



## BORSA IMMOBILIARE DI NAPOLI

13

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

# RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

Stima cod. \_\_\_\_\_



**Committente:** Napoli Servizi S.p.A. - Comune di Napoli

**Ubicazione del bene:** Via Polveriera - 80039 Saviano (NA)

**Valutatore:** Ing. Fabio Cafiero





**Data:** 06 Ottobre 2017

**Valutatore:** Ing. Fabio Cafiero, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Napoli al n. 10447 dell'Albo

**Data del sopralluogo:** 05 Ottobre 2017 **Committente:** Napoli Servizi SpA

**Proprietà:** Comune di Napoli

**Ubicazione immobile:** Saviano (NA) – Via Polveriera

## Conferimento di incarico

**Convenzione** tra Borsa Immobiliare Napoli e Napoli Servizi SpA sottoscritta in data **8 agosto 2017**.  
Incarico professionale Prot. n. 97/2017 del 14/09/2017.

## Quesito

### VALUTAZIONE IMMOBILIARE

In relazione all'incarico affidato il sottoscritto Valutatore, 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.

## Proprietà

Il complesso immobiliare oggetto della presente relazione risulta intestato al COMUNE DI NAPOLI, a questi pervenuto per Atto in forma pubblica amministrativa del 25 ottobre 1982 n. 51368 di repertorio, stipulato dal Vice Segretario Generale del Comune di Napoli dr. Pasquale Ferrara, con il quale il Comune di Napoli ha acquistato dalla S.p.A. Immobiliare Cisternina il complesso edilizio sito in Saviano.

### Confini

Il complesso immobiliare confina con Via Polveriera, Via Provinciale Nola – Scisciano, proprietà aliena, autostrada Caserta – Salerno e Via Vicinale.

### Estremi Catastali

L'area è riportata nel N.C.T. del Comune di Saviano al Foglio 1, Particella 4, fabbricato rurale are 2,50; Particella 121 sem. irr. Ha 2,81, r.d.l. 5.834,90, r.a.l. 956,08; Particella 243 are 15,00 sem. irr. R.d.l. 339,90, r.a.l. 54,06.

Le particelle al Catasto Terreni risultano tuttora intestate ad Immobiliare Cisternina S.p.A., quindi **le unità immobiliari non risultano accatastate**.

Ing. Fabio Cafiero



## Regolarità urbanistica

Il Complesso Immobiliare è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 49/82 rilasciata dal Comune di Saviano. Esso è ricadente in Area F4 (ex Cisternina) del vigente P.R.G. del Comune di Saviano, destinata all'insediamento di un centro di Ricerca sui rischi ambientali di cui al Protocollo d'intesa 14.03.2001.

Dopo la realizzazione, la struttura fu utilizzata per ospitare, in attesa dei finanziamenti statali, gli sfollati del terremoto del 1980. A causa dell'assenza della rete fognaria, il complesso fu subito abbandonato anche se alcune famiglie rimasero, vivendo in condizioni di notevole disagio, senza acqua ed elettricità. Dopo alcuni anni anche gli ultimi occupanti abbandonarono definitivamente la struttura, che nel corso degli anni è diventata un grande deposito di rifiuti di ogni genere.

## Contesto di zona

Il Complesso edilizio è ubicato in una zona periferica del Comune di Saviano, a poca distanza dal Villaggio Archeologico di Nola, risalente all'Età del bronzo. Via Polveriera è la strada di collegamento al più vicino Comune di Nola, che è una delle realtà commerciali più importanti dell'intera Campania, situata in posizione pressochè baricentrica, nonchè strategica, rispetto a tutti i capoluoghi della regione Campania.

Il Comune di Saviano è attraversato dalla linea Napoli – Baiano della Ferrovia Circumvesuviana ed è inoltre vicino all'uscita Nola dell'autostrada.

## Descrizione immobile

Il complesso è composto da n. 11 edifici con n. 1 scala e 6 edifici con n. 2 scale. Tutti gli edifici si sviluppano su tre livelli fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo), oltre al piano cantinato, con struttura portante in cemento armato e copertura piana impermeabilizzata. Ogni scala ha n. 2 appartamenti per piano, per un totale di n. 138 appartamenti, che possono essere suddivisi in due diverse tipologie a seconda della posizione che occupano all'interno del fabbricato (parte esterna o parte centrale).

Gli edifici, costruiti oltre trent'anni fa con le norme vigenti all'epoca, non risultano conformi alle vigenti disposizioni normative né in materia antisismica, né in materia di barriere architettoniche, né di contenimento delle dispersioni termiche. Pertanto, come si dirà in seguito, lo stesso sarà da adeguare prima di un eventuale utilizzo, di qualsiasi genere (abitazioni, uffici, aziende, centro ricerca, ecc.).

## PROFILO TECNICO

Ing. Fabio Cafiero

Gli edifici non sono dotati di alcun impianto, e le parti che erano state realizzate risultano completamente vandalizzate. Pertanto, al fine di riattare l'immobile, occorre prima di tutto realizzare tutta l'impiantistica (elettrica, idraulica, igienico-sanitaria, climatizzazione, ecc.) sia delle singole unità che delle parti comuni, sia interne agli edifici sia esterne, ivi incluse le opere di urbanizzazione del lotto, quali l'allaccio alla fognatura pubblica (che, per quanto possibile rilevare, si trova a quota superiore rispetto all'area del lotto, per cui sarà necessaria una centrale di sollevamento), la illuminazione, le reti di distribuzione, ecc.

Lo stesso dicasi per le finiture, completamente assenti e/o vandalizzate.

E' altresì evidente che il complesso non è dotato (e non potrebbe esserlo) di alcuna Certificazione Energetica.

### Determinazione della superficie commerciale

Non essendo stato possibile accedere all'interno dell'area, le misurazioni sono state eseguite sulle planimetrie fornite dal Committente, accertandone la scala di rappresentazione. Sono state così calcolate la consistenza e le superfici commerciali delle singole unità immobiliari, ma non è stato possibile accertarne la conformità allo stato dei luoghi.

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

Per il computo della superficie commerciale, sono state 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 è stato 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 sono stati utilizzati 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 3 lati);
- c) 35% dei patii e porticati;
- d) 60% delle verande;

Ing. Fabio Cafiero



- 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.

Descrizione ambienti		Unità immobiliari	Superficie commerciale Mq	Tot. Superficie commerciale Mq
EDIFICI PICCOLI	n. 11	6	75,00	4.950,00
EDIFICI GRANDI	n. 6	6	75,00	2.700,00
		6	92,00	3.312,00
<b>Totale</b>				<b>10.962,00</b>

**Totale sup. commerciale mq 10.962,00**

### Metodo di valutazione

Il metodo che si utilizzerà per la valutazione del più probabile valore di mercato, attesa la impossibilità di trovare immobili dalle caratteristiche simili, prevede di stimare lo stesso sulla base delle quotazioni dei valori correnti pubblicati sul Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli (II Semestre 2016) e sul Borsino Immobiliare, relativi ad immobili in buono stato, e successivamente decurtare tale valore in funzione delle condizioni attuali dell'immobile, ampiamente descritte.

### Valutazione comparativa

Nelle sopra citate pubblicazioni si riscontrano valori pressochè coincidenti, nella misura di €/mq 900,00 per abitazioni civili in buono stato per la zona in esame (Cfr. Allegati). Tenendo quindi conto dello stato di degrado del manufatto in esame, inaccessibile e pertanto ispezionabile solo dall'esterno, tale valore va decrementato in considerazione dei seguenti fattori:

- mancanza delle opere di urbanizzazione (fognature, illuminazione, strade, ecc.) interne al lotto;
- mancanza totale delle finiture degli spazi comuni interni agli edifici (infissi, impermeabilizzazioni, pavimentazioni, impiantistica, ecc.).
- mancanza totale o parziale di finiture delle unità abitative (infissi interni ed esterni, tramezzi, impianti, pavimenti, ecc.).
- presenza di elementi in cemento/amianto (canne fumarie) da smaltire secondo le norme vigenti.

Le unità abitative appaiono vandalizzate e notevolmente degradate, per cui anche i residui di finitura sono da ripristinare in toto.

La struttura in c.a., eseguita sulla scorta delle normative vigenti all'epoca della costruzione, non soddisfa certamente quelle attualmente in vigore come deve essere in caso di utilizzo, atteso che il manufatto non è stato mai



collaudato. Pertanto si renderanno certamente necessari interventi di adeguamento sismico.

Tutto ciò premesso, considerato un valore unitario come se lo stesso fosse completo ed in buono stato, pari a €/mq 900,00, lo stesso deve essere decurtato per quanto sopra specificato in una misura **non inferiore al 60%**, in base alla esperienza professionale acquisita. Pertanto, si stima un costo **per riportare il manufatto alle normali condizioni abitative** di €/mq  $900,00 \times 0.60 =$  **€/mq 540,00.**

Tale valutazione è d'altronde in linea con quanto previsto nell'Allegato A al Decreto sui "Limiti di costo per l'edilizia residenziale pubblica agevolata e sovvenzionata" della Regione Campania. Questo all'art. 2 - "**Recupero primario**", inteso quale recupero della funzionalità e messa in sicurezza anche sismica delle parti comuni degli edifici, incluso impianti, prevede un costo base di **€/mq 338,60** mentre all'art. 3 - "**Recupero secondario**", inteso come recupero della agibilità e funzionalità dei singoli alloggi, prevede un costo di **€/mq 247,10** per un totale quindi di **€/mq 585,70.**

Appare corretto pertanto applicare alla superficie commerciale del Complesso un valore unitario pari ad €/mq  $900,00 \times 0.4 =$  **€/mq 360,00.**

## Calcolo

Pertanto, sulla scorta della superficie commerciale sopra riportata e del valore unitario determinato, si calcola il **più probabile valore di mercato** del Complesso Immobiliare oggetto di stima, pari a:

mq 10.962,00 x €/mq 360,00 =

**€ 3.946.320,00 (Euro tremilioninovecentoquarantaseimilatrecentoventi).**

## Conclusioni

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

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

Il Valutatore  
Ing. Fabio Cafiero

### Allegati:

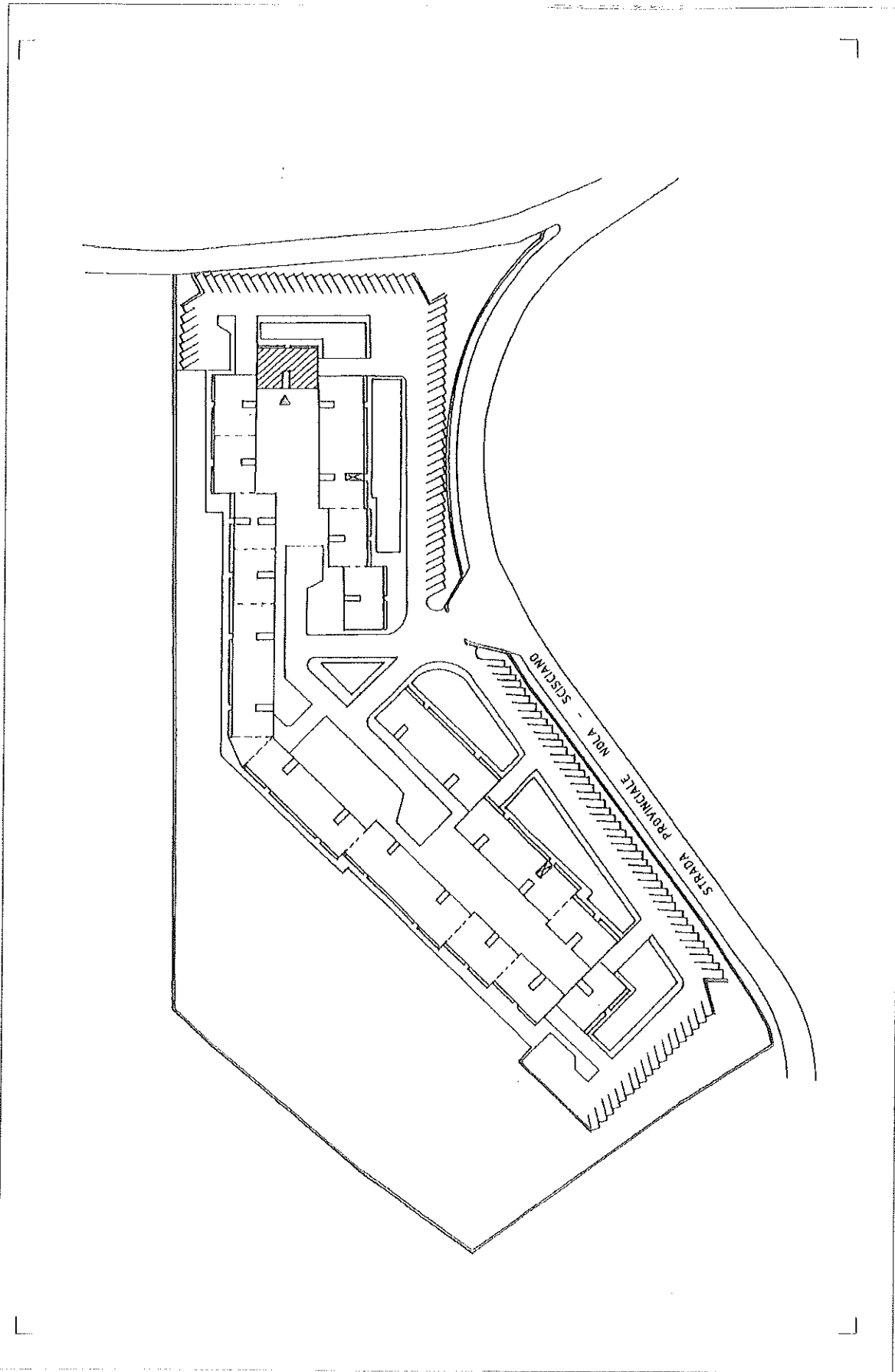
- ALL. 1 - Planimetria Generale e n.ro 2 Planimetrie Tipo
- ALL. 2 - Estratto del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli
- ALL. 3 - Estratto del Borsino Immobiliare Regione Campania
- ALL. 4 - Documentazione fotografica (n.ro 6 foto)



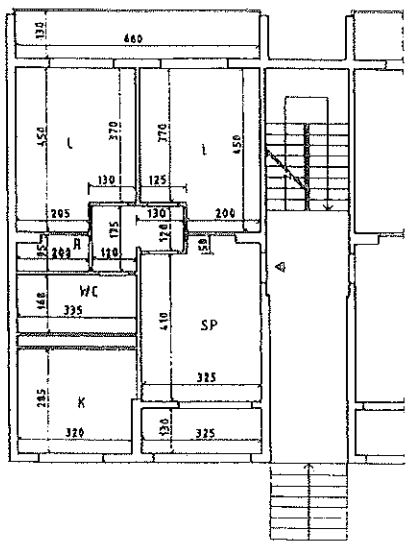
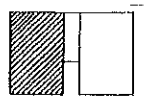
# ***ALLEGATO 1***

**PLANIMETRIA GENERALE E**

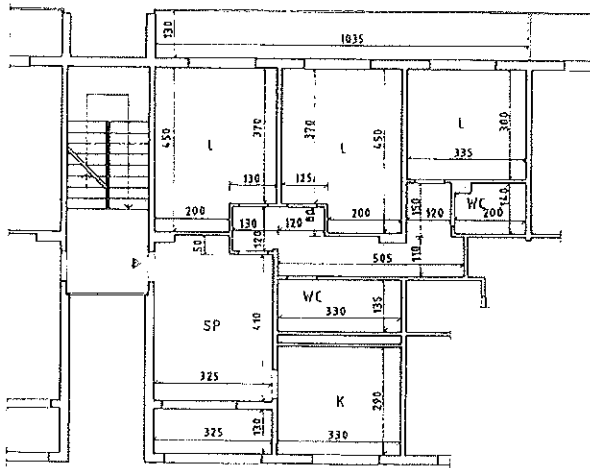
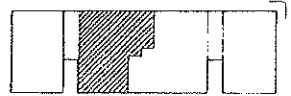
**N. 2 PLANIMETRIE TIPO**







PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

# ***ALLEGATO 2***

## **ESTRATTO DEL LISTINO UFFICIALE** **DELLA BORSA IMMOBILIARE DI NAPOLI**





## A5 - SAVIANO

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	1300	4,00	800	2,50	1300	6,00	600	3,00
SEMICENTRO	1150	3,50	700	2,50	1100	5,00	600	3,00
PERIFERIA	900	3,00	600	2,50	800	4,00	600	3,00

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

## A5 - SAN PAOLO BELITE

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	1100	4,00	600	3,00	1000	4,50	n.d.	n.d.

p. 108 / 134

# ***ALLEGATO 3***

## **ESTRATTO DEL BORSINO IMMOBILIARE** **REGIONE CAMPANIA**



05/10/2017



FOTO 1



05/10/2017



FOTO 2





FOTO 3



FOTO 4







FOTO 5



FOTO 6

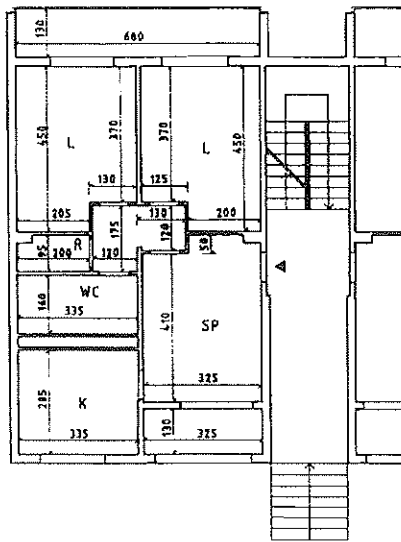


# PLANIMETRIE



SITO 13

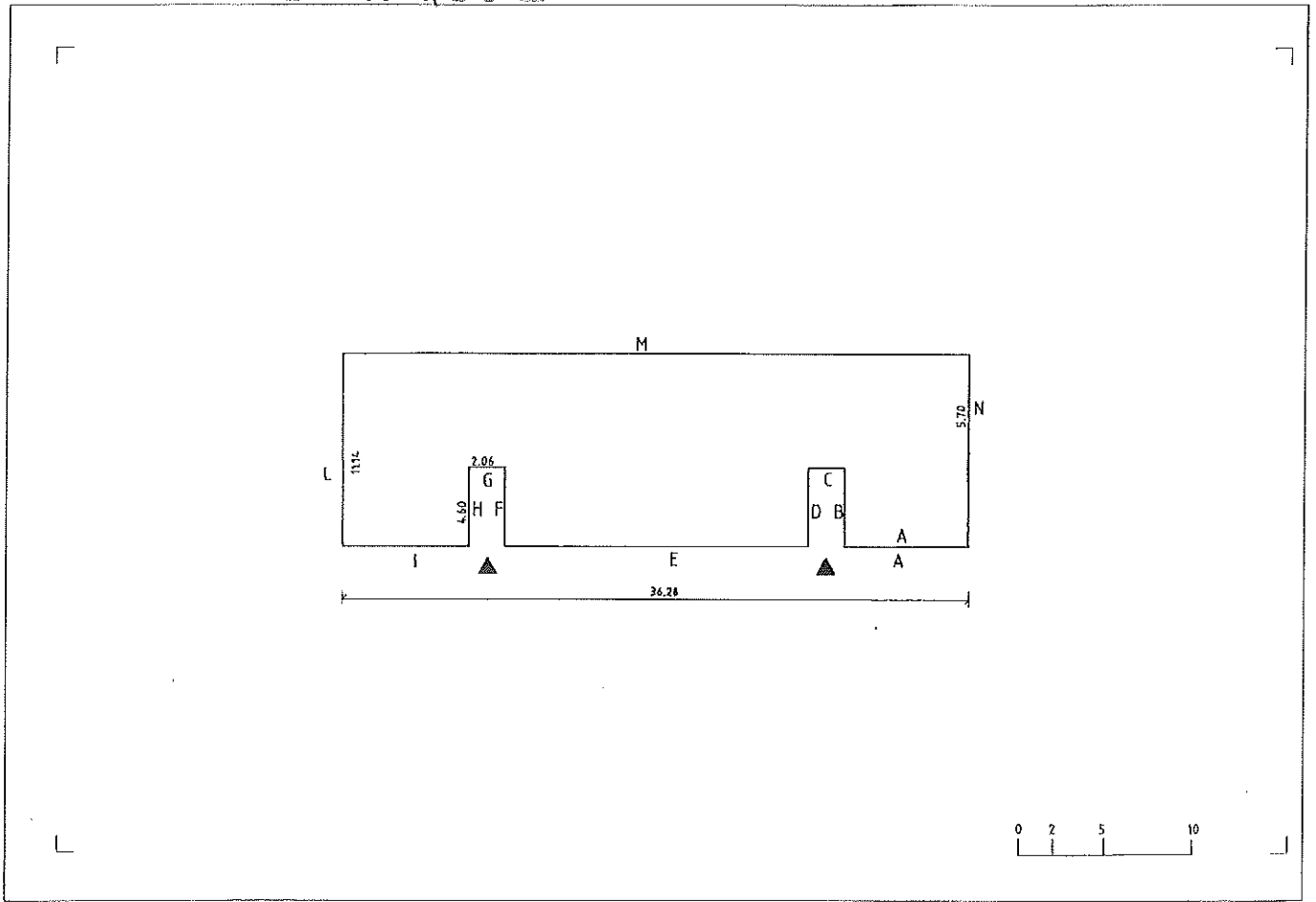
910019001



PIANO TERRA

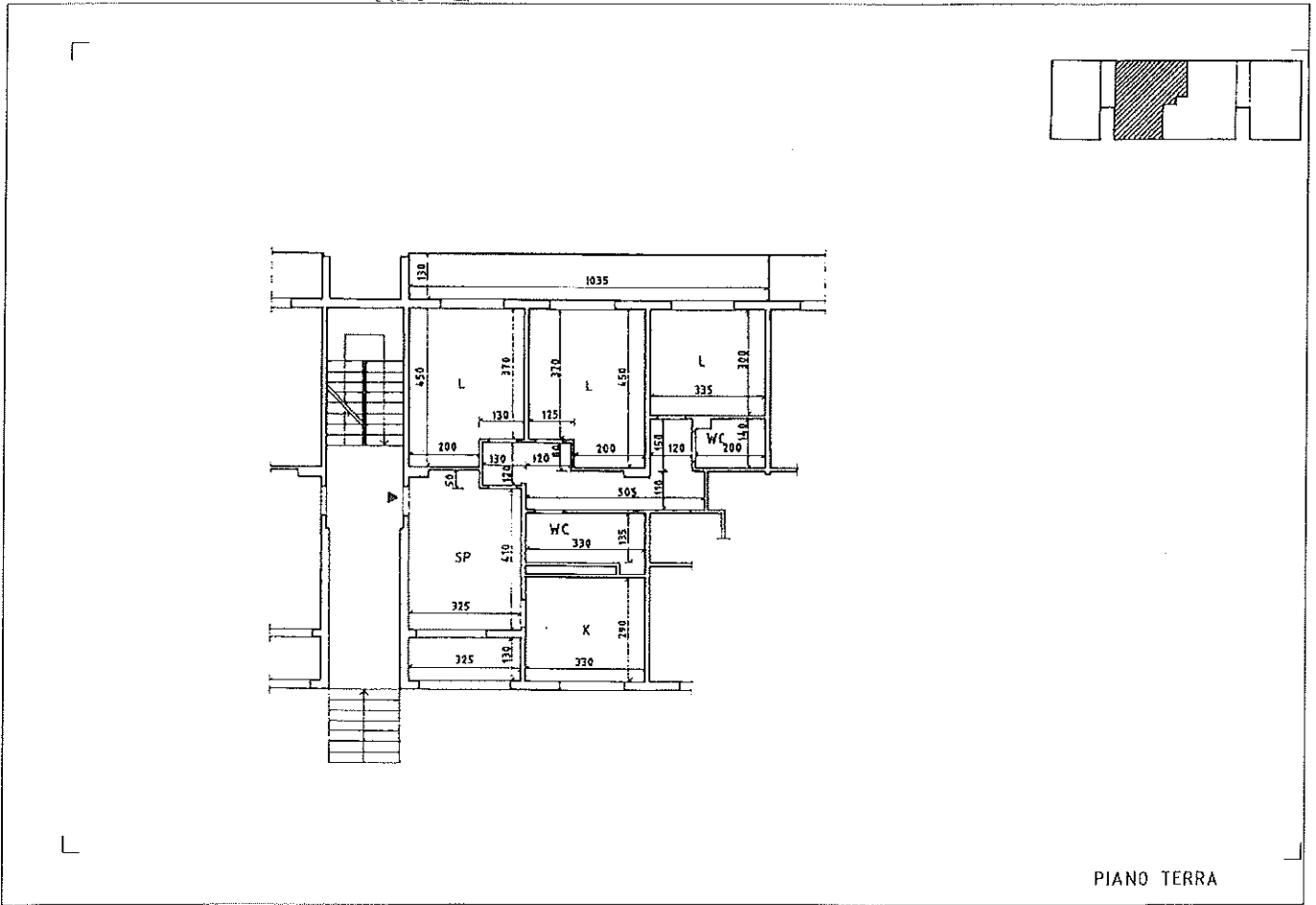
SITO 13

200910019



SITO 13

910019002

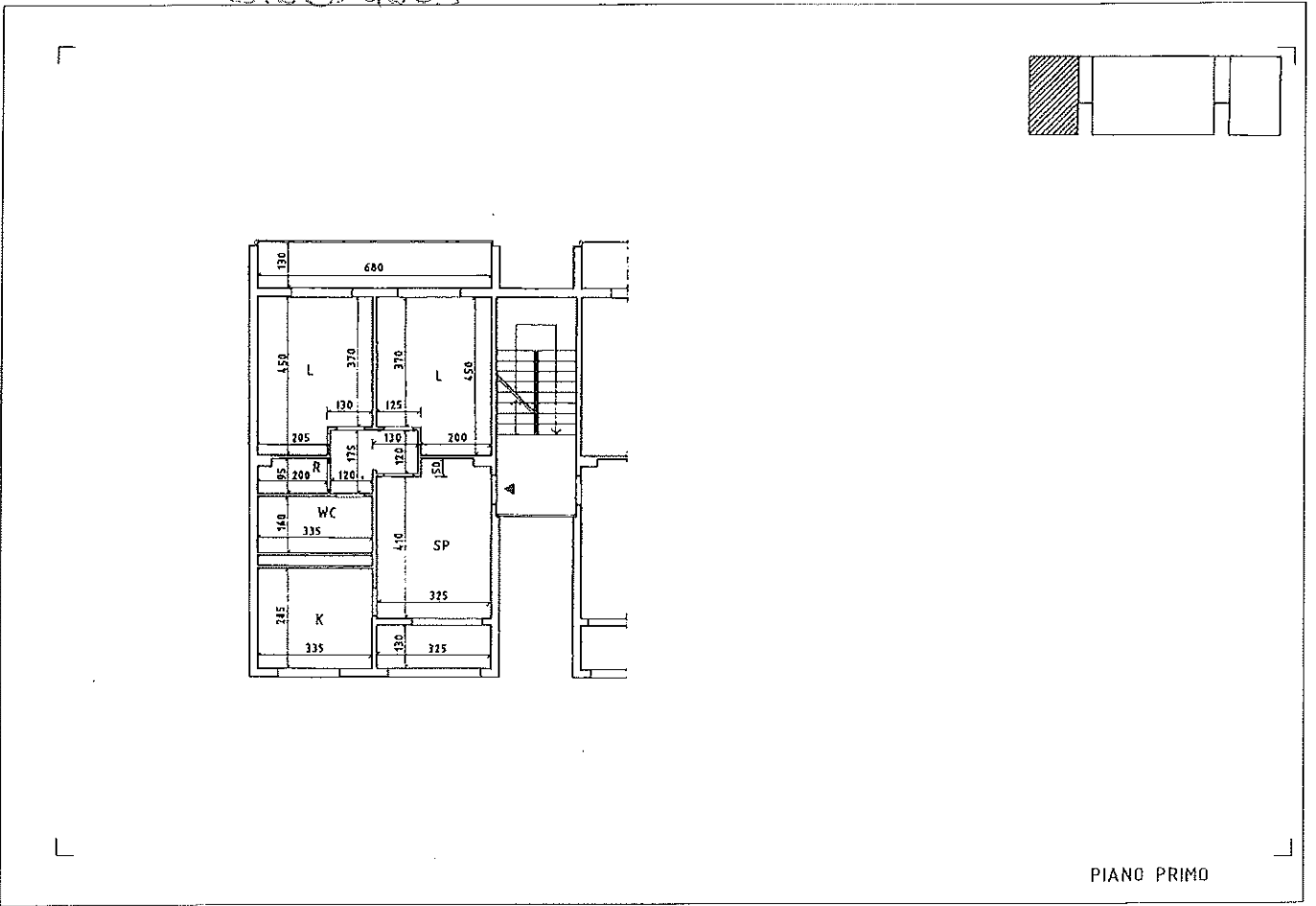


PIANO TERRA



SITO 13

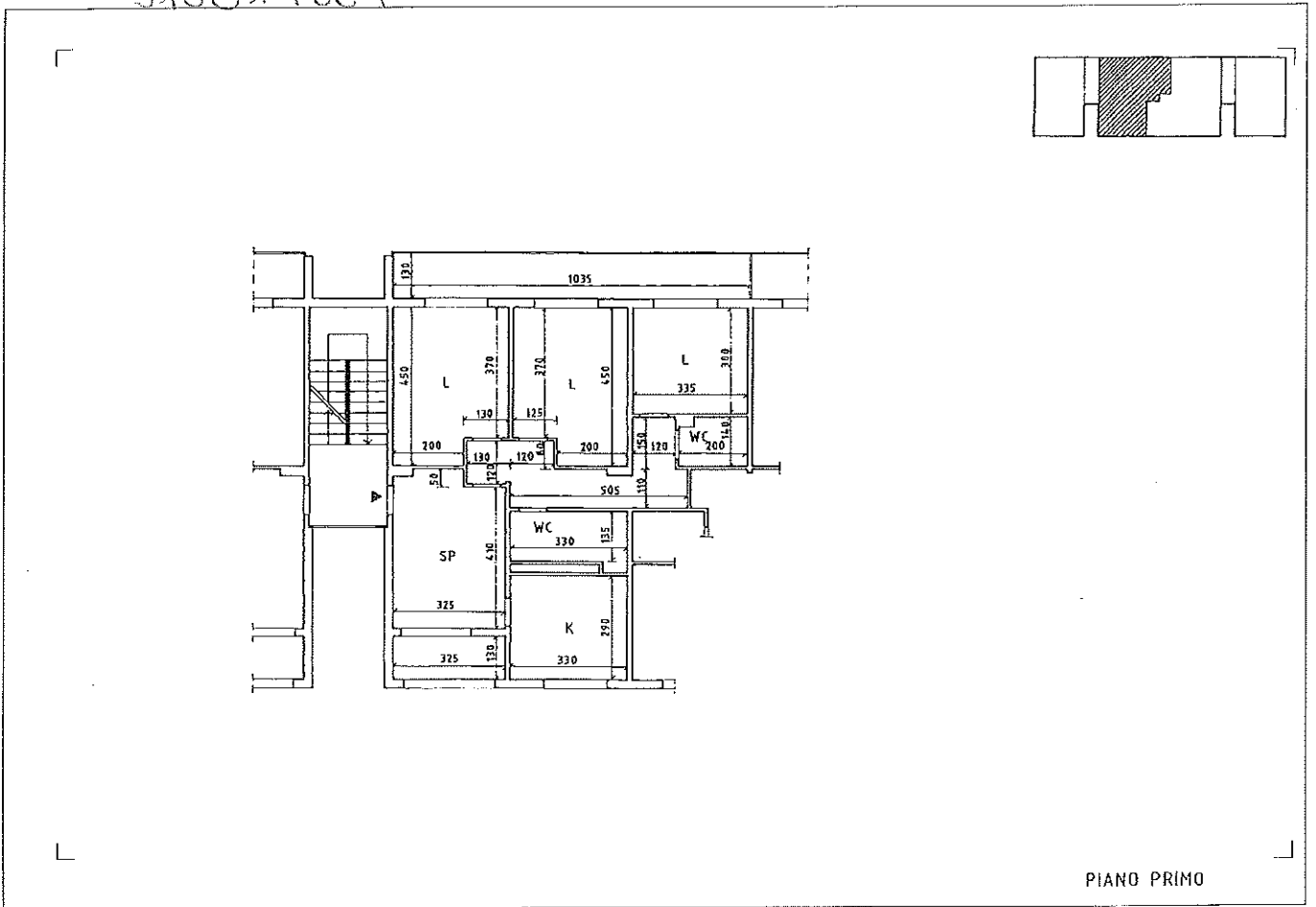
910019003



PIANO PRIMO

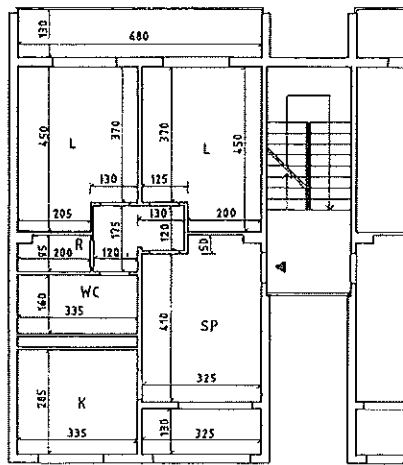
SITO 13

910019004



SITO 13

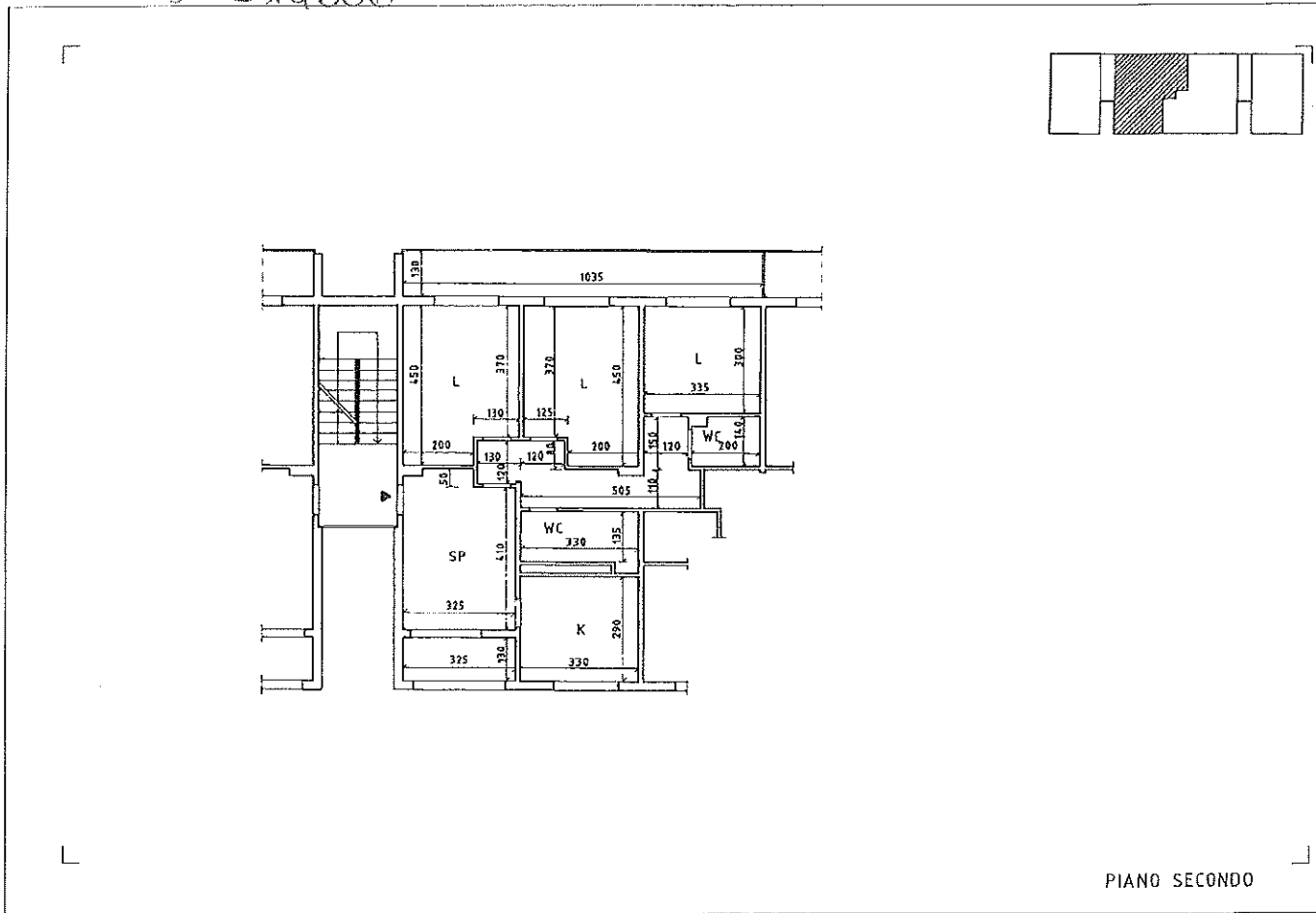
910019005



PIANO SECONDO

ΣΙΤΟ Β

910019006

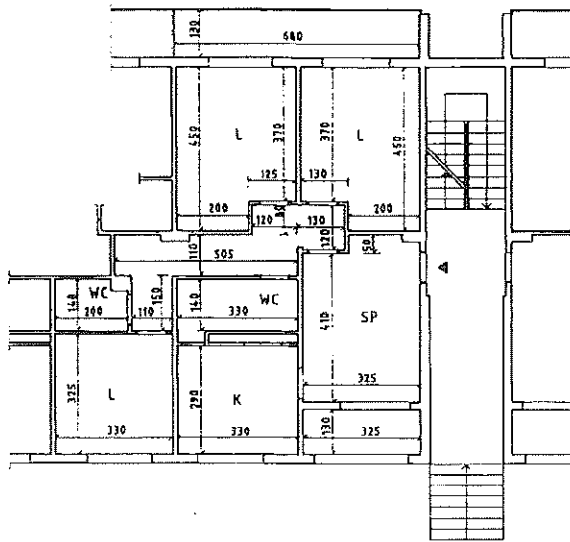


PIANO SECONDO



SITO 13

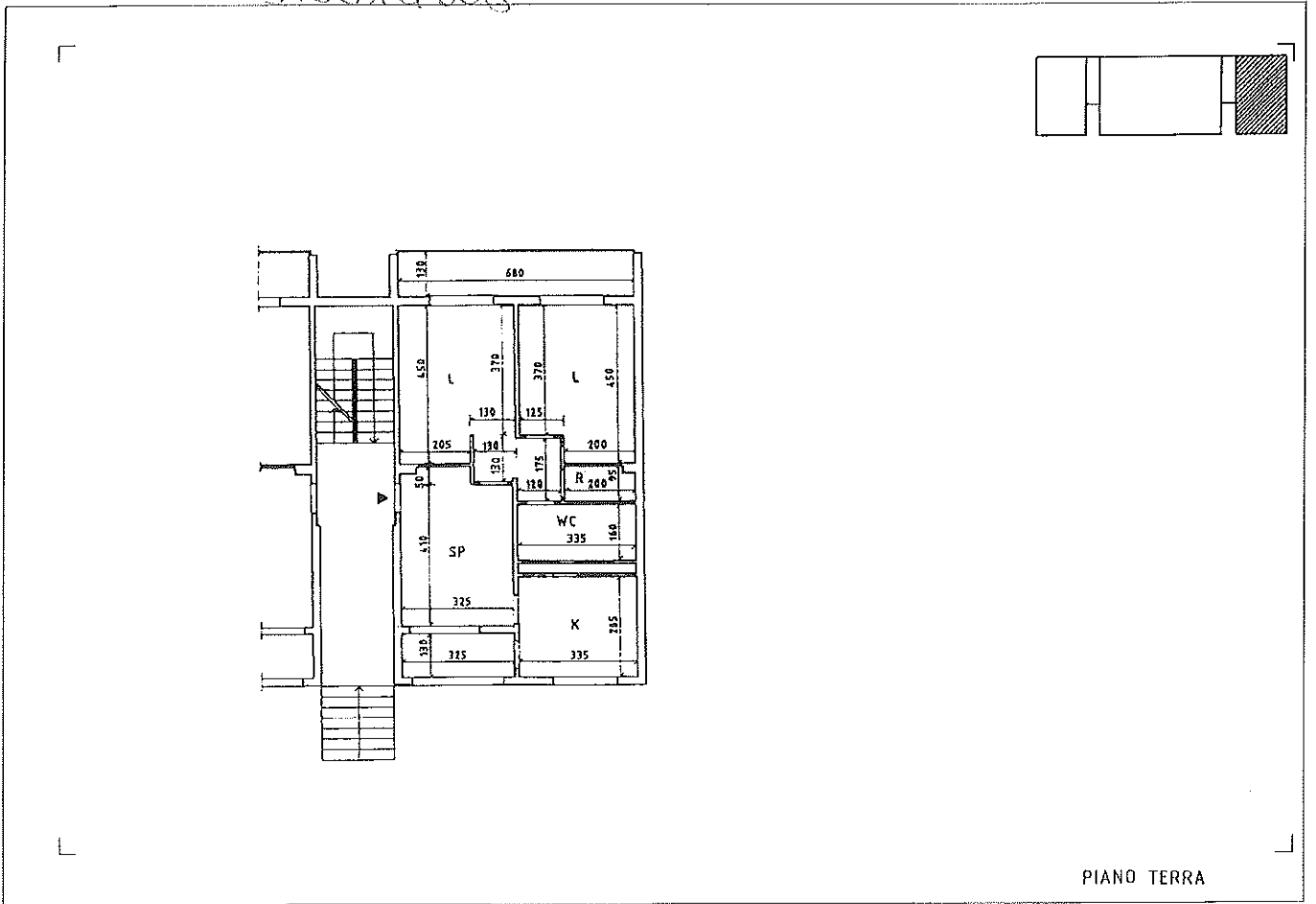
910019007



PIANO TERRA

SITO 13

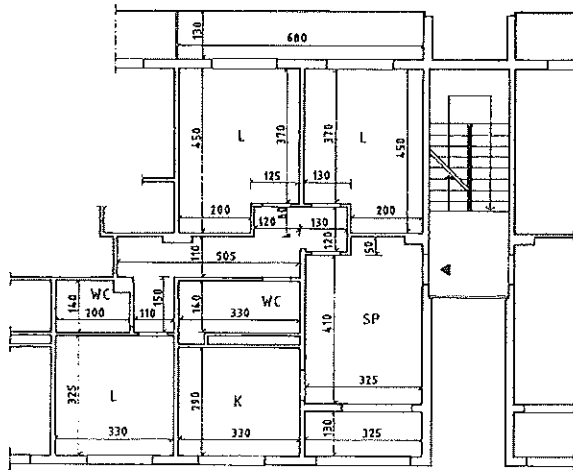
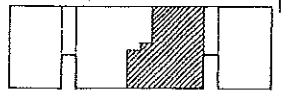
910019008



PIANO TERRA

SITO 13

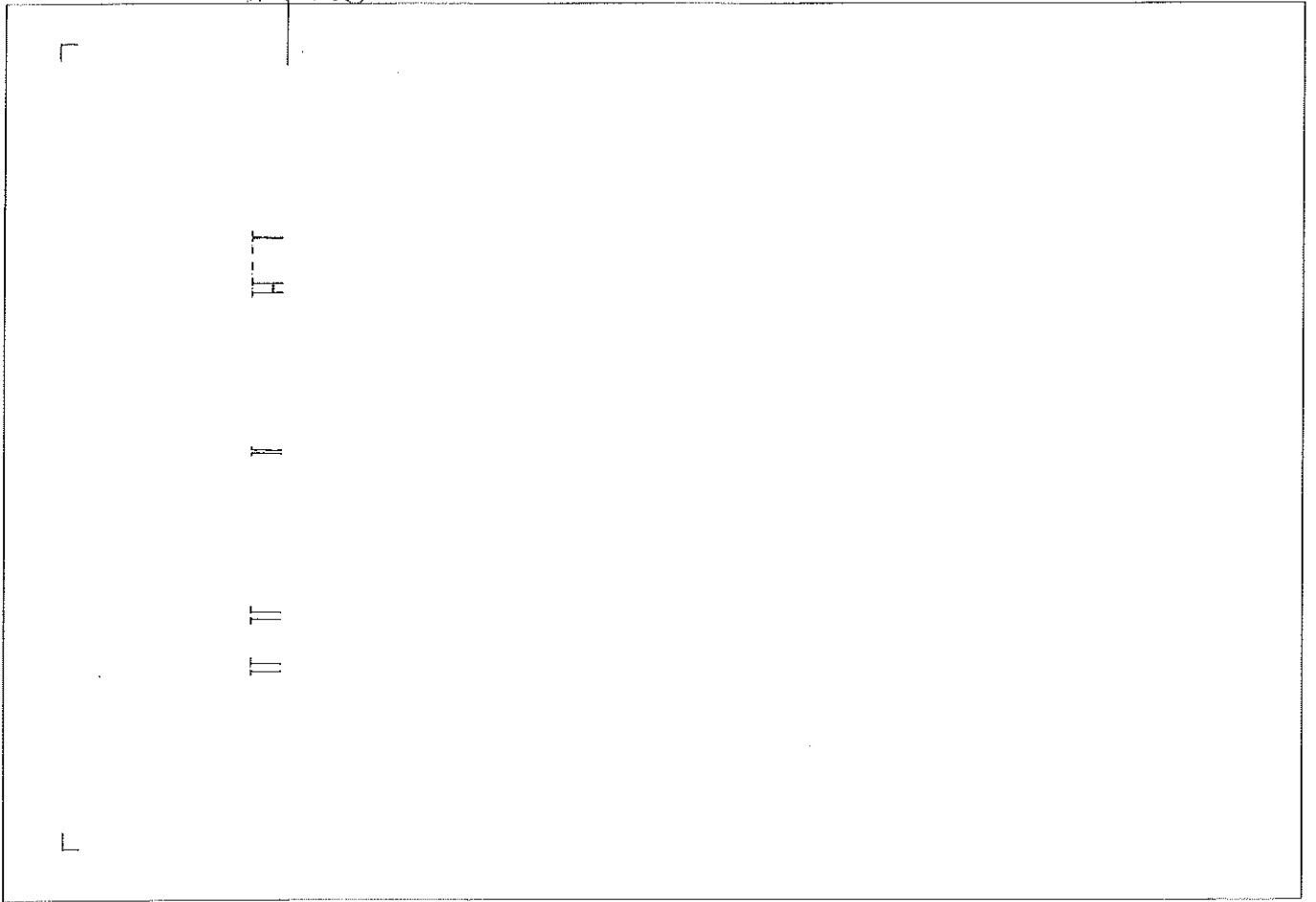
910019009



PIANO PRIMO

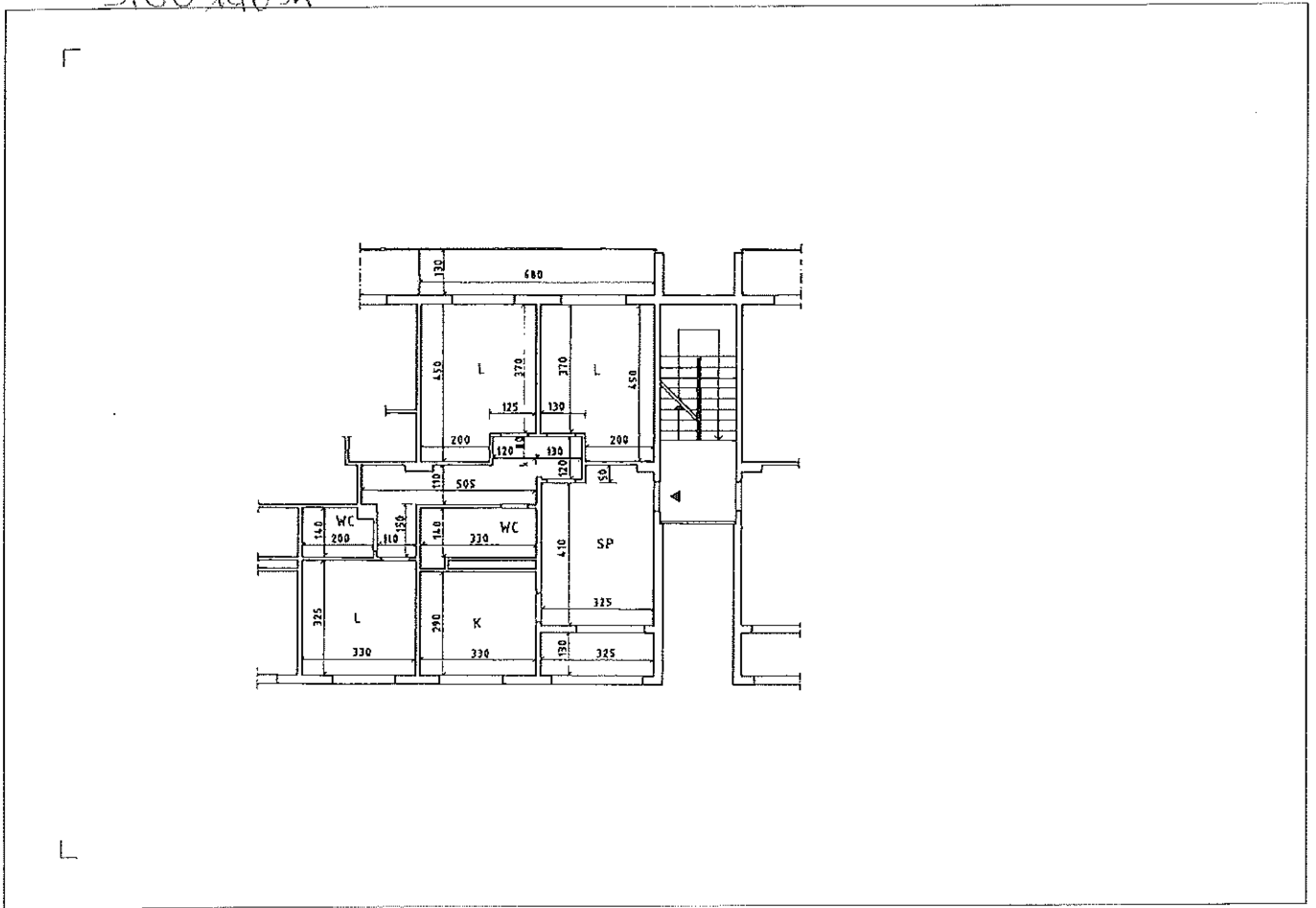
SITO 13

910019010



SITO 13

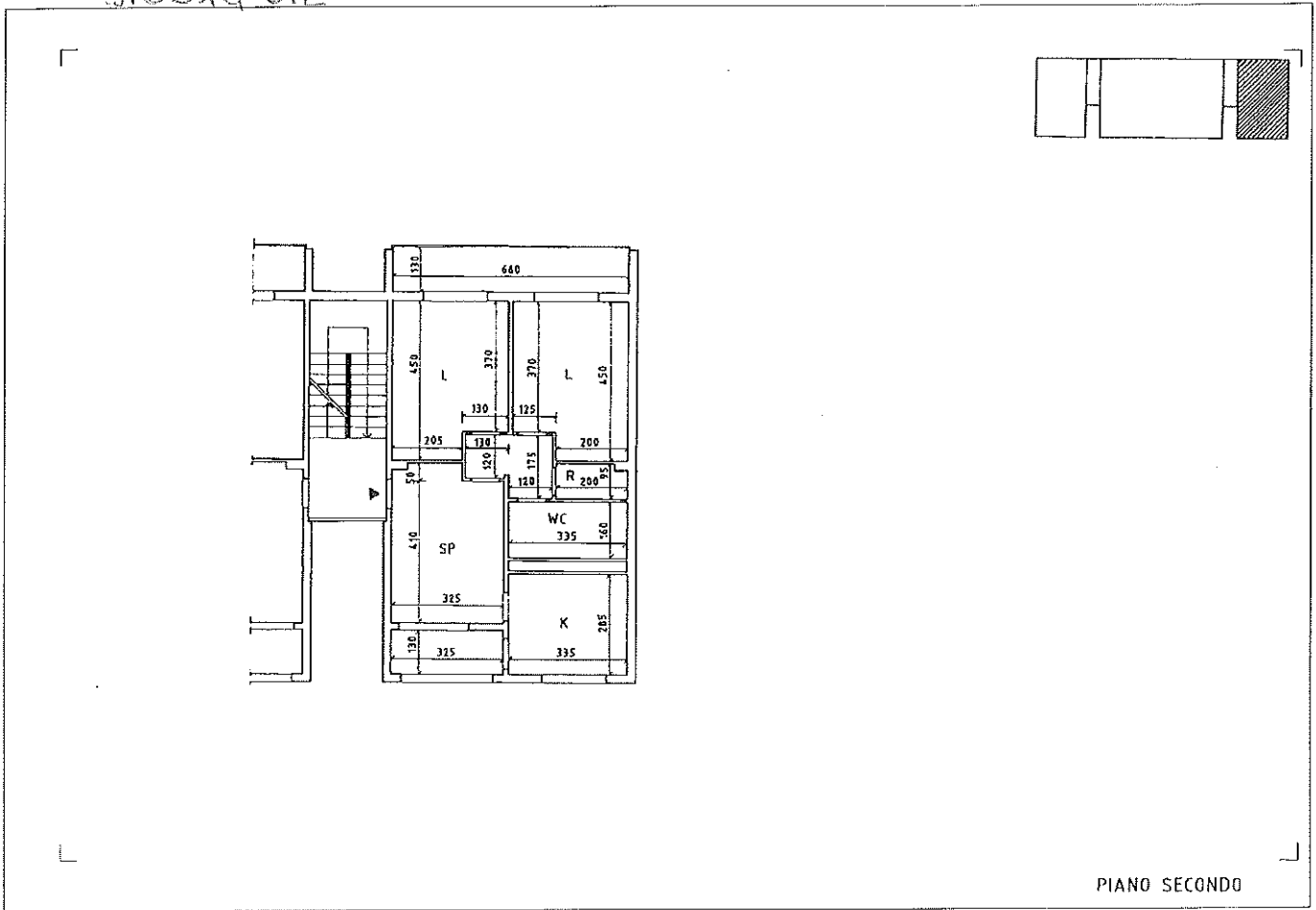
9100 190 M





SITO A3

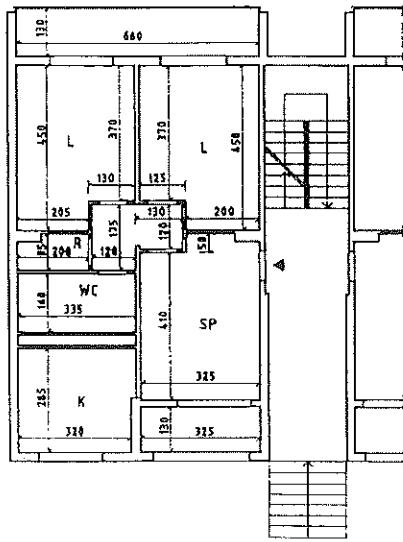
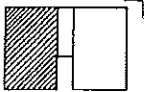
910019 012



PIANO SECONDO

SITO B

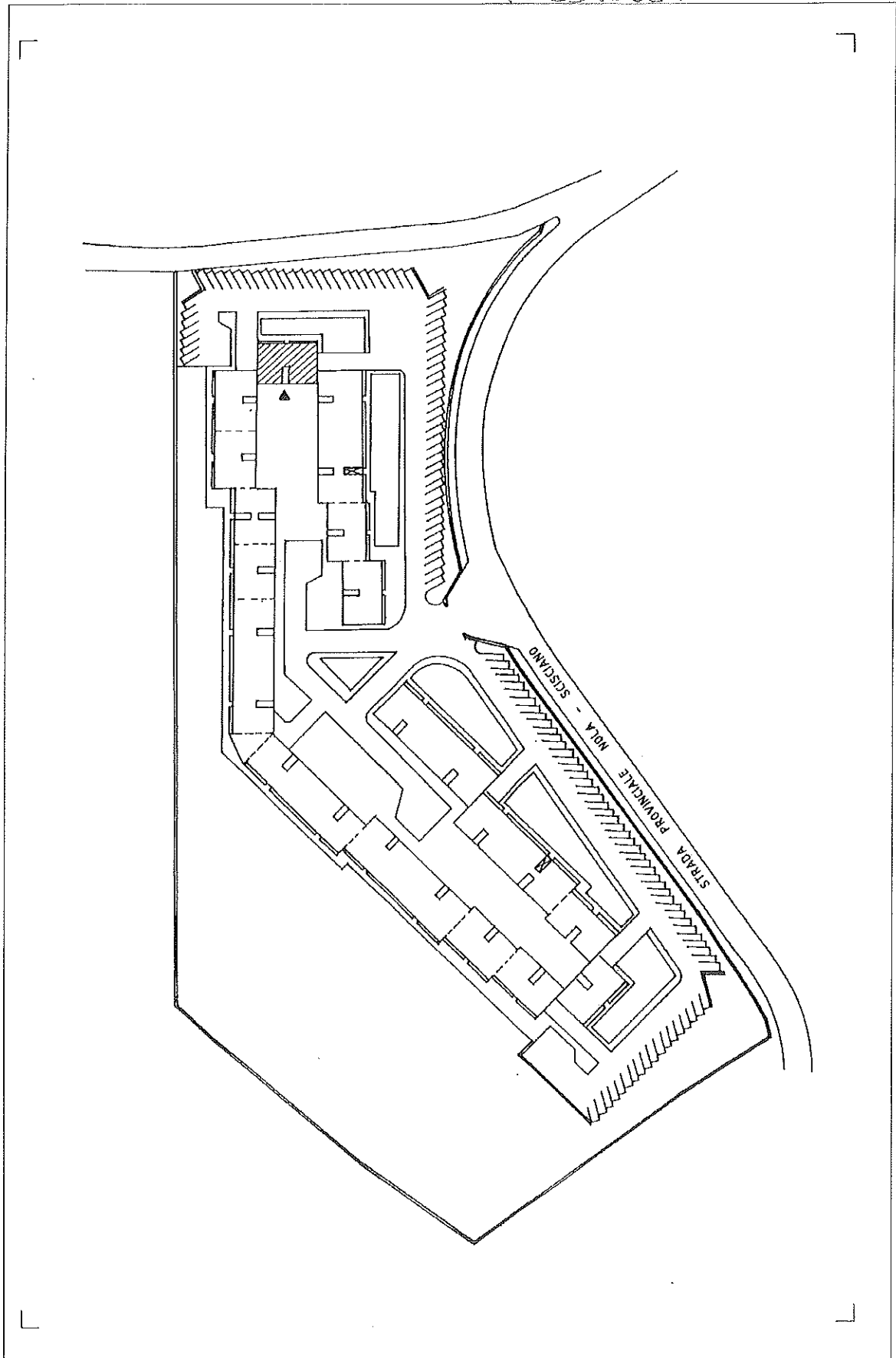
102313001



PIANC PRIMO

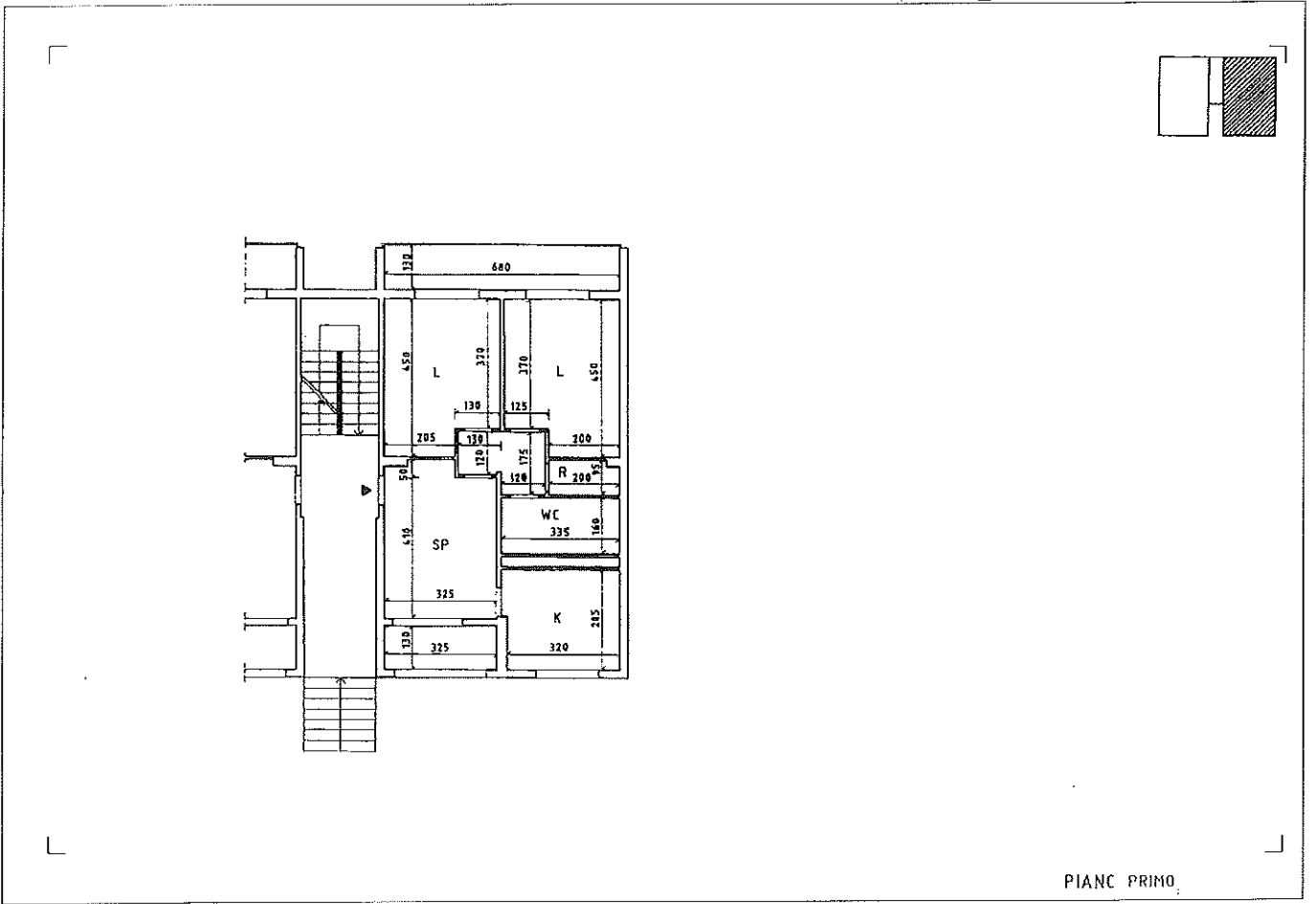
SIT013

102313001



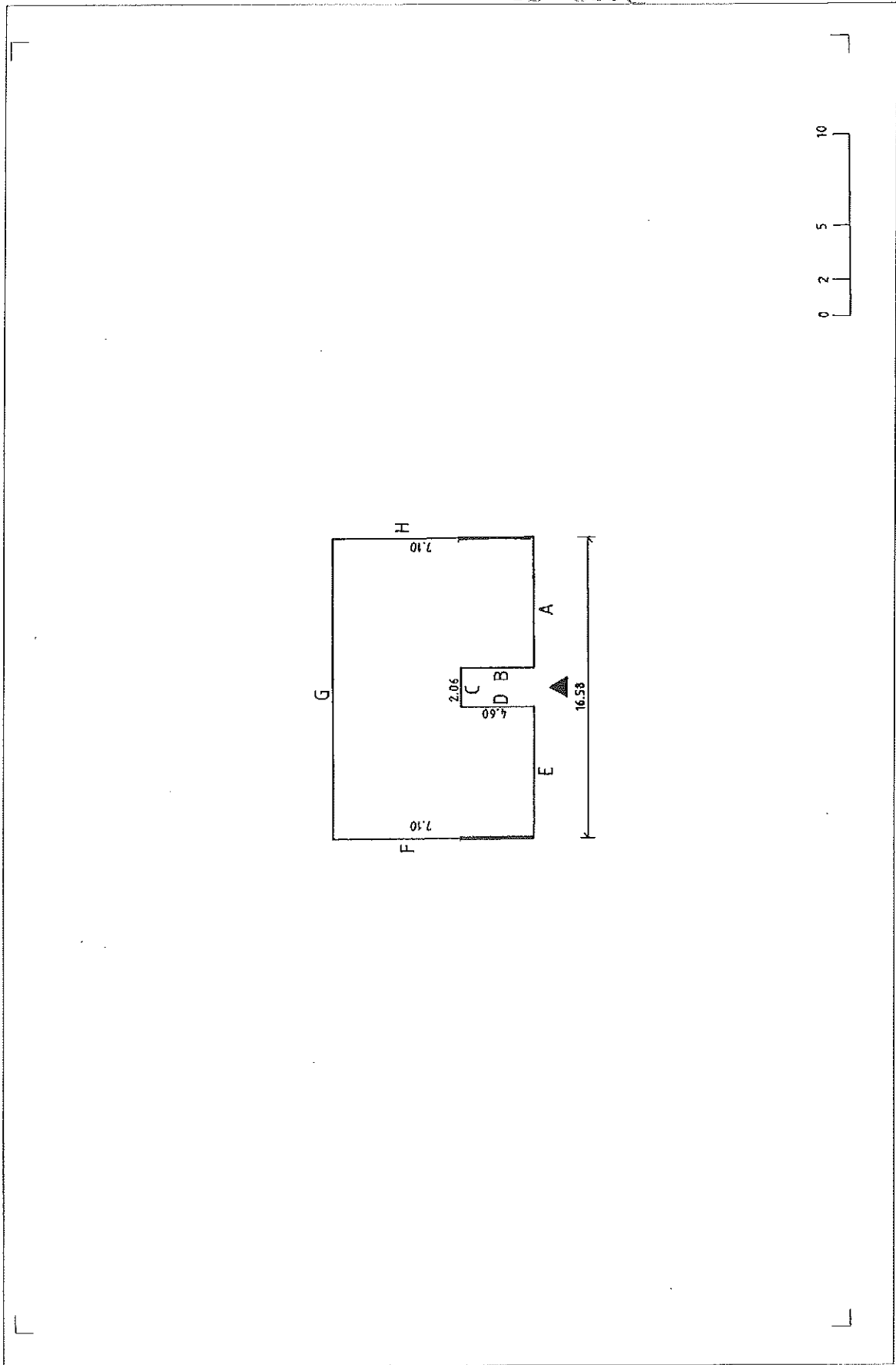
S17013

7023.13002



SITO 13

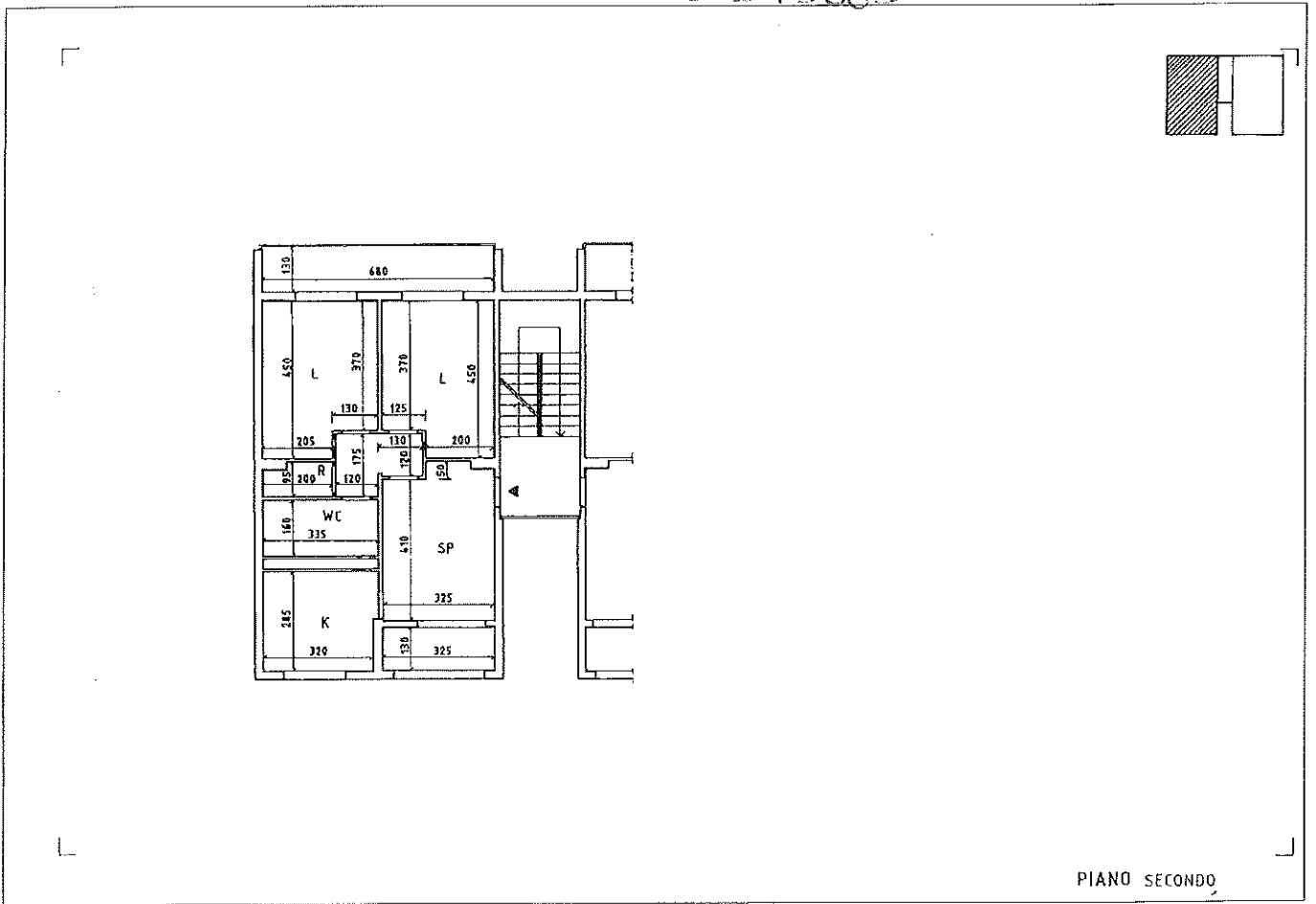
102313002





SITO B

702313003



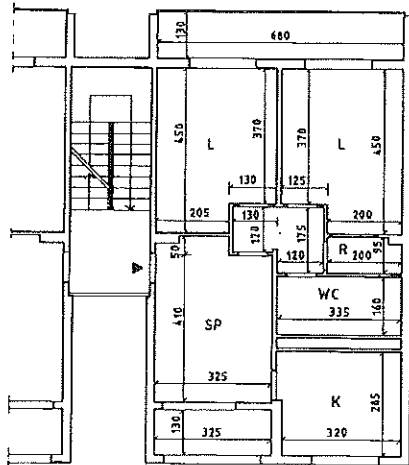
PIANO SECONDO





SITO 13

702313006

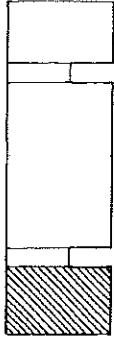


PIANC TERZO

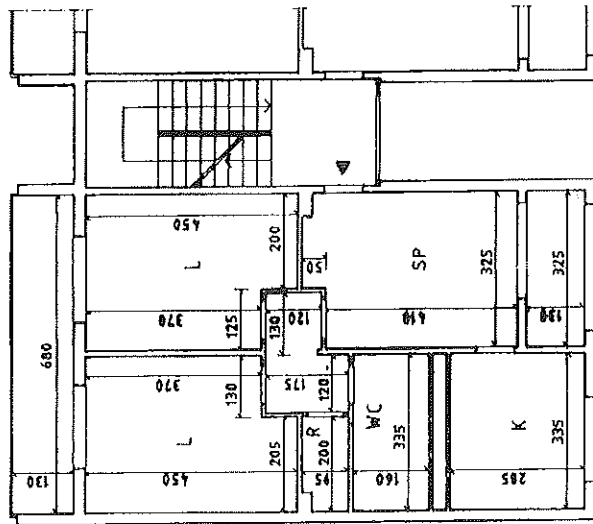


SITO B

7023/14001

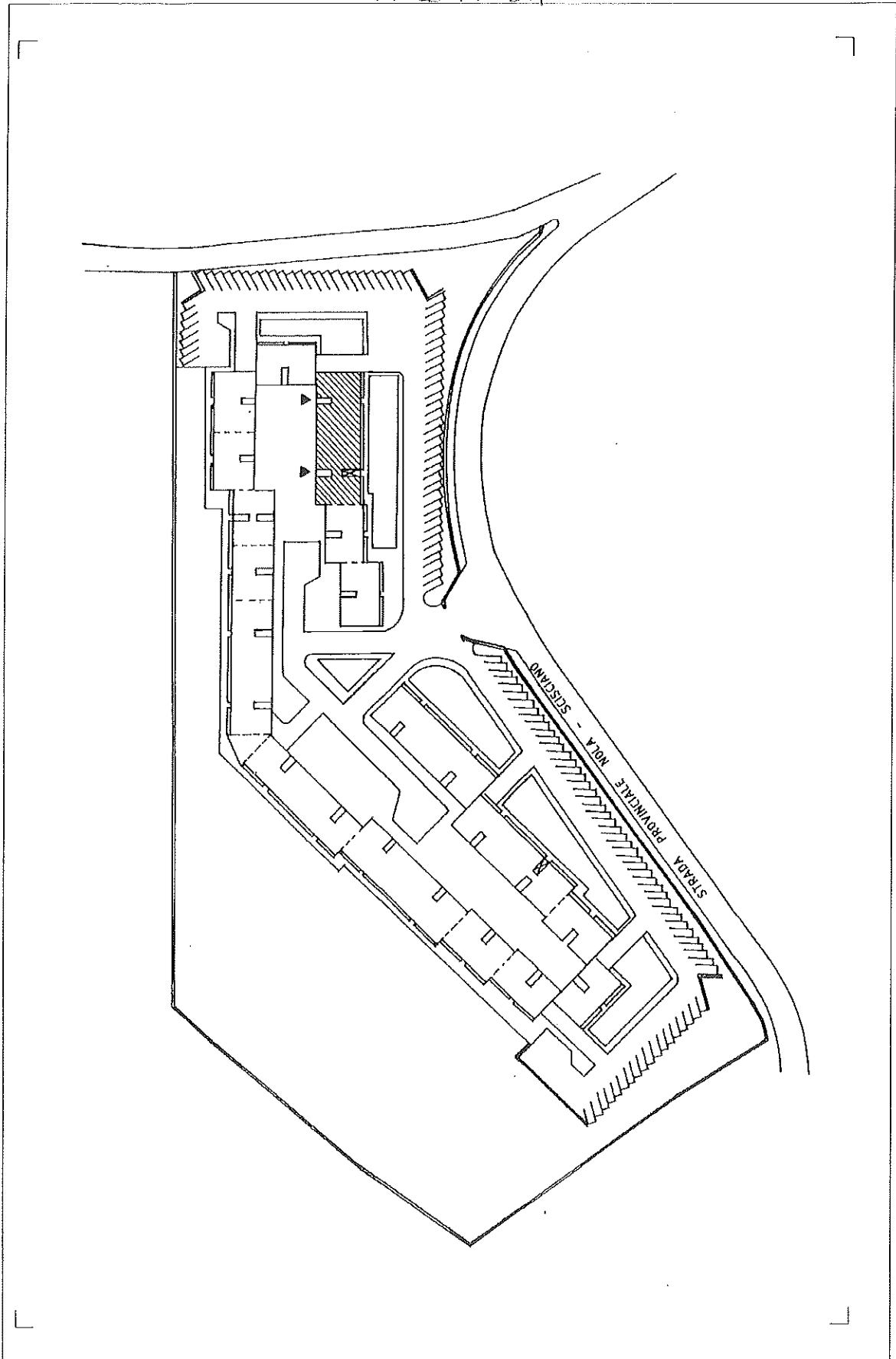


PIANO RIALZATO



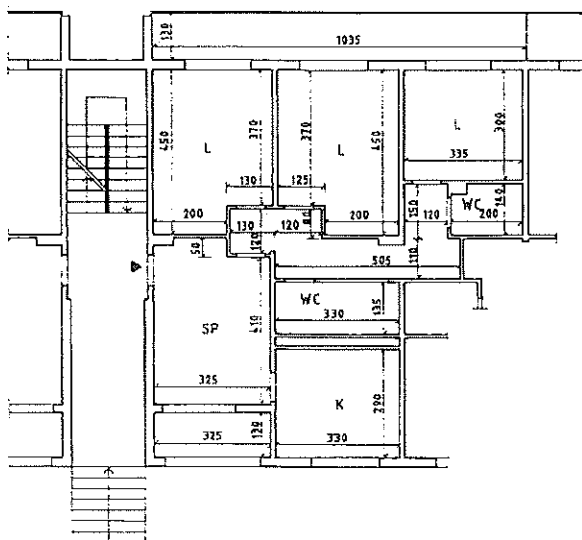
811013

70234001



SITO A3

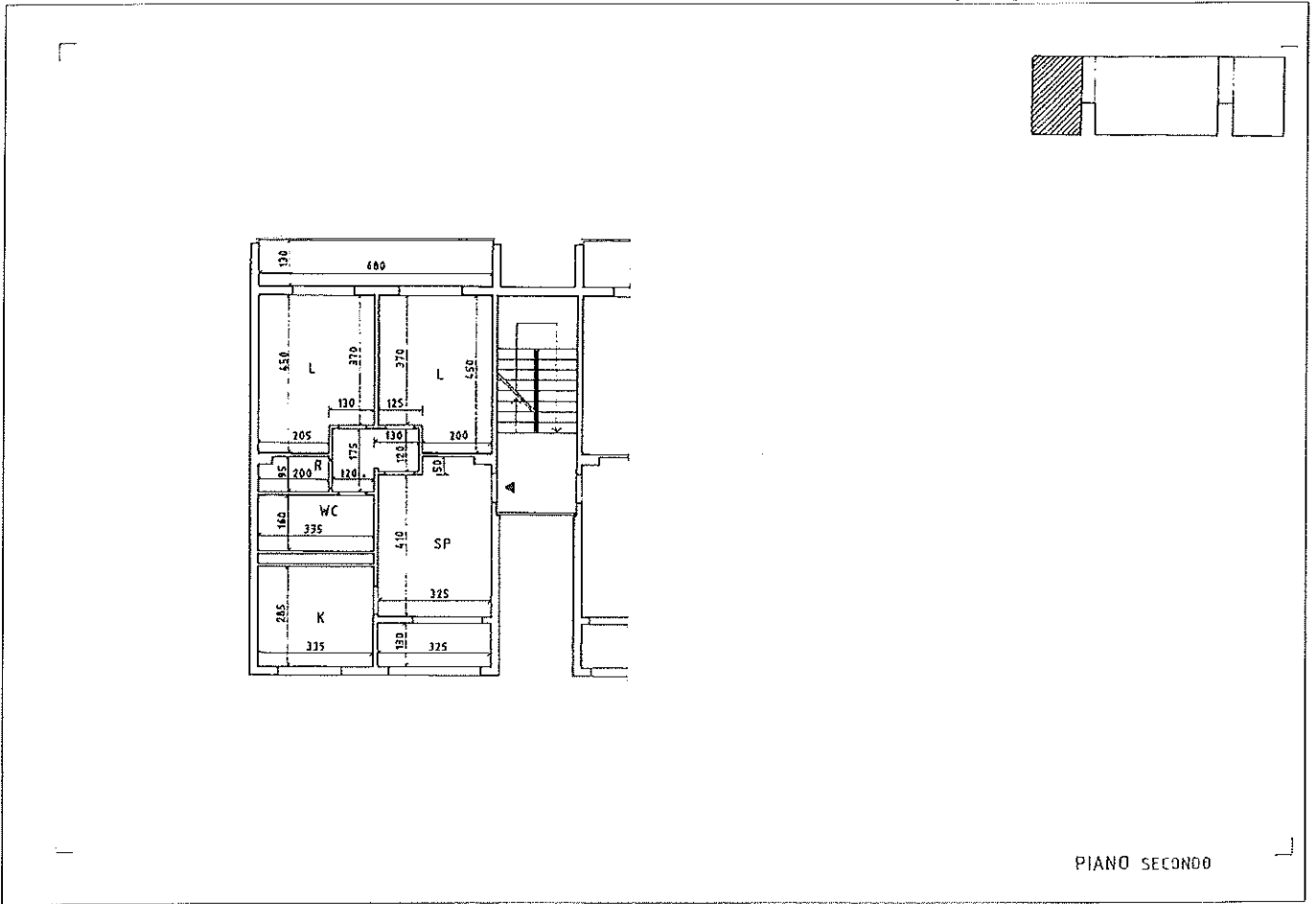
702314002



PIANC PRIMO

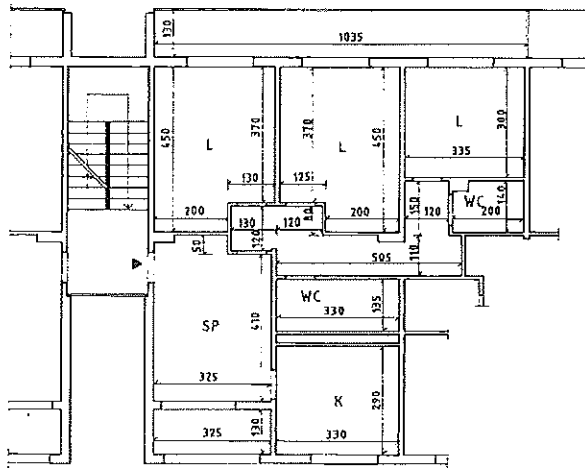
SITO 13

102314003



SITO 13

7023/4004

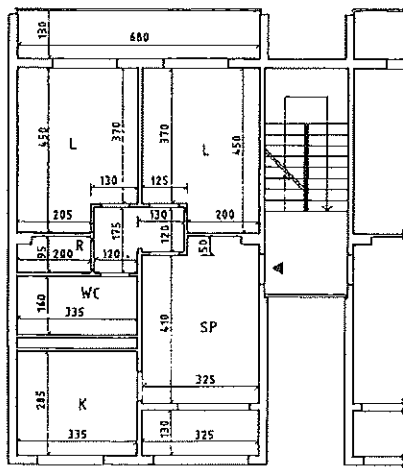


PIANO SECONDO



S 17013

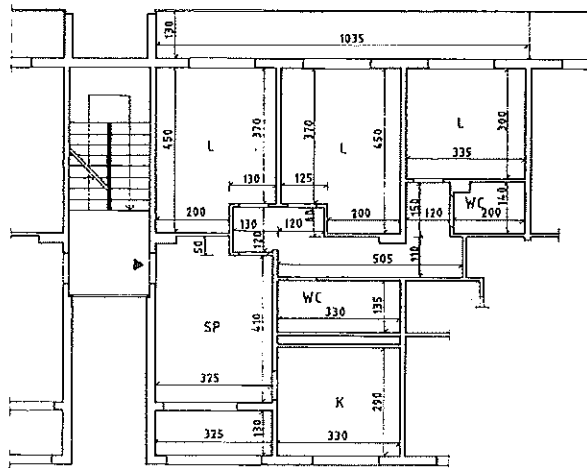
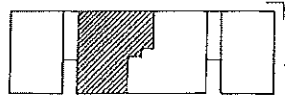
7023.10005



PIANC TERZO

SITO 13

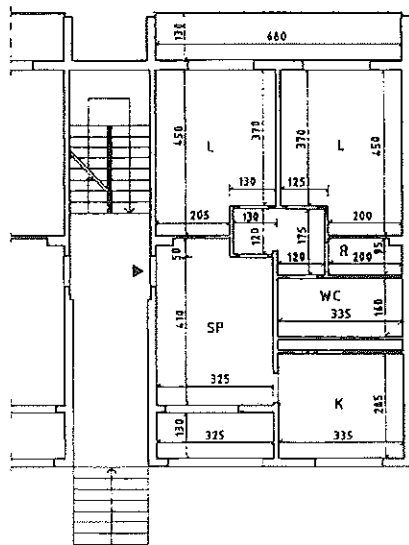
702314006



PIANO TERZO.

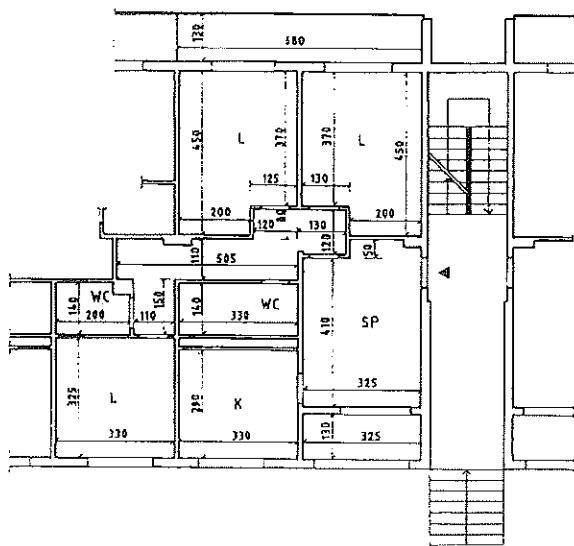
SITO A3

702314007



PIANC PRIMO.

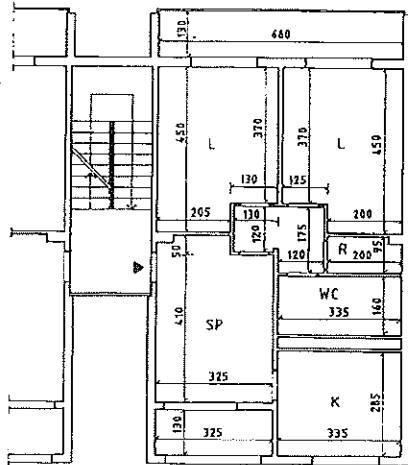
702314008



PIANO PRIMO

sito 13

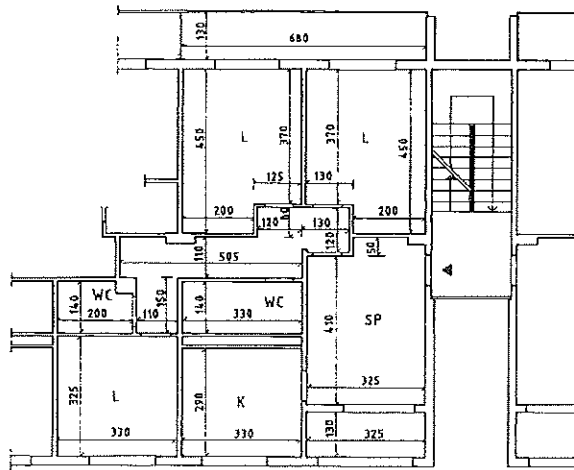
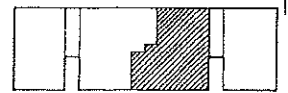
702314009



PIANO SECONDO,

SITO 13

F02314010

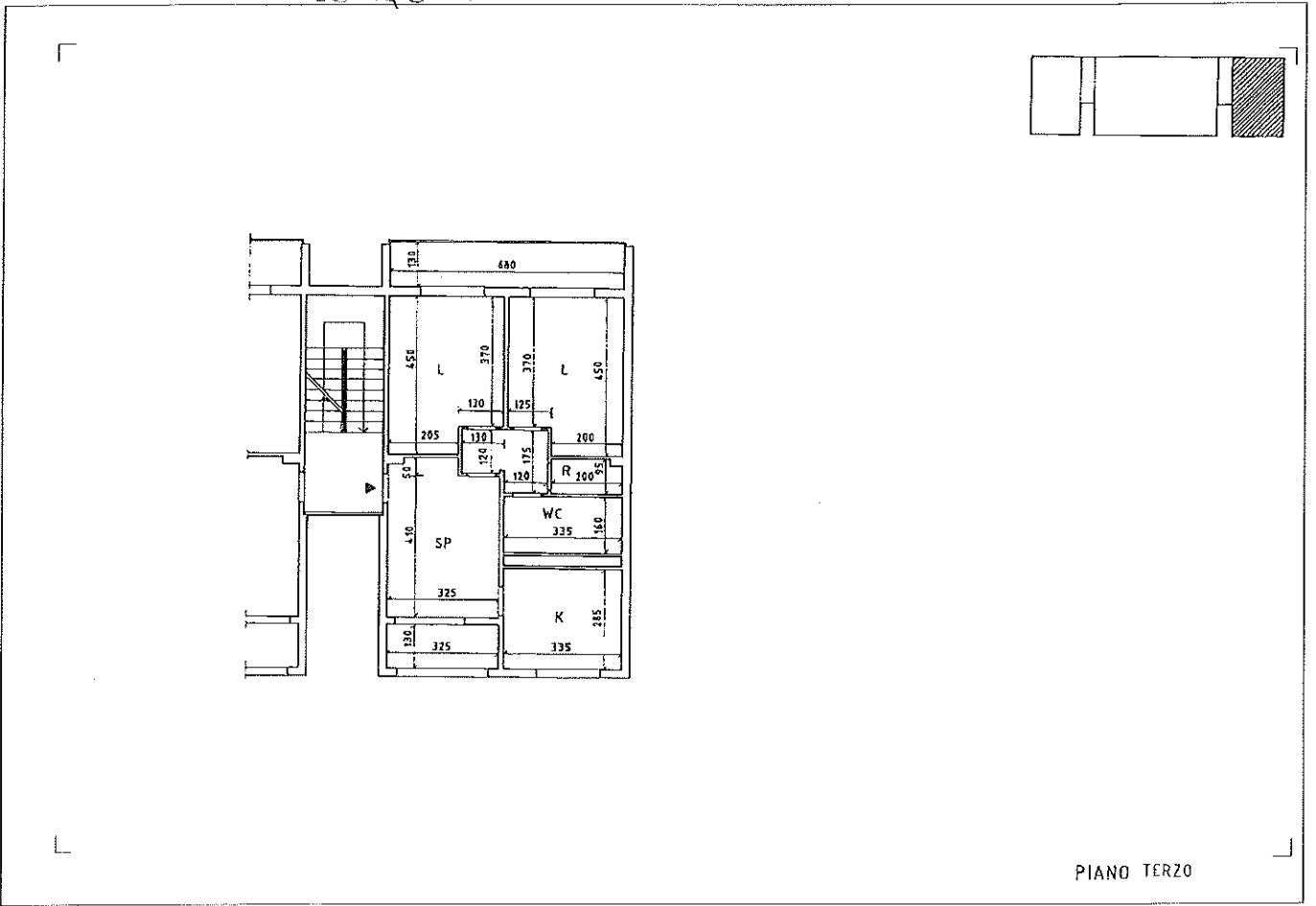


PIANC SECONDO



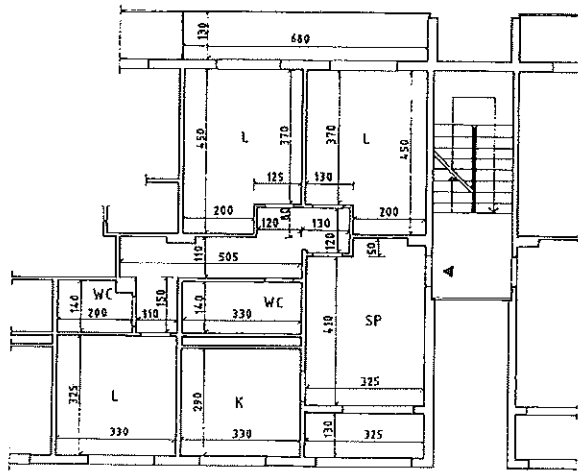
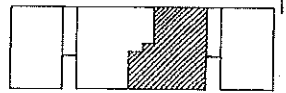
SITO 13

702314011



SIPO 13

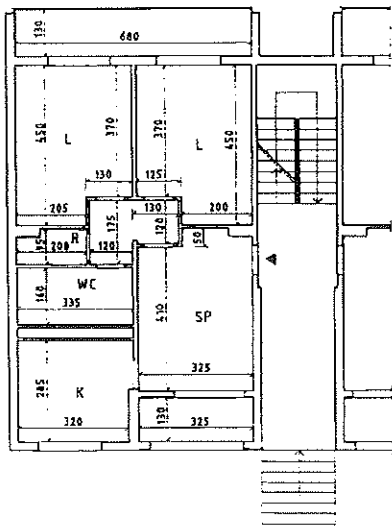
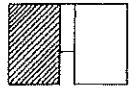
702314 010



PIANO TERZO

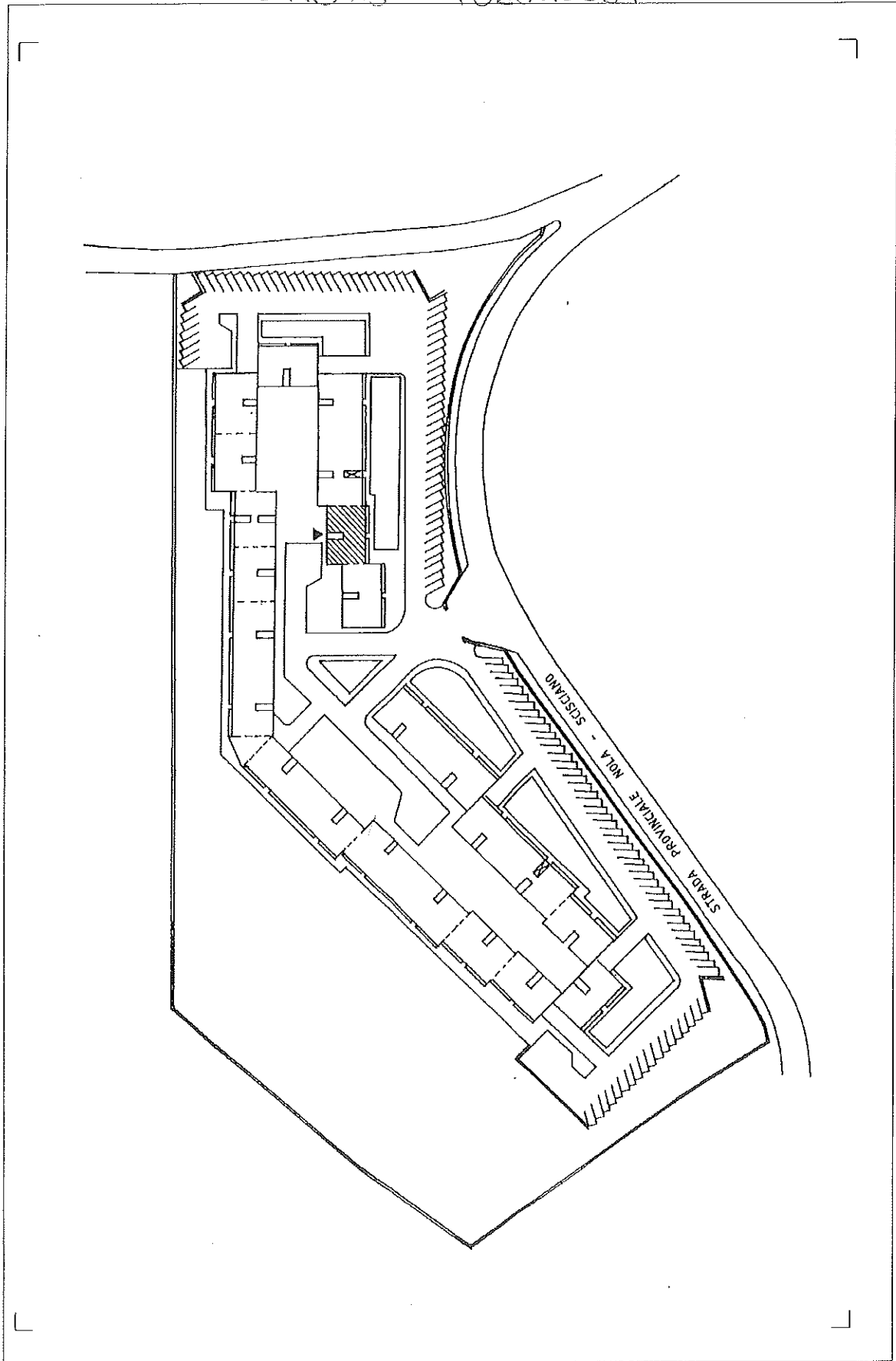
SITO 13

1023.1900-1



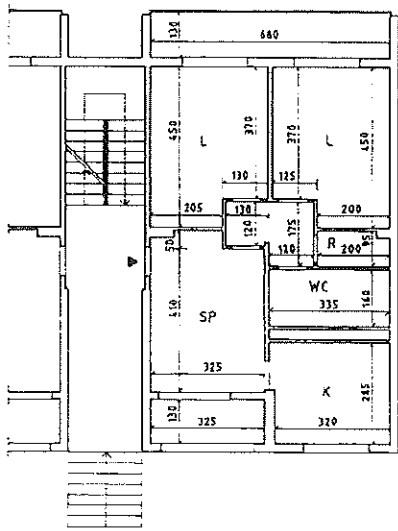
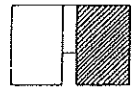
PIANO PRIMO

SITO 13 702315001



SITO B

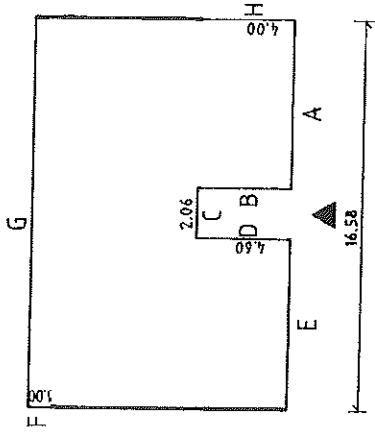
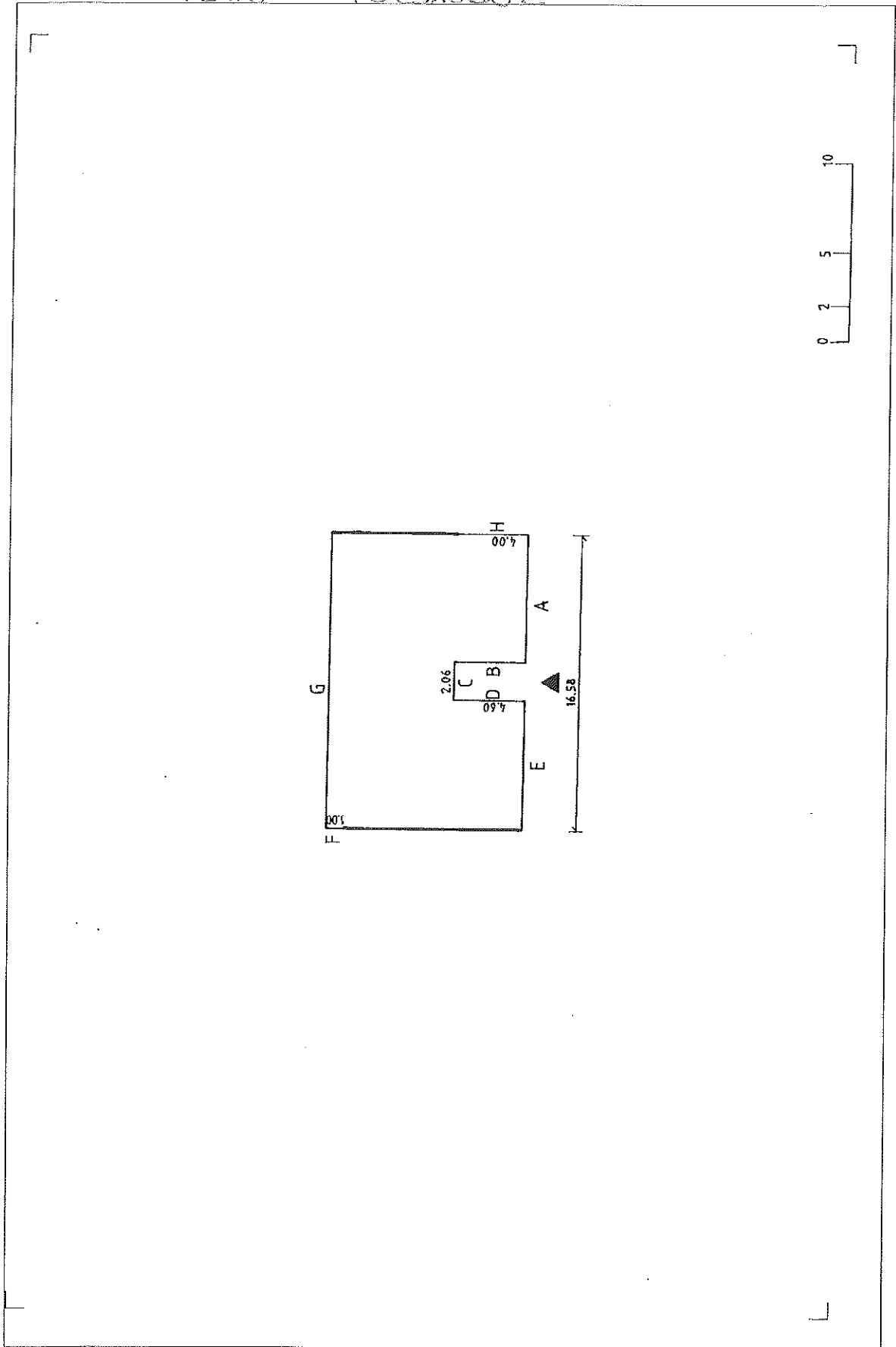
F01315002



PIANO PRIMO

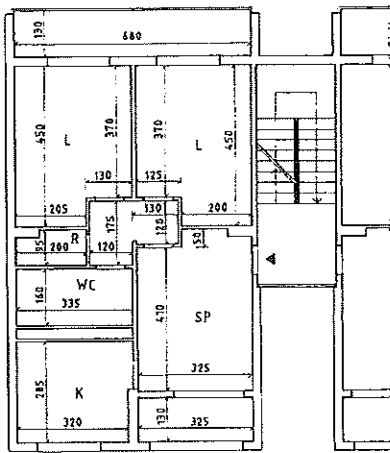
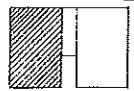
SITO 13

702315002



SITO 13

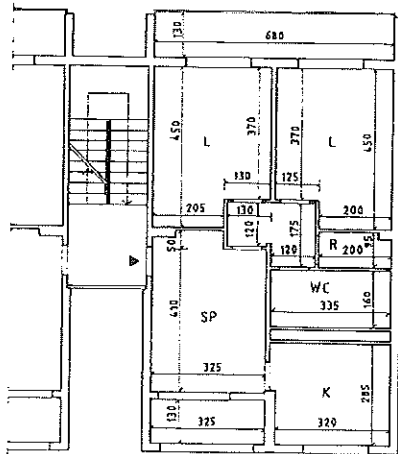
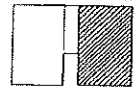
102315 003



PIANC SECONDO

SITO 13

702315004

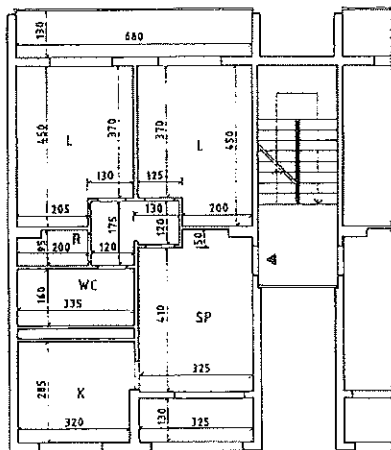
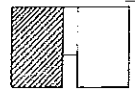


PIANC SECONDC.



SITO B

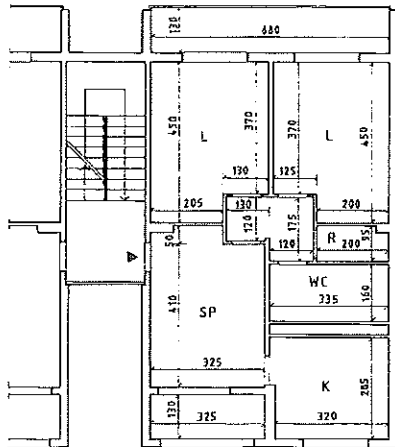
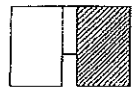
F02315005



PIANO 1FRZO

SITO 13

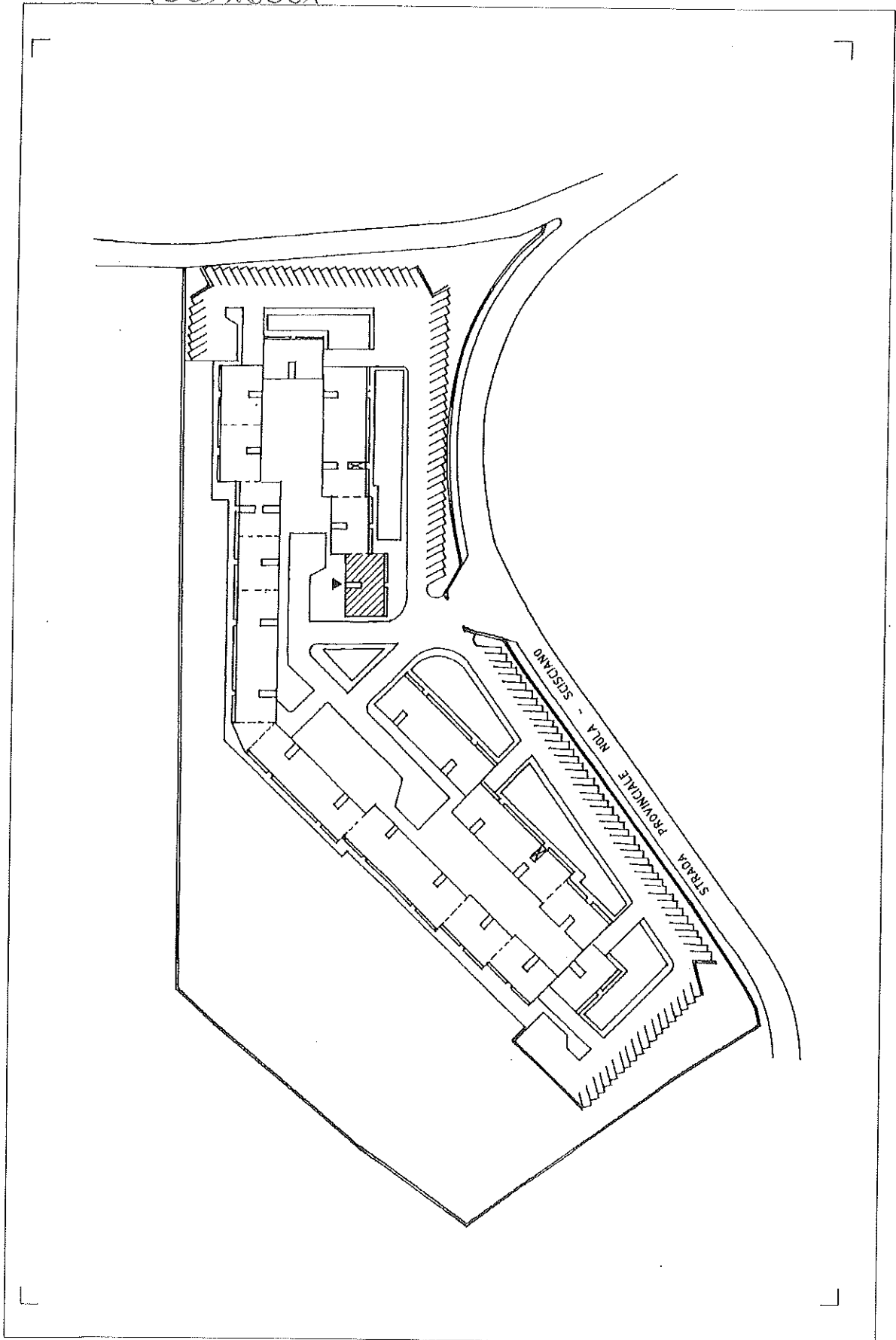
F02315006



PIANO TERZO

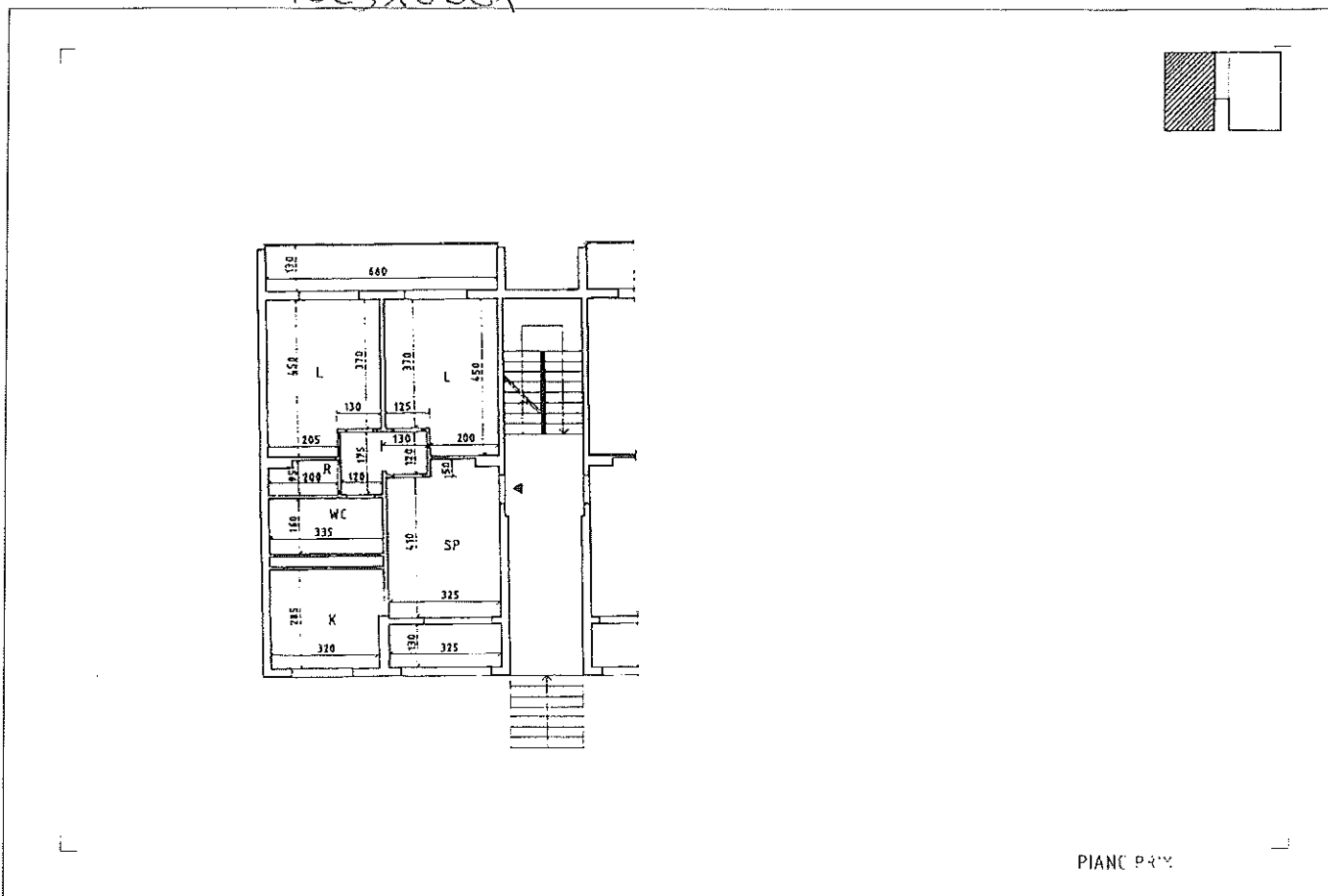
SITO 13

702316001



S 170 13

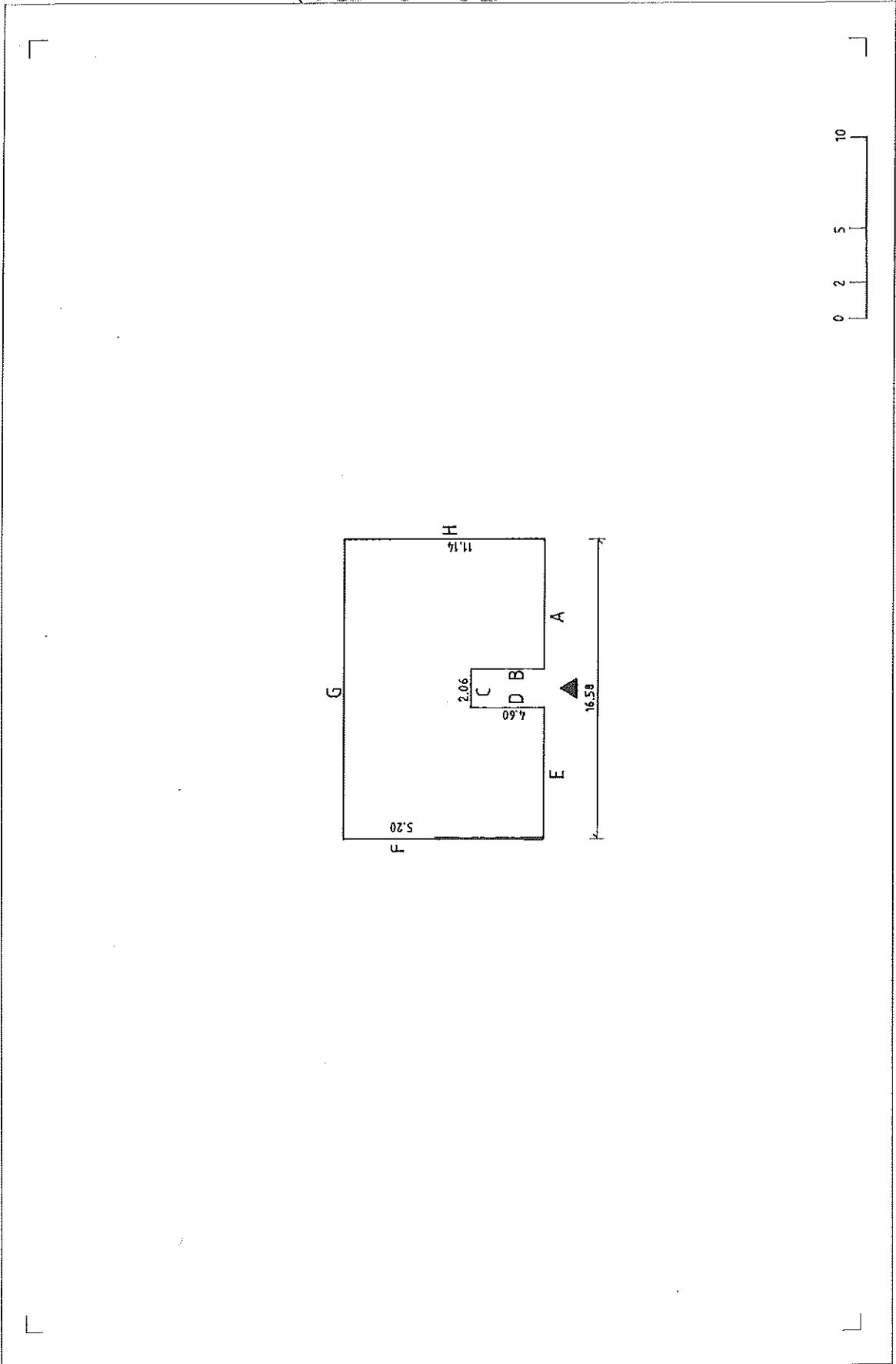
702316001



PIANO PRIMO

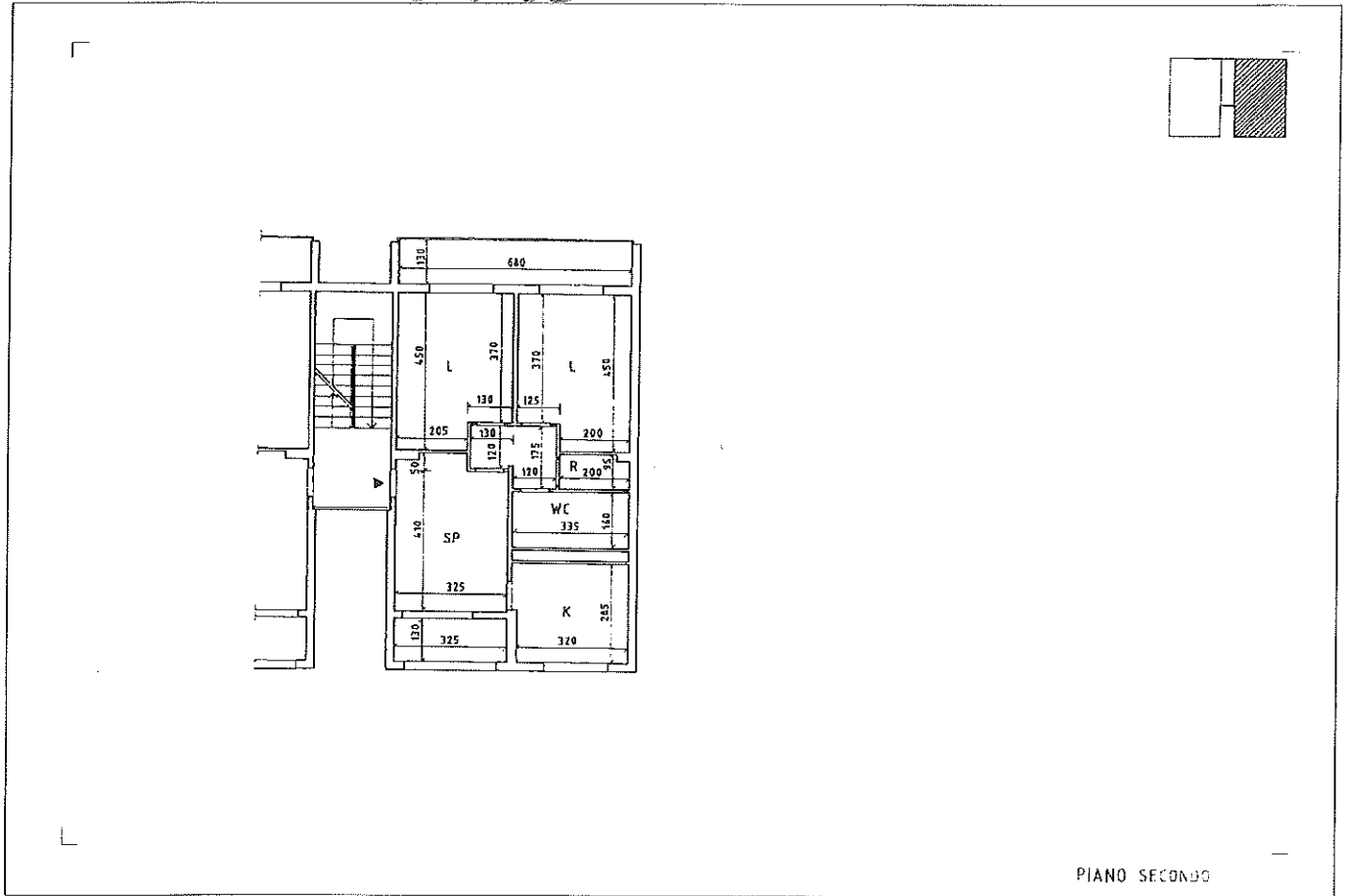
SIT013

702316002



SITO 13

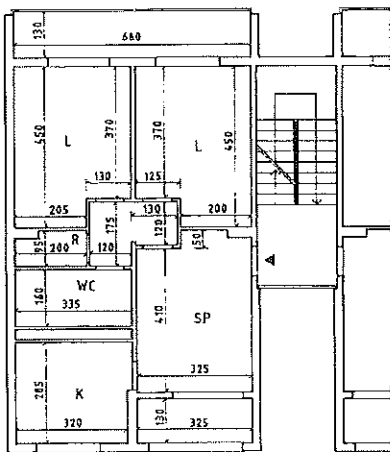
702316002



PIANO SECONDO

SITO 13

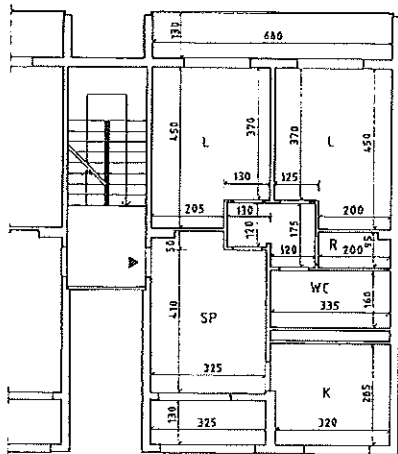
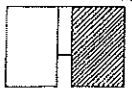
702316003



PIANO SECONDO

SITO 13

702316004

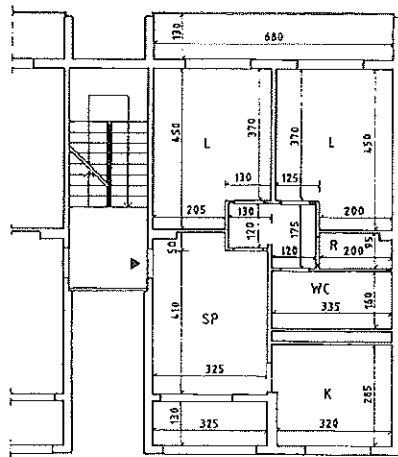


PIANE TERZO



SITO 13

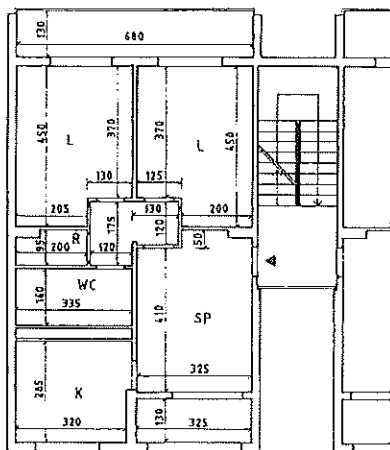
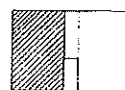
7023.16005



PIANO TERZO

SITO 13

702316006



PIANO TERRA

# INQUADRAMENTO URBANISTICO

COMUNE DI SAVIANO  
PROVINCIA DI NAPOLI

PIANO REGOLATORE GENERALE

Aggiornamento a seguito di recepimento delle osservazioni e di adeguamento alle prescrizioni apportate dal Consiglio Provinciale con delibera di approvazione nr 171/2005

- |   |          |
|---|----------|
| o 1. PLANIMETRIA D'INQUADRAMENTO  | 1/25.000 |
| 2. PLANIMETRIE GENERALI   | 1/ 5.000 |
| o 2.b5 AD    zonizzazione aggiornata con modifiche apportate in sede di approvazione        |          |
| o 2.b1    vincoli e condizionamenti territoriali  |          |
| o 2.b2    vincolo idrogeologico   |          |
| 3. PLANIMETRIE AREE URBANE  | 1/ 2.000 |
| o 3.1-10    dettagli di progetto aggiornati con modifiche apportate in sede di approvazione |          |
| o 4. RELAZIONE  |          |
| o 5. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE   |          |

Indagini dello stato di fatto      Ufficio Tecnico del Comune di Saviano

ing. Luigi Falco  
arch. Antonio Ambrosino  
geom. Giuseppe Falco  
geom. Camillo Perrella

aspetti geologici      prof. dott. Ennio Cocco  
aspetti agronomici      dott. Domenico Strocchia  
aspetti acustici      Hyriatecno - professionisti associati  
arch. Pasquale De Stefano  
ing. Ernesto Monaco  
arch. Salvatore Monteforte  
ing. Gennaro Scarselli  
ing. Massimo Viscardi (I.G.)

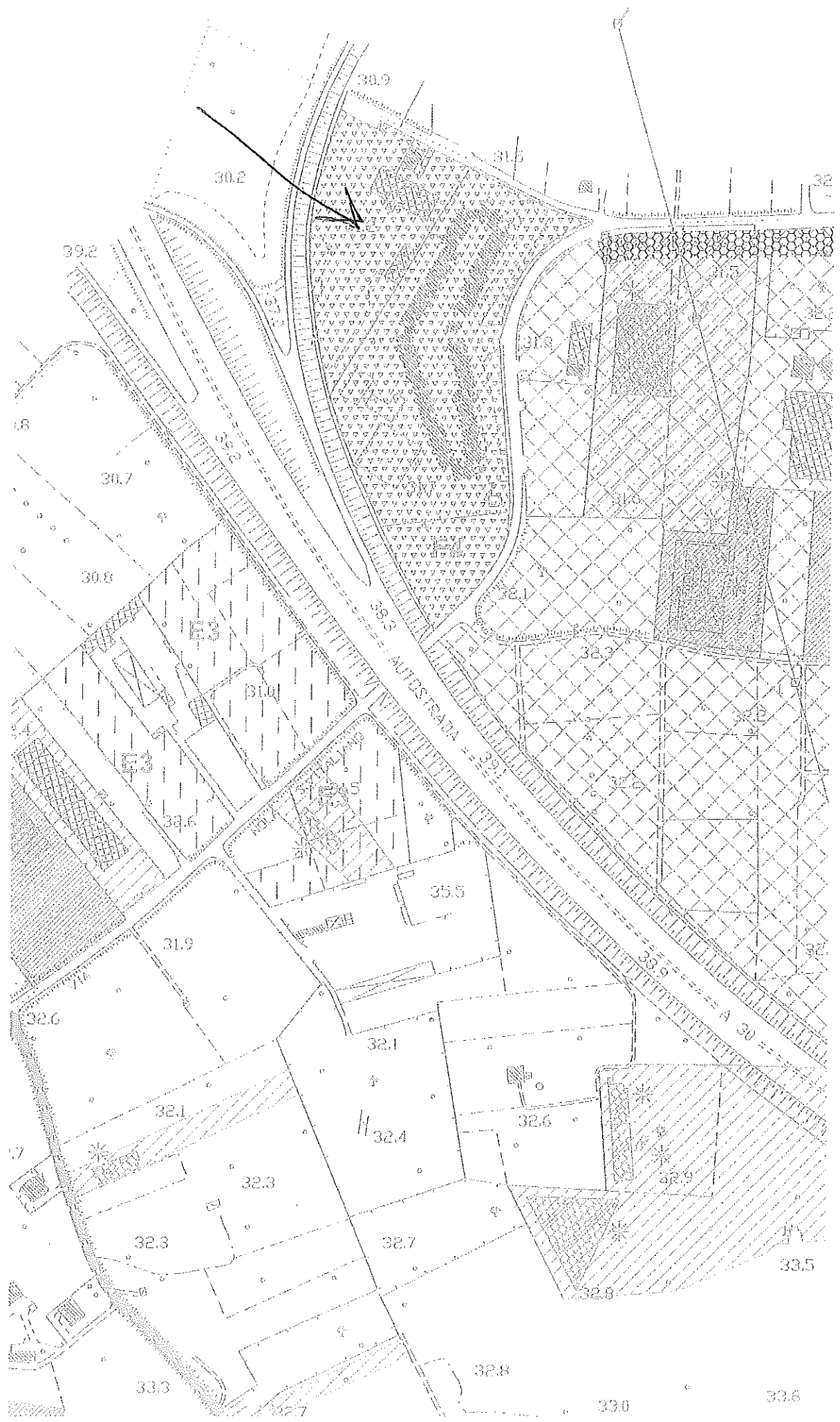
Progettisti

coordinatore      prof. arch. Massimo Pica Ciannarra  
arch. Giovanni De Sena  
arch. Filomena Iovine

Il Sindaco

collaboratore      arch. Patrizia Bottaro

marzo 2006



- <sup>7</sup>Art. 29 Area B1 parzialmente edificata ad intervento diretto  
 Art. 29 bis Area B1 – R3 parzialmente edificata ricadente in area a rischio elevato da esondazione (Introdotta in osservanza alle N.T.A. del P.A.I.)
- <sup>8</sup>Art. 30 Area B2 totalmente edificata extraurbana (frazioni)
- ~~<sup>9</sup>Art. 31 Aree di nuovo impianto a prevalente carattere produttivo~~
- ~~<sup>40</sup>Art. 32 Area D1 a prevalente uso produttivo compatibile integrato con altre attività~~
- Art. 32 bis Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale (Introdotta in osservanza alle N.T.A. del P.A.I.)
- Art. 33 Area F1 istruzione superiore
- Art. 34 Area F2 cimiteriale
- Art. 35 Area F3 del macello comunale
- Art. 36 Area F4 ex-Cisternina
- Art. 37 Area F5 scuole dell'obbligo
- Art. 38 Area F6 attrezzature pubbliche e servizi di carattere collettivo
- Art. 38 bis Area F6-R3 Area per attività collettive, verde pubblico, parcheggi, ricadenti in area a rischio elevato da esondazione (Introdotta in osservanza alle N.T.A. del P.A.I.)
- Art. 39 Area F7 verde pubblico attrezzato
- <sup>11</sup>Art. 40 Area F8 parcheggi
- Art. 40 bis Area F8-R3 Area per attività collettive, verde pubblico, parcheggi ricadenti in area a rischio elevato da esondazione (Introdotta in osservanza alle N.T.A. del P.A.I.)
- <sup>12</sup>Art. 41 Attività produttive – norme generali
- <sup>13</sup>Art. 42 Area D2 per attività produttive non compatibili (Modificato in osservanza alle N.T.A. del P.A.I.)
- Art. 42 bis Area D2- R3 Aree per attività produttive non compatibili ricadente in area a rischio elevato da esondazione (Introdotta in osservanza alle N.T.A. del P.A.I.)
- <sup>14</sup>Art.42 ter Area D2-R fascia di rispetto in area per attività produttive
- <sup>16</sup>Art. 43 Area D3 per attività rivolte alla trasformazione dei prodotti agricoli
- <sup>16</sup>Art. 44 Area D4 per attività ricettive e ricreative di potenziamento
- <sup>17</sup>Art. 45 Aree produttive esistenti in aree urbane
- <sup>18</sup>Art. 46 Aree produttive esistenti in aree extraurbane
- <sup>19</sup>Art. 47 Aree a prevalente uso agricolo - norme generali (L.R. 14/82)
- Art. 48 Area E1 boschiva, pascoliva e incolta
- Art. 49 Area E2 seminativa arborata, a frutteti, vigneti ed oliveti

<sup>6</sup> Articolo modificato in osservanza prescrizione ASL NA4 con nota PIN n°460 del 03.03.03/SISP

<sup>7</sup> Articolo modificato per adeguamento alle osservazioni approvate dal Consiglio Provinciale con delibera nr.47/05 e in conformità al DPGRC n.428/05

<sup>8</sup> Articolo modificato in conformità al DPGRC n.428/05

<sup>9</sup> area stralciata da prescrizione del Consiglio Provinciale con delibera n.47/05

<sup>10</sup> area stralciata da prescrizione del Consiglio Provinciale con delibera n.47/05

<sup>11</sup> Articolo modificato per adeguamento alle osservazioni approvate dal Consiglio Provinciale con delibera nr.47/05

<sup>12</sup> Articolo modificato in osservanza prescrizione ASL NA4 con nota PIN n°460 del 03.03.03/SISP e prescrizione ASI delibera n. 497del 14/10/2003

<sup>13</sup> Articolo modificato in osservanza prescrizione ASI delibera n. 497del 14/10/2003 e in conformità al DPGRC n.428/05

<sup>14</sup> fascia di rispetto introdotta da prescrizione del Consiglio Provinciale con delibera n°47/05

<sup>15</sup> Articolo modificato in osservanza prescrizione ASI con delibera n. 497del 14/10/2003

<sup>16</sup> Articolo modificato in conformità al DPGRC n.428/05

<sup>17</sup> Articolo modificato in conformità al DPGRC n.428/05

<sup>18</sup> Articolo modificato in osservanza prescrizione ASI con delibera n.497 del 14/10/2003 e in conformità al DPGRC n.428/05

<sup>19</sup> Articolo modificato in osservanza prescrizione ASL NA4 con nota PIN n°460 del 03.03.03/SISP

**Art. 22           Aree d'integrazione, aree specializzate**

Regolano e descrivono gli interventi, diretti o con rimando a strumenti esecutivi, su tutto il territorio comunale in relazione al tipo ed alle modalità di attuazione e di intervento ammessi.

Le aree sono raggruppate in due categorie: aree urbane ed aree extraurbane.

Le aree urbane sono caratterizzate dall'integrazione di attività ovvero dalla presenza di funzioni miste (residenziali, produttive compatibili, commerciali e terziarie, per lo svago ed il tempo libero e servizi). All'interno di queste aree sono specificate differenti discipline riferite all'edificato esistente e di nuovo impianto. Sono articolate in funzione degli usi prevalenti ammessi al loro interno, ferma restando la possibilità di introdurre qualsiasi destinazione d'uso purché non incompatibile per motivi igienici, di salute, o altro. Destinazione prevalente è quella d'uso qualificante.

Le aree extraurbane sono tali in quanto contengono attività e funzioni specializzate perché considerate, secondo criteri legislativi o per esigenze di funzionalità, non compatibili con altre attività. Includono anche le aree agricole oggetto di utilizzazione esclusiva a scopi produttivi.

*Criteri generali di articolazione del territorio*

Il P.R.G. suddivide il territorio in aree per le quali indica le attività ammesse, integrate o specifiche. Per ciascuna di queste aree sarà di volta in volta specificata la corrispondenza con le zone territoriali omogenee (z.t.o.) di cui al D.M. 02.04.68 n.1444. All'interno di ciascuna delle aree individuate dal P.R.G. sono comprese le superfici da destinare a spazi pubblici in conformità all'Art.3 del D.M. 02.04.68 n°1444 ed alla L.R. n.14/82.

**Art. 23           Articolazione del territorio**

Il territorio comunale in relazione ai suoi spazi urbani - è articolato come segue:

*Aree di interesse storico*

- Area A1    ad intervento diretto di conservazione prevalente
- Area A\*    ad intervento diretto di chiusura degli agglomerati storici

*Aree parzialmente o totalmente edificate*

- Area B1    parzialmente edificata ad intervento diretto
- Area B1- R3    parzialmente edificata ricadente in area a rischio elevato da esondazione
- Area B2    totalmente edificata extraurbana (frazioni)

<sup>25</sup>*Aree di nuovo impianto*

- ~~Area D1    a prevalente uso produttivo compatibile integrato con altre attività~~

*Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale*

- Area F1    per l'istruzione superiore
- Area F2    di rispetto cimiteriale
- Area F3    del macello comunale
- Area F4    complesso ex-Cisternina

<sup>25</sup> zona stralciata e classificata agricola con delibera di Consiglio Provinciale n°47/05

Almeno il 10% della superficie fondiaria deve essere riservato a parcheggi di uso collettivo.

#### **Art.32 bis           Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale**

(articolo introdotto in osservanza alle N.T.A. del P.A.I.)

Per le aree definite e perimetrare nella carta tematica del " *Rischio atteso da PRG*" in zona a rischio medio R2 relativo al rischio idraulico di esondazione si farà riferimento alle norme prescrittive contenute nel Titolo II delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (adottate con delibera Comitato Istituzionale n.11 del 10 maggio 2002, pubblicate sul BURC n.26 del 27 maggio 2002), e nella fase esecutiva, si dovrà tenere conto dei contenuti di cui al Titolo IV "Disposizioni per la tutela del territorio per l'assetto idrogeologico"

Per le aree definite e perimetrare nella carta tematica del " *Rischio atteso da PRG*" in zona a rischio elevato R3 relativo al rischio idraulico di esondazione si farà riferimento alle norme prescrittive contenute nel Titolo II delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (adottate con delibera Comitato Istituzionale n.11 del 10 maggio 2002, pubblicate sul BURC n.26 del 27 maggio 2002).

#### **Art. 33   Area F1           Istruzione superiore**

Il PRG individua parti del territorio per attrezzature pubbliche di interesse generale destinate ad edifici per l'istruzione superiore.

In tali aree il piano si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici:

- Indice di piantumazione:                   2 alberi per ogni 100 mq. di pavimento
- Superficie permeabile                   20% di z.t.o.
- Distanza dai Confini                   10.00 m.
- Distanza tra Fabbricati                   20.00 m.
- Distanza Minima dalle Strade           8.00 m.

#### **Art. 34   Area F2           cimiteriale**

Il PRG individua parti del territorio per attrezzature pubbliche di interesse generale destinate ad aree cimiteriali.

In tali zone sono consentite costruzioni per servizi cimiteriali, tombe e cappelle private.

La costruzione di tombe e cappelle private è disciplinata da apposito regolamento

#### **Art. 35   Area F3           del macello comunale**

Il PRG individua parti del territorio per attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a macello comunale. E' consentita la manutenzione dell'impianto esistente



ovvero la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, fermo restando la qualificazione ad attrezzatura pubblica dell'area.

**Art.36 Area 4 ex Cisternina**

Il PRG individua un'area edificata corrispondente alla ex Cisternina destinata all'insediamento di un centro di Ricerca sui rischi ambientali di cui al Protocollo d'intesa 14.03.2001.

**Aree per attività collettive, verde pubblico, parcheggi**

**Art.37 Area F5 scuole dell'obbligo**

Il P.R.G. individua parti del territorio per spazi pubblici o riservati ad attività collettive, verde pubblico, parcheggi (art.3 D.l.1444/68) destinate a scuola dell'obbligo. In tali aree il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

- Indice di piantumazione: 2 alberi per ogni 100 mq. di pavimento
- Superficie permeabile 20% di z.t.o.
- Distanza dai Confini 10.00 m.
- Distanza tra Fabbricati 20.00 m.
- Distanza Minima dalle Strade 8.00 m.

Per le superfici da destinare a parcheggio si fa riferimento alla Tabella A allegata. Al fine di acquisire la disponibilità delle aree (destinate ad attrezzature scolastiche nel PRG) con cessione bonaria dei proprietari dei suoli senza ricorso alle procedure espropriative, i proprietari delle aree destinate ad attrezzatura pubblica a mezzo convenzione con l'Ente possono cedere gratuitamente l'80% dell'area e vengono compensati con la possibilità di edificare nel restante 20% attrezzature di carattere ricettivo e per lo svago quali bar, ristoranti, negozi, circoli e associazioni culturali, calcolate sull'intera superficie dell'area con i seguenti indici:

- Indice di piantumazione: 2 alberi per ogni 100 mq. di pavimento
- Indice di utilizzazione fondiaria 0,28 mq/mq
- Distanza dai Confini 5.00 m.
- Distanza tra Fabbricati 10.00 m.
- Altezza massima 10,50 m

Nel caso che l'area destinata a standard ai sensi del DM 1444/68 individuata nelle tavole di progetto del PRG appartenga a più proprietari, l'ente può provvedere alla redazione di un progetto preliminare della attrezzatura pubblica frazionando nell'area residua quella dove consentire l'edificazione ai singoli proprietari nelle giuste percentuali.

**Art. 38 Area F6 attrezzature pubbliche e servizi di carattere collettivo**

# VISURE CATASTALI



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/05/2017

Data: 09/05/2017 - Ora: 17.16.44 Fine  
Visura n.: T345261 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di SAVIANO ( Codice: 1469)
	Provincia di NAPOLI
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: 1 Particella: 121

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito		
1	1	121	-		SEM ARB IRR I	1 14 71	PIC	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Dominicale Euro 340,65</td> <td style="width: 50%;">Agrario Euro 88,86</td> </tr> </table>	Dominicale Euro 340,65	Agrario Euro 88,86	VARIAZIONE GEOMETRICA del 06/03/2017 protocollo n. NA0082896 in atti dal 06/03/2017 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 2293.1/2017)
Dominicale Euro 340,65	Agrario Euro 88,86										
Notifica di studio: variazione ai soli fini cartografici per attività a16 (eliminazione disallineamento fab1)											

**INTESTATO**

N.	IMMOBILIARE CISTERNINA S.P.A. con sede in NAPOLI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VOLTURA D'UFFICIO del 24/10/1998 protocollo n. NA0143198 in atti dal 17/02/2010 Registrazione: Sede: RIPRISTINO DITTA ISTANZA 88768/10 (n. 5316.1/2010)		01384190631*	(1) Proprieta' per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
 Servizi Catastali

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 09/05/2017

Data: 09/05/2017 - Ora: 17.17.03 Fine  
 Visura n.: T345459 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di SAVIANO ( Codice: 1469)								
		Provincia di NAPOLI								
<b>Catasto Terreni</b>		Foglio: 1 Particella: 243								
<b>Immobile</b>										
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
1	1	243		-	SEM ARB IRR 1	15 90	PIC	Dominicale Euro 47.22 L. 91.425	Agrario Euro 12.32 L. 23.850	FRAZIONAMENTO del 29/12/1976 in atti dal 29/01/1986 PREFETTO (n. 14184)
Notifica				Partita		9715				
<b>INTESTATO</b>										
N.	DATI ANAGRAFICI					DIRITTI ONERI REALI				
1	IMMOBILIARE CISTERNINA S P A con sede in NAPOLI					CODICE FISCALE 01384190631*				
DATI DERIVANTI DA						(1) Proprietà per 1000/1000				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/02/1982 Voltura in atti dal 29/03/1995 Repertorio n.: 21.403 Regante: OLIVIERI T Sede: SANT'ANTONIO ABATE Registrazione: UR Sede										
CASTELLAMMARE DI STABIA nr. 992 del 19/02/1982 (n. 5906.1/1982)										

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/05/2017

Data: 09/05/2017 - Ora: 17.17.23 Fine  
Visura n.: T345671 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di SAVIANO ( Codice: 1469)	
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di NAPOLI Foglio: I Particella: 4	

## Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito	Dominicale
1	I	4	-	-	FABB RURALE	02	50			Impianto meccanografico del 27/06/1979

Notifica

Partita 4551

## INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE
1	IMMOBILIARE CISTERNINA S.P.A. con sede in NAPOLI	01384190631*	DIRITTI E ONERI REALI
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/06/1981 Voltura in atti del 29/01/1986 Repertorio n.: 18333 Rogante: OLIVIERI TOMMASO Sede: SANT'ANTONIO ABATE			(1) Proprieta' per 1000/1000
Registrazione: UR Sede: CASTELLAMMARE DI STABIA del 01/07/1981 (n. 10308)			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/05/2017

Data: 09/05/2017 - Ora: 17.17.45 Fine  
Visura n.: T345897 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di SAVIANO ( Codice: 1469)
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di NAPOLI Foglio: I Particella: 503

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
I	I	503		-	SEM ARB IRR I	I 32 84	PIC	Dominicale Euro 394.49	Agrario Euro 102.91	FRAZIONAMENTO del 29/11/1980 protocollo n. 82894 in atti dal 06/02/2002 (n. 6635.1/1980)
Notifica Annotazioni costituita dal fitz della p.lla 121										

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE
I	IMMOBILIARE CISTERNINA S.P.A. con sede in NAPOLI		01384190631*
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
		VOLTURA D'UFFICIO del 24/10/1998 protocollo n. NA0307815 in atti dal 07/04/2010	Registrazione: Sede: RIPRISTINO DITTA ISTANZA 88768/10 (n. 11654.1/2010)

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

# TITOLO DI PROPRIETA'



Ufficio Provinciale di CASERTA - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

## Ispezione ipotecaria

Data 09/05/2017 Ora 17:15:05

Pag. 1 - segue

---

### Ispezione telematica esente per fini istituzionali

Motivazione Altri fini istituzionali

n. T 344214 del 09/05/2017

Inizio ispezione 09/05/2017 17:14:56

Richiedente DCISVT

Tassa versata € 0,00

---

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 24452

Registro particolare n. 22176

Data di presentazione 04/11/1982

---

La formalità e' stata validata dall'ufficio





CONSERVATORIA DEI REGISTRI DI S. MARIA CAPUA VETERE

NOTA DI TRASCRIZIONE

A FAVORE

17 22 114  
del Comune di Napoli, n. codice fiscale 80014890638, in persona  
del Sindaco legale rappr.te p.t. domiciliato per la carica  
presso la sede municipale in Napoli, Piazza Municipio, Palazzo  
S. Giacomo

4 NOV 82 24452

CONTRO

1122 114  
la S.p.A Immobiliare Cisternina, partita IVA 01384190631, in  
persona dell'Amministratore Unico ing. Clodomiro Principe, con  
sede in Napoli, Largo Petrone n. 6

022176

dell'atto

in forma pubblica amministrativa del 25 ottobre 1982 n. -51368

di repertorio, stipulato dal Vice Segretario Generale del Co-  
mune di Napoli dr. Pasquale Ferrara in sostituzione del Segre-  
tario Generale, impedito, in corso di registrazione e in penden-  
za del controllo agli effetti del visto di esecutorietà, con

rend'

20.000

12.000

3.000

35.000

il quale il Comune di Napoli ha acquistato dalla S.p.A Immo-  
liare Cisternina il complesso edilizio sito in Saviano, via  
Polveriera, confinante nell'insieme con via Polveriera, via

Provinciale Nola - Scisciano, proprietà Lezzi Mario, autostrada  
Caserta - Salerno e via Vicinale a confine con proprietà  
Cavargna.

148163

L'area ceduta è riportata nel N.C.T. del Comune di Saviano al  
Folio 1 part. 4, fabbricato rurale are 2,50; part. 121 sem. irr.

- 2 -

ha 2,81,20, r.d.l. 5834,90 r.a.l. 956,08; part. 243 are 15,90  
sem. irr. r.d.l. 339,90, r.a.l. 54,06.

L'intero complesso comprende 23 scale per complessivi 138 appartamenti da costruire in conformità della concessione edilizia n. 49/82 rilasciata dal Comune di Saviano.

All'uopo si trascrivono gli articoli 2, 5 e 8.

#### ARTICOLO 2

La S.p.A Immobiliare Cisternina, in persona dell'Amministratore Unico Ing. Clodomiro Principe, vende al Comune di Napoli, che a mezzo del costituito Assessore in buona fede accetta ed acquista il complesso immobiliare sito in Saviano, via Polveriera, confinante nell'insieme con via Polveriera, via Provinciale Nola - Scisciano, proprietà Lezzi Mario; autostrada Caserta - Salerno e via Vicinale a confine con proprietà Cavargna, come risulta dalla planimetria allegata alla lettera C, nella quale il suolo che si trasferisca risulta essere contornato in rosso. L'area ceduta è rappresentata catastalmente dalla particella n. 4, 121 e 243 del folio 4 di Saviano, così come risultano a seguito dei tipi di frazionamenti n. 6635/70 e 3287/75 redatti a seguito dell'esproprio dell'autostrada Caserta - Salerno. L'intero immobile è composto da tre piani, oltre il piano cantinato ed è servito da 23 scale da cui si accede a 138 appartamenti.

#### ARTICOLO 5

Il prezzo della vendita dell'intero complesso è convenuto in

lire 14.850.000.000 (quattordicimiliardiotto-centocinquantamili-  
oni), che il Comune di Napoli si impegna a pagare alla parte  
venditrice nella seguente misura:

a) lire 7.425.000.000 (settemiliardiquattrocentoventicinquemilioni) in contanti, subordinatamente al verificarsi delle condizioni di cui al successivo art. 6;

b) lire 6.900.000.000 (seimiliardinovecentomilioni) in ragione di lire 50.000.000 (cinquantamilioni) ad appartamento, a seguito consegna di lotti di almeno 10 appartamenti, i quali risultino da attestazione dell'Ufficio Tecnico, completati ed ultimati in conformità delle prescrizioni edilizie rilasciate alla società venditrice, richiamate alle premesse, nonchè risultino liberi da persone e cose;

c) la differenza di lire 525.000.000 (cinquecentoventicinquemilioni) alla consegna dell'intero complesso edilizio e delle relative pertinenze, che risulti da attestazione dell'Ufficio Tecnico, completato ed ultimato secondo le prescrizioni edilizie rilasciate dalla società venditrice, richiamate alle premesse, nonchè libero da persone e cose.

ARTICOLO 8

Le costituite parti dispensano il conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrivere ipoteca legale per le obbligazioni nascenti dal presente contratto e con suo esonero da ogni e qualsiasi responsabilità ed espressamente lo autorizzano a trascrivere il presente contratto in pendenza del visto di ese-

- 3 -  
148164

- 4 -

cutorietà è della registrazione.

Per ogni altro ci si riporta al contratto.

Napoli, li 28 OTT. 1982:

IL RICHIEDENTE

