

RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

Stima cod. Fascicolo 11



Committente: Comune di Napoli

Ubicazione del bene: Via Toledo 348, Napoli

Valutatore: Pasquale Romano

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

Data: 12/10/2017

Agente Immobiliare: Pasquale Romano CCIAA Napoli REA 895041

Data del sopralluogo: 27/09/2017

Committente: Comune di Napoli **Indirizzo:** Palazzo San Giacomo, Piazza Municipio - Napoli

Proprietà: Comune di Napoli

Ubicazione immobile: Via Toledo 348, Napoli

Conferimento di incarico

L'incarico è stato conferito alla Borsa Immobiliare di Napoli S.r.l. dalla Napoli servizi S.p.A., per la valutazione degli immobili del Comune di Napoli. A SUA Volta la Borsa Immobiliare di Napoli S.r.l. conferiva al sottoscritto Pasquale Romano (accreditato presso la stessa Borsa Immobiliare di Napoli S.r.l.) lo svolgimento delle operazioni peritali di stima (vedi lettera di incarico allegata).

Quesito

Determinazione del valore economico dell'immobile in oggetto.

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 a Comune di Napoli, a questi pervenuto per subentro alla Regione (visionato ed inserito nella documentazione fornita).

Confini

L'unità immobiliare confina con pianerottolo condominiale, Via Toledo, Via Pasquale Galluppi a nord, e appartamento al IV piano.

Estremi Catastali

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, foglio 4 part. n. 241 sub. 22., indirizzo Via Toledo 348, piano III, zona censuaria 12, categ. A/2 classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 1.124,58
La planimetria catastale è rispondente allo stato dei luoghi.

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

Vincoli

Palazzo Cavalcanti è tutelato dal D.Lgs.42 del 22/01/2004 (ex L. 1089/1939 art. 71 e L. 364/1909 art. 5).

Regolarità urbanistica

Zona A

L'immobile è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967 essendo un palazzo storico del '700.

Contesto di zona

L'immobile ricade nel Comune di Napoli e rientra nella municipalità Montecalvario – M2, presenta l'ingresso e la facciata principale ad est sulla Via Toledo al civico 348 ed è confinante con proprietà aliena, con Vico Pasquale Galluppi a nord e con Vico lungo del gelso ad ovest.

Il fabbricato è situato in zona storica, ad elevata attitudine commerciale, in un'area semipedonale. Il contesto in cui rientra l'edificio è ad alta concentrazione residenziale, commerciale e terziaria con un discreto indice di richiesta immobiliare.

Descrizione immobile

L'immobile è ubicato nel Comune di Napoli, loc Montecalvario, alla Via Toledo 348 in una zona centrale, fa parte di un fabbricato inserito nella cortina prospettica di via Toledo, nelle immediate vicinanze del quale transitano le principali linee di trasporto pubblico urbano che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città, quali linea metropolitana, linea autobus, funicolare e trasporto taxi.

La viabilità non è agevole in quanto trattasi di area semipedonale.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è in pessime condizioni (vedi foto allegate), ne è confermata la presenza di ponteggi posti a protezione del passaggio pedonale sulla Via Toledo, a causa di crolli e distacchi di calcinacci. Nella fattispecie, l'unità immobiliare oggetto di analisi, a sua volta, versa in condizioni disastrose (vedi foto allegate).

Palazzo Cavalcanti è un palazzo monumentale eretto nel Settecento su commissione del marchese Angelo Cavalcanti che diede l'incarico a Mario



Gioffredo. Nell'Ottocento venne sopraelevato di un ulteriore piano e, dal 1945 al 1980, divenne casa di riposo.

Nel 1981 fu annesso alla proprietà comunale e fu oggetto di un restauro conservativo progettato da un noto studio di architettura napoletano (Vulcanica architettura).

L'opera è in stile neoclassico e si eleva su cinque piani originari e corte all'interno.

La facciata è scandita da lesene composite in ordine gigante che inquadrano le colonne di finestre del primo e secondo piano. Quelle del primo piano hanno una decorazione con timpano arcuato e finestra centrale posta in una nicchia decorata a stucco; inoltre è presente una lunga balconata che corre per tutta la lunghezza della facciata. Le finestre del secondo piano hanno una decorazione più semplice. Di notevole bellezza è il portale decorato con colonne doriche poggiate su un basamento in piperno.

La scala del cortile che corre lungo la facciata del cortile è articolata su tre lati coperti da volte ribassate; la rampa centrale è impostata su tre ballatoi di riposo e due rampe più piccole.

Nell'interno ci sono decorazioni in stile neoclassico.

Durante il sopralluogo si sono riscontrati dissesti e lesioni strutturali alle murature ed ai solai, distacco di controsoffittature, scollamento di pavimentazioni. A conferma del dissesto strutturale delle murature portanti si sono individuate alcune biffe posizionate in vari ambienti della casa. Inoltre grazie al distacco di alcune controsoffittature sono venute alla luce alcune travi in acciaio per il rinforzo dei solai lignei soprastanti.

Caratteri tipologici dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è sviluppata lungo l'asse est/ovest e presenta un affaccio diretto sulla Via Toledo ad est attraverso una coppia di finestre. L'illuminazione complessiva è buona, data la presenza di punti luce sul fronte longitudinale a nord, oltre ad un affaccio sul cortile interno del palazzo. I vani sono di discrete dimensioni con un'altezza variabile dai 3,00 m e i 3,20 m.

Conservazione

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare appare disastroso, sia per quanto riguarda la sua complessità che nelle singole parti e impianti, necessita assolutamente di interventi di manutenzione straordinaria attraverso:

- *Consolidamento dei solai*
- *Intervento di cuci e scuci alle murature portanti*
- *Chiodature*
- *Ammorsamento cantonali*
- *Ripresa di intonaci*
- *Rifacimento di tutte le finiture (pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, controsoffitti etc.)*
- *Recupero di infissi in legno*
- *Rifacimento di infissi interni ed esterni*
- *Rifacimento di tutti gli impianti*



PROFILO TECNICO

Impianti tecnologici e finiture

L'edificio è dotato dei seguenti impianti:

- Ascensore
- Illuminazione aree comuni
- citofoni

L'unità immobiliare, dal committente non viene certificata per quanto riguarda gli impianti a causa del pessimo e vetusto stato in cui versa.

L'unità immobiliare non è dotata di finiture accettabili a causa del disastroso stato in cui versa.

Il bene immobiliare non è dotato dell'Attestato di certificazione energetica (ACE).

Determinazione della superficie commerciale

Per quanto riguarda la superficie dell'immobile, dopo aver accertato lo stato dei luoghi ed aver verificato le misurazioni degli ambienti con misuratore elettronico, si è calcolata una superficie commerciale pari a:

Si sottolinea che la visura catastale aggiornata (vedi allegati) riporta una consistenza di 6,5 vani per una superficie lorda pari a 158 mq.

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

Per il computo della superficie commerciale, dell'immobile destinato ad uso residenziale, si è considerato:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali pari a 145,68 mq

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

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



Tabella

Descrizione ambienti	Superficie rilevata Mq	Coefficiente applicato	Superficie parametrata Mq
Superfici calpestabili + pareti divisorie interne non portanti	128,60	100%	128,60
superfici pareti portanti interne e perimetrali	34,15	50%	17,068
Totale sup. commerciale			145,68

Totale sup. commerciale mq 145,68

Metodo di valutazione

In relazione al quesito posto dal Committente e alla tipologia immobiliare di cui si tratta si è scelto di procedere con una Valutazione comparativa per attribuire all'immobile 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 (4.000,00 €/mq), nonché dell'esperienza acquisita nel corso dell'attività professionale di Agente Immobiliare, considerando tutti i coefficienti incrementativi/decrementativi relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, compreso il necessario consolidamento strutturale ed i lavori di rifacimento dell'intero appartamento. Si è ottenuto così il valore/mq pari a 2.300,00 €/mq. Quest'ultimo valore, moltiplicato per la superficie commerciale sopra ricavata, produrrà il valore dell'unità immobiliare.

Pertanto, per determinare il valore dell'immobile in oggetto, si è ritenuta necessaria un'indagine preliminare sulle quotazioni a metro quadrato di immobili simili per categoria, posizione urbana e per caratteristiche edilizie, atte a determinare la quotazione specifica dell'immobile oggetto di perizia.

Primo valore comparativo

Compravendita immobile sito in stessa zona – Via Toledo, categoria A/2, 107 mq circa (da non ristrutturare).

Prezzo € 300.000,00.

Secondo valore comparativo

Compravendita immobile sito in stessa zona – Via Toledo 413, piano III, categoria A/2, 400 mq circa (da ristrutturare), Vicolato dal D.Lgs.42 del



22/01/2004 (ex L. 1089/1939 art. 71 e L. 364/1909 art. 5). Prezzo € 700.000,00.

Terzo valore comparativo

Al fine di approfondire l'analisi in corso e a dimostrazione della congruità dei parametri di confronto, si riporta di seguito una scheda riepilogativa della quotazione immobiliare estratta dalla Banca dati delle quotazioni immobiliare dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Home | Contatti | Mappa del sito | RSS | English | Area Riservata

Cerca: Vai | Seguici su: Facebook, Twitter, YouTube

L'Agenzia | Il tuo profilo fiscale | Cosa devi fare | Strumenti | **Documentazione** | Servizi online

Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI
 Comune: NAPOLI
 Fascia/zona: Centrale/P.ZZA PLEBISCITO, MUNICIPIO, POSTA CENTRALE, VIA TOLEDO
 Codice di zona: B13
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2900	4400	L	6,6	9,9	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2050	3100	L	5,2	7,7	N
Abitazioni signorili	NORMALE	3400	5200	L	7,7	11,7	N
Autorimessa	NORMALE	1800	2700	L	6	9	N
Box	NORMALE	2500	3800	L	9,4	14,2	N
Posti auto coperti	NORMALE	1600	2400	L	6	9	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1100	1700	L	4,2	6,3	L

Calcolo

valore unitario di stima (2.300,00 €/mq) x superficie commerciale (145,68 mq) = **più probabile valore corrente di mercato 335.064,00 Euro in c.t. 335.000,00 Euro.**

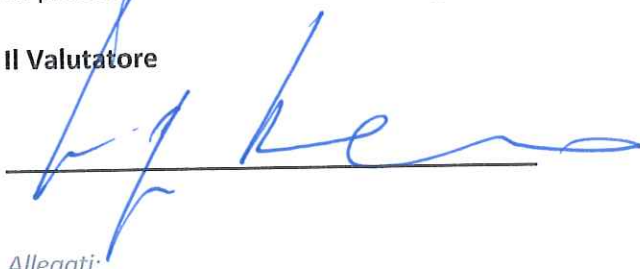
Conclusioni

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

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

La presente valutazione è riferita al giorno 13/10/2017.

Il Valutatore



Allegati:

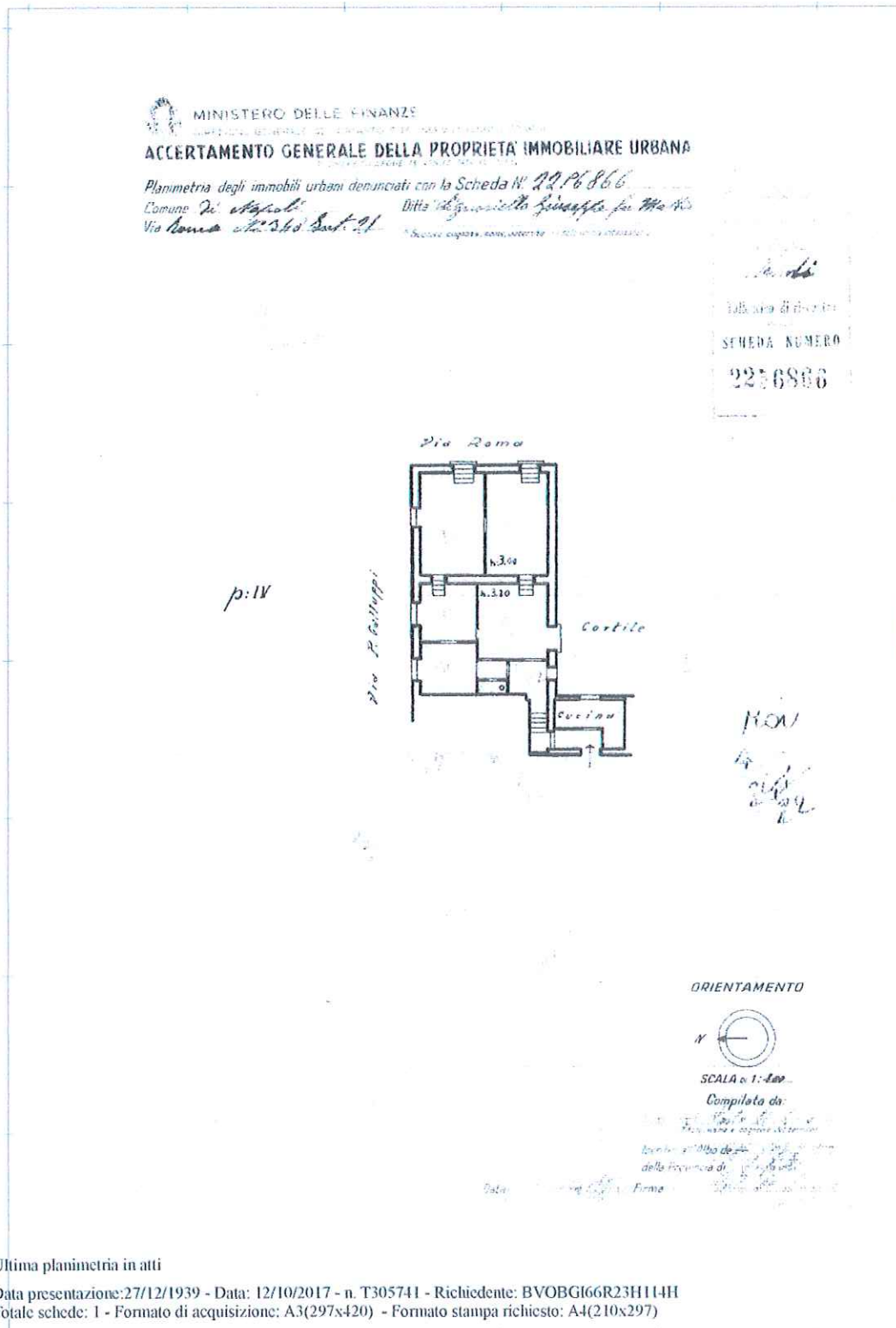
- Planimetria (catastali e non)
- estratto del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli
- visura Catastale
- Fotografie

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.

PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 27/12/1939 - Data: 12/10/2017 - n. T305741 - Richiedente: BVOBGI66R23H114H

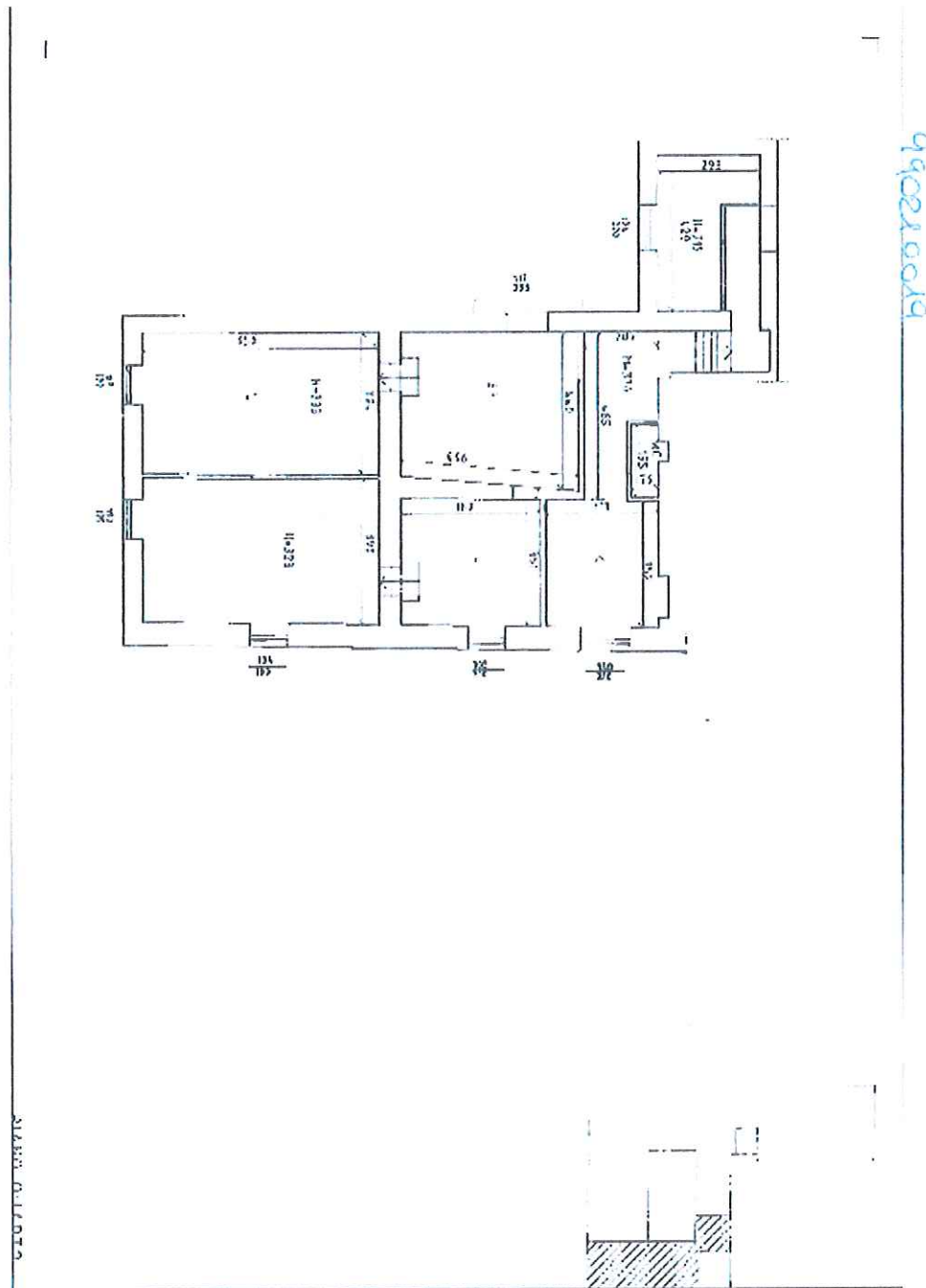


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/10/2017 - Comune di NAPOLI (F839) - < Sez. Urb.: MON - Foglio: 4 - Particella: 241 - Subalterno: 22 >
 VIA TOLEDO n. 384 piano: 5;

Ultima planimetria in atti
 Data presentazione: 27/12/1939 - Data: 12/10/2017 - n. T305741 - Richiedente: BVOBGI66R23H114H
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

[Handwritten signature]

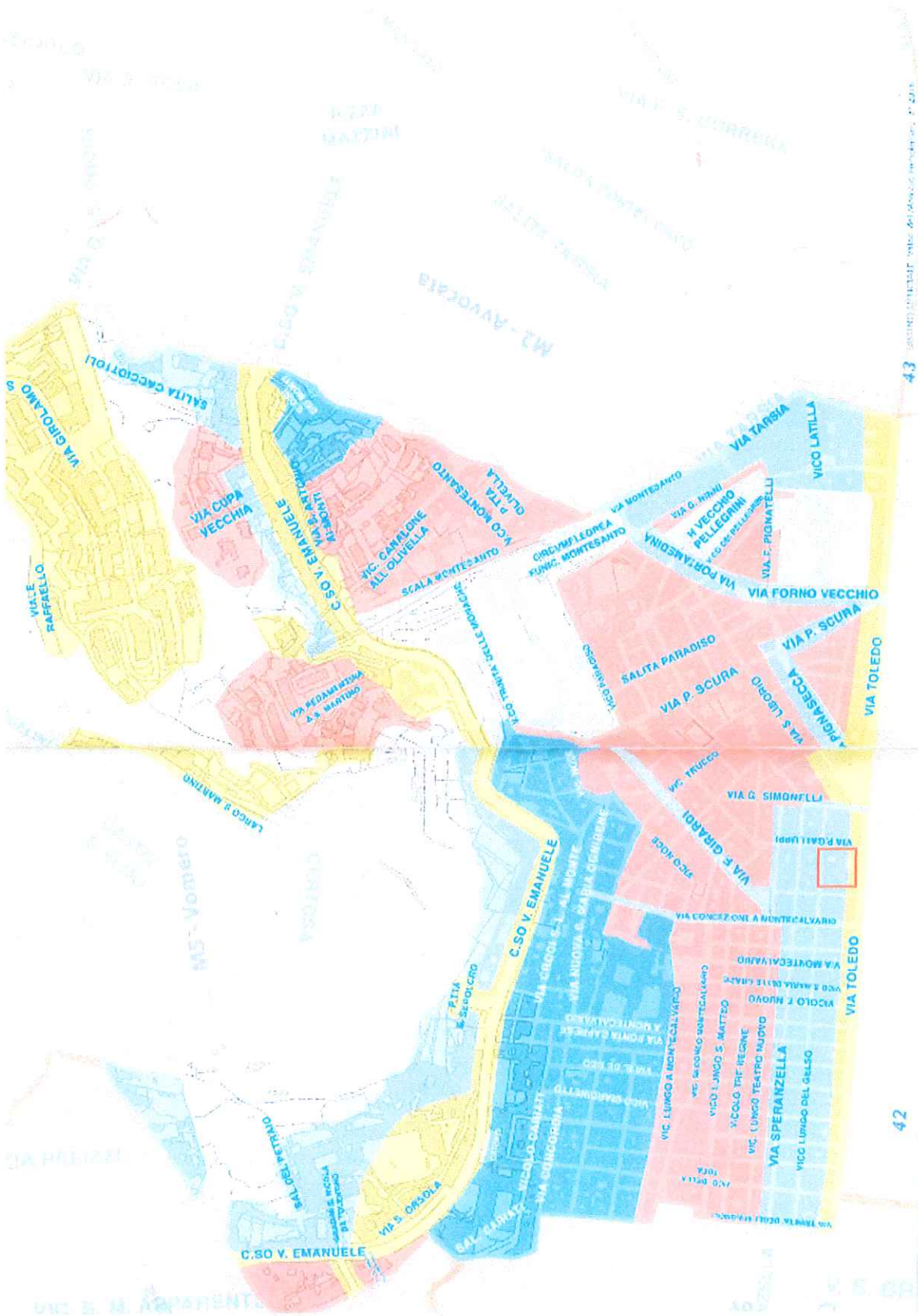
PLANIMETRIA



990210019

11x23

ZONIZZAZIONE DI RIFERIMENTO

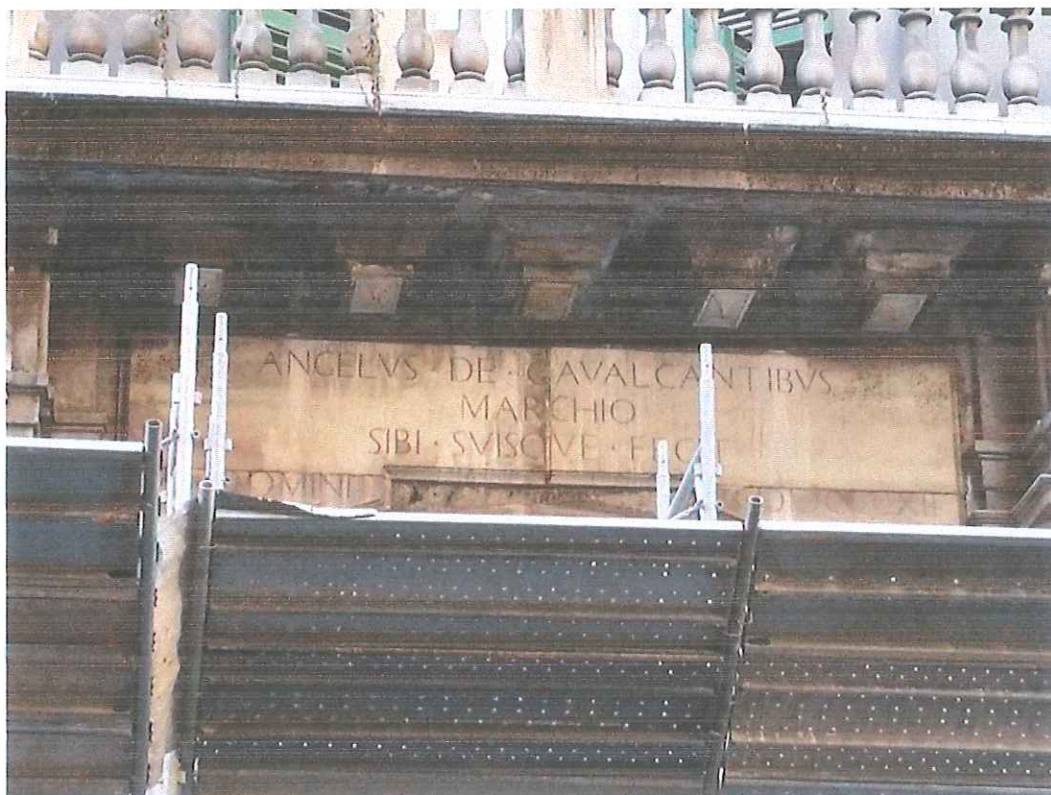


43

42

[Handwritten signature]

FOTOGRAFIE



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials.





hl









RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

Stima cod. Fascicolo 11



Committente: Comune di Napoli

Ubicazione del bene: Via Toledo 348, Napoli

Valutatore: Pasquale Romano

11

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

Data: 12/10/2017

Agente Immobiliare: Pasquale Romano CCIAA Napoli REA 895041

Data del sopralluogo: 27/09/2017

Committente: Comune di Napoli **Indirizzo:** Palazzo San Giacomo, Piazza Municipio - Napoli

Proprietà: Comune di Napoli

Ubicazione immobile: Via Toledo 348, Napoli

Conferimento di incarico

L'incarico è stato conferito alla Borsa Immobiliare di Napoli S.r.l. dalla Napoli servizi S.p.A., per la valutazione degli immobili del Comune di Napoli. A SUA Volta la Borsa Immobiliare di Napoli S.r.l. conferiva al sottoscritto Pasquale Romano (accreditato presso la stessa Borsa Immobiliare di Napoli S.r.l.) lo svolgimento delle operazioni peritali di stima (vedi lettera di incarico allegata).

Quesito

Determinazione del valore economico dell'immobile in oggetto.

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 a Comune di Napoli, a questi pervenuto per subentro alla Regione (visionato ed inserito nella documentazione fornita).

Confini

L'unità immobiliare confina con pianerottolo condominiale, Via Toledo, Via Pasquale Galluppi a nord, e appartamento al V piano.



Estremi Catastali

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, foglio 4 part. n. 241 sub. 25., indirizzo Via Toledo 348, piano V, zona censuaria 12, categ. A/2 classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 1.124,58. La planimetria catastale è rispondente allo stato dei luoghi.

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

Vincoli

Palazzo Cavalcanti è tutelato dal D.Lgs.42 del 22/01/2004 (ex L. 1089/1939 art. 71 e L. 364/1909 art. 5).

Regolarità urbanistica

Zona A

L'immobile è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967 essendo un palazzo storico del '700.

Contesto di zona

L'immobile ricade nel Comune di Napoli e rientra nella municipalità Montecalvario – M2, presenta l'ingresso e la facciata principale ad est sulla Via Toledo al civico 348 ed è confinante con proprietà aliena, con Vico Pasquale Galluppi a nord e con Vico lungo del gelso ad ovest.

Il fabbricato è situato in zona storica, ad elevata attitudine commerciale, in un'area semipeditonale. Il contesto in cui rientra l'edificio è ad alta concentrazione residenziale, commerciale e terziaria con un discreto indice di richiesta immobiliare.

Descrizione immobile

L'immobile è ubicato nel Comune di Napoli, loc Montecalvario, alla Via Toledo 348 in una zona centrale, fa parte di un fabbricato inserito nella cortina prospettica di via Toledo, nelle immediate vicinanze del quale transitano le principali linee di trasporto pubblico urbano che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città, quali linea metropolitana, linea autobus, funicolare e trasporto taxi.

La viabilità non è agevole in quanto trattasi di area semipeditonale.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è in pessime condizioni (vedi foto allegate), ne è confermata la presenza di ponteggi posti a protezione del passaggio pedonale sulla Via Toledo, a causa di crolli e distacchi di calcinacci. Nella fattispecie, l'unità immobiliare oggetto di analisi, a sua volta, versa in condizioni disastrose (vedi foto allegate).

Palazzo Cavalcanti è un palazzo monumentale eretto nel Settecento su commissione del marchese Angelo Cavalcanti che diede l'incarico a Mario



Gioffredo. Nell'Ottocento venne sopraelevato di un ulteriore piano e, dal 1945 al 1980, divenne casa di riposo.

Nel 1981 fu annesso alla proprietà comunale e fu oggetto di un restauro conservativo progettato da un noto studio di architettura napoletano (Vulcanica architettura).

L'opera è in stile neoclassico e si eleva su cinque piani originari e corte all'interno.

La facciata è scandita da lesene composite in ordine gigante che inquadrano le colonne di finestre del primo e secondo piano. Quelle del primo piano hanno una decorazione con timpano arcuato e finestra centrale posta in una nicchia decorata a stucco; inoltre è presente una lunga balconata che corre per tutta la lunghezza della facciata. Le finestre del secondo piano hanno una decorazione più semplice. Di notevole bellezza è il portale decorato con colonne doriche poggiate su un basamento in piperno.

La scala del cortile che corre lungo la facciata del cortile è articolata su tre lati coperti da volte ribassate; la rampa centrale è impostata su tre ballatoi di riposo e due rampe più piccole.

Nell'interno ci sono decorazioni in stile neoclassico.

Durante il sopralluogo si sono riscontrati dissesti e lesioni strutturali alle murature ed ai solai, distacco di intonaci alle soffittature, scollamento di pavimentazioni e di rivestimenti.

Caratteri tipologici dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è sviluppata lungo l'asse est/ovest e presenta un affaccio diretto sulla Via Toledo ad est attraverso una coppia di finestre. L'illuminazione complessiva è mediocre, data la poca presenza di punti luce ed un lato cieco a sud. I vani sono di discrete dimensioni con un'altezza variabile dai 2,71 m e i 3,43 m.

Conservazione

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare appare disastroso, sia per quanto riguarda la sua complessità che nelle singole parti e impianti, necessita assolutamente di interventi di manutenzione straordinaria attraverso:

- *Consolidamento dei solai*
- *Ripresa di intonaci*
- *Rifacimento di tutte le finiture (pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, controsoffitti etc.)*
- *Riparazioni atte ad eliminare le infiltrazioni in copertura*
- *Recupero di infissi interni*
- *Rifacimento di infissi interni ed esterni*
- *Rifacimento di tutti gli impianti*



PROFILO TECNICO

Impianti tecnologici e finiture

L'edificio è dotato dei seguenti impianti:

- Ascensore
- Illuminazione aree comuni
- citofoni

L'unità immobiliare, dal committente non viene certificata per quanto riguarda gli impianti a causa del pessimo e vetusto stato in cui versa.

L'unità immobiliare non è dotata di finiture accettabili a causa del disastroso stato in cui versa.

Il bene immobiliare non è dotato dell'Attestato di certificazione energetica (ACE).

Determinazione della superficie commerciale

Per quanto riguarda la superficie dell'immobile, dopo aver accertato lo stato dei luoghi ed aver verificato le misurazioni degli ambienti con misuratore elettronico, si è calcolata una superficie commerciale pari a:

Si sottolinea che la visura catastale aggiornata (vedi allegati) riporta una consistenza di 6,5 vani per una superficie lorda pari a 158 mq.

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

Per il computo della superficie commerciale, dell'immobile destinato ad uso residenziale, si è considerato:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali pari a 151,78 mq

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

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

Tabella

Descrizione ambienti	Superficie rilevata Mq	Coefficiente applicato	Superficie parametrata Mq
Superfici calpestabili + pareti divisorie interne non portanti	131,37	100%	131,37
superfici pareti portanti interne e perimetrali	40,82	50%	20,41
Totale sup. commerciale			151,78

Totale sup. commerciale mq 151,78

Metodo di valutazione

In relazione al quesito posto dal Committente e alla tipologia immobiliare di cui si tratta si è scelto di procedere con una Valutazione comparativa per attribuire all'immobile 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 (4.000,00 €/mq), nonché dell'esperienza acquisita nel corso dell'attività professionale di Agente Immobiliare, considerando tutti i coefficienti incrementativi/decrementativi relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, compreso il necessario consolidamento strutturale ed i lavori di rifacimento dell'intero appartamento. Si è ottenuto così il valore/mq pari a 2.300,00 €/mq. Quest'ultimo valore, moltiplicato per la superficie commerciale sopra ricavata, produrrà il valore dell'unità immobiliare.

Pertanto, per determinare il valore dell'immobile in oggetto, si è ritenuta necessaria un'indagine preliminare sulle quotazioni a metro quadrato di immobili simili per categoria, posizione urbana e per caratteristiche edilizie, atte a determinare la quotazione specifica dell'immobile oggetto di perizia.

Primo valore comparativo

Compravendita immobile sito in stessa zona – Via Toledo, categoria A/2, 107 mq circa (da non ristrutturare).

Prezzo € 300.000,00.

Secondo valore comparativo

Compravendita immobile sito in stessa zona – Via Toledo 413, piano III, categoria A/2, 400 mq circa (da ristrutturare), Vicolato dal D.Lgs.42 del



22/01/2004 (ex L. 1089/1939 art. 71 e L. 364/1909 art. 5). Prezzo € 700.000,00.

Terzo valore comparativo

Al fine di approfondire l'analisi in corso e a dimostrazione della congruità dei parametri di confronto, si riporta di seguito una scheda riepilogativa della quotazione immobiliare estratta dalla Banca dati delle quotazioni immobiliare dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Provincia: NAPOLI
 Comune: NAPOLI
 Fascia/zona: Centrale/P.ZZA PLEBISCITO, MUNICIPIO, POSTA CENTRALE, VIA TOLEDO
 Codice di zona: B13
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2900	4400	L	6,6	9,9	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2050	3100	L	5,2	7,7	N
Abitazioni signonili	NORMALE	3400	5200	L	7,7	11,7	N
Autorimesse	NORMALE	1800	2700	L	6	9	N
Box	NORMALE	2500	3800	L	9,4	14,2	N
Posti auto coperti	NORMALE	1600	2400	L	6	9	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1100	1700	L	4,2	6,3	L

Calcolo

valore unitario di stima (2.300,00 €/mq) x superficie commerciale (151,78 mq) = **più probabile valore corrente di mercato 349.094,00 Euro in c.t. 350.000,00 Euro.**

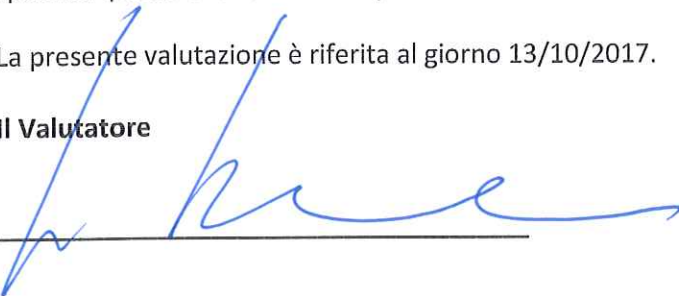
Conclusioni

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

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

La presente valutazione è riferita al giorno 13/10/2017.

Il Valutatore



Allegati:


- Planimetria (catastali e non)
- estratto del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli
- visura Catastale
- Fotografie

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.

PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 27/12/1939 - Data: 12/10/2017 - n. T305742 - Richiedente: BVOBG166R23H114H



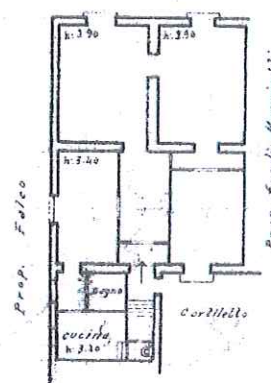
MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO E DEL TERRITORIO

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N. **2236859**
 Comune di **Napoli** Ditta **Proprietà Immobiliare Giuseppe de Marzio**
 Via **Norma** n. **348** Int. **2P** *Spazio signoria, non patetica di zona insediata*

UFFICIO DI CATASTRO
 Ufficio di rinvio:
SCHEDA NUMERO
2236859

Pico Lungo Celso



p. IV


Prop. Falso

Prop. Fredi Meszietti

cucina h. 2.10

cortile

ORIENTAMENTO



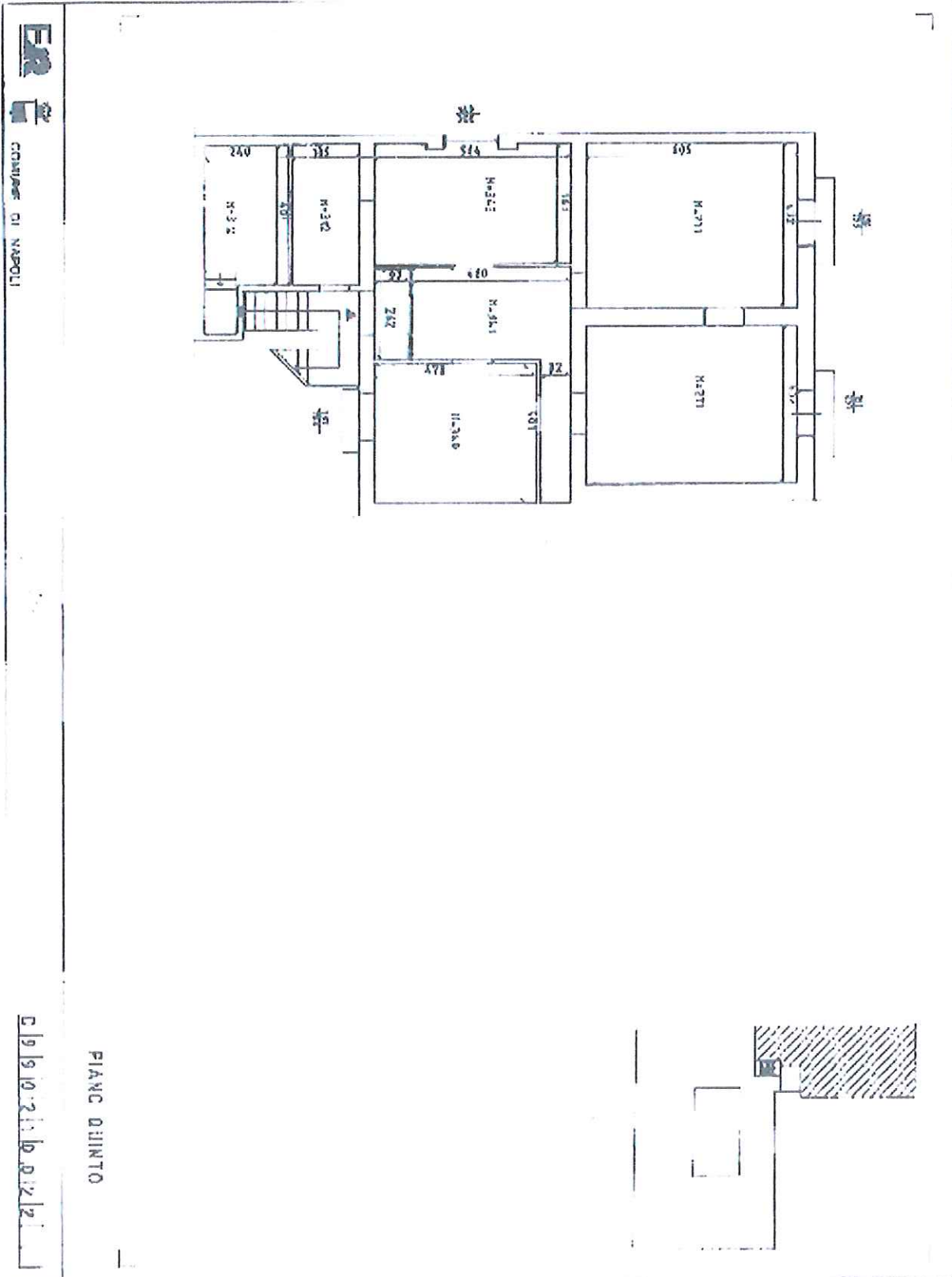
SCALA 1:250

Compilata da:
 Inscritta all'Albo dei Geometri
 della Provincia di

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/10/2017 - Comune di NAPOLI (F839) - < Sez. Urb.: MON - Foglio: 4 - Particella: 241 - Subalterno: 25 >
 VIA TOLEDO n. 348 piano: 5;

Ultima planimetria in atti
 Data presentazione: 27/12/1939 - Data: 12/10/2017 - n. T305742 - Richiedente: BVOBG166R23H114H
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PLANIMETRIA



ESTRATTO LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI NAPOLI



M2 • PORTO Superficie (in kmq) 0,74 - abitanti stimati (per kmq) 2027

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	3400	9,30	3000	11,00	6000	20,00	n.d.	n.d.
Microzone B105	4300	9,30	4500	11,00	8500	43,00	n.d.	n.d.
Cons. Urban. B105	3800	9,50	4500	11,00	4500	50,00	n.d.	n.d.
Cons. Urban. B105	3100	8,50	3900	10,00	4200	30,00	n.d.	n.d.
Cons. Urban. B105	3000	9,00	4200	11,00	6500	30,00	n.d.	n.d.
Cons. Urban. B105	1700	6,50	3500	11,00	9000	15,00	n.d.	n.d.
Cons. Urban. B105	1400	5,50	3900	8,00	1300	6,00	n.d.	n.d.

vedi pag. 39

M2 • PENDINO Superficie (in kmq) 0,62 - abitanti stimati (per kmq) 2000

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	9,50	n.d.	n.d.	9000	55,00	n.d.	n.d.
Cons. Urban. B105	3900	8,50	4200	11,00	5500	18,00	n.d.	n.d.
Cons. Urban. B105	3200	9,00	4000	11,00	8500	50,00	n.d.	n.d.
Cons. Urban. B105	3000	9,00	4300	11,00	9000	50,00	n.d.	n.d.
Cons. Urban. B105	1800	7,00	3900	9,00	2800	14,00	n.d.	n.d.
Cons. Urban. B105	2900	8,50	2500	10,00	3800	20,00	n.d.	n.d.
Cons. Urban. B105	2900	8,00	3600	10,00	2800	13,00	n.d.	n.d.
Cons. Urban. B105	2900	8,00	3600	10,00	3800	20,00	n.d.	n.d.
Cons. Urban. B105	1500	6,50	4100	8,00	1500	9,00	n.d.	n.d.
Cons. Urban. B105	1100	5,00	3900	8,00	1500	9,00	n.d.	n.d.

vedi pag. 39

M2 • MONTECALVARIO Superficie (in kmq) 0,78 - abitanti stimati (per kmq) 2027

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	4000	10,00	6000	11,00	8500	19,00	n.d.	n.d.
Cons. Urban. B105	4400	11,00	5000	12,00	22000	100,00	n.d.	n.d.
Cons. Urban. B105	3400	10,00	5000	11,00	10000	60,00	n.d.	n.d.
Cons. Urban. B105	2900	8,00	4100	9,00	3900	15,00	n.d.	n.d.
Cons. Urban. B105	1700	7,00	n.d.	n.d.	1600	8,00	n.d.	n.d.
Cons. Urban. B105	9000	7,50	n.d.	n.d.	1400	8,00	n.d.	n.d.
Cons. Urban. B105	1200	6,00	n.d.	n.d.	1500	6,00	n.d.	n.d.

vedi pag. 39 - 40



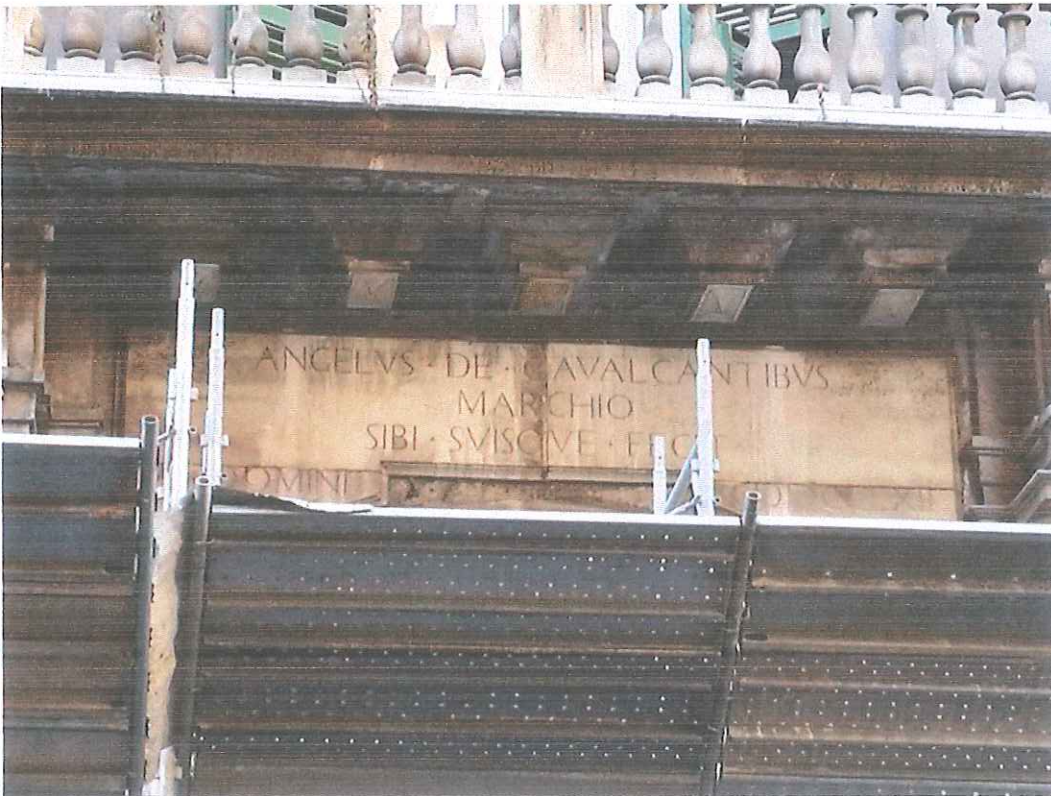
ZONIZZAZIONE DI RIFERIMENTO



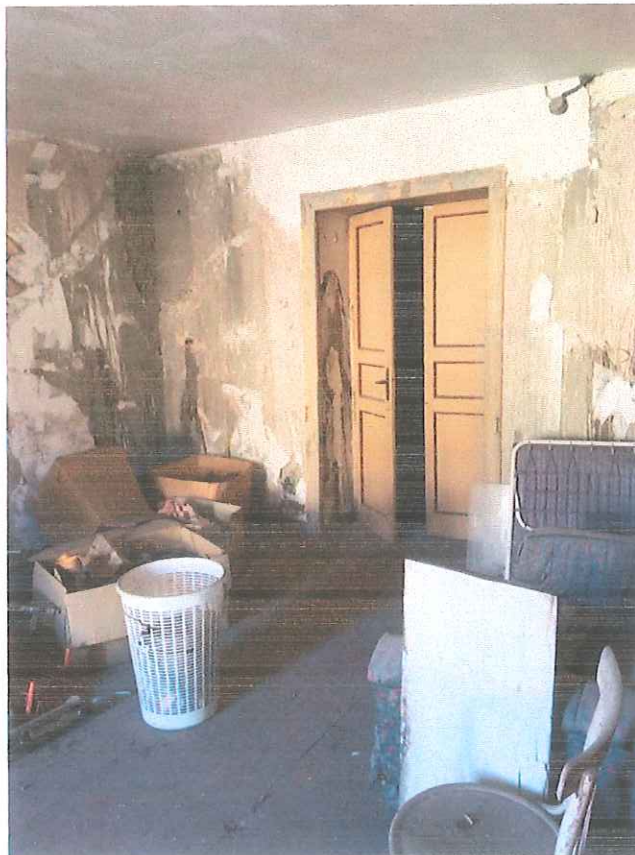
43

42

FOTOGRAFIE



hh

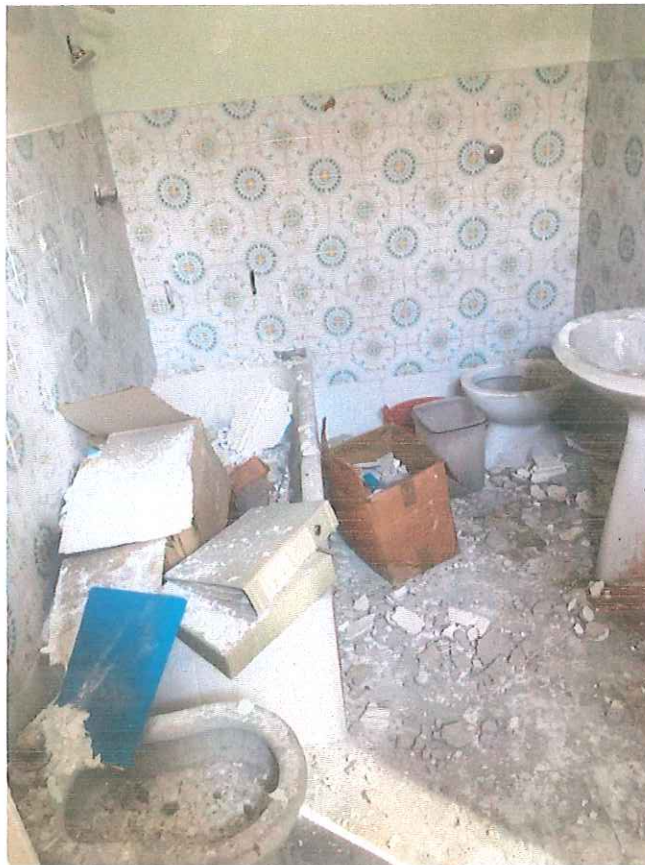




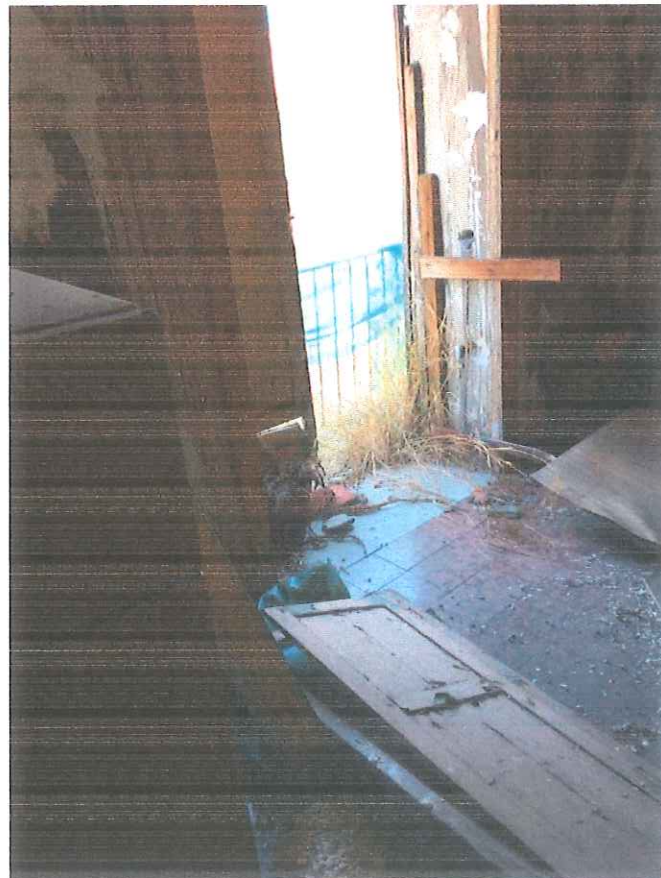
lh











RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

Stima cod. Fascicolo 11



Committente: Comune di Napoli

Ubicazione del bene: Via Toledo 348, Napoli

Valutatore: Pasquale Romano

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

Data: 12/10/2017

Agente Immobiliare: Pasquale Romano CCIAA Napoli REA 895041

Data del sopralluogo: 27/09/2017

Committente: Comune di Napoli **Indirizzo:** Palazzo San Giacomo, Piazza Municipio - Napoli

Proprietà: Comune di Napoli

Ubicazione immobile: Via Toledo 348, Napoli

Conferimento di incarico

L'incarico è stato conferito alla Borsa Immobiliare di Napoli S.r.l. dalla Napoli servizi S.p.A., per la valutazione degli immobili del Comune di Napoli. A SUA Volta la Borsa Immobiliare di Napoli S.r.l. conferiva al sottoscritto Pasquale Romano (accreditato presso la stessa Borsa Immobiliare di Napoli S.r.l.) lo svolgimento delle operazioni peritali di stima (vedi lettera di incarico allegata).

Quesito

Determinazione del valore economico dell'immobile in oggetto.

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 a Comune di Napoli, a questi pervenuto per subentro alla Regione (visionato ed inserito nella documentazione fornita).

Confini

L'unità immobiliare confina con pianerottolo condominiale, Via Toledo, Vico lungo del Gelso, vanella condominiale e appartamento al III piano.

Estremi Catastali

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, foglio 4 part. n. 241 sub. 20., indirizzo Via Toledo 348, piano III, zona censuaria 12, categ. A/2 classe 6, consistenza 11 vani, rendita Euro 1.903.14
La planimetria catastale è rispondente allo stato dei luoghi.

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

Vincoli

Palazzo Cavalcanti è tutelato dal D.Lgs.42 del 22/01/2004 (ex L. 1089/1939 art. 71 e L. 364/1909 art. 5).

Regolarità urbanistica

Zona A

L'immobile è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967 essendo un palazzo storico del '700.

Contesto di zona

L'immobile ricade nel Comune di Napoli e rientra nella municipalità Montecalvario – M2, presenta l'ingresso e la facciata principale ad est sulla Via Toledo al civico 348 ed è confinante con proprietà aliena a sud, con Vico Pasquale Galluppi a nord e con Vico lungo del gelso ad ovest.

Il fabbricato è situato in zona storica, ad elevata attitudine commerciale, in un'area semipeditonale. Il contesto in cui rientra l'edificio è ad alta concentrazione residenziale, commerciale e terziaria con un discreto indice di richiesta immobiliare.

Descrizione immobile

L'immobile è ubicato nel Comune di Napoli, loc Montecalvario, alla Via Toledo 348 in una zona centrale, fa parte di un fabbricato inserito nella cortina prospettica di via Toledo, nelle immediate vicinanze del quale transitano le principali linee di trasporto pubblico urbano che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città, quali linea metropolitana, linea autobus, funicolare e trasporto taxi.

La viabilità non è agevole in quanto trattasi di area semipeditonale.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è in pessime condizioni (vedi foto allegate), ne è confermata la presenza di ponteggi posti a protezione del passaggio pedonale sulla Via Toledo, a causa di crolli e distacchi di calcinacci. Nella fattispecie, l'unità immobiliare oggetto di analisi, a sua volta, versa in condizioni disastrose (vedi foto allegate).

Palazzo Cavalcanti è un palazzo monumentale eretto nel Settecento su commissione del marchese Angelo Cavalcanti che diede l'incarico a Mario



Gioffredo. Nell'Ottocento venne sopraelevato di un ulteriore piano e, dal 1945 al 1980, divenne casa di riposo.

Nel 1981 fu annesso alla proprietà comunale e fu oggetto di un restauro conservativo progettato da un noto studio di architettura napoletano (Vulcanica architettura).

L'opera è in stile neoclassico e si eleva su cinque piani originari e corte all'interno.

La facciata è scandita da lesene composite in ordine gigante che inquadrano le colonne di finestre del primo e secondo piano. Quelle del primo piano hanno una decorazione con timpano arcuato e finestra centrale posta in una nicchia decorata a stucco; inoltre è presente una lunga balconata che corre per tutta la lunghezza della facciata. Le finestre del secondo piano hanno una decorazione più semplice. Di notevole bellezza è il portale decorato con colonne doriche poggiate su un basamento in piperno.

La scala del cortile che corre lungo la facciata del cortile è articolata su tre lati coperti da volte ribassate; la rampa centrale è impostata su tre ballatoi di riposo e due rampe più piccole.

Nell'interno ci sono decorazioni in stile neoclassico.

Durante il sopralluogo si sono riscontrati dissesti strutturali alle murature ed ai solai, crollo di pareti divisorie e di controsoffittature, distacco di alcuni infissi interni ed esterni, scollamento di pavimentazioni. A conferma del dissesto strutturale delle murature portanti si sono individuate alcune biffe posizionate in vari ambienti della casa. Inoltre grazie al distacco di alcune controsoffittature sono venute alla luce alcune travi in acciaio per il rinforzo dei solai lignei soprastanti.

Altresì, si è riscontrata la sussistenza di barriere architettoniche dovute al fatto che l'ascensore condominiale non smonta direttamente al piano terzo.

Caratteri tipologici dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è sviluppata lungo l'asse nord-sud e presenta un affaccio diretto sulla Via Toledo, su uno dei due lati brevi, attraverso una coppia di balconcini di esigua superficie. L'illuminazione complessiva è scarsa, data la conformazione dell'appartamento che è cieco su tutto fronte longitudinale sud. I vani sono di discrete dimensioni con un'altezza variabile dai 3,50 m e i 4,00 m. Bagno e cucina affacciano su un cortiletto interno attraverso un piccolo ballatoio.

Conservazione

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare appare disastroso, sia per quanto riguarda la sua complessità che nelle singole parti e impianti, necessita assolutamente di interventi di manutenzione straordinaria attraverso:

- *Consolidamento dei solai*
- *Intervento di cucì e scuci alle murature portanti*
- *Chiodature*
- *Ammorsamento cantonali*
- *Ripresa di intonaci*
- *Rifacimento di alcune pareti divisorie interne*



- Rifacimento di tutte le finiture (pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, controsoffitti etc.)
- Recupero di infissi in legno
- Rifacimento di infissi interni ed esterni
- Rifacimento di tutti gli impianti

PROFILO TECNICO

Impianti tecnologici e finiture

L'edificio è dotato dei seguenti impianti:

- Ascensore (non arriva al piano)
- Illuminazione aree comuni
- citofoni

L'unità immobiliare, dal committente non viene certificata per quanto riguarda gli impianti a causa del pessimo e vetusto stato in cui versa.

L'unità immobiliare non è dotata di finiture accettabili a causa del disastroso stato in cui versa.

Il bene immobiliare non è dotato dell'Attestato di certificazione energetica (ACE).

Determinazione della superficie commerciale

Per quanto riguarda la superficie dell'immobile, dopo aver accertato lo stato dei luoghi ed aver verificato le misurazioni degli ambienti con misuratore elettronico, si è calcolata una superficie commerciale pari a:

Si sottolinea che la visura catastale aggiornata (vedi allegati) riporta una consistenza di 11 vani per una superficie lorda pari a 347 mq.

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

Per il computo della superficie commerciale, dell'immobile destinato ad uso residenziale, si è considerato:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali pari a 320,65 mq
- le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi, è pari a 13,10 m;

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

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



Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazzi scoperti;

Tabella

Descrizione ambienti	Superficie rilevata Mq	Coefficiente applicato	Superficie parametrata Mq
Superfici calpestabili + pareti divisorie interne non portanti	270,45	100%	270,45
superfici pareti portanti interne e perimetrali	93,84	50%	46,92
Balconi	13,10	25%	3,28
Totale sup. commerciale			320,65

Totale sup. commerciale mq 320,65

Metodo di valutazione

In relazione al quesito posto dal Committente e alla tipologia immobiliare di cui si tratta si è scelto di procedere con una Valutazione comparativa per attribuire all'immobile 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 (4.000,00 €/mq), nonché dell'esperienza acquisita nel corso dell'attività professionale di Agente Immobiliare, considerando tutti i coefficienti incrementativi/decrementativi relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, compreso il necessario consolidamento strutturale ed i lavori di rifacimento dell'intero appartamento. Si è ottenuto così il valore/mq pari a 2.200,00 €/mq. Quest'ultimo valore, moltiplicato per la superficie commerciale sopra ricavata, produrrà il valore dell'unità immobiliare.

Pertanto, per determinare il valore dell'immobile in oggetto, si è ritenuta necessaria un'indagine preliminare sulle quotazioni a metro quadrato di immobili simili per categoria, posizione urbana e per caratteristiche edilizie, atte a determinare la quotazione specifica dell'immobile oggetto di perizia.

Primo valore comparativo

Compravendita immobile sito in stessa zona – Via Toledo, categoria A/2, 107 mq circa (da non ristrutturare).

Prezzo € 300.000,00.

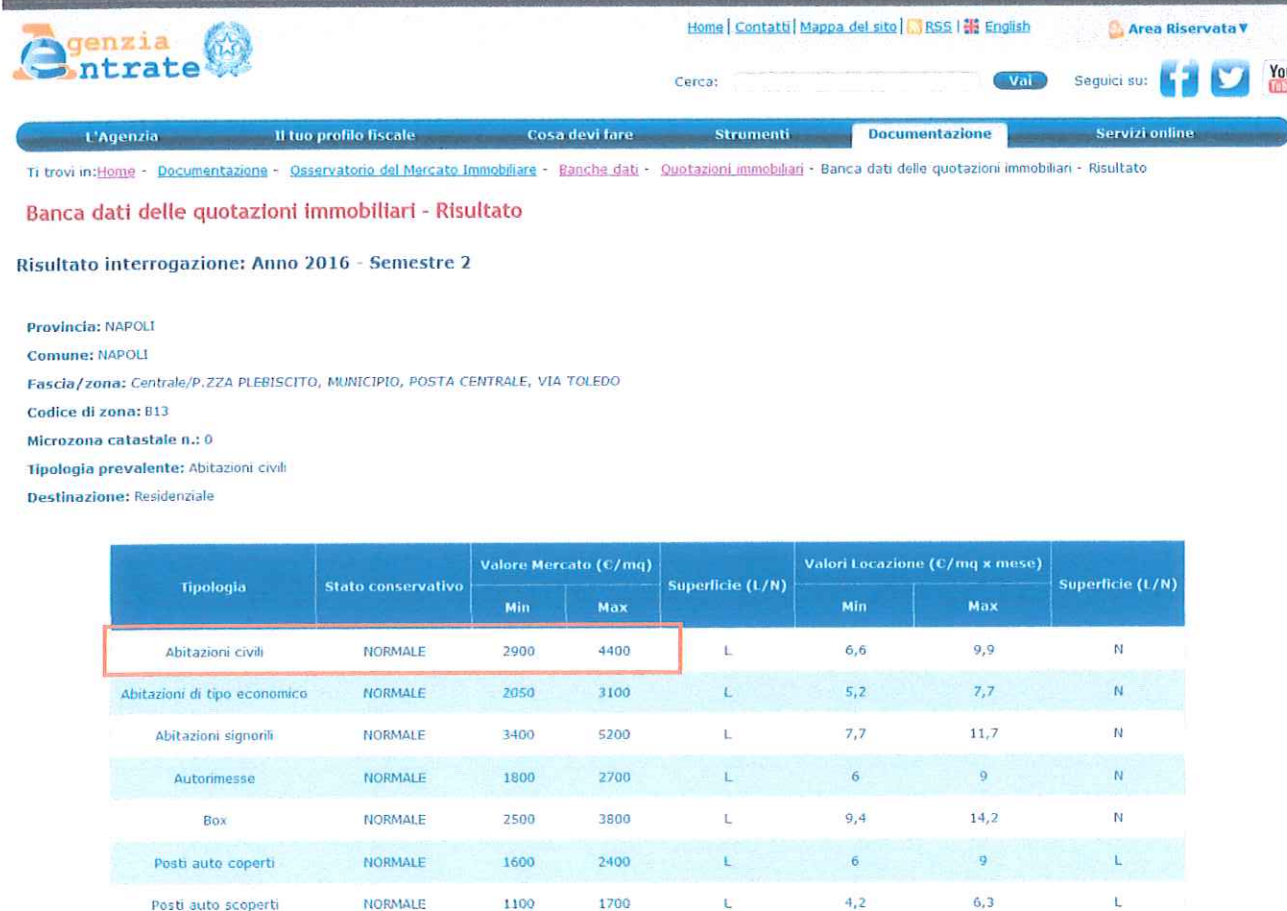


Secondo valore comparativo




Compravendita immobile sito in stessa zona – Via Toledo 413, piano III, categoria A/2, 400 mq circa (da ristrutturare), Vicolato dal D.Lgs.42 del 22/01/2004 (ex L. 1089/1939 art. 71 e L. 364/1909 art. 5). Prezzo € 700.000,00.

Terzo valore comparativo

Al fine di approfondire l'analisi in corso e a dimostrazione della congruità dei parametri di confronto, si riporta di seguito una scheda riepilogativa della quotazione immobiliare estratta dalla Banca dati delle quotazioni immobiliare dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.



Home | Contatti | Mappa del sito | RSS | English | Area Riservata

Cerca: Val Segui su:   

L'Agenzia | Il tuo profilo fiscale | Cosa devi fare | Strumenti | Documentazione | Servizi online

Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI
Comune: NAPOLI
Fascia/zona: Centrale/P.ZZA PLEBISCITO, MUNICIPIO, POSTA CENTRALE, VIA TOLEDO
Codice di zona: B13
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2900	4400	L	6,6	9,9	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2050	3100	L	5,2	7,7	N
Abitazioni signorili	NORMALE	3400	5200	L	7,7	11,7	N
Autorimesse	NORMALE	1800	2700	L	6	9	N
Box	NORMALE	2500	3800	L	9,4	14,2	N
Posti auto coperti	NORMALE	1600	2400	L	6	9	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1100	1700	L	4,2	6,3	L

Calcolo

Valore unitario di stima (2.200,00 €/mq) x superficie commerciale (320,65 mq) = più probabile valore corrente di mercato 705.430,00 Euro in c.t. 700.000,00 Euro.



Conclusioni

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

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

La presente valutazione è riferita al giorno 13/10/2017.

Il Valutatore



Allegati:

- Planimetria (catastali e non)
- estratto del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli
- visura Catastale
- Fotografie

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.



PLANIMETRIA CATASTALE

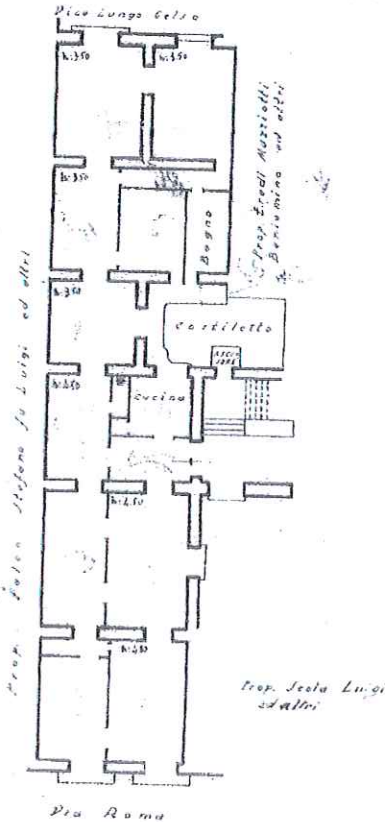
Data presentazione: 27/12/1939 - Data: 12/10/2017 - n. T305740 - Richiedente: BVOBGI66R23H114H

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO E DEL REGISTRO IMMOBILIARE
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda n. **225686P**
 Comune di **Napoli** - **Quartiere di S. Lucia**
 Via **Roma n. 315** - **Dist. S. Lucia**

UFFICIO
 Ufficio di diritto
SCHEDE NUMERO
225686P

p. III



NOV
 4.1
 214
 20

ORIENTAMENTO



SCALA n. 1:100

Compilata da

Il Geom. **Stefano Lu Longi**
 iscritto al Registro del Catastro
 della Provincia di **Napoli**

Data di compilazione **12/10/2017** Firma **Stefano Lu Longi**

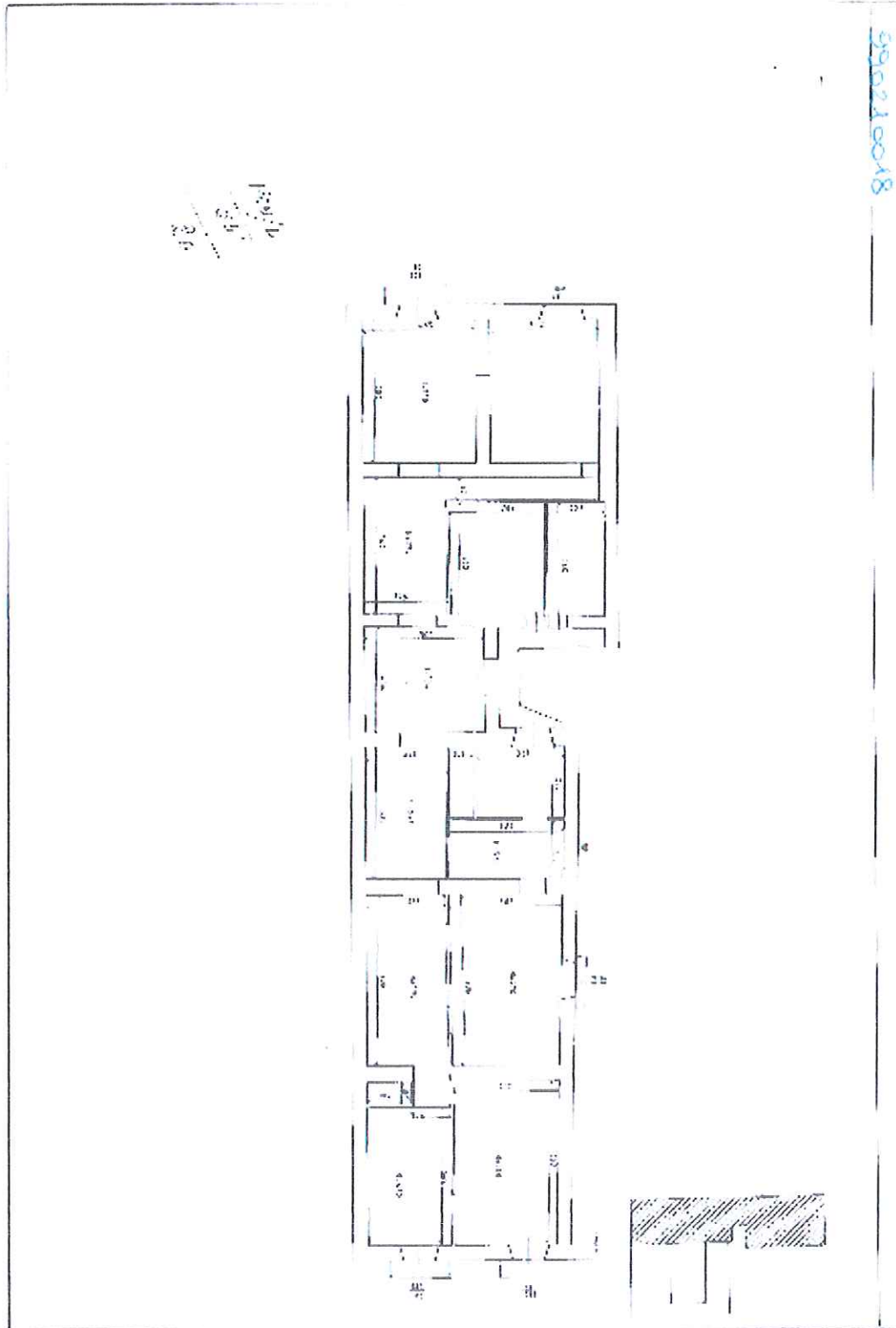
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/10/2017 - Comune di NAPOLI (F839) - < Sez. Urb.: MON - Foglio: 4 - Particella: 241 - Subalterno: 20 >
 VIA TOLEDO n. 348 piano: 4;

Ultima planimetria in atti

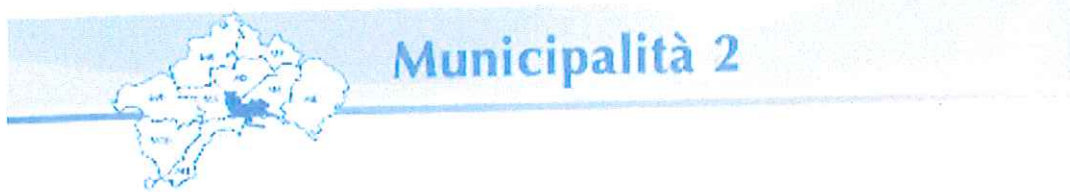
Data presentazione: 27/12/1939 - Data: 12/10/2017 - n. T305740 - Richiedente: BVOBGI66R23H114H
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Handwritten signature

PLANIMETRIA



ESTRATTO LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI NAPOLI



M2 • PORTO Superficie (in kmq) 0,16 - abitanti (dati ISTAT) 2.3016

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.
Microunità BIN	3400	9,30	3000	10,00	6000	30,00	n.d.	n.d.
Via S. Basile	4300	9,30	4500	11,00	8500	43,00	n.d.	n.d.
Via S. Marcellino	3000	9,50	4500	11,00	4500	50,00	n.d.	n.d.
Via S. Tommaso	2100	8,50	2900	10,00	4500	30,00	n.d.	n.d.
Via S. Vito	3500	9,00	4500	11,00	4500	30,00	n.d.	n.d.
Via S. Vito	1700	6,50	3500	11,00	2000	15,00	n.d.	n.d.
Via S. Vito	1400	5,50	3500	8,00	1500	6,00	n.d.	n.d.

vedi pag. 38

M2 • PENDINO Superficie (in kmq) 0,82 - abitanti (dati ISTAT) 1.0007

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.
Microunità BIN	2900	9,30	n.d.	n.d.	6000	35,00	n.d.	n.d.
Via S. Basile	3500	8,50	4300	11,00	3400	18,00	n.d.	n.d.
Via S. Basile	3200	9,00	4000	11,00	8500	50,00	n.d.	n.d.
Via S. Basile	3000	9,00	4000	11,00	6000	50,00	n.d.	n.d.
Via S. Basile	1800	7,00	2500	9,00	2800	14,00	n.d.	n.d.
Via S. Basile	2500	8,50	2500	10,00	3800	20,00	n.d.	n.d.
Via S. Basile	2200	8,00	3600	10,00	2800	12,00	n.d.	n.d.
Via S. Basile	2200	8,00	3600	10,00	3800	20,00	n.d.	n.d.
Via S. Basile	1500	6,50	4100	8,00	1500	9,00	n.d.	n.d.
Via S. Basile	1100	5,00	3900	8,00	1500	9,00	n.d.	n.d.

vedi pag. 39

M2 • MONTECALVARIO Superficie (in kmq) 0,29 - abitanti (dati ISTAT) 2.7016

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.
Microunità BIN	4000	10,00	2900	11,00	8500	19,00	n.d.	n.d.
Via S. Basile	4400	11,00	5000	12,00	22000	100,00	n.d.	n.d.
Via S. Basile	5000	10,00	5000	11,00	10000	60,00	n.d.	n.d.
Via S. Basile	2200	8,00	4100	9,00	3900	15,00	n.d.	n.d.
Via S. Basile	1700	7,00	n.d.	n.d.	1600	8,00	n.d.	n.d.
Via S. Basile	2000	7,50	n.d.	n.d.	1400	8,00	n.d.	n.d.
Via S. Basile	1600	6,00	n.d.	n.d.	1500	6,00	n.d.	n.d.

vedi pag. 40 - 45

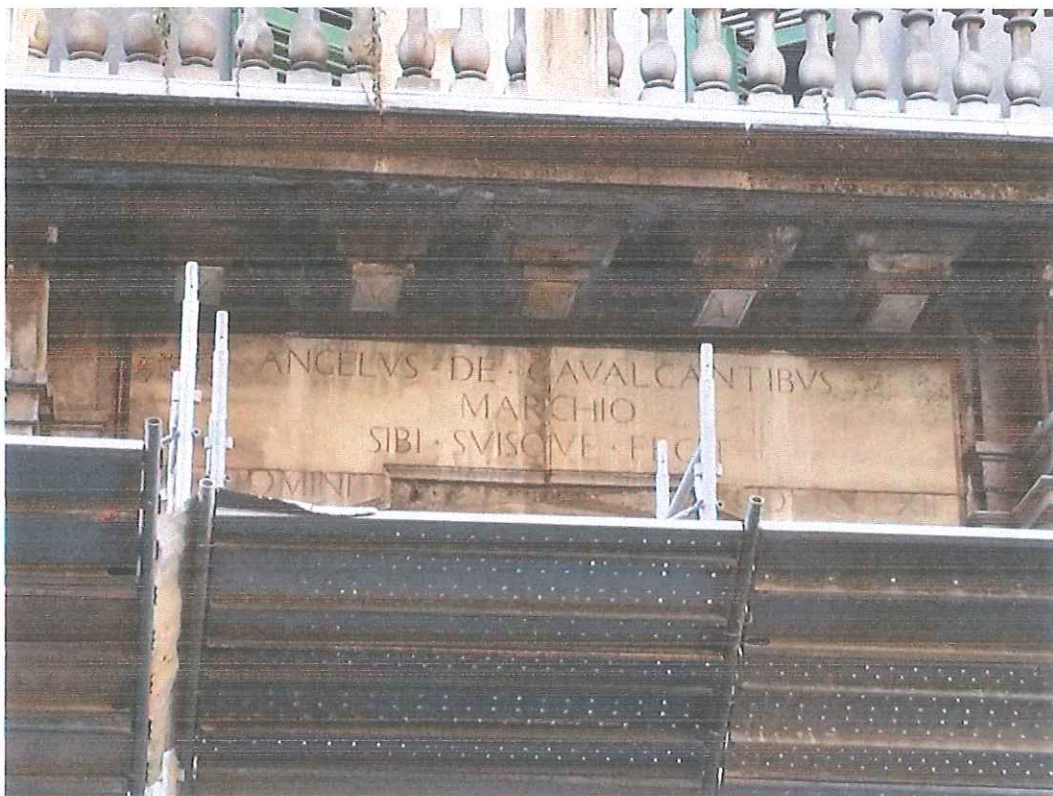
ZONIZZAZIONE DI RIFERIMENTO



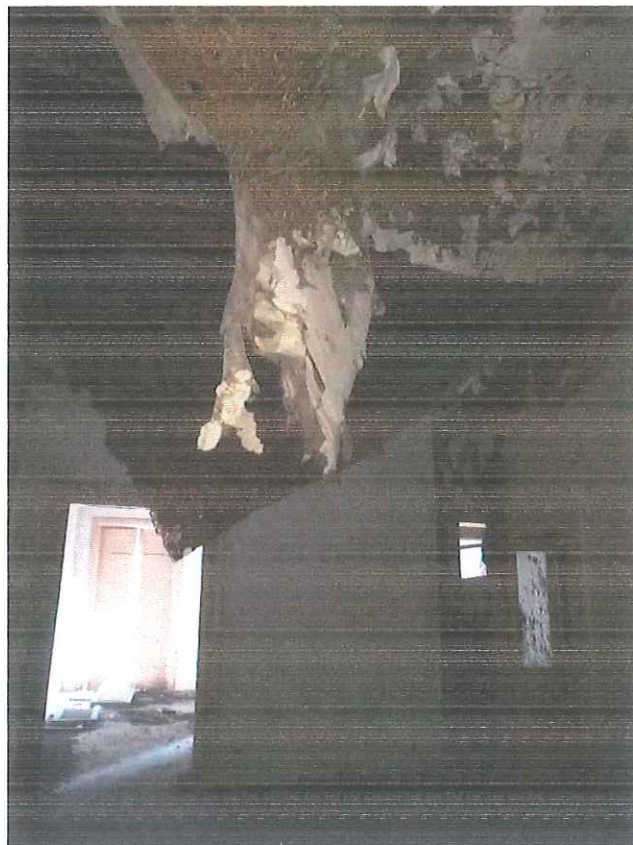
43

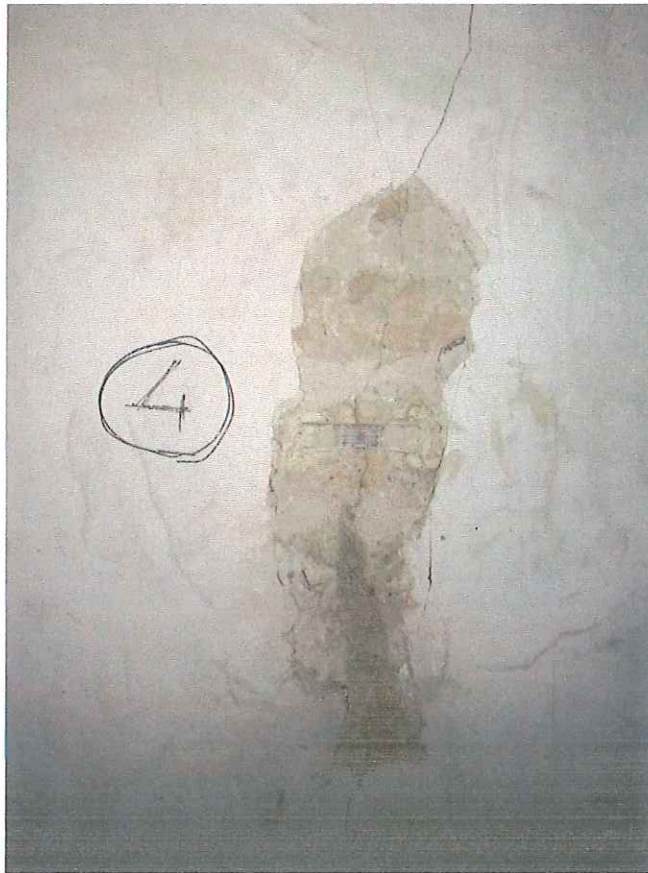
42

FOTOGRAFIE



A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a personal name.



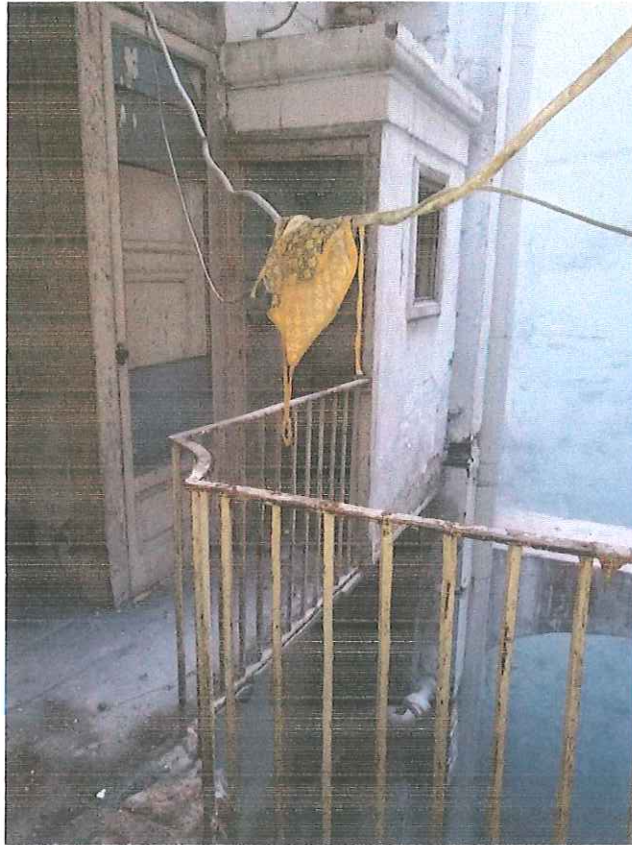


hh

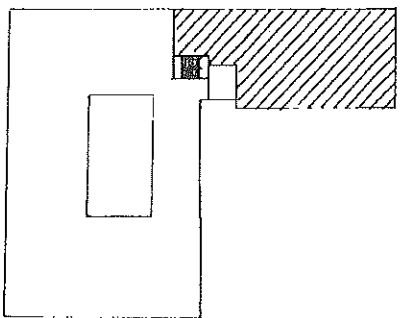
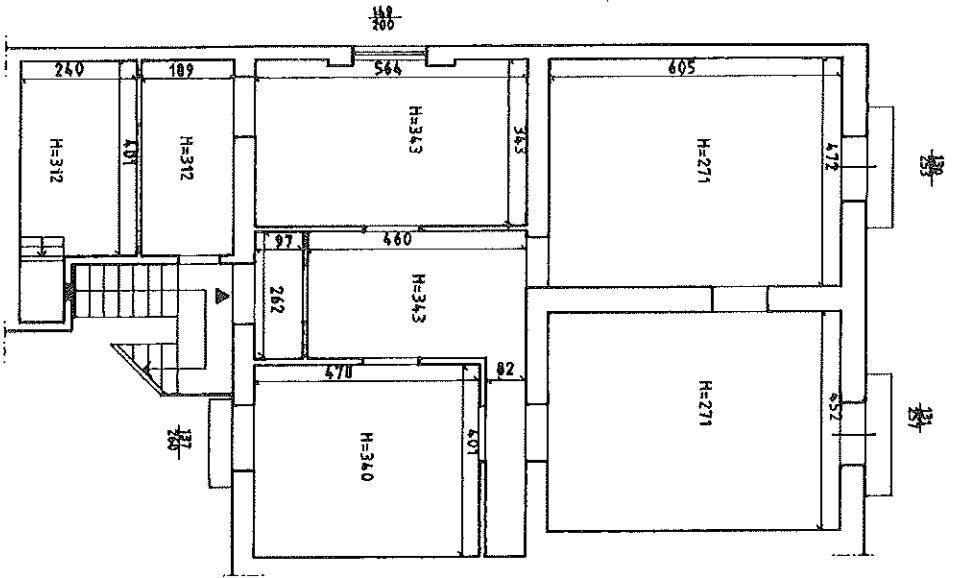


hh





PLANIMETRIE



PIANO QUINTO

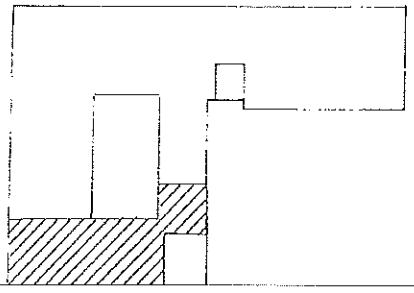
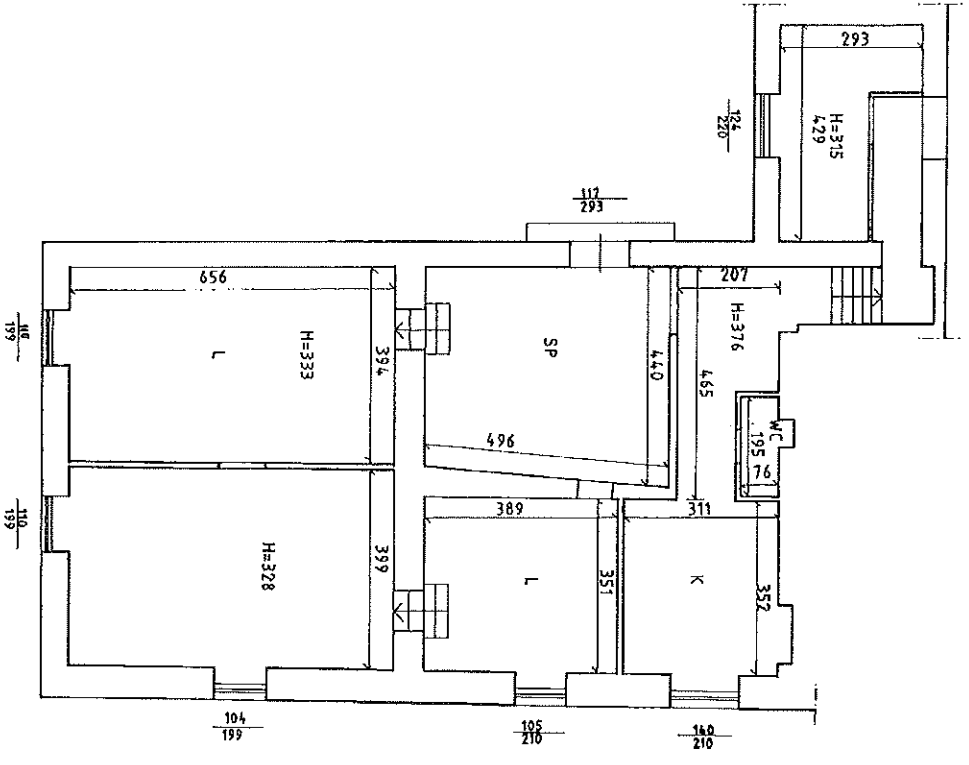


COMUNE DI NAPOLI

113

D 9 9 0 2 1 0 0 2 2

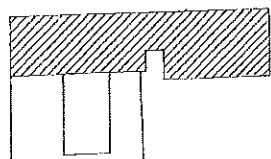
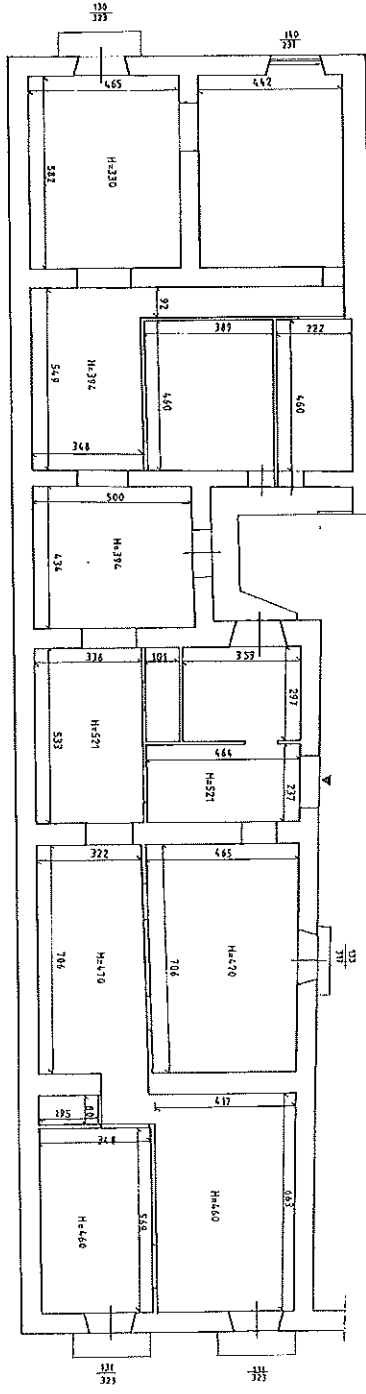
990210019



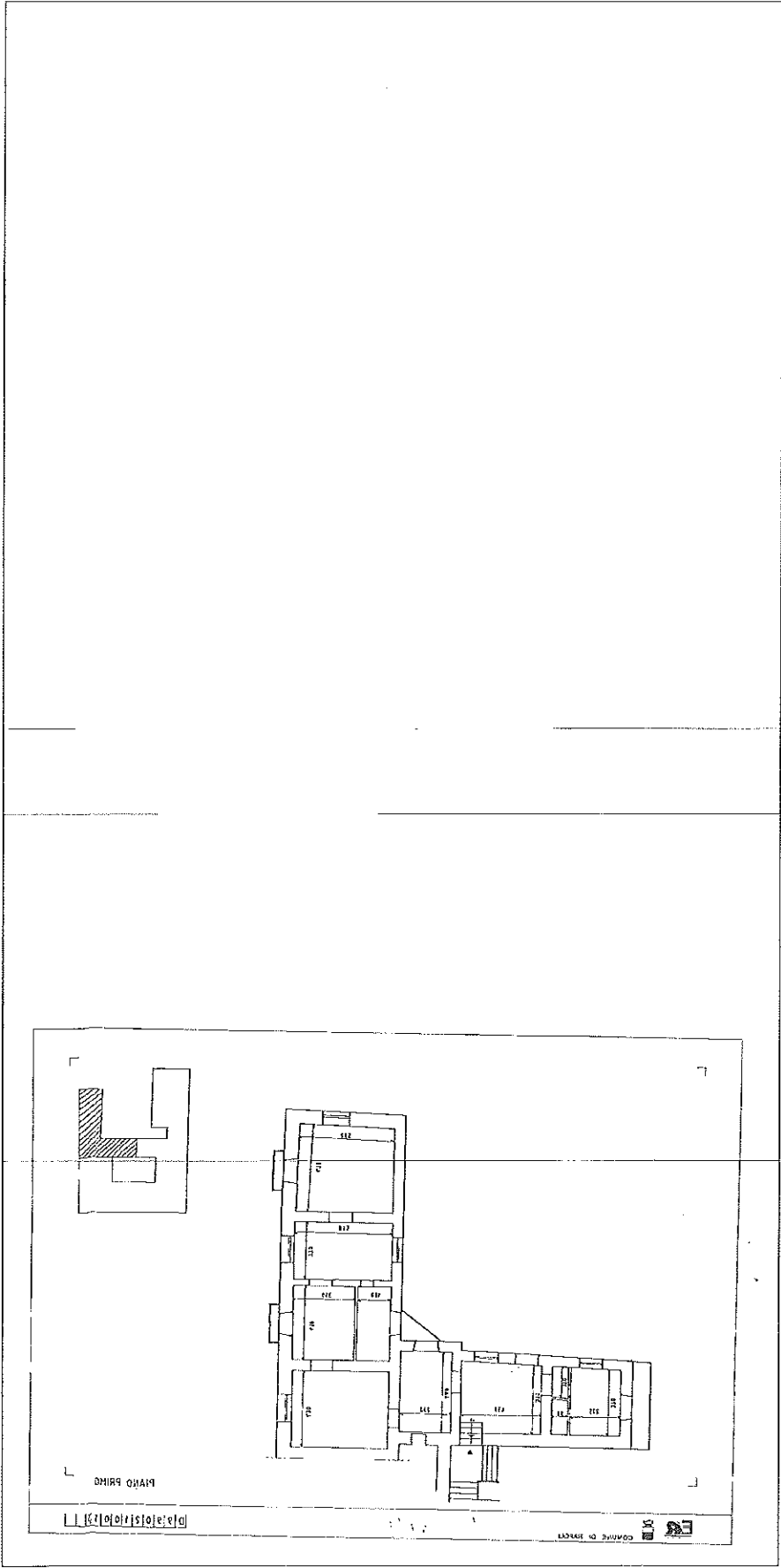
PIANO QUADRO

990210018

HOW/4
2/11
20



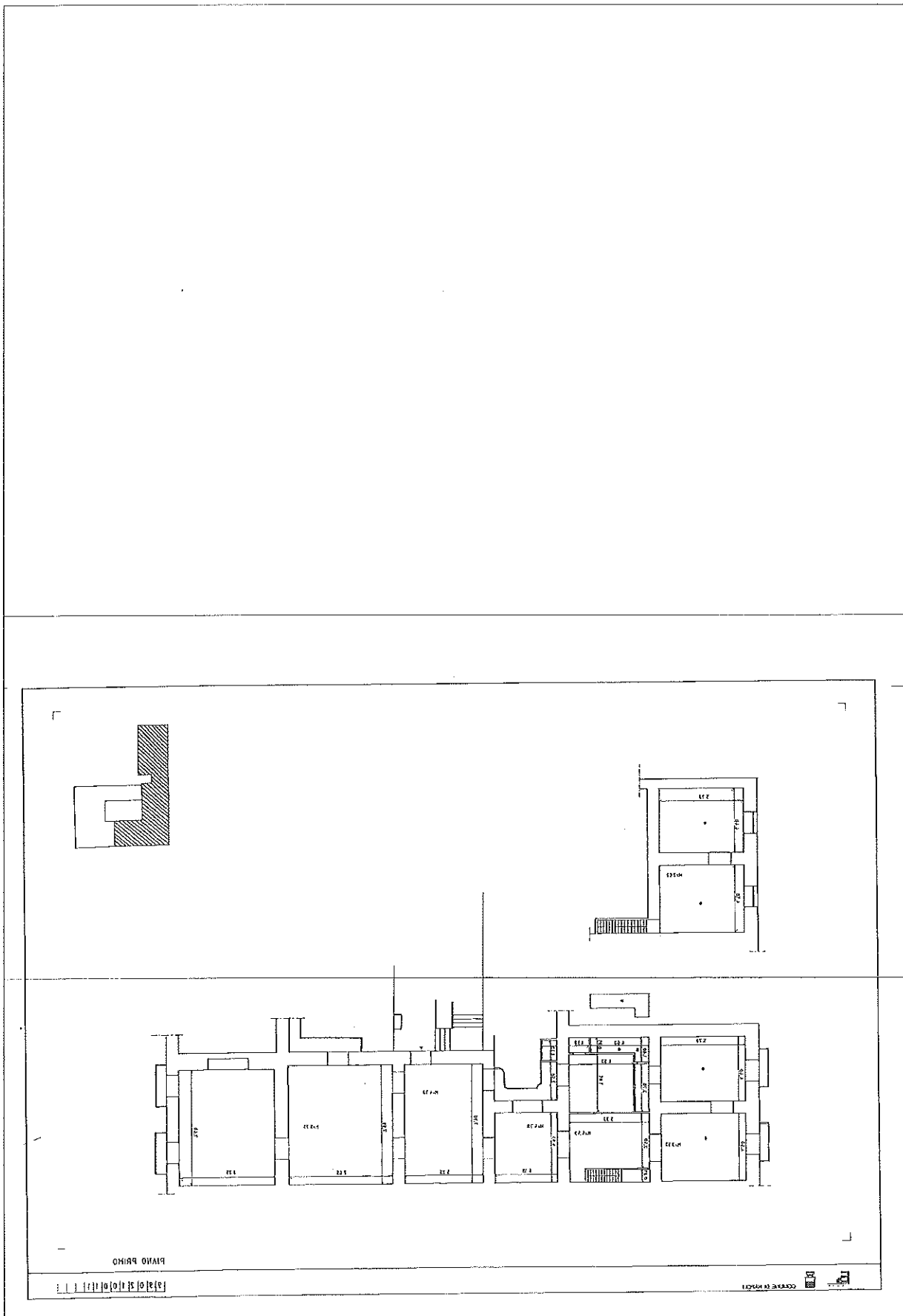
570012066



P.L. 1/100000

COMUNE DI SERRA

590210041

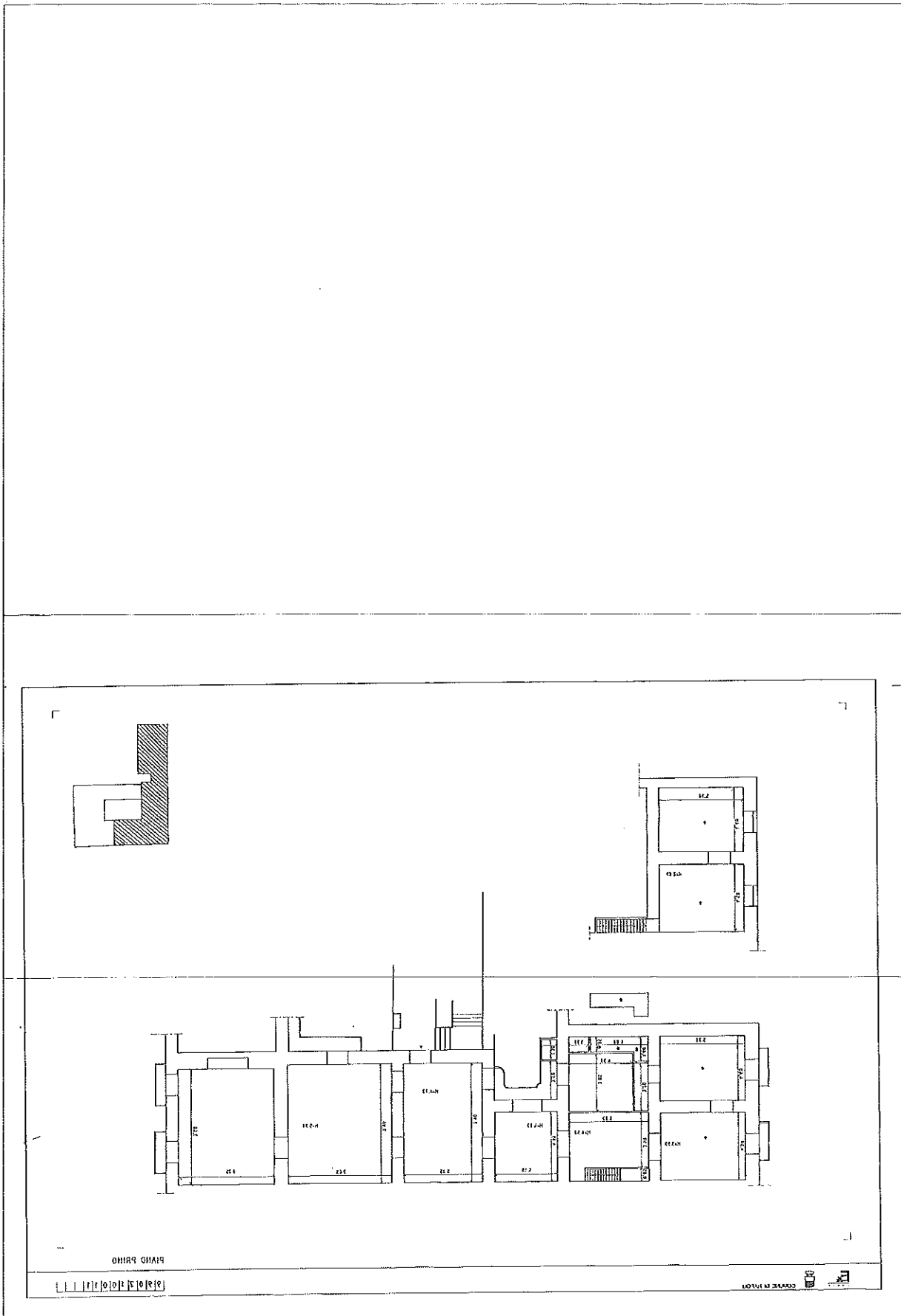


PIANO PRIMO

Scale: 1:100

OPERA DI ARCHITETTURA

930210007



PLANO PRIMO

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS



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 - Insedimenti 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 - Insedimenti 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,

VINCOLI

Denominazione	Decreto	Data	Num GU	Data GU	Localizzazione	ID del bene vincolato
PALAZZO CAVALCANTI	L. 1089/1939 art. 71	27/08/1952	18638	30/10/1952	Campania Napoli Napoli VIA ROMA, 348	332879
PALAZZO CAVALCANTI	L. 364/1909 art. 5	28/09/1912			Campania Napoli Napoli VIA ROMA, 348	332879
PALAZZO CAVALCANTI	L. 1089/1939 art. 71	27/08/1952	18637	30/10/1952	Campania Napoli Napoli VIA ROMA, 348	332879
PALAZZO CAVALCANTI	L. 1089/1939 art. 71	27/08/1952	18636	30/10/1952	Campania Napoli Napoli VIA ROMA, 348	332879
PALAZZO CAVALCANTI	L. 364/1909 art. 5	28/09/1912			Campania Napoli Napoli VIA ROMA, 348	332879

Ispezione telematica esente per fini istituzionali

Motivazione Altri fini istituzionali

n. T 269013 del 10/05/2017

Inizio ispezione 10/05/2017 16:40:53

Richiedente SCLLGU

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 17567

Registro particolare n. 11398

Presentazione n. 53 del 09/05/2008

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO

Data 18/07/2006

Pubblico ufficiale DIREZIONE REGIONALE

Sede NAPOLI (NA)

Numero di repertorio 10453/14

Codice fiscale 94220470630

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO

Descrizione 404 COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente SOPRINTENDENTE PER I B.A.P.-P.S.
A.E. NAPOLI E PROV

Indirizzo PIAZZA PLEBISCITO 1- PALAZZO REALE NAPOLI

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F839 - NAPOLI (NA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana MON Foglio 4

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Particella 241

Consistenza -

Subalterno

20

Ispezione telematica esente per fini istituzionali

Motivazione Altri fini istituzionali

n. T 269013 del 10/05/2017

Inizio ispezione 10/05/2017 16:40:53

Richiedente SCLLGU

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 17567

Registro particolare n. 11398

Presentazione n. 53 del 09/05/2008

Sezione C - Soggetti

A favore

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

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E
PAESAGGISTICI DELLA CAMPANIA - SEDE NAPOLI

Sede NAPOLI (NA)

Codice fiscale 94220470630

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

Per la quota di 1000/1000

Contro

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

COMUNE DI NAPOLI

Sede NAPOLI (NA)

Codice fiscale 80014890638

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

Per la quota di 1000/1000

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

Ispezione telematica esente per fini istituzionali

Motivazione Altri fini istituzionali

n. T 269013 del 10/05/2017

Inizio ispezione 10/05/2017 16:40:53

Richiedente SCLLGU

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 30136

Registro particolare n. 19368

Presentazione n. 23 del 06/08/2008

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO

Data 11/06/2008

Pubblico ufficiale DIREZIONE REGIONALE

Sede NAPOLI (NA)

Numero di repertorio 16283/4

Codice fiscale 94220470630

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO

Descrizione 400 AUTORIZZAZIONE AD ALIENARE

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente SOPRINTENDENTE PER I B.A.P. PER
NAPOLI E PROV

Indirizzo PIAZZA PLEBISCITO 1- PALAZZO REALE NAPOLI

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F839 - NAPOLI (NA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana MON Foglio 4

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO
CIVILE

Particella 241

Consistenza -

Subalterno 20

**Ispezione telematica esente per fini
istituzionali**

Motivazione Altri fini istituzionali

n. T 269013 del 10/05/2017

Inizio ispezione 10/05/2017 16:40:53

Richiedente SCLLGU

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 30136

Registro particolare n. 19368

Presentazione n. 23 del 06/08/2008

Sezione C - Soggetti

A favore

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

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E
PAESAGGISTICI DELLA CAMPANIA - SEDE NAPOLI

Sede NAPOLI (NA)

Codice fiscale 94220470630

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

Per la quota di 1000/1000

Contro

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

COMUNE DI NAPOLI

Sede NAPOLI (NA)

Codice fiscale 80014890638

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

Per la quota di 1000/1000

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

Ispezione telematica esente per fini istituzionali

Motivazione Altri fini istituzionali

n. T 269013 del 10/05/2017

Inizio ispezione 10/05/2017 16:40:53

Richiedente SCLLGU

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 30137

Registro particolare n. 19369

Presentazione n. 24 del 06/08/2008

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO

Data 11/06/2008

Pubblico ufficiale DIREZIONE REGIONALE

Sede NAPOLI (NA)

Numero di repertorio 16283/5

Codice fiscale 94220470630

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO

Descrizione 400 AUTORIZZAZIONE AD ALIENARE

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente SOPRINTENDENTE PER I B.A.P. PER
NAPOLI E PROV

Indirizzo PIAZZA PLEBISCITO 1- PALAZZO REALE NAPOLI

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F839 - NAPOLI (NA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana MON Foglio 4

Particella 241

Subalterno 22

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO
CIVILE

Consistenza -

Ispezione telematica esente per fini istituzionali

Motivazione Altri fini istituzionali

n. T 269013 del 10/05/2017

Inizio ispezione 10/05/2017 16:40:53

Richiedente SCLLGU

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 30137

Registro particolare n. 19369

Presentazione n. 24 del 06/08/2008

Sezione C - Soggetti

A favore

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

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E
PAESAGGISTICI DELLA CAMPANIA - SEDE NAPOLI

Sede NAPOLI (NA)

Codice fiscale 94220470630

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

Per la quota di 1000/1000

Contro

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

COMUNE DI NAPOLI

Sede NAPOLI (NA)

Codice fiscale 80014890638

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

Per la quota di 1000/1000

Sezione D - Ulteriori informazioni

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



Ispezione telematica esente per fini istituzionali

Motivazione Altri fini istituzionali

n. T 269013 del 10/05/2017

Inizio ispezione 10/05/2017 16:40:53

Richiedente SCLLGU

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 17572

Registro particolare n. 11403

Presentazione n. 58 del 09/05/2008

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO
 Data 18/07/2006
 Pubblico ufficiale DIREZIONE REGIONALE
 Sede NAPOLI (NA)

Numero di repertorio 10453/19
 Codice fiscale 94220470630

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO
 Descrizione 404 COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI
 Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente SOPRINTENDENTE PER I B.A.P.-P.S.
 A.E. NAPOLI E PROV
 Indirizzo PIAZZA PLEBISCITO 1- PALAZZO REALE NAPOLI

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	F839 - NAPOLI (NA)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	MON Foglio 4	Particella	241	Subalterno 18
Natura	A1 - ABITAZIONE DI TIPO SIGNORILE	Consistenza	-	



Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1

Ispezione ipotecaria

Data 10/05/2017 Ora 16:42:50

Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica esente per fini istituzionali

Motivazione Altri fini istituzionali

n. T 269013 del 10/05/2017

Inizio ispezione 10/05/2017 16:40:53

Richiedente SCLLGU

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 17572

Registro particolare n. 11403

Presentazione n. 58 del 09/05/2008

Sezione C - Soggetti

A favore

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

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E
PAESAGGISTICI DELLA CAMPANIA - SEDE NAPOLI

Sede NAPOLI (NA)

Codice fiscale 94220470630

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

Per la quota di 1000/1000

Contro

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

COMUNE DI NAPOLI

Sede NAPOLI (NA)

Codice fiscale 80014890638

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

Per la quota di 1000/1000

Sezione D - Ulteriori informazioni

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



Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1

Ispezione ipotecaria

Data 10/05/2017 Ora 16:42:49

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica esente per fini istituzionali

Motivazione Altri fini istituzionali

n. T 269013 del 10/05/2017

Inizio ispezione 10/05/2017 16:40:53

Richiedente SCLLGU

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 17566

Registro particolare n. 11397

Presentazione n. 52 del 09/05/2008

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO

Data 18/07/2006

Pubblico ufficiale DIREZIONE REGIONALE

Sede NAPOLI (NA)

Numero di repertorio 10453/13

Codice fiscale 94220470630

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO

Descrizione 404 COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente SOPRINTENDENTE PER I B.A.P.-P.S.
A.E. NAPOLI E PROV

Indirizzo PIAZZA PLEBISCITO 1- PALAZZO REALE NAPOLI

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F839 - NAPOLI (NA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana MON Foglio 4

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Particella 241

Consistenza -

Subalterno 17

**Ispezione telematica esente per fini
istituzionali**

Motivazione Altri fini istituzionali

n. T 269013 del 10/05/2017

Inizio ispezione 10/05/2017 16:40:53

Richiedente SCLLGU

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 17566

Registro particolare n. 11397

Presentazione n. 52 del 09/05/2008

Sezione C - Soggetti

A favore

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

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E
PAESAGGISTICI DELLA CAMPANIA - SEDE NAPOLI

Sede NAPOLI (NA)

Codice fiscale 94220470630

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

Per la quota di 1000/1000

Contro

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

COMUNE DI NAPOLI

Sede NAPOLI (NA)

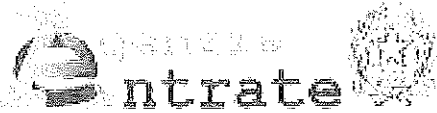
Codice fiscale 80014890638

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

Per la quota di 1000/1000

Sezione D - Ulteriori informazioni

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



Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1

Ispezione ipotecaria

Data 10/05/2017 Ora 16:42:48

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica esente per fini istituzionali

Motivazione Altri fini istituzionali

n. T 269013 del 10/05/2017

Inizio ispezione 10/05/2017 16:40:53

Richiedente SCLLGU

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 17565

Registro particolare n. 11396

Presentazione n. 51 del 09/05/2008

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO

Data 18/07/2006

Pubblico ufficiale DIREZIONE REGIONALE

Sede NAPOLI (NA)

Numero di repertorio 10453/12

Codice fiscale 94220470630

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO

Descrizione 404 COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente SOPRINTENDENTE PER I B.A.P.-P.S.

A.E. NAPOLI E PROV

Indirizzo PIAZZA PLEBISCITO 1- PALAZZO REALE NAPOLI

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F839 - NAPOLI (NA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana MON Foglio 4

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO

CIVILE

Particella 241

Consistenza -

Subalterno

16

Ispezione telematica esente per fini istituzionali

Motivazione Altri fini istituzionali

n. T 269013 del 10/05/2017

Inizio ispezione 10/05/2017 16:40:53

Richiedente SCLLGU

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 17565

Registro particolare n. 11396

Presentazione n. 51 del 09/05/2008

Sezione C - Soggetti

A favore

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

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E
PAESAGGISTICI DELLA CAMPANIA - SEDE NAPOLI

Sede NAPOLI (NA)

Codice fiscale 94220470630

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

Per la quota di 1000/1000

Contro

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

COMUNE DI NAPOLI

Sede NAPOLI (NA)

Codice fiscale 80014890638

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

Per la quota di 1000/1000

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

VISURE CATASTALI



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/05/2017 - Ora: 16.26.16 Fine
Visura n.: T260364 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/05/2017

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice: F839)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI
Unità immobiliare	Sez. Urb.: MON Foglio: 4 Particella: 241 Sub.: 16

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	4	241	16	12		A/2	7	9.5 vani	Totalc: 668 m ² Totale escluse aree scoperte** : 660 m ²	Euro 1.938,00	VARIAZIONE del 13/09/2016 protocollo n. NA0355056 in atti dal 13/09/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 164160.1/2016)
Indirizzo: VIA TOLEDO n. 348 piano: 2.												
Annotazioni: di stadio: correzione su dati identificativi e metri del protocollo di presentazione planimetrica n.821023/1939												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI NAPOLI con sede in NAPOLI		80014890638#	(1) Proprieta
DATI DERIVANTI DA				
VOLTURA D'UFFICIO del 24/07/1981 protocollo n. NA0065382 Voltura in atti dal 23/01/2009 Repertorio n.: 12211 Rogante: REGIONE CAMPANIA Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 2579.1/2009)				

Mappali Terreni Correlati
Sezione - Foglio 135 - Particella 290

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2015).



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/05/2017 - Ora: 16.26.36 Fine
Visura n.: T260549 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/05/2017

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice: F839)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI
Unità immobiliare	Sez. Urb.: MON Foglio: 4 Particella: 241 Sub.: 17

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	4	241	17	12		A/2	8	7,5 vani		Euro 1.801,14	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/08/2015 protocollo n. NA0325890 in atti del 04/08/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 131899.1/2015)

Indirizzo

VIA TOLEDO n. 348 piano: 2;

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI NAPOLI con sede in NAPOLI	80014890638*	(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA			
VOLTURA D'UFFICIO del 24/07/1981 protocollo n. NA0065382 Voltura in atti del 23/01/2009 Repertorio n.: 12211 Rogante: REGIONE CAMPANIA Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 2579.1/2009)			

Mappali Terreni Correlati
Sezione - Foglio 135 - Particella 290

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/05/2017

Data: 10/05/2017 - Ora: 16.27.01 Fine
Visura n.: T260792 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice: F839)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI
Unità immobiliare	Sez. Urb.: MON Foglio: 4 Particella: 241 Sub.: 20

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	4	241	20	12		A/2	6	11 vani	Totale: 347 m ² Totale escluse aree scoperte*: 343 m ²	Euro 1.903.14	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA TOLEDO n. 348 piano: 4:												

INTESTATO

N. 1	COMUNE DI NAPOLI con sede in NAPOLI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 24/07/1981 protocollo n. NA0063382 Voltura in atti dal 23/01/2009 Repertorio n.: 12211 Rogante: REGIONE CAMPANIA Sede: NAPOLI Registrazione: Sed.: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 2579.1/2009)		80014890638*
			(1) Proprieta'

Mappali Terreni Correlati
Sezione - Foglio 135 - Particella 290

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/05/2017 - Ora: 16.27.35 Fine
Visura n.: T261131 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/05/2017

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice: F839)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI
Unità immobiliare	Sez. Urb.: MON Foglio: 4 Particella: 241 Sub.: 22

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
I	Urbana MON	4	241	22	Cens. 12	Zona	A/2	6	6,5 vani	Catastale Totale: 158 m ² Totale escluse aree scoperte*: 158 m ²	Euro 1.124,58	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA TOLEDO n. 384 piano: 5;												

INTESIATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	COMUNE DI NAPOLI con sede in NAPOLI		80014890638*	(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA				
VOLTURA D'UFFICIO del 24/07/1981 protocollo n. NA0065382 Voltura in atti dal 23/01/2009 Repertorio n.: 12211 Rogante: REGIONE CAMPANIA Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 2579./2009)				

Mappali Terreni Correlati
Sezione - Foglio 135 - Particella 290

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/05/2017 - Ora: 16.27.56 Fine
Visura n.: T261313 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/05/2017

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice: F839)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI
Unità immobiliare	Sez. Urb.: MON Foglio: 4 Particella: 241 Sub.: 25

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	4	241	25	12		A/2	6	6,5 vani	Totale: 158 m ² Totale escluse aree scoperte***: 158 m ²	Euro 1.124,58	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA TOLEDO n. 348 piano: 5:												

INTESIATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI NAPOLI con sede in NAPOLI		80014890638*	(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA				
VOLTURA D'UFFICIO del 24/07/1981 protocollo n. NA0065382 Voltura in atti dal 23/01/2009 Repertorio n.: 12211 Rogante: REGIONE CAMPANIA Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: ESEGUITA AL SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 2579.1/2009)				

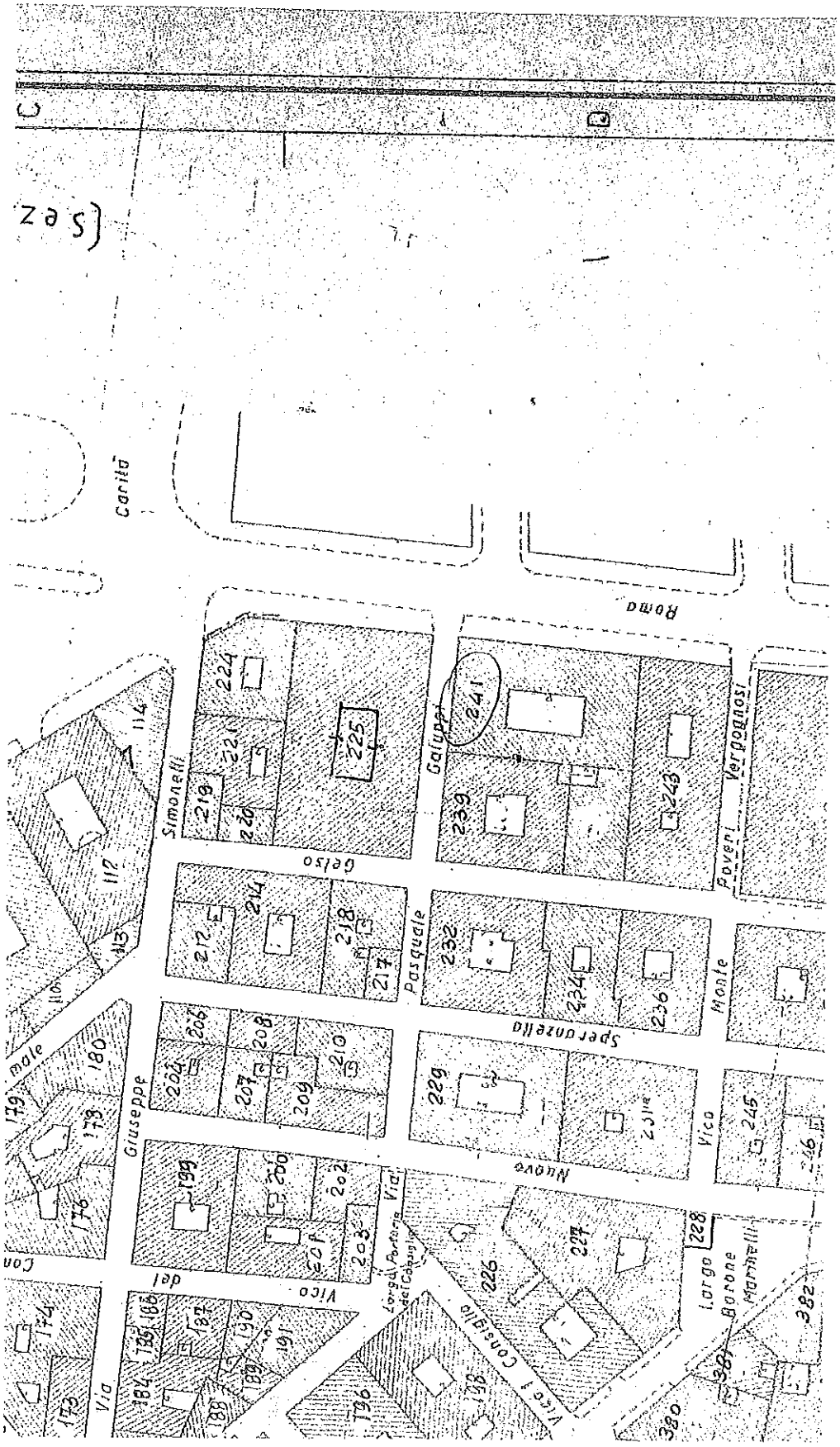
Mappali Terreni Correlati
Sezione - Foglio 135 - Particella 290

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2015).



TITOLO DI PROPRIETA'



3

GIUNTA REGIONALE DELLA CAMPANIA

IL PRESIDENTE

12211

N.

Premesso che, con atto n. 3362 del 12.5.81, la Giunta Regionale, in attuazione della L.R. 11.11.1980 n. 65, deliberava il trasferimento al Comune di Napoli===== delle funzioni, dei beni e del personale dell'Ente Casa di Riposo "Giuseppe Signoriello con sede in Secondigliano (NA);

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

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

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

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

Su conforme proposta dell'Assessore ai Servizi Sociali;

DECRETA

L'Ente Casa di Riposo "Giuseppe Signoriello,=====, con sede in Napoli===== è estinto a decorrere dal 30.7.81;

Entro tale data, l'organo di liquidazione effettuerà le consegne amministrative al Comune di Napoli=====, destinatario delle funzioni dei beni e del personale dell'Ente Casa di Riposo "Giuseppe Signoriello;

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

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

24 LUG. 1981



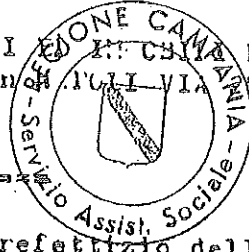
de Feo

PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



Giunta Regionale della Campania
Per copie conformi
p. IL SERVIZIO SEGRETARIA DELLA GIUNTA
(Alfonso Caruso)

INVENTARIO E VALUTAZIONE DEI BENI "OBILI E IMMOBILI PROPRIETÀ"
 DELLA CASA DI RIPOSO "G. Signoriello" in NAPOLI VIA ROMA 348 TRAVERSA
 DUCA DEGLI ABRUZZI 8 (Secondigliano)



PER COPIA CONFORME
 ALL'ORIGINALE

Per incarico ricevuto dal Commissario Prefettizio della Casa di riposo G. Signoriello con sede in Napoli alla via 2° traversa Luca degli Abruzzi, ho proceduto all'inventario e valutazione dei beni mobili ed immobili di proprietà del suddetto Ente.

I beni mobili sono costituiti da tutta l'attrezzatura necessaria per il funzionamento della Casa di Riposo (letti completi di rete, materassi, cuscini, lenzuola, federe, comodini, armadi, sedie, tavolini da pranzo e da gioco, radiame vario, credenze con relativo vasellame, posateria, cucine a gas ed a fuoco con il relativo pentolame, tavoli per cucina, carrelli trasportatori per vivande, frigoriferi, caldaie, arredi sacri e statue; attrezzatura per sala medica con relativi armadietti per medicine, letto per visite mediche; attrezzature per ufficio con armadi, scrivanie, macchine da scrivere e calcolatrici)

La elencazione completa per tipo e quantità è stata riportata in elenco a parte e l'importo completo di tale apparecchiature ammonta a lire...

..... escluso il costo del materiale (rete, materassi lenzuola, pigiama da uomo e donna, indumenti intimi, diti dal Ministero degli Interni i beni immobili sono costituiti:

- a) da cantinati, terranei e quartini facenti parte del fabbricato in Napoli alla via Roma 348
 - b) fabbricato sito in Napoli alla via Luca degli Abruzzi 82 (Secondigliano)
 - c) fabbricato sito in Napoli alla via 2° traversa Luca degli Abruzzi 8 destinato a Casa di Riposo per vecchi uomini e donne =
- Terreni siti in Napoli (Secondigliano) con ingresso dal vicolo a fronte del corso Umberto

Per ogni singolo cepite si è provveduto con la presente relazione, ad una descrizione della sua consistenza ed alla relativa valutazione, fatta con criterio di valori ridotti senza tener conto dell'attuale andamento del mercato = valutazione, quindi, molto prudenziale e fatta unicamente per accertare il valore patrimoniale dell'Ente che non ha fini speculativi, ma che le rendite servono al mantenimento dell'ospizio che per volere del defunto proprietario sig. Giuseppe Signoriello.

FABBRICATO VIA ROMA 348

Quasi i 3/4 di detto fabbricato si appartengono alla Casa di Riposo e per tutti i cepiti facenti parte del detto fabbricato si è indicato il riferimento catastale, la rendita catastale base, la rendita catastale aggiornata, il canone annuo di affitto e conseguentemente il valore che si è creduto attribuire.

Occorre precisare che non sempre la rendita ricavata dall'affitto da ciascun cepite corrisponde, capitalizzandola, al valore del cepite, unche, come si è già detto, sono stati attribuiti valori di gran lunga inferiore a quelli reali.

Ciò perchè molti cepiti sono ad "affitto bloccato" o la Casa di riposo,

al fine di locare quei cessiti rimasti sitti, ha creduto dare in affitto tali cessiti a prezzo ridotto, obbligando, però, il conduttore a provvedere a proprie spese alla sistemazione dei quartini onde renderli confortevoli. A tal proposito è il caso del quartino a sinistra del 3° piano, il quartino al centro del pianerottolo del 4° piano, il quartino a fronte dell'ultimo rampante delle scale posto a 5° piano.

Per ciò che costituisce il criterio seguito nella valutazione dei singoli cessiti si creduto dare un valore prudenziale di lire 50.000 a metro quadrato per i locali cantinati; un valore variabile dalle lire 100.000 alle lire 150.000 per i locali terranei per metro quadrato ed un valore variabile dalle lire 1.500.000 alle lire 3.500.000 per vano, a seconda della esposizione, la grandezza e la conformazione del quartino di cui il vano fa parte.

Tali valori sono di gran lunga inferiori ai valori attuali, specie se si tiene conto che il fabbricato che ha un carattere monumentale, costruito alcuni secoli fa, fa bella mostra di sé nella strada principale della città e che inoltre i singoli vani hanno una superficie superiore alla normale ed una altezza di oltre 6 metri e che alcuni vani hanno ancora gli affreschi dell'epoca. Oltre alla descrizione quasi dettagliata dei singoli quartini, si è redatto un prospetto riepilogativo dei dati catastali e del canone annuo di affitto e del relativo valore.

Sia nella elencazione dettagliata che nel prospetto si è seguito l'ordine cronologico delle tabelle millesimali vigenti nel fabbricato, indicando anche nel prospetto innanzi detto il valore millesimale attribuito ai singoli cessiti.

Da quanto innanzi detto si rileva che il valore complessivo dei cessiti facenti parte del fabbricato che si appartengono alla Casa di Riposo "G. Signorcello" ammonta a lire 335.500.000, valore questo inferiore al valore attuale.

Basti pensare che la superficie complessiva dell'intera proprietà facente parte del fabbricato in parola ammonta a metri quadrati 3.700 e pertanto il costo di costruzione è pari a lire 110.000 a mq, quando il prezzo attuale di vendita per fabbricati costruiti se non in periferia ma quasi si aggira sulle lire 250/300.000 a metro quadrato ed i quartini sono costituiti da vani di limitata superficie e di altezza non superiore ai ml. 3,00

Descrizione dei cessiti facenti parte del fabbricato via Roma 318 e conseguente valutazione.

A/1 = CANTINATO riportato in catasto al numero di mappa 241 sub 20, con una rendita catastale aggiornata di lire 577.125, avente una altezza variabile dai ml. 2,70 a ml. 3,65 ed una superficie effettiva di circa mq 130. Tenuto conto della ubicazione si può dare un valore di lire 81000.000 (otto milioni)

A/7bis = TERRANEO con ingresso da via R. Galluppi n. 2 riportato in catasto al n. 239 di mappa, sub/1 con una rendita catastale aggiornata di lire 285.600, della superficie di circa 30 mq, diviso in due scomparti, uno dei quali dà accesso al sottostante scantinato avente una superficie di circa 30 mq in quanto esso scantinato è sottostante in parte al cortile del fabbricato. Il Terraneo in parola prende aria e luce dalla porta d'ingresso, mentre lo scantinato prende aria e luce da lustriere posta su via Galluppi. 31



R. COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Si attribuisce al cespite in parola un valore di lire 8.000.000 (lire Ottomilioni)

- A/8 = TERRANEO interno con ingresso sia da destra del cortile del fabbricato che da via Galluppi; riportato in catasto al n.241 di mappa sub 10 avente una superficie di mq 35 con una rendita catastale di lire 493.200 prende aria e luce sia dalla porta d'ingresso posta nel cortile del fabbricato che da via Galluppi. E' adibito a deposito; si può dare un valore di lire 5.500.000 (cinquemilionicinquecentomila)
- A/9 = TERRANEO a sinistra dell'androne, riportato in catasto sotto il n. 241 di mappa sub/8; ha una superficie di circa mq 8. Esso è improduttivo in quanto è destinato a guardiola della portineria, pur appartenendo in proprietà assoluta alla Casa di Riposo. Si dà un valore di lire 500.000 (cinquecentomila).=
- A/10 = TERRANEO interno con ingresso a sinistra del cortile, riportato in catasto al n.241 di mappa sub 8. Rendita catastale aggiornata lire 14130.660. Al detto terraneo è annesso uno scantinato al quale si accede mediante la discesa di tre gradini. La parte a piano terra ha una superficie di mq 65, mentre quella scantinata ha una superficie di mq 70 ed è munita perfino di un gabinetto. Catastalmente è annesso anche un piccolo locale terraneo della superficie di mq 11 che, pur essendo di proprietà assoluta della Casa di riposo, attualmente costituisce una dipendenza dell'abitazione del portiere. Pertanto, mentre al terraneo si dà un valore di lire 14.600.000 comprensivo dello scantinato, al locale annesso si dà un valore di lire 1.500.000, complessivamente quindi un valore di lire 16.000.000 (sedecimilioni)
- A/12=13= Con ingresso da vico Lungo Gelso si trovano 4 locali terranei con una superficie complessiva di circa 80 mq ed una altezza di ml 3,80. Due dei detti locali sono a fronte strada, mentre gli altri due sono a fronte del cortiletto interno del fabbricato via Roma 348. Vi è un gabinetto posto su di un pensile. I locali innanzi detti sono facilmente divisibili in due terranei aventi ciascuno un locale a fronte strada ed un altro all'interno. Si dà un valore di lire 10.000.000 per ciascuna coppia di terranei quindi un valore complessivo di lire 20.000.000 (ventimilioni) Sono riportati in catasto al n di mappa 241 sub/6 e sub/7 con una rendita complessiva aggiornata di L. 550277
- A/14 = A fronte del cortile principale vi sono due locali sottoscala, uno dei quali dà accesso al cortiletto interno del fabbricato; hanno una superficie di mq 36 circa. Non risultano accatastrati, ma il compilatore della tabella millesimale ha attribuito a tali locali un valore millesimale di 3,98. Vi è infine un altro locale della superficie di circa mq 7 che serve di accesso all'ascensore, anche esso non accatastrato sebbene sia di proprietà della Casa di riposo. A tali locali terranei si dà un valore di lire 1.750.000 (un milionesettecentocinquantamila
- A/15 = Da una scaletta posta a sinistra del cortile e sottostante alla scala principale si accede ad un piccolo quartino posto a piano ammezzato accatastrato sotto il numero di mappa 241 sub/13 con una rendita catastale di lire 48.060 aggiornata. Esso è costituito da due vani senza aria e luce addossato al terrapieno e da una cucina con relativo gabinetto che guarda nel cortiletto interno del fabbricato. Sebbene di



PER COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE

di proprietà assoluta della Casa di Riposo detto cespite è adibito ad abitazione del portiere. Di comune accordo tra i condomini, questi su di un canone annuo di lire 600.000 corrispondono la quota in rapporto al valore millesimale da ciascun condomino attribuito. Al cespite in parola è stato attribuito un valore di lire 3.000.000 (diconsi lire tre milioni).

16^a Dalla stessa scala innanzi detta si accede ad un quartino composto di 5 vani ed accessori, di cui tre vani con affaccio su via Roma, mentre gli altri due vani, cucina e bagno prendono aria e luce dal cortile del fabbricato. È accatastato sotto il numero di mappa 241 sub 14 con una rendita catastale aggiornata di lire 271.800; il fitto annuo che ricava ammonta a lire 1.080.000. Si dà al cespite un valore di lire 20.000.000 (Ventimilioni)

7^a Dalla scala principale si accede ad un quartino sito a piano ammezzato accatastato sotto il n. 241 di mappa sub 15 con una rendita catastale di lire 234.340 (valore aggiornato); il fitto annuo effettivo è di lire 1200000. Detto quartino è costituito da 5 vani aventi una altezza di ml 3,30. Tre vani si affacciano su via Roma, uno su via Galluppi ed un ultimo vano si affaccia sul cortile. Oltre alla cucina con affaccio su via Galluppi vi è un piccolo gabinetto senza aria e luce. Si attribuisce un valore di lire 20.000.000 (lire Ventimilioni)

18^a In prosieguo al detto quartino indicato con A/17 vi è un altro quartino accatastato con il n. 239 di mappa sub 11 e con una rendita catastale aggiornata di lire 252.480. Detto quartino al quale si accede anche dal fabbricato via Galluppi 4, è costituito da 6 vani utili di cui 4 affacciano su via Galluppi e vico Lungo Gelso e due vani si affacciano sul cortile del fabbricato via Galluppi; la cucina e gabinetto si affacciano sul cortiletto interno del fabbricato via Roma 340. Attualmente dà una rendita effettiva di lire 552.000. Si attribuisce al quartino un valore di lire 16.000.000 (sedicimilioni)

22^a Affiancato a detto quartino, ma con accesso dal fabbricato via Galluppi 4, vi è un altro quartino che non è stato, però, compreso nelle tabelle millesimali del fabbricato via Roma 340, in quanto fa parte del fabbricato via Galluppi. Esso è accatastato sotto il n. 239 di mappa con una rendita catastale di lire 138.510 (valore aggiornato) ed una rendita effettiva di lire 600.000. È composto da tre vani con affaccio su via Galluppi Lungo Gelso e cucina con affaccio su via Galluppi; il gabinetto è privo di aria e luce. Si attribuisce un valore di lire 10.000.000 (diconsi lire diecimilioni).

19^a Appartamento a 1° piano a destra del pianerottolo sotto il numero di mappa 241 sub 16, con una rendita catastale aggiornata di lire 516.420 ed una rendita effettiva di lire 340.000.

Esso è composto da sette vani utili oltre accessori e 2 vani in piano ammezzato con ingresso dallo stesso appartamento. Due vani oltre a quello in piano ammezzato si affacciano su vico Lungo Gelso; un vano si affaccia su via Roma; la sala d'ingresso, la cucina e gli accessori si affacciano sul cortiletto interno del fabbricato, un vano si affaccia sul cortile principale del fabbricato, due vani sono privi di aria e



PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

luce. Si attribuisce un valore di lire 35.000.000 (trentacinquemilioni)

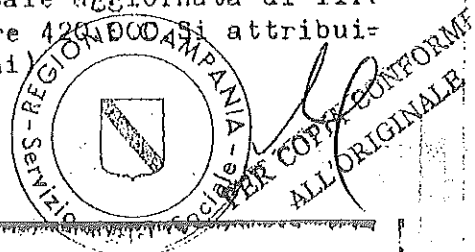
Appartamento a primo piano a sinistra del pianerottolo, accatastato sotto il n. 241 di mappa sub 17 con una rendita catastale aggiornata di lire 498.960 ed una rendita effettiva di lire 516.000. E' costituito da un gran salone con due balconi su via Roma, da altri 4 vani con affaccio su via Roma, un vano su via Galluppi, un vano su cortile del fabbricato; cucina ed accessori su via Galluppi. L'altezza dei vani è di oltre 6 metri e la soffitta del salone è affrescata con disegni dell'epoca dell'impianto del fabbricato. Le stanze che guardano su via Roma hanno anche un disimpegno (corridoio) pensile che guarda sul cortile del fabbricato. Si attribuisce un valore di lire 35.000.000 (trentacinquemilioni)

21 Appartamento a 2° piano a destra del pianerottolo accatastato sotto il n. 241 di mappa sub/18 con una rendita catastale aggiornata di lire 1.618.200 ed una rendita effettiva annua di lire 1.200.000. E' costituito da nove vani ed accessori oltre a 4 vani su un piano ammezzato che accesso da una scala interna dei detti quattro vani uno è adibito ad una vasta sala da bagno. L'altezza dei vani è di circa sei metri per quei vani che si affacciano su via Roma ed una altezza di circa 4 ml. per i vani con affaccio su vico Lungo Gelso e sottostanti ai vani in piano ammezzato. Dei nove vani costituenti l'appartamento, tre vani si affacciano su via Roma, due vani oltre a quelli in piano ammezzato si affacciano su vico Lungo Gelso; cucina e servizi si affacciano sul cortiletto interno del fabbricato. Le stanze che guardano su via Roma hanno un disimpegno=veranda con affaccio sul cortile principale del fabbricato; su tale disimpegno si trova anche un terzo gabinetto. Si attribuisce un valore di lire 50.000.000 (cinquantamilioni)

22 Appartamento a 2° piano a sinistra del pianerottolo accatastato sotto il n. 241 di mappa sub/19 con una rendita catastale aggiornata di lire 939.600 ed una rendita effettiva di lire 2.380.000. E' costituito da due vani a fronte di via Roma, 3 vani su via Galluppi, due vani sul cortile principale del fabbricato ed un piano ammezzato di 4 vani con affaccio su via Galluppi dove si affacciano anche la cucina ed il gabinetto, la sala d'ingresso si affaccia sul cortile. Si attribuisce un valore di lire 35.000.000 (trentacinquemilioni)

23 Appartamento a terzo piano a destra del pianerottolo, accatastato sotto il n. 241 di mappa sub/20 con una rendita catastale di lire 498.960 ed una rendita effettiva di lire 960.000 costituito da otto vani, sala, cucina e bagno, con affaccio per due stanze su via Roma, due stanze su vico Lungo Gelso, un vano sul cortile del fabbricato, cucina e servizi igienici con affaccio sul cortiletto interno del fabbricato. Si attribuisce un valore di lire 30.000.000 (trentamilioni)

26 Quartino a 4° piano a sinistra del pianerottolo costituito da 5 vani di cui due si affacciano su via Roma, due su via Galluppi uno sul cortile dove si affacciano la cucina ed il gabinetto. E' accatastato sotto il n. 241 di mappa sub/22 con una rendita catastale aggiornata di lire 294.840 ed una rendita effettiva di lire 420.000. Si attribuisce un valore di lire 15.000.000 (quindicimilioni)



A/27= Quartino a 4° piano posto al centro del pianerottolo costituito da sette vani oltre ingresso, cucina e due piccoli gabinetti; accatastato sotto il n. 241 di mappa sub 23. Due vani si affacciano, attraverso un piccolo terrazzino su via Roma, tre vani hanno luce ed aria da lumi ingredienti, un vano si affaccia sul cortile del fabbricato dove si affacciano anche la cucina ed i gabinetti. Da una porta si accede al sottotetto parte del quale è di proprietà dell'Ente. Ha una rendita catastale aggiornata di lire 284.040, la rendita effettiva è di lire 1.200.000. Si attribuisce un valore di lire 200.000.000 (lire Ventimilioni)

A/28= Quartino posto all'estremo limite destro del pianerottolo; è costituito da 4 vani ed accessori con affaccio per due vani a fronte di vico Lungo Gelso, cucina e bagno sul cortiletto interno del fabbricato, gli altri vani hanno luce ed aria attraverso un lume ingrediente. E' riportato in catasto al n. 241 di mappa sub/24 rendita catastale aggiornata lire 249.480, rendita effettiva di lire 660.000. Si attribuisce un valore di lire 15.000.000 (quindicimilioni)

A/29= Quartino a 5° piano di fronte alla scala costituito da 4 vani ed accessori con due vani aventi affaccio su vico lungo Gelso, un vano sul cortiletto interno del fabbricato ed un vano con cucina e bagno hanno luce ed aria attraverso un lume ingrediente. E' riportato in catasto sotto il n. 241 di mappa sub/25 con una rendita catastale aggiornata di lire 294.840 e una rendita effettiva di lire 660.000. Si attribuisce un valore di lire 15.000.000 (quindicimilioni)

A/30= Quartina a 5° piano con ingresso dall'ultimo rampante della scala, costituito da 5 vani, accessori e terrazzo a livello sul quale si affacciano due vani, gli altri vani e gli accessori si affacciano sul terrazzo del limitrofo fabbricato. Accatastato sotto il n. 241 di mappa sub 27 con una rendita catastale aggiornata di lire 236.700 ed una rendita effettiva di lire 528.000. Si attribuisce un valore di lire 15.000.000 (quindicimilioni)

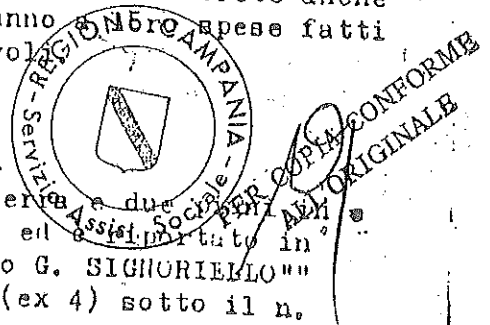
A/31 Sottotetto di circa cm 65 non accatastato. Data la sua altezza quasi praticabile, il compilatore della tabella millesimale ha attribuito millesimi 3,14. Si può a titolo di ricordo dare un valore di lire 1.500.000, e come si è già detto al detto sottotetto si può accedere dal quartino int. 27/A

Le condizioni locative dei quartini innanzi detti, riportati tutti alla partita catastale 57.637 = sez. Monteculvario = foglio 4 = sono discrete anche perchè molti inquilini che pagano fitti bloccati, hanno fatto le spese fatti i lavori necessari per rendere i quartini confortevoli.

FABBRICATO VIA DUCA DEGLI ABRUZZI, 92

Il fabbricato in oggetto è costituito da un piano terra e due piani superiori in elevazione, coperto parte a tetto e parte a terrazzo ed è accatastato in catasto alla partita 57.634 in ditta "CASA DI RIPOSO G. SIGNORIELLO" usufruttuaria Maria Cristina Signoriello = foglio 7 (ex 4) sotto il n. di mappa 341 (ex 258) sub da 1 a 15.

Dei locali a piano terra due sono a fronte strada con affaccio verso il



Napoli, il giorno 2 del mese di Agosto, in Napoli nell'Ufficio di Gabinetto dell'Assessore ai Servizi Sociali del Comune di Napoli, Palazzo S. Giacomo, sono intervenuti:

Per la Casa di Riposo "Giuseppe Signoriello"

Prof. Francesco Bruno Amministratore delegato
 Dott. G. Lucasi Segretario amministrativo

Per il Comune di Napoli

Prof. Bizarzino Impegno Assessore ai servizi sociali
 dott. Giordani Marconi Direttore Amministrativo
 dott. Luis Dall'Apice in rappresentanza del Patrimonio
 dott. Barone Edoardo dell'Assessorato
 dott. Sergio Azpiazu Tesoriere Comunale
 dott. Marco Salvatore in rappresentanza del Personale
 dott. Spagnuolo Giovanni dell'Economia
 dott. Rodolfo Giacomini dell'Ufficio di Servizi
 dott. Di Marino Antonino dell'Economia / ex m.
 dott. Dario Barabino Ragioniere generale
 dott. Carlo Damiani capo divisione Assistenza

Scopo della riunione è quello di procedere alle consegne amministrative al Comune di Napoli dell'Opera Pia - Casa di Riposo "Giuseppe Signoriello" - estinto a decorrere dal 30/7/'81 in ottemperanza del decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 12211 del 24/7/'81, con contestuale passaggio delle funzioni, dei beni, del personale e dei rapporti giuridici pendenti, di cui agli allegati al prospetto e suo tempo trasmessi al Comune, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 11/11/'80 n. 65.

Si prende atto del verbale di cassa, alla data _____, da cui risulta un fondo _____, salva, ovviamente, verifica da parte dell'Ufficio di Ragioneria del Comune.

11

