

## BORSA IMMOBILIARE DI NAPOLI

---

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

# RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

Stima cod. 70340d



**Committente:**

Borsa Immobiliare di Napoli, Amm.re Unico Giovanni ADELFI

**Ubicazione del bene:**

Scale di Montesanto in Napoli (NA)

**Valutatore:**

arch. Patrizio De Rosa



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

**Data:** 12 ottobre 2017

**Agente Immobiliare:** arch. Patrizio De Rosa, iscritto Ordine degli Architetti P.P.C. di Salerno n° 2816

**Data del sopralluogo:** 06 ottobre 2017 Committente Borsa immobiliare di Napoli S.r.l.

**Indirizzo:** Scale di Montesanto Napoli (NA) n° 2

**Proprietà:** Comune di Napoli

**Ubicazione immobile:** Napoli, rione Montesanto

### Conferimento di incarico

In data 14 settembre 2017 con nota Prot. n° 96/2017 la Società "Borsa Immobiliare di Napoli" S.r.l. ha conferito incarico scritto allo scrivente arch. Patrizio De Rosa, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Salerno con il n° 2816, Cod. Fisc. n° DRS PRZ 71A25 H703t, P. IVA n° 03378850659 di stimare l'edificio in Napoli identificato con il codice n° 70340d.

Contestualmente la richiamata società incaricante ha trasmesso la seguente documentazione:

- Schema di relazione.
- Fascicolo contenente copie di: Planimetrie; Stralcio dalle N.T.A del Comune di Napoli; Stralcio aerofotogrammetrico dell'area dove insiste l'immobile da stimare; visure catastali datate 09/05/2017; stralcio dal foglio di mappa catastale dell'area; copia del titolo di proprietà (determinazione dirigenziale del Comune di Napoli n° 14 del 23/03/06 e copia del titolo di proprietà estratto dall'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Napoli il 30/03/2011).
- Stralcio ortofotocarta estratta da Google datata 07/06/2017, con l'indicazione dell'immobile oggetto di incarico.
- Copia tariffario per stime immobiliari previsto dalla convenzione tra Napoli Servizi SpA e Borsa Immobiliare di Napoli SRL.

In data 06 ottobre lo scrivente si è recato sui luoghi dove si trova l'edificio oggetto della presente relazione di stima, dopo aver contattato telefonicamente, nei giorni precedenti, il personale della Società Napoli Servizi SpA, preposto ad essere presente in loco per il sopralluogo. Si precisa, a tal proposito, che il personale contattato ha riferito di non essere in possesso delle chiavi di accesso alla struttura e pertanto hanno autorizzato telefonicamente lo scrivente valutatore ad accedere alle aree esterne all'edificio, non essendo possibile l'accesso all'interno dello stesso.

Di fatto, in sede di sopralluogo, lo scrivente ha potuto constatare l'effettiva impossibilità all'accesso in quanto alcune aperture risultano essere tamponate con blocchi in cemento/lapillo, altri risultano essere chiusi con

catene e lucchetti ed altre ancora con catene saldate ai montanti dei cancelli.

## Quesito

Perizia di stima analitica da effettuarsi secondo lo schema allegato alla lettera di incarico e contenente le seguenti caratteristiche: previo sopralluogo, analisi della provenienza, descrizione sommaria dell'immobile, vetustà, stato di manutenzione, descrizione catastale, consistenza e superficie commerciale, analisi del mercato e modalità di definizione del valore, analisi dei particolari costruttivi, citazione degli interventi manutentivi eseguiti o da fare, rappresentazione fotografica, situazione urbanistica e analisi della regolarità dell'immobile.

## 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.

## Proprietà

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione risulta intestata al Comune di Napoli, a questi pervenuto per atto notarile, registrato a Napoli al RG. n° 17975, RP n° 11518 il 07.08.1928 (allegato in copia alla presente) con il quale il Comune di Napoli a seguito di sentenze Giudiziali in esso richiamate avocava a se la proprietà, per concederla, sempre con il richiamato atto notarile, in uso alla allora "Società Tramviaria" urbana. Tale Azienda ha subito trasformazioni nel corso degli anni diventando prima A.T.A.N. e successivamente A.N.M. SpA.

In data 23 marzo 2006 con Determina Dirigenziale n° 14 (allegata in copia alla presente) il Comune di Napoli, tramite il Servizio Patrimonio e Demanio, ottiene la restituzione del bene concesso in uso all'ANM SpA, restandone l'unico proprietario.

### Confini

L'unità immobiliare confina con via San Cristofaro all'Olivella a Nord, Scalone di Montesanto a Sud e ad Ovest, con proprietà privata ad Est.

### Estremi Catastali

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, Sezione Urbana MON, foglio 2 part. n. 364 senza subalterni, indirizzo: Scala Montesanto n° 2, piano T, zona censuaria 12, categ. D/7, senza classe né consistenza, rendita € 500,00.

Lo scrivente segnala che in catasto il cespite risulta essere ancora intestato a "Ente Autonomo Volturmo Concessionario dell'Azienda Tramviaria del Comune di Napoli" e che pertanto andrebbe presentata una domanda di volture per allineare i dati di intestazione.

Tenendo conto che non è stato possibile accedere agli ambienti interni, lo scrivente ha potuto constatare solo sommariamente che i dati catastali in visura e della planimetria sono coerenti con i dati riportati in mappa, oltre che con lo stato attuale dei luoghi.

Il Committente dichiara che l'unità immobiliare non è stata oggetto di denuncia di variazione.

### **Vincoli**

Lo scrivente pur non essendo stato espressamente incaricato di verificare la sussistenza di vincoli locativi, inclusi gli estremi della registrazione, può affermare che dagli atti e documenti consegnati in sede di conferimento di incarico non si evince alcun vincolo, fatta eccezione per la destinazione d'uso di natura produttiva cui è destinato l'immobile.

## **Regolarità urbanistica**

Trattasi di immobile realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967; ciò si evince con chiarezza dall'atto pubblico trascritto a Napoli il giorno 07 agosto 1928 – R.G. n° 17975, Rep. n° 11518, dove è riportato che Il Comune di Napoli concedeva in dotazione dell'Ente Autonomo Volturmo il fabbricato di che trattasi, citandone l'ubicazione, la consistenza e la destinazione d'uso.

In particolare il manufatto edilizio è classificato in zona "A" della vigente pianificazione urbanistica comunale; l'edificio, inoltre, risulta ricadere in area assoggettata al vincolo della Legge n° 1497/39.<sup>1</sup>

Le vigenti N.T.A. alla Parte I<sup>2</sup> -art. 26 (Zona A – Insediamenti di interesse storico) disciplinano gli interventi previsti per i manufatti ricadenti in zona "A", rimandando alla normativa tipologica riportata nella Parte II<sup>3</sup> delle dette N.T.A. Quest'ultime classificano l'edificio oggetto di stima quale "Unità Edilizia di Base Otto/Novecentesca", con tipologia particolare "originaria o di ristrutturazione a blocco". Tali norme, oltre a dare precise regole circa la conservazione di alcuni elementi architettonici, disciplinano sia i possibili interventi manutentivi che le possibili destinazioni d'uso dell'immobile, ivi comprese le possibilità di eventuali frazionamenti.

Si allega stralcio delle richiamate norme per meglio individuare gli interventi eseguibili e delle nuove destinazioni d'uso attuabili. Al fine di evidenziare il potenziale riuso della struttura si rimanda alla lettura del comma 10, art. 92 delle NTA, dove si riferisce della possibilità di molteplici usi (ad esempio: abitazioni ordinarie, strutture associative, uffici privati, attrezzature di interesse comune,, ecc.).

<sup>1</sup> Vincolo paesaggistico per la tutela delle aree di maggiore pregio paesistico. Tale vincolo, introdotto dalla legge 1497/39, successivamente è stato integrato dalla legge 431/85 (Legge Galasso) e quindi inserito nel Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali determinato dal D. Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490. In data 22 gennaio 2004 il D.Lgs. n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 06 luglio 2002, n. 137", ha provveduto a sostituire ed abrogare tutta la normativa precedente.

<sup>2</sup> Stralcio allegato in copia alla presente.

<sup>3</sup> Stralcio allegato in copia alla presente.

## Contesto di zona

L'immobile si trova nel rione Montesanto del Comune di Napoli, 2<sup>a</sup> Municipalità, in un'area compresa tra lo scalone di Montesanto, il soprastante Corso Vittorio Emanuele e la via e Piazzetta Olivella; dunque in pieno centro storico della città di Napoli.

La zona si caratterizza, per la presenza di tre stazioni ferroviarie metropolitane, di numerosi negozi, del mercatino della "Pigansecca", l'Ospedale dei Pellegrini e la vicina sede della facoltà di Architettura che si trova nel complesso dello Spirito Santo ed in via Tarsia.

In zona sono presenti numerosi edifici a carattere storico-monumentale, in massima parte destinati alla residenza nei piani alti e ad attività commerciali ed artigianali ai piani terra.

L'area presenta delle criticità per quanto attiene la dotazione di parcheggi pubblici, stante l'esiguità delle larghezze stradali e la mancanza di posti auto che, in parte, vengono offerti in garage privati. Si evidenzia che alcune strade della zona sono soggette alla limitazione del traffico ai soli residenti.

Da indagini esperite in zona lo scrivente ha potuto accertare che, nonostante le criticità evidenziate, il mercato immobiliare in zona è abbastanza vivace e che sono frequenti le compravendite/locazioni immobiliari.

## Descrizione immobile

L'immobile è ubicato in Provincia di Napoli, nel Comune di Napoli, rione Montesanto, alla Via Scala di Monte Santo civ. 2, in una zona centrale della città. Esso è costituito da un unico corpo di fabbrica inserito in un contesto urbano densamente abitato, nelle immediate vicinanze del quale transitano le principali linee di trasporto pubblico urbano che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città. Sono infatti presenti a pochissima distanza:

- La stazione della linea 2 della Metropolitana di Napoli (stazione Montesanto).
- La stazione della linea ferrovia Cumana che collega la città con l'area Flegrea.
- La stazione della Funicolare di Montesanto che collega il centro urbano con la zona alta della città (rione Vomero).
- La stazione di Piazza Dante della linea 1 della Metropolitana uno dista circa 700 dal sito oggetto di stima.
- I trasporti di terra su gomma corrono lungo il soprastante corso Vittorio Emanuele.

La viabilità non è agevole in quanto sull'intero fronte a sud corre lo scalone di Montesanto che, notoriamente, non è carrabile; da tale strada è possibile accedere agli ingressi principali del piano terra dello stabile. Sul fronte nord, via S. Cristofaro all'Olivella, si trova il piano seminterrato che è accessibile tramite una rampa di scala che immette sulla richiamata via S. Cristofaro all'Olivella, anch'essa costituita da una gradonata. Quest'ultima, a differenza

della prima, è posta in prossimità di una strada veicolare. La zona è scarsamente dotata di aree pubbliche di parcheggio.

Il fabbricato oggetto della presente relazione è costituito da un unico edificio posto lungo lo scalone di Montesanto da cui si accede tramite un cancello inserito in una piccola struttura in muratura di tufo. Esso si articola su due livelli, dei quali uno a quota strada e l'altro in seminterrato e posto a circa 4 metri dalla strada S. Cristofaro all'Olivella. La struttura portante è costituita da telaio in calcestruzzo armato e con tamponature in tufo giallo. In particolare sul fronte a sud l'intera facciata è prospetta su un canale/fosso di guardia che separa la struttura dal limitrofo scalone. Sul fronte est vi sono due ingressi (di cui uno tamponato con blocchi in cemento/lapillo) e 4 ampie aperture con antistanti grate metalliche. Un sopraluce trova posto sopra l'ingresso più vicino al cancello che immette sullo scalone. Sul fronte nord vi sono quattro ampie aperture protette da grate in ferro per quanto riguarda il piano terra e nessuna apertura per quanto riguarda i locali seminterrati, a meno della porta di accesso a quest'ultimo. Si precisa che quest'ultima (porta) non risulta essere riportata sulla piantina consegnata allo scrivente valutatore.

Tutte le facciate sono intonacate con intonaco di tipo civile e pitturate con pitture (verosimilmente) al quarzo. La copertura è piana con strato di guaina bituplastica. I due livelli sono collegati da una scala posta nell'angolo nord-est del piano seminterrato, che porta al piano terra sbarcando in corrispondenza di uno degli ingressi.

Un piccolo corpo di fabbrica sorge sul fronte ovest e presenta un'altezza inferiore rispetto all'adiacente piano terra. Fatta eccezione per il fronte sud (sullo scalone) l'edificio presenta delle aree esterne pertinenziali di modesta superficie, trattate in massima parte con pavimentazione in elementi basaltici (basolato).

Relativamente alla presenza di barriere architettoniche si riferisce che entrambi i livelli dello stabile (terra e seminterrato) presentano delle notevoli criticità; infatti gli accessi ai due diversi piani avvengono tramite scalone pubblico non fornito di rampe per portatori di handicap. Inoltre tutti gli accessi presentano, a loro volta, rampe di scale interne per l'accesso all'edificio.

#### **Caratteri tipologici dell'unità immobiliare**

L'unità immobiliare è costituita da un edificio isolato rispetto ad altre costruzioni presenti in zona ed è costituito da una tipologia di edifici per attività industriali/produktive. Trattasi di fabbricato su due livelli con spazi ed aree appositamente create per la destinazione di sottostazione di trasformazione di energia elettrica. Infatti al piano terra vi è un'ampia sala macchine, con annessi locali la cui destinazione è strettamente legata alla produzione di energia elettrica. Il locale seminterrato ad aula unica era destinato ad essere occupato dalle celle di alta tensione dell'energia elettrica.

#### **Conservazione**

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare appare mediocre sia per quanto riguarda la sua complessità che per quanto attiene alle sue singole parti e impianti; infatti necessita, indubbiamente, di notevoli interventi di

manutenzione straordinaria.

L'intero edificio si caratterizza per la presenza diffusa di degradi, sia sotto il profilo estetico che funzionale. Inoltre sono evidenti le tracce di un incendio sviluppatosi negli ambienti interni del piano terra, dalle cui finestre sono visibili le macchie nere formatesi a causa della fuoriuscita del fumo. Il solaio di copertura, all'intradosso, presenta diffusi distacchi dei copriferri ed avanzati fenomeni di carbonatazione che hanno avviato il processo di corrosione delle armature metalliche della struttura. All'estradosso il solaio di copertura è protetto con un manto di guaina bituplastica che si presenta lesionata in maniera diffusa ed è completamente infestata da vegetazione spontanea.

Gli intonaci interni ed esterni presentano diffusi fenomeni di distacco e di mancanza di parti. Gli infissi, dove presenti, versano in pessimo stato di conservazione ed hanno completamente perso l'originaria funzionalità.

Il sistema di grondaie e pluviali per il convogliamento e l'allontanamento delle acque meteoriche versa in pessime condizioni di conservazione ed ha completamente perso la funzione cui è destinato. Ciò provoca un diffuso fenomeno di dilavamento su tutte le facciate, con conseguente innesco di fenomeni di degrado degli intonaci e di infiltrazioni di acqua sia dalla copertura che presso le pareti esterne dell'edificio. Le superfici penitenziali esterne presentano una pavimentazione in basolato in massima parte sconnessa e senza sistemi di allontanamento delle acque superficiali.

Per quanto attiene agli impianti tecnologici lo scrivente non è in grado di esprimersi con certezza in quanto, come anticipato in precedenza, non è stato possibile accedere all'interno dello stabile; ciò nonostante è possibile affermare che non vi siano gli impianti idrico (di carico e di scarico), elettrico, termico e telefonico funzionanti, attese le condizioni generali di conservazione dell'intero stabile. In particolare è evidente che il sistema di illuminazione delle aree esterne è pressoché inesistente ed i pochi punti luce rilevabili (in corrispondenza degli accessi del piano terra) sicuramente non funzionano.

Alla luce di siffatte considerazioni sullo stato di conservazione dell'immobile, lo scrivente riferisce che gli interventi manutentivi da porre in essere per il recupero dell'edificio di che trattasi devono riguardare sia la struttura portante che le finiture, oltre che degli impianti nella loro interezza.

## PROFILO TECNICO

### Impianti tecnologici e finiture

L'edificio non è dotato dei seguenti impianti: idrico di carico e di scarico; elettrico, termico, telefonico.

L'unità immobiliare, dal committente non viene dichiarata/certificata come dotata di impianti di alcun genere.

L'unità immobiliare non è dotata delle seguenti finiture: pavimenti, intonaci interni ed esterni, servizi igienici.

Il bene immobiliare non è dotato dell'Attestato di certificazione energetica (ACE), ne è *dotato dell'attestato di prestazione energetica (APE)*

## Determinazione della superficie commerciale

Le misurazioni sono state eseguite sulle planimetrie fornite dal committente, dopo averne accertato la scala di appartenenza e la conformità allo stato dei luoghi, tenendo comunque conto dell'impossibilità dell'accesso ai locali interni. La misurazione su planimetria è stata effettuata secondo i criteri di parametrizzazione di cui alla ex Norma UNI 10750:2005, così come riportata e richiamata nelle "indicazioni ed avvertenze" della Borsa Immobiliare di Napoli.

In particolare i criteri utilizzati sono:

### **Per il computo della superficie commerciale:**

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

### **Il computo delle superfici coperte:**

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne non portanti;
- 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

### **Per il computo delle superfici scoperte:**

- dal 25 al 50% delle cantine collegate all'unità principale.

Tabella di riepilogo delle superfici

Descrizione ambienti	Superficie rilevata Mq	Coefficiente applicato	Superficie parametrata Mq
Intera area al piano terra, come da allegata planimetria	435,30	100%	435,30
Intera area dei locali seminterrati	258,50	60%	155,10
Locali esterni (lato ovest)	39,85	25%	9,96
Lastrico solare (copertura piana)	435,30	10%	43,53
Aree e spazi esterni	233,20	15%	34,98
<b>Totale sup. commerciale</b>			<b>678,87</b>

**Totale sup. commerciale mq 678,90**



## Metodo di valutazione

Lo scrivente per assolvere all'incarico ricevuto, ovvero di stimare l'edificio ex ATAN presso lo scalone di Montesanto in Napoli, ha applicato i criteri della Valutazione comparativa e della valutazione a reddito capitalizzato, la cui media dei valori così accertati ha prodotto il più probabile valore di mercato.

## Valutazione comparativa

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

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

La stima viene eseguita applicando una riduzione del 10% (quindi con coefficiente decrementativo di 0,90) in considerazione delle circostanze che l'immobile oggetto di stima presenta difficoltà di accesso con mezzi carrabili; presenta criticità in relazione alla presenza di barriere architettoniche; versa in uno stato di degrado tale da dover attuare una manutenzione straordinaria dell'intero stabile, ivi compresi adeguamenti strutturali. In relazione ai lavori a farsi lo scrivente, facendo riferimento ai "limiti di costo per l'edilizia residenziale pubblica agevolata e sovvenzionata", ha tratto il costo base per lavori di recupero primario, il cui costo base è di € 338,60. Applicando coefficienti correttivi relativi ai miglioramenti sismici, difficoltà di cantiere, presenza di vincoli storici, spese tecniche di progettazione/direzione lavori, spese per sistemazioni esterne, si stima che il costo per l'esecuzione dei richiamati lavori è pari ad € 475,00 per mq. Tale circostanza comporta un abbattimento del prezzo del 20% (quindi con coefficiente decrementativo di 0,90).

Calcolo :

valore rilevato dal listino: €/mq 2.350,00<sup>4</sup>

coefficienti decrementativi: 0,80 e 0,90

valore unitario di stima: €/mq 2.350,00 x 0,80 x 0,90 = €/mq 1.692,00

valore unità immobiliare: €/mq 1.692,00 x mq 678,90 = € **1.148.698,80**.

<sup>4</sup> Media tra il valore "abitazioni" e valore "negozi". Ciò in quanto la destinazione d'uso attuale è quella produttiva, non presente in listino, e quindi viene considerato il valore medio tra i due.

### Valutazione a reddito capitalizzato (reddito simulato)

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

Il valore locativo per mq/mese così ottenuto moltiplicato per la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima, produrrà il canone mensile dell'immobile.

Calcolo

valore locativo listino: € 6,20

coefficienti decrementativi: 0,80 e 0,90

valore locativo unitario: € 6,20<sup>5</sup> x 0,80 x 0,90 = € 4,46

canone mensile: € 4,46 x mq 678,90 = € 3.027,89

canone annuo: € 3.027,89 x 12 = € 36.334,68

valore a reddito capitalizzato: € 36.334,68 x 100 : 3,3 = € **1.101.050,90**.

### Calcolo

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

**più probabile valore corrente di mercato:**

(€ 1.148.698,80 + € 1.101.050,90) : 2 = € 1.124.874,85

**più probabile valore corrente di mercato in c.t.: € 1.125.000,00**

### 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

<sup>5</sup> In mancanza di un valore da rilevare sul listino Ufficiale è stato ritenuto congruo il valore tratto da: Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali – Quotazioni & Rendimenti (ottobre 2017). [www.Borsinoimmobiliare.it](http://www.Borsinoimmobiliare.it). È Allegata stampa tratta dalla pagina web consultata.

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



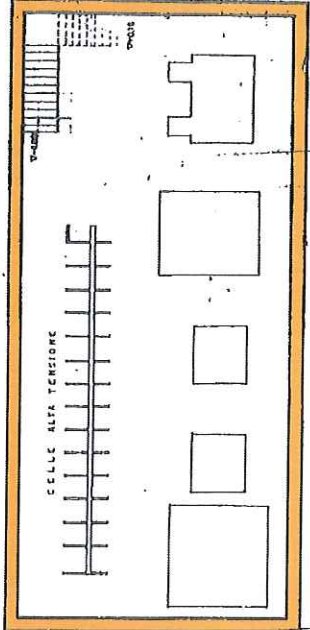
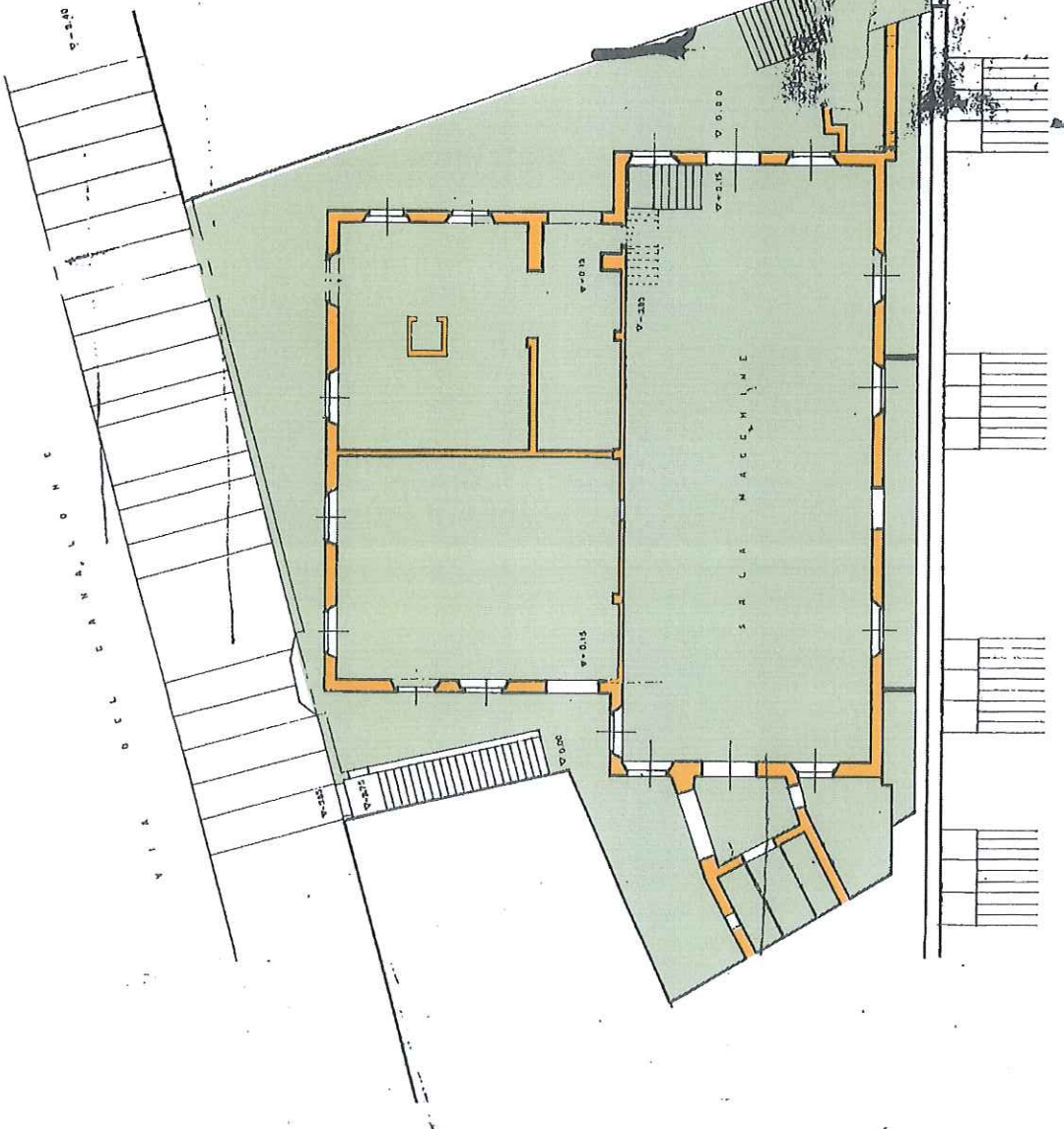
Arch. PhD Patrizio De Rosa

Allegati:

- planimetrie
- visura Catastale
- relazione fotografica dello stato dei luoghi al 06.10.2017
- copia titolo di proprietà
- stralci cartografici dell'area riguardante il bene stimato (Ortofotocarta Google, Stralcio dal foglio di mappa catastale, Stralcio dalla tavola dei vincoli paesaggistici del Comune di Napoli, stralcio dal PRG e dalla carta di classificazione tipologica con relative N.T.A.
- estratto del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli
- stralcio dal Borsino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli
- stralcio della ispezione sul web dal sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)
- copia lettera di incarico

#### **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**
- 3. Altro (specificare) Napoli**



PIANTE DELLO STATO DEI LUOGHI AL MOMENTO DELLA STIMA



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Data: 09/05/2017 - Ora: 14.33.45 Segue

Visura n.: T252948 Pag. 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2017

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI ( Codice: F839)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI Sez. Urb.: MON Foglio: 2 Particella: 364

### INTESTATO

1	ENTE AUTONOMO VOLTURNO CONCESSIONARIO DELL'AZIENDA TRAMVIARIA DEL COMUNE DI NAPOLI	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	--	------------------------------

### Unità immobiliare dal 13/12/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	MON	2	364		12		D/7				Euro 500,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/12/2013 protocollo n. NA0575235 in atti dal 13/12/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 138261.1/2013)
Indirizzo SCALA MONTESANTO n. 2 piano. T.												
Annotazioni di stadio: bonifica classamento anno 2013 - classamento cautelativo												

Mappali Terreni Correlati  
Sezione - Foglio 134 - Particella 109

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	MON	2	364		12		D/7					Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo SCALA MONTESANTO n. 2 piano. T.												
Notifica - - - Partita 24455 Mod.58 -												



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 09/05/2017 - Ora: 14.33.45 Fine  
Visura n.: T252948 Pag: 2

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2017

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ENTE AUTONOMO VOLTURNO CONCESSIONARIO DELL'AZIENDA TRAMVIARIA DEL COMUNE DI NAPOLI Impianto meccanografico del 30/06/1987		(1) Proprieta' per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Vista del fabbricato dal Corso vittorio Emanuele



Vista del fronte ovest dall'ingresso su via Scalone di Montesanto.

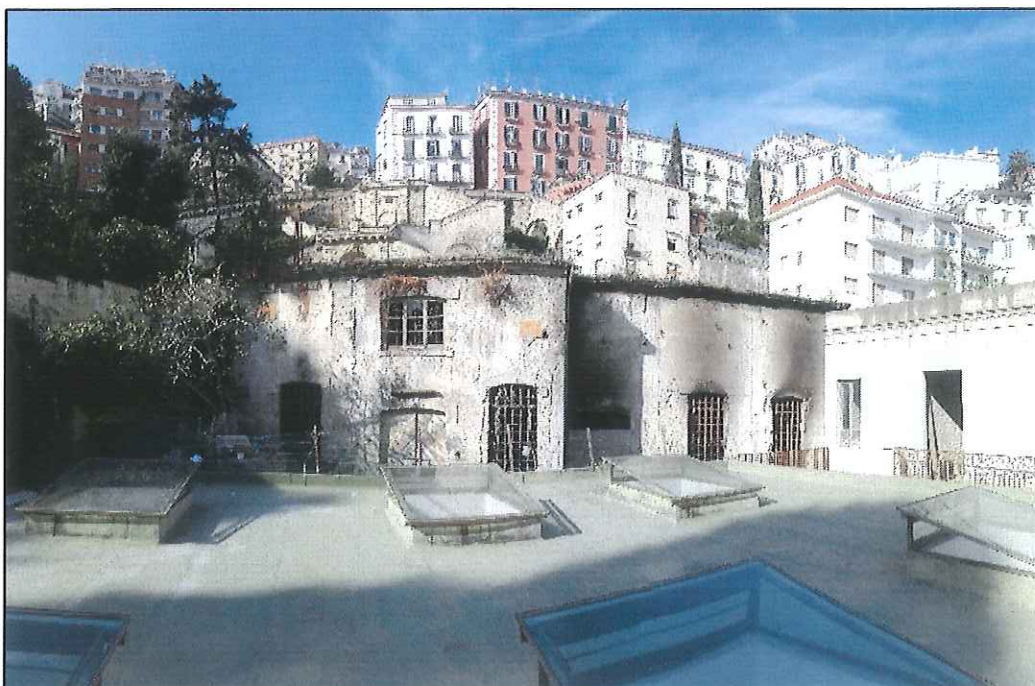


Ingresso al Piano Terra dallo Scalone di Mmontesanto



Cancello di ingresso con catena saldata ed accesso tamponato.





Vista del Fronte Est dalla copertura del fabbricato limitrofo



Degrado delle strutture portanti (intradosso della copertura piana)



Degrado della copertura piana e dei relativi sistemi di convogliamento e allontanamento delle acque meteoriche



Vista dell'edificio da via San Cristofaro all'Olivella



Vista degli ingressi da via San Cristofaro all'Olivifella

TITOLO DI PROPRIETA'



COMUNE DI NAPOLI  
SERVIZIO PATRIMONIO E DEMANIO

IL DIRIGENTE

PREMESSO:

- che in data 09.03.2006 si è svolta, presso l'Assessorato al Patrimonio del Comune di Napoli, un'apposita riunione, il cui verbale si allega quale parte integrante del presente provvedimento, in occasione della quale è stata definita un'annosa questione relativa ai beni immobili a suo tempo conferiti in dotazione, dal Consiglio Comunale di Napoli all'allora A.T.A.N - attualmente A.N.M s.p.a - e che poi, nel corso degli anni, hanno mutato destinazione, perdendo la connessione anche indiretta, con l'attività dell'Azienda, pur continuando ad essere gestiti dall'A.N.M., per cui il Comune di Napoli ne ha preteso, anche attraverso l'instaurazione di un contenzioso giudiziario, la restituzione nel proprio pieno possesso;
- che nel predetto verbale si dà atto delle ragioni per le quali la restituzione non comprende i cespiti specificati al punto m);
- che l'accordo raggiunto tra la due Amministrazioni prevede l'assunzione della gestione dei cespiti da parte della Romeo Gestioni s.p.a, con decorrenza dal 01.04.2006;
- che l'esecutività del predetto verbale, per quanto concerne l'Amministrazione Comunale, richiede che esso venga recapito con un provvedimento del competente Dirigente del Servizio Patrimonio e Demanio

DETERMINA

- assumere il verbale della riunione del 09.03.2006 tenutasi presso l'Assessorato al Patrimonio del Comune di Napoli, quale parte integrante del presente provvedimento e per l'effetto, prendere atto che l'A.N.M s.p.a restituisce al Comune di Napoli tutti gli immobili elencati e descritti nell'allegato Verbale di Verifica Tecnica del 04 novembre 2005, ad eccezione dei due locali specificati al punto m) del citato verbale del 09.03.2006
- demandare alla Romeo Gestioni s.p.a la gestione tecnica ed amministrativa dei cespiti in questione, a decorrere dal 01.04.2006

IL DIRIGENTE  
(Dr. Giovanni ANNUNZIATA)

## VERBALE DI CONSEGNA DI BENI IMMOBILI

L'anno 2006, il giorno 09 del mese di marzo, presso la sede dell'Assessorato al Patrimonio in Palazzo S. Giacomo in Napoli sono presenti

- L'Arch. Ferdinando Balzamo, Assessore al Patrimonio del Comune di Napoli;
- Il Prof. Avv. Felice Laudadio, Presidente del Consiglio d'Amministrazione dell'Azienda Napoletana Mobilità Spa;

I costituiti, nelle rispettive qualità.

### PREMESSO

- a) che, con delibera n. 127 del 18.9.1947, il Consiglio Comunale di Napoli costituì l'Azienda Tramvie e Autofilovie di Napoli (A.T.A.N.), cui affidava la gestione del servizio autofilotranviario per trasporto collettivo nella città di Napoli, e tal fine conferendole in dotazione tutte le attività patrimoniali costituite da beni mobili e immobili già esistenti e in possesso del Comune;
- b) che, agli impianti inizialmente individuati, nel corso degli anni si è aggiunta la gestione di altri cespiti immobiliari, di proprietà del Comune, direttamente o indirettamente collegati all'esercizio, anche in ragione della loro contiguità fisica;
- c) che, con delibera del Consiglio Comunale n. 94 del 6/4/95, la suddetta A.T.A.N. è stata trasformata in Azienda speciale, con la denominazione di Azienda Napoletana Mobilità (A.N.M.) e ne è stato approvato lo Statuto;
- d) che con l'art.45 di detto Statuto è stato concesso ad A.N.M. in comodato il compendio patrimoniale, quale risultante dal conto consuntivo relativo all'anno 1993 e dalle variazioni intervenute nel corso dell'anno 1994, in attesa del formale conferimento dei beni;
- e) che, nel corso degli anni, alcuni di detti cespiti immobiliari hanno mutato la loro destinazione, perdendo la connessione, anche indiretta, con l'esercizio, pur continuando ad essere gestiti, di fatto, dall'A.N.M.
- f) che il Comune di Napoli, e per esso la Società Romano, ha notificato ad A.N.M. in data 10.3.95, atto di citazione innanzi al Tribunale di Napoli chiedendo accertarsi e dichiararsi che alcune individuate unità immobiliari erano di proprietà di esso Comune che ne chiedeva la restituzione.

- gi) che, con nota 9711 del 13/3/98, A.N.M. ha trasmesso al Comune di Napoli l'Inventario dei beni immobili gestiti individualmente, in comune accordo con tecnici comunali, quelli non connessi all'attività propria dell'azienda ed ha sollecitato, con note successive, il trasferimento di detti beni al Comune;
- hi) che, con Decreto Commissariale prot. 155 del 30/3/2001, l'Azienda Speciale A.N.M. è stata trasformata in Azienda Napoletana Mobilità s.p.a. con conferimento ad essa dell'intero complesso aziendale dell'Azienda Speciale, così come risultante dall'ultimo bilancio di esercizio chiuso al 31/12/99, approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Azienda con delibera n. 22 del 13/7/2000;
- ii) che fra il Comune di Napoli e l'A.N.M. s.p.a. si è raggiunta l'intesa di riconsegnare all'ente proprietario gli immobili non connessi all'esercizio trasferendone allo stesso la gestione, finora curata dall'A.N.M.;
- ji) che l'intesa riguarda solo gli immobili gestiti dall'A.N.M. e, pertanto, non si estende a quelli la cui gestione è stata nel frattempo trasferita, d'intesa con il Comune di Napoli, a Metronapoli Spa, come si evince dalla nota del Dipartimento Programmazione e Infrastrutture del Comune di Napoli n°311 del 22/03/2001;
- ki) che, a tal fine, tecnici dell'A.N.M., del Comune di Napoli e della Romeo Gestioni Spa hanno effettuato una ricognizione di detti immobili, volta alla loro migliore individuazione e alla verifica del loro stato;
- li) che, a seguito delle indagini svolte, detti tecnici hanno redatto in data 4 novembre 2005 "Verbale di Verifica Tecnica", che viene allegato al presente atto e ne forma parte integrante;
- mi) che nelle more della stipula del presente verbale, in relazione all'approvazione da parte del Comune di Napoli - Direzione Centrale V - Infrastrutture (giusta nota prot. 1491 del 16 dicembre 2005) di un progetto diretto, tra l'altro, a ripristinare due linee filoviarie, attualmente esercite con autocarri, nelle zone del Vomero (linea 47) e di Capodimonte - Zona Ospedaliere (linea S4), è emersa l'esigenza per ANM di utilizzare, per la realizzazione di sottostazioni elettriche di alimentazione i due locali siti in Via Verrotti 3 e in Vicolo Carafocchia 9 (rispettivamente denominati SSE Arenella e SSE Tondo, e riportati nel verbale di cui alla precedente lettera li che precede ai punti 7 e 9),

Tutto ciò premesso, e tale premessa forma parte integrante del presente atto, le parti come sopra individuate, convengono quanto segue:

PARTI:

*[Firma illeggibile]*  
*[Firma illeggibile]*



- 1) L'A.N.M. Spa restituisce al Comune di Napoli tutti gli immobili elencati e descritti nell'allegato Verbale di Verifica Tecnica del 4 novembre 2005, eccezion fatta per i due locali di cui alla lettera "n" della premessa. La restituzione avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano e con tutti i rapporti attivi e passivi allo stato sussistenti.
- 2) Il Comune di Napoli accetta la restituzione degli stessi immobili di cui al punto 1) che precede, così come si trovano in punto di fatto e con tutti i rapporti attivi e passivi esistenti, facendosi carico dalla data del presente verbale di tutti gli oneri di gestione e manutenzione, ordinaria e straordinaria.
- 3) L'A.N.M. Spa provvederà a informare di quanto innanzi gli occupanti gli immobili in questione, con invito anche a corrispondere, a decorrere dal giorno 01/04/2006, i canoni e le eventuali voci accessorie al Comune di Napoli e, per lo stesso, alla Romeo Gestioni Spa, che assumerà la gestione del patrimonio in questione.
- 4) La disciplina e la gestione delle parti degli immobili che - come precisato nell'allegato Verbale di Verifica Tecnica - resteranno d'uso anche dell'A.N.M. saranno regolate dai regolamenti condominiali, ove esistenti, ovvero dalle norme di legge in materia.
- 5) Il Comune di Napoli provvederà a richiedere la voltura a proprio favore, ovvero a favore della Romeo Gestioni Spa, delle forniture di servizi oggi in capo ad A.N.M. ed eseguite negli immobili trasferiti e corrispettivi che saranno fatturati dall'impresa fornitrice all'A.N.M. per consumi effettuati dalla data del presente verbale sino alla data delle volture saranno addebitati dall'A.N.M. al Comune di Napoli.
- 6) Per una totale definizione di tutti i rapporti con il Comune di Napoli relativamente ai soli immobili trasferiti e di cui al punto 1), l'A.N.M. Spa provvederà ad accreditare al Comune la somma di euro 244.095,61 (oltre IVA), che rappresenta la differenza fra l'importo complessivo dei canoni incassati a tutto il 31/12/2005 per gli immobili in questione (euro 373.056,55) decurtato dell'importo relativo ai canoni non riscossi (euro 23.014,46) ed al costo dei lavori di manutenzione eseguiti da ANM a proprie spese sugli stessi (euro 105.710,46).
- 7) L'A.N.M. trasferirà al Comune di Napoli, entro due mesi dalla data del presente verbale, tutta la corrispondenza e documentazione di cui dispone per consentire di avviare, a cura e spese dello stesso Comune, azioni legali nei confronti di conduttori morosi, ovvero per dare continuità ad azioni giudiziali già avviate.
- 8) L'A.N.M. s'impegna ad estinguere, nei tempi tecnici strettamente necessari, le procedure esecutive promosse in suo danno con pignoramento presso i conduttori di alcuni immobili e a riconoscere direttamente al Comune le somme che successivamente al presente verbale saranno versate dai terzi pignorati in esecuzione delle ordinanze di assegnazione emesse.
- 9) Il Comune di Napoli, l'A.N.M. e la Romeo Gestioni Spa hanno preso atto che è venuta meno la materia del contendere del giudizio non esso con l'atto di

citazione richiamato in premessa. Resta inteso, pertanto, che si provvederà alla cancellazione di tale giudizio per inattività e con compensazione delle spese legali. L'ANM e il Comune di Napoli s'impegnano a regolamentare eventuali aspetti non previsti nel presente verbale nello spirito di solidarietà e collaborazione che ha sempre contraddistinto i loro rapporti.

L'ANM e il Comune di Napoli danno atto che alla redazione del presente verbale hanno partecipato, il Dott. Giovanni Annunziata, Direttore del Servizio Patrimonio del Comune di Napoli, l'Ing. Renato Muratore e l'Ing. Raffaele Vinciguerra, rispettivamente Direttore Generale e Responsabile dell'Unità Impianti e Manutenzione dell'Azienda Napoletana Mobilità Spa.

Del che è verbale, letto confermato e sottoscritto.

L'Assessore al Patrimonio  
del Comune di Napoli  
Arch. Ferdinando Balzano

Il Presidente del C.d.A.  
dell'ANM Spa  
Prof. Avv. Felice Lavagnolo

Il Direttore del Servizio Patrimonio  
del Comune di Napoli  
Dott. Giovanni Annunziata

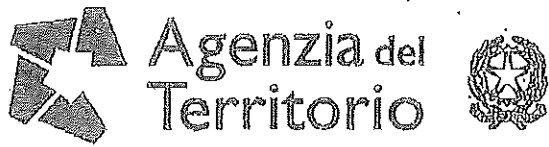
Il Direttore Generale  
dell'ANM Spa  
Ing. Renato Muratore

Il Responsabile Unità IMA  
dell'ANM Spa  
Ing. Raffaele Vinciguerra

Sono allegati al presente verbale, formandone parte integrante, i seguenti documenti.

- verbale di verifica tecnica del 4/11/2005
- nota del Dipartimento Programmazione e Infrastruttura del Comune di Napoli n. 351 del 22/05/2007
- nota della Direzione Centrale V-Infrastruttura n. 491 del 10/10/2007
- nota ANM SpA n. 2005 del 7/10/2007 quarantesimo allegato dagli imperti ed al punto 8 del presente verbale;

20520P



### Ufficio Provinciale di Napoli

Reparto II - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione Napoli 3  
Napoli - Via Diaz, 11 - cap. 80134 - Tel. 081-4281300

Il sottoscritto Conservatore

RILASCIA la FOTOCOPIA della seguente formalità,

richiesta con la domanda riprodotta in calce, qui pubblicata :

ai numeri : RG. 14975 RP. 11518 In data : 07.08.1928

La presente fotocopia, composta di N° 19 (~~bolli~~) facciate

Si rilascia al richiedente, in carta BOLLATA per tutti gli usi consentiti,

ovvero : in carta ~~LIBERA~~ (giusta legge.....)

SPECIFICA DEI TRIBUTI :

Imposta di Bollo (in domanda).....€ (Euro)	14,62
Imposta di Bollo (al rilascio).....€ (Euro)	43,86
Tassa Ipotecaria (in domanda).....€ (Euro)	10,00
<b>TOTALE € (Euro)</b>	<b>68,48</b>

Preso in carico al n° 80024 del Mod. 70 in data 23.03.2011

Scaricato al n° 87649/1 del Mod. 70 in data 30.03.2011

per Il Conservatore (Dr. A. Fiore)  
 Il GERENTE  
 Gianfranco Parisi



**RICHIESTA DI CERTIFICATO  
o di RILASCIO DI COPIA**

25/3/2011  
NUMERO  
80024

PAG.   

TIPO RICHIESTA

CERTIFICATO GENERALE  
(COMPILARE LA SEZIONE DEI DATI RELATIVI AL SOGGETTO)

CERTIFICATO SPECIALE  
(COMPILARE LA SEZIONE DEI DATI RELATIVI AL SOGGETTO ED AGLI IMMOBILI)

RILASCIO DI COPIA  
(COMPILARE LA SEZIONE DEI DATI RELATIVI ALLA FORMALITA')

IN CARTA SEMPLICE

IN CARTA BOLLATA

ATTENZIONE: L'uso improprio eccessivo delle informazioni è punibile ai sensi di legge.

RELATIVAMENTE ALLE SEGUENTI FORMALITA'

A PARTIRE DAL

GIORNO	MESE	ANNO

A TUTTO IL

GIORNO	MESE	ANNO

TRASCRIZIONI

A FAVORE  
 CONTRO

ISCRIZIONI

A FAVORE  
 CONTRO

PRIVILEGI

A FAVORE  
 CONTRO

DATI RELATIVI AL SOGGETTO

COGNOME		NOME				SESSO
GIORNO	DATA DI NASCITA MESE ANNO	COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA		PROV. (a)	CODICE FISCALE	
OVVERO						
DENOMINAZIONE o RAGIONE SOCIALE						
SEDE				PROV.	CODICE FISCALE	

DATI DESCRITTIVI DEGLI IMMOBILI

N.	COMUNE	PROV.	TIPO DI CATASTO (b)	SEZIONE	MAPPA			DENUNCIA DI ACCATASTAMENTO	
					FOGLIO	PARTIC.	SUB.	NUMERO	ANNO

DATI RELATIVI ALLA FORMALITA'

TIPO	ANNO E NUMERO DI REGISTRO PARTICOLARE	NUMERO DI COPIE
TRASCRIZIONE	7/8/1928 17975/11518	UNA

DATI RELATIVI AL RICHIEDENTE

COGNOME E NOME <b>TRONBETTA Fulvio</b>	COMUNE <b>NAPOLI</b>	CODICE FISCALE <b>TRMFLV58R31F839D</b>
INDIRIZZO <b>VIA CONSALVO 99</b>	FIRMA <i>Fulvio Tronbetta</i>	

ALL' ATTO DELLA RICHIESTA

IMPOSTA DI BOLLO  
TASSA IPOTECARIA:  
- Richiesta di stato o certificato  
- Richiesta di copia di nota o titolo

14.61  
10.00  
TOTALE € 24.61

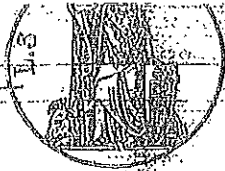
PARTE RISERVATA ALL'UFFICIO

REGISTRAZIONE A PROTOCOLLO:

REGISTRAZIONE A PROTOCOLLO:

N° ..... DEL .....

TOTALE GENERALE € .....



009

Conservazione delle Finanze di Napoli 7. 8

M. D. ... 1918

dell'Amministrazione del Comune di Napoli, rappresentata dal ...

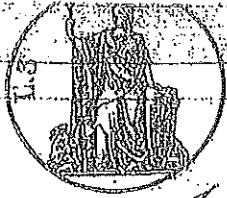
M. D. ... 1918

La ... Direzione del ... Carlo ...

Per virtù di sentenza della prima sezione del Tribunale Civile di Napoli del di 15 ...

1918

pubb. di Napoli, del 20 febbr  
1924, pubblicata nella Gazzetta  
1924, repubblicata in Napoli appun-  
to per prepararsi a ed. 3 aprile 1924  
N. 7735 Modulo III vol. 17 a. 83  
accettata e data per nota  
Michele de Vico del 5 agosto 1924  
(attorno VI), repubblicata il 22 agosto  
1924 N. 7762, volume 18, folio 17  
di 1916 a. 60, Terza parte data  
ottobre 1927 N. 7932.  
Con cui si è dichiarata  
l'annullamento del  
giuramento di Napoli di Napoli  
eccessivamente familiare, da  
beni della giurisd. di 19  
del 1918, e quindi dichiarata  
accettata e data di proprietà  
Comune di Napoli, in rappre-  
sanza del Comune di Napoli  
e governo esecuti: in via di  
privanti parte della città  
del 1918 e del 1919  
Napoli, presso la strada cat. ed. del 1918  
Vico - via: Terza parte Vicario.



402024

L'Espresso di Brindisi, in  
 qualità di un Espresso e  
Espresso, costituito da Espresso  
 ed da due Espresso e da  
Espresso costituito da Espresso  
 di quattro Espresso ed di primo  
Espresso ed di Espresso ed accessori, cui  
Espresso di tutti i Espresso con le Espresso  
Espresso ed con altri Espresso  
 cui Espresso nella Espresso.

L'Espresso di Brindisi, in  
 qualità di Espresso della Espresso  
 di Espresso Espresso ed della Espresso  
 di Espresso Espresso ed della Espresso  
 della Espresso dei Espresso  
Espresso dei Espresso Espresso  
 ed Espresso, Espresso ed, Espresso  
 15/88 Espresso L. 12500. Espresso  
Espresso ufficio ed Espresso ed  
Espresso Espresso Espresso Espresso  
Espresso Espresso Espresso Espresso  
Espresso L. 3987: 10

Legnini Espresso  
 in via Espresso 16 - Espresso  
Espresso Espresso Espresso ed Espresso

706303

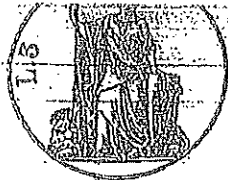
terzo, per altro, e diid per  
suspensio ad un itipum et  
ad unum p[ro]p[ri]et[ar]i ad un  
p[ro]p[ri]et[ar]i et alia, Via Amara  
numeris edic[ti]o. (Comp[ar]at[ur]e  
in Stella Polari. Con t[er]mine  
dell'abolito p[er]iodia e di  
ca.

Ripartito in p[er]iodia et alia  
di p[ro]p[ri]et[ar]i. (M[er]ito p[ro]p[ri]et[ar]i  
di Società numeris di  
Napoleone. Via Stella Polari.  
Con t[er]mine et alia, t[er]mine  
t[er]mine et alia, p[ro]p[ri]et[ar]i  
et alia, numeris p[ro]p[ri]et[ar]i  
t[er]mine et alia 3296 et alia  
le ore 1779.

Via Amara et alia, numeris  
t[er]mine et alia et alia et alia  
et alia et alia et alia, et alia  
et alia et alia et alia, t[er]mine  
et alia et alia et alia et alia  
et alia et alia et alia et alia  
et alia et alia et alia et alia  
et alia et alia et alia et alia

1 Segno (dian)





La strada alla via Ferrarola  
 fabbricata con ogni modo acide-  
 rano con ogni modo di lavoro  
 compiendo (compreso con via Ferrarola  
 alla Fabbrica, fabbricata con ogni  
 modo di stile piano e proprietà di  
 tutto.

La strada di sopra usata per la  
 ferrovia alla via Bonella (oggi detto  
 tutto).

Dei terreni di proprietà della  
 fabbrica ad uso di scuderia e  
 deposito, comprando da un lato  
 con la terra, da altro con vigna  
 incolta e dagli altri con terreni di  
 altra proprietà.

Nel villaggio di Ferrarola. Via  
 della ferrovia - fabbricata ad uso di  
 ufficio ed altro lavoro, costruita da  
 terreno con terreno e locali di  
 abitazione, comprando con via della  
 ferrovia, con via della ferrovia e  
 Ferrarola (comprando  
 terreno in Ferrarola alla Fabbrica  
 nella parte di are due e centiare)

10570P  
 950013  
 70880P  
 831370

VIA 2 LUCIO  
 707709

L'istituto viene fatto comprando con  
 la via Latina della Piazza e vende  
 spraggele della Giurelliniana di  
 prima Chistina e Brunel.  
 Berona in frangendo a suo valore  
 della porta di via dove della  
 insinopli sono riportate in pratica  
 nel (altri urbani di Napoli; Segno  
 Curia, quelli urbani in detto alla  
 Società Anonima dei Cassariday  
 Napoletani, usavano, e comunemente  
 Napoli per principiare, su Ferdinando  
 Gabriel N. 1783 con civile coade  
 quel grande accendere, rimessa del  
 in prima terra, Terza del  
 in prima piazza Vini, sei, non pag  
 3986 = 19/107 impuntale L. 1500.  
 Un Nuovo del Collypa semp annuo  
 pagano da casa Terza del  
 al prima piazza Tre dei accoppiato  
 36/108 impuntale L. 496.  
 Nuova Bonella semp annuo. Tale  
 aperto in prima terra di ferro. Berona  
 in Vini urb. Mappa N. 1783 = 19/108  
 impuntale L. 300.

Una Memoria di Don Paolo Sestini  
sulla storia del casertano, rivela  
che prima, terram unam, prima  
pubblica l. 22/82, in Genova a Genova  
D. Petru' San' Otto, viaggio l. 10/6  
incompleto d. 3/500.

Una Memoria pubblicata a  
un ufficio ed ab'azione capo de  
quinta di guardia. Terram unam  
D. Terram unam, prima  
pubblica l. 22/82, in Genova a Genova  
D. Petru' San' Otto, viaggio l. 10/6  
incompleto d. 3/500.

La Memoria è per rapporto in prima  
nel (a) parte, prima di Napoli. Segue  
Clara in terra della detta società,  
partita 1817 Segue Clara, folio 10  
N. 281 in colto produttivo are 02  
e centese 23 incompleto d. 23.

La Memoria. Tom. (a) alla Clara.  
Alta di Bernardo Chiarini N. 3. 5/17.  
L'abitato di un di deposito, eccidono,  
prima di un prima prima di qua  
dici anni ad un di ufficio e di un  
secondo prima, due anni terram.

706004

semp. Tetini e della Via Bernar  
Gammucci N. 1  
Gli spacciati e molti altri di cui non  
potrei di poterli dire; Via Bernar  
Gammucci 1. Giuseppe e adagio del  
tore Terenzio e molti altri di cui  
vanti Terenzio.

Enthi detto capite con spacciati  
Saris hti, Via Bernar Gammucci  
Via Per della Uguis, Piazza fide  
la strada Via, spacciati di altri  
proprietà, con loro rapporti  
dato nel modo che segue:

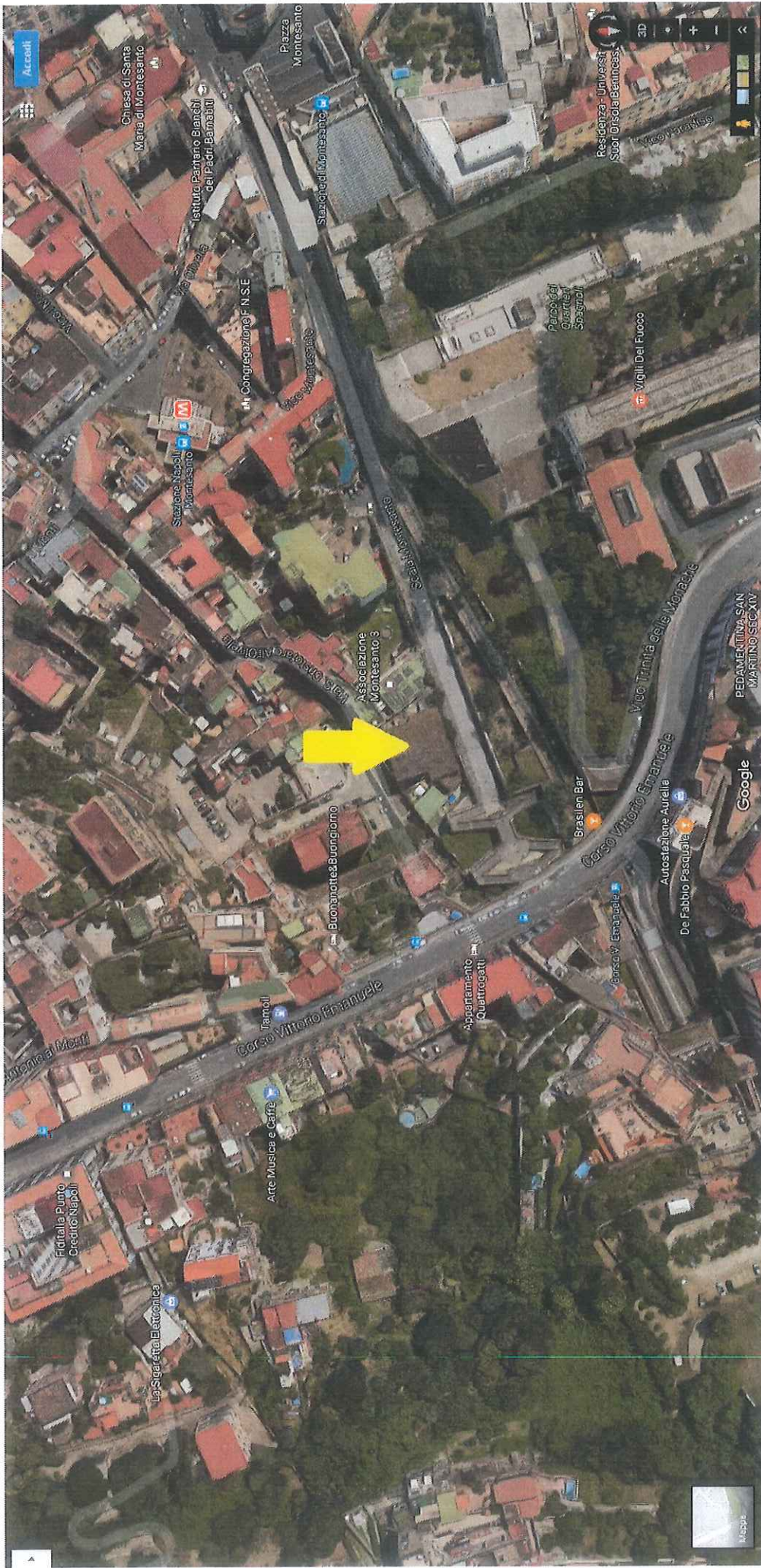
Leone L. Carlo all'Orario al con  
di Pietro Ottomano dei Craxi  
Napoleoni, apparenza di  
vero Car. Alberto, partito N. 119  
Via Bernar Gammucci N. 3. E. 79  
con altri spacciati e locali della  
di spacciati e veri igni dei Craxi  
Gammucci Saris. Spacciati, prima  
in Saris quindici, secondo per  
Saris per Mappa 3388 = 21 e 56  
spacciati L. 1600.

Via Bernar Gammucci Saris

Don Bernardino Carucci N. 9. Esp. di  
 arti per arredo e riparatore di  
 lica vetture, trionfale, torinese  
 sacre, trionfale. Maggio 27/37. 2187 lire  
 per il lavoro eseguito, ai sensi del Reg. di  
 dem. trib. di cui al N. 5069  
 di Torino. Montecalabria:  
 Un fabbricato con accessi dal vic.  
 Canalone all'Orivello di Montem.  
 di cui si è occupato il detto  
 da cui si è ricavato il detto terreno,  
 cui formante una sottopancia per  
 la trasfusione e distribuzione  
 di energia elettrica. Confini con  
 il vic. Canalone, la scarpata del  
 le scali di Montem. e giardino  
 di ab. proprietà. E riparatore  
 un (adesso in vendita) che segue:  
 Canalone all'Orivello di Montem.

20340D

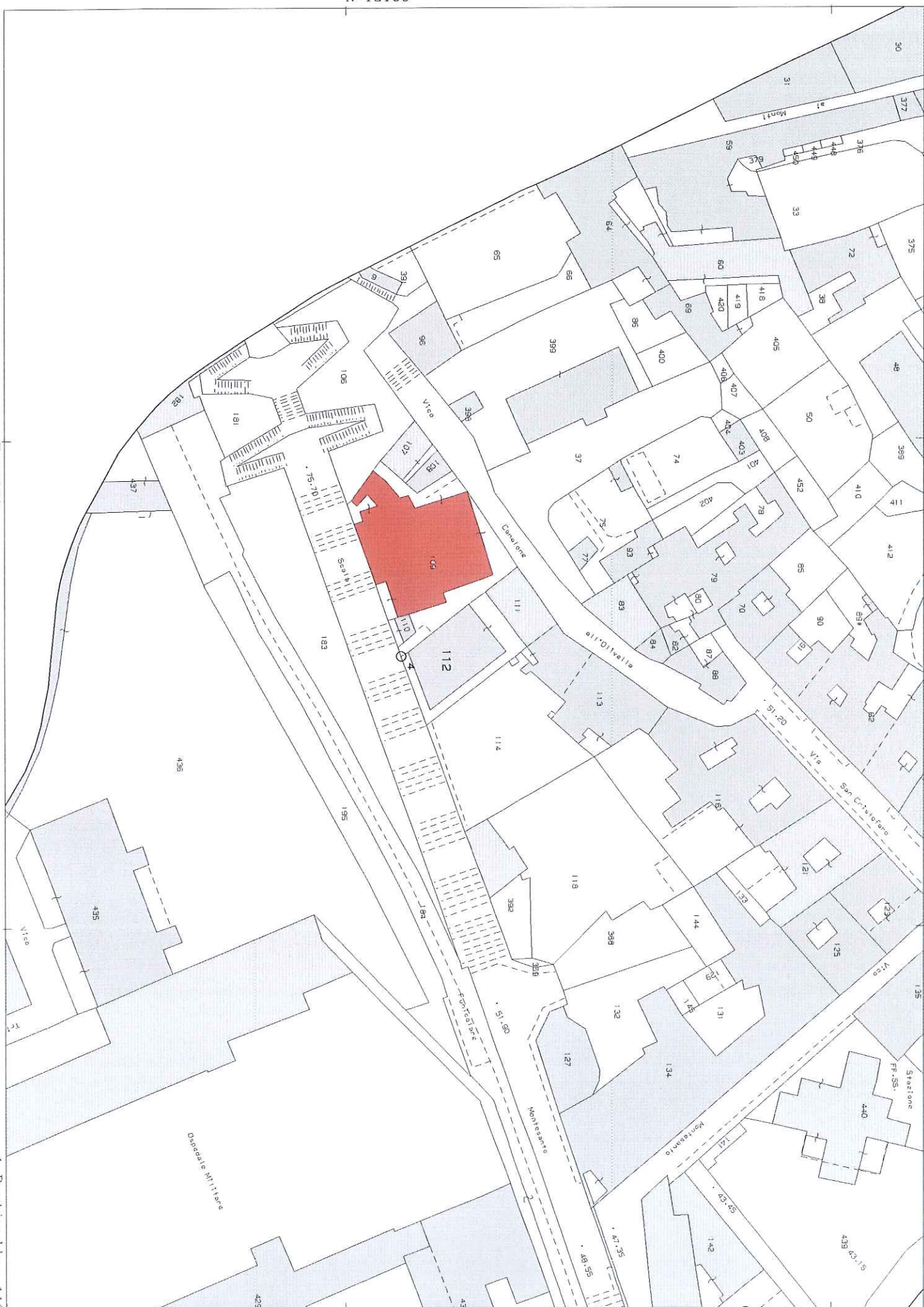
caro signor mio. Officina  
Craff. n. 218 (Cottone  
per i ch. 1000). Totter  
anno terrano. V. d. 10. Top  
Montealbano. Mappa 218  
della I. n. p. n. h. d. a. e. n. m. d.  
M. d. d. 30 dicembre 1901  
n. 3069. I. s. e. t. o.  
e. d. M. s. e. h. e. d. e. s. i. a.



Stralcio Ortofotocarta tratta da Google Maps in data 07/06/2017

E=18900

1 Particella: 112

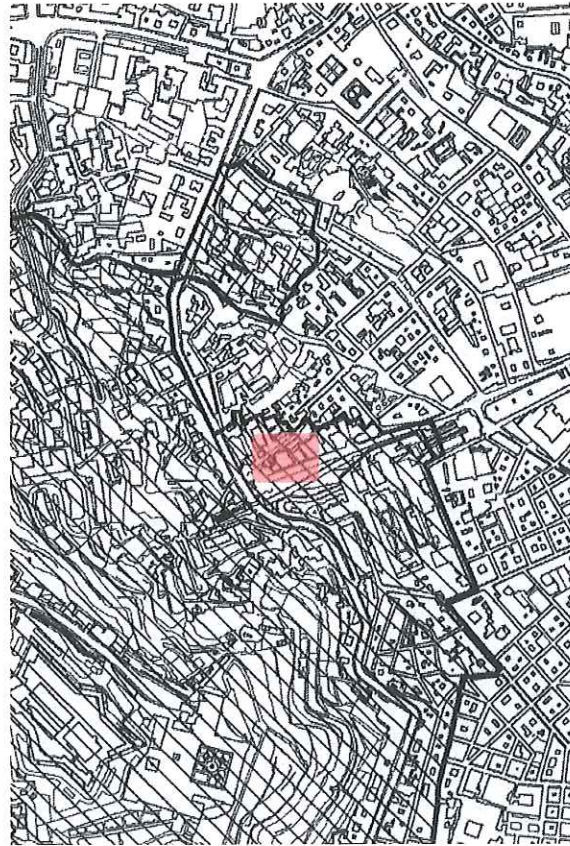








132 (UCT)  
1 (UCCV)

## Vincoli paesaggistici ex L.1497/1939 e 431/1985



 area sottoposta ai vincoli della L. 1497 del 29 giugno 1939

 area sottoposta ai vincoli della L. 431 del 08 agosto 1985

# Variante al piano regolatore generale

centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale

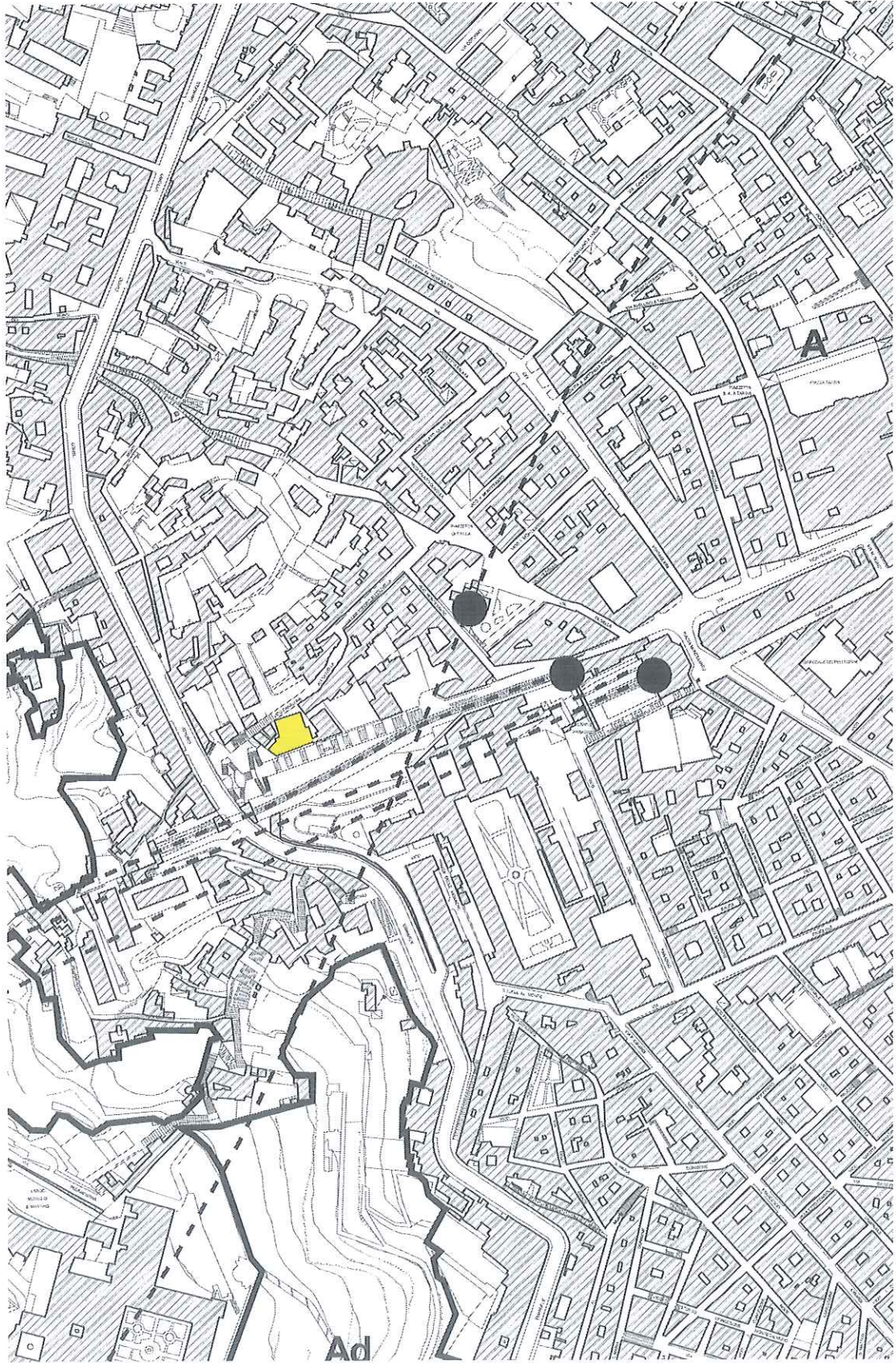
approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania  
n. 323 dell'11 giugno 2004

## Norme d'attuazione

testo coordinato

### Parte I

#### Disciplina generale



territoriale

sottozona Fa1 - Aree agricole

sottozona Fa2 - Aree incolte

sottozona Fa3 - Aree boscate

sottozona Fa4 - Aree a verde ornamentale

sottozona Fa5 - Sito reale di Capodimonte

sottozona Fa6 - Rupi e costoni

sottozona Fb - Abitati nel parco

sottozona Fc - Parchi di nuovo impianto

sottozona Fd - Parco cimiteriale di Poggioreale

sottozona Fe - Strutture pubbliche o di uso pubblico e collettivo

sottozona Ff - Linee ferroviarie e nodi d'interscambio

sottozona Fg - Aeroporto esistente

sottozona Fh - Impianti tecnologici

zona G - Insediamenti urbani integrati.

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

#### Art. 26

(Zona A - Insediamenti di interesse storico)

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

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

sottozona Aa - Strutture e manufatti isolati

sottozona Ab - Siti archeologici

sottozona Ac - Porto storico

sottozona Ad - Agricolo in centro storico

#### Art. 27

(Sottozona Aa - strutture e manufatti isolati)

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

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

# Variante al piano regolatore generale

centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale

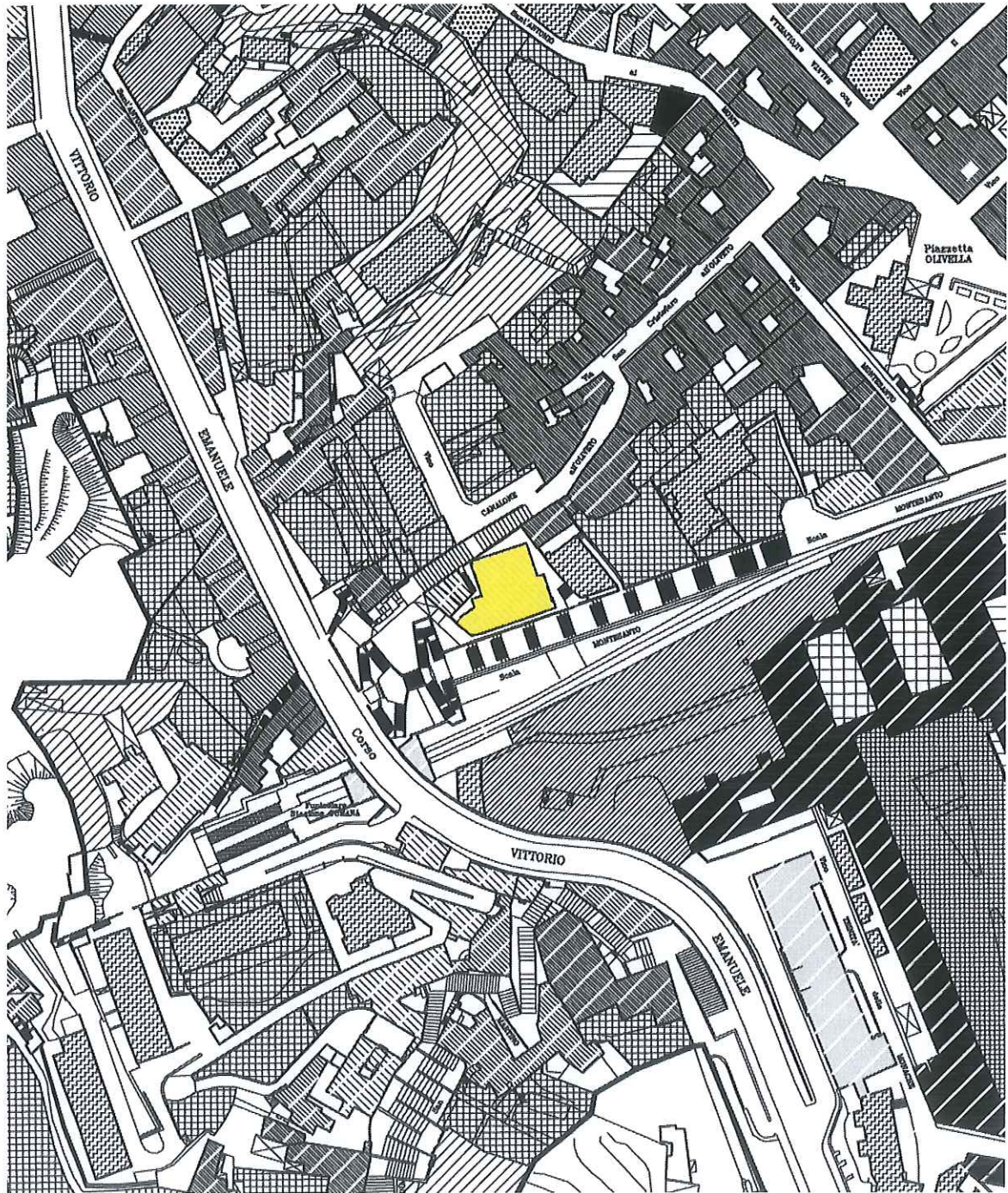
approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania  
n. 323 dell'11 giugno 2004

## Norme d'attuazione




testo coordinato

### Parte II

#### Disciplina del centro storico



UNITA' EDILIZIE DI BASE OTTO/NOVECENTESCHE  
E NOVECENTESCHE

-  originarie o di ristrutturazione a corte
-  originarie o di ristrutturazione a blocco
-  originarie o di ristrutturazione a struttura autonoma

## Art. 92

(Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco)

1. Per unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco si intende:

- l'unità edilizia di base otto-novecentesca originaria costruita in lotti generalmente preordinati da progetti urbani complessivi e connotata da sequenza diretta androne-scala, dall'assenza di spazi aperti interni al volume edilizio o anche da piccoli cortili interni, ma con funzione di illuminazione e di aerazione e prevalentemente disgiunti dal sistema distributivo;
- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti in epoca otto-novecentesca, con modifica dell'originario modello di occupazione del lotto o che hanno dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva secondo modelli otto-novecenteschi, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, gran parte degli elementi caratterizzanti i tipi preesistenti.

2. In relazione alle caratteristiche dimensionali, strutturali, distributive e compositive, al rapporto con lo spazio o con gli spazi aperti di pertinenza, ai diversi connotati dei sistemi di distribuzione verticale e orizzontale, al contesto urbano di appartenenza, l'unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco è articolata nei seguenti tipi, schematicamente codificati nei successivi articoli 93, 94, 95, 96, 97 e 98:

- blocco otto-novecentesco del progetto di Risanamento;
- blocco otto-novecentesco del Risanamento in testata di ristrutturazione di schiera o di isolato;
- blocco otto-novecentesco del progetto di Bonifica e Ampliamento;
- blocco otto-novecentesco degli interventi di ampliamento;
- blocco otto-novecentesco di sedime collinare;
- blocco novecentesco.

3. Per tutte le unità edilizie di base otto-novecentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi specificati nei successivi commi, integrati dalla disciplina dei singoli tipi, di cui agli articoli 93, 94, 95, 96, 97 e 98.

4. Il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari nonché il ripristino di elementi preesistenti ove riconoscibili o ancora sussistenti, mediante:

- a) la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia interessata, nonché il recupero, anche parziale, di assetti precedenti eventualmente riconoscibili, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità edilizia di cui si persegua il recupero;
- b) la conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali, quali scale, androni, corti, atri, porticati e simili, oppure il recupero dei collegamenti preesistenti ove ancora riconoscibili o ancora sussistenti;
- c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle



aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

d) il restauro o il ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio e comunque in coerenza con l'orientamento degli interventi assunti ai commi precedenti;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;

f) il ripristino di parti crollate o demolite ove richiesto in coerenza con l'orientamento degli interventi assunti ai commi precedenti, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero ancora la ricostruzione di quanto distrutto, ma comunque con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: muraure portanti sia interne che esterne; solai e volte;

tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e della quota degli elementi strutturali interessati, salvo che a fini di recupero di assetti preesistenti residui e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegua il consolidamento oppure il recupero, nonché nei casi espressamente consentiti nella disciplina dei singoli tipi.

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia ovvero all'impianto che conseguirebbe dal recupero di assetti preesistenti residui ai sensi dei commi precedenti.

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.

8. Nel rispetto delle finalità di restauro, ripristino e consolidamento, come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 93, 94, 95, 96, 97 e 98, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

a) in ciascuna unità edilizia, il frazionamento e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre

unità edilizie limitrofe e che si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi presenti nella corte, rimanendo consentito che unità abitative risultanti dal frazionamento siano servite anche da una scala diversa da quella che originariamente afferiva all'insieme delle maglie strutturali oggetto di frazionamento; i frazionamenti devono comunque avvenire in coincidenza dei muri delle maglie strutturali e conseguentemente non introdurre ripartizioni di elementi architettonici e decorativi caratteristici del tipo, ancorché leggibili quali residui di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

b) l'inserimento di ulteriori collegamenti verticali al fine di connettere maglie strutturali appartenenti a quote diverse, per le utilizzazioni consentite dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi; tale inserimento, salvo quanto previsto dalla disciplina dei singoli tipi, dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote di impalcato, rimanendo consentita la modifica di esse limitatamente a quelle comprese tra piano terra e ammezzati; l'inserimento dei collegamenti verticali consentiti dal presente articolo non dovrà produrre interruzioni delle bucatore né sui prospetti esterni né su quelli interni, né di ogni altro elemento architettonico e decorativo proprio del tipo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

c) limitatamente ai piani terra e nella misura strettamente necessaria all'efficiente utilizzazione di essi per i casi consentiti dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi, la modifica delle dimensioni delle aperture esistenti sui prospetti interni;

d) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatore, né sui prospetti esterni, né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa; a seguito dell'eliminazione di superfetazioni di cui al precedente comma 6, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, nonché a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia ove consentiti, il limite di cui al presente punto d) è incrementato, fino al massimo del 70% della superficie utile di ciascuna unità abitativa, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti;

e) la riconfigurazione dei volumi di superfetazione in copertura - intesa come quota più alta di calpestio - ove legittimi e edificati in epoca successiva al secondo dopo-guerra, purché si consegua un assetto complessivo rispondente alle finalità di cui al presente articolo; tale riconfigurazione, salvo quanto previsto dalla disciplina dei singoli tipi, è consentita limitatamente all'apertura di bucatore coerenti con i prospetti esterni e interni e alla ricostituzione di copertura a

tetto spiovente, ove se ne dimostri la presenza originaria, anche con diversa forma, sempreché questa non comporti innalzamento della massima quota di colmo e né aumento del volume netto complessivo oggetto di riconfigurazione, rimanendo ammissibile una tolleranza volumetrica del 10% della medesima cubatura oggetto di riconfigurazione; la superficie corrispondente ai volumi oggetto della riconfigurazione in copertura non concorre al calcolo della percentuale di superficie sopportabile conseguente a ripristini, di cui alla precedente lettera d);

f) l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili corrispondenti alla quota più alta dell'unità edilizia interessata, a condizione che la configurazione di nuovi parapetti, opportunamente posizionati in relazione al tipo, sia in muratura piena o in ferro realizzata secondo disegni coerenti con i caratteri dell'unità edilizia interessata; è consentita altresì l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili; nei limiti di cui al precedente punto e);

g) l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, sempreché non interferiscano con le bucatore dei prospetti e, in particolare, non risultino interruttivi di ogni elemento architettonico e decorativo. È altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e, in tal caso, in posizioni tali da non compromettere la contestuale permanenza di aperture, affacci e ogni altro elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia.

9. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

10. Per tutte le unità edilizie di base otto-novecentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto ulteriormente consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 93, 94, 95, 96, 97 e 98; - abitazioni ordinarie, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali; le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia da spazio pertinenziale a giardino o comunque non diretto da fronte strada; sono inoltre consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi; sono consentiti ai piani terra box auto, con accesso sia dalla strada che dal cortile, a condizione che le opere eventualmente necessarie a conseguire la funzionalità non comportino espanto di alberi d'alto fusto e non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo edilizio e dell'originario giardino; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dallo spazio di pertinenza.



# *Listino Ufficiale*

*Valori del Mercato Immobiliare della città  
e provincia di Napoli*

*I Semestre 2012*

*Copia Omaggio realizzata con il finanziamento della C.C.I.A.A. di Napoli*



## Municipalità 2

### M2 • SAN GIUSEPPE

Superficie (in kmq) 0,43 • densità abitanti (per kmq) 5634

Aree COLORE	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.
	Microzone BIN	4500	10,00	6700	16,00	8000	35,00	n. d.	n. d.
	Via T. Caravita	4500	10,00	6700	16,00	4800	23,00	n. d.	n. d.
	Via Toledo (pedonale)	4800	10,00	6700	16,00	22000	90,00	n. d.	n. d.
	Via Toledo (non pedonale)	4600	10,00	6700	16,00	13000	60,00	n. d.	n. d.
	S. Anna dei Lombardi - Montecaliveto	3400	9,00	6700	16,00	4800	25,00	n. d.	n. d.
		3400	9,00	6700	16,00	6000	30,00	n. d.	n. d.
		3000	7,50	5500	15,00	2700	13,00	n. d.	n. d.
		2000	6,50	3500	12,00	2700	11,00	n. d.	n. d.
		1500	6,00	n. d.	n. d.	2200	10,00	n. d.	n. d.

LISTINO UFFICIALE Valori del Mercato Immobiliare della città e provincia di Napoli - 1° 2012

vedi pag. 41

### M2 • MONTECALVARIO

Superficie (in kmq) 0,75 • densità abitanti (per kmq) 22719

Aree COLORE	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.
	Microzone BIN	7000	13,00	n. d.	n. d.	n. d.	n. d.	n. d.	n. d.
	Via Toledo (pedonale)	4300	12,00	6000	13,00	4800	20,00	n. d.	n. d.
	Via Toledo (non pedonale)	4800	10,00	6700	16,00	22000	90,00	n. d.	n. d.
	Via Toledo (non pedonale)	4600	10,00	6700	16,00	10000	45,00	n. d.	n. d.
			2700	8,00	5000	14,00	4000	17,00	n. d.
		2000	7,00	n. d.	n. d.	2700	12,00	n. d.	n. d.
		1700	6,50	n. d.	n. d.	2200	10,00	n. d.	n. d.

LISTINO UFFICIALE Valori del Mercato Immobiliare della città e provincia di Napoli - 1° 2012

vedi pag. 42 - 43

### M2 • AVVOCATA

Superficie (in kmq) 1,22 • densità abitanti (per kmq) 27291

Aree COLORE	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.	
	Microzone BIN	3900	9,00	5500	13,00	3800	16,00	n. d.	n. d.	
	Via Pessino	3800	9,50	4000	11,00	3500	16,00	n. d.	n. d.	
	Via Pessino	4000	10,00	5400	12,00	6500	30,00	n. d.	n. d.	
			3200	9,00	3800	10,00	3500	16,00	n. d.	n. d.
			2800	8,00	3800	10,00	3500	16,00	n. d.	n. d.
		1800	6,50	3600	9,00	2200	10,00	n. d.	n. d.	

LISTINO UFFICIALE Valori del Mercato Immobiliare della città e provincia di Napoli - 1° 2012

vedi pag. 44



Comune	Napoli						
Zona	Quartieri Spagnoli						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	2.309	<b>2.928</b>	3.547	5,8	<b>7,0</b>	8,2	<b>2,9%</b>
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	1.650	<b>2.062</b>	2.474	4,1	<b>5,4</b>	6,6	<b>3,1%</b>
Abitazioni signorili (In buono stato)	2.969	<b>3.753</b>	4.536	6,6	<b>8,2</b>	9,9	<b>2,6%</b>
Uffici	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Uffici (In buono stato)	2.474	<b>3.134</b>	3.794	5,8	<b>7,4</b>	9,1	<b>2,8%</b>
Uffici strutturati (In buono stato)	2.639	<b>3.299</b>	3.959	7,4	<b>9,5</b>	11,5	<b>3,5%</b>
Box & Parcheggi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Autorimesse (In buono stato)	1.361	<b>1.711</b>	2.062	4,1	<b>5,4</b>	6,6	<b>3,8%</b>
Box (In buono stato)	1.979	<b>2.474</b>	2.969	6,6	<b>8,2</b>	9,9	<b>4,0%</b>
Posti auto coperti (In buono stato)	1.155	<b>1.464</b>	1.773	3,3	<b>4,5</b>	5,8	<b>3,7%</b>
Posti auto scoperti (In buono stato)	825	<b>1.052</b>	1.278	2,5	<b>3,3</b>	4,1	<b>3,8%</b>
Locali & Negozi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Laboratori (In buono stato)	1.485	<b>2.227</b>	2.969	4,1	<b>6,2</b>	8,2	<b>3,3%</b>
Magazzini (In buono stato)	800	<b>1.204</b>	1.608	1,6	<b>2,9</b>	4,1	<b>2,9%</b>
Negozi (In buono stato)	2.309	<b>3.464</b>	4.619	7,4	<b>11,1</b>	14,8	<b>3,9%</b>
Negozi (In ottimo stato)	4.619	<b>6.928</b>	9.238	17,3	<b>26,0</b>	34,6	<b>4,5%</b>

Borsinoimmobiliare.it non offre alcuna garanzia circa l'accuratezza o l'attendibilità delle informazioni contenute nel Sito e dei risultati ottenuti tramite il suo utilizzo. Sta all'esperienza degli utenti ed alla loro capacità di giudizio scegliere i criteri e i procedimenti opportuni applicando coefficienti incrementativi e/o decrementativi per arrivare ai valori di stima. Borsinoimmobiliare.it, i suoi amministratori, dirigenti e agenti declinano ogni responsabilità per qualsiasi danno o perdita, diretta o indiretta, cagionati a qualunque destinatario che abbia fatto affidamento su qualsiasi contenuto presente sul o derivato dal Sito.

## LETTERA DI INCARICO PROFESSIONALE

Prot. N° 96/2017  
Napoli, 14/09/2017

Arch. PATRIZIO DE ROSA

**OGGETTO: Perizia di stima analitica – edificio ex centrale ATAN Scale di Montesanto - Napoli**

Il sottoscritto Giovanni Adelfi Amministratore Unico, nella qualità di legale rappresentante della Borsa Immobiliare di Napoli srl con sede in Napoli, via S. Aspreno n.2, C.F. 05263691213, in virtù della Convezione con Napoli Servizi SpA sottoscritta in data 8 agosto 2017.

### AFFIDA

a Patrizio De Rosa con sede in Via Vetrale n. 11 S. Cipriano Picentino SA – PIVA 03378850659 C.F: DRSPRZ71A25H703T, il presente incarico professionale disciplinato dai seguenti articoli ed accettato dal Professionista mediante sottoscrizione della presente lettera d'incarico:

#### 1) Oggetto dell'incarico:

a) **Perizia di stima analitica** da effettuarsi secondo lo schema allegato alla presente e contenente le seguenti caratteristiche: previo sopralluogo, analisi della provenienza, descrizione sommaria dell'immobile, vetustà, stato di manutenzione, descrizione catastale, consistenza e superficie commerciale, analisi del mercato e modalità di definizione del valore, analisi dei particolari costruttivi, citazione degli interventi manutentivi eseguiti o da fare, rappresentazione fotografica, situazione urbanistica e analisi della regolarità dell'immobile.

#### b) Immobile:

codice edificio 70340d - indirizzo Scale di Montesanto Napoli

per il quale si fornisce la seguente documentazione che è allegata alla presente: vincoli, inquadramento urbanistico, visure catastali, titolo di proprietà, planimetrie.

2) **Decorrenza e durata dell'incarico:** L'incarico decorre dalla sottoscrizione del presente documento e si intende conferito fino al **29 settembre 2017** data di conclusione della prestazione e consegna della perizia alla Borsa Immobiliare, in formato pdf e tre originali cartacei

3) **Compenso:** Per lo svolgimento delle prestazioni oggetto del presente incarico, al Professionista spettano il compenso previsto dal tariffario allegato, oltre IVA, CPA ed ogni altra spesa concordata e autorizzata, da corrispondersi, previa presentazione della relativa documentazione contabile entro 120 gg e comunque a ricezione del pagamento da parte della Napoli Servizi SpA.

4) **Riservatezza:** Il perito garantisce che le informazioni di cui all'incarico, con la mera eccezione di quelle per le quali possa dimostrare essere generalmente reperibili dal pubblico in maniera diversa, saranno tenute strettamente riservate e non dovranno essere in alcun modo utilizzate o divulgate per nessun proposito, che non sia per quello strettamente connesso all'espletamento dell'attività, e si impegna all'assoluta riservatezza circa i dati e le informazioni risultanti dalla stima effettuata.

Il legale rappresentante

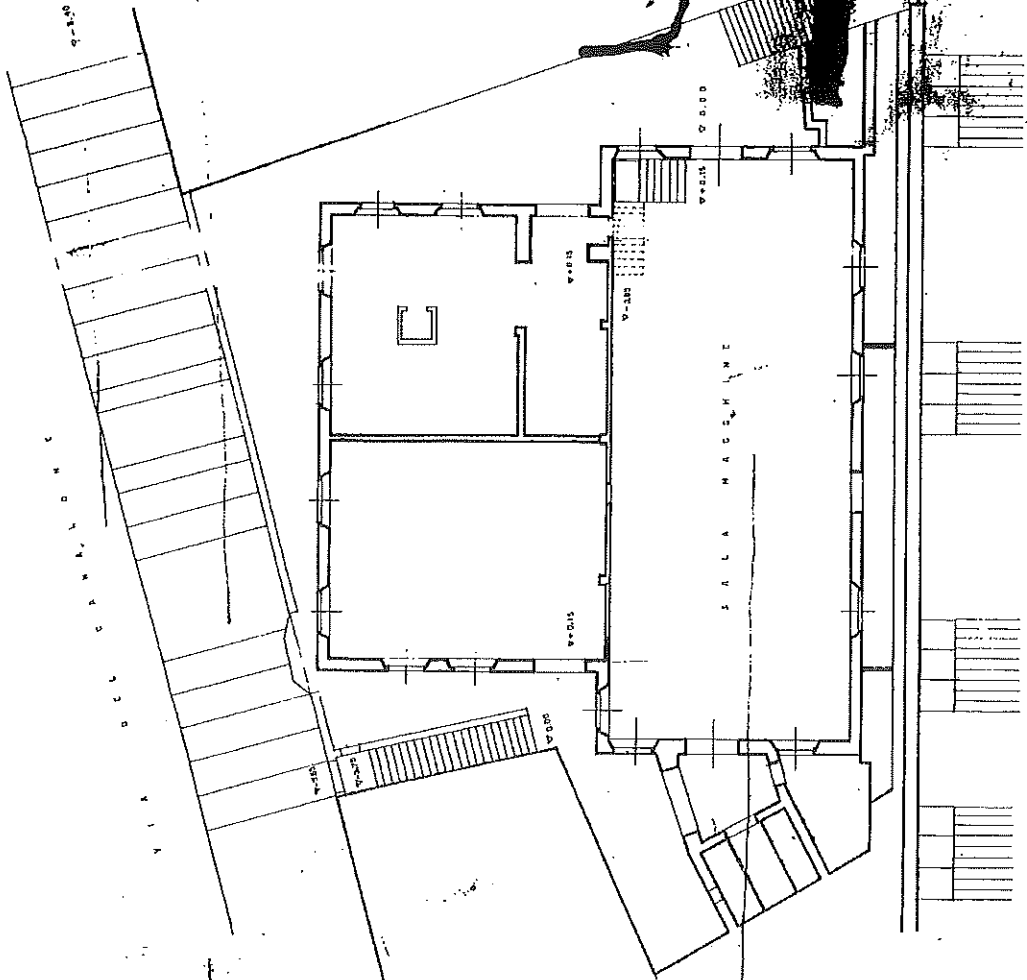
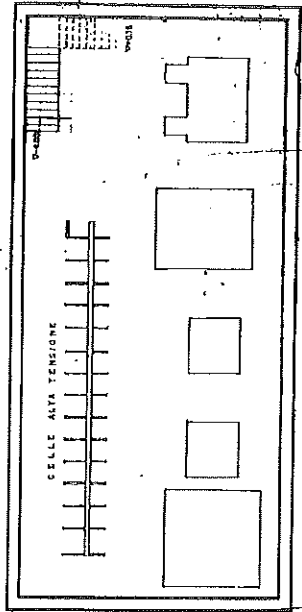
Borsa Immobiliare di Napoli S.r.l.  
Amministratore Unico







# PLANIMETRIE



SCALINATO

USCITA

SALA MACCHINE

USCITA

USCITA

USCITA

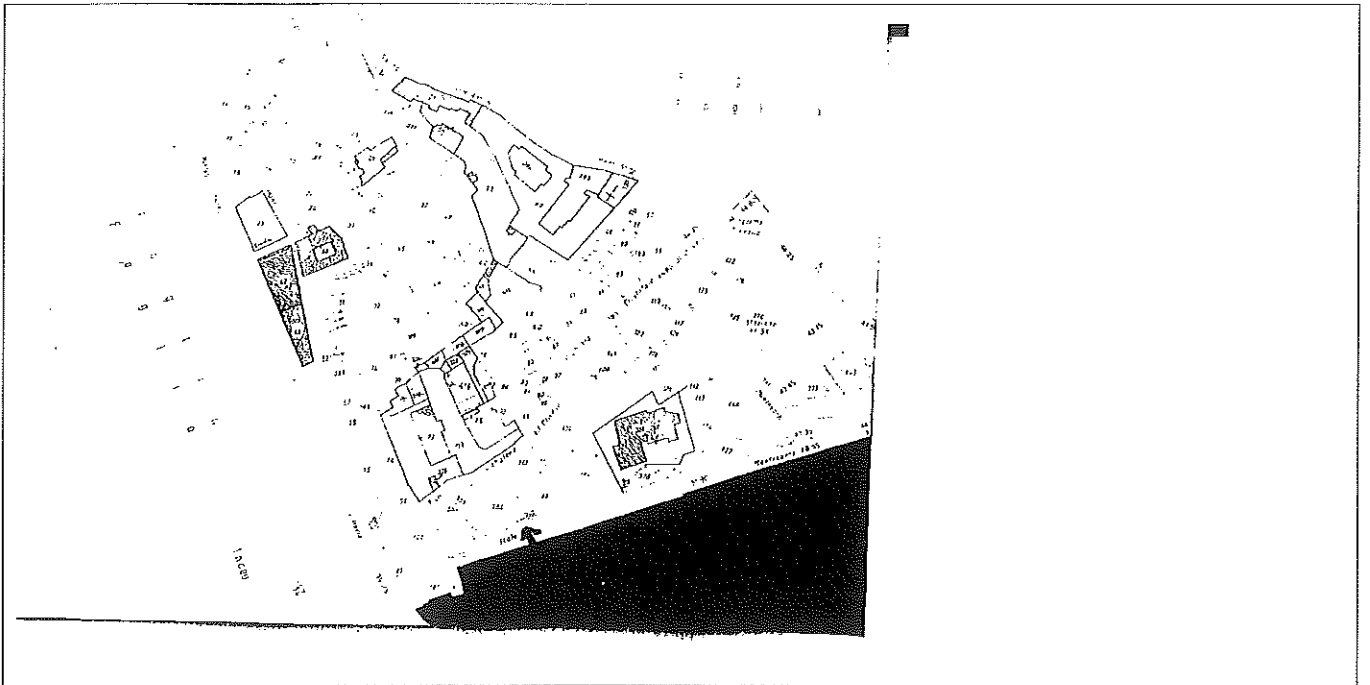
USCITA

USCITA

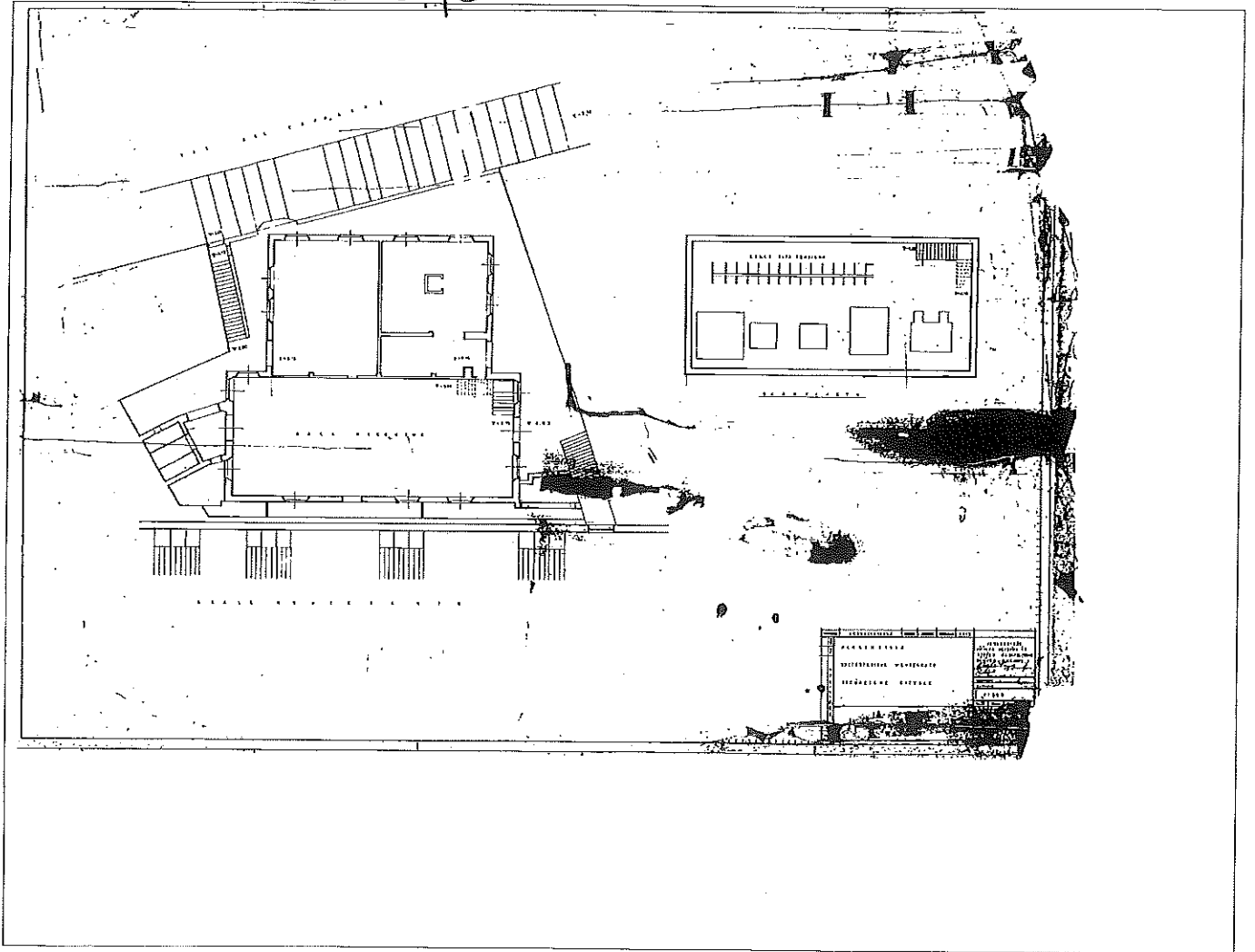
USCITA

USCITA

BU 70340D 001 / 1



703&0D001/2



# INQUADRAMENTO URBANISTICO

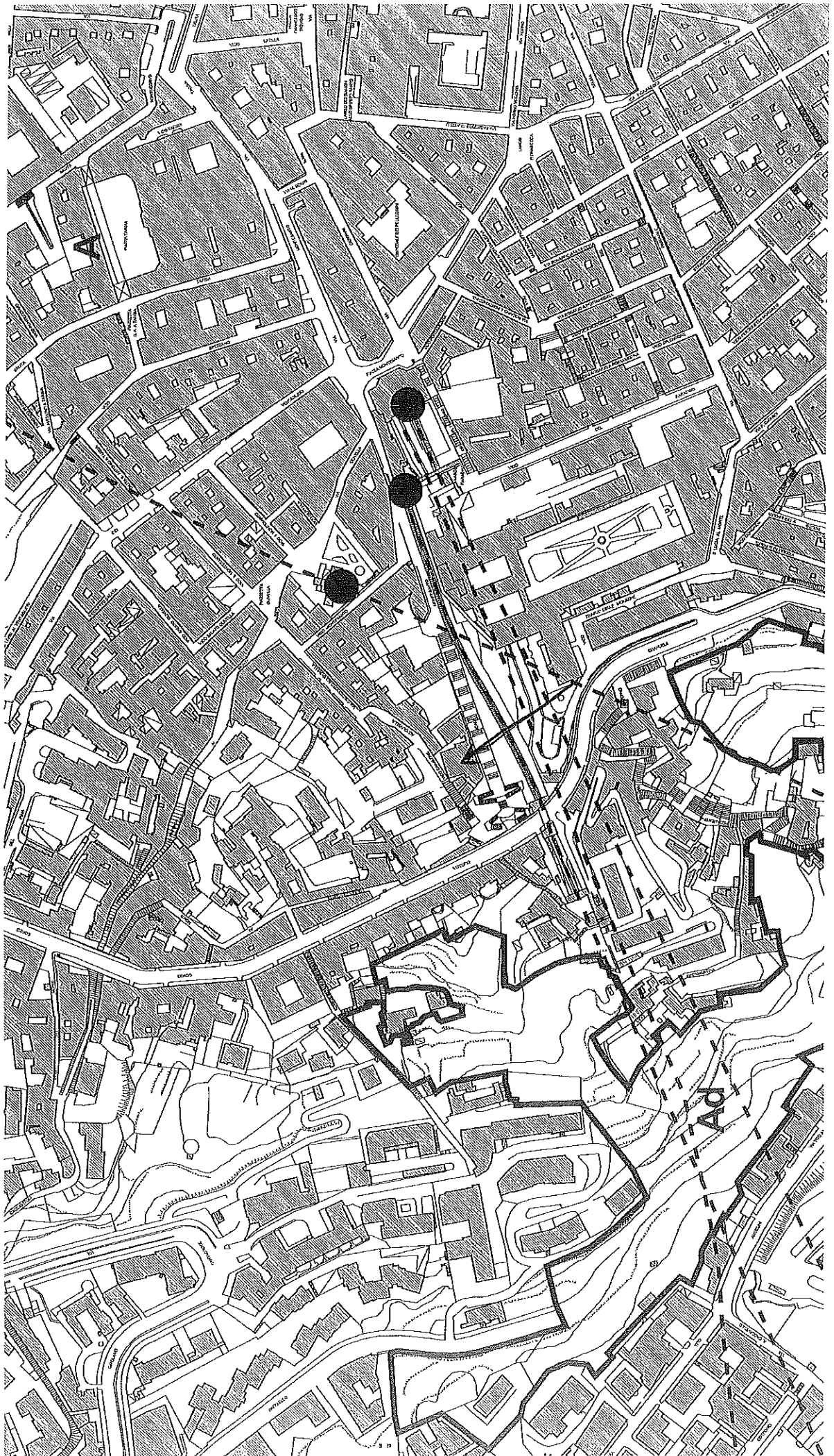
# Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale

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

## Norme d'attuazione testo coordinato

### Parte I

#### Disciplina generale





Indice  
Parte I - Disciplina generale

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

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

Art. 24 bis

(Barriere architettoniche e sensoriali)

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

Art. 25

(Classificazione delle zone di Prg)

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

zona A - Insediamenti di interesse storico

sottozona Aa - Strutture e manufatti isolati

sottozona Ab - Siti archeologici

sottozona Ac - Porto storico

sottozona Ad - Agricolo in centro storico

zona B - Agglomerati urbani di recente formazione

sottozona Ba - Edilizia d'impianto

sottozona Bb - Espansione recente

sottozona Bc - Porto di recente formazione

zona D - Insediamenti per la produzione di beni e servizi

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

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

sottozona Dc - Area attrezzata florovivaistica

zona E - Componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio

sottozona Ea - Aree agricole

sottozona Eb - Aree incolte

sottozona Ec - Aree boscate

sottozona Ed - Aree a verde ornamentale

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

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

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

territoriale

sottozona Fa1 - Aree agricole

sottozona Fa2 - Aree incolte

sottozona Fa3 - Aree boscate

sottozona Fa4 - Aree a verde ornamentale

sottozona Fa5 - Sito reale di Capodimonte

sottozona Fa6 - Rupi e costoni

sottozona Fb - Abitati nel parco

sottozona Fc - Parchi di nuovo impianto

sottozona Fd - Parco cimiteriale di Poggioreale

sottozona Fe - Strutture pubbliche o di uso pubblico e collettivo

sottozona Ff - Linee ferroviarie e nodi d'interscambio

sottozona Fg - Aeroporto esistente

sottozona Fh - Impianti tecnologici

zona G - Insediamenti urbani integrati.

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

#### Art. 26

(Zona A - Insediamenti di interesse storico)

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

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

sottozona Aa - Strutture e manufatti isolati

sottozona Ab - Siti archeologici

sottozona Ac - Porto storico

sottozona Ad - Agricolo in centro storico

#### Art. 27

(Sottozona Aa - strutture e manufatti isolati)

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

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

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

#### Art. 28

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

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

#### Art. 29

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

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

5. Il piano è redatto nel rispetto della normativa di zona e delle seguenti specificazioni:
- a) la dismissione di tutte le attrezzature e gli impianti riguardanti il traffico petrolifero per le quali si prevede una nuova localizzazione al di fuori del golfo di Napoli, previo accordo con la Regione Campania e le altre amministrazioni competenti. Nelle more della nuova localizzazione e per il tempo, a tal fine strettamente necessario, sono consentite trasformazioni orientate esclusivamente al miglioramento della sicurezza e dell'impatto ambientale.
  - b) la concentrazione di tutto il traffico dei passeggeri - crociere, traghetti, aliscafi - nell'area occidentale dell'ambito portuale, dismettendo lo scalo passeggeri di Mergellina che può essere in tal modo utilizzato come approdo per imbarcazioni da diporto, mediante un idoneo piano che comprenda anche la riqualificazione delle aree circostanti e prevedendo una sistemazione, compatibilmente con le esigenze del traffico commerciale e delle attività cantieristiche da riorganizzarsi nell'area orientale dell'ambito portuale, che consenta la costituzione di una interconnessione tra trasporto marittimo e trasporto ferroviario in corrispondenza con il nodo di interscambio di piazza Garibaldi, che include la stazione di porta dell'alta velocità.
  - c) la formazione, al limite occidentale dell'ambito portuale, di un approdo per imbarcazioni da diporto - valutando a tal fine l'utilizzazione del molo S. Vincenzo - valorizzando in tal modo l'apertura e la riqualificazione del piazzale portuale antistante piazza Municipio, che concorre a formare uno spazio pubblico monumentale pedonalizzato, dalla stazione marittima a piazza del Plebiscito;
  - d) la definizione degli accessi al porto e dei sistemi di collegamento con la città e con l'hinterland, in coerenza con il piano comunale dei trasporti;
  - e) la sistemazione delle aree in prossimità del confine orientale dell'ambito portuale secondo modalità compatibili con la riqualificazione che la presente variante prevede nelle aree immediatamente adiacenti, finalizzata a formare uno spazio per i giovani e il tempo libero, a migliorare i collegamenti tra il quartiere di S.Giovanni e la linea di costa, da riqualificare salvaguardandone il profilo naturale e valorizzando il patrimonio d'archeologia industriale, a cominciare da una idonea utilizzazione della centrale elettrica di Vigliena da dismettere.
  - f) la definizione delle caratteristiche degli immobili e delle preesistenze naturali esistenti in ambito portuale, in analogia alla classificazione tipologica di cui alla parte II della presente normativa, al fine della relativa previsione di modalità d'intervento e di utilizzazioni, non contrastante con le caratteristiche dell'eventuale valore storico e ambientale degli stessi immobili e preesistenze naturali.

#### Art. 30

##### (Sottozona Ad - Agricolo in centro storico)

1. La sottozona Ad identifica le parti del territorio che ricadono all'interno del perimetro del centro storico che comprendono le più rilevanti unità morfologiche connotate, nell'insieme, da sussistente prevalenza dello stato di natura o dell'utilizzazione a scopi culturali rispetto

all'urbanizzazione e all'edificazione.

2. Le porzioni del territorio ricadenti in tale zona comprendono i beni immobili qualificati di bellezza naturale, aventi valore paesistico, storico e ambientale nel loro complesso e, come tali, sottoposti a tutela improntata a integralità e globalità.

3. Tali aree sono assoggettate alla disciplina della sottozona Fa1 - Aree agricole riportata all'articolo 46 delle presenti norme d'attuazione, con esclusione del ricorso al comma 2 dell'art. 40, ivi richiamato.

#### Art. 31

##### (Zona B - Agglomerati urbani di recente formazione)

1. La zona B identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra.

2. La disciplina della zona B si applica con riferimento alle sottozone in cui essa si articola. Dette sottozone sono identificate in base ai loro caratteri distintivi prevalenti, e segnatamente:

sottozona Ba -Edilizia d'impianto;

sottozona Bb - Espansione recente;

sottozona Bc - porto di recente formazione.

3. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono disciplinate in riferimento alle singole sottozone, salvo quanto previsto dalla disciplina degli ambiti, di cui alla parte III delle presenti norme.

4. E' consentita la realizzazione di parcheggi secondo le tipologie e le modalità esecutive definite agli articoli 16, 17, 18 e 19.

#### Art. 32

##### (Sottozona Ba – Edilizia d'impianto)

1. La zona Ba identifica le parti di territorio formate per effetto d'iniziative urbanistiche pianificate, con particolare riferimento ai quartieri di edilizia residenziale pubblica.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili perseguono l'obiettivo della valorizzazione dell'impianto urbanistico e dei singoli edifici. Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, senza sostituzione. Gli interventi di sostituzione, secondo il progetto originario, sono ammessi al solo fine di migliorare la dotazione di attrezzature pubbliche.

3. Le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui alle lettere a), c) e d) dell'articolo 21. Il cambio delle destinazioni d'uso non è consentito dove comporti la presenza di attività commerciali al dettaglio con oltre 40 addetti.

#### Art. 33

##### (Sottozona Bb - Espansione recente)

1. La zona Bb identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra, fatta eccezione per i quartieri di cui al precedente articolo 32.

2. Sono ammessi, ove compatibili con la disciplina delle trasformazioni relative ai singoli edifici,

# VISURE CATASTALI



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2017

Data: 09/05/2017 - Ora: 14.33.45 Segue  
Visura n.: T252948 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI ( Codice: F839)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI Sez. Urb.: MON Foglio: 2 Particella: 364

## INTESTATO

1	ENTE AUTONOMO VOLTURNO CONCESSIONARIO DELL'AZIENDA TRAMVIARIA DEL COMUNE DI NAPOLI	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	--	------------------------------

## Unità immobiliare dal 13/12/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	MON	2	364		12	D/7					Euro 500,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/12/2013 protocollo n. NA0575235 in atti dal 13/12/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 138261.1/2013)
Indirizzo												
SCALA MONTESANTO n. 2 piano: T;												
Annotazioni												
di stadio: bonifica classamento anno 2013 - classamento cautelativo												

Mappali Terreni Correlati  
Sezione - Foglio 134 - Particella 109

## Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	MON	2	364		12	D/7						Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo												
SCALA MONTESANTO n. 2 piano: T;												
Notifica												
-												
								Partita	24455	Mod.58	-	





Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 09/05/2017 - Ora: 14.33.45 Fine

Visura n.: T252948 Pag: 2

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2017

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ENTE AUTONOMO VOLTURNO CONCESSIONARIO DELL'AZIENDA TRAMVIARIA DEL COMUNE DI NAPOLI l'impianto meccanografico del 30/06/1987		(1) Proprieta' per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



# TITOLO DI PROPRIETA'



COMUNE DI NAPOLI  
SERVIZIO PATRIMONIO E DEMANIO

## DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

n. 14 del 23/03/06

OGGETTO: restituzione al Comune di Napoli di beni immobili già conferiti in dotazione  
all'A.N.M.s.p.a.  
presa d'atto del verbale della riunione del 09.03.2006.



COMUNE DI NAPOLI  
SERVIZIO PATRIMONIO E DEMANIO

IL DIRIGENTE

PREMESSO

- che in data 09.03.2006 si è svolta, presso l'Assessorato al Patrimonio del Comune di Napoli, un'apposita riunione, il cui verbale si allega quale parte integrante del presente provvedimento, in occasione della quale è stata definita un'annosa questione relativa ai beni immobili a suo tempo conferiti in dotazione, dal Consiglio Comunale di Napoli, all'allora A.T.A.N - attualmente A.N.M s.p.a - e che poi, nel corso degli anni, hanno mutato destinazione, perdendo la connessione anche indiretta, con l'attività dell'Azienda, pur continuando ad essere gestiti dall'A.N.M., per cui il Comune di Napoli ne ha preteso, anche attraverso l'instaurazione di un contenzioso giudiziario, la restituzione nel proprio pieno possesso;
- che nel predetto verbale si dà atto delle ragioni per le quali la restituzione non comprende i cespiti specificati al punto m);
- che l'accordo raggiunto tra le due Amministrazioni prevede l'assunzione della gestione dei cespiti da parte della Romeo Gestioni s.p.a, con decorrenza dal 01.04.2006;
- che l'esecutività del predetto verbale, per quanto concerne l'Amministrazione Comunale, richiede che esso venga recepito con un provvedimento del competente Dirigente del Servizio Patrimonio e Demanio

DETERMINA

- assumere il verbale della riunione del 09.03.2006, tenutasi presso l'Assessorato al Patrimonio del Comune di Napoli, quale parte integrante del presente provvedimento e, per l'effetto, prendere atto che l'A.N.M s.p.a restituisce al Comune di Napoli tutti gli immobili elencati e descritti nell'allegato Verbale di Verifica Tecnica del 04 novembre 2005, ad eccezione dei due locali specificati al punto m) del citato verbale del 09.03.2006
- demandare alla Romeo Gestioni s.p.a la gestione tecnica ed amministrativa dei cespiti in questione, a decorrere dal 01.04.2006

IL DIRIGENTE  
(Dr. Giovanni ANNUNZIATA)

## VERBALE DI CONSEGNA DI BENI IMMOBILIARI

L'anno 2006, il giorno 09 del mese di marzo presso la sede dell'Assessorato al Patrimonio in Palazzo S. Giacomo in Napoli sono presenti:

- L'Arch. Ferdinando Balzamo, Assessore al Patrimonio del Comune di Napoli;
- Il Prof. Avv. Felice Laudadio, Presidente del Consiglio d'Amministrazione dell'Azienda Napoletana Mobilità Spa;

I costituiti, nelle rispettive qualità.

### PREMESSO

- a) che, con delibera n. 127 del 18/9/1947, il Consiglio Comunale di Napoli costituiva l'Azienda Tranvie e Autofilovie di Napoli (A.T.A.M.), cui affidava la gestione del servizio autofilotranviario per trasporto collettivo nella città di Napoli a tal fine conferendole in dotazione tutta la attività patrimoniali costituite da beni mobili e immobili già esistenti e in possesso del Comune;
- b) che, agli impianti inizialmente individuati, nel corso degli anni si è aggiunta la gestione di altri cespiti immobiliari, di proprietà del Comune, direttamente o indirettamente collegati all'esercizio, anche in ragione della loro contiguità fisica;
- c) che, con delibera del Consiglio Comunale n. 94 del 6/4/95, la suddetta A.T.A.M. è stata trasformata in Azienda speciale, con la denominazione di Azienda Napoletana Mobilità (A.N.M.) e ne è stato approvato lo Statuto;
- d) che con l'art.45 di detto Statuto è stato concesso ad A.N.M. in comodato il compendio patrimoniale, quale risultante dal conto consuntivo relativo all'anno 1995 e dalle variazioni intervenute nel corso dell'anno 1996, in attesa del formale conferimento dei beni;
- e) che, nel corso degli anni, alcuni di detti cespiti immobiliari hanno mutato la loro destinazione, perdendo la connessione, anche indiretta, con l'esercizio, pur continuando ad essere gestiti, di fatto, dall'A.N.M.
- f) che il Comune di Napoli, e per esso la Società Romeo, ha notificato ad A.N.M., in data 10/3/99, atto di citazione innanzi al Tribunale di Napoli chiedendo accertarsi e dichiararsi che alcune individuate unità immobiliari erano di proprietà di esso Comune che ne chiedeva la restituzione.

- gi) che, con nota 9711 del 13/9/98, A.N.M. ha trasmesso al Comune di Napoli l'inventario dei beni immobili gestiti, individuando, in comune accordo con tecnici comunali, quelli non connessi all'attività propria dell'azienda, ed ha sollecitato, con note successive, il trasferimento di detti beni al Comune;
- hi) che, con Decreto Commissariale prot. 155 del 30/3/2001, l'Azienda Speciale A.N.M. è stata trasformata in Azienda Napoletana Mobilità s.p.a. con conferimento ad essa dell'intero complesso aziendale dell'Azienda Speciale, così come risultante dall'ultimo bilancio di esercizio chiuso al 31/12/99, approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Azienda con delibera n. 22 del 13/7/2000;
- li) che fra il Comune di Napoli e l'A.N.M. s.p.a. si è raggiunta l'intesa di riconsegnare all'ente proprietario gli immobili non connessi all'esercizio, trasferendone allo stesso la gestione, finora curata dall'A.N.M.;
- lj) che l'intesa riguarda solo gli immobili gestiti dall'A.N.M. e, pertanto, non si estende a quelli la cui gestione è stata nel frattempo trasferita, d'intesa con il Comune di Napoli, a Metronapoli Spa, come si evince dalla nota del Dipartimento Programmazione e Infrastrutture del Comune di Napoli n°311 del 22/03/2001;
- ki) che, a tal fine, tecnici dell'A.N.M., del Comune di Napoli e della Romeo Gestioni Spa hanno effettuato una ricognizione di detti immobili, volta alla loro migliore individuazione e alla verifica del loro stato;
- li) che, a seguito delle indagini svolte, detti tecnici hanno redatto in data 4 novembre 2005 "Verbale di Verifica Tecnica", che viene allegato al presente atto e ne forma parte integrante;
- mi) che nella more della stipula del presente verbale, in relazione all'approvazione da parte del Comune di Napoli - Direzione Centrale V - Infrastrutture (giusta nota prot. 1491 del 16 dicembre 2005) di un progetto diretto, tra l'altro, a ripristinare due linee filoviarie, attualmente esercite con autobus, nelle zone del Vomero (linea 47) e di Capodimonte - Zona Ospedaliera (linea 84), è emersa l'esigenza per ANM di utilizzare, per la realizzazione di sottostazioni elettriche di alimentazione, i due locali siti in Via Verrotti 3 e in Vicolo Carafocchiale 9 (rispettivamente denominati SSE Arenella e SSE Tondo, e riportati nel verbale di cui alla precedente istanza li che precede ai punti 7 e 9),

Tutto ciò premesso, e tale premessa forma parte integrante del presente atto, le parti come sopra individuate, convergono quanto segue:

FATTI

- 1) L'A.N.M. Spa restituisce al Comune di Napoli tutti gli immobili elencati e descritti nell'allegato Verbale di Verifica Tecnica del 4 novembre 2005, eccezion fatta per i due locali di cui alla lettera m) della premessa. La restituzione avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano e con tutti i rapporti attivi e passivi allo stato sussistenti.
  - 2) Il Comune di Napoli accetta la restituzione degli stessi immobili di cui al punto 1) che precede, così come si trovano in punto di fatto e con tutti i rapporti attivi e passivi esistenti, facendosi carico dalla data del presente verbale di tutti gli oneri di gestione e manutenzione, ordinaria e straordinaria.
  - 3) L'A.N.M. Spa provvederà a informare di quanto innanzi gli occupanti gli immobili in questione, con invito anche a corrispondere, a decorrere dal giorno 01/04/2006, i canoni e le eventuali voci accessorie al Comune di Napoli e, per lo stesso, alla Romeo Gestioni Spa, che assumerà la gestione del patrimonio in questione.
  - 4) La disciplina e la gestione delle parti degli immobili che - come precisato nell'allegato Verbale di Verifica Tecnica - resteranno d'uso anche dell'A.N.M. saranno regolate dai regolamenti condominiali, ove esistenti, ovvero dalle norme di legge in materia.
  - 5) Il Comune di Napoli provvederà a richiedere la voltura a proprio favore, ovvero a favore della Romeo Gestioni Spa, delle forniture di servizi oggi in capo ad A.N.M. ed eseguite negli immobili trasferiti. I corrispettivi che saranno fatturati dall'impresa fornitrice all'A.N.M. per consumi effettuati dalla data del presente verbale sino alla data delle volture saranno addebitati dall'A.N.M. al Comune di Napoli.
  - 6) Per una totale definizione di tutti i rapporti con il Comune di Napoli relativamente ai soli immobili trasferiti e di cui al punto 1), l'A.N.M. Spa provvederà ad accreditare al Comune la somma di euro 244.300,61 oltre IVA, che rappresenta la differenza tra l'importo complessivo dei canoni incassati (euro 31.12.2005) per gli immobili in questione (euro 373.030,35) decurtato dell'importo relativo ai canoni non riscossi (euro 23.014,46) ed il costo dei lavori di manutenzione eseguiti da ANM a proprie spese sugli stessi (euro 105.714,46).
  - 7) L'A.N.M. trasferirà al Comune di Napoli, entro due mesi dalla data del presente verbale, tutta la corrispondenza e documentazione di cui dispone per consentire di avviare, a cura e spese dello stesso Comune, azioni legali nei confronti di conduttori morosi, ovvero per dare continuità ad azioni giudiziali già avviate.
  - 8) L'A.N.M. s'impegna ad estinguere, nei tempi tecnici strettamente necessari, le procedure esecutive promosse in suo danno con pignoramento presso i conduttori di alcuni immobili e a riconoscere direttamente al Comune le somme che successivamente al presente verbale saranno versate dai terzi pignorati in esecuzione delle ordinanze di assegnazione emesse.
  - 9) Il Comune di Napoli, l'A.N.M. e la Romeo Gestioni Spa hanno preso atto che e
- risultano meno la materia del contendere del giudizio promosso con atto n. \_\_\_\_\_



citazione richiamato in premessa. Resta inteso, pertanto, che si prevederà la cancellazione di tale giudizio per inattività e con compensazione delle spese legali.

10) L'A.N.M. e il Comune di Napoli s'impegnano a regolamentare eventuali aspetti non previsti nel presente Verbale nello spirito di solidarietà e collaborazione che ha sempre contraddistinto i loro rapporti.

11) L'A.N.M. e il Comune di Napoli danno atto che alla redazione del presente verbale hanno partecipato, il Dott. Giovanni Annunziata, Direttore del Servizio Patrimonio del Comune di Napoli, l'Ing. Renato Muratore e l'Ing. Raffaele Vinciguerra, rispettivamente Direttore Generale e Responsabile dell'Unità Impianti e Manutenzione dell'Azienda Napoletana Mobilità Spa.

Del che è verbale, letto confermato e sottoscritto.

L'Assessore al Patrimonio  
del Comune di Napoli  
Arch. Ferdinando Balzano

Il Presidente del C.d.A.  
dell'A.N.M. Spa  
Prof. Avv. Felice Laudadio

Il Direttore del Servizio Patrimonio  
del Comune di Napoli  
Dott. Giovanni Annunziata

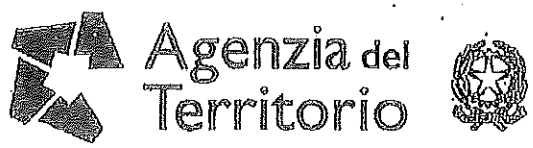
Il Direttore Generale  
dell'A.N.M. Spa  
Ing. Renato Muratore

Il Responsabile Unità IMA  
dell'A.N.M. Spa  
Ing. Raffaele Vinciguerra

Sono allegati al presente verbale, formandone parte integrante, i seguenti documenti:

- verbale di verifica tecnica del 4/11/2005;
- nota del Dip.to Programmazione e Infrastrutture del Comune di Napoli n. 87 del 22/05/2004;
- nota della Direzione Centrale V-Infrastrutture n. 491 del 11/10/2004;
- nota A.N.M. SpA n. 1105 del 7/11/2004 riguardante il conteggio degli importi (cfr. al punto 6) del presente verbale);

20570P



### Ufficio Provinciale di Napoli

Reparto II - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione Napoli 3  
Napoli - Via Diaz, 11 - cap. 80134 - Tel. 081-4281300

Il sottoscritto **Conservatore**

**RILASCIA** la **FOTOCOPIA** della seguente formalità,

richiesta con la domanda riprodotta in calce, qui pubblicata :

ai numeri : RG. 14975 RP. 11518 In data : 07.08.1928

La presente fotocopia, composta di N° 12 (bolli) facciate

Si rilascia al richiedente, in carta **BOLLATA** per tutti gli usi consentiti,

ovvero : in carta ~~LIBERA~~ (giusta legge.....)

**SPECIFICA DEI TRIBUTI :**

Imposta di Bollo (in domanda).....€ (Euro)	<u>14,62</u>
Imposta di Bollo (al rilascio).....€ (Euro)	<u>43,86</u>
Tassa Ipotecaria (in domanda).....€ (Euro)	<u>10,00</u>
<b>TOTALE € (Euro)</b>	<u>68,48</u>

Preso in carico al n° 80024 del Mod. 70 in data 23.03.2011

Scaricato al n° 87649/1 del Mod. 70 in data 30.03.2011

per Il Conservatore (Dr. A. Fiore)  
**IL GERENTE**  
*Giàfranco Parisi*



**Agenzia del Territorio**



**UFFICIO PROVINCIALE DI NAPOLI  
SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE  
DI - NAPOLI 3  
RICHIESTA DI CERTIFICATO  
o di RILASCIO DI COPIA**

25/12/2011  
NUMERO  
80026

PAG.

TIPO RICHIESTA

CERTIFICATO GENERALE  
(COMPILARE LA SEZIONE DEI DATI RELATIVI AL SOGGETTO)

CERTIFICATO SPECIALE  
(COMPILARE LA SEZIONE DEI DATI RELATIVI AL SOGGETTO ED AGLI IMMOBILI)

RILASCIO DI COPIA  
(COMPILARE LA SEZIONE DEI DATI RELATIVI ALLA FORMALITA')

IN CARTA SEMPLICE  
 IN CARTA BOLLATA

ATTENZIONE: Il presente formulario, in quanto a i dati del registro immobiliare, può contenere dati personali anche di natura sensibile e giuridicamente tutelati a norma del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196. L'uso improprio o eccessivo di dette informazioni è punibile ai sensi di legge.

RELATIVAMENTE ALLE SEGUENTI FORMALITÀ

A PARTIRE DAL  
GIORNO MESE ANNO  
GIORNO MESE ANNO  
A TUTTO IL

TRASCRIZIONI  A FAVORE  CONTRO  
ISCRIZIONI  A FAVORE  CONTRO  
PRIVILEGI  A FAVORE  CONTRO

DATI RELATIVI AL SOGGETTO

COGNOME		NOME			SESSO	
GIORNO	DATA DI NASCITA MESE ANNO	COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA	PROV. (a)	CODICE FISCALE		
OVVERO DENOMINAZIONE o RAGIONE SOCIALE						
SEDE		PROV.		CODICE FISCALE		

DATI DESCRITTIVI DEGLI IMMOBILI

N.	COMUNE	PROV.	TIPO DI CATASTO (b)	SEZIONE	MAPPA			DENUNCIA DI ACCATASTAMENTO	
					FOGLIO	PARTIC.	SUB.	NUMERO	ANNO

DATI RELATIVI ALLA FORMALITÀ

TIPO	ANNO E NUMERO DI REGISTRO PARTICOLARE	NUMERO DI COPIE
TRASCRIZIONE	7/8/1928 17975/11518	UNA

DATI RELATIVI AL RICHIEDENTE

COGNOME E NOME <b>TRONBETTA Fulvio</b>	COMUNE <b>NAPOLI</b>	CODICE FISCALE <b>TRMFLV58R31F839D</b>
INDIRIZZO <b>VIA CONSALVO 99</b>	FIRMA <i>Fulvio Tronbetta</i>	

ALL' ATTO DELLA RICHIESTA

IMPOSTA DI BOLLO  
TASSA IPOTECARIA:  
- richiesta di stato o certificato  
- richiesta di copia di nota o titolo

14.61  
10.04  
TOTALE € 24.65

PARTE RISERVATA ALL'UFFICIO

REGISTRAZIONE A PROTOCOLLO:

80026 25/12

ALL' ATTO DEL RILASCIO

IMPOSTA DI BOLLO  
TASSA IPOTECARIA:  
- Nota visionata dall'ufficio n. ....

TOTALE € .....

REGISTRAZIONE A PROTOCOLLO:

N° ..... DEL .....

TOTALE GENERALE € .....

Includere la sigla automobilistica - Per gli stati esteri indicare EE.



pubb. di Napoli, del 20 febbra  
1916, pubblicandovi anche il 18 Marz  
1916, ripetendovi a Napoli appon  
to per il proprio archivio, e quindi  
N. 7735. Medante l'III. del 1919 e 19  
accettandovi con atto per Napoli (C  
Municipale de' Rioni del 6 agosto 19  
Settim. VI), ripetendovi il 11. agosto  
1921 N. 1762, volendo il 15. luglio  
1921 N. 1762, e 1921 N. 1762, e 1921  
ottobre 1921 N. 19239.  
Con cui furono dichiarate le  
beni e i diritti di cui si tratta, e  
invece di Napoli, da allora in  
avanti, e in particolare, da  
beni e diritti di cui si tratta, e  
del 1918, e quindi dichiarate  
accettandovi con atto di proprietà  
Comune di Napoli, in rapporto  
della Giunta Comunale  
e seguenti, e quindi, invece di  
primario, e per il detto, e in  
and della medesima, e in  
Napoli, e per il detto, e in  
Napoli, e per il detto, e in











Alta Scuola di San Sisto (v. supra) rinvenuta  
in un'urna di porcellana, rinvenuta a  
Nepesina, terracina di forma  
quadrata con 38. Mappa N. 1070  
cartella N. 2282. In Genova a Genova  
D. Cetera con otto, viaggio N. 1076  
rinvenuta a. 1800.

Alta Scuola di Genova fabbricata a  
una officina ed a un'officina capo de  
frutti di Genova. Terracina vari  
D. Terracina vari, rinvenuta  
presso San Sisto. Mappa N. 100 e. in  
rinvenuta a. 1800.

Alta Scuola è per rinvenuta in piedi  
nel (a) terra rinvenuta di Napoli. Terracina  
rinvenuta in terra di terra rinvenuta,  
partita 1817. Terracina (vari) folio 10  
N. 281 rinvenuta rinvenuta a. 1802  
e cartone 23 rinvenuta a. 1803.

Alta Scuola San Sisto (v. supra) rinvenuta  
Alta Scuola rinvenuta rinvenuta N. 3. S. 107.  
Alta Scuola a una di deposito, rinvenuta,  
rinvenuta di terra rinvenuta rinvenuta di terra  
rinvenuta vari a. 1800 di ufficio a di un  
rinvenuta rinvenuta, terra vari terracina.

10600G

comp. Lettera a della Via Bernar  
Cannesi N. 1

di politica costituzionale da cui  
spunta di qui il nuovo, Via Bernar  
Cannesi Giuseppe d'indignie del  
tore transitorio costituzionale da  
varie Termini.

Quelli della capitale compiaciuti  
Canti h. Via Bernard Cannesi  
Via Bern della Vigna, Piazza S. Maria  
la Terra Via, sp. d'indignie di altri  
proprietà, con varie importanti  
dato nel modo che segue:

Legione S. Carlo all'Orto al  
di S. Pietro. Ministero del Commercio  
Napoli, rappresentata da  
Car. Alberto, partito N. 119

Via Bernard Cannesi N. 3. E. 79  
con sede di un ufficio e locali della  
dignità e servizi del Comando  
Cannesi S. Maria S. Maria, prima  
in S. Maria S. Maria, seconda  
Canti N. 35. 18 = 21 e 26  
partito N. 16300.

Via Bernard Cannesi 1 comp. d'

Don Giovanni: vari del, mappa  
impugnabile L. 1872. 10  
Don Bernardino: vari del  
fabbro con vari primi primi in  
via grande, mappa 27/572. 2487/1  
impugnabile L. 1872  
Don Bernardino: vari del N. 9. Esp. 1.  
con per averlo e ripartire in 2/3  
tra l'altre: Montecaldina, con  
vari: Montecaldina. Mappa 27/572. 2487/1  
impugnabile due tempi, ai sensi del Reg.  
decreti tenuto al corso del 1872. N. 5067  
di Torino) Montecaldina:  
Una fattoria con acqua dal vic.  
Canale all'Orto di Montecaldina  
La mappa in allegato. Invece di Montecaldina  
da una scaturita e da un terra,  
con formante una sottopancia per  
la trasfusione e distribuzione  
di acqua elettrica. Confini con  
il vic. Canale, la scaturita del  
le scale di Montecaldina e giardino  
di altri proprietà. E ripartite  
in 2/3 nel modo che segue:  
Canale all'Orto di Montecaldina

10340D

sancto semp[er] numero. Officium  
Craepinatum et litterarum (artibus  
prohibentibus). Potestatem  
vero tenentur vni ad Regem  
Mortuariorum, Majus 2318  
vniq[ue] in p[ro]prietate ad eum  
Regis decretis 30. diebus 1700  
numero 1069. In citato  
et ad M[un]icipalitatem

7

