Borsa Immobiliare Napoli

BORSA IMMOBILIARE DI NAPOLI

17

www.binapoli.it

RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

Stima cod. 70690Q

Committente: Comune di Napoli

Ubicazione del bene: Via Pietro Jacopo De Gennaro n. 90-92-94-96-98 80100 Napoli NA

Valutatore: Vincenzo Ciotola

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

Data 26-09-2017

Agente Immobiliare Vincenzo Ciotola n. iscrizione ruolo 2369 REA 773477 e CCIAA di Napoli

Data del sopralluogo 22-09-2017 Committente Comune di Napoli

Indirizzo Napoli

Proprietà Comune di Napoli

Ubicazione immobile Napoli Via Pietro Jacopo De Gennaro n. 90-92-94-96-98 piano terra e 1° piano

Conferimento di incarico

In data 13-09-2017 ore 14:22 mi è stato affidato l'incarico ed è stata inviata l'accettazione nello stesso giorno firmata con protocollo 88/2017 per la perizia di stima analitica ex uffici comunali Via P.J. De Gennaro dal n. 90 al n. 98 Napoli. Mi è stato inviato come documento le planimetrie non catastali con la sola visura catastale dei civici 96-98 di Via P.J. De Gennaro, senza ricevere le visure catastali dal n. 90-92-94 di Via P.J. De Gennaro e senza il relativo titolo di proprietà che ho richiesto e non ancora ricevuto. Alla data del 22-09-2017 ho ricevuto il sopralluogo per la valutazione ed era presente l'Architetto Starita della società Napoli Servizi addetto agli immobili del Comune di Napoli.

Quesito

Perizia di stima analitica, previo sopralluogo, analisi della provenienza, descrizione sommaria dell'immobile, vetustà stato di manutenzione, descrizione catastale, consistenze e superfici commerciali, analisi del mercato, modalità di definizione del valore, analisi dei particolari costruttivi, citazione interventi manutentivi eseguiti o da fare, rappresentazione fotografica, situazione urbanistica e analisi della regolarità dell'immobile.

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

In relazione all'incarico affidato il sottoscritto Agente Immobiliare, debitamente autorizzato alla consulenza tecnica immobiliare dalla legge professionale 39/1989, procede alla redazione della presente stima.
Ai fini della presente relazione il sottoscritto terrà conto delle indicazioni fornite dal Committente, nonché degli accertamenti svolti in occasione del sopralluogo avvenuto.

Proprietà

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione risulta intestata al Comune di Napoli, a questi pervenuto per atto di acquisto di compravendita per Notaio Femore Giuseppe del 23-01-1963 registrato con il numero 16864 in data 06-03-1963 presso l'ufficio degli atti pubblici del Comune di Napoli da Caputo Francesco.

Confini

L'unità immobiliare confina con Via Pietro Jacopo De Gennaro a sud, a est con Viale della scuola, e con Via Giambattista Marino a ovest, a nord con appartamenti e locali dello stesso fabbricato.

Estremi Catastali

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, sez. CHI foglio 8 part. n. 615 sub. 3, zona censuaria 10, categoria C/2 classe 9, consistenza mq 256, rendita euro 2.802,92 visura solo per i civici di Via Giambattista Marino con Via P.J. De Gennaro n. 96-98. La rispondenza dei dati e la conformità della planimetria allo stato con la mia esperienza è conforme ma senza la planimetria catastale non posso confermare la conformità. I locali di Via P.J. De Gennaro civico n. 90 piano terra e 1° piano e i civici n. 92-94 piano terra la conformità catastale non si può accertare se non si è in possesso delle planimetrie catastali e visure catastali che non ho mai ricevuto e sono ancora in attesa.
Ma a mio parere ci sono dei piccoli tramezzi di separazione dei locali che dovranno essere abbattuti per la conformità urbanistica.
Per quanto riguarda il civico n. 90-92-94 la rispondenza dei dati e conformità non è possibile controllarli perché non li ho ricevuti.

Vincoli

I locali sono occupati dalla proprietà Comune di Napoli. Non ho avuto altre informazioni dal Committente e non mi hanno incaricato di svolgere ulteriori indagini presso gli uffici pubblici.

Regolarità urbanistica

L'immobile è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967 e precisamente la costruzione risale agli anni 60 .

Contesto di zona

Il fabbricato è posto nel quartiere di Fuorigrotta, un quartiere molto commerciale e popolare, il listino di riferimento è quartiere Fuorigrotta e anche il Municipio è quello di Fuorigrotta, la Via P.J. De Gennaro è la parallela di Via G. Leopardi che è la strada più commerciale del Quartiere, l'altra è Via Giambattista Marino che collega Via P.J. De Gennaro con Via G. Leopardi ed è adiacente allo Stadio San Paolo. Nelle immediate adiacenze c'è la stazione per i treni FS e stazione della Metrò e Cumana Flegrea. Nelle immediate adiacenze ci sono i caselli della tangenziale, che collega alle autostrade di tutta l'Italia. Ci sono varie Università degli studi con varie facoltà, oltre a tanti complessi sportivi, strutture bancarie e postali, oltre a ospedali e tanti altri servizi come negozi, scuole, supermercati. Adiacente c'è un ampio parcheggio con costi bassi esternamente allo stadio S. Paolo che è distante circa mt. 100. Il quartiere è inserito in zona residenziale e commerciale, non ci sono zone pedonali o traffico limitato. Nel quartiere l'immobile è interessante perché per la sua consistenza è richiesto per tanti utilizzi e si può trasformare perché fa parte della zona Bb.

Descrizione immobile

L'immobile è ubicato in Provincia di Napoli, nel Comune di Napoli, località Fuorigrotta, alla Via P.J. De Gennaro n. 90 a 98 in una zona centrale, fa parte di un fabbricato inserito in zona residenziale nelle immediate vicinanze del quale transitano le principali linee di trasporto pubblico urbano ed extraurbano, metrò, circumflegrea, mezzi pubblici, che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città.
La viabilità è agevole perché ci sono strade abbastanza larghe e ben collegate con ingresso tangenziale. La zona è dotata di aree pubbliche di parcheggio.
Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è costruito in cemento armato e laterizzi in buono stato di manutenzione esterno composto da numero 10 piani fuori terra più seminterrato adibito a garage. Non ci sono barriere architettoniche, l'immobile si trova angolo tra Via P.J. De Gennaro e Via Giambattista Marino con marciapiedi esterni di circa mt. 2,5 di larghezza.

Caratteri tipologici dell'unità immobiliare
L'unità immobiliare nel civico n. 90 piano terra e 1° piano è indipendente dal fabbricato, si può adattare per molti usi, attualmente è libero, in uno stato di abbandono, perché gli infissi esterni finestre e balconi sono tutti chiusi da molto tempo e non aprono. Infatti anche i balconi che portano sul terrazzo del 1° piano non aprono e non è stato possibile ispezionarlo. L' impiantistica elettrica è quella esistente dalla costruzione del fabbricato.

Conservazione
Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare appare mediocre per quanto riguarda la sua complessità, ma nella parte riguardante gli infissi e impianti idraulici ed elettrici necessitano di interventi di manutenzione straordinari.

Profilo Tecnico

Impianti tecnologici e finiture.
L'edificio è dotato di impianto di ascensore e impianti di sicurezza per l'impianto elettrico e dell'ascensore. L'unità immobiliare non ha la conformità degli impianti elettrici e idraulici, e gli infissi esterni ed interni sono da sostituire.
L'immobile non è dotato di Attestato di certificazione energetica (ACE).

Determinazione della superficie commerciale

Le superfici commerciali degli immobili sono le seguenti:
1) Via P.J. De Gennaro civico n. 90 è composto da un piano terra con una scala in cemento armato che collega il primo piano perché l'immobile è indipendente dall'ingresso del fabbricato.
La scala ha una lunghezza di mt. 5,1 con una larghezza di mt. 1,30.
Il piano terra escluso l'area della scala ha una superficie di mq 50.
Il primo piano è composto da un grande ambiente con camera e bagno e un terrazzo scoperto di mq 64,80 che, calcolata la superficie al 25% si ha mq 16,2 di superficie commerciale da aggiungere alla superficie del locale al primo piano. Il primo piano ha una superficie di mq 230 - mq 13 per il vuoto del solaio della scala si ottiene mq 217 più i mq 16 di superficie commerciale si ottiene una superficie complessiva di mq 233,00 + 17 per i muri = mq 250 l'immobile ha un totale complessivo tra piano terra e 1° piano di mq 300. L'immobile a piano terra ha un'altezza di mt. 3,95 mentre il 1° piano ha un'altezza di mt. 2,85. Questo immobile è completamente vuoto da alcuni anni dallo stato in cui si trova.
2) L'immobile dei civici n. 92 e 94 è occupato parte in ufficio, e una parte deposito materiale dal Comune di Napoli. I due locali sono divisi con una parete di siporex di spessore cm 10 e comunicanti tra loro con una porta di mt. 1 larghezza e mt. 2 altezza nel locale civico n. 94 c'è un piccolo disimpegno in muratura e legno per un'altezza di mt. 2 e per una lunghezza di mt. 10 da eliminare sicuramente. Se le planimetrie ricevute sono uguali alle planimetrie catastali che non ho, gli immobili sono conformi. La dimensione del civico n. 92 ha una dimensione di mq 101,50, per il civico n. 94 ha una dimensione di mq 125,00, con un'altezza entrambi di mt. 3,95.
3) L'immobile di Via Pietro Jacopo De Gennaro numeri civici n. 96 e n. 98 angolo con Via Giambattista Marino che ci sono altri due ingressi.
I locali hanno tre altezze, entrando dal civico 96 e 98, per i primi mq 50 hanno un'altezza di mt. 3,75, nell'estremità laterale opposto all'ingresso c'è una superficie di mq 16 rialzata di mt 0,80 con un'altezza al soffitto di mt. 3, mentre la rimanente parte del locale ha un'altezza di mt. 3,66. Il locale ha una superficie commerciale di mq 296. L'immobile è occupato dal Comune di Napoli per ufficio degli oggetti smarriti, ed è pieno di scaffali con materiale che arriva fino al soffitto. E' in uno stato mediocre, gli impianti elettrici e idraulico non sono conformi alla normativa vigente. La corrispondenza dei dati catastali non è conforme alla realtà. Per planimetria mi è stata spedita quella non catastale, quindi non posso controllare per la conformità interna del locale.

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

Per il computo delle superfici commerciali dell'immobile sia residenziale che commerciale è dato dalla somma della superficie coperta calpestabile al 100%, compreso le quote delle superfici dei muri interni al 100% e le superfici delle pareti portanti interne e perimetrali il 50%, più i terrazzi scoperti al 25%

Descrizione ambienti	Superficie rilevata Mq	Coefficiente applicato	Superficie parametrata Mq
1) Via P.J. De Gennaro Napoli n. 90	mq 50 + 217 = 267	25% di mq 64 = 16	mq 17 muri esterni perimetrali
Totale sup. commerciale			**mq 300,00**

Descrizione ambienti	Superficie rilevata Mq	Coefficiente applicato	Superficie parametrata Mq
2) Via P.J. De Gennaro Napoli n.92-94	mq 214,25 calpestabile utile	muri esterni al 100% e interni al 50%	mq 12,25
Totale sup. commerciale			**mq 226,50**

Descrizione ambienti	Superficie rilevata Mq	Coefficiente applicato	Superficie parametrata Mq
3) Via P.J. De Gennaro Napoli n.96-98	mq 283	muri esterni al 100% e interni al 50%	mq 13
Totale sup. commerciale			**mq 296,00**

Metodo di valutazione

Il metodo che si fa riferimento per la valutazione è quello comparativo con altri immobili venduti nella stessa zona e nello stesso periodo oltre a fare una valutazione a reddito capitalizzato.

Valutazione comparativa

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

Calcolo :
1) Via P.J. De Gennaro civico n. 90 piano terra e 1° piano.
La zona è categoria Bb, quindi può essere trasformato sia in abitazione che in ufficio, o altre destinazioni

Valore del listino € 2.500 al mq x coefficiente 1= valore unitario di stima € 2.500 al mq
€ 2.500 al mq x mq 300 = € 750.000,00(settecentocinquantamila/00)

Valore dell'unità immobiliare
2) Via P.J. De Gennaro civico 92-94
Il locale può essere trasformato in locale commerciale , centro analisi, supermercato.

Valore di listino commerciale € 4.000 al mq x coefficiente decrementativo di 0,80% =
€ 3.200(tremiladuecento) al mq valore unitario di stima

€ 3.200 x mq 226,50 = € 724.800,00 valore unità immobiliare
3) Via P.J. De Gennaro civico 96-98
Il locale attualmente è accatastato come deposito ma per la zona Bb, può essere trasformato in locale commerciale con n. 4 vetrine e può essere richiesto per molte attività oltre a supermercati, centro di analisi, e centro commerciale per il popolo cinese.

Valore commerciale di € 4.000 x 0,85 coefficiente decrementativo
€ 3.400 al mq valore unitario di stima.
€ 3.400 al mq x mq 296,00 = € 1.006.400,00 valore unità immobiliare

Valutazione a reddito capitalizzato (reddito simulato)

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

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

calcolo
1) civico n. 90
valore locativo listino € 12 x 0,90 coefficiente decrementativo =€ 10,8 al mq mensile valore locativo unitario

valore locativo € 10,80 x mq 300 = € 3.240,00(tremiladuecentoquaranta/00) al mese

canone mensile € 3.240,00 x mesi 12 = € 38.880,00 canone annuo

canone annuo € 38.880,00 x 100/5 = € 777.600,00 valore a reddito capitalizzato

2) civico n. 92-94
valore locativo di listino € 23,00 al mq per coefficiente 0,65 = € 14,95al mq mensile valore locativo

valore locativo 14,95 x superficie commerciale mq 226,50 = € 3.386,17 canone mensile

canone mensile € 3.386,17 x 12 = € 40.634,00 canone annuo

canone annuo € 40.634,00 x 100/6 = € 677.234,00 valore a reddito capitalizzato

3) civico n. 96-98
valore locativo listino € 23 al mese al mq x coefficiente decrementativo 0,75 = € 17,25 al mq

valore locativo € 17,25 x mq 296,00 = € 5.106,00 canone mensile

canone mensile € 5.106,00 x 12 = € 61.272,00 canone annuo

canone annuo € 61.272,00 x 100/6 = € 1.021.200,00 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.

valore unità immobiliare + valore a reddito capitalizzato : 2 = valore corrente di mercato

1) civico n. 90
€ 750.000,00 + € 777.600 : 2 = **euro 763.800,00** valore corrente di mercato

2) civico n. 92-94
€ 724.800 + € 677.234 : 2 = **euro 701.017,00** valore corrente di mercato

3) civico n. 96-98
€ 1.124.800 + € 1021.200 : 2 = **euro 1.073.000,00** valore corrente di mercato

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:

- planimetrie
- estratto del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli
- visura Catastale
- altro
- estratto di mappa catastale

Pubblicazioni d'ausilio

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

TITOLO DI PROPRIETA'

Consistenza 31/12 1.585.885,87 €
Superficie coperta: 695,50 MQ **Superficie scoperta:** 151,00 MQ

13308 **Porzione di edificio** sito in PIAZZA D'ANNUNZIO GABRIELE civico 16 Municipalità 10:FUORIGROTTA - BAGNOLI Quartiere RIONE FLEGREO Comune di NAPOLI cap 80125 Localita' PARCO MILA
La costruzione risale al 1960.
E' costituito da 8 piani di cui 7 fuori terra. Sono presenti num. 1 scale.
Confini: PIAZZALE D'ANNUNZIO - PROPRIETA' ALIENA PER TRE LATI
La Porzione di edificio e' composta dai seguenti beni:

13309 **Tipologia:** ABITAZIONE
Ubicazione: PIAZZA D'ANNUNZIO GABRIELE civico 16 Scala 0U QUINTO PIANO Interno 32
Municipalità 10:FUORIGROTTA - BAGNOLI Quartiere RIONE FLEGREO Comune di NAPOLI cap 80125
Localita' PARCO MILA, facente parte della Porzione di edificio al progressivo 13308.
L'IMMOBILE E' STATO CONFISCATO A MARESCA ASSUNTA ED E' DESTINATO AD
OSPITARE UNA CASA FAMIGLI COLLEGATA CON LA RETE DEL PRONTO INTERVENTO
SOCIALE PER L'ACCOGLIENZA DI PERSONE SENZA FISSA DIMORA.
Dati catastali:
Comune di NAPOLI NA Foglio 8 Sezione CHI Particella 386 Sub 34 Classe 4 Rendita catastale 423,49 € Consistenza catastale 4 Categoria catastale A2 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
Confini: PIAZZALE D'ANNUNZIO - PROPRIETA' ALIENA PER TRE LATI
Conto patrimonio:

Consistenza 01/01	0,00 €
Variazioni '+'	44.466,45 €
Variazioni '-'	0,00 €
Consistenza 31/12	44.466,45 €

Superficie coperta: 66,00 MQ

13310 **Tipologia:** ABITAZIONE
Ubicazione: PIAZZA D'ANNUNZIO GABRIELE civico 16 Scala 0U QUINTO PIANO Interno 33
Municipalità 10:FUORIGROTTA - BAGNOLI Quartiere RIONE FLEGREO Comune di NAPOLI cap 80125
Localita' PARCO MILA, facente parte della Porzione di edificio al progressivo 13308.
L'IMMOBILE E' STATO CONFISCATO A MARESCA ASSUNTA ED E' DESTINATO AD
OSPITARE UNA CASA FAMIGLI COLLEGATA CON LA RETE DEL PRONTO INTERVENTO
SOCIALE PER L'ACCOGLIENZA DI PERSONE SENZA FISSA DIMORA.
Dati catastali:
Comune di NAPOLI NA Foglio 8 Sezione CHI Particella 386 Sub 35 Classe 5 Rendita catastale 619,75 € Consistenza catastale 5 Categoria catastale A2 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
Confini: PIAZZALE D'ANNUNZIO - PROPRIETA' ALIENA PER TRE LATI
Conto patrimonio:

Consistenza 01/01	0,00 €
Variazioni '+'	65.073,75 €
Variazioni '-'	0,00 €
Consistenza 31/12	65.073,75 €

Superficie coperta: 95,00 MQ

13311 **Porzione di edificio** sito in VIA DE GENNARO PIETRO IACOPO civico 90 A 98 Municipalità 10:FUORIGROTTA - BAGNOLI Quartiere RIONE FLEGREO Comune di NAPOLI cap 80125
La costruzione risale al 1960.
Confini: VIA G.BATTISTA MARINO - VIA JACOPO DE GENNARO
Titolo di Provenienza:
- ACQUISTO del 23/01/1963 numero 9635 rogato da FEMORE GIUSEPPE registrato con numero 16864 in data 06/03/1963 presso l'ufficio UFFICIO DEGLI ATTI PUBBLICI del comune di NAPOLI da CAPUTO FRANCESCO
La Porzione di edificio e' composta dai seguenti beni:

13312 **Tipologia:** UFFICIO PUBBLICO

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Variante al piano regolatore generale

centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale

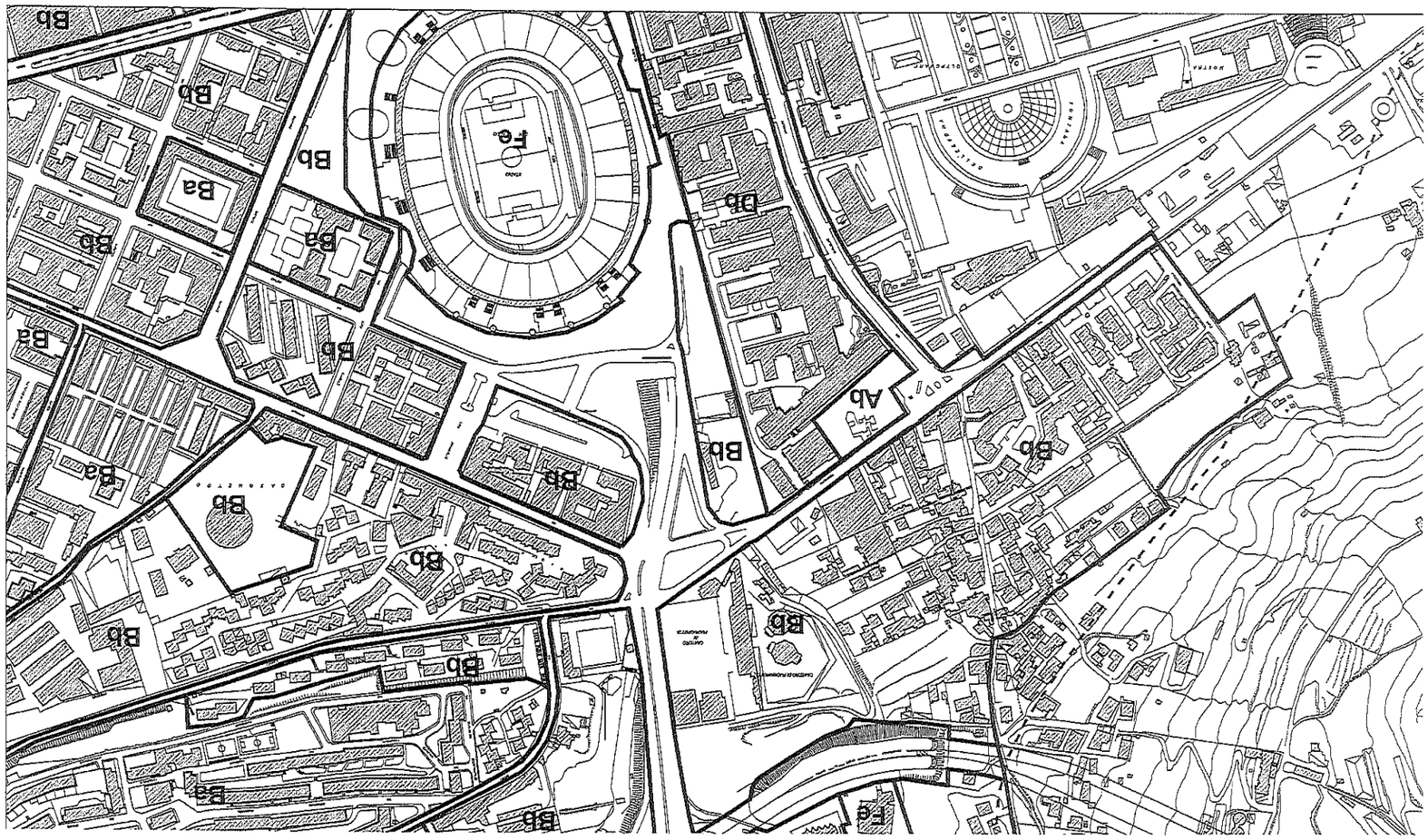
approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania
n. 323 dell'11 giugno 2004

Norme d'attuazione

testo coordinato

Parte I

Disciplina generale


Fe
Ab
Bb
Ba
Fe

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

all'urbanizzazione e all'edificazione.

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

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

Art. 31

(Zona B - Agglomerati urbani di recente formazione)

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

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

sottozona Ba -Edilizia d'impianto;

sottozona Bb - Espansione recente;

sottozona Bc - porto di recente formazione.

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

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

Art. 32

(Sottozona Ba – Edilizia d'impianto)

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

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

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

Art. 33

(Sottozona Bb - Espansione recente)

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

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

gli adeguamenti delle sedi stradali, le modificazioni dei tracciati su ferro, la realizzazione dei corridoi ecologici così come definiti nel successivo articolo 55 , nonché la formazione di slarghi, zone di sosta pedonale, parcheggi e simili. Sono ammesse le trasformazioni del sistema dei sottoservizi, nonché le operazioni connesse agli adeguamenti previsti dalle vigenti normative di settore. E' ammessa l'edificazione ai fini pubblici delle aree libere e risultanti da demolizioni, per la realizzazione di attrezzature primarie e secondarie a scala di quartiere. Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume.

3. Sono definite distintamente, nella disciplina degli ambiti di cui alla parte III della presente normativa, le parti del territorio per le quali è prevista la modificazione del tessuto urbano mediante interventi di ristrutturazione urbanistica. E' consentita anche la ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, finalizzati a riconfigurare l'insediamento. In tal caso sono consentiti anche aumenti di volume per la realizzazione fuori terra di box auto e cantinole pertinenziali, con il limite, per ogni alloggio, di due posti auto e una cantinola per un massimo di complessivi 120 mc ovvero l'obbligo di realizzare nell'ambito delle superfici abitative, in dette misure incrementabili, almeno un box pertinenziale per ogni alloggio.

La ristrutturazione urbanistica comporta la previsione di uno spazio verde unitario, privato e a servizio degli alloggi, di dimensioni non inferiori a 1/5 del lotto. Nel caso in cui il lotto sia contiguo alla viabilità primaria così come indicato nella tav. 10, lo spazio verde unitario deve essere realizzato in prossimità di detta viabilità. La progettazione deve conformarsi a modelli urbanistico edilizi caratterizzati da impianti a tessuto, con l'altezza dei fabbricati non superiore a quella dei circostanti.

Nel caso in cui il lotto sia contiguo con i tessuti classificati come centro storico, la progettazione deve prevedere nuovi impianti che si integrino con quelli storici, assumendo caratteri a essi congruenti.

4. Le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui alle lettere a), c), e d) dell'articolo 21.

5. Nella zona Bb sono altresì consentiti strumenti urbanistici esecutivi le cui unità minime di intervento non siano inferiori a 5.000 mq di territorio comunale.

6. Gli strumenti urbanistici esecutivi possono essere di iniziativa pubblica e privata, con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2 mc / mq inclusivo dei volumi esistenti. Ove questi ultimi, purchè legittimamente realizzati, superino il predetto valore, l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 2,5 mc/mq, inclusivo dei volumi esistenti. Per i manufatti di formazione antecedente al 1943 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Ove gli strumenti urbanistici esecutivi prevedono per detti manufatti interventi di conservazione è fatto obbligo, con la presentazione dei progetti o dei piani di cui ai precedenti commi del presente articolo, di documentare la presenza di tali immobili. In sede di progetto, è richiesta l'attribuzione del manufatto alla classificazione tipologica di cui alla parte II della presente normativa, al fine della definizione di interventi ammissibili e utilizzazioni consentite.

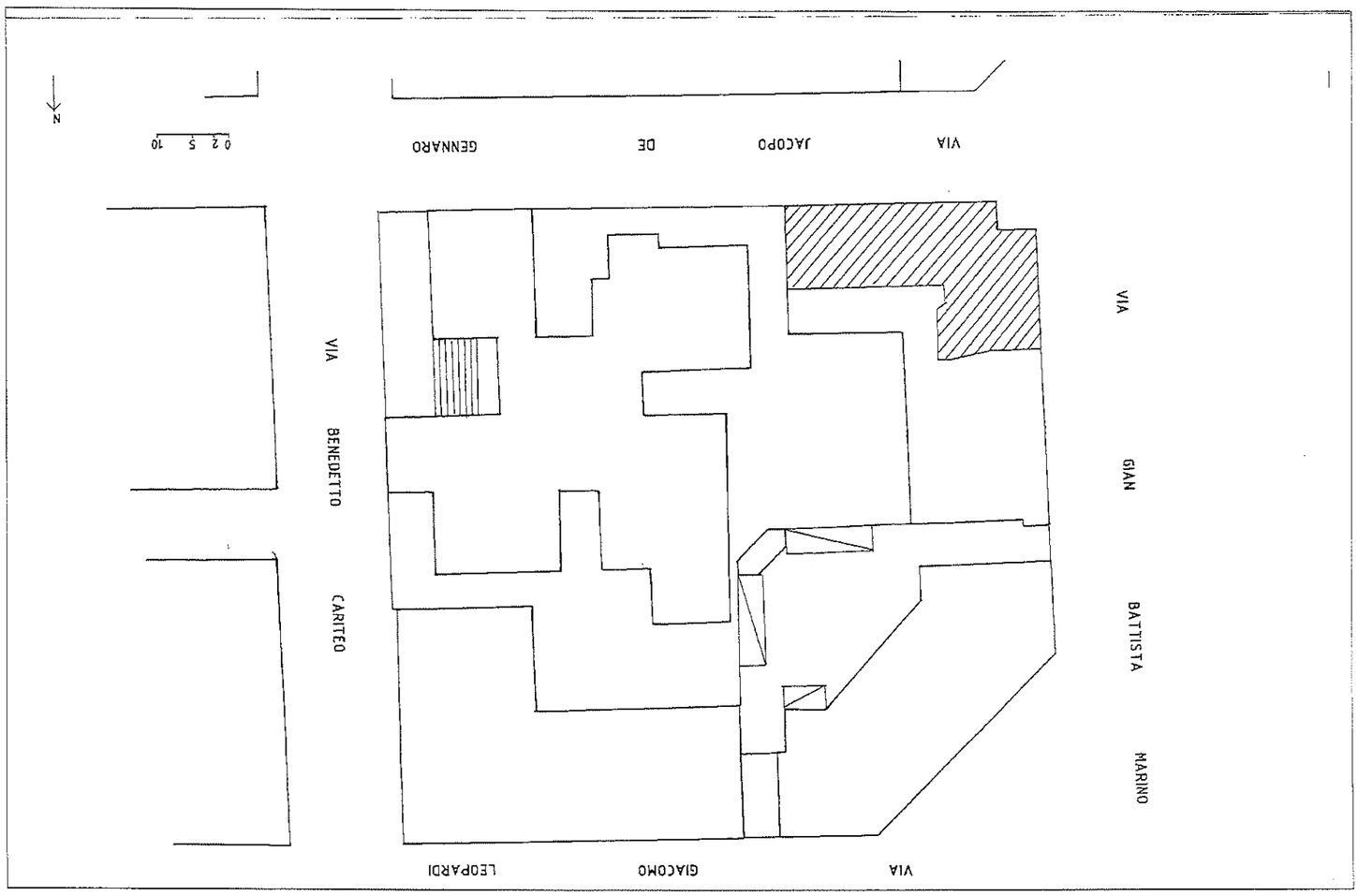
7. Per gli impianti produttivi manufatturieri attivi all'atto della richiesta e compatibili con gli insediamenti urbani, a condizione che l'immobile manifatturiero in cui si espleta l'attività produttiva sia preesistente alla data di adozione della Variante, sono ammessi interventi finalizzati all'adeguamento e al potenziamento delle attività presenti e dei relativi livelli occupazionali.
In questi casi è ammesso un incremento dei volumi preesistenti legittimamente realizzati, contenuto nel limite del 20%, purché l'eventuale incremento della superficie coperta non comporti il superamento del rapporto 1:2 della superficie fondiaria. Il rilascio del relativo permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con opere di urbanizzazione in misura, almeno di 1 mq per ogni 10 mc di volume aggiuntivo previsto. Il proporzionamento degli standard urbanistici, pari a 1 mq/10mc, da effettuare in relazione al solo volume aggiuntivo, deve essere comunque non inferiore a quanto prescritto dall'art. 5 del DM 1444/68; deve intendersi come superficie fondiaria, sulla quale riservare lo standard del 10%, l'area pari al doppio della superficie lorda utile realizzabile in ampliamento. 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.
8. Per le aree in sottozona Bb ricadenti nei perimetri delle zone P.I., PIR e RUA del PTP Agnano-Camaldoli e delle zone PI e RUA del PTP Posillipo, è vietato l' incremento dei volumi esistenti. La ristrutturazione edilizia, comprensiva della sostituzione di volumi preesistenti nei limiti di cui all'art.3 del DPR 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni, è ammessa ove non in contrasto con ogni prevalente disposizione dei Piani Paesistici.

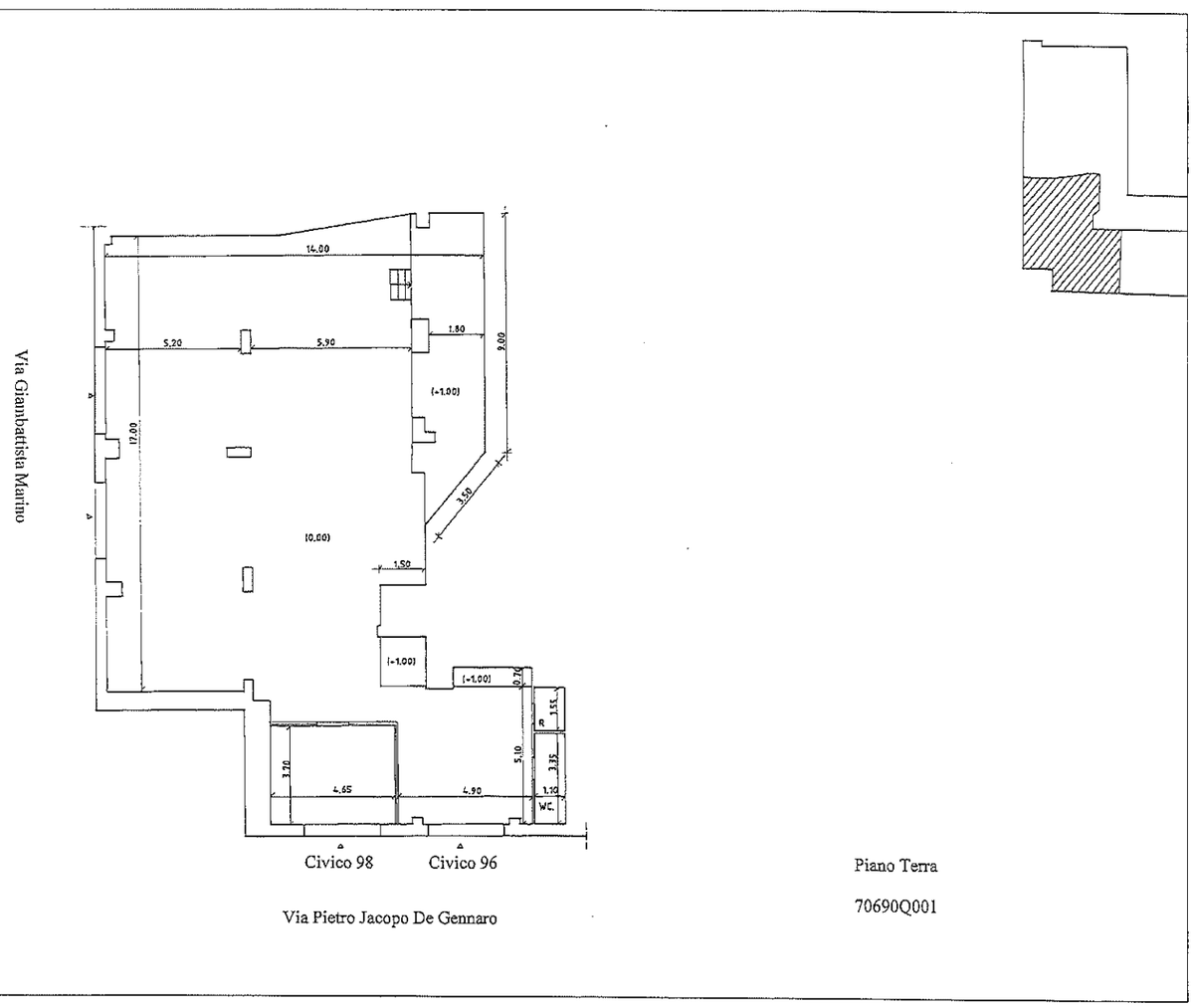
Art. 34

(Sottozona Bc - Porto di recente formazione)

1. La sottozona Bc include le aree portuali di recente formazione.
2. Le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili nella presente sottozona sono disciplinate nei termini di cui all'articolo 29, sottozona Ac - porto storico, con l'esclusione del comma 5, lettera f).

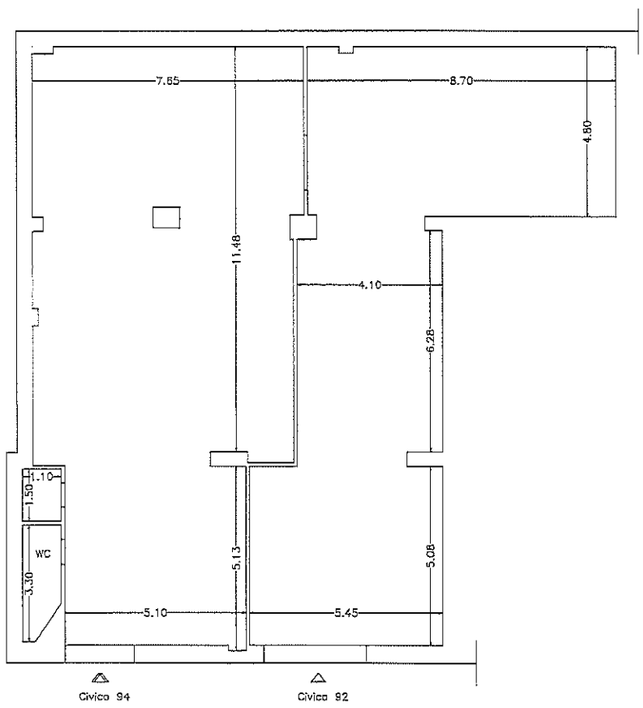
PLANIMETRIE

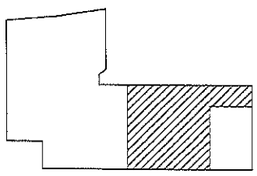

VIA GIAN BATTISTA MARINO
VIA JACOPO DE GENNARO
VIA GIACOMO LEOPARDI
VIA BENEDETTO CARITEO
0 2 5 10
N



Piano Terra

70690Q001

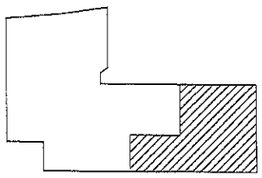




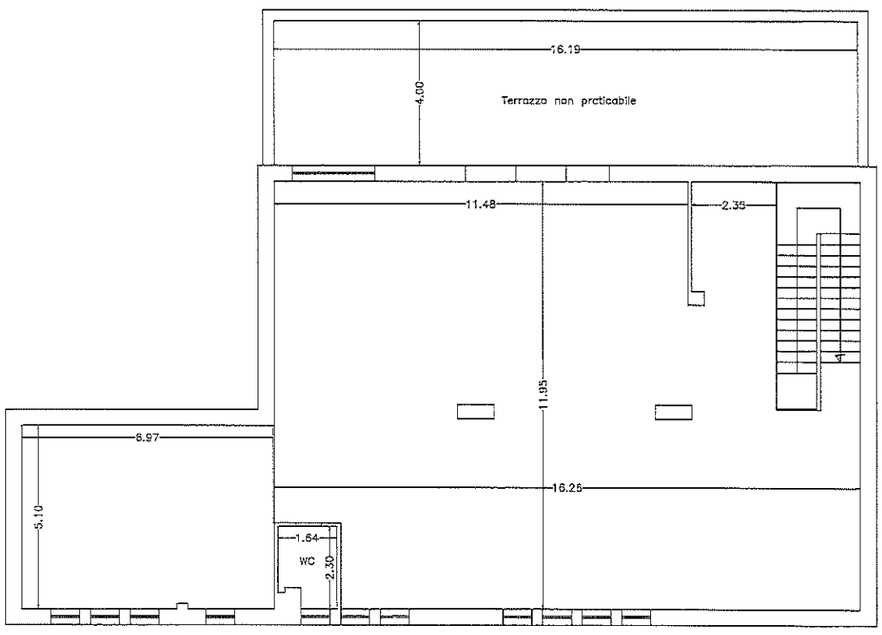
PIANO TERRA

Via Pietro Jacopo De Gennaro

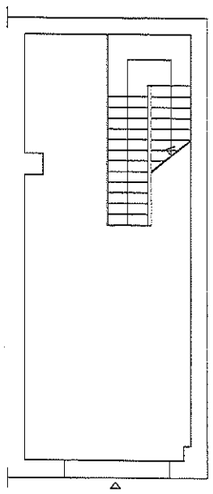
70690Q002



Piano Primo



Piano Terra



Via Pietro Jacopo De Gennaro

PIANO TERRA – PRIMO

70690Q003

DATI CATASTALI

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 11/05/2017 - Ora: 15.26.08 Fine
Visura n.: T238190 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/05/2017

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	CHI	8	615	3	10		C/2	9	256 m²		L. 7.590	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo	VIA MARINO GIAMBATTISTA;				
Notifica	-	Partita	106908	Mod.58	-

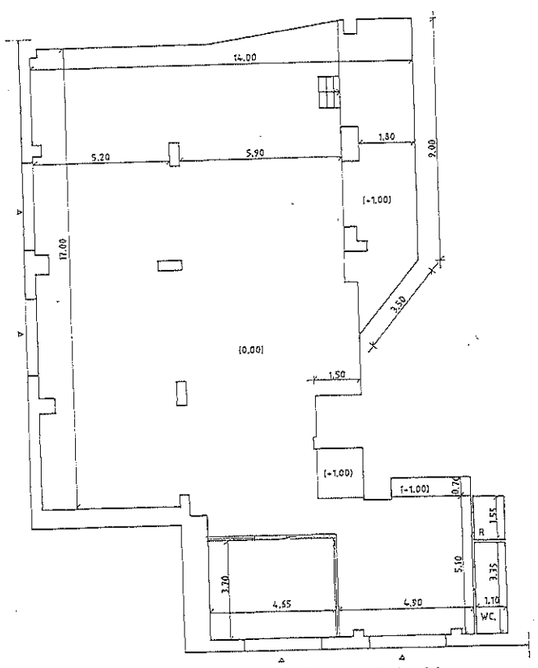
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI NAPOLI con sede in NAPOLI	80014890638	(1) Proprieta' per 1000/1000
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



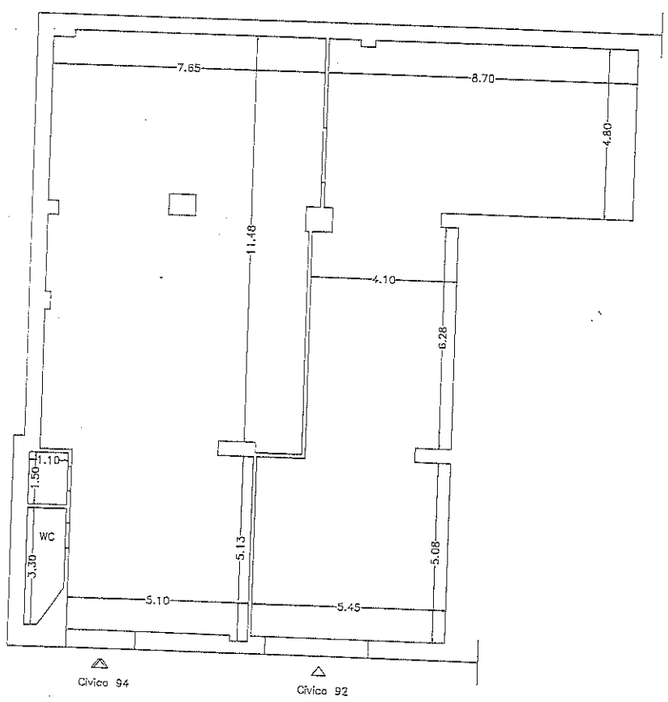
Via Gianbattista Marino

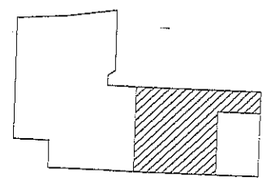
Civico 98 Civico 96

Via Pietro Jacopo De Gennaro

Piano Terra

70690Q001

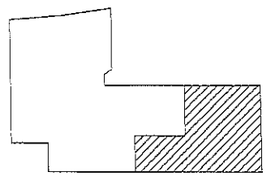




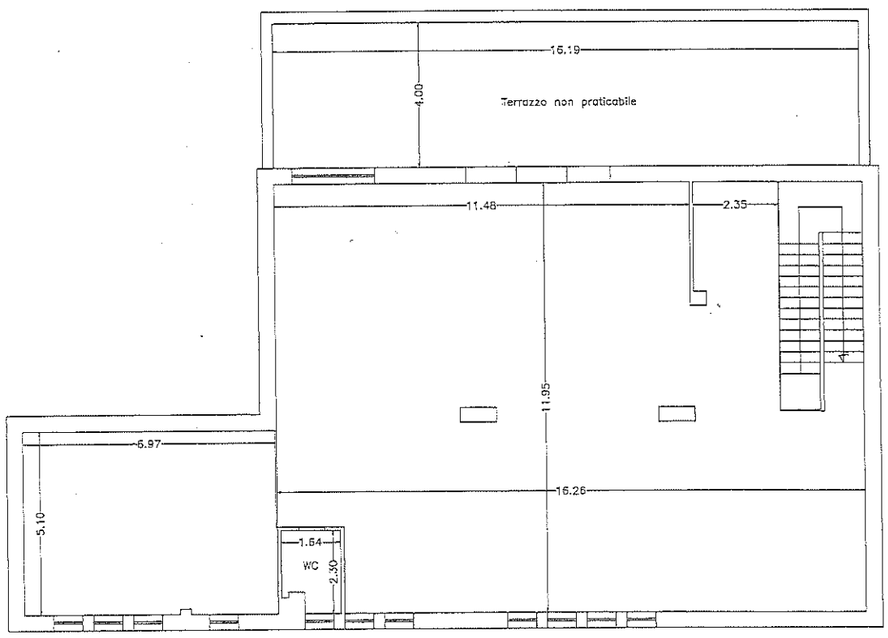
PIANO TERRA

Via Pietro Jacopo De Gennaro

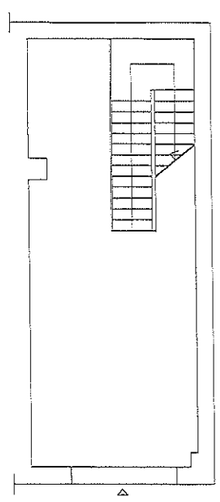
706900002



Piano Primo



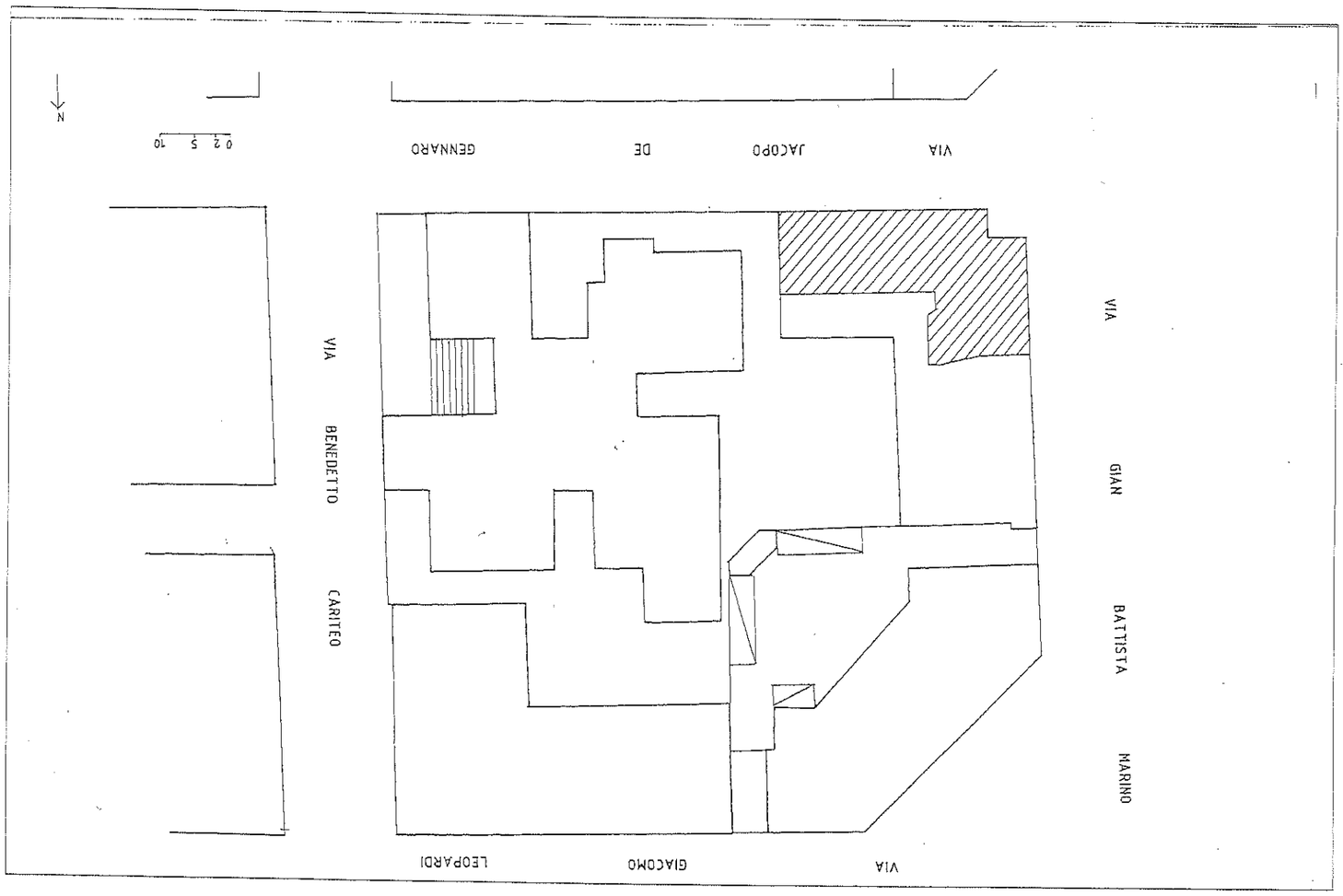
Piano Terra



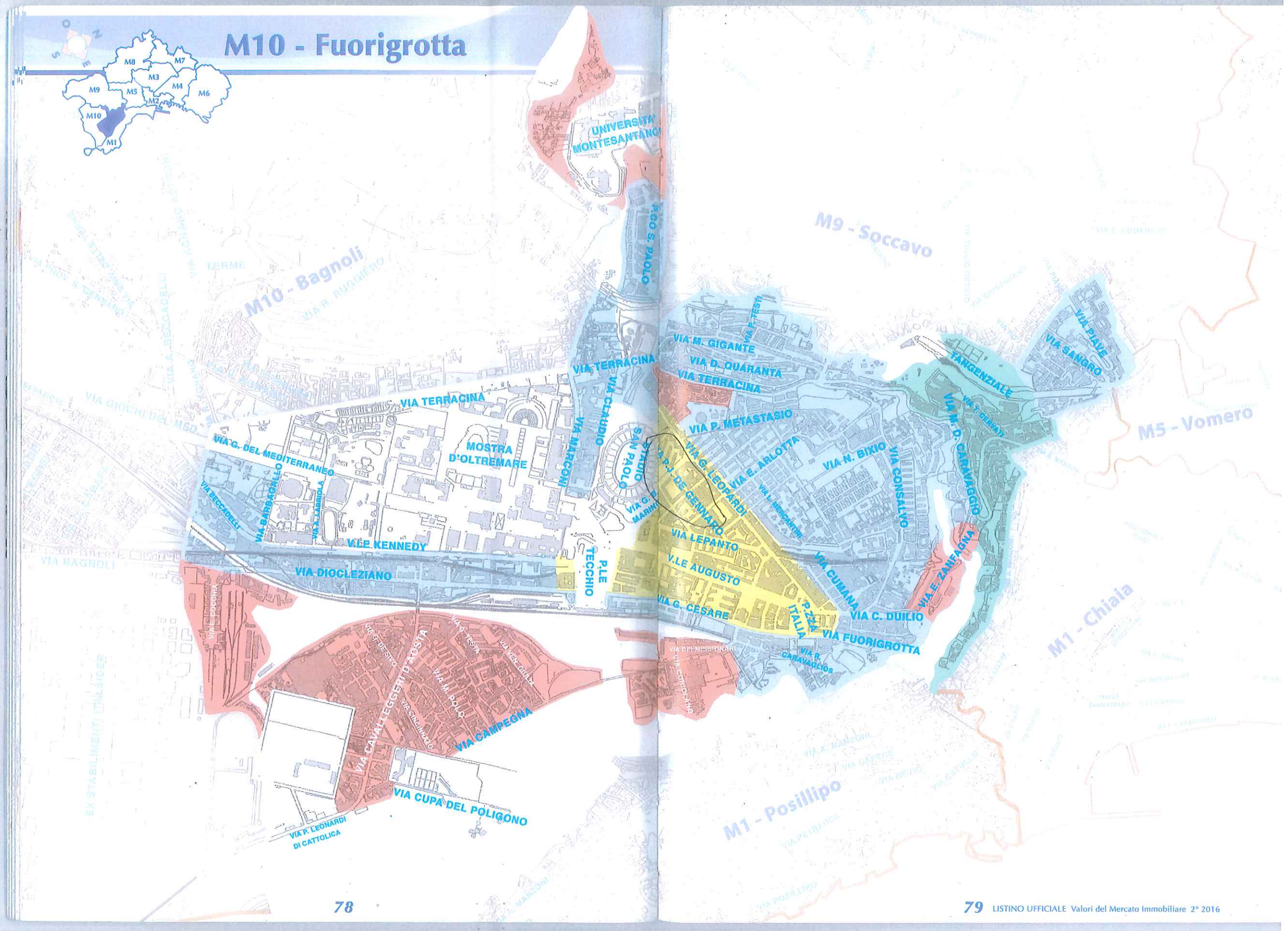
Via Pietro Jacopo De Gennaro

PIANO TERRA – PRIMO

706900003


VIA GIAN BATTISTA MARINO
VIA JACOPO DE GENNARO
VIA GIACOMO LEOPARDI
VIA BENEDETTO CARITEO
0 2 5 10
N

M10 - Fuorigrotta



Borsa Immobiliare di Napoli

Camera di Commercio Napoli

Listino Ufficiale

Valori del Mercato Immobiliare di Napoli e Provincia

II Semestre 2016

Municipalità 10

M10 • FUORIGROTTA

Superfice (in kmq) 6,2 • densità abitanti (per kmq) 12342

Aree COLORE	Tipologie: Microzone BIN	ABITAZIONI V. M. U.	ABITAZIONI V. L. U.	BOX V. M. U.	BOX V. L. U.	NEGOZI V. M. U.	NEGOZI V. L. U.	CAPANNONI V. M. U.	CAPANNONI V. L. U.
	Viale Augusto - Via Leopardi (staz. Cumana)	3500	8,50	3300	9,00	3000	16,00	n. d.	n. d.
		2700	7,50	2500	8,00	4000	23,00	n. d.	n. d.
		3000	8,50	3000	8,50	6000	35,00	n. d.	n. d.
	P.co San Paolo	2400	7,00	2800	8,50	3600	20,00	n. d.	n. d.
		2700	8,00	n. d.	n. d.	2800	16,00	n. d.	n. d.
	Via Cavalleggeri Aosta - Via Zanfagna	2000	6,50	2500	8,00	1800	10,00	600	3,00
		2200	7,00	2500	8,00	3500	22,00	600	3,00

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

vedi pag. 78 - 79

M10 • BAGNOLI

Superfice (in kmq) 7,96 • densità abitanti (per kmq) 3099

Aree COLORE	Tipologie: Microzone BIN	ABITAZIONI V. M. U.	ABITAZIONI V. L. U.	BOX V. M. U.	BOX V. L. U.	NEGOZI V. M. U.	NEGOZI V. L. U.	CAPANNONI V. M. U.	CAPANNONI V. L. U.
	V. Montespina V. Prov. S. Gennaro	3100	8,00	3000	11,00	3200	16,00	n. d.	n. d.
		2800	8,00	n. d.	n. d.	n. d.	n. d.	n. d.	n. d.
		2400	7,50	2800	10,00	3500	18,00	n. d.	n. d.
		2300	7,50	2300	8,50	2400	10,00	600	3,00
		2000	6,00	2000	8,00	2200	10,00	600	3,00

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

vedi pag. 80 - 81

Criteri di lettura

Tipologie di riferimento:

- *Appartamento con destinazione di civile abitazione, mediamente ristrutturato posto ad un piano intermedio, con superficie coperta di mq. 100 circa, non arredato, Classe Energetica G;*
- *Box con superficie di mq. 15 circa;*
- *Negozio con superficie di mq. 50 circa, Classe Energetica G;*
- *Capannone con superficie coperta di mq. 1000 circa, Classe Energetica G.*

AVVERTENZE

Le quotazioni immobiliari riportate in tale pubblicazione non sono in alcun modo da intendersi sostitutive di una valutazione realizzata da un esperto del settore, ma dovranno essere considerate soltanto un ausilio alla stima.

Municipalità 10

M10 • FUORIGROTTA

Superfice (in kmq) 6,2 • densità abitanti (per kmq) 12342

Aree COLORE	Tipologie: Microzone BIN	ABITAZIONI V. M. U.	ABITAZIONI V. L. U.	BOX V. M. U.	BOX V. L. U.	NEGOZI V. M. U.	NEGOZI V. L. U.	CAPANNONI V. M. U.	CAPANNONI V. L. U.
		3500	8,50	3300	9,00	3000	16,00	n. d.	n. d.
		2700	7,50	2500	8,00	4000	23,00	n. d.	n. d.
	Viale Augusto - Via Leopardi (staz. Cumana)	3000	8,50	3000	8,50	6000	35,00	n. d.	n. d.
		2400	7,00	2800	8,50	3600	20,00	n. d.	n. d.
	P.co San Paolo	2700	8,00	n. d.	n. d.	2800	16,00	n. d.	n. d.
		2000	6,50	2500	8,00	1800	10,00	600	3,00
	Via Cavalleggeri Aosta - Via Zanfagna	2200	7,00	2500	8,00	3500	22,00	600	3,00

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

vedi pag. 78 - 79

M10 • BAGNOLI

Superfice (in kmq) 7,96 • densità abitanti (per kmq) 3099

Aree COLORE	Tipologie: Microzone BIN	ABITAZIONI V. M. U.	ABITAZIONI V. L. U.	BOX V. M. U.	BOX V. L. U.	NEGOZI V. M. U.	NEGOZI V. L. U.	CAPANNONI V. M. U.	CAPANNONI V. L. U.
		3100	8,00	3000	11,00	3200	16,00	n. d.	n. d.
	V. Montespina V. Prov. S. Gennaro	2800	8,00	n. d.	n. d.	n. d.	n. d.	n. d.	n. d.
		2400	7,50	2800	10,00	3500	18,00	n. d.	n. d.
		2300	7,50	2300	8,50	2400	10,00	600	3,00
		2000	6,00	2000	8,00	2200	10,00	600	3,00

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

vedi pag. 80 - 81

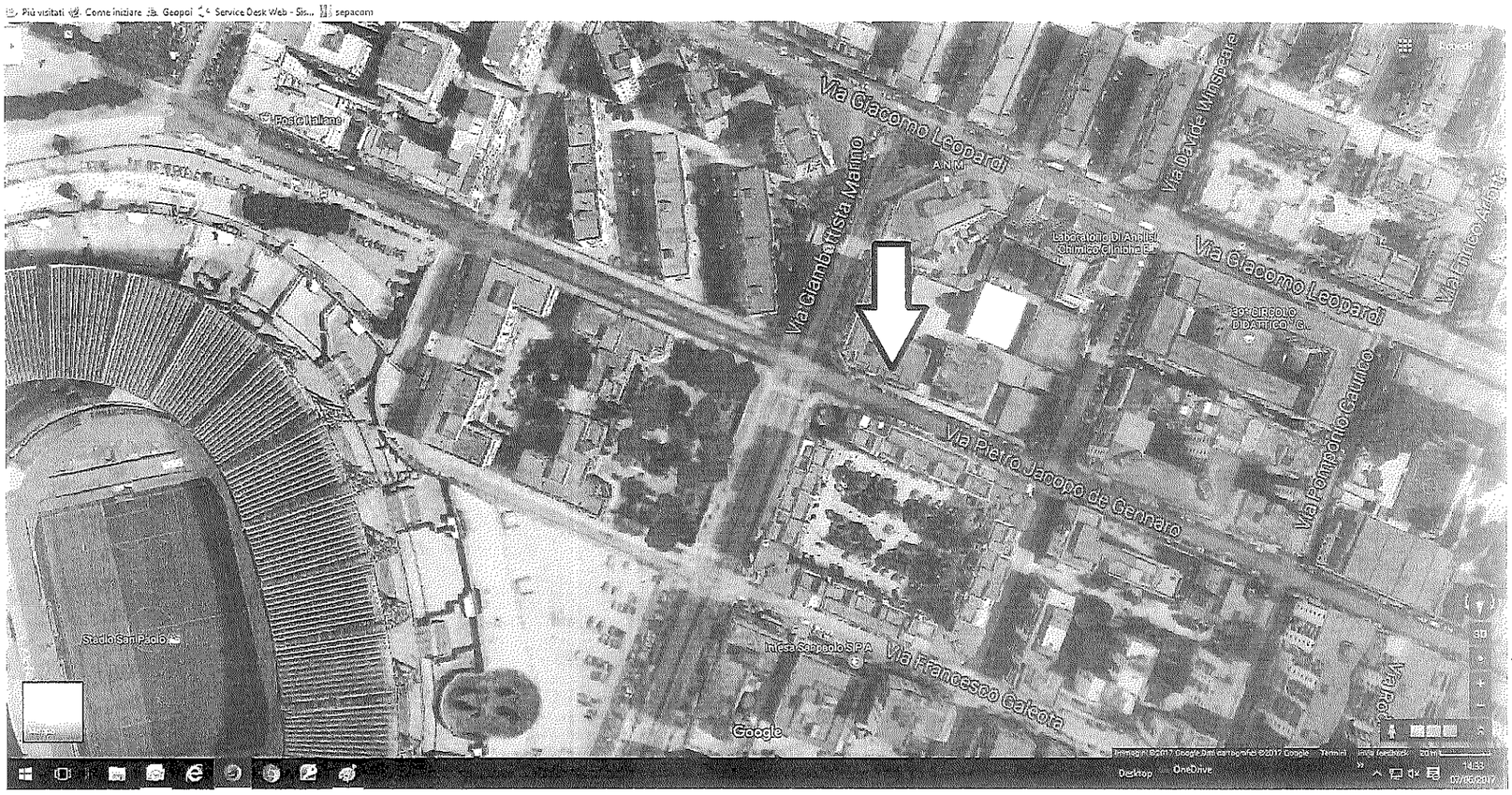
Criteri di lettura

Tipologie di riferimento:

- *Appartamento con destinazione di civile abitazione, mediamente ristrutturato posto ad un piano intermedio, con superficie coperta di mq. 100 circa, non arredato, Classe Energetica G;*
- *Box con superficie di mq. 15 circa;*
- *Negozio con superficie di mq. 50 circa, Classe Energetica G;*
- *Capannone con superficie coperta di mq. 1000 circa, Classe Energetica G.*

AVVERTENZE

Le quotazioni immobiliari riportate in tale pubblicazione non sono in alcun modo da intendersi sostitutive di una valutazione realizzata da un esperto del settore, ma dovranno essere considerate soltanto un ausilio alla stima.


Torre del Greco - Google ...
Più visitati
Come iniziare
Geopol
Service Desk Web - Sis...
sepacom
Poste Italiane
Via Giacomo Leopardi
ANM
Via Giambattista Marino
Via David Winspeare
Laboratorio Di Analisi Chimico Cliniche
Via Giacomo Leopardi
39° CIRCOLO DIDATTICO "G.
Via Pietro Jacopo de Gennaro
Via Pompeo Caruso
Stadio San Paolo
Intesa Sanpaolo S.P.A.
Via Francesco Galeota
Google
Desktop
OneDrive
14:33
07/05/2017

Via Giambattista Marino
Via Giacomo Leopardi
Via Davide Winspeare
Via Giacomo Leopardi
Via Enrico Ariola
Via Pomponio Gaurico
Via Enrico Ariola
Via Pomponio Gaurico
Via Giacomo Leopardi
Via Giacomo Leopardi
Via Giacomo Leopardi