

RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

Stima cod. 101/2017



Committente: Comune di Napoli .C.f. 80014890638

Ubicazione del bene: Via Argine 325 , 80147 , Napoli

Valutatore: Felice Nappi

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

Data 28 novembre 2017

Agente Immobiliare Felice Nappi , Rea : Na- 830051

Data del sopralluogo: 27 novembre 2017 Committente : Comune di Napoli .C.f. 80014890638

Indirizzo : Napoli , Comune di Napoli

Proprietà: Comune di Napoli .C.f. 80014890638

Ubicazione immobile : : Napoli , Via Argine 325

Conferimento di incarico

Perizia di stima analitica – ex magazzini approvvigionamento .

Via Argine 325. Napoli.

Prot. N° 101/2017 del 14/09/2017 ;

Immobile ubicato in Napoli , Via Argine 325;

Codice edificio : 950075;

Convenzione con Napoli Servizi Spa sottoscritta in data 8 agosto 2017;

Documentazione fornita:

- Nota di trascrizione
- Inquadramento Urbanistico
- Norme di attuazione – Variante al piano regolatore generale
- Visure storica per immobile alla data 10/05/2017
- Estratto di mappa
- Grafici

Documentazione richiesta dal valutatore :

- Atto di provenienza
- Se post '67 : Licenza edilizia/Concessione / Certificato di agibilità

Documentazione reperita dal Valutatore:

- Planimetria catastale
- Visura catastale atorica aggiornata al 6 ottobre 2017

Quesito

Perizia di stima analitica dell'immobile sito in Napoli alla Via Argine 325, analisi della provenienza, descrizione sommaria dell'immobile, vetustà, stato di manutenzione, descrizione catastale, consistenza e superficie commerciale, analisi di mercato, analisi dei particolari costruttivi, interventi

manutentivi eseguiti e/o da fare, rappresentazione fotografica situazione urbanistica e analisi della regolarità dell'immobile.

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

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

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

Proprietà

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione risulta intestata a Comune di Napoli, a questi pervenuto per contratto in forma pubblica registrato a Napoli, ufficio Atti Pubblici, al n° 11025 del 16/7/1982, trascritto in data 11/08/1982, Reg. generale 15694, Reg. 12071.

Confini

L'unità immobiliare confina con (in senso orario) Via Argine, locale terraneo con accesso di Via Argine 323 (cabina elettrica), Proprietà Visconti o altri aventi causa, capannoni e locale cortile coperto e rampa scoperta, Via delle industrie.

Individuazione catastale

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, Sez. Bar, foglio 4, Part. 252, Sub 2, Z.c. 9, Cat. D/8, Rc. Euro 28.663,36, Via Argine 325, piano T-1.

L'unità immobiliare oggetto della presente deriva da pratica di frazionamento della scheda n°166974 registrata il 23/12/1972 n°6433 del Mod. 97CE11 come si evince da annotazione in planimetria depositata al NCEU di Napoli, precisando che la committente non ha fornito tale documentazione.

A seguito del sopralluogo effettuato si rileva la difformità della distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale depositata.

Vincoli

Non sono state effettuate verifiche relativamente a eventuale sussistenza di diritti reali quali servitù attive o passive, usufrutto, diritto di abitazione o altro. Eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli, Azioni legali pendenti.

Regolarità urbanistica

Non è stato possibile verificare la regolarità urbanistica e la datazione di realizzazione del manufatto non avendo fornito la committente documentazione relativa a licenze/concessioni edilizie, certificato di agibilità e/o documentazione per la datazione della realizzazione dei cespiti.

Contesto di zona

Il cespite in oggetto è posizionato nella zona industriale orientale del comune di Napoli 6a Municipalità, quartiere Barra.

L'unità immobiliare ricade in zona Db del PRG, che identifica le parti della città destinate alla produzione di beni e servizi per le quali è prevista la trasformazione urbanistica.

Le trasformazioni fisiche, ove non diversamente previsto dalla normativa d'ambito, sono disciplinate come segue:

*Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica. Gli interventi di ristrutturazione dovranno garantire l'adeguamento del rapporto tra gli spazi destinati alla produzione di beni e servizi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, nella misura prescritta dall'articolo 5 del Dm 2 aprile 1968 n.1444 e dalla Lr 20 marzo 1982 n.14; nel caso in cui gli interventi a verde pubblico siano contigui alla viabilità primaria così come individuata nella tavola 10, questi devono contribuire alla formazione dei corridoi ecologici secondo quanto previsto dall'articolo 55. Per gli impianti produttivi manifatturieri attivi all'atto della richiesta e compatibili con gli insediamenti urbani sono ammessi interventi finalizzati all'adeguamento e al potenziamento delle attività presenti e dei relativi livelli occupazionali, con un incremento dei volumi preesistenti legittimamente realizzati, contenuto nel limite del 20%, anche mediante demolizione e ricostruzione sullo stesso lotto. Il rilascio del relativo permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con la quale i soggetti operatori si obbligano alla cessione di un'area per la cui disciplina si rimanda alle Norme di attuazione della Variante al Prg. per servizi e alla realizzazione delle relative opere di urbanizzazione in misura, almeno di 1 mq per ogni 10 mc di volume aggiuntivo previsto. Qualora tali aree non siano reperibili nei lotti impegnati da tali impianti, o in aree che la presente variante destina ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, i soggetti operatori si obbligano al pagamento di un corrispettivo comprensivo sia del costo di acquisizione delle aree occorrenti valutate a prezzo di esproprio determinato dal competente ufficio tecnico erariale, sia della realizzazione delle relative opere di urbanizzazione. A garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dalle citate convenzioni, i soggetti operatori devono prestare, alla stipula delle stesse, idonea fidejussione, nei modi di legge. All'atto della richiesta del permesso di costruire il richiedente deve presentare idonea documentazione sulla effettiva capacità di valorizzazione produttiva e occupazionale che l'intervento previsto è in grado di produrre. Con la presentazione di piani o progetti d'intervento, gli aventi titolo all'esecuzione dei suddetti interventi sono tenuti a segnalare la presenza di manufatti assimilabili a quelli di cui all' articolo 36 della **Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale**. L'attribuzione a tali manufatti delle caratteristiche di interesse architettonico o tipologico testimoniale comporta per gli stessi l'applicazione della normativa di cui al suddetto articolo 36.*

Il centro abitato mediamente dista in linea d'aria 2 km.

Di recente insediamento si evidenzia la presenza di un centro commerciale di dimensioni rilevanti.

La struttura in esame dista circa 2,5 km dal porto, circa 10 km dall'Aeroporto Internazionale di Napoli e circa 7 Km dalla Stazione ferroviaria.

Nelle vicinanze è stato inaugurato da poco il nuovo polo sanitario/ospedaliero "Ospedale del Mare"

I collegamenti con le linee di trasporto pubblico urbano sono carenti e non consentono di raggiungere agevolmente il centro della città. Nelle immediate vicinanze sono presenti gli svincoli dell'autostrada del Sole, della Tangenziale di Napoli e degli assi di collegamento veloce con i comuni limitrofi.

Non si rilevano nelle vicinanze aree pubbliche di parcheggio. degne di nota ad eccezione delle aree destinate a parcheggio del Centro Commerciale sopraccitato. Il mercato immobiliare a destinazione non residenziale della zona è relativamente vivace , tuttavia le richieste è rivolta prevalentemente a soluzioni immobiliari all'interno di complessi custoditi ed organizzati.

Descrizione immobile

L'immobile è ubicato in Provincia di Napoli, nel Comune di Napoli, quartiere Barra, alla Via Argine 325 in zona industriale, in posizione angolare tra Via Delle Industrie e Via Argine ed è confinante con altre unità a destinazione non residenziale.

Caratteri tipologici dell'unità immobiliare

Esso è costituito da due corpi di fabbrica adiacenti e comunicanti dotati di un'area scoperta di proprietà esclusiva.

Il primo corpo di fabbrica è in cemento armato, si sviluppa su due livelli collegati a mezzo due rampe di scale nonché un montacarichi del quale non è stato possibile verificarne il funzionamento. Il tetto è piano. Il rivestimento esterno dell'edificio è parte in cortina e parte in intonaco. La pavimentazione mista in cemento industriale al piano terra e graniglia al primo piano. Il secondo corpo di fabbrica è in pietra di tufo con tetto a volta e le pareti esterne sono rifinite ad intonaco. L'immobile è corredato da un'area cortilizia delimitata su tre lati dalle strutture sopraccitate ed è dotata di un accesso carrabile da Via Argine. Da informazioni ricevute, risulta l'esistenza di un piano interrato non presente in planimetria. Non è stato possibile verificare la fondatezza di tali informazioni non essendo stato individuato il varco di accesso. Sono presenti barriere architettoniche che comunque possono essere eliminate in fase di ristrutturazione del fabbricato.

La limitata superficie scoperta e la difficoltà di parcheggio nelle immediate vicinanze penalizzano notevolmente l'immobile.

Conservazione

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare appare pessimo sia per quanto riguarda la sua complessità sia nelle singole parti e impianti. Il cespite necessita di radicali interventi di manutenzione straordinaria e nello specifico:

- Rifacimento Impianti elettrici ed idraulici.
- Rifacimento coperture.
- Rifacimento pavimentazione.
- Ripristino del calcestruzzo ove presenti segni di ammaloramento.
- Rifacimento rivestimenti ed intonaci.
- Abbattimento barriere architettoniche.
- Ripristino e messa a norma del montacarichi.
- Sostituzione di serramenti e porte interne ed esterne.
- Adeguamento del cespite alle normativa vigente relativa alla sicurezza sul lavoro.
- Impianto antincendio.

Ad un'ispezione sommaria non si rilevano danni strutturali.

PROFILO TECNICO

L'edificio è dotato di impianti elettrici ed idraulici ma non funzionanti.

Gli impianti esistenti non sono provvisti di adeguata certificazione.

Il bene immobiliare non è dotato dell'Attestato di prestazione energetica (APE).

Determinazione della superficie commerciale

La misurazione delle superficie è stata eseguita sulla scorta delle planimetrie depositate in catasto e da un rilievo a campione.

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

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), l'agente deve considerare:

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

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

- a) 100% delle superfici calpestabili;
 - b) 100% delle superfici pareti divisorie interne non portanti;
 - c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari, la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%
Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà comunque eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

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

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

Le quote percentuali indicate possono variare a giudizio dell'agente in rapporto al particolare stato e ubicazione dell'immobile, ai valori tra superfici interne ed esterne e fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che ne caratterizzano il particolare livello di qualità ambientale.

Descrizione ambienti	Superficie rilevata Mq	Coefficiente applicato	Superficie parametrata Mq
Piano terra	1100	100%	1100
Piano primo	522	100%	522
Area scoperta	225	35%	78,75
Totale sup. commerciale			1670,75

Totale sup. commerciale mq. 1700,75

Metodo di valutazione

Il sottoscritto, perverrà ad attribuire all'immobile il più probabile valore di mercato utilizzando la media dei valori derivanti dalla valutazione sintetico/comparativa e la valutazione a reddito capitalizzato.

Valutazione comparativa

In relazione alla tipologia immobiliare, sulla base delle quotazioni dei valori correnti pubblicati sul Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli, nonché dell'esperienza acquisita nel corso dell'attività professionale di Agente Immobiliare, il più probabile valore di mercato è il seguente:

Calcolo :

$(600,00 \text{ Euro/mq./commerciale}) \times (-40\%) = 360,00 \text{ Euro/Mq.}$

$(\text{valore rilevato dal listino}) \times (\text{prodotto coefficienti incrementativi/decrementativi}) = \text{valore unitario di stima}$

$360,00 \times 1700,75 = 612.270,00$

$(\text{valore unitario di stima}) \times (\text{superficie commerciale}) = \text{valore unità immobiliare}$

Valutazione a reddito capitalizzato (reddito simulato)

In relazione alla tipologia immobiliare di cui si tratta, sulla base delle quotazioni dei valori correnti pubblicati sul Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli, nonché dell'esperienza acquisita nel corso dell'attività professionale di Agente Immobiliare, ipotizzando che i lavori di ristrutturazione dello stabile sopra citati cedano a carico del potenziale conduttore, il più probabile valore locativo di mercato è il seguente:

Calcolo

$3 \text{ euro/mq/mese} \times (-40\%) = 1,80$

$(\text{valore locativo listino}) \times (\text{prodotto coefficienti incrementativi/decrementativi}) = \text{valore locativo unitario}$

$1,80 \times 1700,75 = 3.061,35/\text{mese}$

$(\text{valore locativo unitario}) \times (\text{superficie commerciale}) = \text{canone mensile}$

$3.061,35 \times 12 = 36.736,20 \text{ annui}$

$(\text{canone mensile}) \times 12 = \text{canone annuo}$

$36.736,20 \times 100 : 8\% = 459.202,50$

$(\text{canone annuo}) \times 100 : (\text{tasso di capitalizzazione}) = \text{valore a reddito capitalizzato}$

Calcolo

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

$(612.270,00 + 459.202,505)/2 = 535.736,25$

(valore unità immobiliare) + (valore a reddito capitalizzato) : 2

Pertanto alla luce di quanto sopra esposto , il più probabile valore corrente di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente è :

Euro 535.736,00 (euro cinquecentotrentacinquemilasettecentotrentasei/00)

Conclusioni

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

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

Il Valutatore



Allegati:

- Nota di trascrizione
- planimetria catastale
- Visura per immobile
- elaborati grafici
- Stralcio di mappa
- inquadramento urbanistico
- estratto del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli
- Rilievo fotografico

Pubblicazioni d'ausilio

1. **LISTINO UFFICIALE della Borsa Immobiliare di Napoli, con particolare attenzione alle Indicazioni e avvertenze pubblicate per una corretta applicazione delle quotazioni.**
2. **Codice delle Valutazioni Immobiliari pubblicato da TECNOBORSA**

TITOLO
DI
PROPRIETA'

**Ispezione telematica esente per fini
istituzionali**

Motivazione Altri fini istituzionali

n. T 281876 del 10/05/2017

Inizio ispezione 10/05/2017 17:05:03

Richiedente SCLLGU

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 15694

Registro particolare n. 12071

Data di presentazione 11/08/1982

La formalità e' stata validata dall'ufficio



ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI

NAPOLI

Adi 19 AGO 1982

Cus. R.G. 15694

Il Segretario Generale del Comune di Napoli presenta

Form. 12071

Reg. Part.

la seguente

Org. Trib. *Ermano*

NOTA DI TRASCRIZIONE

C O N T R O

N. cambiale

53-168

1) MAIONE Luigi nato a Napoli il 15.8.1928 ed ivi do

Ag. tribut.

miciliato al Largo Ferrandina n.7 n.c.f.MNALGU28M15F

P.p. L. 10.00

839P.-

Ipotec.

53-168

2) MAIONE Roberto nato a Napoli il 15.2.1938 ed ivi

Bollo cas. r.g. 50

domiciliato alla Via Scipione Capece n.10/H n.c.

reg. part. 18000

quiet.

f. MNARRT38B15F839X;

Scritturato 90

53-38

3) MAIONE Renato nato a Napoli il 4/11/1931 ed ivi

Erario 109.00

Emolum. 3000

domiciliato alla Via Tasso n.480 n.c.f.MN:ARNT31504F

Totale L. 32.00

Lira

53-61

4) MAIONE Vittorio nato a Napoli il 23.2.1940 e do

miciliato in Napoli alla Via Scipione Capece 12/a

53-62

n.c.f. MNAVTR40B23F839U.

53-62

5) MAIONE Errico nato a Torre del Greco il 19.5.1943

e domiciliato a Napoli alla Via Catullo n.26 - n.c.

F. MNANRC43E19L259K.

47-160

6) MAIONE Mario nato a Napoli il 15.9.1945 e domici-

063170

liato alla Via Petrarca, 67 n.c.f. MNAMRA85E19F839P.

A F A V O R E

Il Comune di Napoli n.c.f.80014890638 -

I N V I R T U'

del contratto in forma pubblica amministrativa stipulato per Avv. Pasquale Ferrara, Vice Segretario Generale nato a Napoli il 25.11.1924 n.50421 di Rep. del 1.6.1982 inviato al CO.RE.CO divenuto esecutivo il 28.6.982 nella seduta del 23.6.982 V.98 al n.324547 con quale i Sigg. Maione hanno trasferito il cespite indicato nell'art. 2 registrato a Napoli Ufficio Atti Pubblici al n.11025/A del 16/7/1982 esatte L.38.546.000= .

All'uppo si trascrivono integralmente gli art.2.4.6. 7.e.8 del contratto.

ARTICOLO 2 - I costituiti Sigg. Luigi e Roberto Maione in proprio e nella qualità, ciascuno per la quota di sua proprietà e tutti assieme per l'intero, cedono, trasferiscono ed alienano definitivamente al Comune che a mezzo del costituito Assessore in buona fede dichiara di accettare la proprietà dell'immobile appresso descritto:

L'unità immobiliare da trasferire fa parte di un complesso di maggiore dimensione con accesso alla Via Argine n.325.-

La parte che si intende trasferire, in parte ubicata a piano terra ed in parte a primo piano, nel suo insieme confina in senso orario; da un primo lato con detta Via Argine, da un secondo e terzo lato con il



locale terraneo di Via Argine 323 di proprietà Maione (sui grafici alligati denominato - cabina elettrica - in catasto distinto dal Sub. 1), da un quarto lato con proprietà Viscardi, da un quinto e sesto lato con capannoni, locali cortile coperto e rampa scoperta di accesso proprietà Maione; infine da un settimo lato con la Via delle Industrie; ciò per quanto riguarda il piano terra; mentre per quanto riguarda il primo piano lo stesso confina da un primo lato con la Via Argine, da un secondo lato, sempre in senso orario, con il cortiletto prospiciente Via Argine, e facente parte del summenzionato piano terraneo, da un terzo e quarto lato con la copertura del salone del 2° corpo di fabbrica facente parte della restante proprietà Maione, da un quinto e sesto lato con cortile coperto e rampa scoperta d'accesso sottostante di proprietà Maione (Sub. 3 in catasto-part. 252), infine da settimo ed ultimo lato con Via delle Industrie.

L'unità immobiliare da trasferirsi sviluppa una superficie complessiva di mq. 1817 di cui mq. 225 di superficie scoperta (cortile scoperto con accesso da Via Argine) e mq. 1592 di superficie scoperta che per il solo piano terraneo incide per mq. 1070 e per il primo piano incide per mq. 522.-

063171

B) il tutto è contornato in rosso nei suoi confini nella planimetria che si allega alla lettera "E" del presente contratto, ed è riportato nel N.C.E.U. alla partita n.208831 - Sez. Bama al foglio n.4 - particella 252 - Sub. 2 - la quale si trasferisce per intero.

ARTICOLO 4 - Il pagamento della somma suddetta, la quale non è produttivo di interessi, è subordinato all'intervento del visto di esecutività da parte del CO.RE.CO., al presente contratto alla sua registrazione e trascrizione nonché alla certificazione dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficio Patrimonio, attestante che l'immobile è stato consegnato al Comune libero e vuoto di persone e cose ed efficiente, nonché certificazione notarile sulla libertà degli immobili, dalla data del 25.8.81 a quella di trascrizione del contratto.

ARTICOLO 6 - I costituiti Sigg. Maione dichiarano che malgrado qualsiasi esame che gli Uffici comunali possano aver fatto dei titoli di libertà e provenienza e malgrado qualsiasi esame che di essi possano fare, Autorità ed Uffici, garantiscono incondizionatamente la libertà e provenienza dell'immobile e che sul medesimo non gravano diritti reali di qualsiasi genere né obbligazioni ob rem a favore di terzi.

zi e si obbligano a rilevare il Comune da qualsiasi molestia ed azione da chiunque istituita per diritti o pretesa di qualsiasi genere nonchè da ogni richiesta degli Uffici Finanziari per tasse, imposte, aumenti di valore, prestiti obbligatori non corrisposti, o imposte non pagate, obbligandosi a corrispondere direttamente quanto gli Uffici stessi potessero pretendere, rendendo in tal modo il Comune estraneo, nel modo più completo, da ogni rapporto con gli Uffici stessi e sollevandolo da ogni eventuale causa e giudizio da chiunque promosso e per qualsiasi diritto, causa o pretesa.

ARTICOLO 7 - Le costituite parti esonerano il Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrivere ipoteca legale per le obbligazioni nascenti dal contratto o da ogni e qualsiasi responsabilità, ed espressamente lo autorizzano a trascrivere il presente contratto anche in pendenza della ratifica da parte del Consiglio della deliberazione di Giunta n.ro 154 del 21. gennaio 1983 e del visto di esecutività al presente contratto da parte del CO.RE.CO

063172

ARTICOLO 8 - I venditori autorizzano fin d'ora espressamente il Segretario Generale del Comune o il Vice Segretario a prelevare le somme relative alla imposta INVIM ai sensi del D.P.R.643 del 72 da pa-

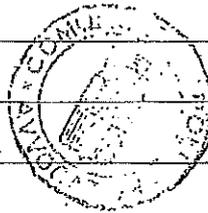
garsi all'Ufficio del Registro nella misura risultante dalla denuncia consegnata dai venditori o nella maggiore misura eventualmente richiesta da tali Uffici.

Per ogni altro ci si riporta al contratto.

Napoli , li. 9-8-1982

IL RICHIEDENTE

M
A



Fmr/

VISURA PER IMMOBILE
E
PLANIMETRIA CATASTALE



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/05/2017

Data: 10/05/2017 - Ora: 17.03.35 Segue

Visura n.: T281113 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice: F839)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI Sez. Urb.: BAR Foglio: 4 Particella: 252 Sub.: 2

INTESTATO

1	COMUNE DI NAPOLI con sede in NAPOLI	80014890638*	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	-------------------------------------	--------------	------------------------------

Unità immobiliare dal 28/02/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	BAR	4	252	2	9	D/8				Catastale	Euro 28.663,36 L. 55.500.000	VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 28/02/1992 D. M. DEL 20 GENNAIO 1990
Indirizzo												
VIA ARGINE n. 325 piano: T-1:												
Notifica												
-												
Partita												
1103312												
Mod.58												
-												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	BAR	4	252	2	9	D/8				Catastale	L. 37.000	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo												
VIA ARGINE n. 325 piano: T-1:												
Notifica												
-												
Partita												
208831												
Mod.58												
-												

Situazione degli intestati relativa ad atto del 01/06/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
	COMUNE DI NAPOLI con sede in NAPOLI	del 01/06/1982					80014890638	(1) Proprieta' per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA									
del 01/06/1982 Voltura in atti dal 22/10/1988 Rogante: FERRARA PASQUALE Sedc: NAPOLI Registrazione: PU Volume: A n: 11025 del 16/07/1982 (n. 19530/1982)									



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 10/05/2017 - Ora: 17.03.35 Fine

Visura n.: T281113 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/05/2017

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MAIONE Errico nato a TORRE DEL GRECO il 19/05/1943	MNARRC43E19L2590*	(1) Proprieta' per 83/1000 fino al 01/06/1982
2	MAIONE Luigi nato a NAPOLI il 15/08/1928	MNALGU28MI5F839P*	(1) Proprieta' per 333/1000 fino al 01/06/1982
3	MAIONE Mario nato a NAPOLI il 15/09/1945	MNAMRA45P15F839B*	(1) Proprieta' per 83/1000 fino al 01/06/1982
4	MAIONE Renato nato a NAPOLI il 04/11/1931	MNARNT31S04F839I#	(1) Proprieta' per 333/1000 fino al 01/06/1982
5	MAIONE Roberto nato a NAPOLI il 15/02/1938	MNARRT38B15F839X*	(1) Proprieta' per 84/1000 fino al 01/06/1982
6	MAIONE Vittorio nato a NAPOLI il 23/02/1940	MNAVTR40B23F839U*	(1) Proprieta' per 84/1000 fino al 01/06/1982
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ELABORATI GRAFICI

PG/2017/890365 del 17/11/2017
CISA: 68216

sede legale e direzione

Centro Direzionale
Is. C1 via G. Porzio
80143 Napoli | Italy
pbx +39 081 19703197
fax +39 081 19703447

Capitale Sociale
€ 10.323.960,00 i.v.
CF/P. IVA 07577090637
CCIAA 632275
Reg. Trib. NA 43342/00



Napoli Servizi

Napoli Servizi SpA
Protocollo in Uscita
N. 0092290/17 del 17/11/2017



Napoli, 16/11/2017

Al Servizio Demanio e Patrimonio
Dott.ssa Natalia D'Esposito
demanio.patrimonio@pec.comune.napoli.it

Al Servizio Politiche per la Casa
servizio.politicheperlacasa@pec.comune.napoli.it

Al Servizio Autonomo Avvocatura
Avv. Fabio Maria Ferrari
fabiomaria.ferrari@pec.comune.napoli.it

Al Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi
di Proprietà Comunale e Beni Comuni
Dott. Fabio Pascapè
valorizzazione.spazi@pec.comune.napoli.it

e p.c. Alla Direzione Centrale Patrimonio
Dott.ssa Maria Aprea
dc3.patrimonio.logistica@pec.comune.napoli.it

Oggetto: Sentenze giudizi incardinati dall'ex Gestore Romeo - Affidamento incarichi Napoli Servizi S.p.A.

Con la presente si prosegue nell'invio delle sentenze, emesse nei giudizi incardinati dal precedente gestore, al fine di consentirvi tutti gli adempimenti di Vs. competenza. Si precisa che nell'elenco allegato sono differenziate le sentenze di accoglimento e parziale accoglimento (per consentire alla funzione competente di procedere alla iscrizione a ruolo delle morosità) da quelle di rigetto (molte delle quali sono state tempestivamente anticipate all'Avvocatura Comunale con differenti invii onde consentire la proposizione di un eventuale appello), con la precisazione per due sentenze dell'Avv. Profili (Udeur e Raio) in cui viene dichiarata cessata la materia del contendere in ordine al rilascio dell'immobile e rigettata la domanda risarcitoria.

Come da richiesta del Servizio Demanio e Patrimonio di cui al prot. PG/2017/372712 del 15/05/2017 si allegano, altresì i fascicoli legali reperiti dai nostri archivi e/o dai nostri legali convenzionati, contenenti gli atti introduttivi dei giudizi conclusi con sentenza positiva. Si specifica che gli atti introduttivi delle cause contro: Balestrieri Carmela, Borriello Vincenzo, **Esposito Paola**, **Maggiore Rosa** e **Sigillo Massimo** (non essendo stato possibile reperirli nel nostro archivio informatico) sono stati richiesti all'Avv. Forzani (con pec del 13 giugno u.s.) e Vi saranno trasferiti non appena forniti.

Per quanto concerne, invece, gli atti introduttivi relativi alle citate sentenze contro Udeur e Raio dell'Avv. Profili, non essendo stato possibile reperirli nei nostri archivi informatici, saranno richiesti al legale convenzionato qualora lo riteniate necessario (tenendo presente quanto sancito dal giudice).

Si precisa, infine, che non è stato possibile reperire dai nostri archivi il fascicolo legale relativo alla causa Comune di Napoli contro Langella Vincenza che dovrà essere richiesto direttamente da Codesti Uffici all'Avv. Cavallaro con il quale, infatti, la scrivente Società non ha rapporti, trattandosi di avvocato non convenzionato con la stessa.

Distinti saluti

p.v. U.O.C. Contenzioso Legale

Dott.ssa Anna Russo

Il Direttore Operativo e Gestionale

Dott. Ciro Turriello

Trinca Eugenio

Da: fabiomaria.ferrari <fabiomaria.ferrari@pec.comune.napoli.it>
Inviato: lunedì 20 novembre 2017 12:18
A: napoli servizi spa
Oggetto: TRASMISSIONE SENTENZE RELATIVI A GIUDIZI EX GESTORE
Allegati: TRASMISSIONE SENTENZE RELATIVI A GIUDIZI EX GESTORE ROMEO.pdf

Si trasmette, in allegato, la nota PG/2017/893152 del 20/11/17 di pari oggetto.

Cordialità
L'avvocato Coordinatore, Fabio Maria Ferrari

NapoliServizi SpA
Protocollo in Arrivo
N. 0092484/17 del 20/11/2017



COMUNE DI NAPOLI

Servizio Autonomo Avvocatura Comunale

Avvocato Coordinatore

PROTOCOLLO N.

0092484/17/893152

DEL 20-11-17

corr. 178 bis/13

NAPOLI SERVIZI S.P.A.

(affarigeneralinapoliservizi@legalmail.it)

SERV. PATRIMONIO

SERV. POLITICHE PER LA CASA

SERV. VALORIZZAZIONE SOCIALI SPAZI PROPR. COMUN.

P.C. DIRETTORE CENTR. PATRIMONIO

OGGETTO: TRASMISSIONE SENTENZE RELATIVI A GIUDIZI EX GESTORE.

In esito alla Vs. prot. n. 92290/17, del 17.11.2017, *in limine* si esprime la contrarietà di quest'Ufficio all'inoltro massivo agli Uffici delle sentenze relative a beni del patrimonio comunale, siano esse di accoglimento o di rigetto, per il relativo esame. Costituisce, a nostro avviso, prassi maggiormente idonea la trasmissione, volta per volta, dei relativi provvedimenti giurisdizionali, di tal che gli Uffici, tempestivamente, possano svolgere le valutazioni del caso in ordine agli adempimenti da eseguirsi.

Inoltre, per quanto attiene le sentenze di rigetto delle domande comunali, contrariamente a quanto illustrato nella Vs., non risultano essere state mai rimesse le sentenze COMUNE C. MARINO GIUSEPPE e COMUNE C. D'AMBROSIO RICCARDO. In ogni caso, per le stesse (divenute cosa giudicata) non vi erano ragioni di gravame. E' utile sottolineare che per l'occupazione senza titolo imputata al sig. D'Ambrosio occorrerà valutare, trattandosi di bene del patrimonio indisponibile, l'emissione di ordinanza di sgombero; mentre per il MARINO, regolare conduttore (a quanto parrebbe), Napoli Servizi valuterà se successivamente siano sopravvenute morosità nel pagamento dei canoni, sia ai fini di uno sfratto, sia, eventualmente, per consentire al Serv. Patrimonio di opporre in compensazione le relative somme, a fronte dell'accoglimento di domanda riconvenzionale del convenuto per la restituzione di Euro 2.642,18 più interessi, sino al saldo (il Serv. Patrimonio dovrà procedere, in mancanza, al riconoscimento del debito, anche per spese liquidate).

In merito alle sentenze emesse nei giudizi promossi contro IACONO, MAROTTA, OLIMPIO, LONGO, quest'Avvocatura ha già espresso i propri convincimenti con la sua n.377847, del 17.5.17, trasmessa anche al Serv. Politiche per la Casa; a tali indicazioni quest'ultimo vorrà conformarsi. Analogamente, per la sentenza emessa nel giudizio nei confronti degli Eredi Pisacane (giudizio in cui Napoli Servizi era rappresentata dall'avv. De Ruberto), quest'Ufficio ha trasmesso le note prott. 136887, del 20.2.17, 145733 del 22.2.17,

SAESI
PISACANE SENT. 666/17 RIGETTO
COMUNICAZIONE SAESI (ADDEBITATE A
FOI COMMUNICAZIONE SAESI LEGALE)

RIGETTO RIGETTO RIGETTO RIGETTO
5079/17 11728/16 11506 284/17

REAZIONE
MAK

273001 del 6.4.17, dirette a Serv. Patrimonio e a codesta Società, con le relative indicazioni. Infine, quanto alla sentenza emessa nel giudizio tra COMUNE ed ASS. CULTURALE DONNA REGINA, molto risalente, la stessa Avvocatura aveva chiesto di riceverne copia. Dalla sentenza in questione, relativa ad una convalida di sfratto, cui è seguita un'ordinanza di mutamento del rito, emerge che non vi è un titolo che sorregga la detenzione del bene da parte della predetta Associazione, tant'è che, mutata la domanda per occupazione sine titolo, il Tribunale ne ha decretato il rigetto, per inammissibile *mutatio libelli*. Ciò posto, dovranno essere avviati accertamenti, anche a cura dell'U.O.T.P. per verificare l'attuale permanenza dell'occupazione, la sussistenza della morosità per la corresponsione della relativa indennità e, infine (a cura di Napoli Servizi) per accertare l'appartenza o meno al patrimonio indisponibile; per poi, all'esito, provvedere ad uno sgombero ex art. 823 c.c., ovvero ad un'azione di condanna al rilascio da parte di Napoli Servizi (con condanna alle relative indennità), qualora si tratti di immobile ricompreso nel patrimonio disponibile, tenuto conto che l'occupazione perdura da diversi anni.

SENT. RIGETTO
3936/11
SP. COPIA

Esaminate, poi, le altre sentenze rimesse a tutti i Servizi in indirizzo, in primo luogo si osserva che, nella maggior parte dei casi, si tratta di occupazioni senza titolo di immobili E.R.P. (alcune delle quali assistite da assegnazioni cui non sono seguiti i relativi contratti); ragion per cui tali casistiche dovranno essere incluse negli sgomberi da programarsi, salve domande pendenti di sanatoria. Il Serv. Patrimonio procederà, come sempre, alle ingiunzioni ed alle iscrizioni a ruolo per le condanne pecuniarie, alcune delle quali di notevole rilevanza.

Venendo a casi più peculiari, si forniscono le indicazioni che seguono:

1. SENTENZA TRIB. NAPOLI ENNEPI C.COMUNE (avv. Malangone): Napoli Servizi proceda all'esecuzione del rilascio e dell'ingente condanna alle indennità di occupazione.
2. SENTENZA TRIB. NAPOLI PESCE CIRO C. COMUNE (avv. Cristiano): poiché è stata dichiarata la prescrizione delle indennità per occupazione senza titolo, Napoli Servizi accerti che successivamente al 2009, a sua cura, si sia proceduto ad interruzione dei termini prescrizionali. Il rilascio del bene sarà calendarizzato a cura del Serv. Politiche della casa, nell'ambito della relativa programmazione.
3. SENTENZA TRIB. NAPOLI PELLEGRINO GIORGIO C. COMUNE (avv. Maiello): Napoli Servizi proceda all'esecuzione dell'ordinato rilascio, con separata esecuzione per le morosità oggetto di accertamento.
4. SENTENZA TRIB. NAPOLI M.C.M. S.A.S. C.COMUNE (avv. Profili): Napoli Servizi proceda all'esecuzione del rilascio ordinato in sentenza, in uno con l'esecuzione della condanna per le indennità di occupazione.
5. SENTENZA TRIB. NAPOLI F.LLI DE MARIA S.A.S C. COMUNE (avv. Profili): Napoli Servizi proceda all'esecuzione del rilascio ordinato in sentenza, congiuntamente all'esecuzione della condanna comminata per le indennità di occupazione.
6. SENTENZA TRIB. NAPOLI RAIO PATRIZIA C.COMUNE (avv. Profili): è stata dichiarata la cessazione della materia del contendere per avvenuto rilascio del bene (alloggio concesso a custode). Risulta, in sentenza, che la RAIO avrebbe riconsegnato le chiavi presso il Commissariato di P.S. Barra - San Giovanni in data 10.2.14, e che il personale della P.S. si sarebbe impegnato a rimetterle all'Ente. Occorre accertare se ciò si sia verificato ed il Comune sia rientrato in possesso del bene (sito nel 49° circolo didattico).
7. SENTENZA TRIB. NAPOLI ASS. APOLLO DAFNE C.COMUNE (avv. Santoro): trattasi di immobile concesso in godimento ad un'Associazione culturale, giusta del. di G.C. n.760/09, che faceva seguito a disposizione dirigenziale n. 236/06. E' probabile che si tratti di bene censito dall'ex UDP all'uolo dedicata: sul punto occorre una verifica. Ad ogni buon conto, iscritte a ruolo, da parte del Serv. Patrimonio, le somme relative all'ingente condanna per indennità di occupazione, si dovrà procedere all'esecuzione dello sgombero, ove si accerti la natura di bene indisponibile, inserito in E.R.P. (pertanto, con destinazione anche in fatto a pubblico servizio). In mancanza, competerà il rilascio, con gli ordinari strumenti processuali esecutivi, a Napoli Servizi.
8. SENTENZA TRIB. NAPOLI UDEUR C.COMUNE (avv. Santoro): la domanda è stata respinta, quanto alle indennità di occupazione, per mancanza di prova sulla durata della detenzione, mentre è stata rinunciata con riferimento alla condanna al rilascio. Napoli Servizi dovrà verificare se effettivamente sia irrintracciabile la prova del periodo di occupazione, per valutare nuova azione (

IN SPASCO

IN SPASCO

LA CLASSE
RAGAZZI
D'ASSE PESCE

1036/17
RIGETTO
NO S.A.S.C.E

PESCE
COLPENSATE
D'PEBIBO INDEMNITÀ

S.A.S.C.E
GRUPPE URSIC
IN SPASCO

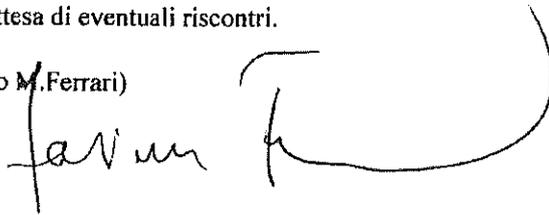
SENT. 4303/17
SI S.A.S.C.E

S.A.S.C.E
COMUNICAZIONE
NO IMPASCO

anche se sussiste la difficoltà di citare in giudizio un partito ormai inesistente). Di contro, il Serv. Politiche per la casa, a fronte della dichiarazione in udienza, da parte del procuratore officiato dalla Società, che l'immobile è attualmente occupato da terzi, dovrà richiedere all'U.O.T.P. di compiere i relativi accertamenti. Ciò anche eventualmente allo scopo di procedere a sequestro preventivo del bene, per invasione arbitraria, utilizzando i poteri di Polizia Giudiziaria; o, in mancanza, per procedere da parte di Napoli Servizi a nuova azione per il rilascio dell'immobile.

Si rimane in attesa di eventuali riscontri.

(Fabio M. Ferrari)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'fabio m. ferrari', followed by a large, sweeping flourish that extends to the right.



COLLINE DI MAPOLI

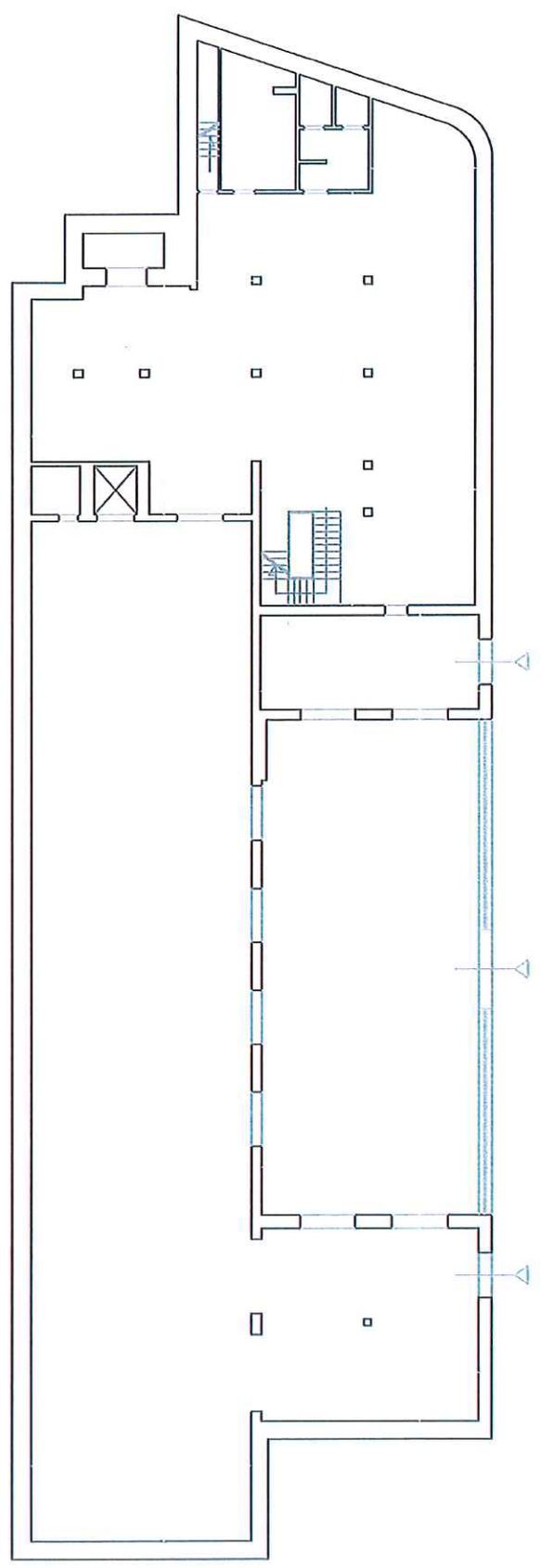
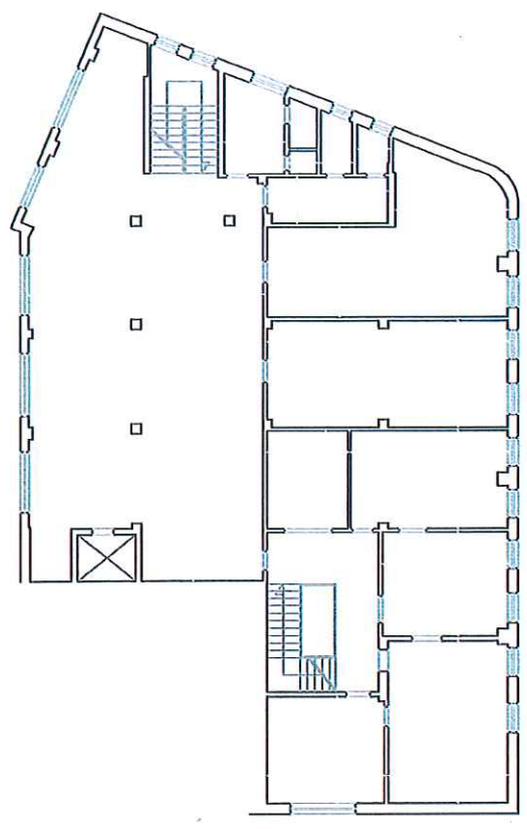
S 500750011	
MAPOLI	
IN ARRE	INFRASC. 105
ROMEO GESTIONI SPA	
01/04/2011	

Scala 1:100

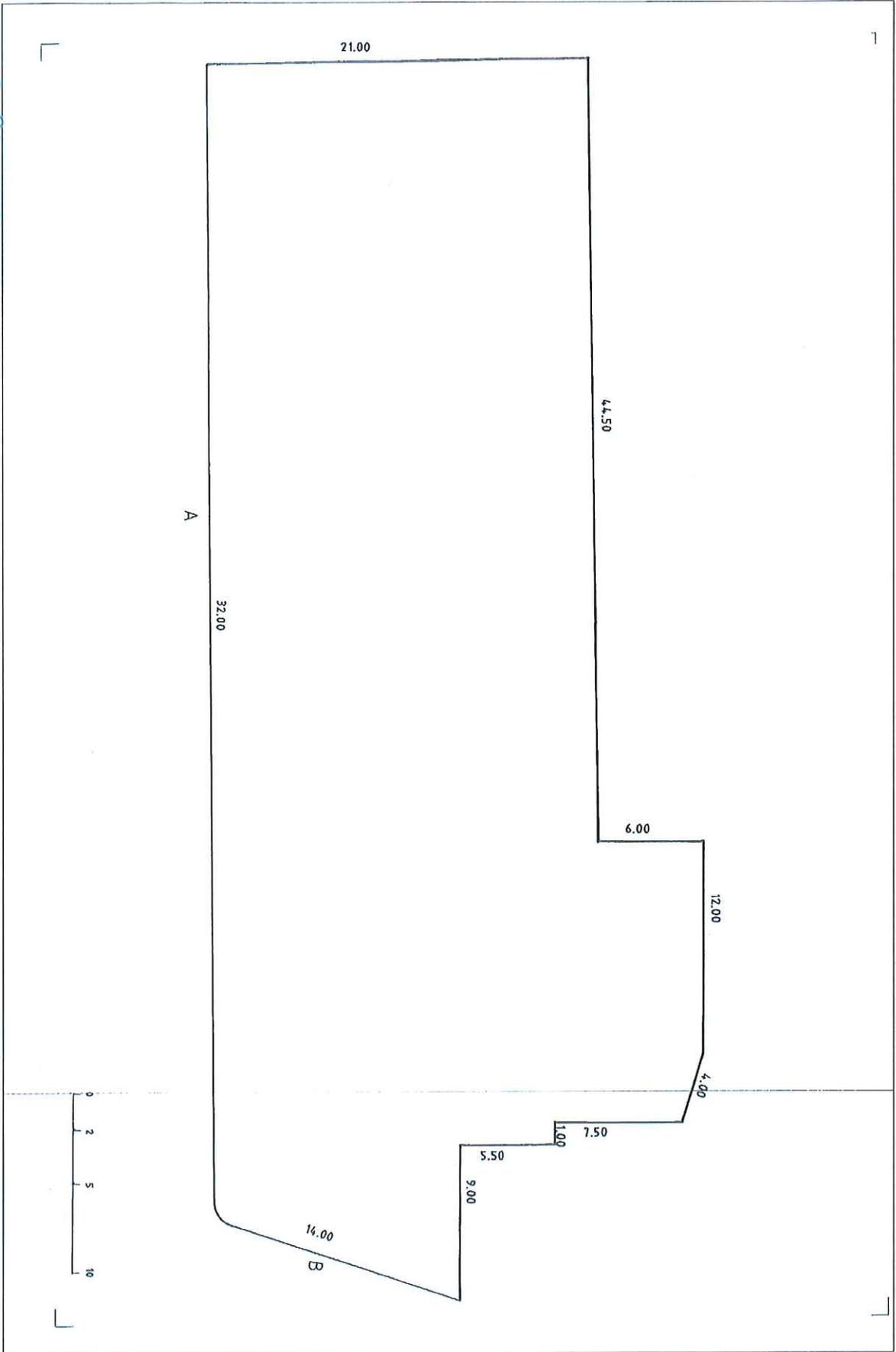
Studio	
Squadra	
Timbro	
Professione	



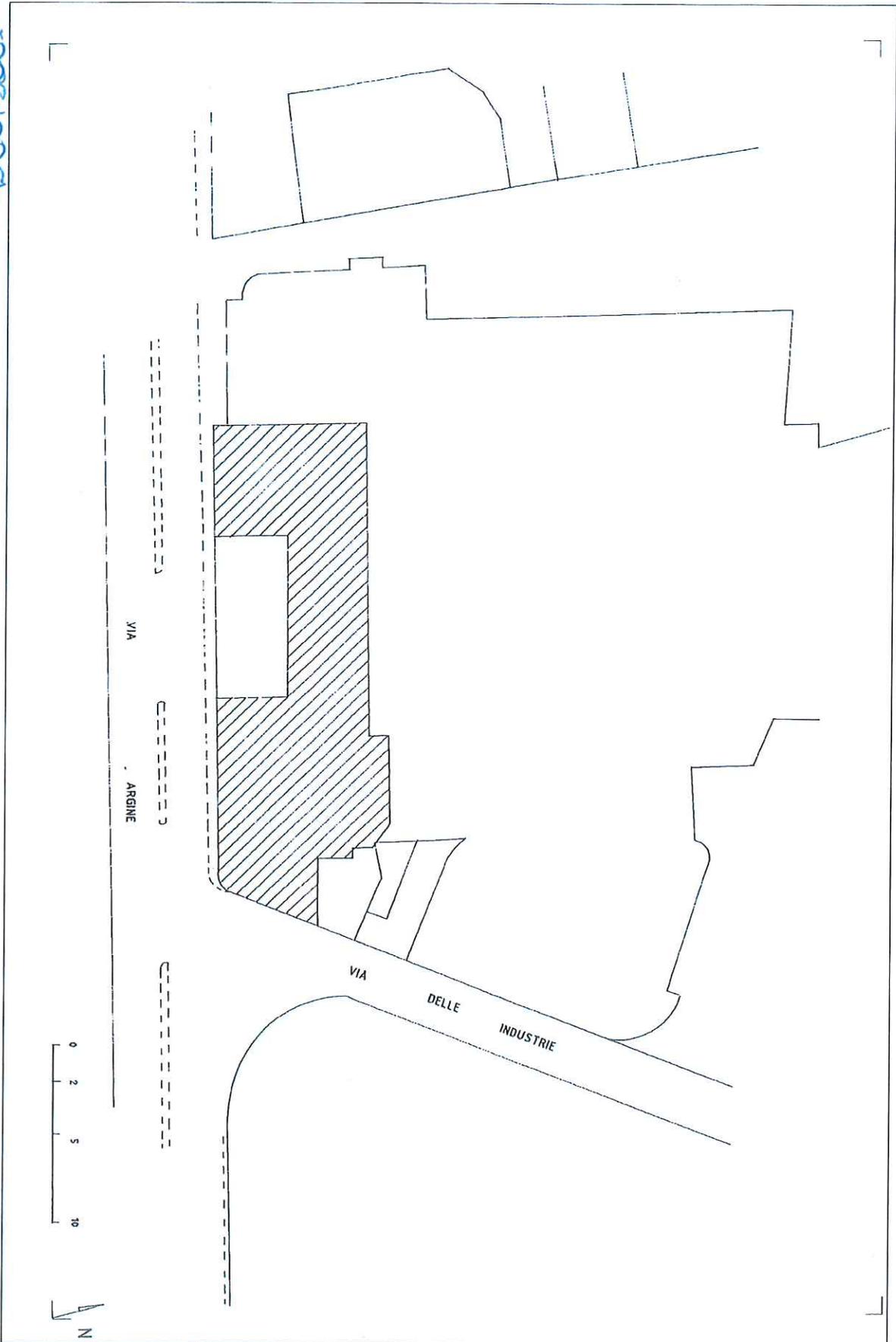
ROMEO



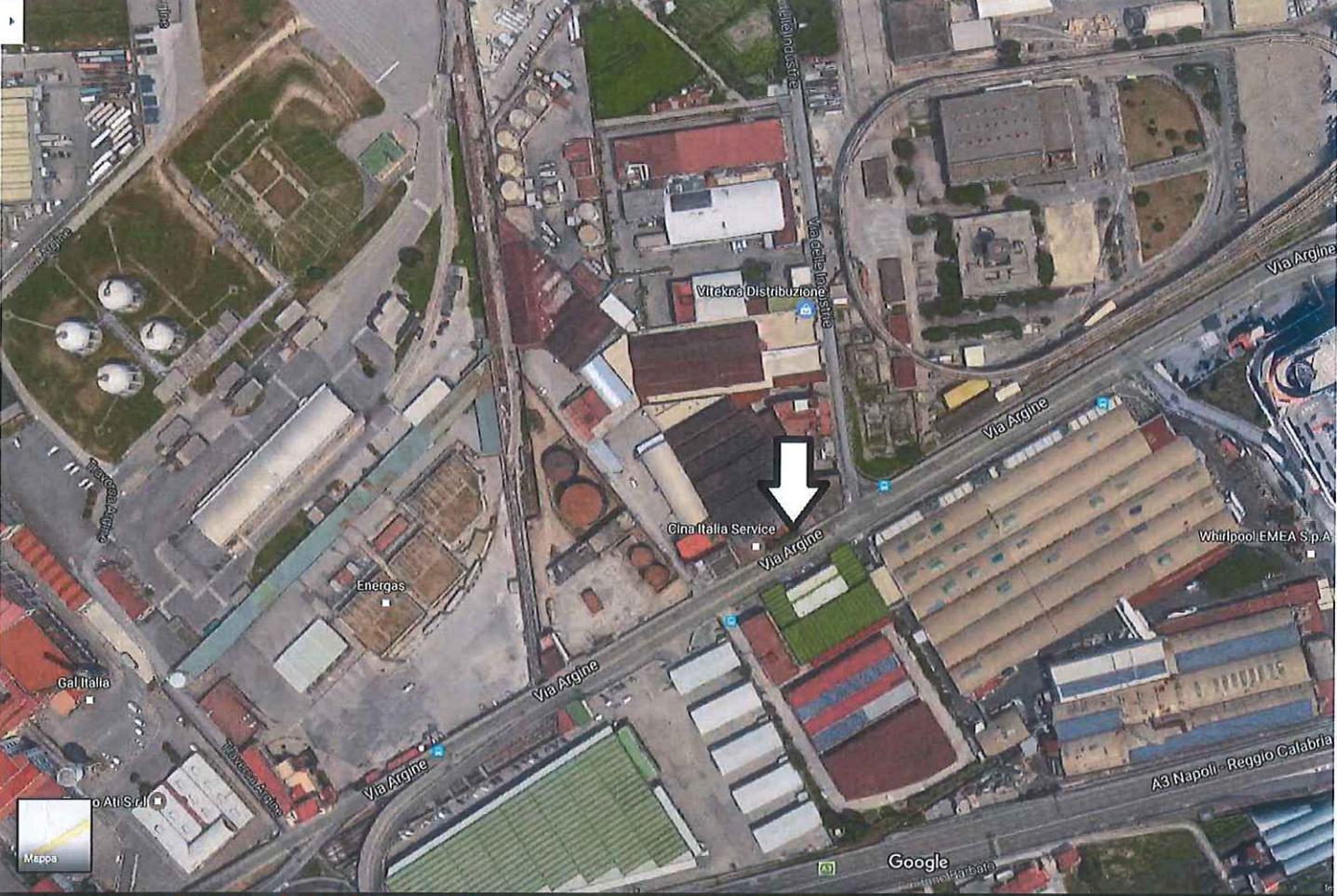
95007500



95007500



STRALCIO
DI
MAPPA



INQUADRAMENTO URBANISTICO

Variante al piano regolatore generale

centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale

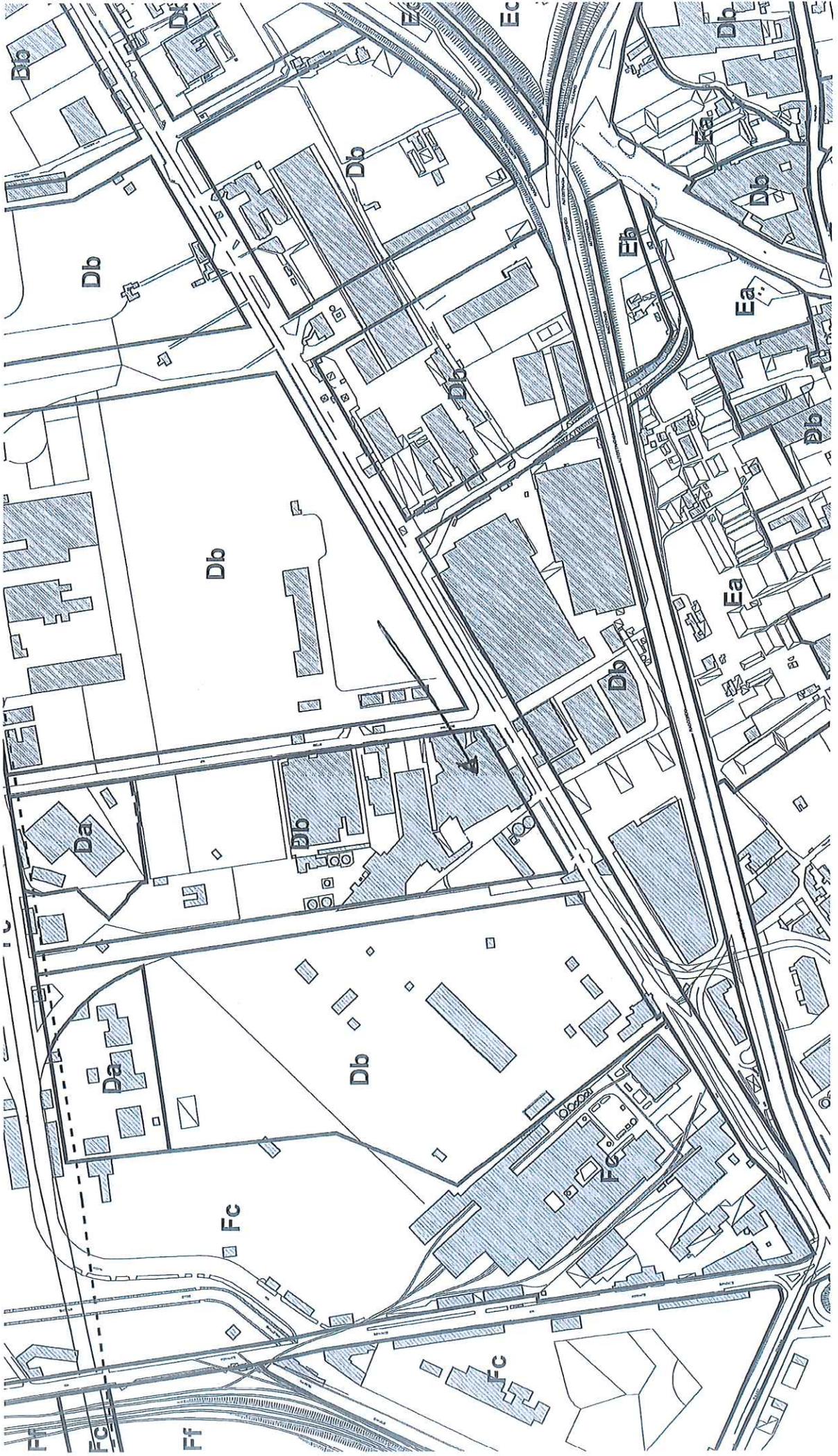
approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania
n. 323 dell'11 giugno 2004

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

Art. 35

(Zona D - Insediamenti per la produzione di beni e servizi)

1. La zona D identifica le parti del territorio dove è prevista una riconversione territoriale finalizzata alla formazione di un moderno insediamento per la produzione di beni e servizi, integrato con gli agglomerati residenziali connessi o in esso compresi.
2. La disciplina della zona D si articola nelle sottozone:
Da - Insediamenti per la produzione di beni e servizi d'interesse tipologico-testimoniale;
Db - Nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi;
Dc.- Area attrezzata florovivaistica.
3. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona D riguardano:
 - a) la dismissione degli impianti incompatibili con gli agglomerati urbani e in particolare degli impianti a rischio ambientale;
 - b) la riurbanizzazione dell'area mediante operazioni di riqualificazione, adeguamento e completamento del sistema infrastrutturale esistente;
 - c) la riconversione del tessuto industriale di tipo manifatturiero in tessuto di attività per la produzione di beni e servizi, mediante interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica;
 - d) l'adeguamento degli impianti produttivi esistenti alle esigenze di potenziamento dell'attività produttiva e alle norme di sicurezza vigenti, alle disposizioni in materia di smaltimento di rifiuti industriali;
 - e) l'adeguamento del rapporto tra gli spazi destinati alla produzione di beni e servizi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, nella misura prescritta dal Dm 2 aprile 1968 n.1444 e dalla Lr 20 marzo 1982 n.14;
4. Le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui alle lettere a), c), e d) dell'articolo 21. Le strutture residenziali e i relativi servizi non devono risultare prevalenti rispetto alle altre utilizzazioni.
5. E' consentita la realizzazione di parcheggi secondo le tipologie e le modalità esecutive definite agli articoli 16, 17, 18 e 19.

Art. 36

(Sottozona Da - Insediamenti per la produzione di beni e servizi - riqualificazione)

1. La zona Da identifica gli insediamenti e i manufatti industriali che rivestono valore architettonico o tipologico-testimoniale.
2. I manufatti si distinguono nelle seguenti prevalenti categorie:
 - a) strutture tradizionali multipiano, intendendosi per esse gli edifici multipiano in muratura portante o in cemento armato, con intelaiatura intermedia di pilastri in muratura, in ferro o in cemento armato, solai intermedi con travature lignee o metalliche o miste in cemento armato, e le facciate esterne caratterizzate da finestre allineate per ogni piano, generalmente di uguali

dimensioni;

b) strutture monolivello con tompagnature configurate, intendendosi per esse gli edifici a un solo piano, anche di notevole altezza di gronda, isolati o disposti serialmente con copertura a doppia falda, a shed, a volta e murature perimetrali portanti in tufo o in mattoni, con intelaiatura intermedia di pilastri in muratura o in ferro o in ghisa, o intelaiatura portante in cemento armato, e le facciate esterne caratterizzate da finestre allineate o a nastro, generalmente di uguali dimensioni;

c) strutture monolivello con tompagnature precarie, intendendosi per esse gli edifici a un solo piano, anche di notevole altezza di gronda, isolati o disposti serialmente con copertura a doppia falda, a shed, a volta, con intelaiatura portante in muratura o in ferro o in ghisa o in cemento armato, e le facciate esterne prive di caratterizzazione;

3. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate come segue, ove non diversamente previsto nella disciplina degli ambiti:

a) è prevista la riqualificazione degli insediamenti, degli edifici e dei manufatti industriali attraverso il recupero degli elementi strutturali di tipologia originaria, nonché dei valori testimoniali delle funzioni produttive storicamente insediate;

b) sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

c) sono consentiti il frazionamento e l'accorpamento di unità edilizie affini, l'inserimento di solai intermedi che non alterino le caratteristiche strutturali e compositive delle pareti verticali nonché dell'intradosso del sistema di copertura, la rimozione senza sostituzione di parti della copertura, l'inserimento di collegamenti interni verticali e orizzontali, l'introduzione di impianti tecnologici speciali necessari alle esigenze degli usi consentiti, a condizione che tutti i suddetti interventi avvengano nel rispetto del volume esistente e delle caratteristiche strutturali e compositive dell'impianto o del manufatto originario, ferme restando le prescrizioni espresse al comma 3 dell'articolo 11 e l'obbligo della demolizione degli elementi superfetativi realizzati in data successiva al 1943 e individuati nella documentazione prodotta ai sensi del successivo comma 4. Le volumetrie in tal senso demolite possono essere recuperate nel sottosuolo degli immobili. E' inoltre consentita, con l'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo finalizzato alla riqualificazione urbanistica di un'area più vasta, la sostituzione edilizia dei fabbricati da demolire in quanto superfetazioni, con soluzioni coerenti con l'impianto storico, a parità di volume.

d) per i manufatti riconducibili alle categorie di cui al comma 2, lettere a) e b) è consentita la modifica dei vani sui fronti esterni, limitatamente alle esigenze di adeguamento alle vigenti normative in materia di sicurezza ed ai requisiti igienico-sanitari;

e) per i manufatti riconducibili alla tipologia di cui al comma 2, lettera c) è consentita la modifica dei fronti esterni, secondo un ridisegno unitario dei prospetti che valorizzi gli elementi strutturali da restaurare.

f) per tutti i manufatti ricompresi nella sottozona Da è consentita la realizzazione di vanelle e

chiostrine per determinare condizioni di agibilità- abitabilità del manufatto riqualificato, prevedendo nel sottosuolo il recupero delle volumetrie perse.

4. I proprietari e gli aventi diritto, all'atto della richiesta del permesso di costruire, sono obbligati a produrre idonea documentazione, sottoscritta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 481 c.p. da professionista abilitato che rilevi lo stato di fatto e attesti l'evoluzione storica dell'immobile oggetto di intervento, indicando altresì il grado di conservazione e trasformazione delle singole caratteristiche strutturali, distributive e compositive originarie, le superfetazioni realizzate successivamente al 1943 e pertanto attesti gli elementi tipologici meritevoli di conservazione e l'appartenenza a una delle suddette categorie. Dove da tale verifica risulti irreversibilmente compromesso il conseguimento degli obiettivi di cui al precedente comma 2, si applica, previo parere della commissione edilizia, la disciplina di cui al successivo articolo 37.

5. Le utilizzazioni, purchè compatibili con la tipologia dei manufatti, sono quelle elencate al comma 1 dell'articolo 21 lettere a), c) e d), rimanendo consentita la destinazione residenziale, ove non prevalente per ogni intervento, e che siano garantiti ingressi e percorsi separati per le diverse destinazioni d'uso, ovvero anche in via esclusiva a condizione che si tratti di abitazioni specialistiche o collettive. E' consentita altresì l'associazione tra abitazioni ordinarie e abitazioni specialistiche o collettive, sempre che le prime non siano prevalenti per ogni intervento. Restano ferme le prescrizioni previste al comma 2 dell'art. 21.

Art. 37

(Zona Db – Nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi)

1. La zona Db identifica le parti della città destinate alla produzione di beni e servizi, per le quali è prevista la trasformazione urbanistica.

2. Le trasformazioni fisiche, ove non diversamente previsto dalla normativa d'ambito, sono disciplinate come segue. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica. Gli interventi di ristrutturazione dovranno garantire l'adeguamento del rapporto tra gli spazi destinati alla produzione di beni e servizi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, nella misura prescritta dall'articolo 5 del Dm 2 aprile 1968 n.1444 e dalla Lr 20 marzo 1982 n.14; nel caso in cui gli interventi a verde pubblico siano contigui alla viabilità primaria così come individuata nella tavola 10, questi devono contribuire alla formazione dei corridoi ecologici secondo quanto previsto dall'articolo 55.

3. Per gli impianti produttivi manifatturieri attivi all'atto della richiesta e compatibili con gli insediamenti urbani sono ammessi interventi finalizzati all'adeguamento e al potenziamento delle attività presenti e dei relativi livelli occupazionali, con un incremento dei volumi preesistenti legittimamente realizzati, contenuto nel limite del 20%, anche mediante demolizione e ricostruzione sullo stesso lotto. Il rilascio del relativo permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con la quale i soggetti operatori si obbligano alla cessione di un'area

per servizi e alla realizzazione delle relative opere di urbanizzazione in misura, almeno di 1 mq per ogni 10 mc di volume aggiuntivo previsto. Qualora tali aree non siano reperibili nei lotti impegnati da tali impianti, o in aree che la presente variante destina ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, i soggetti operatori si obbligano al pagamento di un corrispettivo comprensivo sia del costo di acquisizione delle aree occorrenti valutate a prezzo di esproprio determinato dal competente ufficio tecnico erariale, sia della realizzazione delle relative opere di urbanizzazione. A garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dalle citate convenzioni, i soggetti operatori devono prestare, alla stipula delle stesse, idonea fidejussione, nei modi di legge. All'atto della richiesta del permesso di costruire il richiedente deve presentare idonea documentazione sulla effettiva capacità di valorizzazione produttiva e occupazionale che l'intervento previsto è in grado di produrre.

4. Con la presentazione di piani o progetti d'intervento, gli aventi titolo all'esecuzione dei suddetti interventi sono tenuti a segnalare la presenza di manufatti assimilabili a quelli di cui al precedente articolo 36, documentandone caratteristiche e consistenza. L'attribuzione a tali manufatti delle caratteristiche di interesse architettonico o tipologico testimoniale comporta per gli stessi l'applicazione della normativa di cui al suddetto articolo 36.

Art. 38

(sottozona Dc- Area produttiva florovivaistica)

1. La zona Dc identifica la parte del territorio per la quale è prevista la valorizzazione dei particolari caratteri agricoli della zona orientale per la promozione di un'area attrezzata per la produzione florovivaistica.

2. Gli interventi sono subordinati alla redazione di uno strumento urbanistico esecutivo preordinato alla definizione delle trasformazioni occorrenti per la realizzazione del nuovo insediamento produttivo.

3. Lo strumento urbanistico esecutivo prevede la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi occorrenti al nuovo insediamento produttivo, nel rispetto dell'indice di fabbricabilità territoriale di 0,1 mc/mq, e la riqualificazione degli insediamenti abitativi esistenti, in quanto legittimamente realizzati, a parità di volume.

4. In prossimità della viabilità primaria di cui alla tav. 10, è ammessa la formazione dei corridoi ecologici così come definiti nell'articolo 55.

Art. 39

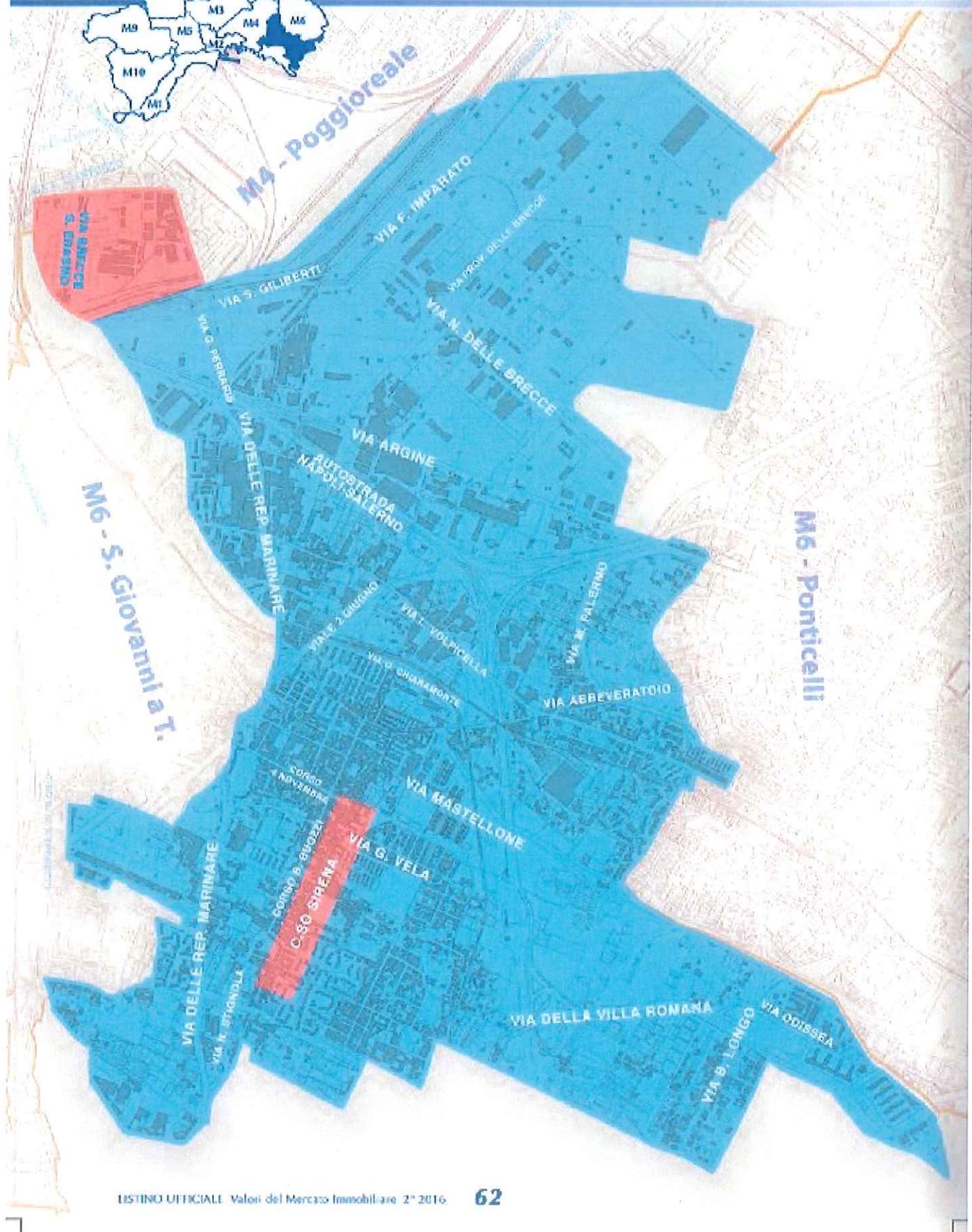
(Zona E - Componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio)

1. La zona E identifica le parti del territorio che comprendono le più rilevanti unità morfologiche connotate, nell'insieme, da sussistente prevalenza dello stato di natura o dell'utilizzazione a scopi colturali rispetto all'urbanizzazione e all'edificazione.

2. Le parti del territorio ricadenti in detta zona comprendono i beni immobili qualificati di

ESTRATTO
LISTINO UFFICIALE
BORSA IMMOBILIARE DI NAPOLI

M6 - Barra





Municipalità 6

M6 • SAN GIOVANNI A TEDUCCIO

Superficie (in kmq) 2,35 - densità abitativa (per kmq) 10792

Tipologie		ABITAZIONI		BOX		NEGOZI		CAPANNONI	
Area COICOP	Microzona BIN	V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.
		1500	6,00	1900	6,00	3000	13,00	600	3,00
		1200	4,00	1800	5,50	1600	8,00	600	3,00

LISTINO UFFICIALE Valori del mercato immobiliare della città e provincia di Napoli - 2° 2016

vedi pag. 61

M6 • BARRA

Superficie (in kmq) 7,82 - densità abitativa (per kmq) 4882

Tipologie		ABITAZIONI		BOX		NEGOZI		CAPANNONI	
Area COICOP	Microzona BIN	V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.
		1400	6,00	1900	6,00	3000	13,00	600	3,00
		1200	4,00	1700	6,00	1600	8,00	600	3,00

LISTINO UFFICIALE Valori del mercato immobiliare della città e provincia di Napoli - 2° 2016

vedi pag. 62

M6 • PONTICELLI

Superficie (in kmq) 9,71 - densità abitativa (per kmq) 5938

Tipologie		ABITAZIONI		BOX		NEGOZI		CAPANNONI	
Area COICOP	Microzona BIN	V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.
	C. co. Ponticelli - Via Margherita	1700	6,00	1200	6,00	2300	11,00	n. d.	n. d.
		1500	5,50	1200	5,00	2200	10,00	600	3,00
	Via M. Matteo - Via B. Longo	1600	6,00	1000	6,00	1700	6,00	n. d.	n. d.
		1300	5,00	1000	6,00	1700	9,00	600	3,00
	Rione Incis	1400	5,00	1100	6,00	1400	6,00	n. d.	n. d.
		1100	4,00	900	5,00	1400	6,00	600	3,00

LISTINO UFFICIALE Valori del mercato immobiliare della città e provincia di Napoli - 2° 2016

vedi pag. 63

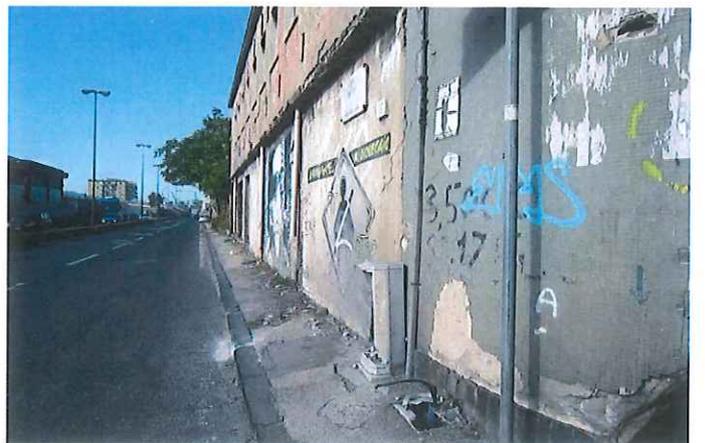
AVVERTENZE

Le quotazioni immobiliari riportate nel presente Listino Ufficiale hanno carattere puramente indicativo e non sono in alcun modo da intendersi sostitutive di una valutazione realizzata da un esperto del settore. Esse dovranno, quindi, essere considerate soltanto un ausilio alla stima.

I valori riportati sono suscettibili di consistenti variazioni, se applicati al singolo caso, in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile.

Pertanto, per la peculiarità di ogni singola unità immobiliare, è necessario il ricorso alle specifiche conoscenze ed esperienze professionali degli agenti immobiliari ed esperti del settore.

RILIEVO
FOTOGRAFICO



PLANIMETRIE

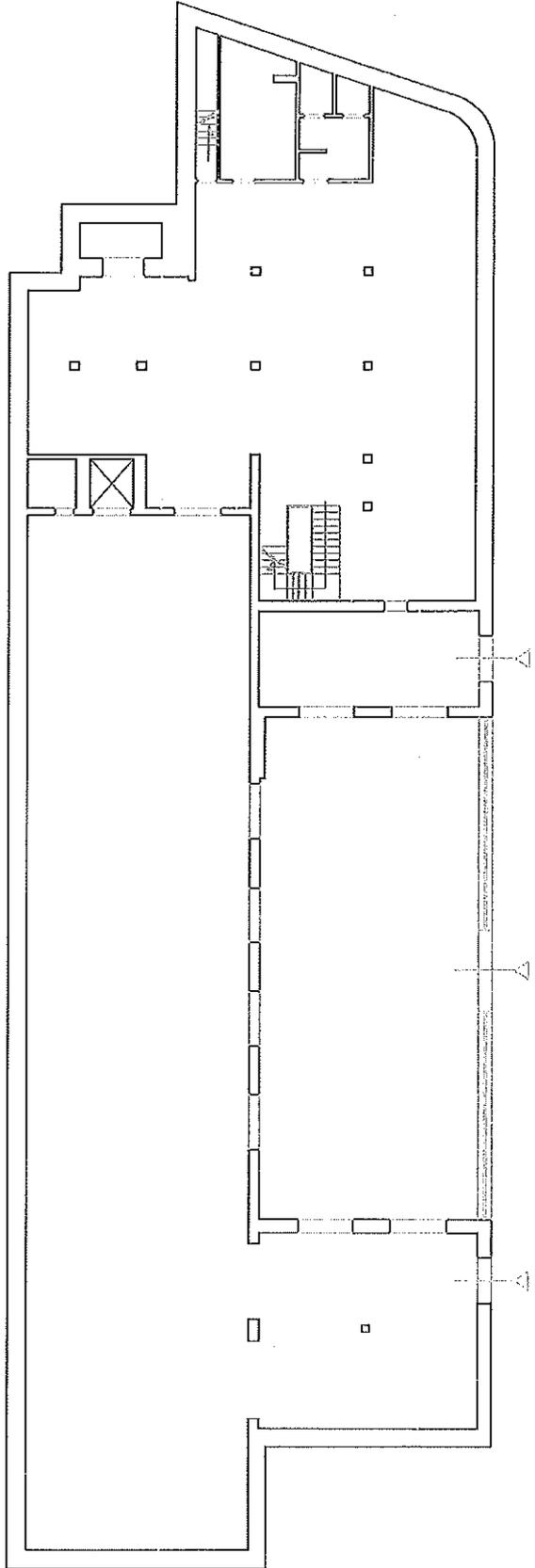
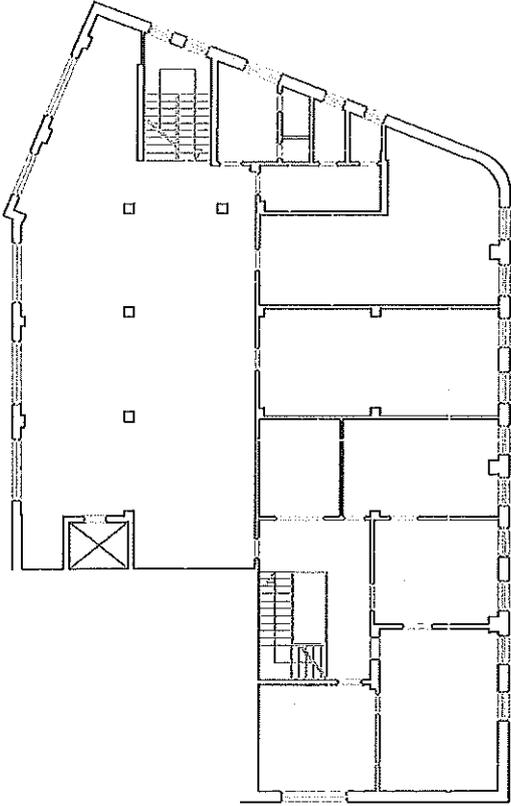


COMUNE DI NAPOLI

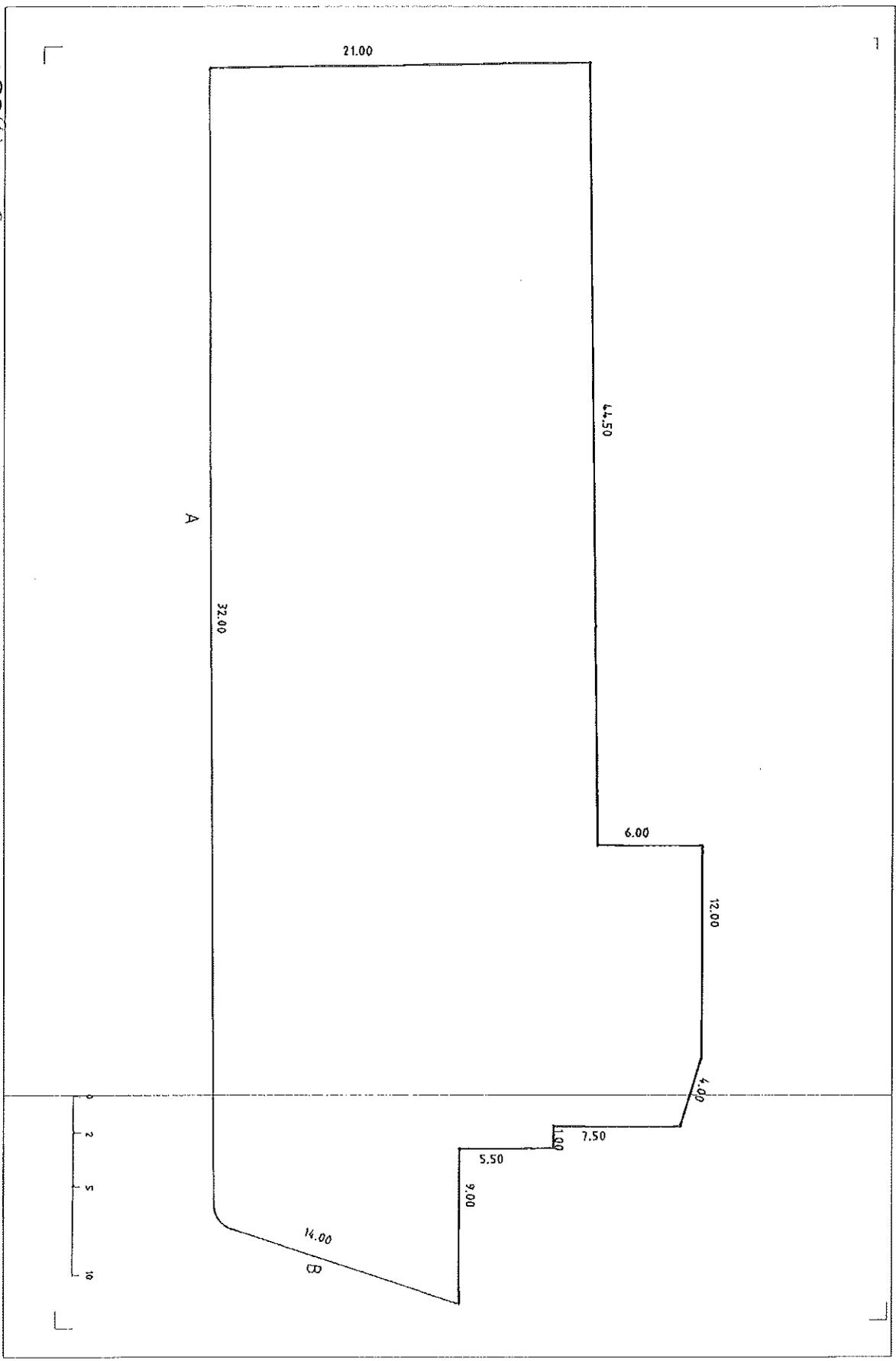
SECONDA DIVISIONE	
UFFICIO	
INTEGRAZIONE	133
INTEGRAZIONE	133
INTEGRAZIONE	133
ROMEO GESTIONI SPA	
01/04/2011	

Scala 1:100

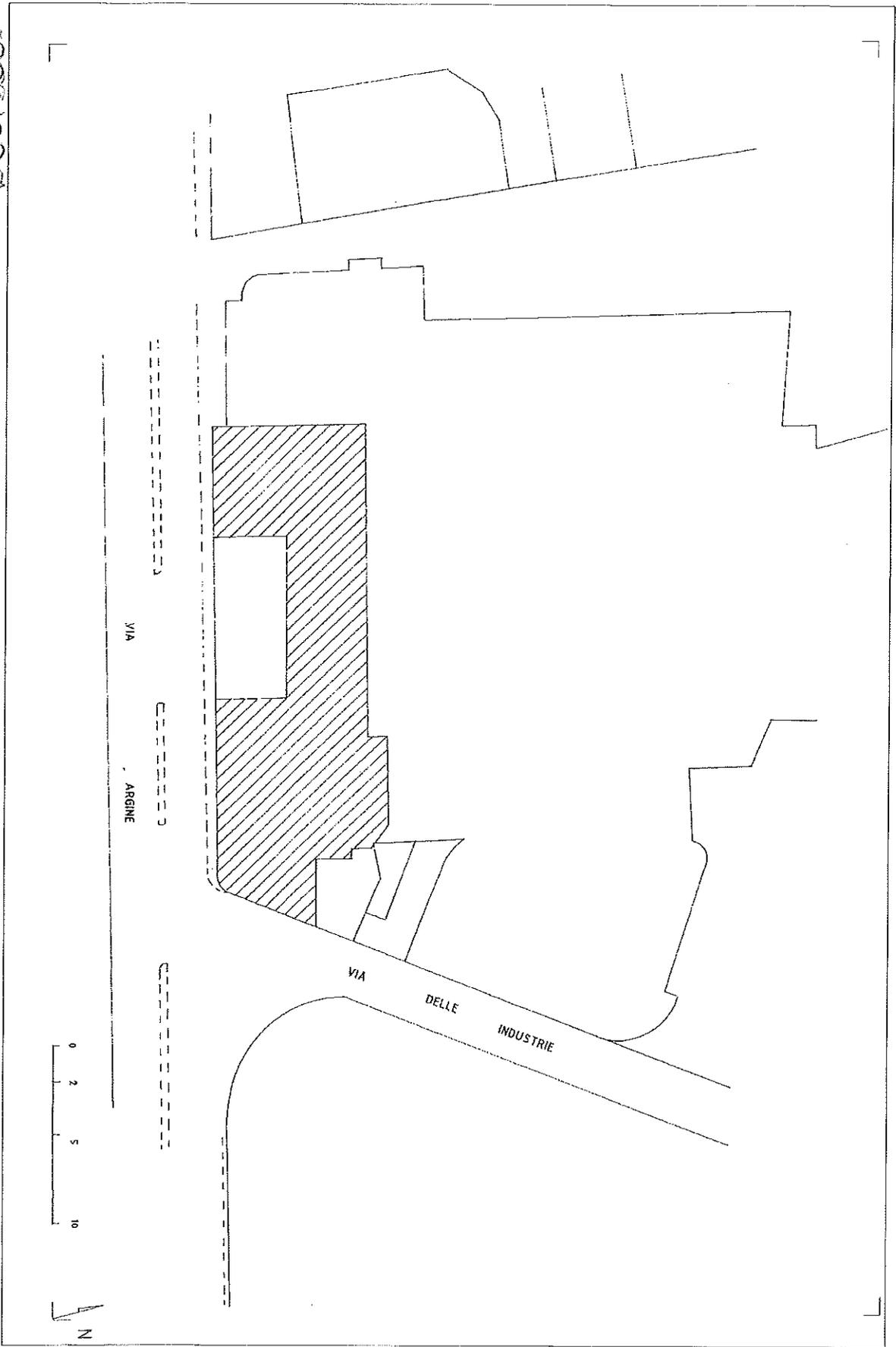
Studio	
Quadro	
Timbro	
Firma	



95007500



950075002



TITOLO DI PROPRIETA'



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

Ispezione ipotecaria

Data 10/05/2017 Ora 17:05:15

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica esente per fini istituzionali

Motivazione Altri fini istituzionali

n. T 281876 del 10/05/2017

Inizio ispezione 10/05/2017 17:05:03

Richiedente SCLLGU

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 15694

Registro particolare n. 12071

Data di presentazione 11/08/1982

La formalità e' stata validata dall'ufficio



ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI

NAPOLI

Adm. 11 AGO 1982

Cis. R.G. 15694

Il Segretario Generale del Comune di Napoli presenta
 la seguente

Form. 12071

Reg. Part.

Oss. Vcs. *er. d. m. b. o.*

NOTA DI TRASCRIZIONE

C O N T R O

N. cambiale

53-148

1) MAIONE Luigi nato a Napoli il 15.8.1928 ed ivi do
 miciliato al Largo Ferrandina n.7 n.c.f.MNALGU28M15F
 839P.-

Ag. tribut.

L. 10.00

53-148

2) MAIONE Roberto nato a Napoli il 15.2.1938 ed ivi
 domiciliato alla Via Scipione Capece n.10/H n.c.
 f. MNARRT38815F839X:

Ipotec.

Bollo cas. r.g. 50

reg. part. 18000

quiet.

Scritturato

Erario 12900

Emolum. 3000

Totale L. 22.500

L. 10.00

Lira

53-38

3) MAIONE Renato nato a Napoli il 4/11/1931 ed ivi
 domiciliato alla Via Tasso n.480 n.c.f.MN:ARNT31504F839J.
 4) MAIONE Vittorio nato a Napoli il 23.2.1940 e do
 miciliato in Napoli alla Via Scipione Capece 12/a
 n.c.f. MNAVTR40B23F839U.

53-41

53-42

5) MAIONE Errico nato a Torre del Greco il 19.5.1943
 e domiciliato a Napoli alla Via Catullo n.26 - n.c.
 F. MNANRC43E19L259K.

47-160

6) MAIONE Mario nato a Napoli il 15.9.1945 e domici-
 liato alla Via Petrarca, 67 n.c.f. MNAMRA05E19F839P.

063170

A F A V O R E

Il Comune di Napoli n.c.f.80014890638 -

I N V I R T U'

del contratto in forma pubblica amministrativa stipulato per Avv. Pasquale Ferrara, Vice Segretario Generale nato a Napoli il 25.11.1924 n.50421 di Rep. del 1.6.1982 inviato al CO.RE.CO divenuto esecutivo il 28.6.1982 nella seduta del 23.6.1982 V.98 al n.324547 con quale i Sigg. Maione hanno trasferito il cespite indicato nell'art. 2 registrato a Napoli Ufficio Atti Pubblici al n.11025/A del 16/7/1982 esatte f.38.546.000= .

All'uppo si trascrivono integralmente gli art.2.4.6.7.e.8 del contratto.

ARTICOLO 2 - I costituiti Sigg. Luigi e Roberto Maione in proprio e nella qualità, ciascuno per la quota di sua proprietà, e tutti assieme per l'intero, cedono, trasferiscono ed alienano definitivamente al Comune che a mezzo del costituito Assessore in buona fede dichiara di accettare la proprietà dell'immobile appresso descritto:

L'unità immobiliare da trasferire fa parte di un complesso di maggiore dimensione con accesso alla Via Argine n.325.-

La parte che si intende trasferire, in parte ubicata a piano terra ed in parte a primo piano, nel suo insieme confina in senso orario; da un primo lato con detta Via Argine, da un secondo e terzo lato con il



locale terraneo di Via Argine 323 di proprietà Maione (sui grafici alligati denominato - cabina elettrica - in catasto distinto dal Sub. 1); da un quarto lato con proprietà Viscardi, da un quinto e sesto lato con capannoni, locali cortile coperto e rampa scoperta di accesso proprietà Maione, infine da un settimo lato con la Via delle Industrie; ciò per quanto riguarda il piano terra; mentre per quanto riguarda il primo piano lo stesso confina da un primo lato con la Via Argine, da un secondo lato, sempre in senso orario, con il contiletto prospiciente Via Argine, e facente parte del summenzionato piano terraneo, da un terzo e quarto lato con la copertura del salone del 2° corpo di fabbrica facente parte della restante proprietà Maione, da un quinto e sesto lato con cortile coperto e rampa scoperta d'accesso sottostante di proprietà Maione (Sub. 3 in catasto - part. 252), infine da settimo ed ultimo lato con Via delle Industrie.

L'unità immobiliare da trasferirsi sviluppa una superficie complessiva di mq. 1817 di cui mq. 225 di superficie scoperta (cortile scoperto con accesso da Via Argine) e mq. 1592 di superficie scoperta che per il solo piano terraneo incide per mq. 1070 e per il primo piano incide per mq. 522.

063171

B) il tutto è contornato in rosso nei suoi confini nella planimetria che si allega alla lettera "E" del presente contratto, ed è riportato nel N.C.E.U. alla partita n.208831 - Sez. Bara al foglio n.4 - particella 252 - Sub. 2 - la quale si trasferisce per intero.

ARTICOLO 4 - Il pagamento della somma suddetta, la quale non è produttivo di interessi, è subordinato all'intervento del visto di esecutività da parte del CO.RE.CO., al presente contratto alla sua registrazione e trascrizione nonché alla certificazione dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficio Patrimonio, attestante che l'immobile è stato consegnato al Comune libero e vuoto di persone e cose ed efficiente, nonché certificazione notarile sulla libertà degli immobili, dalla data del 25.8.81 a quella di trascrizione del contratto.

ARTICOLO 6 - I costituiti Sigg. Maione dichiarano che malgrado qualsiasi esame che gli Uffici comunali possano aver fatto dei titoli di libertà e provenienza e malgrado qualsiasi esame che di essi possano fare, Autorità ed Uffici, garantiscono incondizionatamente la libertà e provenienza dell'immobile e che sul medesimo non gravano diritti reali di qualsiasi genere né obbligazioni ob rem a favore di terzi.

zi e si obbligano a rilevare il Comune da qualsiasi molestia ed azione da chiunque istituita per diritti o pretesa di qualsiasi genere nonchè da ogni richiesta degli Uffici Finanziari per tasse, imposte, aumenti di valore, prestiti obbligatori non corrisposti, o imposte non pagate, obbligandosi a corrispondere direttamente quanto gli Uffici stessi potessero pretendere, rendendo in tal modo il Comune estraneo, nel modo più completo, da ogni rapporto con gli Uffici stessi e sollevandolo da ogni eventuale causa o giudizio da chiunque promosso e per qualsiasi diritto, causa o pretesa.

ARTICOLO 7 - Le costituite parti esonerano il Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrivere ipoteca legale per le obbligazioni nascenti dal contratto o da ogni e qualsiasi responsabilità, ed espressamente lo autorizzano a trascrivere il presente contratto anche in pendenza della ratifica da parte del Consiglio della deliberazione di Giunta n.ro 154 del 21. gennaio 1982 e del visto di esecutività al presente contratto da parte del CO.RE.CO. 063172

ARTICOLO 8 - I venditori autorizzano fin d'ora espressamente il Segretario Generale del Comune o il Vice Segretario a prelevare le somme relative alla imposta INVIM ai sensi del D.P.R.643 del 72 da pa-

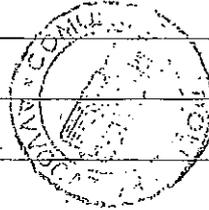
garsi all'Ufficio del Registro nella misura risultante dalla denuncia consegnata dai venditori o nella maggiore misura eventualmente richiesta da tali Uffici.

Per ogni altro ci si riporta al contratto.

Napoli ,li. 9-8-1982

Il RICHIEDENTE

M
d



Fmr/

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

Art. 35

(Zona D - Insediamenti per la produzione di beni e servizi)

1. La zona D identifica le parti del territorio dove è prevista una riconversione territoriale finalizzata alla formazione di un moderno insediamento per la produzione di beni e servizi, integrato con gli agglomerati residenziali connessi o in esso compresi.

2. La disciplina della zona D si articola nelle sottozone:

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

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

Dc.- Area attrezzata florovivaistica.

3. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona D riguardano:

a) la dismissione degli impianti incompatibili con gli agglomerati urbani e in particolare degli impianti a rischio ambientale;

b) la riurbanizzazione dell'area mediante operazioni di riqualificazione, adeguamento e completamento del sistema infrastrutturale esistente;

c) la riconversione del tessuto industriale di tipo manifatturiero in tessuto di attività per la produzione di beni e servizi, mediante interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica;

d) l'adeguamento degli impianti produttivi esistenti alle esigenze di potenziamento dell'attività produttiva e alle norme di sicurezza vigenti, alle disposizioni in materia di smaltimento di rifiuti industriali;

e) l'adeguamento del rapporto tra gli spazi destinati alla produzione di beni e servizi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, nella misura prescritta dal Dm 2 aprile 1968 n.1444 e dalla Lr 20 marzo 1982 n.14;

4. Le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui alle lettere a), c), e d) dell'articolo 21. Le strutture residenziali e i relativi servizi non devono risultare prevalenti rispetto alle altre utilizzazioni.

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

Art. 36

(Sottozona Da - Insediamenti per la produzione di beni e servizi - riqualificazione)

1. La zona Da identifica gli insediamenti e i manufatti industriali che rivestono valore architettonico o tipologico-testimoniale.

2. I manufatti si distinguono nelle seguenti prevalenti categorie:

a) strutture tradizionali multipiano, intendendosi per esse gli edifici multipiano in muratura portante o in cemento armato, con intelaiatura intermedia di pilastri in muratura, in ferro o in cemento armato, solai intermedi con travature lignee o metalliche o miste in cemento armato, e le facciate esterne caratterizzate da finestre allineate per ogni piano, generalmente di uguali

dimensioni;

b) strutture monolivello con compagnature configurate, intendendosi per esse gli edifici a un solo piano, anche di notevole altezza di gronda, isolati o disposti serialmente con copertura a doppia falda, a shed, a volta e murature perimetrali portanti in tufo o in mattoni, con intelaiatura intermedia di pilastri in muratura o in ferro o in ghisa, o intelaiatura portante in cemento armato, e le facciate esterne caratterizzate da finestre allineate o a nastro, generalmente di uguali dimensioni;

c) strutture monolivello con compagnature precarie, intendendosi per esse gli edifici a un solo piano, anche di notevole altezza di gronda, isolati o disposti serialmente con copertura a doppia falda, a shed, a volta, con intelaiatura portante in muratura o in ferro o in ghisa o in cemento armato, e le facciate esterne prive di caratterizzazione;

3. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate come segue, ove non diversamente previsto nella disciplina degli ambiti:

a) è prevista la riqualificazione degli insediamenti, degli edifici e dei manufatti industriali attraverso il recupero degli elementi strutturali di tipologia originaria, nonché dei valori testimoniali delle funzioni produttive storicamente insediate;

b) sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

c) sono consentiti il frazionamento e l'accorpamento di unità edilizie affini, l'inserimento di solai intermedi che non alterino le caratteristiche strutturali e compositive delle pareti verticali nonché dell'intradosso del sistema di copertura, la rimozione senza sostituzione di parti della copertura, l'inserimento di collegamenti interni verticali e orizzontali, l'introduzione di impianti tecnologici speciali necessari alle esigenze degli usi consentiti, a condizione che tutti i suddetti interventi avvengano nel rispetto del volume esistente e delle caratteristiche strutturali e compositive dell'impianto o del manufatto originario, ferme restando le prescrizioni espresse al comma 3 dell'articolo 11 e l'obbligo della demolizione degli elementi superfetativi realizzati in data successiva al 1943 e individuati nella documentazione prodotta ai sensi del successivo comma 4. Le volumetrie in tal senso demolite possono essere recuperate nel sottosuolo degli immobili. E' inoltre consentita, con l'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo finalizzato alla riqualificazione urbanistica di un'area più vasta, la sostituzione edilizia dei fabbricati da demolire in quanto superfetazioni, con soluzioni coerenti con l'impianto storico, a parità di volume.

d) per i manufatti riconducibili alle categorie di cui al comma 2, lettere a) e b) è consentita la modifica dei vani sui fronti esterni, limitatamente alle esigenze di adeguamento alle vigenti normative in materia di sicurezza ed ai requisiti igienico-sanitari;

e) per i manufatti riconducibili alla tipologia di cui al comma 2, lettera c) è consentita la modifica dei fronti esterni, secondo un ridisegno unitario dei prospetti che valorizzi gli elementi strutturali da restaurare.

f) per tutti i manufatti ricompresi nella sottozona Da è consentita la realizzazione di vanelle e

chiostrine per determinare condizioni di agibilità- abitabilità del manufatto riqualificato, prevedendo nel sottosuolo il recupero delle volumetrie perse.

4. I proprietari e gli aventi diritto, all'atto della richiesta del permesso di costruire, sono obbligati a produrre idonea documentazione, sottoscritta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 481 c.p. da professionista abilitato che rilevi lo stato di fatto e attesti l'evoluzione storica dell'immobile oggetto di intervento, indicando altresì il grado di conservazione e trasformazione delle singole caratteristiche strutturali, distributive e compositive originarie, le superfetazioni realizzate successivamente al 1943 e pertanto attesti gli elementi tipologici meritevoli di conservazione e l'appartenenza a una delle suddette categorie. Dove da tale verifica risulti irreversibilmente compromesso il conseguimento degli obiettivi di cui al precedente comma 2, si applica, previo parere della commissione edilizia, la disciplina di cui al successivo articolo 37.

5. Le utilizzazioni, purchè compatibili con la tipologia dei manufatti, sono quelle elencate al comma 1 dell'articolo 21 lettere a), c) e d), rimanendo consentita la destinazione residenziale, ove non prevalente per ogni intervento, e che siano garantiti ingressi e percorsi separati per le diverse destinazioni d'uso, ovvero anche in via esclusiva a condizione che si tratti di abitazioni specialistiche o collettive. E' consentita altresì l'associazione tra abitazioni ordinarie e abitazioni specialistiche o collettive, sempre che le prime non siano prevalenti per ogni intervento. Restano ferme le prescrizioni previste al comma 2 dell'art. 21.

Art. 37

(Zona Db – Nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi)

1. La zona Db identifica le parti della città destinate alla produzione di beni e servizi, per le quali è prevista la trasformazione urbanistica.

2. Le trasformazioni fisiche, ove non diversamente previsto dalla normativa d'ambito, sono disciplinate come segue. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica. Gli interventi di ristrutturazione dovranno garantire l'adeguamento del rapporto tra gli spazi destinati alla produzione di beni e servizi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, nella misura prescritta dall'articolo 5 del Dm 2 aprile 1968 n.1444 e dalla Lr 20 marzo 1982 n.14; nel caso in cui gli interventi a verde pubblico siano contigui alla viabilità primaria così come individuata nella tavola 10, questi devono contribuire alla formazione dei corridoi ecologici secondo quanto previsto dall'articolo 55.

3. Per gli impianti produttivi manifatturieri attivi all'atto della richiesta e compatibili con gli insediamenti urbani sono ammessi interventi finalizzati all'adeguamento e al potenziamento delle attività presenti e dei relativi livelli occupazionali, con un incremento dei volumi preesistenti legittimamente realizzati, contenuto nel limite del 20%, anche mediante demolizione e ricostruzione sullo stesso lotto. Il rilascio del relativo permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con la quale i soggetti operatori si obbligano alla cessione di un'area

per servizi e alla realizzazione delle relative opere di urbanizzazione in misura, almeno di 1 mq per ogni 10 mc di volume aggiuntivo previsto. Qualora tali aree non siano reperibili nei lotti impegnati da tali impianti, o in aree che la presente variante destina ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, i soggetti operatori si obbligano al pagamento di un corrispettivo comprensivo sia del costo di acquisizione delle aree occorrenti valutate a prezzo di esproprio determinato dal competente ufficio tecnico erariale, sia della realizzazione delle relative opere di urbanizzazione. A garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dalle citate convenzioni, i soggetti operatori devono prestare, alla stipula delle stesse, idonea fidejussione, nei modi di legge. All'atto della richiesta del permesso di costruire il richiedente deve presentare idonea documentazione sulla effettiva capacità di valorizzazione produttiva e occupazionale che l'intervento previsto è in grado di produrre.

4. Con la presentazione di piani o progetti d'intervento, gli aventi titolo all'esecuzione dei suddetti interventi sono tenuti a segnalare la presenza di manufatti assimilabili a quelli di cui al precedente articolo 36, documentandone caratteristiche e consistenza. L'attribuzione a tali manufatti delle caratteristiche di interesse architettonico o tipologico testimoniale comporta per gli stessi l'applicazione della normativa di cui al suddetto articolo 36.

Art. 38

(sottozona Dc- Area produttiva florovivaistica)

1. La zona Dc identifica la parte del territorio per la quale è prevista la valorizzazione dei particolari caratteri agricoli della zona orientale per la promozione di un'area attrezzata per la produzione florovivaistica.
2. Gli interventi sono subordinati alla redazione di uno strumento urbanistico esecutivo preordinato alla definizione delle trasformazioni occorrenti per la realizzazione del nuovo insediamento produttivo.
3. Lo strumento urbanistico esecutivo prevede la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi occorrenti al nuovo insediamento produttivo, nel rispetto dell'indice di fabbricabilità territoriale di 0,1 mc/mq, e la riqualificazione degli insediamenti abitativi esistenti, in quanto legittimamente realizzati, a parità di volume.
4. In prossimità della viabilità primaria di cui alla tav. 10, è ammessa la formazione dei corridoi ecologici così come definiti nell'articolo 55.

Art. 39

(Zona E - Componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio)

1. La zona E identifica le parti del territorio 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 parti del territorio ricadenti in detta zona comprendono i beni immobili qualificati di

VISURE CATASTALI



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 10/05/2017 - Ora: 17.03.35 Segue

Visura n.: T281113 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/05/2017

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice: F839) Provincia di NAPOLI
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: BAR Foglio: 4 Particella: 252 Sub.: 2

INTESTATO

I	COMUNE DI NAPOLI con sede in NAPOLI	80014890638*	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	-------------------------------------	--------------	------------------------------

Unità immobiliare dal 28/02/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1	BAR	4	252	2	9		D/8				Euro 28.663,36 L. 55.500.000	VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 28/02/1992 D. M. DEL 20 GENNAIO 1990
Indirizzo												
, VIA ARGINE n. 325 piano: T-I;												
Notifica												
-												
Parrita												
1103312												
Mod.S8												
-												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1	BAR	4	252	2	9		D/8				L. 37.000	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo												
, VIA ARGINE n. 325 piano: T-I;												
Notifica												
-												
Parrita												
208831												
Mod.S8												
-												

Situazione degli intestati relativa ad atto del 01/06/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI					DIRITTI E ONERI REALI	
	COMUNE DI NAPOLI con sede in NAPOLI	del 01/06/1982 Voltura in atti dal 22/10/1988 Rogante: FERRARA PASQUALE Sede: NAPOLI Registrazione: P.U. Volume: A n: 11025 del 16/07/1982 (n. 19550/1982)				CODICE FISCALE	(1) Proprieta' per 1000/1000
1						80014890638	(1) Proprieta' per 1000/1000



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 10/05/2017 - Ora: 17.03.35 Fine
Visura n.: T281113 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/05/2017

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MAIONE Errico nato a TORRE DEL GRECO il 19/05/1943	MNARRC43E19L2590*	(1) Proprieta' per 83/1000 fino al 01/06/1982
2	MAIONE Luigi nato a NAPOLI il 15/08/1928	MNALGU28M15F839P*	(1) Proprieta' per 333/1000 fino al 01/06/1982
3	MAIONE Mario nato a NAPOLI il 15/09/1945	MNAMRA45P15F839B*	(1) Proprieta' per 83/1000 fino al 01/06/1982
4	MAIONE Renato nato a NAPOLI il 04/11/1931	MNARNT31S04F839J*	(1) Proprieta' per 333/1000 fino al 01/06/1982
5	MAIONE Roberto nato a NAPOLI il 15/02/1938	MNARRT38B15F839X*	(1) Proprieta' per 84/1000 fino al 01/06/1982
6	MAIONE Vittorio nato a NAPOLI il 23/02/1940	MNAVTR40B23F839U*	(1) Proprieta' per 84/1000 fino al 01/06/1982
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

