

# STUDIO DI CONSULENZA TECNICO GIUDIZIARIO

Geometra Salvatore Segreti

Oggetto : perizia tecnico estimativa

complesso immobiliare  
Ex Convitto Pontano in località Conocchia  
Via Giuseppe Buonomo - 7 - Napoli



## Dati istruttori introduttivi

### Perito Stimatore

**Geometra Salvatore Segreti**  
**Collegio Geometri di Napoli**  
**N°4726**



Indirizzo di posta elettronica certificata

- P.E.C -

salvatore.segreti@geopec.it

### Committente

**Prof. Bruno Meoli**

In qualità di curatore fallimentare  
nella seguente procedura :

**Trib. Napoli Nord**

- R.G n°163/2016 -



Procedura rif. beni proprietà  
in liquidazione -

Consulenza & Design

GEOMETRA /ALVATORE /EGRETI

Firma digitale posta da

**SALVATORE SEGRETI**

O C Collegio dei Geometri Napoli  
C Napoli  
Data e ora della firma: 12/2/2019 10:18:25

**DATI IDENTIFICATIVI GENERALI**

**Descrizione introduttiva del bene ) - L'immobile oggetto della presente relazione** è nel merito rappresentato da un complesso edilizio di datata epoca già adibito a casa religiosa e convitto composto da un imponente e monumentale corpo di fabbrica asservito da un'ampia area scoperta di pertinenza e terreni agricoli con annessi edifici rurali - **Nel merito le destinazioni catastali riguardanti il presente compendio sono le seguenti :**

**- B/1 -**

*Collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme./*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE****Catasto Fabbricati :**

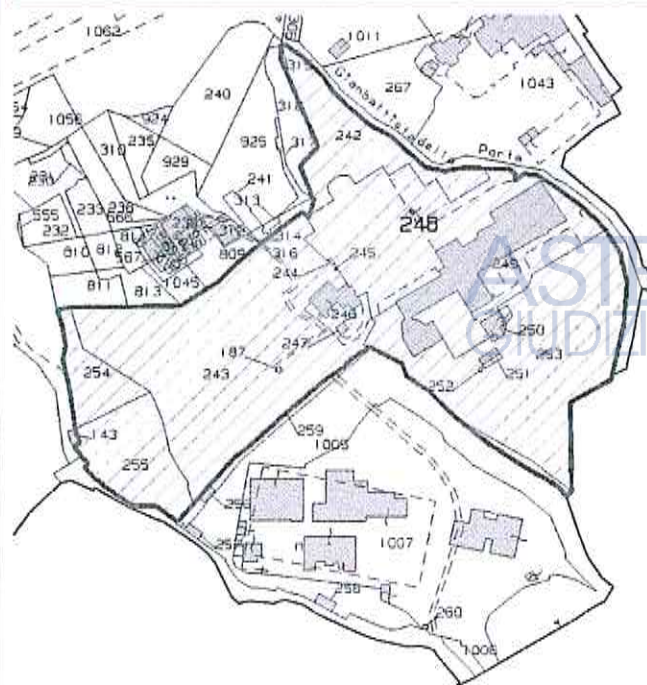
Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg	P.IIa	Sub	Class.	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
F	Proprietà per 1/1	NAPOLI (NA) VIA GIUSEPPE BUONOMO, 7 Piano T-1 - 2-3	STE/1	106		zona7 cat. B/1	2	12867 mc	Euro:28.574,58	F

**Catasto Terreni :**

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg	P.IIa	Sub	Class.	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
T	Proprietà per 1/1	NAPOLI (NA)	7 1	187		FABB DIRUTO		6 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:	
T	Proprietà per 1/1	NAPOLI (NA)	7 1	242		FRUTTETO	2	31 are 80 ca	R.D.Euro:59,12 R.A. Euro: 31,20	29187 4
T	Proprietà per 1/1	NAPOLI (NA)	7 1	243		AGRUMET O	1	1 ha 18 are 40 ca	R.D.Euro:406,6 4 R.A. Euro: 152,87	17573
T	Proprietà per 1/1	NAPOLI (NA)	7 1	244		FABB DIRUTO		8 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:	
T	Proprietà per 1/1	NAPOLI (NA)	7 1	245		FABB DIRUTO		2 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:	
T	Proprietà per 1/1	NAPOLI (NA)	7 1	246		FABB RURALE		5 are 70 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:	17573
T	Proprietà per 1/1	NAPOLI (NA)	7 1	247		FABB RURALE		25 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:	17573



	Proprieta' ' per 1/1	NAPOLI (NA)	7 1	248	Ente urbano		57 are 06 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:	1
	Proprieta' ' per 1/1	NAPOLI (NA)	7 1	249	Ente urbano		50 are 30 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:	1
	Proprieta' ' per 1/1	NAPOLI (NA)	7 1	250	Ente urbano		01 are 70 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:	1
T	Proprieta' ' per 1/1	NAPOLI (NA)	7 1	251	FABB DIRUTO		72 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:	
T	Proprieta' ' per 1/1	NAPOLI (NA)	7 1	252	FABB DIRUTO		2 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:	
T	Proprieta' ' per 1/1	NAPOLI (NA)	7 1	253	FRUTTETO	1	89 are 40 ca	R.D.Euro:207,7 7 R.A. Euro: 101,58	17573
T	Proprieta' ' per 1/1	NAPOLI (NA)	7 1	254	INCOLT PROD	1	13 are 70 ca	R.D.Euro:0,71 R.A. Euro: 0,21	17573
T	Proprieta' ' per 1/1	NAPOLI (NA)	7 1	255	FRUTTETO	3	27 are 20 ca	R.D.Euro:29,50 R.A. Euro: 21,77	17573



Mappali Terreni Correlati  
Sezione - Foglio 71 - Particella 248  
Sezione - Foglio 71 - Particella 249



**Totale mq 39.641,00**

#### IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEI BENI

- premessa -

**Il suddetto complesso edilizio - che si premette essere ubicato nel centro**

Consulenza & Design  GEOMETRA /SALVATORE /SEGRETÌ

3

Firmato digitalmente da

**SALVATORE SEGRETÌ**

O = Collegio dei Geometri di Napoli  
C = IT  
Data e ora della firma: 12/12/2019  
10:17:53

storico della città nel ben noto quartiere della **SANITA'** - **più precisamente** - all'interno del perimetro delle aree collinari nord-occidentali della Città - rif. area di Capodimonte - **è caratterizzato da una propria e ben nota identità storica.**



**Cenni storici derivativi**  
**Convitto Pontano**  
**Conocchia**



**- Dai vari reperti e scritti storici si legge che** al complesso edilizio in esame gli fu attribuito dal fondatore *Gioviano Pontano* la denominazione di " Conocchia " prendendo spunto dal seguente termine latino " *cuniculus* " (cunicolo) - a cui appunto si volle ispirare per riferirsi alle particolari caratteristiche territoriali - **le medesime rappresentante da** numerose cave di tufo scavate a galleria./

**Sempre dai suddetti atti si legge che** nel 1649 l'edificio derivante da una preesistente casa colonica - fu destinato a casa di esercizi spirituali - e - per un certo tempo a dimora estiva per gli studenti Gesuiti - e - tale restò fino alla soppressione Tanucciana della Compagnia nel 1767./

**- Restituito ai Gesuiti nel 1804** - fu in un primo momento adibito a casa di esercizi per tutti i padri che tornavano nelle rinascenti comunità - **poi** subì le vicende dei tempi turbolenti : espulsi di nuovo i gesuiti passò ai monaci certosini e fu restituito nel 1814 per poi essere ritolto dopo breve tempo **finchè** - dopo essere stato lazzaretto nell'epidemia del 1884 - **tornò** definitivamente in possesso dei Gesuiti - Successivamente il Padre Nicola Valente trasformò l'antica casa di esercizio e vi trasferì il convitto nel 1886 -./

**L'edificio venne poi completato nel 1932 con l'aggiunta di un'ala simmetrica all'originaria. Il convitto è stato poi chiuso nel 1958.**./ Successivamente fu poi sede dell'istituto tecnico industriale Francesco Giordani fino agli anni ottanta./

**Vedi piante e foto storiche :**



**PIANTA DEL DUCA DI NOJA DEL 1775**



**INGRANDIMENTO**





**PIANTA RUSSO GUERRA  
DEL 1815**

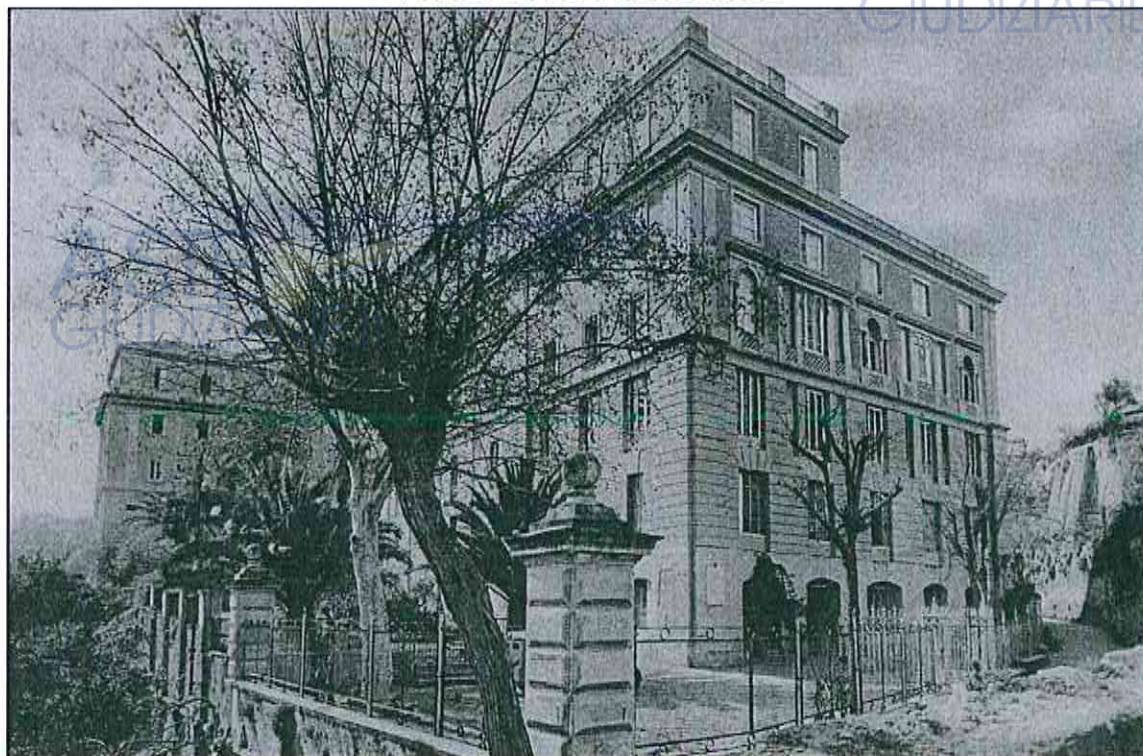


**INGRANDIMENTO**





**PROSPETTO PRINCIPALE**



Consulenza & Design

GEOMETRA /ALVATORE /EGRETI



## DESCRIZIONE DELL'AMBITO TERRITORIALE ED URBANISTICO

- Il suddetto complesso edilizio avente accesso dalla Via Giuseppe Buonomo civico n°7 in termini di identificazione territoriale - così come accennato in precedenza - **ricade** in una ben nota zona del centro storico **identificata come quartiere Sanità** - e - **cioè nella 3°municipalità** : - ossia è ricompresa nei quartieri **di Stella e San Carlo all'arena.**/
- La suddetta zona **avente accesso a valle dal predetto Quartiere Sanità** è **caratterizzata da particolari condizioni orografiche.** Essa infatti si sviluppa nella parte collinare del territorio comunale **e cioè nei pressi del vallone di Capodimonte** quest'ultima antica e ben nota area geografica del predetto territorio comunale./

CARTA IGM





Nella fattispecie la zona in esame **si sviluppa sotto il profilo urbanistico** nel Parco Metropolitano delle Colline Nord-occidentale di Napoli - il cui perimetro individua un territorio che si estende senza soluzione di continuità da ovest ad est e cioè - dai Campi Flegrei a Capodimonte.

- **In tale ambito territoriale** si sviluppano le maggiori formazioni morfologiche cittadine - quali : -  
- la collina dei Camaldoli ;  
- la selva di Chiaiano ;  
- il Vallone S. Rocco ;  
e lo Scudillo.

**Il sistema viario** che serve la zona ove sorge il complesso edilizio in esame è nel merito rappresentata dalle seguenti arterie cittadine quali :

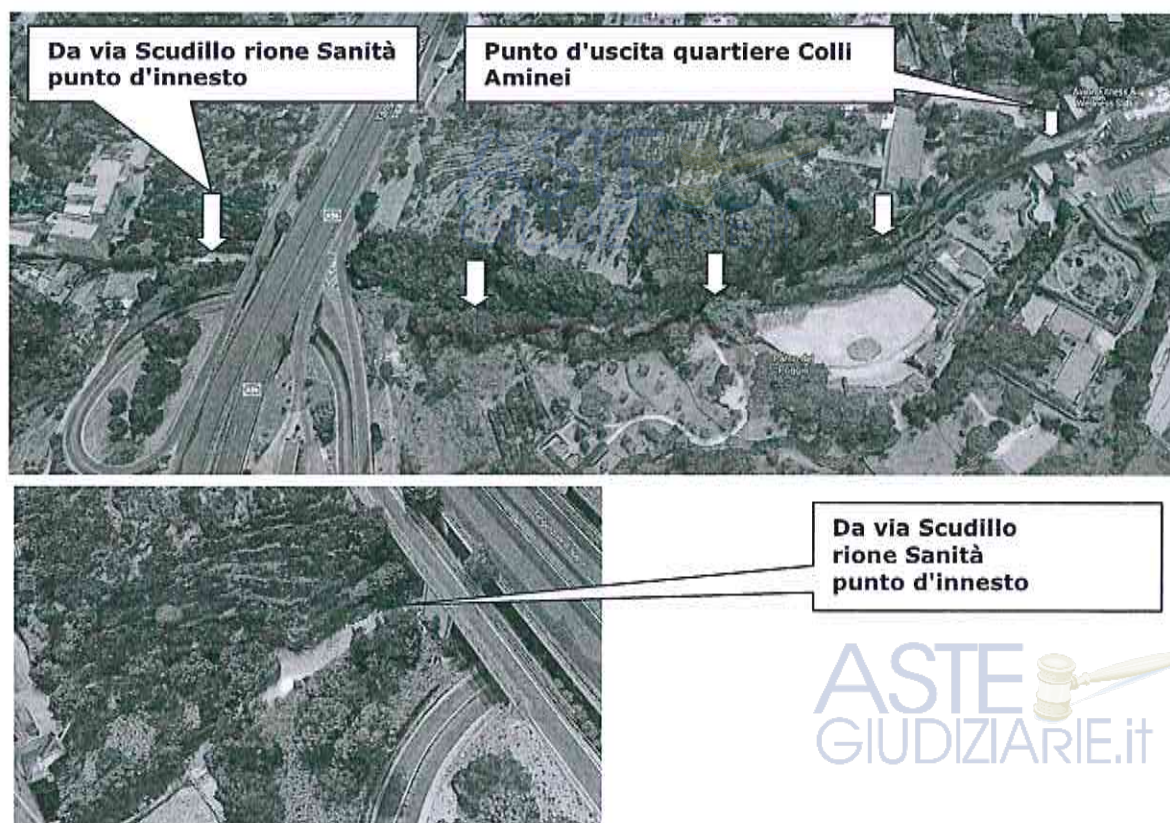
- **Corso Amedeo di Savoia Duca D'Aosta** - da cui vi è l'imbocco alle rampe di Via San Gennaro ai poveri ;
- **Via San Vincenzo** - da cui vi si rileva l'imbocco a **Salita Dei Principi** ;
- **Salita dello Scudillo** - posta in parallelo alla via in esame nel versante est ;

**Si evidenzia inoltre** che le suddette arterie di collegamento sono altresì dislocate nelle adiacenze degli svincoli di uscita e di ingresso della Tangenziali est-ovest - di Napoli - rif. svincolo di Capodimonte -

**Relativamente alle condizioni urbanistiche connesse alla presenza delle infrastrutture 1° e 2° - si evidenzia che** le medesime risultano nell'insieme presenti - **ciononostante** - sono fortemente penalizzate (sia sotto il profilo manutentivo che di sviluppo organizzativo) da un non facile ed agevole grado di accesso alla zona **circostanza quest'ultima** connessa ad una percorribilità subordinata ad un sistema viario limitato in termini dimensionali **ma che di fatto deriva dalle originarie** condizioni orografiche di sviluppo dei luoghi./ A tal proposito



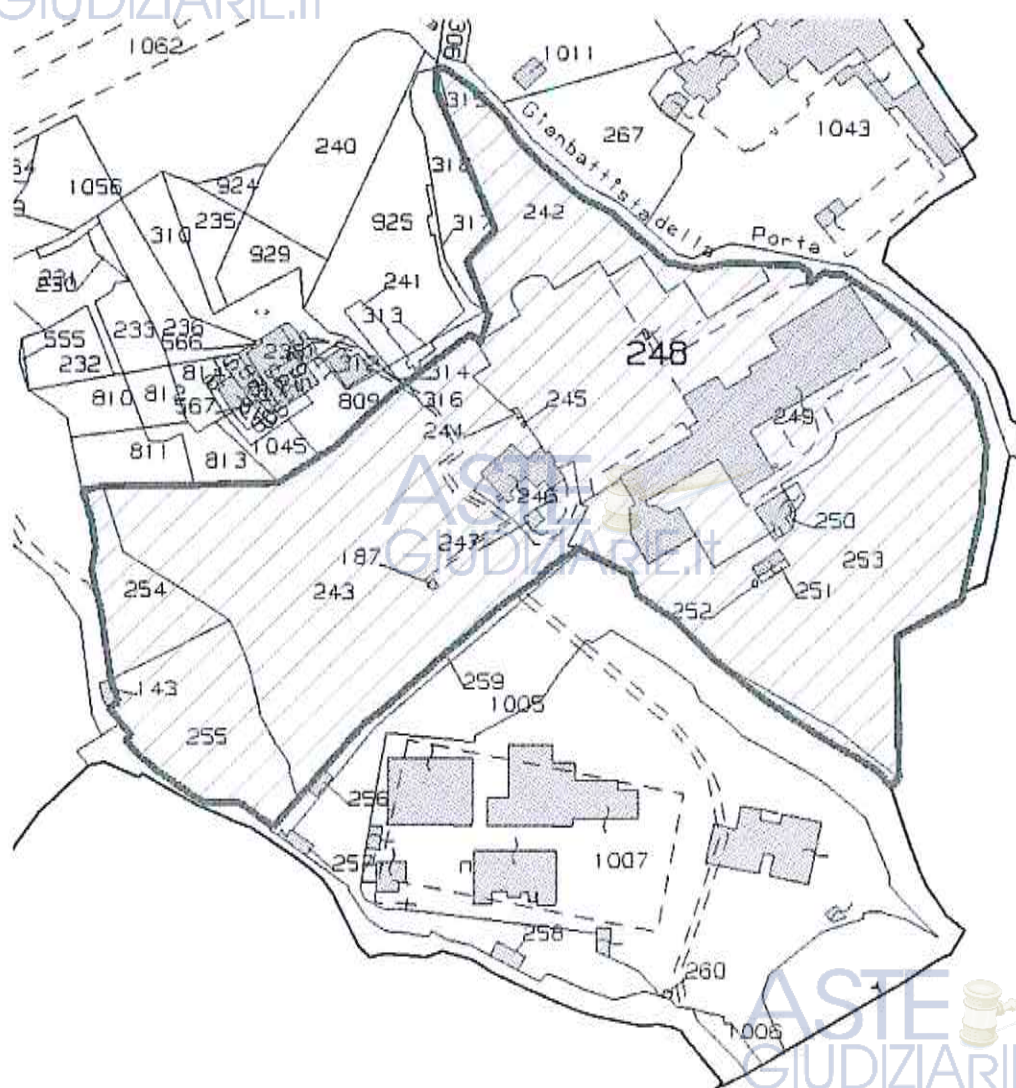
**si segnala infatti** che proprio l'area ove si sviluppa il complesso edilizio in esame **subisce in pieno** le predette sfavorevoli condizioni connesse alla predetta mancanza di un agevole sistema viario di collegamento al centro cittadino ed alle aree più urbanizzate.\* / - **Si** precisa infatti che da appurate ricognizioni risulta al quanto difficile l'ipotesi concreta **del ripristino** dell'antica e discussa Via della Salita dello Scudillo - infatti quest'ultima (antica arteria) **pur evidenziando** in termini topografici un possibile ripristino del tracciato storico di collegamento alla parte alta del quartiere dei Colli Aminei **e cioè** alla parti periferica del ben noto quartiere Vomero con accesso dal parco del Poggio - **ad oggi risulta chiusa** da un muro in c.a di media altezza ed inoltre è interessata da **precarie** condizioni strutturali - (dissesti geologici) - **oltre che** : - da una non agevole posizione in rapporto al contesto urbanistico circostante che è nel merito rappresentato dalla presenza di una consolidata struttura pubblica - P.co del Poggio - ed in prosieguo da viali limitrofi a complessi residenziali di uso privato.





### - CONFINI -

**Il complesso edilizio in esame confina nell'insieme :** a nord/est con via Giuseppe Buonomo - e - Via salita del Giudice già Giovan Battista della Porta ; - **a sud** con le p.lle 257 - 256 - 259 - nonchè con la sottostante area - prop. aliena - adiacente il vico san Nicola alle fontanelle - ed - a sud-ovest con via Santa maria della catena alle fontanelle e con le p.lle 811 - 813 - 1045 - 809 - 314 - 317 - 306 -





## DATI CATASTALI

**I dati catastali dei terreni - tutti - presenti nell'apposita vax - fg.71 risultano i seguenti e cioè :**

### Catasto Terreni :

Cat .	Titolarità	Ubicazione	Fg	P.lla	Sub	Class.	Class e	Consistenza	Rendita	Partita
T	Proprietà ' per 1/1	NAPOLI (NA)	7 1	187		FABB DIRUTO		6 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:	
T	Proprietà ' per 1/1	NAPOLI (NA)	7 1	242		FRUTTETO	2	31 are 80 ca	R.D.Euro:59,12 R.A. Euro: 31,20	29187 4
T	Proprietà ' per 1/1	NAPOLI (NA)	7 1	243		AGRUMET O	1	1 ha 18 are 40 ca	R.D.Euro:406,6 4 R.A. Euro: 152,87	17573
T	Proprietà ' per 1/1	NAPOLI (NA)	7 1	244		FABB DIRUTO		8 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:	
T	Proprietà ' per 1/1	NAPOLI (NA)	7 1	245		FABB DIRUTO		2 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:	
T	Proprietà ' per 1/1	NAPOLI (NA)	7 1	246		FABB RURALE		5 are 70 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:	17573
T	Proprietà ' per 1/1	NAPOLI (NA)	7 1	247		FABB RURALE		25 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:	17573
	Proprietà ' per 1/1	NAPOLI (NA)	7 1	248		Ente urbano		57 are 06 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:	1
	Proprietà ' per 1/1	NAPOLI (NA)	7 1	249		Ente urbano		50 are 30 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:	1
	Proprietà ' per 1/1	NAPOLI (NA)	7 1	250		Ente urbano		01 are 70 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:	1
T	Proprietà ' per 1/1	NAPOLI (NA)	7 1	251		FABB DIRUTO		72 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:	
T	Proprietà ' per 1/1	NAPOLI (NA)	7 1	252		FABB DIRUTO		2 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:	
T	Proprietà ' per 1/1	NAPOLI (NA)	7 1	253		FRUTTETO	1	89 are 40 ca	R.D.Euro:207,7 7 R.A. Euro: 101,58	17573
T	Proprietà ' per 1/1	NAPOLI (NA)	7 1	254		INCOLT PROD	1	13 are 70 ca	R.D.Euro:0,71 R.A. Euro: 0,21	17573
T	Proprietà ' per 1/1	NAPOLI (NA)	7 1	255		FRUTTETO	3	27 are 20 ca	R.D.Euro:29,50 R.A. Euro: 21,77	17573

**Per quanto concerne il corpo di fabbrica - rif. Catasto Fabbricati : - si rilevano i seguenti dati - vedi visure allegate : -**



**IDENTIFICAZIONE CATASTALE****Catasto Fabbricati :**

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg	P.Ila	Sub	Class.	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
F	Proprieta' per 1/1	NAPOLI (NA) VIA GIUSEPPE BUONOMO, 7 Piano T-1 - 2-3	STE/1	106		zona7 cat. B/1	2	12867 mc	Euro:28.574,58	F

**SCHEDA CATASTALE**

**Si riscontrano nel sistema informatico catastale tutte le schede planimetriche concernenti lo sviluppo del complesso edilizio in scala 1:200./**

**- Dati titolari di provenienza -**

**Dalle visure catastali si riscontrano i seguenti passaggi titolari - e cioè :**

Situazione degli intestati dal 29/12/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] con sede in NAPOLI	05907341217	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/12/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/01/2015 Repertorio n.: 251378 Rogante: DE VITO CLAUDIO Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE (n. 688.1/2015)		

Situazione degli intestati dal 08/10/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] con sede in NAPOLI	05501790637	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 29/12/2014
DATI DERIVANTI DA	SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 08/10/2008 protocollo n. NA096273 Volturna in atti dal 11/11/2008 Repertorio n.: 1001242 Rogante: MUSTILLI LODOVICO Sede: NAPOLI Registrazione: AG Sede: NAPOLI del 27/10/2008 TRASFERIMENTO IMMOBILI SUBASTATI (n. 90569 1/2008)		

Situazione degli intestati dal 07/10/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] con sede in NAPOLI	00000059842	(1) Proprieta' per 10000/10000 fino al 05/10/2008
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/10/1991 protocollo n. 154775 Volturna in atti dal 21/02/2003 Repertorio n.: 39838 Rogante: SANTANGELO SABATIN Sede: NAPOLI Registrazione: UR Sede: (n. 6651.1/1991)		

Situazione degli intestati dal 05/06/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] con sede in NAPOLI	00000059842	(1) Proprieta' per 10000/10000 fino al 07/10/1991
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/06/1991 protocollo n. 149162 Volturna in atti dal 20/02/2003 Repertorio n.: 39473 Rogante: SANTANGELO SABATIN Sede: NAPOLI Registrazione: UR Sede: (n. 32082.1/1991)		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	80011890631	fino al 05/06/1991
2	[REDACTED]		RAPPRESENTANTE fino al 05/06/1991
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

**- Titolo ventennale atto rep.39473 del 05/06/1991 - per notar Sabatino Sant'Angelo - tra le parti CASA RELIGIOSA CONVITTO PONTANO DELLA COMPAGNIA DI GESU' - e - Società CIMA SRL -**



## Localizzazione urbanistica dell'immobile

L'immobile in esame sotto il profilo urbanistico risulta essere assoggettato alle seguente strumentazione e cioè :

### 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

#### dati zonizzazione

art. norme:	artt. 45 e 50
variante:	variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale
codice:	Fe
sottozona:	zona F - Sottozona Fe - strutture pubbliche o di uso collettivo

#### Art. 45

(Zona F - Parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale)

1. La zona F individua le parti del territorio destinate alla formazione di parco territoriale costituito dall'insieme delle aree di complessivo pregio paesistico e ambientale, che comprendono boschi e aree coltivate, parchi e giardini storici, parchi di nuova formazione, comprendenti inoltre insediamenti urbani da riqualificare, in funzione della valorizzazione del parco attraverso attrezzature finalizzate alla fruizione del parco, sia pubbliche sia di uso pubblico. La zona F individua inoltre le attrezzature e gli impianti a scala urbana e territoriale. **La disciplina prevista è volta alla tutela delle caratteristiche paesaggistiche, ambientali e storico-testimoniali ed alle modalità per il mantenimento del parco.**

2. La zona F si articola nelle seguenti sottozone identificate in base ai loro caratteri distintivi prevalenti e segnatamente:

- 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

3. Nelle sottozone Fa e Fb, l'eventuale indicazione di aree da sottoporre a procedura espropriativa è subordinata alla preventiva approvazione di un piano urbanistico esecutivo.

Art. 50

(Sottozona Fe-Strutture pubbliche o di uso collettivo)

1. La sottozona Fe comprende gli immobili destinati ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico. I suddetti immobili sono acquisiti al patrimonio pubblico o assoggettati al vincolo di uso pubblico.

2. Riguardo le trasformazioni fisiche:

- nel caso di edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, salvo specifiche disposizioni della disciplina degli ambiti;

gli indici di copertura e di utilizzazione fondiaria consentiti, sia nel caso di ristrutturazione edilizia che nel caso di nuove opere, sono quelli occorrenti per conseguire idonei requisiti prestazionali, ovvero la conformità alle norme generali e di settore

- è consentita la realizzazione di parcheggi in misura non superiore a 50 mq ogni 100 mq di superficie utile, salvo quanto previsto da specifiche disposizioni di legge. Per gli edifici di nuovo impianto, le aree scoperte interne ai lotti, che eccedano l'utilizzazione a parcheggi e viabilità interna, devono essere sistemate a verde. Nel caso in cui le aree scoperte siano contigue alla viabilità primaria così come individuate nella tavola 10, è ammessa la formazione di corridoi ecologici, così come definiti al successivo articolo 55.

3. Le utilizzazioni compatibili sono le seguenti:

- attrezzature per l'istruzione superiore
- attrezzature sanitarie a carattere urbano e territoriale quali poliambulatori, day-hospital, strutture ospedaliere
- attrezzature per il trasporto pubblico.

4. Sono inoltre consentite le seguenti utilizzazioni:

- attrezzature per lo sport da competizione;
- attrezzature culturali a carattere urbano e territoriale: strutture museali, biblioteche specialistiche, attrezzature per lo spettacolo;
- attrezzature espositive.

dati ambiti

tipologia:	ambiti pianificazione attuativa
ambito:	36 - Scudillo
n. ambito:	36
Art. norme:	art.162

Art. 162

( Ambito 31/36: Unità morfologiche )

1. Negli ambiti territoriali coincidenti con le unità morfologiche, la variante persegue i seguenti



obiettivi della valorizzazione del ruolo delle aree parco nella riqualificazione e nello sviluppo dei quartieri della periferia nord-occidentale, con particolare riferimento alle frange di edificazione che risultano integrate alle più rilevanti unità morfologiche e del soddisfacimento del fabbisogno di aree verdi a scala urbana e territoriale e di quartiere, attraverso:

- a) la conservazione e l'incentivazione delle attività agricole e forestali;
- b) la formazione di un sistema di parchi territoriali per realizzare una dotazione di verde pubblico o di uso pubblico a scala cittadina;
- c) la riqualificazione e il ripristino ambientale delle parti del territorio integrate alle più rilevanti unità morfologiche e che sono connotate, nell'insieme, dalla prevalenza degli insediamenti rispetto allo stato naturale, ai fini del ripristino delle condizioni di continuità delle unità morfologiche e della promozione di attività funzionali al parco mediante utilizzazioni pubbliche, di uso pubblico e collettivo;

2) Sono individuati i seguenti ambiti coincidenti con le relative unità morfologiche: Conca dei Pisani, Camaldoli, Selva di Chiaiano, masserie di Chiaiano, vallone S.Rocco, Scudillo. Tali unità, così definite per particolari connotati storico-ambientali, sono sottoposte a piani urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata, di norma estesi all'intera unità, nel rispetto della disciplina delle sottozone Fa, Fb, Fc e Ff di cui alla parte I della presente normativa con le ulteriori specificazioni di cui ai commi successivi.

7) *Parco a prevalente funzione agri-boschiva del vallone S.Rocco*, ambito 35 scheda 94, che comprende l'unità morfologica costituita dall'impluvio naturale che per circa 6 km si sviluppa da monte a valle, dal secondo Policlinico ai Ponti Rossi. Il piano urbanistico esecutivo deve prevedere:

- a) il risanamento ambientale del vallone con particolare riferimento alla sistemazione idraulica e all'inquinamento indotto dallo sversamento di rifiuti liquidi e solidi; la conservazione dell'agricoltura esistente;
- b) la realizzazione di attrezzature all'aperto per il tempo libero e lo sport, ove compatibili con lo stato dei luoghi, da valutare rispetto alla sicurezza dei versanti, all'accessibilità, alla morfologia e all'altimetria, ai livelli di naturalità, all'uso del suolo, eccetera;
- c) la riqualificazione e il ripristino ambientale delle parti del territorio integrate all'unità morfologica e che sono connotate, nell'insieme, dalla prevalenza degli insediamenti rispetto allo



stato naturale. Il piano indicherà, nel rispetto della disciplina di cui alla parte I della presente normativa, le trasformazioni fisiche tese al ripristino delle condizioni alterate, al conseguimento di una adeguata accessibilità al parco e alla realizzazione di attrezzature pubbliche, di uso pubblico e collettivo. In particolare per l'abitato di Miano, il piano deve prevedere una sistemazione del margine che prospetta verso il parco di Capodimonte (limite settentrionale) e che si affaccia sul vallone, progettando un percorso pedonale lungo il bordo, su cui ritrovare gli accessi storici al vallone o identificarne di nuovi;

d) un parco di quartiere su di un'area di un ex campo containers in via Nicolardi.

Nelle more dell'approvazione del piano urbanistico esecutivo sono consentiti interventi cheriguardino la messa in sicurezza delle parti interne del vallone interessate da fenomeni franosi, o ogni altro intervento ritenuto necessario per l'eliminazione di eventuali pericoli, sempre che realizzato con tecniche di riqualificazione e restauro ambientale, e la realizzazione del parco attrezzato di quartiere di via Nicolardi.

8) *Parco di quartiere a prevalente funzione agri-boschivo dello Scudillo*, ambito 36, scheda 95, che comprende nella zona occidentale un'area di bosco di castagno; un'area terrazzata e coltivata nella parte a monte del viadotto della tangenziale, numerose cave e cavità soprattutto in corrispondenza della parte di valle nel quartiere Stella-S.Carlo.

---

#### **Il piano urbanistico esecutivo dell'unità deve prevedere:**

- a) il risanamento ambientale dell'area;
- b) la conservazione dell'agricoltura esistente e in particolare dei versanti terrazzati esposti a sud-est;
- c) il recupero ambientale delle ex-cave, ipotizzando anche il loro utilizzo per attrezzature per il gioco, lo sport, lo spettacolo;
- d) il ripristino e l'integrazione della rete dei sentieri e dei percorsi storici che collegavano la parte di valle (centro storico) con la parte di monte e con le ville (particolare considerazione merita il ripristino della Salita dello Scudillo) al fine di consentire l'accessibilità al parco e il suo collegamento con i quartieri che lo delimitano al contorno;
- e) la realizzazione di attrezzature all'aperto per il tempo libero e lo sport, ove compatibili con lo stato dei luoghi, da valutare rispetto alla sicurezza dei versanti, all'accessibilità, alla morfologia e



all'altimetria, ai livelli di naturalità dei luoghi, all'uso del suolo, eccetera;

f) la valorizzazione della presenza di ville storiche risalenti al Settecento e all'Ottocento (villa Marigliano, villa La Fiorita, villa Forquet, villa Castagneto, villa Bloch poi Serra) che fanno parte del sistema di residenze realizzate dalla corte napoletana intorno alla reggia e al parco di Capodimonte, con lo scopo di ritrovare e proporre itinerari di visita;

g) la mitigazione dell'impatto ambientale costituito dal sistema del viadotto e degli svincoli della tangenziale, trovando soluzioni progettuali che integrino paesaggisticamente la struttura autostradale nella più complessiva sistemazione a parco dell'area. Le aree al di sotto degli svincoli sono costituite da rilevanti superfici, caratterizzate da diffusi processi di degrado vegetazionale ed agronomico, lì dove esisterebbe invece un elevatissimo potenziale di rinaturalizzazione;

h) la riqualificazione e il ripristino ambientale delle parti del territorio integrate all'unità morfologica e che sono connotate, nell'insieme, dalla prevalenza degli insediamenti rispetto allo stato naturale.

**Il piano indicherà**, nel rispetto della disciplina di cui alla parte I della presente normativa, le trasformazioni fisiche tese al ripristino delle condizioni alterate, al conseguimento di una adeguata accessibilità al parco e alla realizzazione di attrezzature pubbliche, di uso pubblico e collettivo. In particolare il piano prevede la riqualificazione dei margini del parco posti a valle dei giardini antistanti l'ospedale Cardarelli, dove sussistono condizioni di disordine edilizio e di degrado. Altrettanto il piano prevede per la zona a valle, dove, ai margini del centro storico (quartiere Stella-S.Carlo), dovranno essere riqualificate le frange di edilizia incoerente e degradata, eliminando attività incompatibili con il parco;

i) la formazione di un parco di quartiere sull'area di proprietà pubblica dell'ex campo *containers* di via Del Poggio. Nelle more dell'approvazione del piano urbanistico esecutivo è consentita la realizzazione del parco di quartiere di via del Poggio.

9. Nell'ambito dei piani urbanistici esecutivi sono previste; nelle sottozone Fb non comprese nelle zone di Protezione integrale e protezione integrale con restauro paesistico ambientale del piano territoriale paesistico Agnano-Camaldoli, superfici per attrezzature connesse al parco non inferiori a 100 ha di cui almeno 40 ha da destinare a istruzione superiore.



## VINCOLI

classe:	Frutteti
valore ambientale:	Bassa
superficie mq:	91919
piano:	Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche
atto approvazione:	delibera comitato istituzionale n.611 del 31.05.2012
note:	BURC n.59 del 12.09.2011
classe tutela ambientale:	bassa

### dati parco metropolitano colline di Napoli

prg:	(Sottozona Fe - componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio destinata a parco territoriale - area incolta)
zona:	B
legenda:	zona di riserva generale
destinazione:	B - riserva generale



### dati Rischio atteso

rischio:	R4
rischio atteso:	rischio molto elevato - (fattore di pericolosità da frana P3 - area a suscettibilità alta all'innesco)

sigla:	D34
vincolo:	Decreti ministeriali ai sensi della L.1497/39
località:	a valle di via Antonio Cardarelli
DM:	25 giugno 1965
G.U.:	25/10/1965
N.decreto:	267

- Risulta sottoposta alle disposizioni della parte terza del Codice dei beni culturali e del paesaggio Dlgs 42/2004 art. 157 e rientra nel perimetro delle zone vincolate dal decreto ministeriale 25 giugno 1965, emesso ai sensi della legge n.1497/1939. Non sono compresi i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922 abrogata dall'entrata in vigore della legge 1497/1939.

- Rientra nel cono di atterraggio degli aeroporti.

- La disciplina urbanistica dell'area risulta: zona F - Sottozona Fe - strutture pubbliche o di uso collettivo

## DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE GENERALI

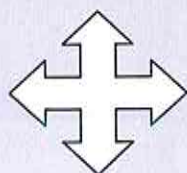
**Sulla scorta dell'analisi** dei vari atti acquisiti nel corso della presente relazione quali : titolo di provenienza ventennale atto rep.39473 - piante storiche dei luoghi - rilievi aereofoto-grammetrici - piante catastali ed infine elaborazioni digitali 3d concernenti la ricostruzione volumetrica del manufatto - e - misure a campione - tanto in virtù della ridotta accessibilità ai luoghi **si premette che la proprietà oggetto della presente così**



come descritto in precedenza nasce come una struttura avente in origine la destinazione di ricovero dei religiosi poi successivamente trasformata in convitto nonchè in ultimo in edificio scolastico - quest'ultimo ha uno sviluppo totale in termini di superficie di circa mq. 12.118,00 - è composto da 6 livelli fuori terra - per una altezza totale di  $h = 21.80$  m - ed - è asservito da una vasta serie di aree scoperte per una superficie complessiva di circa mq. 39.641,00 mq catastali compreso l'area di sedime del corpo di fabbrica principale e degli annessi comodi rurali tra cui la casa del portiere e dei coloni - con impianti a verde e giardino.

**Dati metrici generali (rif. vax terreni)**

Area di sedime edificio principale	Mq 2.800,00	
Area di sedime edificio ex coloni	Mq 340,00	
Area di sedime edificio custode	Mq 72,00	
Aree di pertinenza	Mq 1.170,00	
Area strade interne	Mq 720,00	<b>Totale</b>
<b>Aree a verde</b>	<b>Mq 34.539,00</b>	<b>Mq 39.641,00</b>



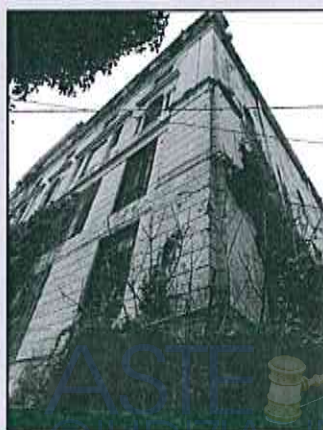
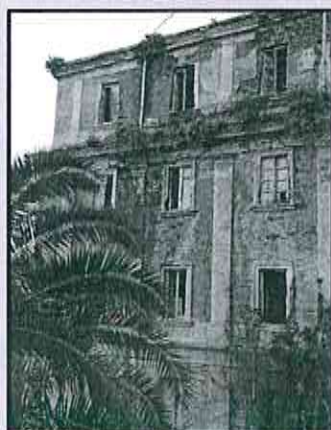
- **L'accesso primario** a tale complesso immobiliare avviene da un preliminare ampio varco localizzato sulla Via Buonomo civ.7 - e - cioè in corrispondenza del prospetto principale



ala **sud. est** che asserva la parte **sud** della proprietà - nonchè - in proseguo - **da un 2°** accesso (carrabile) - che - attraverso un viale interno - asserva la parte postica lati **Nord ed Ovest** della proprietà.

**Per quanto concerne i prospetti esterni** si evidenzia che i medesimi sono rappresentati da fregi e sagome bugnate con fasce di coronamento e cornici marcapiano. - Le linee di apertura sono caratterizzate da interposti vani finestre e balconi il tutto caratterizzato da un imponente e pregevole aspetto architettonico./

**Nel merito** si evidenzia che scadenti risultano le condizioni di uso e manutenzione delle suddette parti.

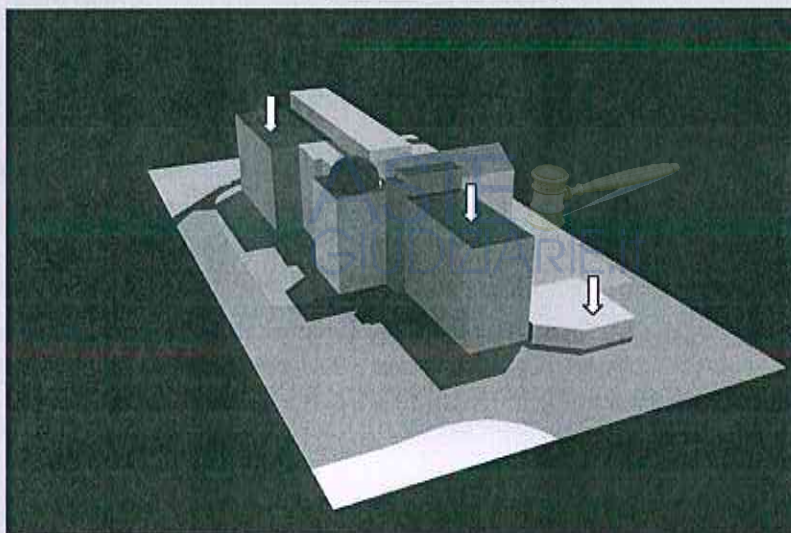


- **Ai fini tipologici il manufatto in esame** che è composto nel suo insieme da n°6 livelli compreso il piano S/1 - e cioè : (piano T - P1° - P2° - P3° - P4°) - **è - caratterizzato** da uno sviluppo sia volumetrico che di superficie riconducibile geometricamente ad una serie contigua di ampie strutture scatolari di forma regolare **composto** da una struttura portante generale in muratura di tufo con strutture orizzontali di calpestio a volta nei piani inferiori e solai con putrelle e voltine ai piani superiori e dalla presenza di volte e archi ancora esistenti negli originari corridoi settecenteschi. - Nel merito **lo sviluppo architettonico interno** è altresì derivato da una distribuzione in linea con l'originaria destinazione ricettiva si riscontrano infatti - corridoi di servizio - locali d'intrattenimento - aule didattiche - servizi wc comuni - oltre ad un ampio locale destinato a sala convegni - **ed infine** - un annessa struttura di culto. - A tal proposito si evidenzia che le origini tipologiche del bene - così come



accennato in premessa - derivano sostanzialmente dall'aggregazione sia ad Est - che - ad Ovest di vari innesti di fabbrica aggiunti in periodi differenti - più precisamente : - ad est nel 1890 è stato aggiunto al costituito manufatto composto da cinque piani oltre il piano terra il descritto ampio corpo rettangolare - a destinazione di sala convegni - quest'ultimo - caratterizzato da una notevole altezza. - Alla fine degli anni 1930 nella parte opposta all'originario corpo di fabbrica lato ovest - è - aggiunto il corpo di fabbrica costituito da cinque piani oltre il piano terra quest'ultimo asservito da una scala di più recente conformazione tipologica con annesso servizio ascensore. A tale ultimo corpo è stato altresì aggiunto poi nella parte terminale a sud un ulteriore propaggine composta da un corpo di fabbrica costituito da due piani di forma alquanto regolare./

**VISTA ASSONOMETRICA GENERALE**  
**LATI OVEST E SUD**



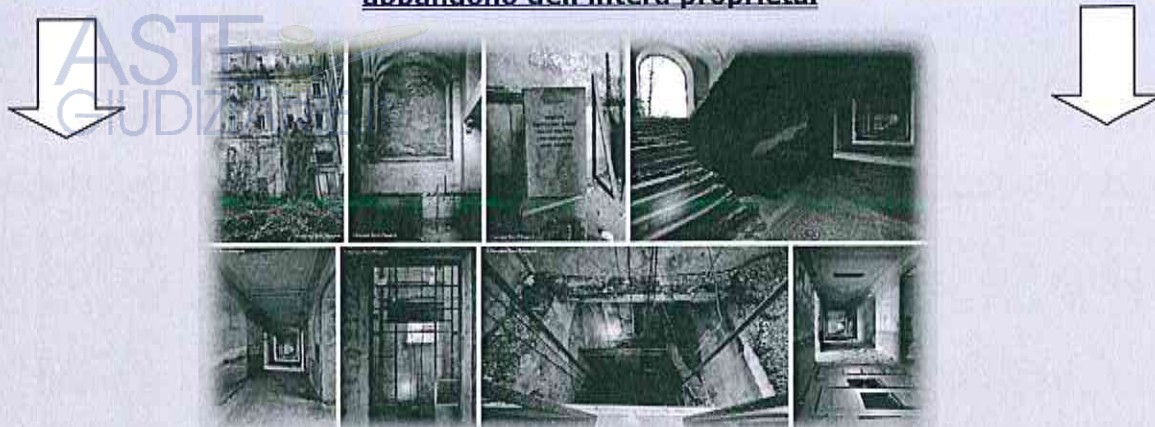
**Vi è infine posto nella parte Ovest - un** edificio secondario - avente uno sviluppo di mq 340 ed una corte esterna di circa mq. 230. Si riscontra infine - sempre a sud dell'edificio principale - un piccolo manufatto ad un solo livello - della consistenza di circa mq 72 - **il tutto** in scadenti condizioni d'uso e manutenzione./

**La tipologia delle coperture è caratterizzata da varie** geometrie di sviluppo **e cioè** esse sono parte a struttura piana - parte a falde con rivestimento in coppi - oltre alla copertura a cupola del locale cappella./

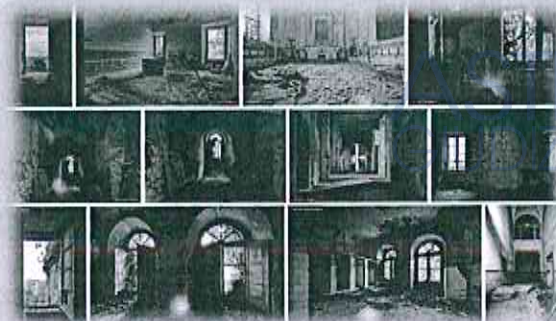


**Nel merito i materiali di finitura rinvenuti sono** pavimenti in marmette misti a scaglie di marmo - pareti e soffitti tinteggiati - infissi in legno - bussole interne in legno - Si riscontrano infine i segni di preesistenti impianti sia elettrici che termici - nell'ala ovest./

**Per quanto concerne le condizioni generali di uso e manutenzione così come le aree esterne - si evidenzia che quest'ultime risultano scadenti - causa un totale stato di abbandono dell'intera proprietà.**



**Parti interne**



**COPERTURE ALA OVEST**

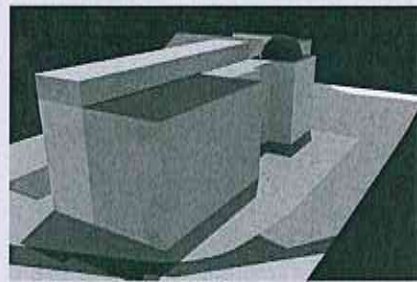
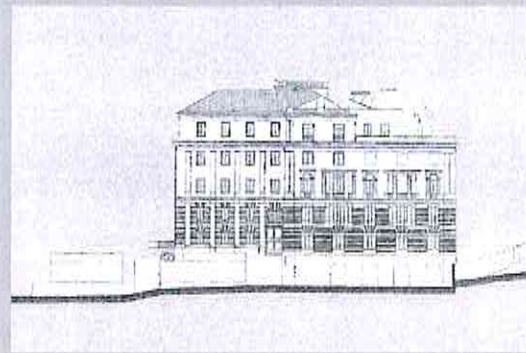


**COPERTURE ALA EST**

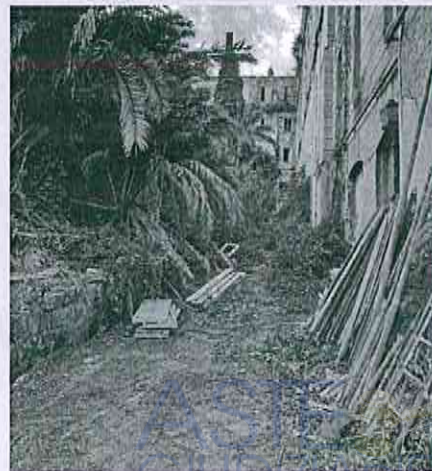
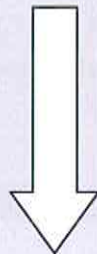


**Corridoio interni Ala Ovest**





**Ingresso principale Civ.7**

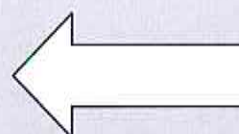
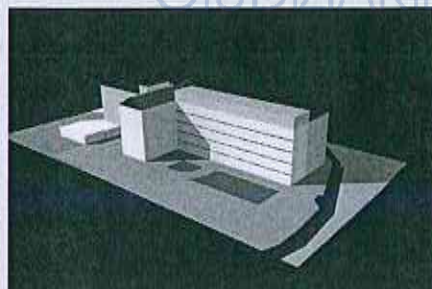


**Area di pertinenza**

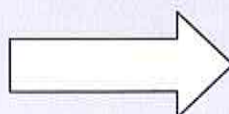
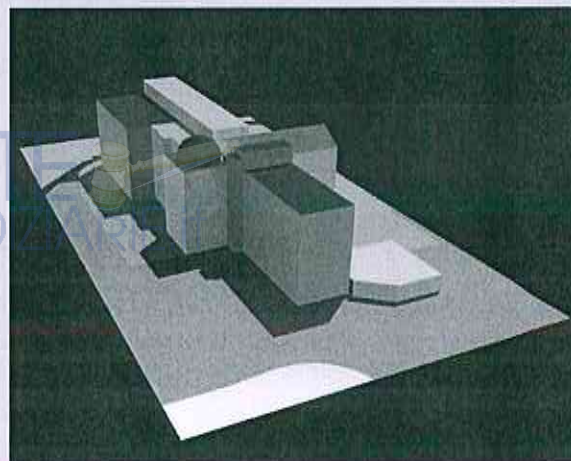
**rif. ingresso principale Prospetto Via Buonomo civ.7**



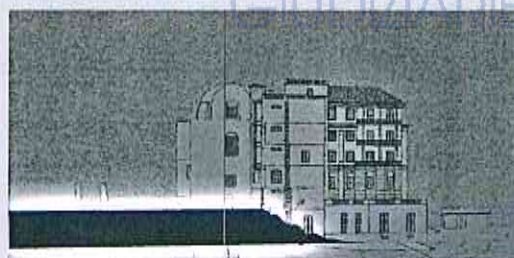
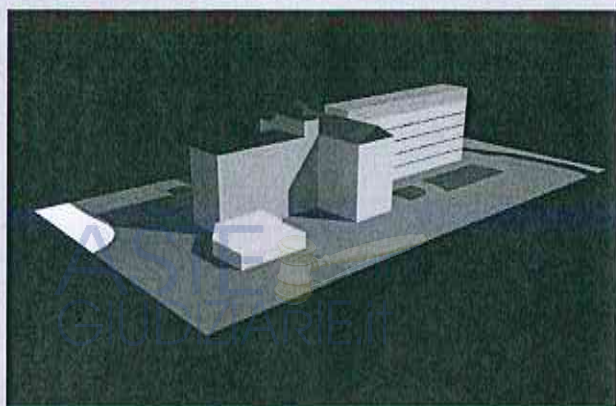
**Prospetto lato Sud**



**Prospetto lato Nord**







Prospetto Ovest

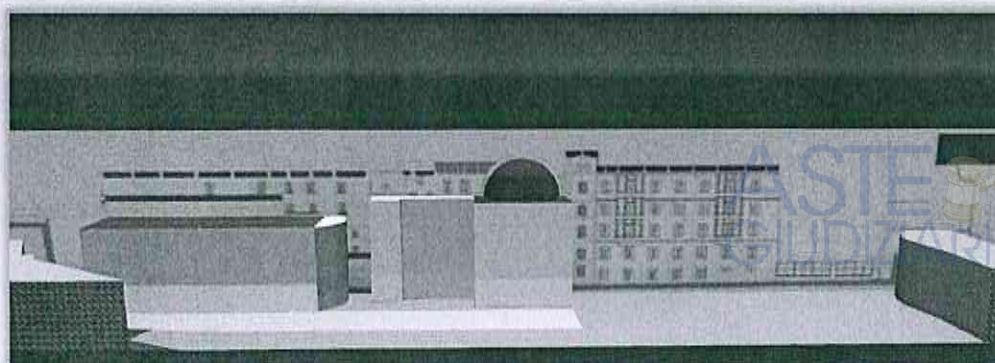
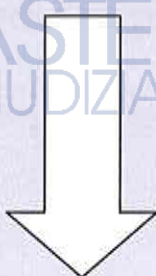
**Ingresso principale blocco di fabbrica D - e parti interne**







- Blocco di fabbrica D -





Per quanto concerne le caratteristiche dimensionali si evidenziano di seguito i seguenti dati :

Complesso edilizio principale ala est - ovest					
Piano s/1	Mq	1.400,00	4.20	Mc	5.880
Piano T	Mq	2.773,00	4.20	Mc	11.646,60
Piano 1°	Mq	2.173,00	4.20	Mc	9.126,60
Piano 2°	Mq	2.225,00	4.20	Mc	9.345
Piano 3°	Mq	1.579,00	4.10	Mc	6.473,90
Piano 4°	Mq	1.579,00	4.20	Mc	6.473,90
Piano 5°/cop.	Mq	444,00	4.20	Mc	1.864,80
Totale	Mq	12.118,00	Totale	Mc	50.810,80
Casa rurale	Mq	600,00	9.00	Mc	5.400,00

### Superficie Commerciale

1	EDIFICIO PRINCIPALE	SUPERF. lorda (mq)	COEFFI. CORRETTIVI		SUPERF. OM	VOLUME DEF
2	Seminterrato	1.345,00	0.50		672,50	2.940
3	Piano terra e quarto	10.329,00	1		10.329,00	43.381,80
4	Piano quinto e copertura	444,00	1		444,00	1.864,80
5	EDIFICIO SECONDARIO	600,00	1		600,00	5.400,00
6	CASA CUSTODE					
					TOTALE	TOTALE
					Mq 12.045,50	Mc 51.906,60
7	PARCHEGGI	1.170,00	0.20	117,00		
8	VIABILITA'	720,00	0.02	14,40	Totale	
9	AREE A VERDE	34.539,00	0.02	690,78	Mq 822,18	

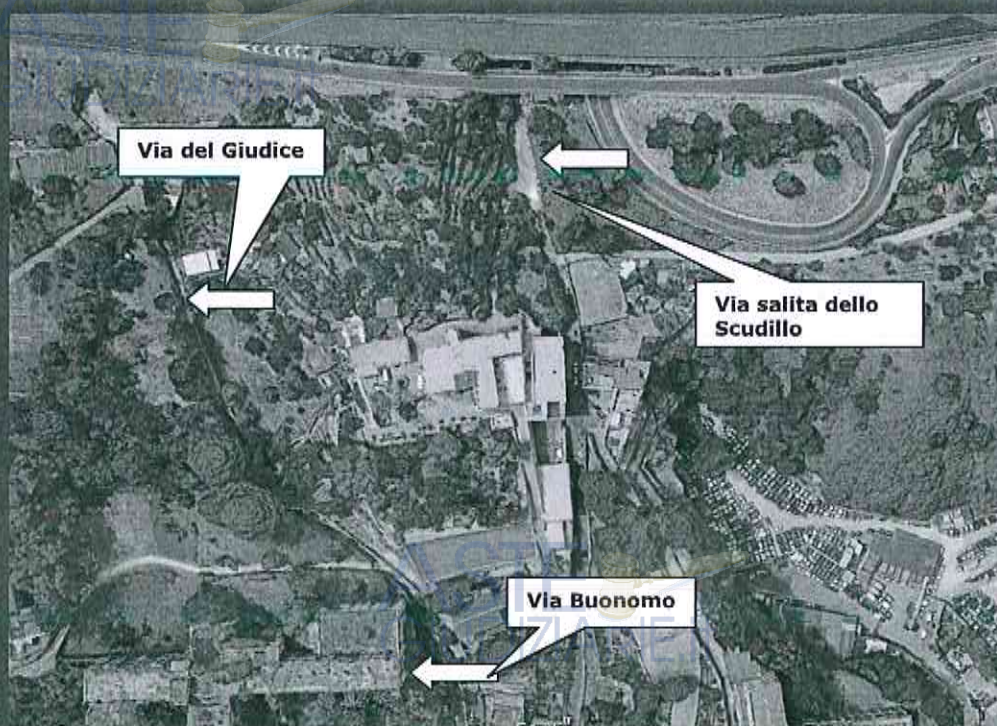
Per quanto concerne la regolarità edilizia si premette che la data di edificazione del manufatto è antecedente la 1° legge urbanistica n°1150 del 1942 ./ Si precisa inoltre che non è stato possibile comunque effettuare ulteriori verifiche presso i competenti uffici causa non agibilità dell'Archivio Comunale./ vedi certificazione del Comune. - Non risultano inoltre ordinanze di demolizione - vedi certificazione comune./

### Ulteriori beni da ricomprendere nelle operazioni di vendita :

Ai fini della presente procedura e nell'ambito delle operazioni di formazione del lotto da porre in vendita stante le ulteriori ed accertate proprietà della società interessata dalla presente



procedura fallimentare si ritiene per caratteristiche urbanistiche e tipologiche connesse alla funzionalità del descritto complesso edilizio economicamente conveniente - anche in subordine ad eventuali previsioni urbanistiche di ristrutturazione del manufatto primario connesse ad una eventuale ipotesi di collegamento tra l'attuale via Buonomo e via del Giudice - con - via dello Scudillo ricomprendere nel piano di vendita le seguenti ed ulteriori p.lle di cui si rimettono di seguito i seguenti dati identificativi e cioè :



**ATTUALE ORTO FOTO - RIF.STATO DEI LUOGHI**

T	Proprieta' per 1/1	NAPOLI (NA)	71	1024	AGRUMETO	1	33 are 71 ca	R.D.Euro:115,77 R.A. Euro: 43,52	
T	Proprieta' per 1/1	NAPOLI (NA)	71	172	FRUTTETO	1	88 are 90 ca	R.D.Euro:206,61 R.A. Euro: 101,01	19330
T	Proprieta' per 1/1	NAPOLI (NA)	71	174	FABB RURALE		57 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:	17587
T	Proprieta' per 1/1	NAPOLI (NA)	71	305	FRUTTETO	1	43 are 90 ca	R.D.Euro:102,03 R.A. Euro: 49,88	19330
T	Proprieta' per 1/1	NAPOLI (NA)	71	1011	ENTE URBANO	-	00 are 69 ca	00 00	1

**Derivazione titolare :**



**rif.** att. rep.251378 - trasc. il 14/01/2015 - Na.1 - ai nn.832/688 - alla DAFIM - oggi Work Company - così come di seguito riscontrato dalla predetta nota di trascrizione e cioè :

**IN COMUNE DI NAPOLI  
Alla Salita Scudillo**

**Catasto Terreni: Foglio 71, particelle:**

- 172, frutteto cl. 1, are 88.90 - R.D. Euro 206,61 - R.A. Euro 101,01
- 174, fabb. Rurale, are 00.57
- 1024, agrumeto cl. 1, are 33.71 - R.D. Euro 115,77 - R.A. Euro 43,52 (ex p.lla 175)
- 1011, ente urbano, are 00.69 (ex p.lla 175)
- 305, frutteto cl. 1, are 43.90 - R.D. Euro 102,03 - R.A. Euro 49,88

**Dati urbanistici identificativi :**

<b>art. norme:</b>	artt. 45 e 46
<b>variante:</b>	variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale
<b>codice:</b>	Fa1
<b>sottozona:</b>	zona F - Sottozona Fa - componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio destinate a parco territoriale - Fa1 aree agricole

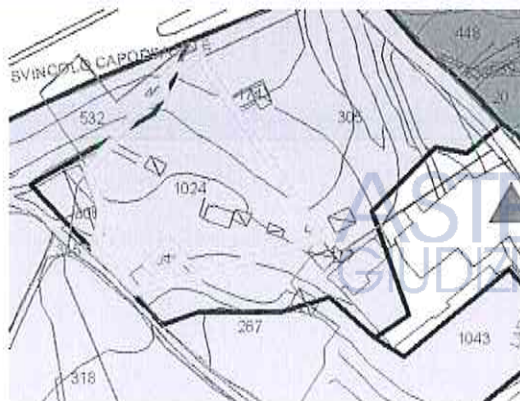
**Variante al piano regolatore generale**  
centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale  
approvata con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania  
n. 127 del 11 giugno 2001



T	Proprietà per 1/1	NAPOLI (NA)	71	1024	AGRUMETO	1	33 are 71 ca	R.D.Euro:115,77 R.A. Euro: 43,52
---	-------------------	-------------	----	------	----------	---	--------------	-------------------------------------

**Confini :**

nord	p.lla 532
est	p.lla 305
Sud	p.lla 267
ovest	p.lla 306



Consulenza & Design

GEOMETRA /ALVATORE /EGRETI





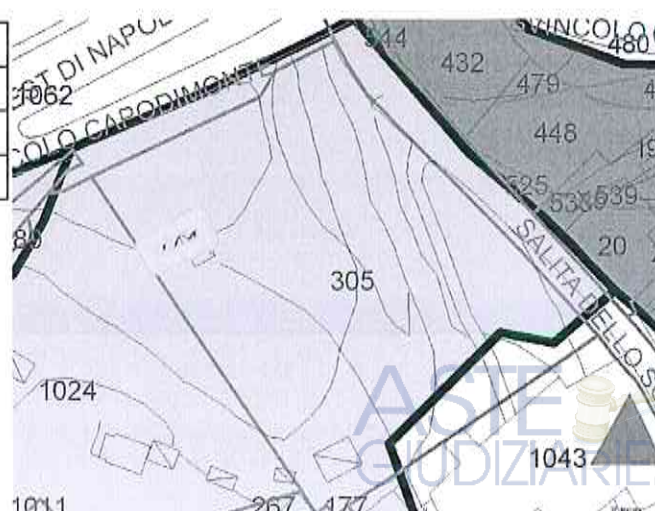




T	Proprietà per 1/1	NAPOLI (NA)	71	305	FRUTTETO	1	43 are 90 ca	R.D.Euro:102,03 R.A. Euro: 49,88	19330
T	Proprietà per 1/1	NAPOLI (NA)	71	174	FABB RURALE		57 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:	17587

**Confini :**

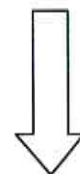
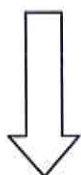
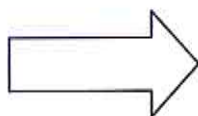
nord	p.lla 1062
est	Salita scudillo
Sud	p.lla 1043
ovest	p.lla 1024





P.lla 305 ingresso principale

Fabb. p.lla 174 con ingresso dalla p.lla 305



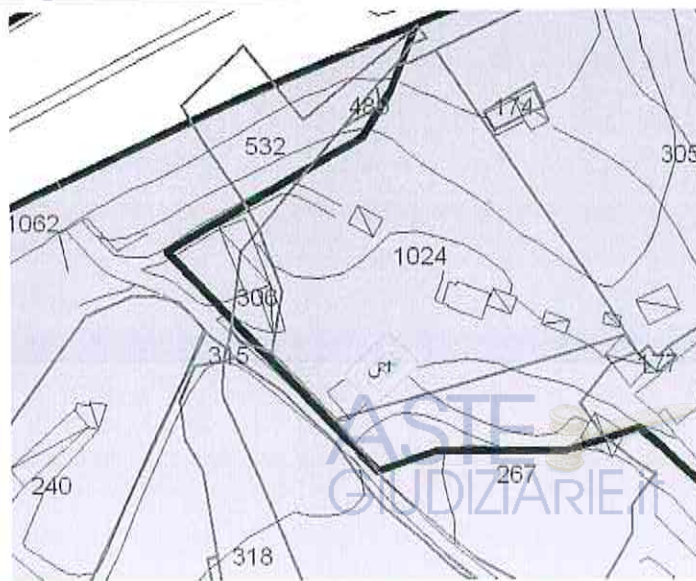
p.la 174

p.la 305

T	Proprietà per 1/1	NAPOLI (NA)	71	1011	ENTE URBANO	-	00 are 69 ca	00 00	1
---	----------------------	----------------	----	------	----------------	---	--------------	----------	---

Confini :

nord	p.la 1024
est	p.la 1024
Sud	p.la 1024
ovest	Salita del giudice



Consulenza & Design

GEOMETRA /ALVATORE /EGRETI





In riscontro alle p.lle di cui sopra si evidenzia che le medesime allo stato sotto il profilo sia urbanistico che tipologico hanno una destinazione di tipo agricolo e nella fattispecie risultano occupate dai coloni e comunque (N.B) in circostanze di occupazione di tipo illegittimo e da accertare./

#### QUADRO RIEPILOGATIVO DESCRITTIVO CON IDENTIFICAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

1	Proprietà per 1/1	NAPOLI (NA)	71	1024	AGRUMETO	1	33 are 71 ca	R.D.Euro:115,77 R.A. Euro: 43,52
---	----------------------	----------------	----	------	----------	---	--------------	-------------------------------------

#### Confini

A nord con la p.lla 532 - A con est p.lla 305 - A Sud con la p.lla 267 - A ovest con la p.lla 306

#### IDENTIFICAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

- Risulta sottoposta alle disposizioni della parte terza del Codice dei beni culturali e del paesaggio Dlgs 42/2004 art. 157 e rientra nel perimetro delle zone vincolate dal decreto ministeriale 25 giugno 1965, emesso ai sensi della legge n.1497/1939. Non sono compresi i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922 abrogata dall'entrata in vigore della legge 1497/1939.
- Rientra nell'area del Parco Metropolitano delle colline di Napoli.



- Rientra nella fascia di rispetto autostradale.
- Rientra nel cono di atterraggio degli aeroporti.
- La disciplina urbanistica dell'area risulta: zona F - Sottozona Fa - componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio destinate a parco territoriale - Fa1 aree agricole

T	Proprieta' per 1/1	NAPOLI (NA)	71	172	FRUTTETO	1	88 are 90 ca	R.D.Euro:206,61 R.A. Euro: 101,01	19330
---	--------------------	-------------	----	-----	----------	---	--------------	--------------------------------------	-------

#### Confini

A nord con la p.lla 1055 - A est con Salita Scudillo - A Sud con la p.lla 1062 - A ovest con le p.lla 165 . 151

#### IDENTIFICAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

- Risulta sottoposta alle disposizioni della parte terza del Codice dei beni culturali e del paesaggio Dlgs 42/2004 art. 157 e rientra nel perimetro delle zone vincolate dal decreto ministeriale 25 giugno 1965, emesso ai sensi della legge n.1497/1939. Non sono compresi i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922 abrogata dall'entrata in vigore della legge 1497/1939.
- Rientra nell'area del Parco Metropolitano delle colline di Napoli.
- Risulta classificata come rischio molto elevato - (fattore di pericolosità da frana P3 - area a suscettibilità alta all'innescio) nelle carte del rischio atteso, pericolosità idraulica e pericolosità da frana predisposte per l'applicazione delle norme del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino nord-occidentale della Campania.
- Rientra nella fascia di rispetto autostradale.
- Rientra nel cono di atterraggio degli aeroporti.
- La disciplina urbanistica dell'area risulta: zona F - Sottozona Fa - componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio destinate a parco territoriale - Fa2 aree incolte
- La disciplina urbanistica dell'area risulta: zona F - Sottozona Fa - componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio destinate a parco territoriale - Fa1 aree agricole

2	Proprieta' per 1/1	NAPOLI (NA)	71	174	FABB RURALE		57 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:	17587
3	Proprieta' per 1/1	NAPOLI (NA)	71	305	FRUTTETO	1	43 are 90 ca	R.D.Euro:102,03 R.A. Euro: 49,88	19330

#### Confini

A nord con la p.lla 1062 - A est con Salita scudillo - A Sud con la p.lla 1043 - A ovest con la p.lla 1024

#### IDENTIFICAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

- Risulta sottoposta alle disposizioni della parte terza del Codice dei beni culturali e del



paesaggio Dlgs 42/2004 art. 157 e rientra nel perimetro delle zone vincolate dal decreto ministeriale 25 giugno 1965, emesso ai sensi della legge n.1497/1939. Non sono compresi i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922 abrogata dall'entrata in vigore della legge 1497/1939.

- Rientra nell'area del Parco Metropolitano delle colline di Napoli.
- Risulta classificata come rischio molto elevato - (fattore di pericolosità da frana P3 - area a suscettibilità alta all'innescio) nelle carte del rischio atteso, pericolosità idraulica e pericolosità da frana predisposte per l'applicazione delle norme del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino nord-occidentale della Campania.
- Rientra nella fascia di rispetto autostradale.
- Rientra nel cono di atterraggio degli aeroporti.
- La disciplina urbanistica dell'area risulta: zona F - Sottozona Fa - componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio destinate a parco territoriale - Fa1 aree agricole
- La disciplina urbanistica dell'area risulta: zona A - insediamenti di interesse storico

4	Proprietà per 1/1	NAPOLI (NA)	71	1011	ENTE URBANO	-	00 are 69 ca	00 00	1
---	----------------------	----------------	----	------	----------------	---	--------------	----------	---

#### Confini

A nord con la p.lla 1024 - A est con la p.lla 1024 - A Sud con la p.lla 1024 - A ovest con Salita del giudice

#### IDENTIFICAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

- Risulta sottoposta alle disposizioni della parte terza del Codice dei beni culturali e del paesaggio Dlgs 42/2004 art. 157 e rientra nel perimetro delle zone vincolate dal decreto ministeriale 25 giugno 1965, emesso ai sensi della legge n.1497/1939. Non sono compresi i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922 abrogata dall'entrata in vigore della legge 1497/1939.
- Rientra nell'area del Parco Metropolitano delle colline di Napoli.
- Rientra nel cono di atterraggio degli aeroporti.
- La disciplina urbanistica dell'area risulta: zona F - Sottozona Fa - componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio destinate a parco territoriale - Fa1 aree agricole

#### Operazioni di stima

premessa

**L'immobile oggetto della presente relazione è nel merito rappresentato** da un datato complesso edilizio - **ubicato** in una periferica ed antica zona del centro storico del territorio

36



comunale caratterizzata da una particolare orografia territoriale./ La conformazione generale è nel merito formata da un ampio blocco di fabbrica multipiano con annesse aree di pertinenza e limitrofi terreni di natura agricola con sovrastanti edifici rurali. Nel merito il suddetto blocco di fabbrica primario - **ha la seguente** destinazione catastale e cioè :

### **B/1**

#### **GRUPPO "B" (Unità immobiliari per uso di alloggi collettivi)**

**in detta categoria** rientrano nel merito gli immobili destinati all'**abitazione** dei ministri del culto - del personale di servizio - nonché quelli destinati ad **attività di formazione**.

#### **Tutto ciò premesso**

il preliminare metodo di stima che si utilizzerà è quello analitico ovvero finanziario e cioè basato sulla capitalizzazione del reddito netto medio annuo dell'immobile. Si precisa inoltre che **al fine di poter confermare il valore** di mercato ottenuto con il precedente metodo **verrà altresì utilizzato** un ulteriore criterio di stima e cioè :

- il "**Valore di Surrogazione**" (o di sostituzione) - Metodo sviluppato attraverso il calcolo del valore di mercato o di costo di un bene analogo e/o simile a quello oggetto di stima - **che riesca a surrogare** e quindi ad offrire prestazioni simili - Nel merito nelle moderne tecniche di valutazioni tale criterio è identificato come - COST APPROACH - Nella sostanza tale procedimento di stima mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato./

**Il suddetto criterio di stima si fonda sul principio che** nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio al netto di un eventuale deprezzamento. - Per cui l'acquirente potenziale opta tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile - tenendo conto del grado di deprezzamento del bene esistente.

#### **- METODO ANALITICO -**

**In riscontro** alle condizioni tipologiche ed urbanistiche accertate **si ritiene operabili** ai fini **della determinazione del valore di mercato l'applicazione di** un criterio di stima indiretto



basato su parametri medi di redditività (valori locativi €/mq mese) riferito a destinazioni di tipo residenziale e commerciale prelevati dall'apposita banca dati

**O.M.I.**

### - STIMA ANALITICA -

Poggia questo criterio di stima sulla capitalizzazione del reddito netto medio annuo dell'immobile. - Quindi trattasi di determinare prima il reddito - al netto delle spese - ritraibile mediamente ed annualmente dal cespite - poi ricercare il tasso di capitalizzazione annuo continuativo ed infine dividere (capitalizzare) detto reddito per il saggio accertato.

### CALCOLO DEI PARAMETRI

#### FASE 1

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	1500	2300	L	3,8	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1550	L	2,5	3,8	L
Box	Normale	1100	1650	L	4,2	6,1	L

V/medio = €/mq mese 3,8 + 5,7 / 2 =

€/mq mese 4.75

V/medio = €/mq mese 5,3 + 10,6 / 2 =

€/mq mese 7.75

VALORE MEDIO FINALE

V/f = €/mq mese 4.75 + €/mq mese 7.75 / 2 = 6.25 €/mq mese

COMMERCIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	390	780	L	1,5	2,9	L
Negozi	Normale	1250	2550	L	5,3	10,6	L

V/medio = €/mq mese 3,8 + 5,7 / 2 =

€/mq mese 4.75

V/medio = €/mq mese 5,3 + 10,6 / 2 =

€/mq mese 7.75

VALORE MEDIO FINALE

V/f = €/mq mese 4.75 + €/mq mese 7.75 / 2 = 6.25 €/mq mese

### Superficie Commerciale

1	EDIFICIO PRINCIPALE	SUPERF. lorda (mq)	COEFFI. CORRETTIVI		SUPERF. OM	MQ NETTI
2	Seminterrato	1.345,00	0.50		672,50	0.20
3	Piano terra e quarto	10.329,00	1		10.329,00	0.20
4	Piano quinto e copertura	444,00	1		444,00	0.20
5	EDIFICIO SECONDARIO	600,00	1		600,00	0.20
6	CASA CUSTODE					
		TOTALE				TOTALE
		Mq 12.045,50				Mq 9.636,40
7	PARCHEGGI	1.170,00	0.20	117,00		
8	VIABILITA'	720,00	0.02	14,40	Totale	
9	AREE A VERDE	34.539,00	0.02	690,78	Mq 822,18	



- Dai valori di cui in precedenza si determina il reddito lordo annuo a cui andranno detratte le spese medie annue a carico del proprietario e cioè :

- ammortamento - imposte - riparazione - assicurazione ;

**Esse ammontano al 18% -**

Per cui detratte le spese si determinerà il reddito netto annuo del cespite e cioè :

$$R_n = R_L - \text{Spese}$$

$$R_L = Mq \ 10.458,58 \text{ netti} \times \text{€}/mq \text{ mese } 6,25 = \text{€ mese } 65.366,12 \times 12 =$$

$$R_n.\text{anno} = \text{€ } 784.393,50$$

$$R_n = \text{€ anno } 784.393,50 - 18\% = \text{€ anno } 784.393,50 - 141.190,83 = \text{€ } 643.202,67$$

- **Capitalizzando i valori di cui sopra** e cioè dividendo per il saggio di capitalizzazione si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile.

**Per la ricerca del tasso di capitalizzazione si è fatto riferimento** ai metodi finanziari di ricerca remota del saggio c.d. additivi<sup>1</sup> **che consistono** nel ricavare il tasso partendo dalle componenti base individuabili secondo il criterio finanziario (capitale proprio e di debito) o secondo il criterio immobiliare (edificio e terreno) -

1° criterio) - **Band of Investment technique** - con il criterio finanziario in esame il tasso di capitalizzazione viene estratto come saggio medio delle componenti - debt e equity - **ponderate** secondo il Loan To Value (Rapporto tra Mutuo e Valore dell'immobile) - Tecnica derivata dalle stime cauzionali che si fonda sul principio per il quale se un immobile è acquistato con finanziamento ipotecario il suo reddito si scinde tra la parte relativa alla quota di ammortamento (capitale di debito) ed il reddito netto che residua (capitale di rischio) - ovvero :

$$R = Q + E$$

dove :

R = reddito totale immobile

Q = quota ammortamento mutuo

E = reddito che residua al proprietario

<sup>1</sup> LINEE GUIDA ABI - N.2.3.6 Il saggio di capitalizzazione può essere calcolato, in mancanza di dati di mercato e/o per verifica, in modo indiretto attraverso: -) la media ponderata tra il saggio di capitalizzazione del mutuo immobiliare e il saggio di rendimento dell'investimento immobiliare rappresentato dall'immobile da valutare; -) la media ponderata tra il saggio di capitalizzazione dell'area e il saggio di capitalizzazione del fabbricato. La ponderazione è in funzione della percentuale di erogazione del mutuo immobiliare e del rapporto complementare dell'area .



Se dividiamo per V i termini della formula di cui sopra si ha

$$R/V = Q/v + E/v$$

dove :

$R/V = i$  = saggio di capitalizzazione immobile

$Q/V = i_1$  = costo finanziario unitario (debt o eterofinanziamento)

$E/V = i_2$  = saggio di redditività diretta (equity o autofinanziamento)

**Ponderando i saggi** per la percentuale mutuata si ottiene infine la formula del Band of investment secondo l'approccio finanziario

$$I_m = i_1 \cdot LTV + i_2 \cdot (1 - LTV)$$

dove

$I_m$  = saggio medio

$i_1$  = costo debt

$i_2$  = costo equity

LTV = percentuale finanziata

**Applicando le formule** di cui detto - ai valori determinati in premessa avremo :

DATI E INFORMAZIONI DI MERCATO	
V - Valore di mercato	€ 21.440.089,00
R - Reddito netto annuo	€ 643.202,67
LTV - Rapporto tra parte in prestito e parte autofinanziata	80%
r - Saggio di interesse del mutuo	2,00%
n - Durata mutuo	20

DATI INCOGNITI DA DETERMINARE		
$i_m$ - Saggio di capitalizzazione del mutuo	$i_m = r / 1 - (1+r)^{-20}$	4,46%
Q - Quota di ammortamento	$Q = V \times LTV \times i_m$	€ 765.838,65
$i_e$ - Saggio di redditività diretta	$i_e = R - Q / V - (V \times LTV)$	-2,86%
$i_o$ - Saggio di capitalizzazione	$i_o = LTV \times i_m + (1-LTV) \times i_e$	3,00%

Verifica	
$i_o = R \text{ netto} / \text{Valore} = 643202,67 / € 21440089$	3,00%

DATI E INFORMAZIONI DI MERCATO	
V - Valore di mercato	€ 21.440.089,00
R - Reddito netto annuo	€ 643.202,67
LTV - Rapporto tra parte in prestito e parte autofinanziata	80%
r - Saggio di interesse del mutuo	2,00%
n - Durata mutuo	20

DATI INCOGNITI DA DETERMINARE		
$i_m$ - Saggio di capitalizzazione del mutuo	$i_m = r / 1 - (1+r)^{-20}$	4,46%
Q - Quota di ammortamento	$Q = V \times LTV \times i_m$	€ 765.838,65
$i_e$ - Saggio di redditività diretta	$i_e = R - Q / V - (V \times LTV)$	-2,86%
$i_o$ - Saggio di capitalizzazione	$i_o = LTV \times i_m + (1-LTV) \times i_e$	3,00%

Verifica	
$i_o = R \text{ netto} / \text{Valore} = 643202,67 / € 24448592$	3,00%



## LAND AND BUILDING COMPONENTS (L&B C)

**Detto criterio è applicato** alle parti tecniche ed economiche di un immobile attraverso il rapporto complementare tra il valore della parte (terreno o fabbricato) e il valore del tutto come nel caso in esame.

I valori scaturiti sono i seguenti :

DATI E INFORMAZIONI DI MERCATO		
V - Valore di mercato (terreno+fabbricato)	€	21.440.089,00
R - Reddito netto annuo	€	643.202,67
Q - Quota ammortamento fabbricato		1%
c - Rapporto complementare terreno / fabbricato		0,25
DATI INCOGNITI DA DETERMINARE		
$V_T$ - Valore del terreno	$V_T = V \times c$	€ 5.360.022,25
$V_F$ - Valore del fabbricato	$V_F = V \times (1-c)$	€ 16.080.066,75
Q - Quota di ammortamento annua fabbricato	$Q = V_F \times 1\%$	€ 160.800,67
$R_{Tot}$ - Reddito totale (terreno+fabbricato)	$R_{Tot} = R - Q$	€ 482.402,00
$R_T$ - Reddito del terreno	$R_T = R_{Tot} \times c$	€ 120.600,50
$R_F$ - Reddito del fabbricato	$R_F = R_{Tot} \times (1-c)$	€ 361.801,50
$i_F$ - Saggio di capitalizzazione del terreno	$i_F = R_T / V_T$	2,25%
$i_T$ - Saggio di capitalizzazione del fabbricato	$i_T = R_F + Q / V_F$	3,25%
$i_o$ - Saggio di capitalizzazione	$i_o = c \times i_T + (1-c) \times i_F$	3,00%
Verifica		
R	€	643.202,67
V	€	21.440.089,00
$i_o - R / V$		3,00%

## DECREMENTI SUL SAGGIO -

### CALCO K

**Si ritiene** di decrementare il saggio in funzione delle seguenti caratteristiche :



Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	0,22	-0,22	0,22
Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) e distanza pedonale	-0,10	-0,28	0,28
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	0,18	-0,18	0,18
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,40	-0,80	0,80
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,10	-0,60	0,60
Caratteristiche di panoramicità	-0,36	-0,36	0,36
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	-0,10	-0,20	0,20
Quota rispetto al piano stradale	0,08	-0,08	0,08
Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi coperti o scoperti	0,06	-0,06	0,06
Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	0,16	-0,16	0,16
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	0,12	-0,12	0,12
Età dell'edificio	0,10	-0,10	0,10
Possibilità di dilazioni nei pagamenti		-0,06	0,06
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	0,04	-0,04	0,04

$$r = 2.90\%$$

$$V = RN / R$$

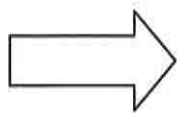
$$V = 643.202,67 : 2.90\% = \text{€ } 22.179.402,41$$

### COST APPROACH

Nel merito le condizioni di applicazione per procedimento di stima in esame riguarderanno :

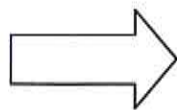
- la stima del valore del terreno ;
- la stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio ;
- la stima del deprezzamento ;

Per il calcolo del valore del costo di ricostruzione si è fatto riferimento alla tabella dei costi di costruzione degli Ingegneri della Provincia di Grosseto. - Per i valori di deprezzamento alla seguente tab./



#### 1.0.0 - NUOVE COSTRUZIONI -

CATEGORIA DI LAVORO .....	€/mc. vuoto x pieno....	€/mq. sup. utile.....
1.1.0 - Edifici di cui alla categoria I classe A .....	247,00	
1.2.0 - Edifici residenziali di tipo medio e/o economico.....	338,00	
1.3.0 - Edifici residenziali signorili, ville e villini semplici.....	423,00	
1.4.0 - Alberghi, case di riposo, edifici commerciali importanti, edifici direzionali.....	571,00	
1.5.0 - Ospedali, cliniche e case di cura .....	621,00	
1.6.0 - Scuole dell'obbligo.....	338,00	
1.7.0 - Scuole superiori/professionali.....	459,00	
1.8.0 - Ville e abitazioni di lusso.....	621,00	



Il valore attuale dell'edificio all'anno n (VE) si ottiene detraendo dal valore dell'edificio a nuovo (V) la percentuale D calcolata e aggiungendo il valore dell'area (S).  
 $VE = V \times (100 - D) + S$

Tabella di deprezzamento per sola vetustà di edificio industriale o commerciale:  
 (dati desunti anche da fonte Faust Romano - Sintesi operativa di estimo urbano ecc. - ed. Maggioli)

anni 5	3,5%
anni 10	8,5%
anni 20	15,0%
anni 30	23,0%
anni 40	25,0%
anni 50	28,0%
anni 60	32,0%
anni 70	37,0%
anni 80	42,0%
anni 90	43,0%
oltre 100 anni	45,0%

Costi del nuovo fabbricato		
Costo di costruzione	Mc 51.906,60 x €/Mc 459,00	€ 23.825.129,40
		€/mq 1.977,92
Spese tecniche oneri comunali	15%	€ 3.573.769,41
Valore area di sedime	20%	€ 4.765.025,88
Valore di demolizione	€/mc 30,00	- € 1.557.198,00
Valore area di pertinenza	Mq comm. 822,18 x €/mq 1.977,92	€ 1.626.206,26
Costo totale della costruzione		€ 32.163.924,69
Utile promotore	15%	€ 4.824.588,70
Valore a nuovo		€ 37.057.521,50
Deprezzamento	- 45%	€ 16.675.884,67
Valore del costo deprezzato : -		
$V_d = V_{\text{valore a nuovo}} - D_{\text{deprezzamento}} = € 37.057.521,50 - € 16.675.884,67 =$ <b>€ 20.381.636,82</b>		

**VALORE MEDIO FINALE :**

VALORE DI MERCATO	VALORE DI COSTO	MEDIA
METODO 1	METODO 2	TOTALE
€ 22.179.402,41	€ 20.381.636,82	€ 21.280.519,61

**Calcolo valore aree agricole e fabbricati rurali :**

**Per quanto concerne gli immobili a destinazione agricola** si ritiene adottabile il VAM - rif. Valori Medi Fondiari per l'anno 2018 - **I predetti valori verranno altresì aggiustati** a seconda delle specifiche caratteristiche peculiari secondo appositi coefficienti prelevati dal testo : - *la stima dei beni produttivi edizione grafil. 2013* - **Per i fabbricati rurali** si utilizzeranno i



parametri della banca dati - OMI - appositamente elaborati attraverso la media risultante dai valori riferiti alle destinazioni di magazzini ed abitazioni di tipo economico - Successivamente decrementate con l'applicazione della stessa percentuale di valore per vetustà di cui alla seguente tabella e cioè - 45%./

(dati desunti anche da fonte Faust Romano – Sintesi operativa di estimo urbano ecc. – ed. Maggioli)

anni 5	3,5%
anni 10	8,5%
anni 20	15,0%
anni 30	23,0%
anni 40	25,0%
anni 50	28,0%
anni 60	32,0%
anni 70	37,0%
anni 80	42,0%
anni 90	43,0%
oltre 100 anni	45,0%

<b>Abitazioni A/3</b>	<b>€ 1050,00</b>	<b>€ 1.600,00</b>	<b>VALORE MEDIO €/MQ</b> 1.325,00	<b>VALORE FINALE</b> €/MQ
<b>magazzini</b>	<b>€ 400,00</b>	<b>€ 800,00</b>	<b>VALORE MEDIO €/MQ</b> 600,00	<b>€ 962.50</b>

Legge 590/65 - Art.4 : VALORI FONDIARI MEDI UNITARI RIFERITI AD UNITA' DI SUPERFICIE ED A TIPI DI COLTURA.

**ZONA n°12** – Comprende i Comuni di Ercolano, Napoli, Portici, San Giorgio a Cremano, Torre Annunziata, Torre del Greco e Volla

<b>TIPO DI COLTURA</b>	<b>VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha</b>
Seminativo	27.269,00
Seminativo irriguo	63.910,00
Seminativo irriguo a coltura spec. poliennali	62.491,00
Seminativo arborato	28.974,00
Seminativo arborato irriguo	50.556,00
Orto irriguo	89.092,00
Orto irriguo a coltura floreale	112.487,00
Roseto	105.105,00
Frutteto	46.585,00
Frutteto irriguo	48.290,00
Agrumeto	69.987,00
Vigneto	31.364,00

### Aggiustamenti :

#### k1 Ubicazione (caratteristiche posizionali)

Siti di pianura H sul livello del mare da m 0.00 a mt 200,00	1 rif.siti di pianura
Siti di pianura H sul livello del mare da m 201.00 a mt 600,00	0.98 rif.siti di collina
Siti di pianura H sul livello del mare da m 600,00 a mt 1.200,00	0.96 rif.siti di montagna
Siti di pianura H sul livello oltre 1.200,00	0.93 rif.siti di alta montagna

#### k2 Ubicazione (caratteristiche d'inclinazione)

Pendenza	0% - 5%	1.003
Pendenza	5% - 10%	1.000
Pendenza	10% - 15%	0.900
Pendenza	15% - 20%	0.850
Pendenza	Oltre 20%	0.800

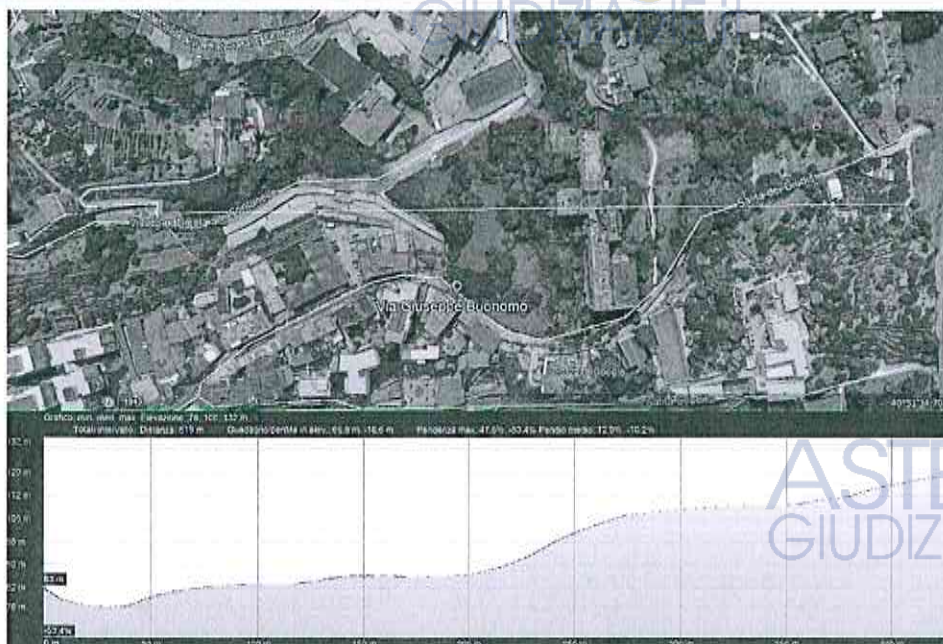
#### k3 Ubicazione (caratteristiche soleggiamento)

soleggiamento	0 h - 2 h	0.850
soleggiamento	2 h - 4 h	0.900
soleggiamento	4 h - 8 h	0.950
soleggiamento	8 h - 12 h	1.000
soleggiamento	12 h	1.030

#### k4 Fisico-morfologiche (caratteristiche di accessibilità)

Valutazione	scadente	0.940
Valutazione	bassa	0.970
Valutazione	Normale	1.000
Valutazione	Ottima	1.030

### Profilo in elevazione della zona :





**Quadro economico riepilogativo :**

Fg	P.Ila	Destinazione	Superficie	Prezzo		Valore di mercato
71	187	FABB DIRUTO	Mq 6,00	€ 962.50	-45%	€ 3.176,25
71	242	FRUTTETO	Mq 3.180,00	€ 4.65	1 x 0.90 x 1 x 0.94	€ 12.509,80
71	243	AGRUMETO	Mq 11.840,00	€ 7.00	1 x 0.90 x 1 x 0.94	€ 70.116,48
71	244	FABB DIRUTO	Mq 8.00	€ 962.50	-45%	€ 4.147,00
71	245	FABB DIRUTO	Mq 2.00	€ 962.50	-45%	€ 1.058,75
71	251	FABB DIRUTO	Mq 72.00	€ 962.50	-45%	€ 38.115,00
71	252	FABB DIRUTO	Mq 2.00	€ 962.50	-45%	€ 1.058,75
71	253	FRUTTETO	Mq 8.940,00	€ 4.65	1 x 0.90 x 1 x 0.94	€ 35.169,06
71	254	INCOLT PROD	Mq 1.370,00	€ 2.72	1 x 0.90 x 1 x 0.94	€ 3.152,53
71	255	FRUTTETO	Mq 2.720,00	€ 4.65	1 x 0.90 x 1 x 0.94	€ 10.700,20
		<b>Totale</b>	<b>Mq 28.140,00</b>		<b>Totale</b>	<b>€ 179.203,82</b>

Per quanto concerne gli ulteriori beni ricompresi nel presente lotto e cioè :

Fg	P.Ila	Destinazione	Superficie	Prezzo	Aggiustamenti	Valore di mercato
71	1024	AGRUMETO	Mq 3.371,00	€ 7.00	1 x 0.85 x 1 x 1	€ 20.057,45
71	172	FRUTTETO	Mq 8.890,00	€ 4.65	1 x 0.85 x 1 x 1	€ 35.137,72
71	174	FABB RURALE	Mq 57.00	€ 962.50	-45%	€ 30.174,37
71	305	FRUTTETO	Mq 4.390,00	€ 4.65	1 x 0.85 x 1 x 1	€ 17.351,47
71	1011	ENTE URBANO	Mq 69.00	€ 962.50	-45%	€ 36.526,87
		<b>Totale</b>	<b>Mq 16.777,00</b>		<b>Totale</b>	<b>€ 139.247,88</b>

**VALORE FINALE DI STIMA**

1	Complesso edilizio ed aree di perinenza	€ 21.280.519,61
2	Terreni + fabbricati rurali	€ 179.203,82
3	Terrini ricompresi di proprietà Work Company	€ 139.247,88
	<b>Totale</b>	<b>€ 21.598.971,31</b>

Si ritiene che il valore di cui sopra vada decrementato per **le particolari circostanze tipologiche** connesse all'ubicazione della struttura in rapporto al contesto cittadino e soprattutto viario per quanto attiene le via d'accesso - **alle condizioni di occupazione** (rif.

pregressi e consolidati contratti a favore di coloni) - **alle pessime condizioni d'uso e manutenzione** ai **vincoli urbanistici ed architettonici** determinanti maggiori costi di progettazione e ristrutturazione - **oltre che infine** - alle specifiche caratteristiche commerciali connesse alla natura vocativa e di destinazione urbanistica del bene - garanzie vizi non sanabili con la presente procedura - il tutto pari ad una aliquota decrementativa **del 20%** - e cioè :

$$V = € 21.598.971,31 \times - 20 \% =$$

**17.279.177,04**

**Allego alla presente :**

- visure catastali
- mappa terreni
- titoli di provenienza
- documentazione urbanistica
- rapporti OMI

Tanto in ottemperanza al mandato affidato.

**Na.dicembre.2019**

**Il Tecnico**



## PIANO DI VENDITA

### Lotto unico

**Piena proprietà del Complesso Immobiliare in Napoli denominato " Convitto Pontano alla Conocchia " posto in località Conocchia alla Sanità " con ingresso alla Via Buonomo n.7 e dalla via Salita del Giudice n.1 - composto da un ampio blocco di fabbrica multipiano con annesse aree di pertinenza e limitrofi terreni di natura agricola con sovrastanti edifici rurali il tutto avente i seguenti confini :** a nord/est con via Giuseppe Buonomo - e - Via salita del Giudice già Giovan Battista della Porta ; - a sud con le p.lle 257 - 256 - 259 - nonché con la sottostante area - prop. aliena - adiacente il vico san Nicola alle fontanelle - ed - a sud-ovest con via Santa maria della catena alle fontanelle e con le p.lle 811 - 813 - 1045 - 809 - 314 - 317 - 306 - in catasto :

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### Catasto Fabbricati :

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg	P.lla	Sub	Class.	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
F	Proprieta' per 1/1	NAPOLI (NA) VIA GIUSEPPE BUONOMO, 7 Piano T-1 - 2-3	STE/1	106		zona7 cat. B/1	2	12867 mc	Euro:28.574,58	F

#### Catasto Terreni :

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg	P.lla	Sub	Class.	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
T	Proprieta' per 1/1	NAPOLI (NA)	71	187		FABB DIRUTO		6 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:	
T	Proprieta' per 1/1	NAPOLI (NA)	71	242		FRUTTETO	2	31 are 80 ca	R.D.Euro:59,12 R.A. Euro: 31,20	291874
T	Proprieta' per 1/1	NAPOLI (NA)	71	243		AGRUMETO	1	1 ha 18 are 40 ca	R.D.Euro:406,64 R.A. Euro: 152,87	17573
T	Proprieta' per 1/1	NAPOLI (NA)	71	244		FABB DIRUTO		8 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:	
T	Proprieta' per 1/1	NAPOLI (NA)	71	245		FABB DIRUTO		2 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:	
T	Proprieta' per 1/1	NAPOLI (NA)	71	246		FABB RURALE		5 are 70 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:	17573
T	Proprieta' per 1/1	NAPOLI (NA)	71	247		FABB RURALE		25 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:	17573
	Proprieta' per 1/1	NAPOLI (NA)	71	248		Ente urbano		57 are 06 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:	1
	Proprieta' per 1/1	NAPOLI (NA)	71	249		Ente urbano		50 are 30 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:	1
	Proprieta' per 1/1	NAPOLI	71	250		Ente		01 are 70	R.D.Euro:	1

	per 1/1	(NA)			urbano		ca	R.A. Euro:	
T	Proprieta' per 1/1	NAPOLI (NA)	71	251	FABB DIRUTO		72 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:	
T	Proprieta' per 1/1	NAPOLI (NA)	71	252	FABB DIRUTO		2 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:	
T	Proprieta' per 1/1	NAPOLI (NA)	71	253	FRUTTETO	1	89 are 40 ca	R.D.Euro:207,77 R.A. Euro: 101,58	17573
T	Proprieta' per 1/1	NAPOLI (NA)	71	254	INCOLT PROD	1	13 are 70 ca	R.D.Euro:0,71 R.A. Euro: 0,21	17573
T	Proprieta' per 1/1	NAPOLI (NA)	71	255	FRUTTETO	3	27 are 20 ca	R.D.Euro:29,50 R.A. Euro: 21,77	17573

#### ULTERIORI BENI ANNESSI - TERRENI DI NATURA AGRICOLA CON SOVRASTANTI RUDERI

T	Proprieta' per 1/1	NAPOLI (NA)	71	1024	AGRUMETO	1	33 are 71 ca	R.D.Euro:115,77 R.A. Euro: 43,52	
---	--------------------	-------------	----	------	----------	---	--------------	-------------------------------------	--

#### Confini

A nord con la p.lla 532 - A con est p.lla 305 - A Sud con la p.lla 267 - A ovest con la p.lla 306

#### IDENTIFICAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

- Risulta sottoposta alle disposizioni della parte terza del Codice dei beni culturali e del paesaggio Dlgs 42/2004 art. 157 e rientra nel perimetro delle zone vincolate dal decreto ministeriale 25 giugno 1965, emesso ai sensi della legge n.1497/1939. Non sono compresi i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922 abrogata dall'entrata in vigore della legge 1497/1939.
- Rientra nell'area del Parco Metropolitano delle colline di Napoli.
- Rientra nella fascia di rispetto autostradale.
- Rientra nel cono di atterraggio degli aeroporti.
- La disciplina urbanistica dell'area risulta: zona F - Sottozona Fa - componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio destinate a parco territoriale - Fa1 aree agricole

T	Proprieta' per 1/1	NAPOLI (NA)	71	172	FRUTTETO	1	88 are 90 ca	R.D.Euro:206,61 R.A. Euro: 101,01	19330
---	--------------------	-------------	----	-----	----------	---	--------------	--------------------------------------	-------

#### Confini

A nord con la p.lla 1055 - A est con Salita Scudillo - A Sud con la p.lla 1062 - A ovest con le p.lla 165 . 151

#### IDENTIFICAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

- Risulta sottoposta alle disposizioni della parte terza del Codice dei beni culturali e del paesaggio Dlgs 42/2004 art. 157 e rientra nel perimetro delle zone vincolate dal decreto ministeriale 25 giugno 1965, emesso ai sensi della legge n.1497/1939. Non sono compresi i



decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922 abrogata dall'entrata in vigore della legge 1497/1939.

- Rientra nell'area del Parco Metropolitano delle colline di Napoli.
- Risulta classificata come rischio molto elevato - (fattore di pericolosità da frana P3 - area a suscettibilità alta all'innesco) nelle carte del rischio atteso, pericolosità idraulica e pericolosità da frana predisposte per l'applicazione delle norme del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino nord-occidentale della Campania.
- Rientra nella fascia di rispetto autostradale.
- Rientra nel cono di atterraggio degli aeroporti.
- La disciplina urbanistica dell'area risulta: zona F - Sottozona Fa - componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio destinate a parco territoriale - Fa2 aree incolte
- La disciplina urbanistica dell'area risulta: zona F - Sottozona Fa - componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio destinate a parco territoriale - Fa1 aree agricole

T	Proprietà per 1/1	NAPOLI (NA)	71	174	FABB RURALE		57 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:	17587
T	Proprietà per 1/1	NAPOLI (NA)	71	305	FRUTTETO	1	43 are 90 ca	R.D.Euro:102,03 R.A. Euro: 49,88	19330

#### Confini

A nord con la p.lla 1062 - A est con Salita scudillo - A Sud con la p.lla 1043 - A ovest con la p.lla 1024

#### IDENTIFICAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

- Risulta sottoposta alle disposizioni della parte terza del Codice dei beni culturali e del paesaggio Dlgs 42/2004 art. 157 e rientra nel perimetro delle zone vincolate dal decreto ministeriale 25 giugno 1965, emesso ai sensi della legge n.1497/1939. Non sono compresi i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922 abrogata dall'entrata in vigore della legge 1497/1939.
- Rientra nell'area del Parco Metropolitano delle colline di Napoli.
- Risulta classificata come rischio molto elevato - (fattore di pericolosità da frana P3 - area a suscettibilità alta all'innesco) nelle carte del rischio atteso, pericolosità idraulica e pericolosità da frana predisposte per l'applicazione delle norme del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino nord-occidentale della Campania.
- Rientra nella fascia di rispetto autostradale.
- Rientra nel cono di atterraggio degli aeroporti.
- La disciplina urbanistica dell'area risulta: zona F - Sottozona Fa - componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio destinate a parco territoriale - Fa1 aree agricole

- La disciplina urbanistica dell'area risulta: zona A - insediamenti di interesse storico

T	Proprietà per 1/1	NAPOLI (NA)	71	1011	ENTE URBANO	-	00 are 69 ca	00 00	1
---	----------------------	----------------	----	------	----------------	---	--------------	----------	---

#### Confini

A nord con la p.lla 1024 - A est con la p.lla 1024 - A Sud con la p.lla 1024 - A ovest con Salita del giudice

#### IDENTIFICAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

- Risulta sottoposta alle disposizioni della parte terza del Codice dei beni culturali e del paesaggio Dlgs 42/2004 art. 157 e rientra nel perimetro delle zone vincolate dal decreto ministeriale 25 giugno 1965, emesso ai sensi della legge n.1497/1939. Non sono compresi i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922 abrogata dall'entrata in vigore della legge 1497/1939.
- Rientra nell'area del Parco Metropolitano delle colline di Napoli.
- Rientra nel cono di atterraggio degli aeroporti.
- La disciplina urbanistica dell'area risulta: zona F - Sottozona Fa - componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio destinate a parco territoriale - Fa1 aree agricole

#### Provenienza

Il tutto pervenuto con atto rep. 251378 per notar [REDACTED] - il 29/12/2014 - trasc. il 14/01/2015 ai nn. [REDACTED] dalla società [REDACTED]

#### Vincoli :

- Gli immobili di cui sopra risultano sottoposti alle disposizioni della parte terza del Codice dei beni culturali e del paesaggio Dlgs 42/2004 art. 157 e rientrano nel perimetro delle zone vincolate dal decreto ministeriale 25 giugno 1965, emesso ai sensi della legge n.1497/1939. Non sono compresi i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922 abrogata dall'entrata in vigore della legge 1497/1939. - Rientra nel cono di atterraggio degli aeroporti. - La disciplina urbanistica dell'area risulta: zona F - Sottozona Fe - strutture pubbliche o di uso collettivo./

#### Regolarità edilizia

si premette che la data di edificazione del manufatto è antecedente la 1° legge urbanistica n°1150 del 1942. e non risultano ordinanze di demolizione.

Valore € 17.279.177,04