 particella 153 - foglio 79 particella 154 - foglio 79 particella 155 - foglio 79 particella 88 - foglio 79 particella 89 - foglio 79 particella 90

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 ²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	79	152	-	-	ENTE URBANO	00 84		Dominicale Agrario	Impianto meccanografico del 02/01/1972
Notifica Partita I									

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 08/05/2017 - Ora: 11.31.17

Fine

Visura n.: T112315 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/05/2017

Dati della richiesta	Comune di POZZUOLI (Codice: G964)
Catasto Terreni	Provincia di NAPOLI Foglio: 79 Particella: 153

Area di enti urbani e promiscui dal 12/05/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	
1	79	153	-	-	ENTE URBANO	ha are ca 00 29		Dominicale Agrario	RIORDINO FONDARIO del 01/01/1999 protocollo n. 436040 in atti dal 12/05/2003 (n. 74.1/1999)
Notifica					Partita				I

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 79 particella 135 - foglio 79 particella 138 - foglio 79 particella 139 - foglio 79 particella 140 - foglio 79 particella 141 - foglio 79 particella 142 - foglio 79 particella 146 - foglio 79 particella 147 - foglio 79 particella 149 - foglio 79 particella 151 - foglio 79 particella 152 - foglio 79 particella 154 - foglio 79 particella 155 - foglio 79 particella 88 - foglio 79 particella 89 - foglio 79 particella 90

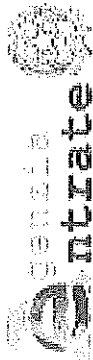
Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	
1	79	153	-	-	ENTE URBANO	ha are ca 00 28		Dominicale Agrario	Impianto meccanografico del 02/01/1972
Notifica					Partita				I

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 08/05/2017 - Ora: 11.29.58 Fine

Visura n.: T111361 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/05/2017

Dati della richiesta	Comune di POZZUOLI (Codice: G964)
Catasto Terreni	Provincia di NAPOLI Foglio: 79 Particella: 156

INTESTATO

1	ASILO VITTORIO EMANUELE TERZO PER ORFANI E FANCIULLI ABBANDONATI	(1) Proprietà per 1000/1000
---	--	-----------------------------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito
1	79	156	-	-	INCOLT STER	ha are ca 29 50		Dominicale Agrario	Impianto meccanografico del 02/01/1972
Notifica				Partita	2838				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	ASILO VITTORIO EMANUELE TERZO PER ORFANI E FANCIULLI ABBANDONATI	Impianto meccanografico del 02/01/1972		
1	ASILO VITTORIO EMANUELE TERZO PER ORFANI E FANCIULLI ABBANDONATI	Impianto meccanografico del 02/01/1972		(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA				

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

INQUADRAMENTO URBANISTICO

COMUNE DI POZZUOLI (NA)



PIANO REGOLATORE GENERALE

LEGGI 17.8.1942 N. 1150 E 6.8.67 N. 765, D.M. 2.4.1968 N. 1444
LEGGE REGIONE CAMPANIA 20.3.1982 N.14

CON LE MODIFICHE E INTEGRAZIONI DI CUI ALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO PROVINCIALE N.48 DEL 26.6.2001
E AL DECRETO DI APPROVAZIONE DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI NAPOLI N.69 DEL 23.1.2002

ELABORATO

P4.045.00

NORME DI ATTUAZIONE

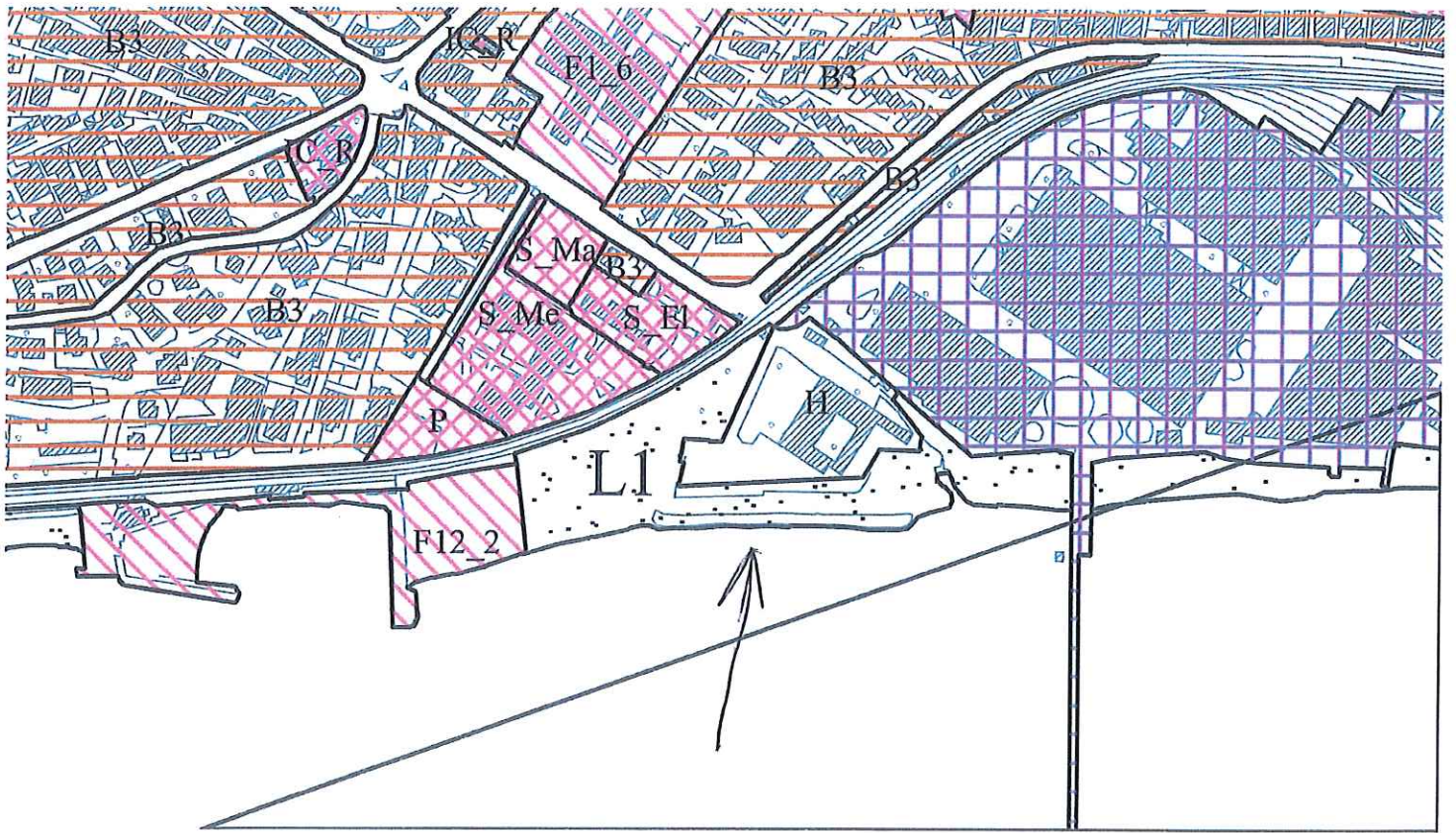
PROGETTISTI:

PROF. ARCH. LORETO COLOMBO
DOTT. ARCH. ELIO GARGIULO

CONSULENZA GIURIDICA:

AVV. VALERIO BARONE

DATA
GENNAIO 2003



Zona F12. Porti e approdi. E' suddivisa nelle subzone F12₁ - Porto -, F12₂ - Porto-canale di Licola -, F12₃ - Lido Augusto-.

Zona F13. Impianti speciali: depuratore di Cuma.

Zona F14. Zone ed impianti militari.

Zona F15. Riparazione e controllo autoveicoli e automezzi.

Zona F16. Vivaio del Corpo Forestale dello Stato.

Zona G

Ricettività e complessi turistici. E' suddivisa nelle subzone G1 - alberghi, pensioni, motel e complessi turistici - e G2 - campeggi -.

Zona H

Attrezzature e impianti per la convegnistica, la ricerca, la formazione e la cultura con annessa ricettività; musei; istruzione superiore.

Zona I

Istituzioni religiose, sociali e assistenziali.

Zona L

Fascia litoranea inedificata. E' costituita dalle subzone L1, costa sabbiosa balneabile; L2, fascia dei servizi stagionali annessi alla zona L1; L3, costa sabbiosa tutelata; L4, costa scoscesa e a scogli.

Zona M1

Nuclei di parco naturale. E' suddivisa nelle subzone M1₁ - M. Barbaro, M. S. Angelo alla Corvara, Montagna Spaccata -; M1₂ - Fondi di Cigliano e cono circostante -; M1₃ - Solfatarà -; M1₄ - Astroni -; M1₅ - Senga -.

Zona M1-2

Parco archeologico-naturale di Cuma e del bosco di Licola; parco archeologico-naturale del lago d'Averno, del lago di Lucrino e del Monte Nuovo.

Zona M2

Parco archeologico della via Campana antica.

Art. 16 - Settori territoriali.

CAPO VII°
COMPLESSI POLIFUNZIONALI E ISTITUZIONI

Art. 53 - Zona H. Attrezzature e impianti per la convegnistica, la ricerca, la formazione e la cultura con annessa ricettività; musei; istruzione superiore.

La zona H comprende gli edifici dismessi, e le relative aree di pertinenza, dell'Istituto V. Emanuele, del complesso palazzo-torre-passaggio Toledo, dell'Immacolata, dell'Ospedale della C.R.I. S. Maria delle Grazie.

I complessi sono destinati alle attività specificate, anche organizzate in complessi polifunzionali.

Interventi: Per l'ex Istituto V. Emanuele, il complesso ex Immacolata e l'ex Ospedale S. Maria delle Grazie:

- a. per la realizzazione di istituti per l'istruzione superiore: ristrutturazione edilizia anche con aumento della superficie utile ove ciò sia possibile mediante la riduzione dell'altezza interpiano e purchè nel rispetto delle altezze nette definite dalle vigenti normative; per motivate esigenze, è ammessa la realizzazione dei volumi tecnici all'esterno dei fabbricati esistenti;
- b. per la realizzazione di uffici, servizi pubblici, sale spettacolo e di impianti turistico ricettivi (ostelli per la gioventù, ecc.): manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia senza aumento di superficie utile;

In aggiunta agli interventi di ristrutturazione edilizia è ammessa, con esclusione del complesso dell'Immacolata, la realizzazione, a quota interrata, di locali a destinazione speciale, quali sale convegni, laboratori, mense,

lavanderie e stiratorie, necessari per la funzionalità dei complessi.

E' obbligatoria la sistemazione a verde delle pertinenze esterne, nonchè la realizzazione di parcheggi, in superficie per le scuole e anche a quota interrata; in misura non inferiore al 30% della superficie lorda complessiva di solaio dei fabbricati, per le altre destinazioni;

per gli altri usi previsti: ristrutturazione edilizia senza aumento della superficie utile.

Per il palazzo, la torre e il passaggio Toledo: restauro e risanamento conservativo.

Usi previsti: destinazioni a funzioni culturali.

Strumento esecutivo: P.E.C. ovvero P.P.E.

Art. 54 - Zona I. Istituzioni religiose, sociali e assistenziali.

La zona I comprende gli edifici e le relative aree di pertinenza del Villaggio del Fanciullo, della Cittadella Apostolica, delle Suore della Carità e di San Gennaro.

I complessi sono destinati alle attività ricettive connesse alle finalità istituzionali, assistenziali, dell'istruzione e formazione e ai servizi connessi nonchè alle attività di cui all'art. 5, 1 comma, lett. b) delle N.T.A..

E' consentito l'intervento diretto, per singole unità immobiliari, per le opere di cui al precedente art. 2, 3° comma, punti 1, 2, 3 e 4.

E' fatto obbligo di sistemazione a verde delle aree di pertinenza e di realizzazione di parcheggi nella misura minima del 20% della superficie lorda complessiva di solaio dei fabbricati.

Strumento esecutivo: I.D.

CAPO VIII°
FASCE COSTIERE E NUCLEI DI PARCO

Art. 55 - Zona L. Fascia litoranea ineditata.

E' costituita dalle subzone L1, costa sabbiosa balneabile; L2, fascia dei servizi stagionali annessi alla zona L1; L3, costa sabbiosa tutelata; L4, costa scoscesa e a scogli.

La subzona L1 è costituita dalla spiaggia di Licola, dall'agglomerato edilizio al confine di Giugliano (zona B8) alla foce nuova di Licola; dalla spiaggia di Lucrino dal Lido Giardino ad Arco Felice; dalla spiaggia a sud del M.te Ruspino a valle di via Napoli.

Destinazioni d'uso:

balneazione con le seguenti intensità d'uso:

- per gli arenili di profondità superiore a 50 ml 6 bagnanti/ml
- per gli arenili di profondità compresa tra 15 e 50 ml 4 bagnanti/ml;
- per gli arenili di profondità inferiore a 15 ml 2 bagnanti/ml.

Ai valori suddetti vanno proporzionati il numero delle cabine e degli spogliatoi.

Interventi: Le cabine e gli spogliatoi degli stabilimenti balneari devono essere realizzati in esecuzione di progetti-tipo redatti o approvati dall'Amministrazione Comunale d'intesa con l'Autorità Marittima concedente e nel rispetto delle competenze della Regione. Tali progetti devono prevedere l'uso di sistemi smontabili e di materiali compatibili, per caratteristiche e colori, con le finalità di tutela paesistica e ambientale.

La subzona L2 è costituita dalla fascia costiera di Licola compresa tra la spiaggia e il bosco litoraneo.

Destinazioni d'uso:

servizi stagionali complementari agli stabilimenti balneari: strutture smontabili per bar, ristorazione, locali per il

VINCOLI

Ispezione telematica esente per fini istituzionali

Motivazione Altri fini istituzionali

n. T 117155 del 08/05/2017

Inizio ispezione 08/05/2017 11:37:54

Richiedente DCISVT

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 12464

Registro particolare n. 9185

Presentazione n. 80 del 21/03/2013

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO

Data 20/02/2013

Pubblico ufficiale DIR. REG. BB.CC.PAES. DELLA CAMPANIA

Numero di repertorio 6543

Codice fiscale 94220470630

Sede NAPOLI (NA)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO

Descrizione 400 AUTORIZZAZIONE AD ALIENARE

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente

SOPRINTENDENZA B.A.P.S.A.E. DI
NAPOLI E PROVINCIA

Indirizzo PIAZZA PLEBISCITO 1 - NAPOLI

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G964 - POZZUOLI (NA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 79

Natura B1 - COLLEGI, OSPIZI,
CONVENTI, CASERME

Particella 151

Subalterno 1

Consistenza -

Ispezione telematica esente per fini istituzionali

Motivazione Altri fini istituzionali

n. T 117155 del 08/05/2017

Inizio ispezione 08/05/2017 11:37:54

Richiedente DCISVT

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 12464

Registro particolare n. 9185

Presentazione n. 80 del 21/03/2013

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
 Denominazione o ragione sociale

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E
 PAESAGGISTICI DELLA CAMPANIA

Sede NAPOLI (NA)

Codice fiscale 94220470630

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1000/1000

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
 Denominazione o ragione sociale

COMUNE DI NAPOLI

Sede NAPOLI (NA)

Codice fiscale 80014890638

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1000/1000

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

CON DECRETO N° 1610 DEL 01/02/2013 LA DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA CAMPANIA HA AUTORIZZATO LA ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE. AL FINE DI ASSICURARE LA CONSERVAZIONE, L'INTEGRITÀ DEL BENE NONCHÉ DI GARANTIRE IL RIPRISTINO DELLE ORIGINARIE CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DELL'EDIFICIO, SI PRESCRIVE: -IL COMPLESSO ARCHITETTONICO NECESSITA DI IMPORTANTI INTERVENTI DI RESTAURO, VERIFICA E CONSOLIDAMENTO DELLE STRUTTURE VERTICALI ED ORIZZONTALI, RIPRISTINO DEGLI APPARATI DECORATIVI IN STUCCO, CON PARTICOLARE RIGUARDO ALLE FACCIATE ESTERNE, NONCHÉ ALLA REALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI E DEL RESTAURO DELLE AREE ESTERNE A GIARDINO. -RIAPERTURA DEI VANI TOMPAGNATI. -RIPRISTINO DEGLI ORIGINARI SERRAMENTI. -LA FUTURA DESTINAZIONE D'USO DOVR ESSERE COMPATIBILE CON LE ORIGINARIE CARATTERISTICHE STORICO-ARCHITETTONICHE DEL COMPLESSO, IN CONFORMITÀ DEI PARERI ESPRESSI DALLA SOPRINTENDENZA PER BAPSAE DI NAPOLI E PROVINCIA CON LE NOTE PROT.N.23688 DEL 7/7/98, N.23301 DEL 4/8/98, N.6924 DEL 3/3/99, N.17648 DEL 2/6/99, RIFERITE AL PROGETTO DI RECUPERO DEL FABBRICATO PRINCIPALE PER LA REALIZZAZIONE DI UN "OSTELLO DELLA GIOVENTÙ" E TALE DA NON MEMORARE LA PUBBLICA FRUIZIONE;L'INTERVENTO DI MESSA IN PRISTINO DOVR ESSERE PRECEDUTO DALLA PRESENTAZIONE DEL RELATIVO PROGETTO DEFINITIVO, DA SOTTOPORRE ALLA COMPETENTE SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI,PAESAGGISTICI STORICI,ARTISTICI ED ETNOANTROPOLOGICI PER NAPOLI E PROVINCIA, AI SENSI DELL'ART.21 DEL D. LGS.42/2004. PER EFFETTO DELL'ALIENAZIONE NON DOVR ESSERE MENOMATE IL PUBBLICO GODIMENTO DEL BENE CULTURALE, ONDE CONSENTIRE LA VISIONE E LA PERCEZIONE DEI VALORI STORICO ARTISTICI DA ESSO ESPRESSI, NEL RISPETTO DEI PRINCIPI DI PROPORZIONALITÀ E RAGIONEVOLEZZA. GLI ESTREMI DELLA PRESENTE AUTORIZZAZIONE, NONCHÉ LE PRESCRIZIONI IVI CONTENUTE.DOVRRANNO ESSERE



Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2

Ispezione ipotecaria

Data 08/05/2017 Ora 11:38:04

Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica esente per fini istituzionali

Motivazione Altri fini istituzionali

n. T 117155 del 08/05/2017

Inizio ispezione 08/05/2017 11:37:54

Richiedente DCISVT

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 12464

Registro particolare n. 9185

Presentazione n. 80 del 21/03/2013

ESPRESSAMENTE CITATE NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA.

Ispezione telematica esente per fini istituzionali

Motivazione Altri fini istituzionali

n. T 118579 del 08/05/2017

Inizio ispezione 08/05/2017 11:39:42

Richiedente DCISVT

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 36669

Registro particolare n. 28633

Presentazione n. 60 del 12/09/2012

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO

Data 26/05/2012

Numero di repertorio 9868

Pubblico ufficiale DIR. REG. BB.CC.PAES. DELLA CAMPANIA Codice fiscale 94220470630

Sede NAPOLI (NA)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO

Descrizione 9404 COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Formalità di riferimento - Numero di registro particolare 19417 del 29/05/2007

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente SOPRINTENDENZA B.A.P.S.A.E. DI
NAPOLI E PROVINCIA

Indirizzo PIAZZA PLEBISCITO 1 - NAPOLI

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G964 - POZZUOLI (NA)

Catasto TERRENI

Foglio 79 Particella 151

Subalterno -

Natura T - TERRENO

Consistenza -

**Ispezione telematica esente per fini
istituzionali**

Motivazione Altri fini istituzionali

n. T 118579 del 08/05/2017

Inizio ispezione 08/05/2017 11:39:42

Richiedente DCISVT

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 36669

Registro particolare n. 28633

Presentazione n. 60 del 12/09/2012

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E
PAESAGGISTICI DELLA CAMPANIA

Sede NAPOLI (NA)

Codice fiscale 94220470630

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1000/1000

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale

COMUNE DI NAPOLI

Sede NAPOLI (NA)

Codice fiscale 80014890638

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1000/1000

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA PRESENTE RETTIFICA LA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 29.5.2007, REGISTRO GENERALE N° 39576,
REGISTRO PARTICOLARE N° 19417, IN QUANTO NEL DDR N. 39 DEL 2.3.2007 L'IMMOBILE VIENE
ERRONEAMENTE INDIVIDUATO AL FOGLIO 49, PARTICELL 151

Ispezione telematica esente per fini istituzionali

Motivazione Altri fini istituzionali

n. T 118579 del 08/05/2017

Inizio ispezione 08/05/2017 11:39:42

Richiedente DCISVT

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 3060

Registro particolare n. 2321

Presentazione n. 33 del 21/01/2013

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E
PAESAGGISTICI DELLA CAMPANIA

Sede NAPOLI (NA)

Codice fiscale 94220470630

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1000/1000

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale

COMUNE DI NAPOLI

Sede NAPOLI (NA)

Codice fiscale 80014890638

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1000/1000

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

CON DECRETO DEL DIRETTORE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA CAMPANIA N°1472 DEL 23.10.2012, RETTIFICA LA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 29.05.2007,REGISTRO GENERALE N° 39576, REGISTRO PARTICOLARE 19417, IN QUANTO NEL D.D.R. N° 505 DEL 24.04.2009, L'IMMOBILE VIENE INDIVIDUATO AL FOGLIO,49 PART;151.



Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Campania

n. 1610 del registro dei decreti

Napoli, 01 FEB. 2013

IL DIRETTORE REGIONALE

VISTO il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", così come modificato dal Decreto Legislativo 24 marzo 2006, n. 156;

VISTO il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3;

VISTO il Decreto Legislativo 30 luglio 1999, n. 300 e successive modificazioni;

VISTO il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e successive modificazioni;

VISTO il Decreto del Presidente della Repubblica 26 novembre 2007, n. 233, novellato dal D.P.R. 2 luglio 2009, n. 91, recante il *Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, a norma dell'art. 1, comma 404, della legge 27 dicembre 2006, n. 296*;

VISTO l'incarico di funzione dirigenziale di livello generale di Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Campania conferito al dott. Gregorio Angelini con D.P.C.M. del 19 luglio 2012;

VISTO il Decreto del Direttore Regionale n. 505 del 24.04.2009, con il quale è stata autorizzata l'alienazione ai sensi dell'art. 56 e 57 del D. Lgs. 42/2004 del fabbricato sito nel Comune di Pozzuoli(Na), Via Raimondo Anecchino, n. 123, individuato nel N.C.E.U. foglio 49, particella 151, di proprietà del Comune di Napoli;

VISTO il Decreto del Direttore Regionale n. 1577 del 21/12/2012, con il quale è stata autorizzata la alienazione ai sensi dell'art. 55 e 55 bis del D. Lgs. 42/2004 del fabbricato denominato "Ex Convitto S. Paolo", sito nel comune di Pozzuoli (Na). alla Via Raimondo Anecchino n. 123, individuato nel N.C.E.U. al foglio 79, particella 44;

VISTA la richiesta del Comune di Napoli, prot. n. TCN-US/2013/546 del 17/01/2013, di rettifica dei suddetti decreti a seguito di aggiornamenti dei dati catastali;

VISTA la nota della Avvocatura Distrettuale dello Stato di Napoli, n. 120448 del 20.10.2010;

VISTA la nota della Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per Napoli e Provincia prot. n. 2223 del 25.01.2013, con la quale esprime parere favorevole alla rettifica dei menzionati decreti;

VISTI gli articoli nn. 55 e 55 bis del Decreto Legislativo 42/2004,

SI AUTORIZZA

l'alienazione dell'unità immobiliare, denominata "Ex Convitto S. Paolo", sita nel Comune di Pozzuoli (Na), via Raimondo Anacchino, n. 123, che risulta individuata nel N.C.E.U., al foglio 79, particella 151, sub. 1, di proprietà del Comune di Napoli.

Al fine di assicurare la conservazione, l'integrità del bene nonché di garantire il ripristino delle originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio, si prescrive:

- Il complesso architettonico necessita di importanti interventi di restauro, verifica e consolidamento delle strutture verticali ed orizzontali, ripristino degli apparati decorativi in stucco, con particolare riguardo alle facciate esterne, nonché alla realizzazione degli impianti e del restauro delle aree esterne a giardino;
- riapertura dei vani tompagnati ;
- ripristino degli originari serramenti;
- la futura destinazione d'uso dovrà essere compatibile con le originarie caratteristiche storico-architettoniche del complesso, in conformità dei pareri espressi dalla Soprintendenza per BAPSAE di Napoli e provincia con le note prot. n. 23688 del 7/07/98, n. 27301 del 4/08/98, n. 6924 del 03/03/99, n. 17648 del 02/06/99, riferite al progetto di recupero del fabbricato principale per la realizzazione di un "Ostello della Gioventù" e tale da non menomare la pubblica fruizione;
- l'intervento di rimessa in pristino dovrà essere preceduto dalla presentazione del relativo progetto definitivo, da sottoporre alla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per Napoli e provincia, ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. 42/2004.

Tutti gli interventi che saranno posti in essere, in adempimento alle suddette prescrizioni, dovranno essere realizzati entro il termine di tre anni dalla data di alienazione secondo quanto stabilito dal comma 2 dell'art. 55 bis del D. Lgs 42/2004 e ss. mm. e ii.

Per effetto dell'alienazione non dovrà essere menomato il pubblico godimento del bene culturale, ovvero, dovrà essere preservata l'accessibilità al bene da parte della collettività onde consentire la visione e la percezione dei valori storico artistici da esso espressi, nel rispetto dei principi di proporzionalità e ragionevolezza.

Ai sensi dell'art. 55 bis comma 1 del D. Lgs. 42/2004 gli estremi della presente autorizzazione, nonché le prescrizioni e condizioni ivi contenute, dovranno essere espressamente citati nell'atto di compravendita, del quale costituiscono obbligazione ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa.

A cura del Soprintendente per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per Napoli e Provincia il presente decreto verrà, quindi, trascritto nei Registri Immobiliari ed avrà efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.





Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Campania

n. 1472 del registro dei decreti

Napoli, 23 OTT 2012

IL DIRETTORE REGIONALE

VISTO il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", così come modificato dal Decreto Legislativo 24 marzo 2006, n. 156;

VISTO il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3;

VISTO il Decreto Legislativo 30 luglio 1999, n. 300 e successive modificazioni;

VISTO il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e successive modificazioni;

VISTO il Decreto del Presidente della Repubblica 26 novembre 2007, n. 233, novellato dal D.P.R. 2 luglio 2009, n. 91, recante il *Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, a norma dell'art. 1, comma 404, della legge 27 dicembre 2006, n. 296*;

VISTO l'incarico di funzione dirigenziale di livello generale di Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Campania conferito al dott. Gregorio Angelini con D.P.C.M. del 19 luglio 2012;

VISTO il Decreto del Direttore Regionale n. 505 del 24.04.2009 con il quale è stata autorizzata l'alienazione ai sensi dell'art. 56 e 57 del Decreto Legislativo 42/2004 del fabbricato sito in Pozzuoli (NA), alla via Raimondo Anecchino n. 123, individuato in catasto al Foglio n.49 particella 151, di proprietà del Comune di Napoli;

CONSIDERATO che nel medesimo decreto n. 505 del 24.04.2009 è stato riportato un dato catastale errato relativo all'immobile di cui sopra;

VISTA la nota della Soprintendenza per i beni architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici per Napoli e provincia del 14.04.2012 prot. n. 10146, in cui si richiede la rettifica del D.D.R. n. 505 del 24.04.2009;

CONSIDERATO che occorre procedere alla rettifica del menzionato decreto n. 505 del 24.04.2009,

DECRETA

ART. 1 I dati catastali dell'immobile sito in Pozzuoli (Na) alla via Raimondo Anecchino, n. 123 sono così rettificati: foglio 79, particella 151.

ART. 2 Restano ferme tutte le altre disposizioni contenute nel summenzionato decreto n. 505 del 24.04.2009.

Il presente decreto verrà, quindi, trascritto nei Registri Immobiliari ed avrà efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.



DIRETTORE REGIONALE

Gregorio Angelini



011340 29.04.09

Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Campania

N. 605 del registro dei decreti

Napoli, 24 APR. 2009

IL DIRETTORE REGIONALE

VISTO il Decreto Legislativo 22/01/04, n. 42 recante il *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*, così come modificato dal Decreto Legislativo 24/03/06, n. 156;

VISTO il Decreto Legislativo 20/10/98, n. 368 come modificato dal Decreto Legislativo 08/01/04, n. 3;

VISTO il Decreto Legislativo 30/07/99, n. 300 e successive modificazioni;

VISTO il Decreto Legislativo 30/03/01, n. 165 e successive modificazioni;

VISTO il Decreto del Presidente della Repubblica 26 novembre 2007, n. 233 recante il *regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali*;

VISTO l'incarico di Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Campania conferito all'arch. Pio Baldi con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 26/09/08;

VISTA l'istanza presentata con nota prot. 2366 del 17/05/07 dal Comune di Napoli, Direzione Centrale Patrimonio e Logistica, Servizio Demanio e Patrimonio finalizzata ad ottenere l'autorizzazione all'alienazione dell'unità immobiliare appresso descritta;

CONSTATATO che l'unità immobiliare ubicata nel Comune di Pozzuoli (NA), in Via Raimondo Anacchino n° 123 risulta individuata nel N.C.E.U. al Fg 49, p.lla 151;

VISTA la nota della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per Napoli e Provincia, prot. 5105 del 02/03/09, con la quale si rilascia parere favorevole con prescrizioni in merito all'alienazione dell'unità immobiliare sopra descritta;

VISTO che l'immobile è stato dichiarato di interesse storico-artistico con D.D.R. n. 39 del 02/03/07 ai sensi del D.Lgs. 42/04;

VISTI gli articoli 56 e 57 del D.Lgs. 42/04;

AUTORIZZA

l'alienazione dell'unità immobiliare descritta nelle premesse, di proprietà del Comune di Napoli.

Al fine di assicurare la conservazione, l'integrità del bene, nonché di garantire il ripristino delle originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio, è fatto obbligo del rispetto delle seguenti prescrizioni:

- riapertura dei vani compagnati;
- ripristino degli originari serramenti;
- la futura destinazione d'uso dovrà essere compatibile con quella dell'intero complesso "Ex Convitto femminile San Paolo" in conformità dei pareri espressi dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici di Napoli con le note: prot. 23688 del 07/07/98, prot. 27301 del 04/08/98, prot. 6924 del 03/03/99, prot. 17648 del 02/06/99, riferite al progetto di recupero del fabbricato

principale per la realizzazione di un "Ostello della Gioventù".

Gli estremi della presente autorizzazione, nonché le prescrizioni di cui innanzi, dovranno essere espressamente citati nell'atto di alienazione.

A cura del Soprintendente per i Beni Architettonici e Paesaggistici per Napoli e Provincia il presente decreto verrà, quindi, trascritto nei Registri Immobiliari ed avrà efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.



IL DIRETTORE REGIONALE

F. Baldi

13045



Prot. n°	TCN-EN/2012/13052
Tipo:	INFCON
Data	22/06/2012
Codice	ED-700405-1
Posizione archivio	
3 MI 03 9483 004 9483	

Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Campania

N. 1288 del registro dei decreti

Napoli, 31 MAG. 2012

IL DIRETTORE REGIONALE

Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

Visto il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

Visto l'articolo 6 del Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n.3, recante disposizioni transitorie e finali;

Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 "Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", come modificato dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156, di seguito denominato Codice;

Visto il Decreto Dirigenziale 6 febbraio 2004 recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico così come modificato dal decreto Dirigenziale 28 febbraio 2005, e il Decreto Dirigenziale 25 gennaio 2005 recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale dei beni immobili di proprietà di persone giuridiche private senza fine di lucro;

Visto il D.P.R. 26 novembre 2007, n.233 "Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'articolo 1, comma 404, della legge 27 dicembre 2006, n. 296", ed in particolare l'art. 17, comma 3, lettera c);

Visto il conferimento dell'incarico di funzione dirigenziale di livello generale di direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici della Campania conferito al dott. Gregorio Angelini, con D.P.C.M del 10 agosto 2009;

Visto il Decreto del Direttore Regionale n. 39 del 02.03.2007 con il quale è stato dichiarato l'interesse storico-architettonico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del Decreto Legislativo 42/2004 dell'immobile (locali di servizio dell'ex Convitto San Paolo), sito nel Comune di Pozzuoli (NA), via Raimondo Anecchino, n.123, di proprietà del Comune di Napoli;

Considerato che nel suddetto DDR. n. 39 del 02.03.2007 l'immobile viene erroneamente individuato al foglio 49, particella n. 151.

Visto la nota della Soprintendenza per i Beni architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed Etnoantropologici per Napoli e provincia, prot. n. 10146 del 14.04.2011.

Considerato che occorre procedere alla rettifica del summenzionato decreto n.39 del 02.03.2007;

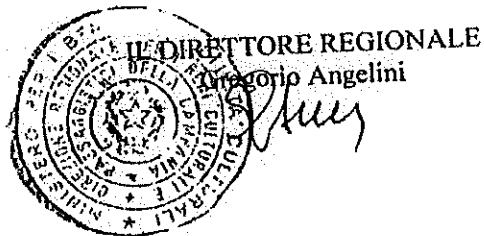
DECRETA

Art. 1 – Il “ Foglio 49 particella 151” riportato al sesto rigo della seconda pagina del summenzionato decreto , è sostituita dal “ Foglio 79, particella 151;”

Art. 2 – Restano ferme tutte le altre disposizioni contenute nel summenzionato decreto n.39 del 02.03.2007;

Il presente decreto verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.

Il presente decreto sarà trascritto presso l'Agenzia del Territorio – servizio pubblicità immobiliare dalla competente Soprintendenza ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.





Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici
della Campania

N. 1083 del registro dei decreti

ALLEGATO ALLA NOTA

020672 03/001

27 LUG. 2011

IL DIRETTORE REGIONALE

SOPRINTENDENZA BAP - P.S.A.D.
DI NAPOLI E PROVINCIA

Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

Visto il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

Visto l'articolo 6 del Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n.3, recante disposizioni transitorie e finali;

Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 "Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", come modificato dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156, di seguito denominato Codice;

Visto il Decreto Dirigenziale 6 febbraio 2004 recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico così come modificato dal decreto Dirigenziale 28 febbraio 2005, e il Decreto Dirigenziale 25 gennaio 2005 recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale dei beni immobili di proprietà di persone giuridiche private senza fine di lucro;

Visto il D.P.R. 26 novembre 2007, n.233 "Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'articolo 1, comma 404, della legge 27 dicembre 2006, n. 296", ed in particolare l'art. 17, comma 3, lettera c);

Visto il conferimento dell'incarico di funzione dirigenziale di livello generale di Direttore Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Campania conferito al dott. Gregorio Angelini con D.P.C.M. del 10 agosto 2009;

Vista la nota del 06/07/2007 ricevuta il 08/08/2007 con la quale l'Ente COMUNE DI NAPOLI ha chiesto la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del Codice per l'immobile appresso descritto;

Visto il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per Napoli e Provincia espresso con nota prot. 16521 del 22/06/2011;

Ritenuto che l'immobile

Denominato Edificio in Via Anecchino 123

provincia di NAPOLI

comune di POZZUOLI

sito in Via Anecchino n. 123; POZZUOLI

Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per Napoli e Provincia
con esclusione delle attività di tutela storico-antropologica

La presente copia composta da N. 3 fogli
conforme all'originale

Napoli, 27 LUG 2011
Il RESPONSABILE
UFFICIO VINCOLI
Giuseppe Pettinato



Ministero per i Beni e le Attività Culturali
 Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici
 della Campania

Distinto al C.T. / C.F. al
 foglio 79 particella 44 C.F.

altro elemento: Piazzale comune,

come dalla allegata planimetria catastale, presenta interesse storico-architettonico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 per i motivi contenuti nella relazione storico artistica allegata;

DECRETA

il bene denominato Edificio in Via Anecchino 123, meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse storico-architettonico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

La planimetria catastale e la relazione storico artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.

Il presente decreto è trascritto presso l'Agenzia del Territorio - servizio pubblicità immobiliare dalla competente Soprintendenza ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero per i beni e le attività culturali ai sensi dell'articolo 16 del Codice.

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio a norma degli articoli 2 e 20 della Legge 6 dicembre 1971, n. 1034 e successive modificazioni, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.



DIRETTORE REGIONALE
 Gregorio ANGELINI

ALLEGATO ALLA NOTA
 020672 03.08.11
 SOPRINTENDENZA B.A.P. - P.S.A.D.
 DI NAPOLI E PROVINCIA



Ministero per i Beni e le Attività Culturali
 Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici
 della Campania

N. 39 del registro dei decreti

Napoli, 2 MAR. 2007

IL DIRETTORE REGIONALE

Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

Visto il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

Visto l'articolo 6 del Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n.3, recante disposizioni transitorie e finali;

Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 "Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", come modificato dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156, di seguito denominato Codice;

Visto il Decreto Dirigenziale 6 febbraio 2004 recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico così come modificato dal decreto Dirigenziale 28 febbraio 2005, e il Decreto Dirigenziale 25 gennaio 2005 recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale dei beni immobili di proprietà di persone giuridiche private senza fine di lucro;

Visto il D.P.R. 10 giugno 2004, n. 173 "Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali";

Visto il conferimento dell'incarico di funzione dirigenziale di livello generale di direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici della Campania conferito al dr. Stefano de Caro con D.P.C.M. 5 agosto 2004;

Visto il Decreto Dirigenziale del 20 ottobre 2005 con il quale, ai sensi dell'art. 8 comma 3 del D.P.R. 10 giugno 2004, n. 173, è delegata in via continuativa ai Direttori regionali per i beni culturali e paesaggistici la funzione della verifica della sussistenza dell'interesse culturale nei beni appartenenti a soggetti pubblici e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ai sensi dell'art. 12 del Codice;

Vista la nota del 18/10/2006 ricevuta il 18/10/2006 con la quale l'Ente COMUNE DI NAPOLI ha chiesto la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del Codice per l'immobile appresso descritto;

Visto il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico ed Etnoantropologico di Napoli e Provincia espresso con nota prot. 30104 del 09/02/07;

La presente è ritenuto che l'immobile 2 fogli

Napoli, 12 MAR. 2007

ALLEGATO ALLA NOTA
007245-09.007
SOPRINTENDENZA S.A.P. - E.S.A.D. DI NAPOLI E PROVINCIA



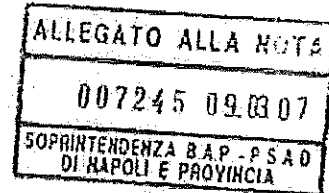
Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Campania

Denominato Unità immobiliare sita in Via Raimondo Anecchino
n. 123 (Locale di servizio dell'ex Convitto San Paolo)
provincia di NAPOLI
comune di POZZUOLI
sito in Via Raimondo Anecchino n. 123; POZZUOLI
Distinto al C.T. / C.F. al
foglio 49 particella 151 C.T.

Confinante con
foglio 49 particella 149 C.T.
foglio 49 particella 150 C.T.
come dalla allegata planimetria catastale;

presenta interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 per i motivi contenuti nella relazione storico artistica allegata;



DECRETA

Il bene denominato Unità immobiliare sita in Via Raimondo Anecchino n. 123, meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

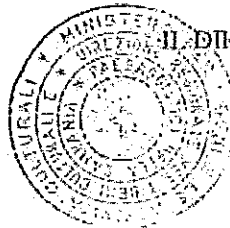
La planimetria catastale e la relazione storico artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.

Il presente decreto è trascritto presso l'Agenzia del Territorio - servizio pubblicità immobiliare dalla competente Soprintendenza ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero per i beni e le attività culturali ai sensi dell'articolo 16 del Codice.

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio a norma degli articoli 2 e 20 della Legge 6 dicembre 1971, n. 1034 e successive modificazioni, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

Data, - 1 2007



IL DIRETTORE REGIONALE

Stefano De Caro



MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI

Soprintendenza per i Beni Architettonici
e per il Paesaggio
e per il Patrimonio Storic Artistico
ed Etnoantropologico
di Napoli e Provincia

ALLEGATO ALLA N.ITA

007245 09.03.07

SOPRINTENDENZA B.A.P. - P.S.A.D.
DI NAPOLI E PROVINCIA



POZZUOLI (NA). Unità immobiliare sita alla via Raimondo Anacchino, 123
(Locale di servizio dell'ex Convitto San Paolo)

Relazione storico-artistica

L'edificio in oggetto è sito nel Comune di Pozzuoli, in prossimità dello stabilimento Pirelli e della Stazione di Arco Felice della Ferrovia Cumana. Nato come elemento di servizio per la manutenzione del contiguo ex Convitto San Paolo e dei suoi spazi esterni, è stato sin dall'inizio concepito come semplice deposito posto lungo la recinzione metallica che divide i giardini del complesso dalla via Raimondo Anacchino su cui è posizionato il suo accesso.

Dall'analisi della cartografia storica della zona, dei materiali strutturali e di finitura impiegati e dei caratteri architettonici l'edificio, come il vicino Convitto, è ascrivibile al tardo Ottocento, quando l'intera area viene interessata dalla realizzazione di edifici di pubblica utilità. L'impaginato di facciata e il ricorso a stilemi classici come le bugne angolari e di contorno alle aperture sono infatti ascrivibili al lessico architettonico di tale periodo, nel quale, segnatamente per tipologie civili ad uso pubblico, si faceva ampio ricorso a elementi di un classicismo di ispirazione neo-rinascimentale. Ad un solo livello fuori terra, l'immobile si presenta come un semplice cubo-parallelepipedo coperto da un tetto. Presenta aperture a trabeazione rettilinea disposte una per lato, recentemente tamponate con muratura di tufo per impedire l'accesso. Le strutture portanti verticali sono in muratura di tufo giallo napoletano; la struttura orizzontale, costituita dal solaio piano di copertura, è in putrelle e tavelloni. L'edificio, anche a causa della permanenza fino ad epoca recente della sua destinazione d'uso originaria, non ha subito significative trasformazioni dall'epoca della sua costruzione.

FONTI CARTOGRAFICHE

Topografia dell'agro napoletano con le sue adiazene di Giovanni Antonio Rizzi Zannoni, Stamperia Reale, Napoli 1793

FONTI BIBLIOGRAFICHE

De Jorio, Guida di Pozzuoli e contorni, Napoli 1822

L. Palatino, Storia di Pozzuoli e contorni, Napoli 1826

L. de Fraja Frangipane, Sulla denominazione delle vie nell'abitato di Pozzuoli, Napoli 1900

R. Anacchino, Storia di Pozzuoli e della zona Flegrea, ried. Pozzuoli 1960

R. Pane, Virgilio e i Campi Flegrei, Napoli 1981

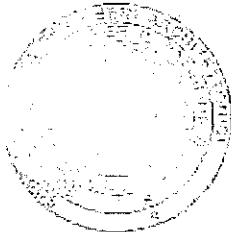
L. Piscioni - P. Milano, I campi Flegrei. Luoghi, formazioni e trasformazione della città, Napoli 1987

Mauro, Saggi storici sui Campi Flegrei, Napoli 2003

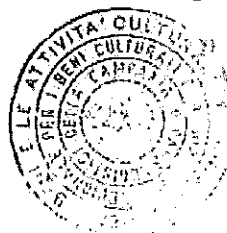
M. D'Antonio, Campi Flegrei. Guida alla scoperta delle terre di fuoco, Napoli 2003

S. Di Liala, Il paesaggio dei Campi Flegrei. Realtà e metafora, Electa Napoli 2005

Il Relatore
(arch. Cosimo Tari)



Visto
Il Soprintendente
(arch. Enrico Guglielmo)



VISTO

(arch. Enrico Guglielmo)

Visto il SOPRINTENDENTE

Foglio 49, part. 151

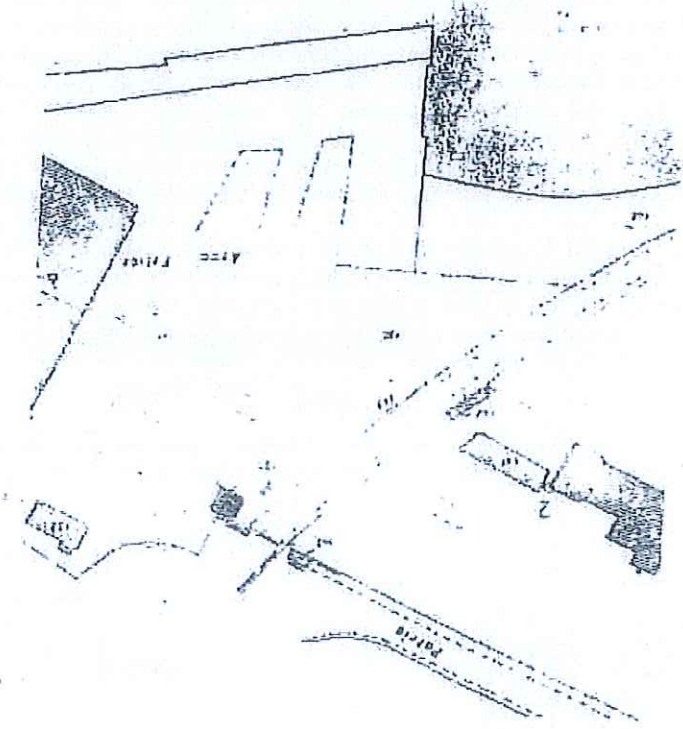
Pozzuoli (NA) - Via Raimondo Ammescino, n. 123

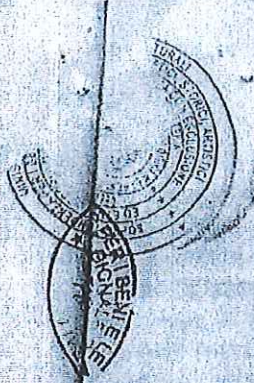
Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Soprintendenza per i Beni Architettonici
ed il Paesaggio e per il Patrimonio Storico,
Artistico e Etnoantropologico di Napoli e Provincia



(Signature)
VISTO
Il Direttore Regionale
SIGNORILE CARO

ALLEGATO ALLA NOTA
007245 09.08.07
SOPRINTENDENZA B.A.P. - P.S.A.D
DI NAPOLI E PROVINCIA





Ministero per i Beni e le Attività Culturali
 Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per Napoli e Provincia

ALLEGATO ALLA NOTA
 020672 03.08.11
 SOPRINTENDENZA B.A.P. P.S.A.D.
 DI NAPOLI E PROVINCIA

Pozzuoli (Na) – Ex Convitto San Paolo – Via Anacchino 123

Relazione storico-artistica

Il complesso immobiliare "ex Convitto San Paolo" è ubicato in prossimità dello stabilimento Prysmian (ex Pirelli), in un'area compresa tra la stazione della Ferrovia Cumana di Arco Felice e la linea di costa, in posizione baricentrica nel golfo di Pozzuoli. La consultazione delle fonti bibliografiche, iconografiche e cartografiche consente di escludere la presenza di preesistenze edilizie anteriori al 1900 sul sito in esame. Infatti fino al 1907, epoca di elaborazione della *Carte des monuments antiques et des ruines de Pouzzoles*, redatta dal Dubois, il sito non era interessato da alcuna edificazione. Solo successivamente, nella carta del 1910 relativa alla formulazione del *Piano regolatore e di ampliamento di Pozzuoli*, si individuano le prime tracce di edificazione nelle aree prossime ai cantieri Armstrong.

Durante il primo conflitto mondiale veniva istituito il "Comitato per i figli dei richiamati orfani di madre" con sede a Napoli, trasformato dopo il conflitto in "Asilo permanente". Nel 1925 l'amministrazione dell'Ente fondò in Arco Felice una colonia marina, dando origine al complesso immobiliare in esame, passato in seguito all'Ente Collegi Riuniti "Principe di Napoli". Allo scioglimento di quest'ultimo, nel 1981 i beni e le funzioni furono trasferiti al Comune di Napoli e, dopo gli eventi sismici del 1980 ed il successivo bradisismo, l'istituto venne dichiarato inagibile. Parziali interventi di risanamento statico sono stati effettuati dal Provveditorato alle Opere Pubbliche di Napoli nei primi anni '90 del secolo scorso ed attualmente l'intero complesso è in disuso.

L'edificio si compone prevalentemente di due piani fuori terra e presenta una forma pressoché quadrata con corte rettangolare, disponendosi planimetricamente in senso nord-ovest sud-est. L'impianto definitivo, risultato di più fasi costruttive, si completa con un'appendice dalla pianta rettangolare allungata che si diparte dallo spigolo disposto ad est del corpo di fabbrica principale.

Nel complesso, l'immobile presenta i caratteri tipici dell'edilizia pubblica di quel periodo destinata a funzioni educative che, secondo i canoni del tardo eclettismo, rivisita per tale tipologia gli stilemi del classicismo neo-rinascimentale. L'edificio presenta uno schema compositivo rigidamente simmetrico in tutte le facciate, dove si nota l'uso di elementi decorativi di derivazione classica, chiaramente leggibili nonostante alcune manomissioni ed un generale stato di degrado.

Il fronte nord-occidentale, dove è ubicato l'ingresso principale sottolineato da un portale con arco tutto sesto in pietra modanata, presenta in asse allo stesso una trifora ed a coronamento della facciata un timpano triangolare sottolineato da cornici in stucco secondo un motivo ricorrente nel repertorio ornamentale del periodo. Le aperture delle facciate del corpo principale si caratterizzano per la particolare disposizione a bifora sottolineata da cornici con capo-chiave in stucco sormontate da un'unica cimasa. Il primo livello presenta un bugnato a filari orizzontali interrotto nei cantonali. I fronti dei corpi aggiunti sono anch'essi caratterizzati da una impostazione classicheggiante, sebbene di disegno più semplice, presentando bucatore quadrangolari al piano terra e ad arco ribassato al primo piano.

Le strutture portanti verticali sono in muratura di tufo giallo napoletano, le strutture orizzontali originarie, in putrelle di ferro e spaccatele di tufo, sono state in parte sostituite durante i ricordati interventi del Provveditorato.

* con esclusione della città di Napoli per la competenza in materia di beni storici, artistici ed etnoantropologici

Interno, il corpo principale si configura suddiviso in sei campate scandite da setti murari in senso trasversale, consentono attraverso tre ampi varchi la continuità planimetrica e spaziale delle diverse campate. In adiacenza alla campata centrale si sviluppa il blocco scala principale, a pianta quadrata con il primo rampante disposto in posizione centrale e i due successivi disposti simmetricamente, caratterizzata da voltine murarie rampanti e pianerottoli d'angolo ad unghia, sebbene tale struttura si presenti fortemente degradata. In alcuni ambienti comuni si conservano tracce di decorazioni floreali a tempera. Nell'impianto originario, al primo livello erano dislocati i locali destinati alle funzioni comuni svolte nel complesso, mentre il secondo livello ospitava le camere da letto distribuite da lunghi corridoi ed i relativi servizi annessi disposti a blocco e prospicienti la corte rettangolare.

Nel giardino antistante al fronte principale sono situati un locale di servizio e l'alloggio del custode, costruzioni di un solo piano dai caratteri architettonici simili a quelli del fabbricato principale. Il giardino è parte integrante del complesso dell'ex Convitto e conserva, insieme all'impianto originario, importanti esemplari di pino domestico (*Pinus pinea*).

FONTI CARTOGRAFICHE

Topografia dell'agro napoletano con le sue adiacenze di Giovanni Antonio Rizzi Zannoni, Stamperia Reale, Napoli 1793.

FONTI BIBLIOGRAFICHE

- A. De Jorio, Guida di Pozzuoli e contomo, Napoli 1822;
- L. Palatino, Storia di Pozzuoli e contorni, Napoli 1826;
- L. de Fraja Frangipane, Sulla denominazione delle vie nell'abitato di Pozzuoli, Napoli 1900;
- R. Anecchino, Storia di Pozzuoli e della zona Flegrea, ried. Pozzuoli 1960;
- R. Pane, Virgilio e i Campi Flegrei, Napoli 1981;
- E. Pisciotto - P. Miano, I campi flegrei. Luoghi, formazioni e trasformazione della città, Napoli 1987;
- A. Mauro, Saggi storici sui Campi Flegrei, Napoli 2003;
- M. D'Antonio, Campi Flegrei. Guida alla scoperta delle terre di fuoco, Napoli 2003;
- S. Di Liello, Il paesaggio dei Campi Flegrei. Realtà e metafora, Electa Napoli 2005.

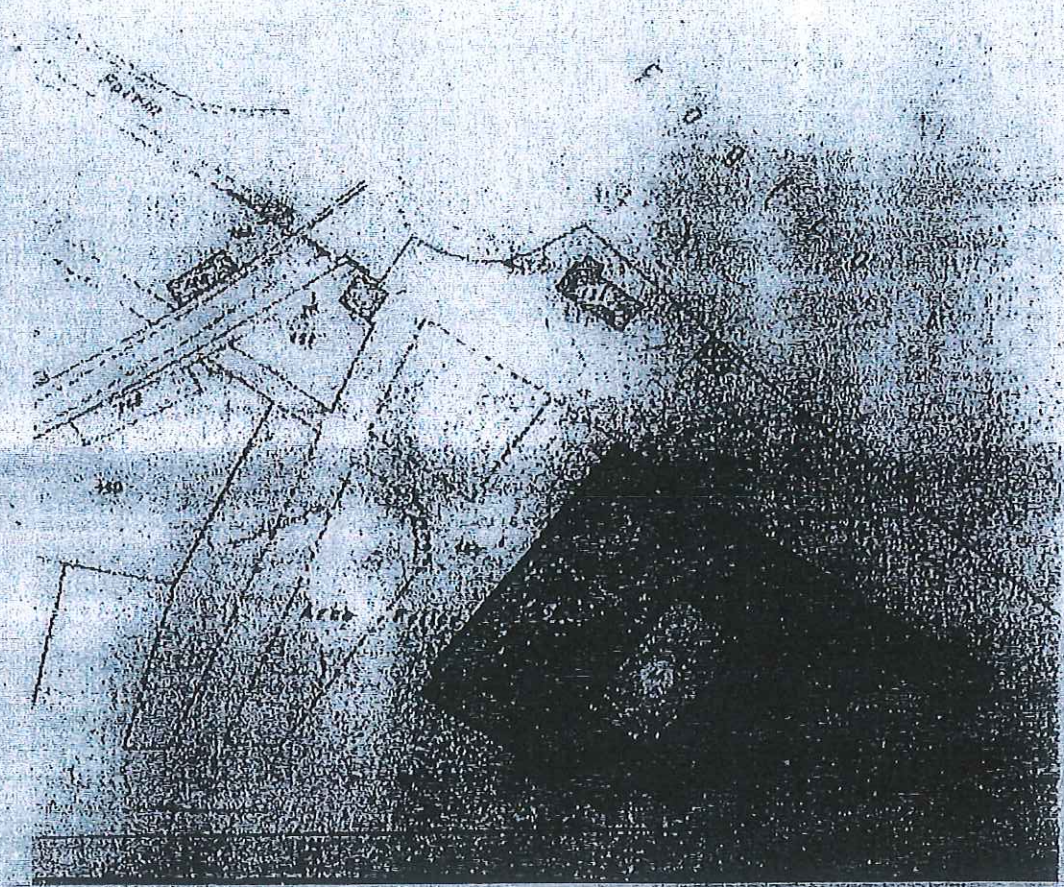
Il Relatore
(arch. Cosimo Tari)

Visto: Il Soprintendente
(arch. Stefano Rizzi)

ALLEGATO ALLA NOTA
020672 03.08.11
SOPRINTENDENZA BAP. PSAO
DI NAPOLI E PROVINCIA



VISTO: IL DIRETTORE REGIONALE
Gregorio ANGELENI



Ministero per i Beni e le Attività Culturali
 Soprintendenza per i Beni Architettonici
 Paesaggistici, Storici, Artistici ed
 Etnoantropologico per Napoli e Provincia

ALLEGATO ALLA NOTA
 020672 03.08.11
 SOPRINTENDENZA B.A.P. - P.S.A.D.
 DI NAPOLI E PROVINCIA

Pozzuoli (NA) - Ex Convitto San Paolo - Via Anacchino, n. 123
 Foglio 79, part. 44.

Visto: II SOPRINTENDENTE
 (arch) Stefano Gizzi



VISTO: IL DIRETTORE REGIONALE
 Gregorio ANGELINI

TITOLO DI PROPRIETA'



COMUNE DI NAPOLI
Dipartimento Segreteria Generale
Segreteria della Giunta Comunale
Ufficio Esecutività

REP. N. 037
DATA 5 FEB. 2013

COMUNE DI NAPOLI

DIREZIONE CENTRALE PATRIMONIO
SERVIZIO DEMANIO, PATRIMONIO E POLITICHE PER LA CASA
Ufficio Dismissioni

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

N. 7 DEL 31/01/2013

OGGETTO: Aggiornamento formalità per il Servizio di Pubblicità dei Registri Immobiliari.
Immobili di proprietà del Comune di Napoli siti in Pozzuoli (NA), Via Raimondo Anzecchino
123 – ex Convitto Femminile S. Paolo (IBU 700402-700405).

Il Dirigente del Servizio,

Visto il Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 7287 del 10/04/1981 con il quale, in attuazione della L.R. 11.11.1980 n. 65, veniva decretata l'estinzione dell'Ente "Collegi Riuniti Principe di Napoli" e il trasferimento al Comune di Napoli delle funzioni, dei beni, e del personale dell'Ente suddetto;

Rilevato che tra i beni pervenuti in capo al Comune di Napoli per effetto degli atti sopra richiamati risultano anche gli immobili siti in Pozzuoli (NA) alla Via Raimondo Anzecchino 123 – ex Convitto Femminile S. Paolo (IBU 700402-700405);

Ritenuto doversi procedere all'aggiornamento delle formalità per il Servizio di Pubblicità dei Registri Immobiliari (in ottemperanza delle previsioni di cui alla Legge 30/7/2010 n. 122)

DETERMINA

per i motivi in premessa indicati, che qui si intendono integralmente richiamati:

- 1) di dare atto, ai fini dell'aggiornamento delle formalità per il Servizio di Pubblicità dei Registri Immobiliari, che tra i beni immobili dell'Ente "Collegi Riuniti Principe di Napoli" trasferiti in proprietà, giusta i richiamati provvedimenti, al Comune di Napoli, sono risultati compresi i seguenti immobili in Pozzuoli (NA):
 - unità immobiliare sita in Pozzuoli (NA) alla Via Raimondo Anzecchino 123, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli (Codice: G964) in ditta al Comune di Napoli, **Sezione Urbana, foglio 79, particella n. 151, subalterno 1**, categoria B/1, classe 3, consistenza 31933 m³, rendita euro 41.229,97 VIA RAIMONDO ANNECCHINO n. 123 , piano T-1-2;

IL DIRIGENTE
Dott.ssa Elvira Capecelatro



Comune Di Napoli
Dipartimento Segreteria Generale
Segreteria della Giunta Comunale
Ufficio Esecutività
REP. N. 037
DATA 05 FEB. 2013

Si attesta che la pubblicazione della
presente determinazione dirigenziale, ai
sensi dell'art.10 comma 1 del D.Lgs. 267/2000
ha avuto inizio il 05 FEB. 2013

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE



VALUTAZIONE DEL PREZZO

0132169 NAA012

NE DI NAPOLI - Servizio Patrimonio e Demanio

DI DISMISSIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DISPONIBILE

SO DI ASTA PUBBLICA DI VENDITA

...ione del proprio patrimonio...
...azioni e integrazioni, ai sensi...
...o dei beni patrimoniali disponibili...
...dante asta pubblica con il metodo delle...
...nominari di proprietà del Comune di Napoli...
...riportato elenco (di seguito l'elenco), che forma...
...e sostanziale del presente Avviso.
Le modalità di svolgimento e di partecipazione all'Asta sono regolate...
...ntale, oltre che dal presente Avviso, dal Disciplinare d'Asta e dai...
...relativi Allegati, approvati con Delibera di G.M. n. 904 del 30.06.2008...
...così come modificata dalla Delibera di G.M. n. 104 del 7.2.2011 che...
...i partecipanti hanno l'onere di esaminare preventivamente alla...
...presentazione dell'offerta presso il sito web www.comune-napoli.it o...
...www.romeogestioni.com/dimissioninapoli, ovvero, previo...
...appuntamento, presso la Romeo Gestioni S.p.A. (mandataria del...
...Comune di Napoli) Centro Direzionale di Napoli Is. E4, Napoli.
Informazioni sulle unità immobiliari poste in vendita, sulla procedura...
...d'Asta, per le visite agli immobili, ed per appuntamenti possono essere...
...richieste al contact-center: 081 6041400 fax: 081 6041499 ed a...
...mezzo e-mail all'indirizzo property.napoli@grupporomeo.com.
L'offerta può prendere preventiva visione delle caratteristiche di...
...ciascuna unità immobiliare ed dei documenti, disponibili previo...
...appuntamento, presso la DATA ROOM della ROMEO GESTIONI...
...S.p.A. Centro Direzionale di Napoli Is. E4. Ciascun offerente è,

comunque, tenuto ad effettuare autonome verifiche e analisi circa la completezza e la correttezza delle informazioni pubblicate e ricevute, anche ai fini della determinazione della relativa offerta economica nonché a verificare sul sito, gli aggiornamenti e l'efficienza dei dati intervenuti prima della scadenza del termine di presentazione dell'offerta. Gli immobili saranno venduti a corpo e non a misura, come "visi e placati" nello stato di fatto e di diritto esistente, con le relative accessioni e pertinenze, di tutti i pubblici derivanti anche dai contratti di locazione eventualmente in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive, esistenti ed imposti prelegati.

Modalità di partecipazione
Gli interessati dovranno far pervenire, a pena di esclusione, al Protocollo Generale del Comune di Napoli, Piazza Municipio, Palazzo San Giacomo, preventivamente entro la ora 12.00 del giorno 11 marzo 2013 un plico sigillato con nastro adesivo su tutti i lembi di chiusura, anche se già preimballati, sul quale dovrà essere apposta la firma del sottoscrittore della domanda e dovrà contenere al suo interno la documentazione di cui al punto 4 del Disciplinare d'asta e più avanti disposta. Sul copia cartello plico dovrà essere apposta la seguente dicitura:
"Dismissione del patrimonio immobiliare disponibile del Comune di Napoli. Documenti per la partecipazione all'asta del 12 marzo 2013.
loto numero indirizzo
La documentazione da inserire nel plico sopra richiamato è quella di seguito indicata:

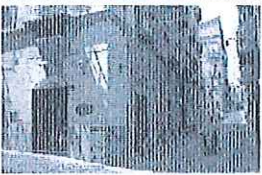
- a) Domanda di partecipazione all'asta;
 - b) Cauzione;
 - c) Busta contenente offerta economica
- L'offerta economica da farsi con il presente avviso deve essere espressa in euro e deve essere indicata in busta separata sigillata con nastro adesivo, controfirmata su tutti i lembi di chiusura, con la scritta "Contiene offerta economica per la partecipazione all'asta del 12 marzo 2013 per la vendita del Loto".
L'offerta economica, redatta su carta in bianco, dovrà essere conforme allo schema riportato all'Allegato 2 al Disciplinare d'Asta e dovrà contenere tutte le dichiarazioni e i dati richiesti. L'offerta economica dovrà essere indicata il prezzo che il concorrente offre, espresso in cifre ed in lettere. L'offerta economica dovrà essere datata e sottoscritta con firma autografa dell'offerente o del legale rappresentante su buste di società, enti o organismi, o di altra persona aventi i poteri di impegnare l'offerente.
In caso di discordanza tra l'ammontare dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, prevale l'offerta in lettere. Per tutto quello non espressamente indicato nel presente avviso si fa riferimento a quanto previsto nel summenzionato Disciplinare d'Asta e dai relativi Allegati, approvati con Delibera di G.M. n. 104 del 30.06.2008, così come modificata dalla Delibera di G.M. n. 104 del 7.2.2011.
d) Altra documentazione.

fotocopia medesima di firma autografa dello stesso sottoscrittore.
Tutte le prescrizioni contenute nella domanda, l'offerta economica e la relativa modalità di presentazione, di cui al disciplinare, sono imposte a pena di esclusione.
Le domande dovranno essere indirizzate al Comune di Napoli - Protocollo Generale, piazza Municipio, Palazzo S. Giacomo, Napoli, e trasmesse mediante servizio postale a mezzo raccomandata o mediante consegna a mano; per l'osservanza del termine farà fede la data riportata sulla ricevuta rilasciata dal Protocollo Generale del Comune di Napoli o la data del giorno di arrivo presso il Protocollo Generale.
Saranno ritenute fuori termine le domande spedite a mezzo posta che pervenivano oltre il termine previsto nell'Avviso d'asta, restando a carico dell'offerente il rischio per l'eventuale ritardo postale.
La gara si svolgerà il giorno 12 marzo 2013 alle ore 10.00 presso il Comune di Napoli - Piazza Municipio - Palazzo San Giacomo, Sala Pignatelli, terzo piano.
Il titolare e responsabile del trattamento dei dati personali, a norma del D.Lgs. 196/2003, è la D.ssa Elvira Capeceletro Gaudioso.
Il Responsabile del procedimento
D.ssa Elvira Capeceletro Gaudioso



LOTTO 1 - Pos. 700402001/700405001
Pozzuoli - Via R. Anacchino 123
(ex Convitto S. Paolo)
Edificio con funzioni educative (ex convitto femminile S. Paolo) in stato di abbandono, risalente alla fine dell'Ottocento con tipica architettura neorinascimentale posto nelle immediate adiacenze della stazione della ferrovia Cumana - Arco felice - in via Raimondo Anacchino, articolato su due livelli fuori terra con una superficie coperta di complessivi 3.600 mq ca con annessa superficie scoperta perlineare in parte destinata a verde di complessivi 10.500 mq ca. con esposizione panoramica. Sulla struttura in argomento risultano servitù di passaggio concesse con delibera di Giunta Comunale.
Dati catastali: NCEU Foglio 79 p.lla 151, sub 1 cat.B1.
L'intera struttura è stata dichiarata di interesse storico e, pertanto, è soggetta alle disposizioni del D.Lgs. 22.1.2004 n. 42/2004 (Codice dei beni culturali). Essa viene posta in vendita dietro autorizzazione della Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Campania.
Il prezzo base d'asta è di € 3.123.000,00 (tre milioni centotrentantatremila/00).
L'immobile viene posto all'asta ai sensi dell'art.8 del disciplinare d'asta approvato con Delibera di G.C. n. 904 del 30.6.2008.
Sono ammesse offerte al ribasso ed il ribasso massimo consentito è del 10% rispetto all'importo a base d'asta; non saranno considerate valide le offerte con ribasso superiore al 10% rispetto al prezzo a base d'asta.
La cauzione dovrà essere pari al 5% del corrispettivo offerto per l'acquisto.
Per la modalità di pagamento della cauzione si fa rinvio all'art.3 del disciplinare d'asta.

Esso è stato dichiarato di interesse storico e, pertanto, è soggetto alle disposizioni del D.Lgs. 22.1.2004 n. 42/2004 (Codice dei beni culturali). L'intero compendio viene posto in vendita dietro autorizzazione della Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Campania (D.D.R. n.506 del 24.4.2009).
Il prezzo base d'asta formulato ai sensi dell'art.8 bis come integrato dalla Delibera di G.C. n. 104 del 7.2.2011 è pari ad € 1.448.400,00 (un milione quattrocentoquarantaseimilaquattrocento/00) e le offerte dovranno essere superiori all'importo a base d'asta indicato.
La cauzione dovrà essere pari al 5% del corrispettivo offerto per l'acquisto.
Per la modalità di pagamento della cauzione si fa rinvio all'art.3 del disciplinare d'asta.

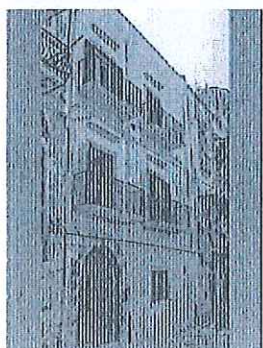


LOTTO 3 - Pos. 841400002
Vicolo Novo a Matordei n.4, piano terra
Locale deposito (fronte strada) di circa mq. 17 composto da un vano senza servizi igienici. L'immobile è occupato da soggetti privi di titolo. E' in corso procedimento giudiziario ed amministrativo per il rilascio dello stesso.
Per le condizioni ed i termini di stipula dell'atto di compravendita nel caso di aggiudicazione si fa rinvio alle previsioni contenute nell'art.1 del disciplinare d'asta approvato con G.C. n.904 del 30.6.2008. Esso non è soggetto alle disposizioni del D.Lgs. 22.1.2004 n. 42/2004 (Codice dei beni culturali).
L'immobile è così individuato catastalmente: sez. STE - foglio 5 - p.lla 192 - sub 109 - Cat. C/2 - Classe Energetica = G.
Il prezzo a base d'asta è pari ad € 22.287,35 (ventidue mila duecentotantasei/35) approvato con Delibera di G.C. n. 2184 del 13.4.2006 e le offerte dovranno essere superiori all'importo a base d'asta indicato.
La cauzione dovrà essere pari al 5% del prezzo a base d'asta ovvero pari ad € 1.114,37 (millecentoquattordici/37).
Per le modalità di pagamento della cauzione si fa rinvio all'art.3 del disciplinare d'asta.



LOTTO 4 - pos. 930040006
Locale sito in Napoli alla Via S. Maria di Costantinopoli n. 126/d - piano terra
Negozio di mq.118 circa suddiviso su due livelli.
L'immobile è occupato da soggetti privi di titolo ed è in corso procedimento giudiziario ed amministrativo per il rilascio dello stesso. Per le condizioni ed i termini di stipula dell'atto di

compravendita nel caso di aggiudicazione si fa rinvio alle previsioni contenute nell'art.1 del disciplinare d'asta approvato con G.C. n.904 del 30.6.2008.
Esso è stato dichiarato di interesse storico e, pertanto, è soggetto alle disposizioni del D.Lgs. 22.1.2004 n. 42/2004 (Codice dei beni culturali).
Viene posto in vendita dietro autorizzazione della Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Campania.
L'immobile è così individuato catastalmente: sez. SLO - foglio 1 - p.lla 106 - sub 23 - Cat. C/1 - Classe Energetica = G.
Il prezzo base d'asta formulato ai sensi dell'art.8 bis come integrato dalla Delibera di G.C. n. 104 del 7.2.2011 è pari ad € 320.990,81 (trecentoventimilannovecentonovantotto/81) e le offerte dovranno essere superiori all'importo a base d'asta indicato.
La cauzione dovrà essere pari al 5% del corrispettivo offerto per l'acquisto.
Per le modalità di pagamento della cauzione si fa rinvio all'art.3 del disciplinare d'asta.



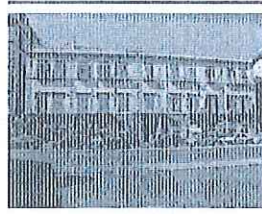
LOTTO 5 - pos. 833251008 - V.lo Longo a Carbonara n. 28 - piano 1, Int. 4
Alloggio libero di 33 mq. c.a. composto da un vano, cucina, servizio igienico e doppio balcone. Esso non è soggetto alle disposizioni del D.Lgs. 22.1.2004 n. 42/2004 (Codice dei beni culturali).
L'immobile è così individuato catastalmente: sez. VIC - foglio 12 - p.lla 353 - sub 6 - cat. A5 - Classe Energetica = G.
Il prezzo base d'asta formulato ai sensi dell'art.8 bis come integrato dalla Delibera di G.C. n. 104 del 7.2.2011 è pari ad € 94.800,00 (novantaquattromilaottocento/00) e le offerte dovranno essere superiori all'importo a base d'asta indicato.
La cauzione dovrà essere pari al 5% del corrispettivo offerto per l'acquisto.
Per le modalità di pagamento della cauzione si fa rinvio all'art.3 del disciplinare d'asta.

LOTTO 6 - pos. 833251011 - V.lo Longo a Carbonara n. 28 - piano 2, Int. 8
Alloggio libero di circa 40 mq. composto da due vani con angolo cottura, servizio igienico e balcone.
Esso non è soggetto alle disposizioni del D.Lgs. 22.1.2004 n. 42/2004 (Codice dei beni culturali).

L'immobile è così individuato catastalmente: sez. VIC - foglio 12 - p.lla 353 - sub 10 - cat. A5 - Classe Energetica = G. Il prezzo a base d'asta formulato ai sensi dell'art.8 bis come integrato dalla Delibera di G.C. n. 104 del 7.2.2011 è pari ad € 104.000,00 (centoquattromila/00) e le offerte dovranno essere superiori all'importo a base d'asta indicato.
La cauzione dovrà essere pari al 5% del corrispettivo offerto per l'acquisto.
Per le modalità di pagamento della cauzione si fa rinvio all'art.3 del disciplinare d'asta.

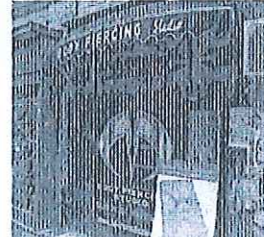


LOTTO 7 - pos. 990051029
V.lo Freddo a Donnabina n. 3/A
Locale deposito ex cinema Adriano con accesso fronte strada avente una superficie (seminterrata) di circa mq. 510 oltre servizi igienici.
Esso non è soggetto alle disposizioni del D.Lgs. 22.1.2004 n. 42/2004 (Codice dei beni culturali) ed è occupato da un titolare con regolare contratto di locazione.
L'immobile è così individuato catastalmente: sez. SGU - foglio 1 p.lla 344 - sub 32 - cat. C2 - Classe Energetica = G.
Il prezzo base d'asta formulato ai sensi dell'art.8 bis come integrato dalla Delibera di G.C. n. 104 del 7.2.2011 è pari ad € 311.204,30 (trecentoundicimiladuecentoquattro/30) e le offerte dovranno essere superiori all'importo a base d'asta indicato.
La cauzione dovrà essere pari al 5% del corrispettivo offerto per l'acquisto.
Per le modalità di pagamento della cauzione si fa rinvio all'art.3 del disciplinare d'asta.



LOTTO 8 - pos. 990034003
Riviera di Chiaia n. 68/A - piano terra
Locale commerciale fronte strada di circa 63 mq. composto da un ampio vano con servizio igienico e sopralco di circa 28 mq. Esso è stato dichiarato di interesse storico e, pertanto, è soggetto alle disposizioni del D.Lgs. 22.1.2004 n. 42/2004 (Codice dei beni culturali). Il locale viene posto in vendita dietro autorizzazione della Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Campania (D.D.R. n.164 del 18.10.2007).
L'immobile è occupato da soggetti privi di titolo ed è in corso procedimento giudiziario ed amministrativo per il rilascio dello stesso.
Per le condizioni ed i termini di stipula dell'atto

di compravendita nel caso di aggiudicazione si fa rinvio alle previsioni contenute nell'art.1 del disciplinare d'asta approvato con G.C. n.904 del 30.6.2008.
L'immobile è così individuato catastalmente: sez. CHI - foglio 13 - p.lla 132 - sub 11 - cat. C1 - Classe Energetica = G.
Il prezzo base d'asta formulato ai sensi dell'art.8 bis come integrato dalla Delibera di G.C. n. 104 del 7.2.2011 è pari ad € 170.358,74 (centosettantamila trecentocinquanta/74) e le offerte dovranno essere superiori all'importo a base d'asta indicato.
La cauzione dovrà essere pari al 5% del corrispettivo offerto per l'acquisto.
Per le modalità di pagamento della cauzione si fa rinvio all'art.3 del disciplinare d'asta.



LOTTO 9 - pos. 70100E001
V.lo E. Pessina n. 82
Locale di circa mq. 24 composto da un vano più servizio igienico.
L'immobile è stato dichiarato di interesse storico e, pertanto, è soggetto alle disposizioni del D.Lgs. 22.1.2004 n. 42/2004 (Codice dei beni culturali).
Viene posto in vendita dietro autorizzazione della Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Campania; il provvedimento autorizzativo (ddr n. 916 del 12.01.2011), del cui integrale contenuto può essere presa visione presso la data room della Romeo Gestioni, prevede l'obbligo, da parte del futuro proprietario, della elaborazione ed esecuzione, entro il termine di tre anni, di un progetto di restauro per il ripristino dello stato originario dei luoghi, da realizzare secondo le indicazioni riportate nel provvedimento medesimo.
L'immobile è occupato da soggetti privi di titolo ed è in corso procedimento giudiziario ed amministrativo per il rilascio dello stesso.
Per le condizioni ed i termini di stipula dell'atto di compravendita nel caso di aggiudicazione si fa rinvio alle previsioni contenute nell'art.1 del disciplinare d'asta approvato con G.C. n.904 del 30.6.2008.
L'immobile è così individuato catastalmente: sez. AVV - foglio 12 - p.lla 247 - cat. C1 - Classe Energetica = G.
Il prezzo base d'asta formulato ai sensi dell'art.8 bis come integrato dalla Delibera di G.C. n. 104 del 7.2.2011 è pari ad € 89.776,14 (ottantannove mila settecento/14) e le offerte dovranno essere superiori all'importo a base d'asta indicato.
La cauzione dovrà essere pari al 5% del corrispettivo offerto per l'acquisto.
Per le modalità di pagamento della cauzione si fa rinvio all'art.3 del disciplinare d'asta.



tel. 081 604 14 00
fax 081 604 14 99

www.comune.napoli.it
www.romeogestioni.com/dimissioninapoli





PROGRAMMA DI DISMISSIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DISPONIBILE
AVVISO DI ASTA PUBBLICA DI VENDITA

Il Comune di Napoli

Randa nota
che, nell'ambito del Programma di dismissione del proprio patrimonio immobiliare, approvato dal Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 11.03.2004, e successive modificazioni e integrazioni, ai sensi del Regolamento per l'alienazione dei beni patrimoniali disponibili...

Direzione di Napoli s. E. Ciascun offerente è, comunque, tenuto ad effettuare autonoma verifica e analisi circa la completezza della informazione pubblicata e ricevuta, anche ai fini della determinazione della relativa offerta economica...

b) Cauzione;
c) Busta concernente offerta economica
L'offerta economica da farsi compilare come espressamente indicato per consentire la valutazione...

Tutte le presentazioni concernenti la domanda, l'offerta economica e la relativa modalità di presentazione, da cui al disciplinare, sono imposte a pena di esclusione.

Le modalità di svolgimento e di partecipazione all'asta sono regolamentate, oltre che dal presente Avviso, dal Disciplinare d'Asta e dai relativi Allegati, approvati con Delibera di G.M. n. 904 del 30.06.2008...

Modalità di partecipazione
Gli interessati dovranno far pervenire, a pena di esclusione, al Protocollo Generale del Comune di Napoli, Piazza Italia 10, Palazzo San Giacomo, puntualmente entro le ore 12.00 del giorno 18 febbraio 2013 un plico sigillato con nastro adesivo...

La domanda dovrà essere corredata dalla fotocopia di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità con apposizione sulla fotocopia massima di firma autografa dello stesso sottoscrittore.

La gara si svolgerà il giorno 19 febbraio 2013 alle ore 10.00 presso il Comune di Napoli - Piazza Municipio - Palazzo San Giacomo, Sala Pignatelli, Terzo piano.

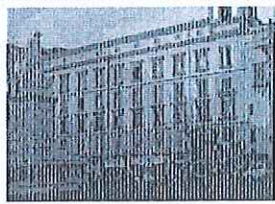
Informazioni sulle unità immobiliari poste in vendita, sulla procedura d'asta, per la visita agli immobili, etc. per approfondimenti possono essere richieste al contact-center: 081 6041409 fax: 081 6041490...

La documentazione da inserire nel plico apparirà intanto è quella di seguito indicata:
a) Domanda di partecipazione all'asta;

La documentazione da inserire nel plico apparirà intanto è quella di seguito indicata:
a) Domanda di partecipazione all'asta;

Il titolare a responsabilità del trattamento dei dati personali, a norma del D.Lgs. 196/2003, è la D.ssa Elvira Caposabato Gaudiofon.

Responsabile del procedimento
D.ssa Elvira Caposabato Gaudiofon



LOTTO 1 - Pos. 830510001
Struttura ex Convento di San Domenico Soriano - Piazza Dante 79

L'edificio, oggetto della vendita, è sito in piazza Dante, in pieno centro cittadino, in zona di particolare interesse turistico e commerciale, caratterizzata dalla presenza di palazzi d'epoca e famosi monumenti...

L'immobile è stato dichiarato di interesse storico e, pertanto, è soggetto alle disposizioni del D.Lgs. 22.1.2004 n. 42/2004 (Codice dei beni culturali).

Il prezzo base d'asta formulato ai sensi dell'art. 8 bis come integrato dalla Delibera di G.C. N. 104 del 7.2.2011 è pari ad € 10.112.000,00 (diecimilioni centododici/00) e le offerte dovranno essere superiori all'importo a base d'asta indicato.



LOTTO 2
Pos. 706000103/0105/06/07/08/09/10/11
Grande complesso residenziale a Torre del Greco in Via Salzano n.3

Ex centro ricettivo residenziale, attualmente in disuso, dichiarato privo d'interesse storico-artistico ai sensi del Dig. 42/2004.

Greco in Via Salzano n.3, località S.Maria la Bruna, con superficie coperta complessiva di circa 9584 mq ed annessa area scoperta destinata a verde di complessivi 12.500 mq.

Il prezzo base d'asta formulato ai sensi dell'art. 8 bis come integrato dalla Delibera di G.C. N. 104 del 7.2.2011 è pari ad € 5.280.000,00 (cinquemilioni duecentottanta/00) e le offerte dovranno essere superiori all'importo a base d'asta indicato.

L'immobile è stato dichiarato di interesse storico e, pertanto, è soggetto alle disposizioni del D.Lgs. 22.1.2004 n. 42/2004 (Codice dei beni culturali).

Il prezzo base d'asta formulato ai sensi dell'art. 8 bis come integrato dalla Delibera di G.C. N. 104 del 7.2.2011 è pari ad € 1.808.000,00 (unmilione ottocentottanta/00) e le offerte dovranno essere superiori all'importo a base d'asta indicato.

L'immobile è stato dichiarato di interesse storico e, pertanto, è soggetto alle disposizioni del D.Lgs. 22.1.2004 n. 42/2004 (Codice dei beni culturali).

Il prezzo base d'asta formulato ai sensi dell'art. 8 bis come integrato dalla Delibera di G.C. N. 104 del 7.2.2011 è pari ad € 1.120.000,00 (un milione duecento/00) e le offerte dovranno essere superiori all'importo a base d'asta indicato.

Il prezzo base d'asta formulato ai sensi dell'art. 8 bis come integrato dalla Delibera di G.C. N. 104 del 7.2.2011 è pari ad € 136.308,40 (centotrentaseimilatrecentottanta/100) e le offerte dovranno essere superiori all'importo a base d'asta indicato.

LOTTO 4 - Pos. 700401-700406/S12360
Pozzuoli - Via R. Annecchino 125 (ex Istituto Scolastico "Vit. Emanuele III")

Il prezzo base d'asta formulato ai sensi dell'art. 8 bis come integrato dalla Delibera di G.C. N. 104 del 7.2.2011 è pari ad € 1.808.000,00 (un milione ottocentottanta/00) e le offerte dovranno essere superiori all'importo a base d'asta indicato.

Il prezzo base d'asta formulato ai sensi dell'art. 8 bis come integrato dalla Delibera di G.C. N. 104 del 7.2.2011 è pari ad € 1.808.000,00 (un milione ottocentottanta/00) e le offerte dovranno essere superiori all'importo a base d'asta indicato.

Il prezzo base d'asta formulato ai sensi dell'art. 8 bis come integrato dalla Delibera di G.C. N. 104 del 7.2.2011 è pari ad € 1.808.000,00 (un milione ottocentottanta/00) e le offerte dovranno essere superiori all'importo a base d'asta indicato.

Il prezzo base d'asta formulato ai sensi dell'art. 8 bis come integrato dalla Delibera di G.C. N. 104 del 7.2.2011 è pari ad € 1.808.000,00 (un milione ottocentottanta/00) e le offerte dovranno essere superiori all'importo a base d'asta indicato.

Il prezzo base d'asta formulato ai sensi dell'art. 8 bis come integrato dalla Delibera di G.C. N. 104 del 7.2.2011 è pari ad € 1.808.000,00 (un milione ottocentottanta/00) e le offerte dovranno essere superiori all'importo a base d'asta indicato.

sez. CHI - foglio 37 - p.la 17 - sub 12 - Classe Energetica = G.

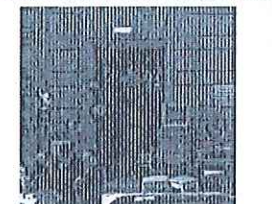
Il prezzo base d'asta formulato ai sensi dell'art. 8 bis come integrato dalla Delibera di G.C. N. 104 del 7.2.2011 è pari ad € 174.431,23 (centosettantatremilatrecentotrenta/100) e le offerte dovranno essere superiori all'importo a base d'asta indicato.

Il prezzo base d'asta formulato ai sensi dell'art. 8 bis come integrato dalla Delibera di G.C. N. 104 del 7.2.2011 è pari ad € 174.431,23 (centosettantatremilatrecentotrenta/100) e le offerte dovranno essere superiori all'importo a base d'asta indicato.

Il prezzo base d'asta formulato ai sensi dell'art. 8 bis come integrato dalla Delibera di G.C. N. 104 del 7.2.2011 è pari ad € 174.431,23 (centosettantatremilatrecentotrenta/100) e le offerte dovranno essere superiori all'importo a base d'asta indicato.

Il prezzo base d'asta formulato ai sensi dell'art. 8 bis come integrato dalla Delibera di G.C. N. 104 del 7.2.2011 è pari ad € 174.431,23 (centosettantatremilatrecentotrenta/100) e le offerte dovranno essere superiori all'importo a base d'asta indicato.

Il prezzo base d'asta formulato ai sensi dell'art. 8 bis come integrato dalla Delibera di G.C. N. 104 del 7.2.2011 è pari ad € 174.431,23 (centosettantatremilatrecentotrenta/100) e le offerte dovranno essere superiori all'importo a base d'asta indicato.



LOTTO 7 - pos. 930040001
Locale sito in Napoli alla Via S.Maria di Costantinopoli n. 121 - piano terra

Il prezzo base d'asta formulato ai sensi dell'art. 8 bis come integrato dalla Delibera di G.C. N. 104 del 7.2.2011 è pari ad € 136.308,40 (centotrentaseimilatrecentottanta/100) e le offerte dovranno essere superiori all'importo a base d'asta indicato.

Il prezzo base d'asta formulato ai sensi dell'art. 8 bis come integrato dalla Delibera di G.C. N. 104 del 7.2.2011 è pari ad € 136.308,40 (centotrentaseimilatrecentottanta/100) e le offerte dovranno essere superiori all'importo a base d'asta indicato.

Il prezzo base d'asta formulato ai sensi dell'art. 8 bis come integrato dalla Delibera di G.C. N. 104 del 7.2.2011 è pari ad € 136.308,40 (centotrentaseimilatrecentottanta/100) e le offerte dovranno essere superiori all'importo a base d'asta indicato.

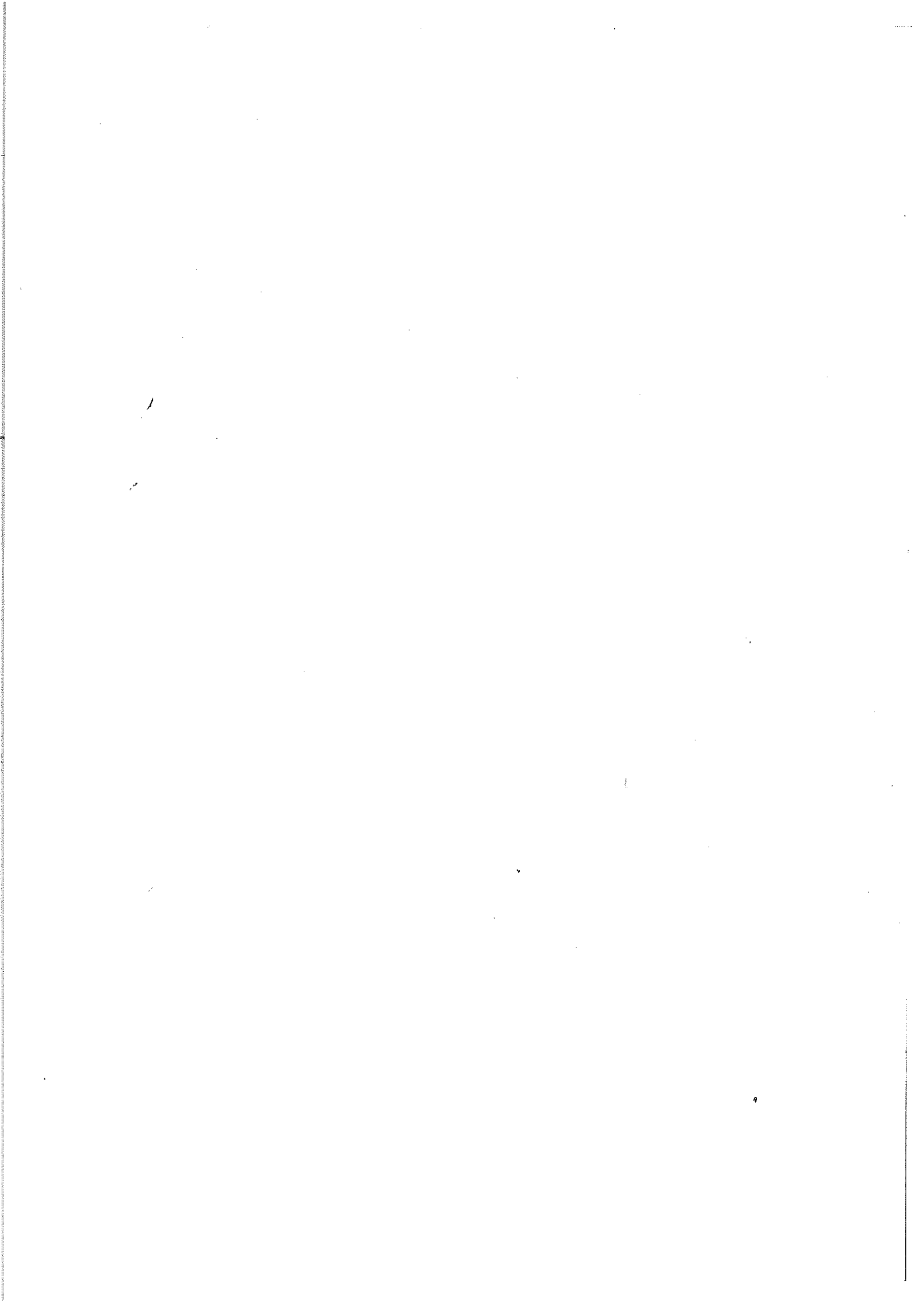
Il prezzo base d'asta formulato ai sensi dell'art. 8 bis come integrato dalla Delibera di G.C. N. 104 del 7.2.2011 è pari ad € 136.308,40 (centotrentaseimilatrecentottanta/100) e le offerte dovranno essere superiori all'importo a base d'asta indicato.

Il prezzo base d'asta formulato ai sensi dell'art. 8 bis come integrato dalla Delibera di G.C. N. 104 del 7.2.2011 è pari ad € 136.308,40 (centotrentaseimilatrecentottanta/100) e le offerte dovranno essere superiori all'importo a base d'asta indicato.



PER INFORMAZIONI
tel. 081 604 14 00
www.comune.napoli.it
www.romogestioni.com/dimissioni/napoli





1

